

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
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

591 **Stellungnahme der Verwaltung:**

592
593 Im Zuge der Erarbeitung und Abstimmung des städtebaulichen Konzeptes ist eine Erschließung des
594 Plangebietes über Anbindungen an die Lilienthalstraße und die Nürnberger Straße geprüft worden.
595 Der einzige Anknüpfungspunkt für eine Anbindung an die Nürnberger Straße ist in nordöstlicher
596 Richtung über das Plangebiet hinaus zwischen Haus Nr. 53 und 55 möglich.

597
598 Diese Variante ist jedoch nicht weiter verfolgt worden, da zum einen der nordöstlich an das
599 Plangebiet anschließende erhaltenswerte Park durchschnitten worden wäre. Zum anderen könnten
600 im Verhältnis zum Erschließungsaufwand durch eine solche Planstraße nur wenige neue Wohngrund-
601 stücke realisiert werden, da bereits in einem im Jahr 2011 durchgeführten Workshop zugesichert
602 wurde, bei einer Überplanung des Parks Ersatz durch eine neue qualitativ und quantitativ ähnliche
603 Grünfläche zu schaffen. Daher rechnet sich diese Erschließungsvariante auch von den entstehenden
604 Kosten her nicht.

605
606 In Abwägung aller Belange wurde abschließend die vorliegende Ringerschließungsvariante favorisiert
607 und zur Grundlage einer städtebaulichen Planung und Bebauungsplanung gemacht.

608
609 Im Bereich der geplanten Zufahrtsfläche an der Lilienthalstraße ist bereits zwischen den
610 Grundstücken Lilienthalstraße 26 und 28 eine Wegführung vorhanden, die unter anderem der
611 Erreichbarkeit des Grundstückes Heinestraße 62 dient. Demnach bietet sich dieser Weg für den
612 Ausbau zur Erschließung des Plangebietes an. Zudem stehen die hierfür notwendigen Grundstücks-
613 flächen zur Verfügung. Allerdings ist die zur Verfügung stehende Fläche relativ schmal (ca. 4 Meter)
614 und lässt nur eine Einbahnstraßenregelung als Ausfahrt aus dem Plangebiet zu, während die weiter
615 südlich gelegene Anbindung im Zweirichtungsverkehr ausgebildet wird.

616
617 Die Rechtsgrundlage für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen sind das Baugesetzbuch (§§ 127
618 bis 135 BauGB) und die Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Oberhausen.

619
620 Zum jetzigen Zeitpunkt ist vorgesehen, dass die Stadt Oberhausen, Bereich 0-7 Strategisches
621 Immobilienmanagement bzw. die mit der Vermarktung beauftragte Oberhausener Gebäude-
622 management GmbH (OGM), die dafür notwendigen Arbeiten zur Baureifmachung einschließlich aller
623 Erschließungsmaßnahmen außerhalb des üblichen Kanal- und Straßenbauprogramms abwickelt.

624
625 Mit dem Verkauf der Baugrundstücke an die jeweiligen Grundstücksinteressenten und Zahlung des
626 Kaufpreises durch die zukünftigen Eigentümer sind die Kosten der Zufahrtsstraßen an der
627 Lilienthalstraße abgegolten. Erschließungsbeiträge für die Anlieger an der Lilienthalstraße entstehen
628 demnach nicht. Auch bestehen für die zukünftigen Eigentümer im Plangebiet keine Möglichkeiten, die
629 Stadt Oberhausen zu zwingen, die Eigentümer der an der Lilienthalstraße gelegenen betroffenen
630 Grundstücke an den Erschließungskosten zu beteiligen.

631
632 **Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.**

633
634 **Zu VI. A. 7. Herr Jürgen Meyer**
635 **Heinestraße 22a**
636 **46117 Oberhausen**

637
638 **Schreiben vom 01.05.2012**

639
640 Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Heinestraße und Lilienthalstraße an den Wochentagen tagsüber durch
641 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**

1128
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.



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadt Oberhausen
Technisches Rathaus
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen

5	Planen, Bauen, Wohnen		
5-1	Bereich Stadtplanung		
BL	75	5-1-20	UDB
Eingang		14. MAI 2013	
5-1-00	5-1-10	5-1-20	5-1-30

Nr 14/5

Datum: 08. Mai 2013
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
65.52.1-2013-203
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Herr Mennekes
Frau Baginski
Telefon: 02931/82-3665
Telefon: 02931/82-3561
Fax: 02931/82-

Goebenstraße 25
44135 Dortmund

1. Beteiligung bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Bebauungsplan Nr. 662

-Lilienthalstraße/ Nürnberger Straße - gemäß §13 a BauGB

Ihr Schreiben vom 08.04.2013 -5-1-30/La-

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse gebe ich folgende Hinweise:

Der o. a. Vorhabensbereich 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 Kohlenwasserstoffen (Grubengas). Inhaberin der Erlaubnis ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH in Alpen.

Im Plangebiet hat umfangreicher Steinkohlebergbau in tiefen Bereichen stattgefunden.

Hauptsitz:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
08.30 – 12.00 Uhr
und 13.30 – 16.00 Uhr
Freitags von
08.30 – 14.00 Uhr

Konto der Landeskasse Düsseldorf bei der Landesbank Hessen-Thüringen
4008017
BLZ 30050000
IBAN: DE27 3005 0000 0004 0080 17
BIC: WELADED3
Umsatzsteuer ID:
DE123878675



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

Seite 2 von 2

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A. Mennekes', is written over the text 'Im Auftrag:'.

(A. Mennekes)



27

Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb – Postfach 10 07 63 · D-47707 Krefeld

Stadt Oberhausen
Der Bürgermeister
Fachbereich 5-1-30
46042 Oberhausen

Planen, Bauen, Wohnen			
Bereich Stadtplanung			
5-1	77	5-1-20	UDB
Eingang 22. APR. 2013			
5-1-00	5-1-10	5-1-20	5-1-30

Nur 22/4

Landesbetrieb
De-Greif-Str. 195
D-47803 Krefeld
Fon: +49 (0) 21 51 8 97-0
Fax: +49 (0) 21 51 8 97-5 05
poststelle@gd.nrw.de
Westdeutsche Landesbank
Girozentrale
Kto: 4 005 617
Blz: 300 500 00

Bearbeiter: Frau Dr. Hantl
Durchwahl: 897-430
E-Mail: hantl@gd.nrw.de
Datum: 17. April 2013
Gesch.-Z.: 31.130/2465/2013

1. Beteiligung bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan Nr. 662

- Lilienthalstraße / Nürnberger Straße – gemäß § 13a BauGB

Ihr Schreiben vom 8. April 2013, Zeichen 5-1-30/La

Sehr geehrte Damen und Herren,

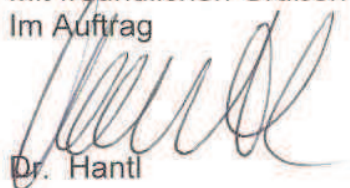
bei der **Baugrunduntersuchung** ist folgendes zu berücksichtigen:

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

Siehe auch:

- ❖ **Ingenieurgeologische Karte im Maßstab 1 : 25.000** . Blatt – Nr. 4407 Bottrop. 2000. Hrsg.: Geologischer Dienst NRW. ISBN: 3 – 86029-559-5.
- ❖ **Hydrologische Karte 1 : 25 000 (HyK 25)**, Blatt Nr. 4407 Bottrop.. Hrsg.: Landesumweltamt NRW.
- ❖ **Geologische Karte von NRW im Maßstab 1 : 25.000**, Blatt – 4407 Bottrop. 2. Aufl. 2000. Mit Erläuterungen. Hrsg.: Geologischer Dienst NRW. ISBN 3-86029-125 -2.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Dr. Hantl

5	Planen, Bauen, Wohnen		
5-1	Bereich Stadtplanung		
BL	5-1-20	UDB	
Eingang - 6. MAI 2013			
5-1-00	5-1-10	5-1-20	5-1-30

Wirtschaftsförderung
Standortberatung

Ihr Zeichen	5-1-30/La
Unser Zeichen	III-1/Sch-Ur/he
Ansprechpartner	Frau Schulte-Urlitzki
Zimmer	A 225
Telefon	0211 8795-323
Telefax	0211 879595-323
E-Mail	claudia.schulte-urlitzki@hwk-duesseldorf.de
Datum	30.04.2013

Stadt Oberhausen

Fachbereich 5-1-30

Verfahren und Konstruktion von Bauleitplänen,
Sondermaßnahmen

Herrn Daniel Launert

Bahnhofstraße 66

46042 Oberhausen

**Bebauungsplan Nr. 662 – Lilienthalstraße/ Nürnberger Straße –
hier: unsere Stellungnahme zur frühzeitigen Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrter Herr Launert,

mit Ihrem Schreiben vom 9. April 2013 baten Sie uns um Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung.

Wir beziehen zum derzeitigen Planungsstand insoweit Stellung, als wir die Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet in direkter Nachbarschaft von gewerblichen Emittenten bedauern.

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

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

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

Angaben zum erforderlichen und notwendigen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung tragen wir nicht vor.

Mit freundlichen Grüßen
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF

Claudia Schulte

Claudia Schulte-Urlitzki
Standortberaterin
Bauleitplanung/Stadtentwicklung

44

5	Planen, Bauen, Wohnen		
5-1	Bereich Stadtplanung		
BL	5-1-20	UDS	
Eingang 29. APR. 2013			
5-1-00	5-1-10	5-1-20	5-1-30

Mingas-Power

Mingas-Power GmbH 45117 Essen

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-30
Bauleitplanverfahren u. Konstruktion
z.Hd. Herrn Launert

46042 Oberhausen

19.04.2013

Franz Josef Beßelmann

Telefon +49 2064 608-123
Telefax +49 2064 608-111
Mobil +49 175 58 61 257
franz.besselmann@steag.com

Ihr Zeichen

5-1-30/La

Ihre Nachricht vom

08.04.2013

Bebauungsplan 662 –Lilienthalstraße / Nürnberger Straße-

Sehr geehrter Herr Launert,

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

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

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

Mit freundlichem Gruß

Mingas-Power GmbH


Hans-Dieter Hoffmann


Franz Josef Beßelmann

Mingas-Power GmbH
Rüttenscheider Str. 1 - 3
45128 Essen
Telefon +49 2064 608-101
Telefax +49 2064 608-111

Geschäftsführer
Andreas Minke, Gerd Wagner

Sitz der Gesellschaft ist Essen
Registergericht Essen
HRB 15930
Steuer-Nr. 112/5708/1552
USt-ID DE 217 471 627

Commerzbank AG Essen
Konto 1 419001 BLZ 360400 39

Deutsche Bank AG Essen
Konto 106 885 700 BLZ 360 700 50



5	Planen, B.	1, Wohnen
5-1	Bereich S.	dtplanung
BL	5-1-20	UDB
Eingang 13. MAI 2013		
5-1-00	5-1-10	5-1-20 5-1-30

Nu 13/5

RWW, Postfach 10 16 63, 45466 Mülheim an der Ruhr

Stadt Oberhausen
Herrn Daniel Launert
46042 Oberhausen

Verteilnetzbetrieb

Ihre Zeichen 5-1-30/La
Ihre Nachricht vom 09. Apr. 2013
Unsere Zeichen RN13-320/Uef
Name Detlev Klumbis
Telefon 0208 4433-427
Telefax 0208 4433-445
E-Mail detlev.klumbis@rwe.com

Mülheim an der Ruhr, 6. Mai 2013

1. Beteiligung bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) - Bebauungsplan 662 - Lilienthalstraße/Nürnberger Str.

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Launert,

vielen Dank für Ihre Anfrage. Wir haben für Sie einen Planausschnitt mit den eingetragenen Linienführungen unserer vorhandenen Versorgungsleitungen vorbereitet. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel kann von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen. Hausanschlussleitungen gehören unseren Anschlussnehmern. Hierüber besitzen wir keine Planunterlagen. Unser Service-Point Oberhausen, Telefon 0208 690190, kann Ihnen gerne nach Terminvereinbarung die Lage der Leitungen in der Örtlichkeit anzeigen. RWW haftet nicht für unrichtige Planunterlagen.

Wichtig ist bei Baumaßnahmen die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft, die bei Arbeiten im Bereich unserer Anlagen unbedingt zu beachten ist. Diese Anweisung liegt Ihnen vor. Bei Bedarf können wir Ihnen gerne weitere Exemplare zur Verfügung stellen.

Für neu entstehende Gebäude ist gegebenenfalls eine Erweiterung unseres Versorgungsnetzes erforderlich. Diese Erweiterung erfolgt bedarfsorientiert nach Einreichung von Anträgen auf Wasserversorgung. Im Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan wird auf Bodenverunreinigungen bzw. Altlasten hingewiesen. Wir gehen davon aus, dass RWW 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.

Haben Sie noch Fragen? Sie erreichen uns unter der o. g. Telefonnummer.

Freundliche Grüße

RWW Rheinisch-Westfälische
Wasserwerksgesellschaft mbH

[Signature]
i. V. Henning Wagner

[Signature]
i. V. Dietmar Kude

Anlage
Planausschnitt



RWW Rheinisch-Westfälische
Wasserwerksgesellschaft mbH

Am Schloß Broich 1 - 3
45479 Mülheim an der Ruhr

T 0208 4433-1
F 0208 4433-2 33
I www.rww.de

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Bernd Böddeling

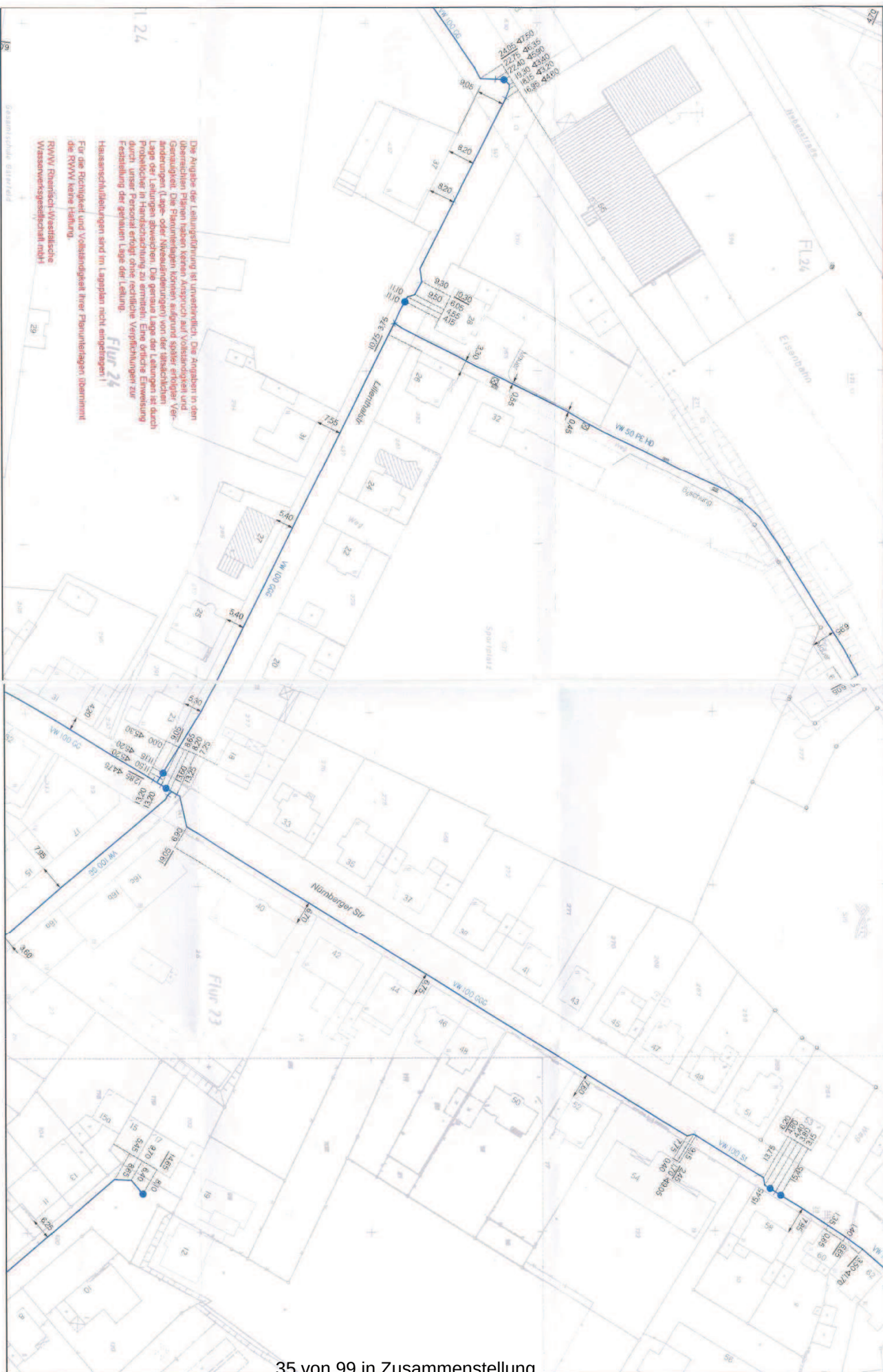
Geschäftsführer:
Dr. Franz-Josef Schulte

Registergericht:
Duisburg
Reg.-Nr. B 14235

Bankverbindung:
Commerzbank AG
BLZ 362 400 45
Kto.-Nr. 763 765 500

Steuer-Nr.: 120/5750/0393
USt.-IdNr. DE 1203 48 279

VORWEG GEHEN



5	Planen, Bauen, Wohnen		
5-1	Bereich Stadtplanung		
BL	17	5-1-20	UDB
Eingang 16. APR. 2013			
5-1-00	5-1-10	5-1-20	5-1-30

Nr 16-04.

WBO Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH, Postfach 11 02 61, 46122 Oberhausen

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-30
-Bauaufsicht-
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Unsere Zeichen: Entsorgung

Name: Susanne Gosdzinski
Telefon: 0208 8578 4766
Mobil: 0163 8578 574
Telefax: 0208 8578 4733
E-Mail: susanne.gosdzinski@wbo.oberhausen.de
Datum: 10.04.2013

1. Beteiligung bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

hier: Bebauungsplan Nr. 662

Lilienthalstraße / Nürnberger Straße – gemäß § 13 a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich der o. g. Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass laut Unfallverhütungsvorschrift vom Januar 1979 in der gültigen Fassung vom 01. April 2009, Müllbehälterstandplätze laut § 16 der GUV-VC 27, wie nachfolgend aufgelistet, beschaffen sein müssen:

Müllbehälterstandplätze:

§ 16 Müll darf nur abgeholt werden, wenn:

1. die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern,
2. die Zugänge von der Fahrstraße zu den Standplätzen und die Standplätze einen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen der Müllbehälter standhält,
3. die Transportwege von Laub, Grasbüscheln oder Moos frei sind und im Winter Glätte durch Streuen und/oder Räumen von Eis und Schnee beseitigt ist,
4. Müllbehälter, die von Hand bewegt werden, so aufgestellt sind, dass die Müllbehälter nicht unnötig angehoben werden müssen oder im Winter festfrieren,

WBO Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH, Buschhausener Straße 149, 46049 Oberhausen, Postfach 11 02 61, 46122 Oberhausen

Telefon 0208 8578-30
Telefax 0208 8578-404

Sitz der Gesellschaft: Oberhausen
eingetragen beim
Amtsgericht Duisburg HRB 12863

Vorsitzender
des Aufsichtsrates:
Guido Hanning

Geschäftsführung:
Maria Guthoff
Karsten Woidtke

Internet: www.wbo-online.de

Steuer-Nr. 124/5746/0816
USt-ID-Nr. DE 176148548

Bankverbindungen:
Stadtsparkasse Oberhausen
Konto Nr. 173260, BLZ 385 500 00
Commerzbank Oberhausen
Konto Nr. 3800422, BLZ 365 400 46
Deutsche Bank AG Oberhausen
Konto Nr. 4444410, BLZ 365 700 49
Volksbank Rhein-Ruhr
Konto Nr. 4849410007, BLZ 350 603 86

5. Müllbehälter mit einem Inhalt von 110 l oder mehr so aufgestellt sind, dass der Transport über Treppen nicht erforderlich ist,
6. die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind,
7. bei Transportwegen durch Gebäude die Durchgänge mindestens 2 m hoch und so breit sind, dass gefahrloser Transport der Behälter möglich ist,
8. Türen in Transportwegen – ausgenommen Brandabschnittstüren – feststellbar sind,
9. Müllbehälterschränke so beschaffen sind, dass sie keine Verletzungen verursachen können und Mülltonnen bei der Entnahme nicht mehr als 0,1 m angehoben werden müssen.

Zu § 16 Nr. 1:

Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.

Zu § 16 Nr. 7:

Beispielsweise ist bei der Verwendung von Eimern und Tonnen eine Breite von 1 m, bei der Verwendung von Müllbehältern nach DIN 30 700 Teil 1 „Müllgroßbehälter 1,1 m³ - Umleerbehälter, fahrbar“ eine Breite von 1,5 m erforderlich.

Fahrzeuge dürfen gemäß § 45 UVV „Fahrzeuge“ (BGV D29) grundsätzlich nur auf Fahrwegen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen.

Auch aus Sicht von § 3 Abs. 1 Betriebssicherheitsverordnung darf der Arbeitgeber Abfallsammelfahrzeuge nur auf Straßen einsetzen, auf denen er einen gefahrlosen Betrieb sicherstellen kann.

Das bedeutet, Straßen müssen

- für Abfallsammlungen ausreichend tragfähig sein
- als Anliegerstraßen oder –wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen (nach StVZO) zulässige Fahrzeugbreite von 2,55 m zzgl. 2 x 0,5 m Sicherheitsabstand).

Am Ende der Sackgasse muss eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein.

Zu den Wendeanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer. Wichtige Voraussetzung dabei ist, dass ein Wenden mit ein- bis höchstens zweimaligen Zurückstoßen möglich ist.

Wendekreise sind dann geeignet, wenn sie

- a) einen Minstdurchmesser von 22,00 m einschließlich der erforderlichen Freiräume für die Fahrzeugüberhänge aufweisen und in der Wendekreismitte frei belastbar sind (keine Bäume, Büsche u. ä.).
- b) in der Zufahrt eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m haben.

Mit freundlichen Grüßen

WBO Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH
In Vertretung

Im Auftrag



Daniel Kotara



Susanne Godzinski

WBO Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH, Buschhausener Straße 149, 46049 Oberhausen, Postfach 11 02 61, 46122 Oberhausen

Telefon 0208 8578-30
Telefax 0208 8578-404

Sitz der Gesellschaft: Oberhausen
eingetragen beim
Amtsgericht Duisburg HRB 12863

Vorsitzender
des Aufsichtsrates:
Guido Hanning

Geschäftsführung:
Maria Guthoff
Karsten Woidtke

Internet: www.wbo-online.de

Steuer-Nr. 124/5746/0816
UST-ID-Nr. DE 176148548

Bankverbindungen:
Stadtparkasse Oberhausen
Konto Nr. 173260, BLZ 365 500 00
Commerzbank Oberhausen
Konto Nr. 3800422, BLZ 365 400 46
Deutsche Bank AG Oberhausen
Konto Nr. 4444410, BLZ 365 700 49
Volksbank Rhein-Ruhr
Konto Nr. 4849410007, BLZ 350 603 86

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-20-Verbindliche Bauleitplanung
Frau Andrea Baudek
Bahnhofstr. 66
46145 Oberhausen

22.04.2013

Bebauungsplan Nr. 662 Lilienthalstraße / Nürnberger Straße, Bürgerversammlung zu den Bauleitplänen am 10.04.2013 in der Aula der Gesamtschule Osterfeld GSO

Sehr geehrte Frau Baudek,

am 10.04.2013 wurde uns als betroffenen Bürger/innen der derzeitige Stand der Bauleitplanung zum Bebauungsgebiet Nr. 662 erläutert. Nach der intensiven Diskussion am 13.12.2011 auf dem Workshop an gleicher Stelle über die mögliche Erschließung der Fläche¹ wurde uns nun die Erschließung nur über die Lilienthalstraße vorgestellt². Eine Erschließung über die Nürnberger Straße ist nicht mehr vorgesehen. Zutreffend konnte dann auch die WAZ am 16.04.2013 in ihrem Artikel „Park muss Zufahrt nicht weichen“ schreiben: „Anwohner der Nürnberger Straße feiern einen Erfolg.“ Wenn damit nach Meinung der Zeitung auch der Erfolg gemeint war, dass der Park an der Nürnberger Straße erhalten bleibt, so feiern die Anwohner der Nürnberger Straße doch auch den Erfolg, dass Sie von der Zufahrt, dem damit verbundenen zusätzlichen Verkehr und dem Kostenrisiko von Erschließungsbeiträgen verschont bleiben.

Wo es Sieger gibt, gibt es auch Verlierer, und das sind in diesem Fall die Anwohner der Lilienthalstraße und die Hauseigentümer, besonders die, deren Grundstücke an die geplante Erschließung angrenzen. Als Eigentümer des Hauses Lilienthalstraße 26 gehören wir zu diesen Verlierern.

Es ist uns vollkommen klar, dass das geplante Bebauungsgebiet erschlossen werden muss, und dass irgendein Grundstück der angrenzenden Straßen an die neue Erschließung

¹ Kurzprotokoll zum Workshop von Frau Verena Tewes, Seite 4, einsehbar auf der Homepage der Stadt Oberhausen

² Bebauungsplan Nr. 662, Städtebauliches Konzept, Stand 02.04.2013

angrenzen wird. Insofern sind wir nach derzeitigem Sachstand gewillt, diesen Teil der „Niederlage“ zu dulden.

Es bleibt bei uns die Frage offen, ob wir als Eigentümer des Grundstücks Lilienthalstraße 26 in naher oder ferner Zukunft einmal Erschließungsbeiträge werden zahlen müssen, wenn eine der das neue Gebiet erschließenden Straßen an unser Grundstück angrenzt. Diese Frage hat Ihnen, Frau Baudek, am 10.04.2013 Frau Waltraud Tersteegen gestellt, die auch eines der betroffenen Grundstücke besitzt. Auf ihre Frage haben Sie geantwortet, die Wahrscheinlichkeit, dass Erschließungsbeiträge gegen die Eigentümer der Grundstücke an der Lilienthalstraße festgesetzt würden, sei sehr gering. Ich, Fridolin Speer, habe die Frage an dem Abend wiederholt, weil mir Wahrscheinlichkeiten zu unsicher sind. Sie teilten mir mit, mehr als eine Absichtserklärung könne die Stadt Oberhausen mir nicht geben.

Heute und mit diesem Brief bitten wir Sie und Herrn Arne Schaeffer vom Fachbereich 5-6-30-Erschließung, Beiträge u.a., uns diese Absichtserklärung schriftlich zu geben und detailliert zu begründen, wie die Stadt Oberhausen diese Absicht in die Tat umsetzen will. Bitte geben Sie uns dabei an,

- nach welchen Vorschriften wir grundsätzlich zu Erschließungsbeiträgen herangezogen werden könnten,
- welche rechtlichen Möglichkeiten die neuen Eigentümer der noch zu erschließenden Grundstücke auf dem Sportplatzgelände oder Dritte³ 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, uns nicht an den Kosten zu beteiligen, in die Tat umsetzen will.

Auch die Höhe der von uns möglicherweise zu tragenden Erschließungsbeiträge würde uns brennend interessieren. Wenn Sie für Ihr Verwaltungshandeln von uns einen formellen „Antrag auf Ausstellung einer Anliegerbescheinigung“ benötigen, teilen Sie uns dies bitte mit. Wir sind gern bereit, die damit verbundenen Verwaltungsgebühren von 27 EUR zu zahlen.

Bitte haben Sie Verständnis für unsere Fragen. Wir sind im derzeitigen Planungsstand bereits einmal unterlegen, weil die Erschließungsmaßnahme an unserem Grundstück entlang geführt werden wird. Wenn wir dies widerspruchslos dulden sollen, dann möchten wir dafür nicht später die nächste Niederlage in Form von Erschließungsbeiträgen einstecken

³ Denkbar wären Aufsichtsbehörden des Landes NRW, die der Stadt Oberhausen vorwerfen könnten, nicht genügend Geld von den Bürger/innen einzutreiben, wenn sie auf rechtlich mögliche Erschließungsbeiträge verzichtet.

müssen. Auch mussten wir leider schon einmal mit Erschließungsbeiträgen bei der „Verschönerung“ der Stefan-George-Straße unliebsame Erfahrungen machen⁴. Es erzürnt uns immer wieder, wenn wir für Dinge bezahlen sollen, die wir nicht bestellt haben und die uns keinen Nutzen bringen, oder, wie im Falle Lilienthalstraße, eher noch schaden. Wir glauben, Sie würden ähnlich empfinden.

Herr Schaeffer und Herr Bezirksbürgermeister Pflugbeil werden wir mit ebenfalls informieren und um Stellungnahme bitten.

Für Ihre Bemühungen danken wir bereits jetzt.

Mit freundlichen Grüßen

Barbara Speer

Fridolin Speer



⁴ Siehe Beitragsbescheid vom 27.06.2005, Debitoren-Nr. 68676285

Launert, Daniel

Von: Oberstraß, Detlef
Gesendet: Freitag, 4. Mai 2012 13:32
An: Launert, Daniel
Betreff: WG: Bebauungsplan Nr. 662 Lilienthalstr./Nürnberger-Str.

Von: Jung, Björn
Gesendet: Freitag, 4. Mai 2012 11:45
An: kbm-meyer@online.de
Cc: Baudek, Andrea; Oberstraß, Detlef
Betreff: WG: Bebauungsplan Nr. 662 Lilienthalstr./Nürnberger-Str.

Sehr geehrter Herr Meyer,

vielen Dank für Ihre E-Mail zum Bebauungsplan Nr. 662 vom 01. Mai 2012.

Ihre vorgebrachten Anregungen und Hinweise werden als Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) gewertet.

Im weiteren Verfahren zur Erstellung eines Rechtsplanentwurfes werden wir uns mit Ihren Anregungen auseinandersetzen und in die Abwägung einbeziehen.

Der Rechtsplanentwurf wird später vom Rat der Stadt gemäß § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslage beschlossen. Der Termin der öffentlichen Auslage wird im Amtsblatt der Stadt bekannt gegeben. Während der einmonatigen Auslegungsfrist besteht erneut die Möglichkeit Stellungnahmen vorzubringen.

Sollten Sie mit den Festsetzungen des Rechtsplanentwurfes nicht einverstanden sein, empfehle ich Ihnen von der vorgenannten Möglichkeit Gebrauch zu machen.

Bezüglich der in Ihrer Mail vorgebrachten Anmerkungen zur derzeitigen Verkehrssituation auf der Lilienthalstraße, habe ich Ihre E-Mail an die hierfür zuständigen Stellen der Stadtverwaltung weitergeleitet.

Mit freundlichen Grüßen

Björn Jung

Stadt Oberhausen
 Bereich Stadtplanung
 Fachbereich 5-1-20
 Verbindliche Bauleitplanung
 und Denkmalschutz
 Tel.: 0208-825 3276
 Fax: 0208-825 5261
 Mail: bjoern.jung@oberhausen.de

Von: Baudek, Andrea
Gesendet: Mittwoch, 2. Mai 2012 08:47
An: Jung, Björn
Betreff: WG: Bebauungsplan Nr. 662 Lilienthalstr./Nürnberger-Str.

Von: Jürgen Meyer [<mailto:kbm-meyer@online.de>]
Gesendet: Dienstag, 1. Mai 2012 11:36
An: Baudek, Andrea
Betreff: Bebauungsplan Nr. 662 Lilienthalstr./Nürnberger-Str.

Sehr geehrte Frau Baudek,

der Plan 662 zur Bebauung der Sportanlage Lilienthal/Nürnberger-Str. bereitet mir Sorge.

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

Von ca. 8⁰⁰ bis 18⁰⁰Uhr muss ich in meinem Büro die Fenster geschlossen halten, wenn ich Gespräche mit Kunden führe, weil der Straßenlärm zu hoch ist.

Gleichzeitig fällt auf, dass kaum ein Verkehrsteilnehmer die Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 Km/h beachtet und mit bis zu 70 km/h aus dieser "Nebenstraße" eine Rennstrecke geworden ist. Eine Beschwerde bei der Polizei hat nichts geändert.

Stellen Sie sich große Lieferwagen und LKW's vor, welche auf dieser engen Straße mit 45 km/h während des Schulbetriebes an der Schule vorbeirauschen.

Sämtliche Lieferanten und Paketzusteller für die Schule und den genannten Betrieben nutzen diesen einen Weg. Dazu kommen noch Eltern, welche Kinder von der Schule abholen und Schüler, die mit viel zu lauten Motorrollern den Schulweg benutzen.

Der tagsüber zulässige Lärmpegel auf diesen Straßen beträgt laut staatlichem Umweltamt 57 db. (Schule+Altersheim) oder Mischgebiet 60 db.

Dieser wird schon seit Jahren deutlich überschritten und es wurden keine Maßnahmen ergriffen, dies zu ändern.

Eine zusätzliche Wohnsiedlung mit Zu- u. Abfahrt über die Heinestraße/Lilienthalstraße würde die Situation noch weiter verschärfen.

Dies kann und werde ich nicht hinnehmen.

Es ist mir durchaus klar, dass die Stadt Oberhausen Gelder benötigt um den Haushalt zu sanieren. Es ist jedoch nicht akzeptabel, wenn Fehler bei Politik und Haushaltsplanung den Anwohnern aufgeladen werden.

Die Stadt wird durch den Verkauf des Grundstückes eine kurzfristige finanzielle Erleichterung verspüren und auch durch die Verringerung von laufenden Kosten. Eine Bebauung, wie geplant, ist jedoch nicht wieder rückgängig zu machen und die entstehenden Probleme werden auch dann noch bleiben, wenn es der Stadt Oberhausen irgendwann finanziell besser geht.

Ich erwarte nicht nur eine Rücknahme des Bebauungsplanes sondern auch eine deutliche Verbesserung der jetzigen Verkehrssituation (Verkehrsberuhigung auf 57 db) mit den nötigen Kontrollen. Die gesetzlichen Regelungen hierfür sind eindeutig und gerichtlich durchsetzbar.

Mit freundlichen Grüßen

J.Meyer

KBM Konstruktionsbüro Meyer

Jürgen Meyer

Heinestr. 22a
46117 Oberhausen

12.06.2012

GERDA + THOMAS STEINHORST
HEINESTRASSE 62
46117 OBERHAUSEN

23. April 2013

Stadt Oberhausen
- Herrn Daniel Launert -

Stellungnahme zum Entwurf des BPL 662

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Sie unserer Anschrift entnehmen können, sind wir Eigentümer der Flurstücke 257 und 377, die direkt an das Plangebiet grenzen.

Die Planung betrifft uns direkt, da das nordwestliche Baufenster WA II direkt auf den Versorgungsleitungen zu unserem Haus liegt (bisheriger Weg). Bei Baumaßnahmen, auch zur Erschließung, ist darauf zu achten, daß diese Versorgung weiter sichergestellt bleibt.

Der geplante neue Weg (Zufahrt) zu unserem Haus führt an der Stelle der größten Höhendifferenz genau durch eine Baumreihe, die dafür beseitigt werden müsste. Da dieser Weg auch von vielen Senioren benutzt wird (Verlängerung des Weges entlang der Bahnstrecke Richtung Luise-Schröder-Heim), bitten wir zu prüfen, ob eine weniger steile Wegführung möglich ist.

Das nordöstliche Baufenster WA II, grenzend an Flurstück 257, liegt in einem extremen Böschungsbereich. Hier sind umfangreiche Sicherungsmaßnahmen erforderlich, damit es nicht zu einem Abrutschen des Hanges kommt.

Zuletzt bemängele ich die geplante Bebauung mit zwei Vollgeschossen und der Zulassung von zwei Wohneinheiten pro Haus. Hier steht zu befürchten, daß statt der vorgesehenen familienfreundlichen Einfamilienhäuser Mietshäuser wie an der Lilienthalstrasse entstehen. Außerdem würde eine Bebauung wie im BPL 512 / Nebenstraße / Koppenburgstraße wesentlich mehr Licht in diesen Innenbereich lassen.

Mit freundlichen Grüßen,

Thomas Steinhorst

Waltraud & Axel Tersteegen Lilienthalstr. 24 46117 Oberhausen

Stadt Oberhausen – Bereich 5-1 Stadtplanung Herr Launert

Betreff: Bebauungsplan Nr. 662 Lilienthalstr. / Nürnberger Str.

Sehr geehrter Herr Launert,

wir sind Eigentümer des Grundstückes Lilienthalstr. 24 und somit direkt betroffen von der Erschließung der neuen Bebauung an der Lilienthalstraße. Unser Haus liegt links neben der geplanten Zufahrt, deren Nutzung in beide Richtungen vorgesehen ist. Das würde für uns eine große Beeinträchtigung des Wohnwertes bedeuten, da die Fahrbahn ohne Puffer an unsere Hausmauer grenzt.

Wir möchten daher dringend bitten dieses Vorhaben zu überdenken und auch hier die einspurige Fahrweise einzurichten.

Leider sind in diesem Fall nur 2 Anwohner (Hausnummer 24 und 22) direkt betroffen und wir können nicht so geballt auftreten, wie bislang die Anwohner der Nürnberger Straße. Sie haben all ihre Forderungen durchsetzen können, obwohl eine weitere Einfahrt an der Nürnberger Straße die Belastung gleichwertiger verteilt hätte.

Wir hoffen daher sehr, dass zumindest diese Bitte von Ihnen ernst genommen und eine akzeptable Lösung für uns gefunden wird.

Ein Anlieger der Nürnberger Straße hat dazu bei der Bürgerversammlung den guten Hinweis gegeben, die zweispurige Fahrweise innerhalb des neuen Wohngebietes in einem Ring einzurichten. So gibt es ausreichend Ausweichmöglichkeit und die einspurigen Zufahrten wären an beiden angedachten Stellen möglich.

So bleibt auch Platz für einen Grünstreifen rechts und links der Zufahrt, um zumindest einen kleinen Schutz zu unserem Haus zu erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

Waltraud & Axel Tersteegen

Datum: 29.04.2013 13:27:02 Uhr
Planverfahren: **662 - Lilienthalstraße/Nürnberger Straße gem. § 13 a BauGB**
Beteiligungszeitraum: **10.04.2013 - 24.04.2013**
Verfahrensschritt: **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**

Stellungnahme von:	Albert Karschti
Abgabedatum:	16.04.2013 16:07:51 Uhr
Adresse:	Annabergstraße 39 46045 Oberhausen
E-Mail:	albert.karschti@faro-ev.de
Stellungnahme:	Im Gebiet des Bebauungsplanes sind Funde und Befunde der Urnenfelderkultur (Bodendenkmäler) nicht auszuschließen. In der 1950er Jahren sind mehrere Funde gemacht worden. Sie sind allerdings Infolge von unsachgemäßer Umgang bis auf einer Urne (Museum für Ur- und Ortsgeschichte in Bottrop) verloren gegangen. Wir empfehlen deshalb bei der Durchführung der Aushubarbeiten archäologischen Sachverstand einzubeziehen und eventuell in Vorfeld eine archäologische Prospektion durchzuführen. mit freundlichen Grüßen i.V. Albert Karschti Freunde der Archäologie Raum Oberhausen e. V. albert.karschti@faro-ev.de

Von: Holger Heerink [<mailto:holgerhee@freenet.de>]
Gesendet: Sonntag, 8. Dezember 2013 17:07
An: Lauxen, Sabine
Betreff: Bebauungsplan Nr. 662 Lilienthalstraße
Wichtigkeit: Hoch

Sehr geehrte Frau Lauxen,

gemäß Stellungnahme der Verwaltung bei der Bürgerversammlung am 10.04.2013 sollte eine eingehende Prüfung des Vorschlages, dass die Zufahrten in das Neubaugebiet über Einbahnverkehr zu regeln ist, erfolgen.

Der Vorschlag sieht vor, dass die Erschließung in Form einer Ringstraße erfolgt. Diese kann durch die Verbindung der derzeit geplanten Sticherschließung, nördlich der ersten festgesetzten Baugrenze, erreicht werden. Weiterhin soll die Ringstraße grundsätzlich als Gegenverkehr ausgebildet werden und die Zu- und Ausfahrt in das Gebiet nur über Einbahnverkehr möglich sein.

Da wir als Eigentümer des Grundstückes 279 an der Lilienthalstraße direkt betroffen sind, ist diese Form der Erschließung für uns die einzig akzeptable Lösung.

Denn nur diese Lösung verteilt das Verkehrsaufkommen zu gleichen Anteilen auf alle betroffenen Anwohner. Weiterhin werden dadurch Stauungen an der Zu- bzw. Ausfahrt an der Lilienthalstraße, sowie lange Fahrwege innerhalb des Neubaugebietes vermieden.

Wir erbitten zeitnah eine Antwort, darüber wie weit die Prüfung vorgeschritten ist.

Mit freundlichen Grüßen

Stephanie und Holger Heerink

STADT OBERHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 662 "Lilienthalstraße / Nürnberger Straße"

in

Oberhausen - Osterfeld

Protokoll zur Bürgerversammlung

Datum:	10.04.2013
Beginn:	19:00 h
Ende:	20:20 h
	Veranstaltungsort: Aula Gesamtschule Osterfeld, Hei- nestraße 22 46 147 Oberhausen
Anwesenheit:	s. Liste im Anhang



17.04.2013

Die Leitung der Anhörung hat der Bezirksbürgermeister des Stadtbezirk-
es Osterfeld **Herr Pflugbeil**.

Durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen und durch
die Verteilung von Handzetteln wurden die im Bereich des Plangebie-
tes wohnenden Bürgerinnen und Bürger zur Teilnahme an dieser öf-
fentlichen Anhörung eingeladen.

Der Bezirksbürgermeister eröffnet um 19:00 h die Versammlung und
begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger, Mitglieder der Be-
zirksvertretung Osterfeld sowie die Vertreter der Stadtverwaltung Ober-
hausen.

Sinn und Zweck der Bürgerversammlung ist es, die Bürgerinnen und
Bürger möglichst frühzeitig über die Planung zu unterrichten und deren
Anregungen und Hinweise aufzunehmen.

Nach Vorstellung des Anlasses, der Ziele und der Inhalte der Planung
anhand einer Power-Point-Präsentation sind die Bürger aufgefordert
worden, Anregungen und Hinweise zu geben. Im Rahmen der Vorstel-
lung der Planungsinhalte wurde u. a. darauf hingewiesen, dass das
Plangebiet im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss verkleinert wurde.

Anregungen und Hinweise:

1. Herr Heerink, Lilienthalstraße 22

Ist die im Rechtsplanvorentwurf dargestellte Grünfläche im Südosten
des Plangebietes eine private oder öffentliche Grünfläche?

Des Weiteren werden nochmals, wie schon in dem im Dezember
2011 durchgeführten Workshop Bedenken gegen die geplante Er-
schließung geäußert. An der vorliegenden Planung kritisiert Herr Hee-
rink, dass für das Plangebiet keine durchgängige Einbahnstraßenrege-
lung vorgesehen wird. Die Befahrbarkeit in beide Richtungen führt zu
einer unnötig hohen Belastung der Anlieger an der geplanten Zu- und
Ausfahrt.

Welche Möglichkeiten bestehen, seine Anregungen und Bedenken
auch rechtlich durchzusetzen?

2. Herr Stark, Lilienthalstraße 16c

Warum wird die Erschließung nicht komplett als Einbahnstraße ausge-
führt?

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Fläche liegt derzeit auf dem Sportplatzgrundstück und ist im öf-
fentlichen Eigentum. Es ist beabsichtigt, die Fläche mit an die späte-
ren Grundstückseigentümer oder an die Bewohner der Grundstücke
an der Nürnberger Straße zu veräußern.

Für die Äußerung und die Durchsetzung der Bedenken stehen jeder-
mann als Rechtsmittel das Instrument der Normenkontrolle nach
Rechtskraft des Bebauungsplanes zur Verfügung. In diesem Fall ist zu

bedenken, dass durch den Bebauungsplan nur die Flächen für die spätere Erschließung planungsrechtlich gesichert werden. Die Regelung zur Befahrbarkeit im Einbahnverkehr oder im Gegenverkehr ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes.

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

Dennoch soll eine durchgehende Einbahnstraßenregelung im weiteren Verfahren durch die Verwaltung geprüft werden.

3. Herr Steinhorst, Heinestraße 62

Herr Steinhorst ist Eigentümer des Grundstückes, welches nördlich an das Plangebiet angrenzt. Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes erfolgt derzeit über die Fußwegeverbindung, die von der Lilienthalstraße zwischen Haus Nr. 26 und 28 in das Plangebiet hineinführt. Ebenso verlaufen in der bestehenden Wegeverbindung die Versorgungsleitungen für das o. g. Grundstück. Es stellt sich die Frage, wie die Erreichbarkeit bei Umsetzung der Planung gesichert wird. Hinter der Schreinerei wird diese Wegeverbindung durch drei Einzelhäuser überplant. Zusätzlich wird zu Bedenken gegeben, dass durch die neue zweigeschossig geplante Bebauung in direkter südwestlicher Nachbarschaft eine nicht akzeptable Verschattung und eine zu dichte Bebauung entstehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Erschließung und Versorgung des Grundstückes wird auch mit der Umsetzung der Planung weiterhin gewährleistet. Hierfür wird eine alternative, neue Zufahrt planungsrechtlich gesichert. Ein ggf. bestehendes Wegerecht wird entsprechend angepasst. Analog wird mit den bestehenden Versorgungsleitungen umgegangen. Die Konkretisierung dieser Detailplanung erfolgt im weiteren Verfahren. Eine endgültige Lösung wird bis zum Beginn der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes abgestimmt.

Die geplante Bebauung orientiert sich in Kubatur und Geschossigkeit an der umliegenden Bebauung. Zudem werden die städtebaulichen Kenndaten entsprechend der Baunutzungsverordnung sowie die notwendigen Abstände, wie in der Bauordnung NRW festgelegt, eingehalten. Insgesamt wird mit der geplanten Bebauung eine verträgliche bauliche Ergänzung vorgenommen.

4. Frau Tersteegen, Lilienthalstraße 24

Ihr Haus liegt ebenfalls an der vorgesehenen Zu- und Ausfahrt des Plangebietes. Auf Grundlage der Ergebnisse des Workshops wird eine Einbahnstraßenregelung für das Plangebiet gefordert.

Was bedeutet die Aussage, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans keine Einschränkungen der Bestandbebauung an der Lilienthalstraße nach sich ziehen werden?

Des Weiteren wird die Frage nach anteiligen Erschließungskosten für die angrenzenden Eigentümer gestellt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Forderung nach einer Einbahnstraßenregelung wurde von Seiten der Verwaltung bereits begegnet (vgl. hierzu die Stellungnahme der Verwaltung zur Stellungnahme Nr. 1).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen flexible Möglichkeiten für bauliche Änderungen an den Bestandsgebäuden zu, damit den bestehenden Bewohnern keine Nachteile durch die Aufnahme ihrer Grundstücke in den Bebauungsplan entstehen.

Hinsichtlich der Frage nach anteiligen Erschließungskosten wird zum derzeitigen Zeitpunkt des Verfahrens nicht davon ausgegangen, dass für die angrenzenden Grundstückseigentümer Erschließungskosten entstehen. Die Finanzierung der Erschließung erfolgt projektbezogen durch die Stadt Oberhausen.

5. Herr Cramer, Nürnberger Straße 41

Zu der geführten Diskussion hinsichtlich einer Einbahnregelung im Plangebiet ist es denkbar, dass grundsätzlich die Erschließung als Gegenverkehr ausgebildet wird. Die Zufahrten sollten im Einbahnverkehr befahrbar sein. Zur Vermeidung von langen Wegen könnte eine zusätzliche Spange durch Verbindung der derzeit geplanten Sticherschließung nördlich der ersten festgesetzten Baugrenze im Anschluss an die bestehende Bebauung an der Lilienthalstraße als Einbahnverkehr ausgebildet werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregung der Änderung der Verkehrsführung wird aufgenommen und verwaltungsintern geprüft.

6. Frau Stappert, Lilienthalstraße 18

Es wird die Frage nach der Verteilung und der Anzahl von Besucherparkplätzen bzw. Stellplätze im Plangebiet gestellt.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Plangebiet sind vierzehn Besucherparkplätze innerhalb der öffentlichen Erschließung in Form von Längs- und Senkrechtparkplätzen vorgesehen. Die Verteilung der Parkplätze ist gleichmäßig über den Verlauf der Planstraße vorgenommen worden. Mit vierzehn Besucherparkplätzen wird eine Quote von ca. einem Besucherparkplatz pro zwei Hauseinheiten erreicht, was dem normalen Durchschnitt bei der Planung neuer Wohngebiete im Oberhausener Stadtgebiet entspricht. Die Abstellmöglichkeiten für Pkw der zukünftigen Bewohner erfolgt ausschließlich auf dem eigenen Grundstück. Hier sind Flächen für die Errichtung einer Garage oder eines Carports vorgesehen. Zusätzlich besteht eine zweite Abstellmöglichkeit auf der Aufstellfläche vor der Garage / Carport. Hiermit können zwei Abstellmöglichkeiten auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Zu Teilen besteht aufgrund der Größe des Grundstückes auch die Möglichkeit, eine weitere Garage auf dem Grundstück zu errichten.

7. Herr Speer, Lilienthalstraße 26:

in der Power-Point-Präsentation wurde ein städtebauliches Konzept vorgestellt. Wie sieht es mit alternativen Planungen aus, die vor allem

andere Erschließungsvarianten, wie eine durchgehende Erschließung von der Lilienthalstraße bis zur Nürnberger Straße, beinhalten? Da sein Grundstück an der geplanten Ausfahrt liegt, möchte er einen rechtssicheren schriftlichen Bescheid, dass er nicht an den Erschließungskosten beteiligt wird.

Muss er nun doppelte Straßenreinigungsgebühren bezahlen, da sein Grundstück zukünftig an zwei Straßen liegt?

Stellungnahme der Verwaltung:

In der Konzeptfindung sind alternative Erschließungsansätze geprüft worden. Unter anderem auch eine Variante mit einer Erschließung von der Lilienthalstraße und Anbindung an die Nürnberger Straße. Diese Variante ist jedoch nicht weiter verfolgt worden, da zum einen der erhaltenswerte Park durchschnitten worden wäre. Zum anderen könnten im Verhältnis zum Erschließungsaufwand durch eine solche Planstraße nur wenige neue Wohngrundstücke realisiert werden, da im Workshop zugesichert wurde, bei einer Überplanung des Parks Ersatz durch eine neue qualitativ und quantitativ ähnliche Grünfläche zu schaffen. Daher würde sich diese Erschließungsvariante auch von den entstehenden Kosten her nicht rechnen. In der Abwägung aller Belange wurde die vorliegende Erschließungsvariante favorisiert und zur Grundlage einer städtebaulichen Planung gemacht.

Hinsichtlich der Erschließungskosten kann derzeit keine schriftliche Garantie gegeben werden, da das Verfahren gerade erst begonnen wurde. So ist vorstellbar, dass die Erschließung durch die Stadt finanziert wird oder durch einen Erschließungsträger. Bei einer entsprechenden schriftlichen Anfrage, ist die Verwaltung jedoch bereit, eine Absichtserklärung auch schriftlich zu fixieren.

Da es sich bei der Planstraße um eine Spielstraße handeln wird, werden keine Straßenreinigungskosten erhoben werden.

8. Herr Hruschka, Nürnberger Straße 33

Es wird die Frage gestellt, wie sich die Kubatur der späteren Bebauung darstellen wird. Mit der Festsetzung der Geschossigkeit alleine kann nicht gewährleistet werden, dass keine überhöhte Bebauung entstehen wird. Ist z. B. die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe vorgesehen? Welche Festsetzungen werden weiterhin in den Bebauungsplan aufgenommen? Darüber hinaus ist mit der Entwicklung von Einzelhäusern nicht geregelt, dass in einem Haus auch mehrere Parteien wohnen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im weiteren Verfahren werden die Festsetzungen zur Regelung der Bebauung konkretisiert. Über die Festsetzung der Geschossigkeit hinaus besteht die Möglichkeit der Regelung der Trauf- und Firsthöhe zur Begrenzung der Höhenentwicklung von Gebäuden, die in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Zur Regelung der Wohneinheiten wird in den Bebauungsplan eine Festsetzung aufgenommen, die in Oberhausen als Standardfestsetzung immer bei der Entwicklung neuer Wohngebiete aufgenommen wird und regelt, dass maximal zwei Wohneinheiten je Hauseinheit entstehen dürfen. Hierdurch besteht die Möglichkeit für z. B. Familienan-

gehörige eine Einliegerwohnung zu realisieren. Grundsätzlich sollen die Hauseinheiten im Plangebiet mit nur einer Wohneinheit realisiert werden. Dieses Ziel wird in der Phase der Vermarktung in den Vordergrund gestellt.

9. Frau Sandfort, Lilienthalstraße 26

Derzeit besteht schon ein Mangel an Parkplätzen an der Lilienthalstraße. Der Grund hierfür ist unter anderem der Parkdruck, der durch die Gesamtschule hervorgerufen wird. Um diesen Druck entgegen zu wirken, sollte ein Anwohnerparken auf der Lilienthalstraße eingerichtet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Situation ist bekannt, steht jedoch nicht in direktem Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren. Trotzdem besteht die Möglichkeit, zur Lösung des Problems ein Antrag bei der Bezirksverwaltungsstelle für das Anwohnerparken in diesem Bereich zu stellen.

10. Frau Ries, Nürnberger Straße 35

Wenn die Fläche des südöstlichen Walls den neuen Eigentümer anteilig zugeschlagen wird, grenzen die Grundstücke doch direkt aneinander und die eigentlich vorgesehene Pufferfunktion der Grünfläche geht verloren. Es besteht die Gefahr, dass direkt an den bestehenden Grundstücken z. B. Gartenabfälle entsorgt werden oder die Fläche mangels dauerhafter Pflege verodet. Eine Veräußerung an die Anwohner der Nürnberger Straße wäre wünschenswert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Verödung oder Vermüllung der Wallfläche soll in jedem Fall verhindert werden, dazu ist es wichtig, dass sich die zukünftigen Eigentümer dieser Fläche gegenüber verpflichtet fühlen. Denkbar ist genauso, dass diese Fläche durch die jetzigen Grundstückseigentümer an der Nürnberger Straße erworben werden kann. Zur weiteren Entwicklung und zum Erhalt der Fläche sowie der vorhandenen Vegetation sind zusätzlich Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen.

11. Herr Wischermann (CDU)

Welche Regelungen werden noch in den Bebauungsplan zur Gestaltung der Gebäude aufgenommen?

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird ein Festsetzungspaket zur Regelung der Gestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen, welches gewährleistet, dass ausreichend Spielraum für eine individuelle Gestaltung der Gebäude gegeben ist. Regelungen hinsichtlich der Dachform, der Dachaufbauten, der Verwendung von Hauptbaumaterialien für die Fassaden, Regelungen für Doppelhaushälften und die Gestaltung der Einfriedungen sind die standardmäßigen Festsetzungen für die geplanten Gebäude.

12. Frau Hruschka, Nürnberger Straße 33

In der Planzeichnung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes ist die private Grünfläche im Süden und Norden nicht bis zur Plangebietsgrenze bzw. bis zu den Bestandgrundstücken an der Lilienthalstraße durchgezogen. Wie wird mit diesen Restflächen umgegangen und was passiert mit abgängigen Gehölzen (alte Kastanie)?

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ausdehnung der geplanten privaten Grünfläche wird im weiteren Verfahren geprüft. Es ist vorgesehen, die Grünfläche entlang der gesamten östlichen Plangebietsgrenze festzusetzen. Dies wird im städtebaulichen Entwurf bereits dokumentiert.

Möglicherweise können notwendige Ausgleichspflanzungen für den Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen werden. Der Umgang mit der Pflege der vorhandenen Vegetation vor dem Verkauf wird ebenfalls im weiteren Verfahren durch die entsprechenden Fachbehörden geregelt.

13. Herr Hruschka, Nürnberger Straße 33

Die in der Planzeichnung eingetragenen Garagen im südöstlichen Eckbereich des Plangebietes sind mit der Aufgabe der Sportplatznutzung beseitigt worden.

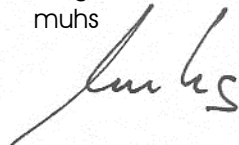
Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wird erneut ein Feldvergleich vorgenommen, so dass in dem Rechtsplanentwurf zur öffentlichen Auslegung der aktuelle Bestand in der Kartengrundlage dargestellt wird.

Nachdem keine weiteren Fragen oder Anregungen zu der vorliegenden Planung vorgebracht werden, schließt Herr Bezirksbürgermeister Pflugbeil um ca. 20.20 h die Bürgerversammlung.

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauplanung mbH

aufgestellt 17.04.2013
muhs



Kreishandwerkerschaft Mülheim-Oberhausen

Handwerkskammer Düsseldorf

**Wirtschaftsförderung
Standortberatung**

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-30
Herrn Launert
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen

5	Planen, Bauen, Wohnen		
5-1	Bereich Stadtplanung		
BL	IDB		
Eingang	10. JUNI 2014		
5-1-00	5-1-10	5-1-20	5-1-30

Ihr Zeichen
Unser Zeichen
Ansprechpartner
Zimmer
Telefon
Telefax
E-Mail
Datum

5-1-30/La
III-1/Sch-Ur/hei
Frau Schulte-Urlitzki
A 424
0211 8795-323
0211 879595-323
claudia.schulte-urlitzki@hwk-
duesseldorf.de
4. Juni 2014

**Bebauungsplan Nr. 662 – Lilienthalstraße/ Nürnberger Straße –
hier: unsere Stellungnahme zur Trägerbeteiligung und Offenlage gem. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2
BauGB**

Sehr geehrter Herr Launert,

mit Ihrem Schreiben vom 7. Mai 2014 baten Sie uns um Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung.

Wir beziehen zum Planungsstand insoweit Stellung, als wir durch die Planung möglich werdende Heranrücken eines Allgemeinen Wohngebietes an eine bestehende Schreinerei nach wie vor kritisch sehen. Wir begrüßen aber, dass in die Planunterlagen weitergehende Festsetzungen zum Immissionsschutz aufgenommen wurden: Nun sollen an Fassadenbereichen der Gebäude, an denen laut schalltechnischem Gutachten die Richtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete überschritten werden keine schutzbedürftigen Räume bzw. keine offenbaren Fenster zulässig sein. Somit würde dort kein maßgeblicher Immissionsort entstehen.

Bezüglich der weiteren in den Planunterlagen angesprochen aktiven Schallschutzmaßnahmen, die von Seiten des Handwerksbetriebes zu treffen wären (z. B. Zumauern von Lüftungsöffnungen in Richtung der künftigen Wohnbebauung), muss unseres Erachtens Einvernehmen mit dem Betriebsinhaber hergestellt werden.

Zur Festsetzung des Mischgebietes verweisen wir auf unsere Stellungnahme zur frühzeitigen Trägerbeteiligung vom 30. April 2013. Nach wie vor sind wir nicht davon überzeugt, dass die Festsetzung von Mischgebiet der Bestandssicherung der an der Lilienthalstraße ansässigen Tischlerei dient. Das schalltechnische Gutachten geht an der nordöstliche Gebäudekante von einer Schallausbreitung von > 60 bis <= 65 dB(A) aus, was die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete überschreiten würde.

Mit freundlichen Grüßen

HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF

Claudia Schulte

Claudia Schulte-Urlitzki
Standortberaterin
Bauleitplanung/Stadtentwicklung

Georg-Schulhoff-Platz 1
40221 Düsseldorf
Postfach 102755
40018 Düsseldorf

Telefon 0211 8795-0
Telefax 0211 8795-110
[http://www.hwk-
duesseldorf.de](http://www.hwk-duesseldorf.de)

Volksbank Düsseldorf Neuss eG
BLZ 301 602 13 / Konto 200 001 176
BIC GENODE33DNE
IBAN DE02 3016 0213 0200 0011 76

Postbank Köln
BLZ 370 100 50 / Konto 6118
BIC PBNKDEFF
IBAN DE48 3701 0050 0006 1185 00

1/1

Mingas-Power

Mingas-Power GmbH 45117 Essen

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-30
Verfahren und Konstruktion von Bauleitplänen
Herrn Daniel Launert

46042 Oberhausen

Planen, Bauen, Wohnen			
Bereich Stadtplanung			
BL	5-1-20	UDB	
Eingang 19. MAI 2014			
5-1-00	5-1-10	5-1-20	5-1-30

12.05.2014

Franz Josef Beßelmann

Telefon +49 2064 608-123
Telefax +49 2064 608-111

franz.besselmann@steag.com

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Bebauungsplan Nr. 662 – Lilienthalstraße / Nürnberger Straße

Sehr geehrter Herr Launert,

die Fläche des Bebauungsplans Nr. 662 der Stadt Oberhausen wird durch die Erlaubnis auf Kohlenwasserstoffe „Julix“ der A-TEC GmbH überdeckt, deren Aufsuchungsrechte bei Mingas-Power GmbH liegen. Die Aktivitäten und Planungen unseres Unternehmens innerhalb dieser Bergbauberechtigung werden durch den Bebauungsplan der Stadt Oberhausen nicht tangiert.

Mit freundlichen Grüßen
Mingas-Power GmbH

A. Brandt

Andreas Brandt

F. J. Beßelmann

Franz Josef Beßelmann

Mingas-Power GmbH
Rüttenscheider Str. 1 - 3
45128 Essen
Telefon +49 2064 608-102
Telefax +49 2064 608-111

Geschäftsführer
Andreas Brandt, Gerd Wagner

Sitz der Gesellschaft ist Essen
Registergericht Essen
HRB 15930
Steuer-Nr. 112/5708/1552
USt-ID DE 217 471 627

Deutsche Bank AG Essen
IBAN DE17 3607 0050 0106 8857
BIC DEUTDE33XXX

RWW Postfach 10 16 63 45466 Mülheim an der Ruhr

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-30
Daniel Launert
46042 Oberhausen

Planen, Bauen, Wohnen			
Bereich Stadtplanung			
BL	5-1-20	UDB	
Eingang 30. MAI 2014			
5-1-00	5-1-10	5-1-20	5-1-30

Verteilnetzbetrieb

Ihre Zeichen 5-1-30/La
Ihre Nachricht vom 07.05.2014
Unsere Zeichen RN13-320/Uef
Name Detlev Klumbis
Telefon 0208 4433-427
Telefax 0208 4433-445
E-Mail detlev.klumbis@rwe.com

Mülheim an der Ruhr, 23. Mai 2014

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 662 – Lilienthalstraße/Nürnberger Str. gemäß § 13 a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Launert,

gern teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die genannte Maßnahme keine grundsätzlichen Bedenken haben.

Wir haben für Sie einen Planausschnitt mit den eingetragenen Linienführungen unserer vorhandenen Versorgungsleitungen vorbereitet. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel kann von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen. Hausanschlussleitungen sind in unserem Versorgungsgebiet Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer als Anschlussnehmer. Hierüber besitzen wir keine Planunterlagen. Unser Service-Point Oberhausen, Telefon 0208 690190, kann Ihnen gern nach Terminvereinbarung die Lage der Leitungen in der Örtlichkeit anzeigen. RWW haftet nicht für unrichtige Planunterlagen.

Wichtig ist bei Baumaßnahmen die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft, die bei Arbeiten im Bereich unserer Anlagen unbedingt zu beachten ist. Diese Anweisung liegt Ihnen vor. Bei Bedarf können wir Ihnen gern weitere Exemplare zur Verfügung stellen.

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

Haben Sie noch Fragen? Sie erreichen uns unter der o. g. Telefonnummer.

Freundliche Grüße

Anlage
Planausschnitt

RWW Rheinisch-Westfälische
Wasserwerksgesellschaft mbH

i. V. Jürgen Erbel i. V. Detlev Klumbis

VORWEG GEHEN



RWW Rheinisch-Westfälische
Wasserwerksgesellschaft mbH

Am Schloß Broich 1 - 3
45479 Mülheim an der Ruhr

T 0208 4433-1
F 0208 4433-2 33
I www.rww.de

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Bernd Böddeling

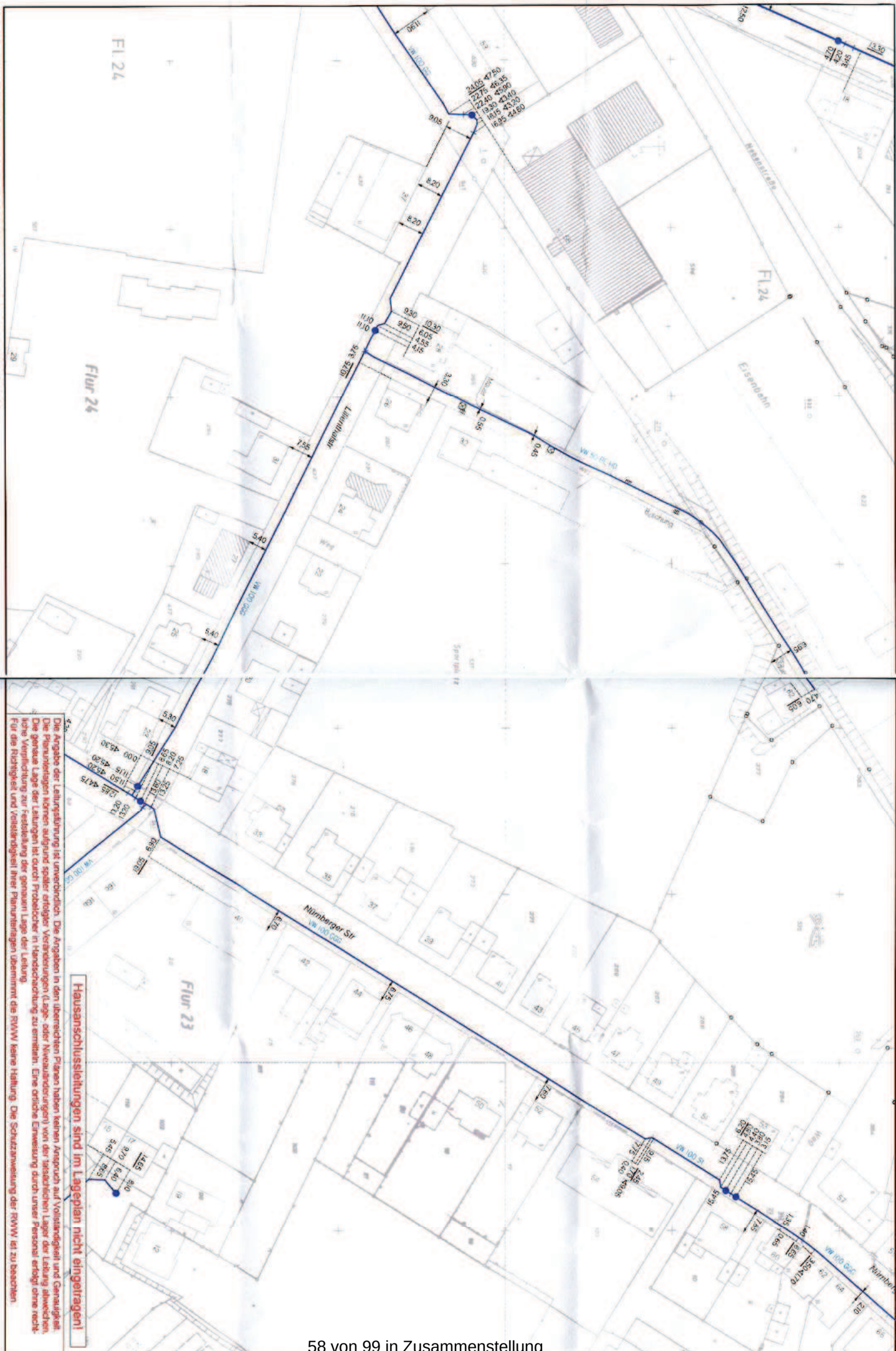
Geschäftsführer:
Dr. Franz-Josef Schulte

Registergericht:
Duisburg
Reg.-Nr. 8 14235

Bankverbindung:
Commerzbank AG
BLZ 362 400 45
Kto.-Nr. 763 765 500
IBAN DE63 3624 0045 0763
7655 00

BIC (SWIFT-Code):
COBADEFF 362
Gläubiger-ID:
DE572200060075282

Steuer-Nr.: 120/5750/0393
USt.-IdNr. DE 1203 48 279



Hausanschlüsse sind im Lageplan nicht eingetragen!

Die Angabe der Leitungsrichtung ist unwiderruflich. Die Angaben in den überreichten Plänen haben Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit. Die Planunterlagen können aufgrund späterer Änderungen (Lage- oder Neuanordnungen) von der tatsächlichen Lage der Leitung abweichen. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Probestiche in Handbohrschächten zu ermitteln. Eine ortsliche Erneuerung durch unser Personal erfolgt ohne rechtliche Verpflichtung zur Herstellung der genannten Lage der Leitung. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Planunterlagen übernimmt die RWW keine Haftung. Die Schutzansprüche der RWW ist zu beachten.

Druckdatum: 07.05.2014 Maßstab: 1:1.000 Unser Zeichen: PA14-1609
 Firma: Stadt Oberhausen Tiefbauamt 5-1-30
 Betreff: Bebauungsplan - Oberhausen, Lienthal-/Nünberger Str.
 RWW GmbH, Am Schloß Broich 1-3, 47459 Mülheim - www.rww.de - Planauskunft Tel. 0208 4433-844

Entladadresse: planauskunft.rww@rwe.com



Hausanschlussleitungen sind im Lageplan nicht eingetragen!

Die Angabe der Leistungsdringung ist unverändert. Die Angaben in den übermachten Plänen haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit. Die Planunterlagen können aufgrund später erfolgter Veränderungen (Lage- oder Niveauänderungen) von der tatsächlichen Lage der Leitung abweichen. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Privatbesitzer in Handschachtung zu ermitteln. Eine öffentliche Einweisung durch unser Personal erfolgt ohne rechtliche Verpflichtung zur Feststellung der genauen Lage der Leitung. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Planunterlagen übernimmt die RWW keine Haftung. Die Schutzanweisung der RWW ist zu beachten.

EMSCHERGENOSSENSCHAFT · Postfach 10 11 61 · 45011 Essen

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-30
Technisches Rathaus
Bahnhofstr. 66
46042 Oberhausen

EMSCHERGENOSSENSCHAFT
Kronprinzenstraße 24, 45128 Essen
Telefon (02 01) 104-0
Telefax (02 01) 104-22 77
<http://www.emschergenossenschaft.de>

Königswall 29, 44137 Dortmund
Telefon (02 31) 91 51-0
Telefax (02 31) 91 51-2 77

Commerzbank Essen 120 0039
BLZ 360 400 39
IBAN: DE71 3604 0039 0120 0039 00
BIC: COBADEFFXXX

Sparkasse Essen 203 729
BLZ 360 501 05
IBAN: DE14 3605 0105 0000 2037 29
BIC: SPESDE3EXXX

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Bearbeiter	Ruf / E-Mail	Datum
5-1-30/la	07.05.2014	12-AM 10 1.196179	Milonas	104-2841 milonas.carmen@eglv.de	12.06.2014

Bebauungsplan Nr. 662 „Lilienthalstraße/Nürnberger Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Bedenken. Die folgenden Hinweise sollten jedoch beachtet werden:

Unabhängig von der Fragestellung, ob der § 51a LWG Anwendung findet oder nicht, sind dennoch alle Maßnahmen auszuschöpfen, den Regenabfluss in die Mischkanalisation zu verringern. Nach unserer Auffassung ist es nicht zielführend, mit hohem Aufwand eine Mischwasserrückhaltung zu erstellen, um die Mischwasserkanalisation zu entlasten. Sollte aufgrund der Bodenverhältnisse keine ober- oder unterirdische Versickerung bzw. Teilversickerung möglich sein, können dazu auch Maßnahmen wie Dachbegrünungen oder die durchlässige Befestigung von Flächen vorgesehen werden, die weniger von der Untergrundbeschaffenheit abhängig sind.

Wir weisen außerdem darauf hin, dass bei der hier vorgenommenen Vergrößerung der befestigten Fläche und der Topografie des Geländes ein Nachweis der Überflutungssicherheit auch für unterhalb liegende Grundstücke durchgeführt werden sollte. Gegebenenfalls ist die Berücksichtigung von Notwasserwegen für die schadlose Ableitung größerer Niederschlagsereignisse vorzusehen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.



(Walter)

i.A.



(Milonas)

Sie betrachten: 662 - Lilienthalstraße/Nürnberger Straße gem. § 13 a BauGB
Verfahrensschritt: Anschreiben zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB
Zeitraum: 12.05.2014 - 13.06.2014

[1] Stellungnahme wurde abgegeben!

Sachbearbeiter:	Carmen Milonas, Administrator
Behörde:	Emschergenossenschaft / Lippeverband
Abgabedatum:	12.06.2014
Aktenzeichen:	<i>Nicht angegeben.</i>
Stellungnahme:	Sehr geehrte Damen und Herren, gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Bedenken. Die folgenden Hinweise sollten jedoch beachtet werden: Unabhängig von der Fragestellung, ob der § 51a LWG Anwendung findet oder nicht, sind dennoch alle Maßnahmen auszuschöpfen, den Regenabfluss in die Mischkanalisation zu verringern. Nach unserer Auffassung ist es nicht zielführend, mit hohem Aufwand eine Mischwasserrückhaltung zu erstellen, um die Mischwasserkanalisation zu entlasten. Sollte aufgrund der Bodenverhältnisse keine ober- oder unterirdische Versickerung bzw. Teilversickerung möglich sein, können dazu auch Maßnahmen wie Dachbegrünungen oder die durchlässige Befestigung von Flächen vorgesehen werden, die weniger von der Untergrundbeschaffenheit abhängig sind. Wir weisen außerdem darauf hin, dass bei der hier vorgenommenen Vergrößerung der befestigten Fläche und der Topografie des Geländes ein Nachweis der Überflutungssicherheit auch für unterhalb liegende Grundstücke durchgeführt werden sollte. Gegebenenfalls ist die Berücksichtigung von Notwasserwegen für die schadlose Ableitung größerer Niederschlagsereignisse vorzusehen. Mit freundlichen Grüßen i.A. i.A. (Walter) (Milonas)
Dateien:	Stellungnahme vom 12.06.2014 - (/uploads/toeb_sd/s_28549_schr02.pdf)
Nachträge:	<i>Keine Nachträge / Ergänzungen vorhanden.</i>

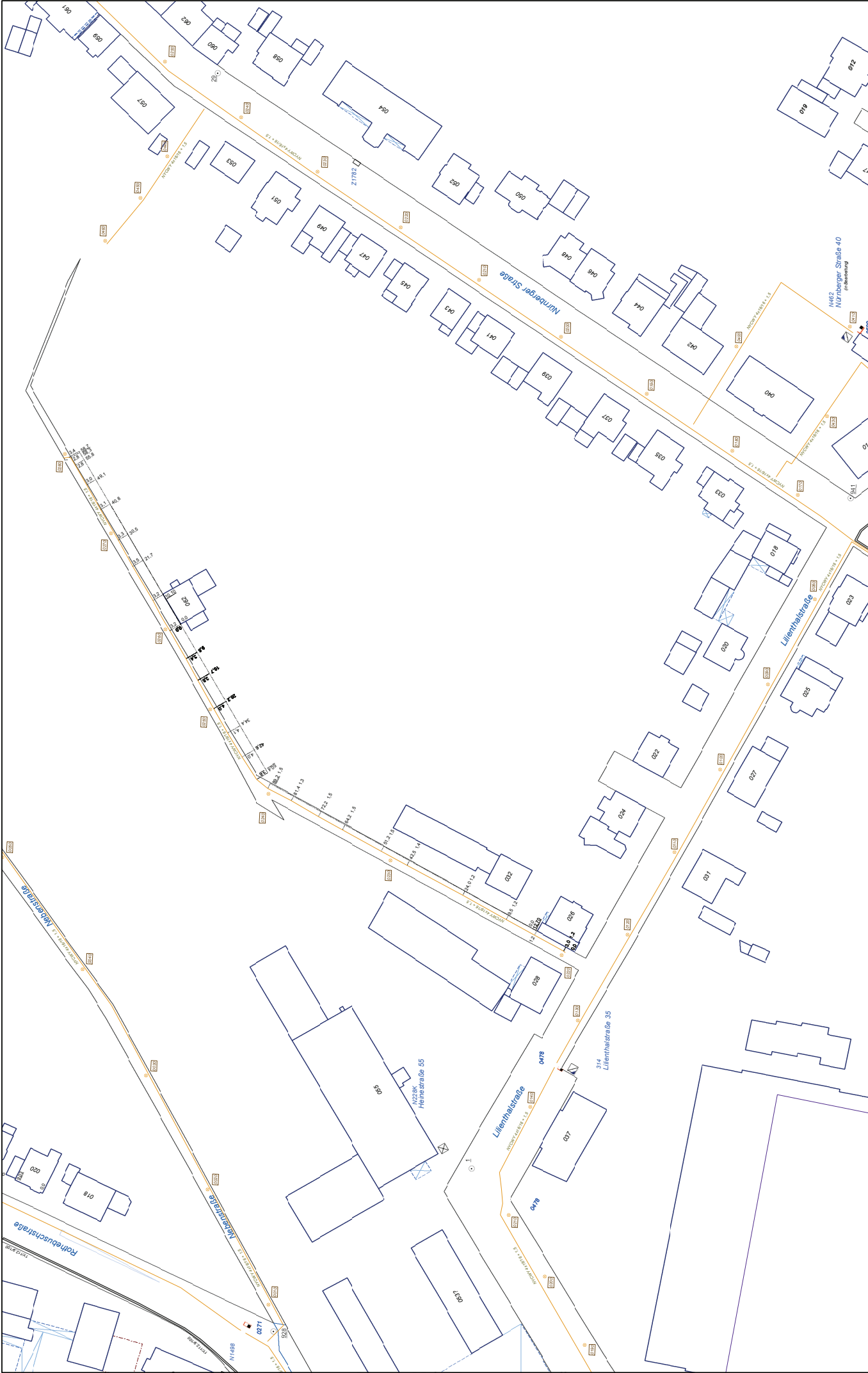
Sie betrachten: 662 - Lilienthalstraße/Nürnberger Straße gem. § 13 a BauGB

Verfahrensschritt: Anschreiben zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

Zeitraum: 12.05.2014 - 13.06.2014

[1] Stellungnahme wurde abgegeben!

Sachbearbeiter:	Ulrike Kerkenbusch, Administrator
Behörde:	Energieversorgung Oberhausen AG
Abgabedatum:	16.05.2014
Aktenzeichen:	<i>Nicht angegeben.</i>
Stellungnahme:	Sehr geehrte Damen u. Herren, Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan. Eine Gas-, Fernwärme- sowie Kabelnetzerweiterung ist z.Zt. nicht vorgesehen. Vorhandene Leitungen, Kabel, Anschlüsse oder Anlagen dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder sonst wie beeinträchtigt werden. Die entsprechenden Planauszüge werden Ihnen per Mail zugeschickt. Mit Freundlichen Grüßen i.A. Ulrike Kerkenbusch
Nachträge:	<i>Keine Nachträge / Ergänzungen vorhanden.</i>



Maßstab: 1:1.000(pnA3)

Bearbeiter: e50ker

Ausgabedatum: 16.05.2014

N

↑

BAUAKSKUNFT_BEL

Die Unterlagen haben eine Gültigkeit von drei Monaten.
Es muss innerhalb von 10 Tagen mit den Bauarbeiten
begonnen werden. Bei Überschreitung dieser Frist müssen
neue / ergänzende Unterlagen angefordert werden.

Oberhausener
Netzgesellschaft mbH, Danziger Str. 31, 46045 Oberhausen, Tel.: 0208 835-2205

Planauskünfte bestehen aus:
Pläne aller Netze, Zeichenlegenden,
ergänzende Feldbücher,
Niederschrift und Schutzanweisungen

63 von 99 in Zusammenstellung



1:1.00(Qp in A3)

e50ker

16.05.2014

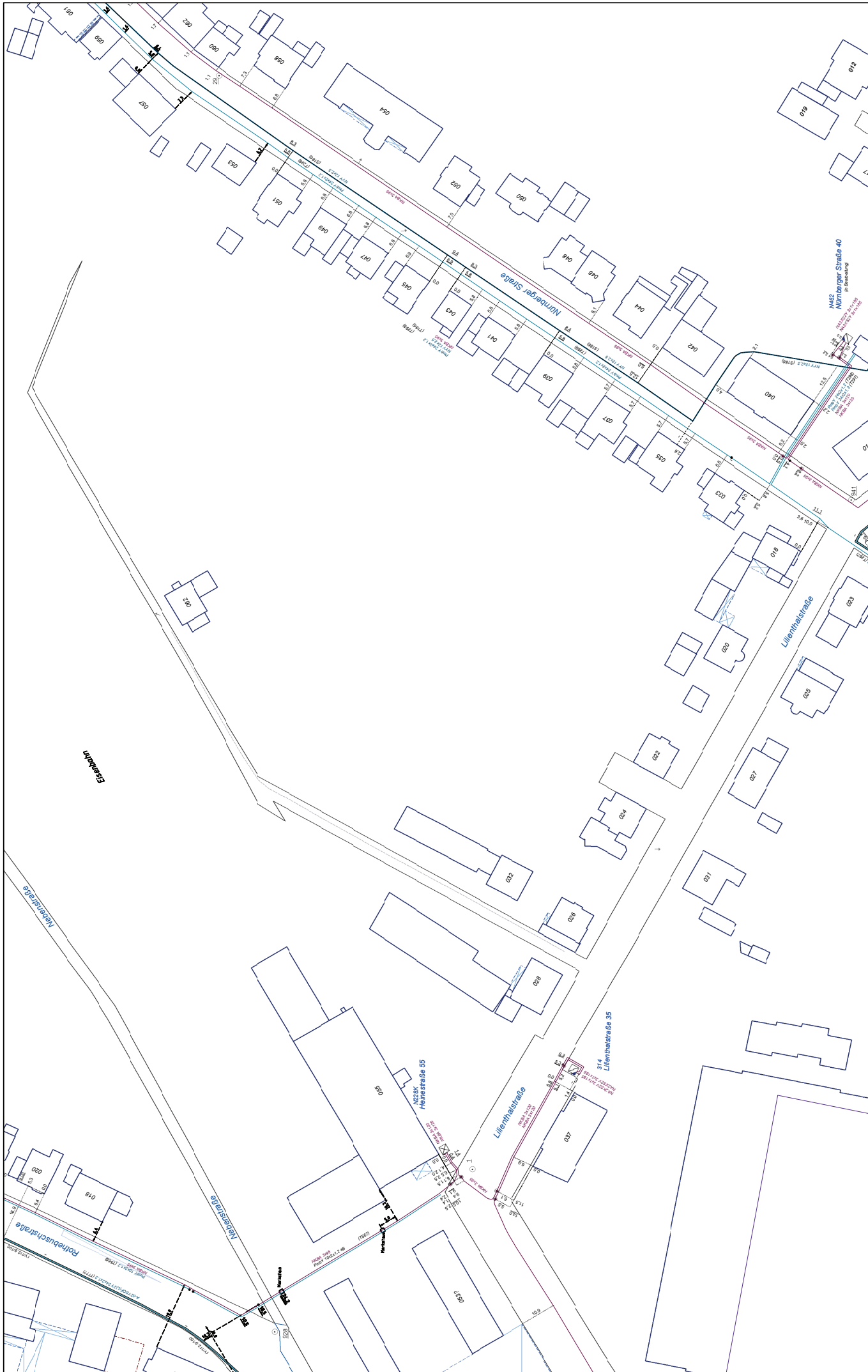
BAUAKUNKFT_GAS

Die Unterlagen haben eine Gültigkeit von drei Monaten.
Es muss innerhalb von 10 Tagen mit den Bauarbeiten
begonnen werden. Bei Überschreitung dieser Frist müssen
neue / ergänzende Unterlagen angefordert werden.

Oberhausener Netzgesellschaft mbH, Danziger Str. 31, 46045 Oberhausen, Tel.: 0208 835-2205

Planungskarte bestehen aus:
Pläne aller Netze, Zeichenlegenden,
ergänzende Feldbücher,
Niederschrift und Schutzanweisungen

Oberhausener
Netzgesellschaft mbH



BAUAUSKUNFT_MSP_FM Die Unterlagen haben eine Gültigkeit von drei Monaten. Es muss innerhalb von 10 Tagen mit den Bauarbeiten begonnen werden. Bei Überschreitung dieser Frist müssen neue / ergänzende Unterlagen angefordert werden.	Maßstab: 1:1.000 (pInA3)
	Bearbeiter: e50ker
	Ausgabedatum: 16.05.2014
Planauskünfte bestehen aus: Pläne aller Netze, Zeichenlegenden, ergänzende Feldbücher, Niederschrift und Schutzanweisungen	
	
Oberhausener Netzgesellschaft mbH, Danziger Str. 31, 46045 Oberhausen, Tel.: 0208 835-2205	



Industrie- und Handelskammer
für Essen, Mülheim an der Ruhr, Oberhausen
zu Essen

Industrie- und Handelskammer zu Essen · 45117 Essen

Telefax: 0208/825-5259

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-30
Herrn Daniel Launert
46042 Oberhausen

Postadresse:
45117 Essen

Haus- und Lieferanschrift:
Am Waldthausenpark 2
45127 Essen

Teil. 02 01.18 92-0
Fax 02 01.20 78 66

ihkessen@essen.ihk.de
www.essen.ihk24.de

Sparkasse Essen
BLZ 360 50 05
Kto. 276 600

IBAN: DE45 3605 0105 0000 2766 00
Swift (BIC): SPESDE33XXX

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 662 – Lilienthal-
straße / Nürnberger Straße**

Sehr geehrter Herr Launert,

seitens der IHK zu Essen werden nach Abwägung des gesamtwirtschaftlichen Interesses grundsätzlich keine Einwendungen gegen den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 662 geltend gemacht.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich sowohl im Plangebiet selbst, als auch in dessen Umfeld Mitgliedsunternehmen befinden, deren gewerbliche Tätigkeiten durch die Realisierung des Bebauungsplans - und insbesondere durch die hiermit vorbereitete heranrückende Wohnbebauung - grundsätzlich nicht beeinträchtigt werden dürfen. Darüber hinaus ist bei der Ausweisung des Mischgebiets darauf zu achten, dass die angrenzenden und zur Erschließung benötigten Verkehrsflächen über eine ausreichende Breite verfügen.

Von den von der Planung möglicherweise betroffenen Unternehmen ist uns im Beteiligungszeitraum zur Auslage des Bebauungsplanentwurfs die Stellungnahme eines Mitgliedsunternehmens zugeleitet worden. Unseres gesetzlichen Auftrags der Interessenwahrnehmung folgend, leiten wir Ihnen diese Stellungnahme in Kopie mit der Bitte zu, die darin enthaltenen Hinweise und Anregungen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen
Die Geschäftsführung

i. A.


Daniel Kleineicken

Anlage

Kopie Stellungnahme Mitgliedsunternehmen

Datum
18.06.2014

Ihr Zeichen/Nachricht vom
5-1-30/La

Unser Zeichen/ Nachricht vom
II/DK

Ihr Ansprechpartner
Daniel Kleineicken

E-Mail
verkehr@essen.ihk.de

Fon
0201 1892-281

Fax
0201 1892-335





Heinestraße 55 46117 Oberhausen (Osterfeld)
Telefon (0208) 62002-0 Fax (0208) 8 99 92 22

Gebrauchtwagen • Neuwagen (Vermittlung) • AU – alle Typen
DEKRA-Vorbereitung und -Vorführung • Inspektionen • Reparaturen
Ersatzteile • Karosseriearbeiten • Lackierungen

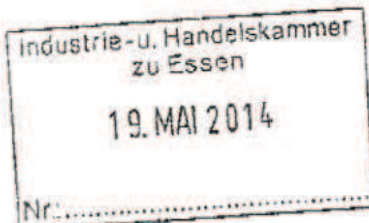
Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001



CARDDOC-Autoklinik GmbH • Heinestraße 55 • 46117 Oberhausen (Osterfeld)

IHK Essen
Frau Kleineicken
Am Waldhausenspark 2
45127 Essen

Ansprechperson:
Daniel Lübke



Oberhausen-Osterfeld, 15.05.2014

Bebauungsplan Nr. 662, Lilienthalstraße / Nürnberger Straße
Ihr Zeichen: II/DK-Ka

Sehr geehrte Frau Kleineicken,

vielen Dank für Ihre Anfrage bezüglich des o.g. Bebauungsplans. Generell freuen wir uns natürlich über die Umnutzung des ehemaligen Sportplatzes.

Hier ist von unserer Seite her zu diskutieren bzw. anzumerken:

Es wurde bereits ein Lärmgutachten erstellt, in dem unsere imitierten Belastungen festgestellt wurden. Dieses Gutachten sollte auch nachhaltig bereit liegen, für potenzielle Beanstandungen gegen unseren Betrieb durch neue Besitzer. Es werden auch in Zukunft Gerüche der Lackiererei entstehen, ebenso ist unser Kompressor in die Richtung der Bebauungsfläche gerichtet. Kompressor-Lärm und Arbeitslärm wird auch in Zukunft entstehen. Wir gehen davon aus, dass unser Betrieb einen Bestandsschutz genießt, und dieser auch von neuen Hausbesitzern geduldet wird. Alle bereits wohnenden Nachbarn stören sich nicht an unserem Betrieb.

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.

Gleichzeitig möchte ich darauf hinweisen, dass es auf der Lilienthalstraße 28 einen weiteren, noch mehr beeinträchtigten Betrieb gibt. Die Schreinerei/Tischerlei von Herrn Markus Welzel liegt direkt am Bebauungsgebiet. Auch hier ist festzuhalten, dass dort zukünftig Lärm entstehen wird, und der Betrieb Bestandsschutz „genießt“.

Bei weiteren Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
aus der Cardoc-Autoklinik GmbH

Daniel Lübke



Bankverbindungen:	Stadtparkasse Oberhausen:	IBAN: DE28 3855 0000 0050 2012 27	SWIF-Bic: WELADED10BH
	Sparkasse Mülheim a.d. Ruhr:	IBAN: DE07 3825 0000 0175 0720 71	SWIF-Bic: SPMHDE3EXXX
	Volksbank Rhein-Ruhr eG:	IBAN: DE45 3506 0386 4765 0300 07	SWIF-Bic: GENODE1VRR
Geschäftsführer:	Daniel Lübke	AG Duisburg HRB 18009	UST-ID: DE814514648

STADT OBERHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 662
„Lilienthalstraße / Nürnberger Straße“

in

Oberhausen-Osterfeld

BEGRÜNDUNG

Essen, 10.03.2014



atelier stadt & haus

Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH

Annastraße 75

45 130 Essen

Tel.: 02 01 / 860 70 0

Fax: 02 01 / 860 70 50

E-Mail: mail@ash-planung.de

Web: www.ash-planung.de

Ansprechpartner: Herr Muhs

Inhalt

1.	Allgemeines	5
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.2	Eigentumsverhältnisse	5
2.	Planungsanlass und -ziele	6
2.1	Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes	6
2.2	Hauptplanungsziele	7
2.3	Ziele der Raumordnung / Vorbereitende Bauleitplanung	7
2.4	Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020)	9
2.5	Angrenzende Bebauungspläne	9
2.6	Leitfaden zum Klimaschutz in der Bauleitplanung	9
2.7	Landschaftsplan Oberhausen	10
3.	Bestand	10
	Infrastruktur	10
	ÖPNV	10
	Bauliches Umfeld	10
	Koppenburgs Mühlenbach	11
4.	Planverfahren	11
5.	Erläuterung des Vorhabens	12
5.1	Energie- und klimaschonende Optimierung	13
	Kompaktheit der Bebauung	13
	Stellung der Baukörper	13
	Dachformen und -ausrichtung	14
	Verschattung	14
	Energieversorgungskonzept	15
5.2	Nachhaltigkeit und Familienfreundlichkeit	15
5.3	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	16
	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	16
	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	16
	Höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	17
5.4	Nebenanlagen	17
5.5	Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)	17
5.6	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	18
	Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)	18
	Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)	18
	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	18

	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	18
5.7	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	19
5.8	Natur und Landschaft	19
5.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
5.10	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	20
	Verkehrslärm	20
	Gewerbelärm	21
5.11	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	22
	Äußere Erschließung	22
	Innere Erschließung	22
5.12	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	23
5.13	Gestalterische Festsetzungen nach BauO NW (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)	23
5.14	Kennzeichnungen	24
	Bergbau	24
5.15	Nachrichtliche Übernahme	24
5.16	Hinweise	24
	Bodendenkmäler	24
	Kampfmittelfunde	24
	Erdarbeiten	24
	Abdichtung von Kellern und Lichtschächten	25
6.	Umweltbelange	25
6.1	Immissionsschutz	25
	Verkehrslärm	25
	Sportlärm	26
	Gewerbelärm	26
6.2	Pflanzen und Tiere	27
6.3	Boden	27
6.4	Wasserwirtschaftliche Belange	28
6.5	Technische Infrastruktur	29
6.6	Bergbau (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)	29
7.	Bodenordnung	29
8.	Kosten	30
9.	Flächenbilanz	30

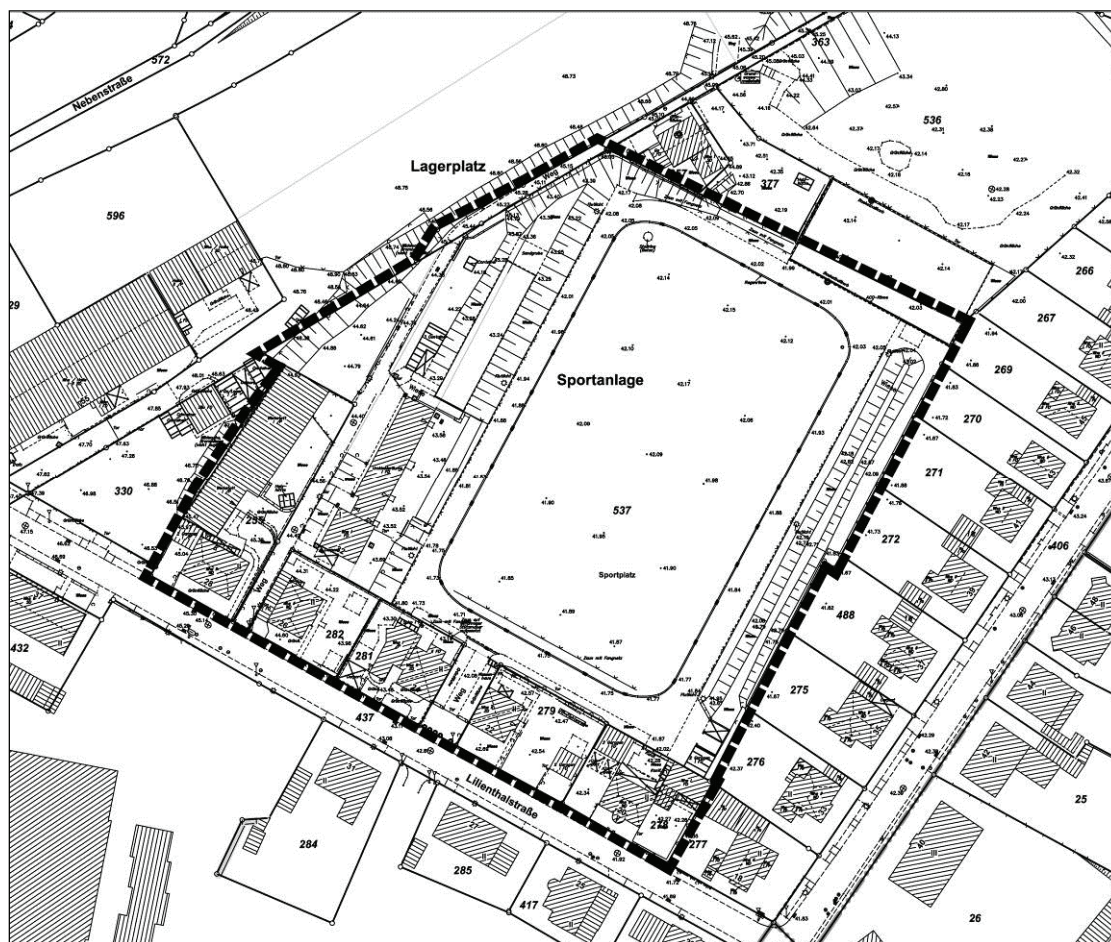
1. Allgemeines

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Osterfeld, Flur 24, nordöstlich der Lilienthalstraße, zwischen Nürnberger Straße und Heinestraße. Es umfasst im Wesentlichen die Flächen der Sportplatzanlage und die Bestandsgrundstücke an der Lilienthalstraße. Im Geltungsbereich liegen die Flurstücke Nr. 278, 279, 281, 282, 537, 765 und 766 in Gänze sowie Teile des Flurstückes Nr. 363.

Der Geltungsbereich 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 50m abknickend auf die nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 537; dessen südöstliche Grenze, südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 278, und nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 437 bis zum östlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 765.



Abgrenzung Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 662 „Lilienthalstraße / Nürnberger Straße“, o. Maßstab

1.2 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in unterschiedlichem Eigentum. Das Grundstück Flurstück Nr. 537 sowie der Teil des Flurstückes Nr. 363, der sich im Plangebiet befindet,

stehen im Eigentum der Stadt Oberhausen. Die restlichen Flurstücke befinden sich in unterschiedlichem privaten Eigentum.

2. Planungsanlass und -ziele

2.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

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

Die „Konzeption zur Neugestaltung der Sportplatzlandschaft in Oberhausen“ der Stadt Oberhausen hat die Sportanlage Lilienthalstraße als einen der Sportplätze identifiziert, der aufgrund der demografischen Entwicklungen nicht mehr benötigt wird und daher umgenutzt werden kann. Zwischenzeitlich wurde die Nutzung aufgegeben, so dass die Fläche derzeit brach liegt.

Die mit der Aufgabe der Nutzung verbundenen Einsparungen und die erwarteten Einnahmen aus der Vermarktung der Wohnbauflächen sollen verwendet werden, um den Beschluss des Rates zum Haushaltssicherungskonzept 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)) umzusetzen und andere Sportanlagen, die im Rahmen der Sportplatzkonzeption ermittelt worden sind, zu ertüchtigen und die Nutzung dort zu intensivieren.

Die überarbeitete Wohnungsmarktstudie der Stadt Oberhausen aus dem Jahr 2012 kommt zu dem Ergebnis, dass für den Sozialraum Osterfeld, in dem das Plangebiet liegt, weiterhin ein Bedarf an neuer Wohnbebauung besteht.

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 ergänzt werden kann. Des Weiteren ist die Fläche durch den bestehenden Sportplatz, die Schulsportanlage, das mittlerweile beseitigte Funktionsgebäude (Vereinsheim, Umkleidekabinen) und den Bereich der Tribünen genutzt und ursprünglich bereits zu einem hohen Anteil versiegelt. Aus diesem Grund bietet sich an dieser Stelle die Durchführung eines Verfahrens gemäß § 13a BauGB („Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren“) an. 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 sind diese Voraussetzungen gegeben.

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

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 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 § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Die Umweltbelange werden dennoch ermittelt, in der weiteren Planung berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.

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.

2.2 Hauptplanungsziele

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

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes,
- Regelung der notwendigen Erschließung.

2.3 Ziele der Raumordnung / Vorbereitende Bauleitplanung

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Sie sind von den in § 4 Abs. 1 ROG aufgeführten Adressaten zu beachten. D. h., es handelt sich um Festlegungen, die eine strikte Bindung auslösen und nicht durch Abwägung überwindbar sind.

Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen. Sie sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG zu berücksichtigen. D. h., sie sind mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen und können bei der Abwägung mit anderen relevanten Belangen überwunden werden.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind unter anderem in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung; diese sind bei raumbedeutsamen Planungen in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3, § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG).

Landesentwicklungsplan

Im Teil A des Landesentwicklungsplans (LEP NRW) vom 11.05.1995 als landesweiter Raumordnungsplan wurde erstmalig die europäische Metropolregion Rhein-Ruhr konkretisiert. Oberhausen ist dabei im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet dargestellt.

Der Teil B des LEP NRW enthält für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 662 keine Darstellungen. Dementsprechend sind auch keine Freiraumfunktionen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 662 dargestellt.

Die textlichen Bestandteile des LEP NRW enthalten unter Abschnitt C. I. Ziele für die Wohnbaulandversorgung und Verbesserung der Wohnstandorte. Als Ziel wird formuliert, dass die Bauleitplanung durch Festsetzung ausreichender Wohnsiedlungsberei-

che, Bauflächen und Baugebiete in den Bebauungsplänen die Baulandversorgung für den kommunalen Bedarf sicherzustellen hat.

Weiterhin wird als Ziel formuliert, dass vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für wohnbauliche Nutzungen die Möglichkeiten zur Mobilisierung von Bauland auf innerstädtischen Flächen ausgeschöpft werden sollen.

Ebenso sind Maßnahmen der Innenentwicklung, insbesondere die Nutzung brachliegender oder ungenutzter Grundstücke, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich eingeräumt.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 662 verfolgten Planungsziele und die in ihm vorgesehenen Festsetzungen entsprechen somit den im Landesentwicklungsplan formulierten Zielen.

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat am 25. Juni 2013 beschlossen, einen neuen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) zu erarbeiten. Zu dem Entwurf des neuen LEP NRW wurden vom 30. August 2013 bis zum 28. Februar 2014 die Öffentlichkeit und die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen beteiligt.

Der zeichnerische Teil des LEP-Entwurfs vom 25.06.2013 enthält für das Plangebiet die nachrichtliche Darstellung Siedlungsraum.

Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Die Stadt Oberhausen hat sich mit den Städten Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne und Mülheim an der Ruhr zu einer Planungsgemeinschaft „Städteregion Ruhr“ zusammengeschlossen. Die Planungsgemeinschaft hat einen Regionalen Flächennutzungsplan gemäß § 25 Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung vom 03.05.2005 erarbeitet, der als integraler Bestandteil des Regionalplans aufgestellt wurde und zugleich die Funktion eines Regionalplans und eines gemeinsamen Flächennutzungsplans gemäß § 204 BauGB übernimmt.

Der RFNP ist mit der Bekanntmachung am 03.05.2010 in Kraft getreten und damit gemäß § 25 Abs. 4 LPIG Ziel der Raumordnung geworden. Er enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 662 folgende Darstellungen:

Bauleitplanung / Regionalplanung

- Grünfläche / Allgemeine Freiraum und Agrarbereiche (AFAB)

Planungsziel ist die Umnutzung der Sportanlage im Sinne einer Wohnbaulandentwicklung. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 662 verfolgte Zielsetzung der Festsetzung eines Wohngebiets entspricht somit nicht den Darstellungen des RFNP. Diese werden nach Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 662 auf der bauleitplanerischen Ebene gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Eine Berichtigung des RFNP gem. § 13a BauGB ist möglich, wenn der Geltungsbereich des Bebauungsplans kleiner ist als die Regeldarstellungsschwelle des RFNP (5 ha). Ferner dürfen sowohl textliche als auch zeichnerische Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen. Außerdem darf das Planungsvorhaben keine regionale Bedeutung aufweisen. Die raumordnerische Festlegung als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) ist gem. Anlage 3 der DVO zum Landesplanungsgesetz als Vorbehaltsgebiet anzusehen. Vorbehaltsgebiete stellen nach der einschlägigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes lediglich Grundsätze der Raumordnung dar. Die raumordnerischen Voraussetzungen zur Anpassung der bauleitplanerischen Ebene

des RFNP gem. § 13a BauGB sind somit hier erfüllt, zumal durch das Planungsvorhaben auch keine regionalen Auswirkungen zu erwarten sind.

2.4 Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020)

Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen als informelle Planung beschlossen. Im STEK 2020 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Plan „Flächennutzung“ als Grünfläche dargestellt.

Im Maßnahmenplan ist für den Geltungsbereich keine Maßnahme vorgesehen.

Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 662 stimmen damit nicht mit den Darstellungen des STEK 2020 überein. Dennoch dient der Bebauungsplan Nr. 662 den für Osterfeld formulierten stadtteilbezogenen Zielen, wonach eine Entwicklung qualitativ hochwertiger neuer Baugebiete vorgesehen ist. Im Rahmen der künftig notwendigen Überprüfungen und Anpassungen des STEK 2020 werden die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans zu ändernden Darstellungen entsprechend berücksichtigt.

2.5 Angrenzende Bebauungspläne

Es bestehen keine an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 662 – Lilienthalstr. / Nürnberger Str.- angrenzenden Bebauungspläne.

2.6 Leitfaden zum Klimaschutz in der Bauleitplanung

Um klimaschützende Aspekte zukünftig verstärkt zu berücksichtigen, hat der Rat der Stadt Oberhausen am 13.12.2010 beschlossen, den „Oberhausener Leitfaden Klimaschutz in der Bauleitplanung“ ab sofort im Rahmen der Bauleitplanung anzuwenden. Abgeleitet wurde dieser Beschluss aus den Zielen des Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020).

Mit der Aufstellung von Bauleitplänen werden die Weichen für eine nachhaltige Flächennutzung gestellt. Die Bauleitplanung kann somit Einfluss auf die Nutzung von regenerativen Energien, aber auch auf die Reduzierung des Energieverbrauchs von Gebäuden haben. Umgekehrt kann die Bauleitplanung bei Nichtbeachtung energetischer Gesichtspunkte z. B. die Nutzung von Sonnenenergie de facto verhindern oder zu einem unnötigen Energiemehrverbrauch der Gebäude führen. Maßgeblich für den Energieverbrauch sind dabei insbesondere die Ausrichtung von Gebäuden, die Bauformen und die Berücksichtigung von möglichen Verschattungen.

Mit dem Leitfaden werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung wichtiger Voraussetzungen für eine energieeffiziente Stadt,
- Reduktion des CO₂-Ausstoßes gemäß den nationalen Zielen und z. B. denen des kommunalen Klimabündnisses,
- frühzeitige Berücksichtigung der Klimaschutzbelange im Planungsprozess,
- energetische Optimierung von Planungen,
- Erschließung von Energiesparpotenzialen und damit auch Senkung von Energiekosten,
- Verwendung als internes Instrument zur Entscheidungsvorbereitung in der Stadtverwaltung,
- Bestandteil der gesetzlich vorgeschriebenen Abwägung,
- Vorbildwirkung der Kommune durch Etablierung zukunftsweisender energetischer Standards,
- Information von Bauträgern, Planenden und Öffentlichkeit.

In diesem Zusammenhang sollte das Ziel einer Planung sein, zunächst den Energiebedarf für Gebäude zu reduzieren. Das heißt, die Planung energieeffizienter Gebäude und Strukturen (u. a. Gebäudestellung, Kompaktheit) sollte Vorrang vor der Frage der Energieversorgung eines Gebäudes bzw. Wohngebietes haben. Die Optimierung einer klimaschonenden Energiebereitstellung, einschließlich der Nutzung erneuerbarer Energien, ist dann als weiterer Schritt anzustreben.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass Klimaschutz in der Bauleitplanung neben den Festsetzungsmöglichkeiten nach dem Baugesetzbuch (BauGB) auch auf vertraglichen Vereinbarungen beruhen kann. Für den Klimaschutz maßgebliche Regelungen, wie z. B. konkrete Energiestandards von Gebäuden, Heizsysteme oder Energieversorgung lassen sich im Wesentlichen durch entsprechende städtebauliche Verträge sichern.

Zur Beurteilung der Klima- und Energieeffizienz der städtebaulichen Planung wird der Begründung eine Checkliste als Anlage beigelegt, die zur Berücksichtigung des Klimaschutzes in der Bauleitplanung eine Beurteilung der Grundlagen und Anforderungen an die Planung in einem -in sechs Schritten- abgestuften System darlegt. Die gewonnenen Erkenntnisse sind in die Planung eingeflossen.

2.7 Landschaftsplan Oberhausen

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des seit 1996 geltenden Landschaftsplanes der Stadt Oberhausen.

3. Bestand

Das Plangebiet befindet sich in östlicher Lage des Stadtbezirks Osterfeld und wird von der Bebauung der Nürnberger Straße und der Bebauung entlang der Lilienthalstraße begrenzt. Der eigentliche Geltungsbereich umfasst die Fläche der Sportanlage sowie Teile der Bestandsbebauung an der Lilienthalstraße.

Infrastruktur

Mit einer guten Anbindung an die vorhandene Infrastruktur eignet sich die Fläche besonders für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen. Für die Versorgung mit Gütern des täglichen, mittel- und langfristigen Bedarfs befindet sich das Nebenzentrum Osterfeld in fußläufiger Entfernung (etwa 900 m). Das Hauptzentrum „Neue Mitte“ mit weiteren Versorgungseinrichtungen ist in südlicher Richtung in ca. 2 km Entfernung zu erreichen.

Ebenso liegen die Gesamtschule Osterfeld, eine Grundschule und eine Kindertageseinrichtung in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

Damit ist insgesamt von einer guten Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen Infrastruktureinrichtungen auszugehen.

ÖPNV

Mit den Haltestellen Nürnberger Straße, Koppenburgstraße und St. Marien Hospital befinden sich unweit des Plangebietes Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs. Mit der an diesen Haltestellen verkehrenden Buslinie 953 kann das Osterfelder Zentrum erreicht werden. Gleiches gilt für die Haltestelle Kickenbergstraße der Schnellbuslinie 91, die sich in der Nähe des Plangebietes befindet.

Insgesamt ist von einem guten ÖPNV-Angebot auszugehen.

Bauliches Umfeld

Das Siedlungsbild in diesem Bereich des Stadtbezirks Osterfeld ist vorwiegend durch eine aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägt. In den zentralen Ortslagen (Osterfeld-Mitte) nimmt die bauliche Dichte durch eine vorwiegende Blockrandbebauung mit einer höheren Geschossigkeit zu.

Vereinzelt, so auch in direkter Nachbarschaft des Plangebietes und im Plangebiet selber, ist die Wohnnutzung mit einer gewerblichen Nutzung (Autowerkstatt und Schreinerei) durchmischt. Die Auswirkungen dieser Betriebe sind in einem schalltechnischen Gutachten beurteilt worden und in die Planung eingeflossen.

In der vergangenen Zeit ist im Umfeld des Plangebiets an geeigneten Standorten eine bauliche Verdichtung vorgenommen worden, die dazu geführt hat, dass das Erscheinungsbild des Stadtraums teilweise durch Neubauten geprägt ist. Im Zuge dieser Verdichtung wurden in der letzten Zeit vor allem im Siedlungszusammenhang liegende, großzügige Freiflächen einer Bebauung zugeführt.

Trotz der getätigten Wohnungsbauentwicklung ist der Stadtteil durch vielfältig genutzte Frei- und Gartenflächen und durch angrenzende offene Landschaftsräume (Revierpark Vonderort) geprägt und weist somit insgesamt eine hohe Wohnqualität auf. In direkter nordöstlicher Nachbarschaft zum Plangebiet liegt eine kleinere Parkanlage, die im Übergang zum Plangebiet durch Bäume abgegrenzt ist.

Das Plangebiet selber ist momentan geprägt durch die aufgegebene Sportanlage. Die ehemalige Nutzung bestand aus einer Sportanlage, einem Vereinsheim, mehreren Umkleidekabinen und Tribünen. Die baulichen Anlagen wurden mittlerweile abgerissen.

Koppenburgs Mühlenbach

Nördlich der Koppenburgstraße ist der Koppenburgs Mühlenbach als offener Bachlauf erlebbar. Durch das Plangebiet verläuft dieser von nordöstlicher in südwestlicher Richtung unterirdisch, führt Schmutzwasser und ist demzufolge nicht als Gewässer zu betrachten, sondern als Teil der Abwasseranlage. Eine Überbauung mit einer Wohnbebauung ist daher nicht möglich.

Eine Öffnung des Koppenburgs Mühlenbachs ist aufgrund des damit verbundenen finanziellen Aufwands in Verbindung mit nicht vorhandenen wasserwirtschaftlichen Vorteilen nicht vorgesehen.

4. Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 662 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 662 stellt sich wie folgt dar:

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 662 „Lilienthalstraße / Nürnberger Straße“ ist am 28.03.2011 gefasst worden. Die öffentliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 15.04.2011.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen hat der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 662 – Lilienthalstraße / Nürnberger Straße -

- in der Zeit vom 10.04.2013 – 24.04.2013 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung der Planung).
- am 10.04.2013 hat die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) stattgefunden.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08.04.2013 erstmalig bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Hieran schließen sich nun folgende Verfahrensschritte an:

- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;
- Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses;
- Berichtigung des Regionalen Flächennutzungsplans (RFNP).

5. Erläuterung des Vorhabens

Das städtebauliche Konzept sieht für die Fläche eine Bebauung vornehmlich mit Einzel- und Doppelhäusern 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 eingebunden werden. Die Erschließung des Plangebiets soll durch eine Ringerschließung von der Lilienthalstraße aus erfolgen. Fußwege verbinden 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 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 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) keine ausreichende Dimensionierung des Straßenraums für einen 2-Richtungsverkehr zulässt. Hier wird daher lediglich die Ausfahrt aus dem Plangebiet möglich sein. Von der Haupteerschließung zweigen untergeordnete Wege ab, um die am Rande des Plangebietes und abseits der Haupteerschließung 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.

Für eine optimierte Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Plangebietsfläche wurde die bestehende Zuwegung zum Grundstück Heinestraße 62 mit der hierunter liegenden Versorgungsleitung auf einer Länge von ca. 50 Meter überplant. Die Versorgung und Erreichbarkeit des Grundstückes ist auch nach Umsetzung der Planung sichergestellt.

Hierzu ist eine alternative Wegeführung entwickelt worden. Die Wegeführung orientiert sich am Verlauf des bestehenden Wegs und führt unter Berücksichtigung der neuen Grundstückszuschnitte zwischen der geplanten Bebauung hindurch und mündet in die derzeitige Zufahrt /-wegung ein. Mit der Realisierung der neu entwickelten Wegeverbindung ist die teilweise Umlegung der vorhandenen Versorgungsleitungen auf einer Länge von ca. 50 Metern verbunden.

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

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

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

5.1 Energie- und klimaschonende Optimierung

Wie in den vorhergehenden Abschnitten (s. Kapitel 2.6) bereits verdeutlicht, ist der Entwurf einer energieoptimierenden Überprüfung (s. Anlage 1) unterzogen worden, um dem Entwicklungsziel einer energetisch optimierten, emissionsarmen und klimaschonenden Bebauung gerecht zu werden.

Bei der Überprüfung sind in diesem Zusammenhang folgende Aspekte von besonderem Interesse:

- Städtebauliche Kompaktheit;
- Stellung der Baukörper (Orientierung von Fassade / Fensterflächen zur Sonne);
- Dachformen und -ausrichtung;
- Anordnung von Baukörpern (Vermeidung gegenseitiger Verschattung);
- Anordnung von Bepflanzung (Vermeidung von Verschattung).

Kompaktheit der Bebauung

Ein wesentliches Instrument der energie- und klimaschonenden Optimierung stellt die Minimierung der Wärme übertragenden Gebäudehülle im Verhältnis zu dem davon eingeschlossenen Raum, d. h. die Beeinflussung der Kompaktheit der Gebäude dar.

Die städtebauliche Kompaktheit eines Gebietes ergibt sich aus der beabsichtigten (städte-)baulichen Dichte verknüpft mit der Kompaktheit der Baukörper, die den Heizwärmebedarf der Gebäude entscheidend beeinflussen. Die Kompaktheit eines Baukörpers ergibt sich u. a. aus dem Verhältnis des umbauten Volumens des Baukörpers (V) zur Außenfläche bzw. Oberfläche (A) (A/V-Verhältnis).

Im Plangebiet sind ausschließlich Doppel- bzw. Einzelhäuser vorgesehen. Diese Bauungsformen erreichen nicht die guten Kompaktheitswerte von Hausgruppen, entsprechen aber den auf dem Wohnungsmarkt nachgefragten Wohnformen und sollen daher im Plangebiet realisiert werden. Weiterhin fügt sich diese Bebauung städtebaulich in die umliegenden Bebauungsstrukturen ein.

Eine genaue Bewertung des städtebaulichen Entwurfs wurde mit Hilfe des Programms „Solarkompakt“ durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Bewertung sind in die weitere Planung eingeflossen.

Stellung der Baukörper

Passive solare Gewinne werden größtenteils über die südorientierte Hauptfassade erzielt. Folglich spielt die Orientierung des Gebäudes und somit die Ausrichtung der Hauptfassade eine entscheidende Rolle. Südorientierte Hauptfassaden weisen gegenüber Ost-West-orientierten Fassaden eine längere Gesamtbesonnungsdauer in den Wintermonaten auf. Mit zunehmender Südabweichung der Hauptfassade nehmen die solaren Gewinne, vor allem in den Wintermonaten November bis Februar, ab.

Bei der Planung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Demnach ist vorgesehen, die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern in unterschiedlicher Bauweise zu ermöglichen, jeweils in zweigeschossiger Bauweise. Ein Teil der Gebäude soll sich teilweise in die Topografie des Grundstücks mit zum Rand hin ansteigendem Höhenniveau einfügen.

Bei den im städtebaulichen Konzept dargestellten Gebäuden mit Staffelgeschoss weist zwar die zu den Gärten gewandten Hauptfassaden mit rund 30 Grad Abweichung eine noch recht gute Südausrichtung auf, diese Einzelhaus-Südfassaden sind aber auch kleiner als die Fassaden der Längsseiten der Gebäude. Dadurch wird der mögliche solare Gewinn durch die südlich orientierten Fensterflächen gemindert. Ansonsten sind die anderen Gebäude im der Mehrzahl ebenfalls recht gut südlich ausgerichtet, 3 Gebäude weisen dagegen eine ungünstige Abweichung von der empfohlenen Südausrichtung von rund 60 Grad auf.

Dachformen und -ausrichtung

Für die aktive Solargewinnung ist neben der Ausrichtung der Gebäude auch deren Dachform und die Dachneigung eine wesentliche Voraussetzung. Der Neigungswinkel zur Installation bzw. Integration einer Solaranlage spielt hierbei eine wesentliche Rolle für den Ertrag. Grundsätzlich ist ein möglichst senkrechtes Auftreffen der Sonnenbestrahlung auf die Module oder Kollektoren am günstigsten. Unter Berücksichtigung des Jahresmittels ergibt sich ein optimaler Neigungswinkel von 30°, für eine thermische Solaranlage ein Neigungswinkel von bis zu 45°. Die Ausbildung geneigter Dächer ist daher für die aktive Solarnutzung gut geeignet.

Bei der Planung handelt es sich um eine Angebotsplanung, die durch den Bebauungsplanentwurf einen Rahmen zur Gestaltung der Dachflächen vorgibt. Durch Festsetzung im Bebauungsplan sind in dem Wohngebiet nur geneigte Dächer als Sattel- oder Zeltdächer zulässig. Mit der ergänzenden Festsetzung der zulässigen Dachneigung wird eine solare Nutzung der Dachflächen begünstigt. So sind Dachneigungen zwischen 30° und 45° zulässig.

Verschattung

Die Verschattung von Solarfassaden mindert deren Leistungsfähigkeit. Verschattung kann hierbei durch Nachbargebäude, durch Topografie und durch Vegetation entstehen.

Eine Auswertung mit dem Verschattungsprogramm SolCity (siehe Anlage) zeigt, dass eine Verschattung der Gebäude untereinander hinsichtlich der vorgegebenen Abstände und Firsthöhen in der gezeigten städtebaulichen Konzeption bei zwei Gebäuden als problematisch einzuschätzen ist. Eines der beiden östlichen Gebäude im Bereich der geplanten privaten Grünfläche (das südliche von beiden) wird durch die angrenzenden Gebäude auf seiner südlichen Fassade deutlich verschattet. Dies ist zwar nicht die geplante typische Gartenseite, sollte jedoch als Solargewinnfassade zumindest nutzbar sein.

Der Planentwurf zeigt nicht konkret, inwieweit bestehende Vegetation (Bäume) erhalten bleiben bzw. ob im größeren Umfang Neuanpflanzungen erfolgen sollen. Hier sollte – jedoch ohne Verzicht auf ausreichende Grünflächen mit ebenfalls wichtigen Klimafunktionen – auf ausreichende Abstände zu den Fenster-Fassaden der Bebauung geachtet werden. Dies kann dann im Vorfeld durch Simulationsprogramme oder Abschätzungen berücksichtigt werden.

Da aufgrund der örtlichen Gegebenheiten die Möglichkeiten der klima- und energieschonenden Optimierung im Rahmen der Bauleitplanung nur bedingt weiter verbessert werden können, bestehen weitere Optimierungsmöglichkeiten in der Umsetzung von energieschonenden Maßnahmen im Rahmen der Realisierung der Gebäude.

Auch diese Maßnahmen erhalten insgesamt zunehmende Bedeutung und können im Rahmen der Vermarktung der Grundstücke vereinbart werden.

Energieversorgungskonzept

Mit der Umsetzung des Konzeptes geht der Einsatz eines klimafreundlichen Energieversorgungskonzeptes einher. Hierzu ist vorgesehen, die Versorgung des geplanten Wohngebietes durch Fernwärme herzustellen. Im Rahmen der Vermarktung der Grundstücke soll geprüft werden, inwieweit der Anschluss an das Fernwärmenetz verbindlich in den Kaufverträgen geregelt werden kann.

Neben der Energieversorgung sollte zunächst der Energieeinsparung besondere Aufmerksamkeit zukommen. Aus der Fortentwicklung der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zu erwarten, dass zukünftig z. B. mechanische Lüftungsanlagen einerseits und Dreifachverglasung andererseits eher zum Standard als zur Ausnahme zählen werden. In Verbindung mit einem hohen Kompaktheitsgrad, luftdichter Bauweise und optimierter Solarplanung ist der Schritt zur Passivhausbauweise dann nicht mehr so groß, wie es noch bei bisheriger Bauweise der Fall ist. In einem solchen Fall kann überlegt werden, ob ein bisher noch üblicher Ansatz mit der Planung von Heizkörpern oder auch Fußbodenheizungen noch zeitgemäß ist.

Wird eine mechanische Lüftungsanlage bei einer Passivhausbauweise geplant, kann diese auch die Heizfunktion übernehmen, so dass auf übliche Heizkörper ganz verzichtet werden kann. Es wird deshalb empfohlen, Gebäudekonzept und Energieversorgung verstärkt als direkt zusammenhängende Planung zu betrachten. Passivhäuser haben einen wesentlich geringeren Heizwärmebedarf und geringere Heizkosten als Standardbauweisen nach Energieeinsparverordnung.

Zudem kann in der Regel eine besondere staatliche Förderung in Anspruch genommen werden.

5.2 Nachhaltigkeit und Familienfreundlichkeit

Die Bauleitplanung soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt. Der Abschlussbericht der Zweiten Konferenz der Vereinten Nationen über menschliche Siedlungen (HABITAT II) erklärt, dass eine nachhaltige Siedlungsentwicklung dadurch gekennzeichnet ist, dass sie wirtschaftliche Entwicklung, Beschäftigungsmöglichkeiten und sozialen Fortschritt in Einklang mit der Umwelt gewährleistet.

Die genannten allgemeinen Anforderungen erfüllt diese Bauleitplanung, indem sie ökonomische, soziale und ökologische Belange zu einem auf Dauer angelegten Interessensausgleich bringt und die Bauleitplanung in einem Verfahren durchgeführt wird, das die Mitwirkung der Bürger ermöglicht, insbesondere die Mitwirkung der in Oberhausen bzw. in den plangebietsangrenzenden Siedlungsbereichen lebenden und arbeitenden Menschen.

Folgende Gesichtspunkte haben bei der vorliegenden Bauleitplanung unter den Kriterien einer nachhaltigen und familienfreundlichen Stadtentwicklung eine besondere Rolle gespielt:

- Entwicklung einer derzeit brachliegenden Fläche als Beitrag zur Aufwertung des Wohnquartiers im Bereich der Lilienthalstraße / Nürnberger Straße;
- Umsetzung einer städtebaulich verträglichen und qualitätsvollen Siedlungsentwicklung zur Ergänzung und Arrondierung des gewachsenen Wohnquartiers als Beitrag der Innenentwicklung im Bereich Osterfeld;

- Verträgliche Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereichs als Beitrag zum Schutz des Außenbereichs und zu einer „Stadt der kurzen Wege“.

5.3 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Entsprechend der Wohnbereiche angrenzend an die ehemalige Sportanlage, welche als Allgemeine Wohngebiete einzustufen sind, werden die Baugebiete des Bebauungsplanes Nr. 662 „Lilienthalstraße/Nürnberger Straße“ als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Zielsetzung sieht die Realisierung von maximal 31 Hauseinheiten vor. Es wird grundsätzlich eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern angestrebt. Im südwestlichen Bereich in den Baugebieten mit Bestandsbebauung wird die bestehende Bebauung planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet bestätigt.

Grundsätzlich dienen die geplanten Allgemeinen Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Im Sinne einer ergänzenden Nutzung ist daneben auch eine Nutzung einzelner Gebäude bzw. Geschosse mit wohnergänzenden Nutzungen zur Ausübung von freien Berufen oder für nicht störende Handwerksbetriebe denkbar.

Im Plangebiet sollen zusätzliche und für das Umfeld unverträgliche Verkehrsbelastungen vermieden werden. Daher setzt der Bebauungsplan durch Text fest, dass gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO bestimmte Nutzungen, wie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in den WA-Gebieten WA 2 und WA 3 nicht zulässig sind. Ebenso werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen in allen Allgemeinen Wohngebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Mit diesen Festsetzungen wird der bestehenden teilweise heterogenen Nutzungsstruktur (Gewerbe, Dienstleistung, Wohnen etc.) im Umfeld des Plangebiets Rechnung getragen und diese in verträglichem Maße aufgenommen.

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Unter der Zielvorgabe der Bestandsbestätigung soll das Grundstück der Schreinerei und des dazugehörigen Wohngebäudes an der Lilienthalstraße im Westen des Plangebietes als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden.

In dem Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen nicht zulässig. Aufgrund ihres zu erwartenden Störgrades und ihrer hohen Flächenbedarfe passen die Nutzungen nicht zum Zielkonzept der städtebaulichen Planung mit angrenzender Wohnbebauung. Zudem kann so zusätzlichem Verkehr innerhalb des Plangebietes entgegenge wirkt und damit eine zusätzliche Belastung der Wohnnutzung innerhalb des Mischgebietes sowie der geplanten und bestehenden benachbarten Wohngebiete vermieden werden.

Ausgeschlossen werden Einzelhandelsbetriebe, da diese zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Osterfeld nur dort untergebracht werden sollen. Das Osterfeld der Zentrum befindet sich in unmittelbarer fußläufiger, gut erreichbarer Nähe. Eine Zulässigkeit von Läden würde den Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oberhausen widersprechen.

Des Weiteren sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sowie die als sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO geltende Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettannahmestellen in dem festgesetzten MI-Gebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO generell nicht zulässig. Weiterhin sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Prostitutionsbetrieben, Wettbüros etc. können für dieses Mischgebiet unerwünschte „Trading-Down-Effekte“ durch Verdrängungsprozesse oder Verzerrungen des Boden-/ Mietpreisgefüges auftreten. Zudem kann es bei der Ansiedlung zu Problemen bei der städtebaulichen Integration solcher Stätten und Störungen des Ortsbildes kommen. Mit der generellen Unzulässigkeit derartiger Nutzungen wird zudem dem Schutzanspruch der Bewohner in dem Mischgebiet und vor allem in den unmittelbar benachbarten Wohngebieten Rechnung getragen. Mit dem Ausschluss dieser Nutzungen kann zudem zusätzlicher Verkehr innerhalb des Plangebietes und den angrenzenden Straßen vermieden werden.

Höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den WA-Gebieten (WA 2 und 3) mit geplanter Wohnbebauung sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig (siehe textl. Festsetzung Nr. 2). Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude für die geplanten Allgemeinen Wohngebiete soll der städtebaulichen Zielsetzung, ein Wohnquartier in Form einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu realisieren, ausdrücklich Rechnung getragen werden. In Hinblick auf die Auslastung der vorhandenen sozialen Infrastruktur und der Verkehrsinfrastruktur ist die Beschränkung der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf der einen Seite erforderlich und auf der anderen Seite verträglich.

5.4 Nebenanlagen

Für die geplanten Wohngebiete (WA 2 und WA 3) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen zulässig, wenn deren Grundfläche in Abhängigkeit von der Bauweise nachfolgende Maße nicht überschreitet:

- Einzelhaus: 20,0 m³;
- Doppelhaushälfte: 15,0 m³.

Bei der Errichtung von Nebenanlagen ist ein Abstand von jeweils 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten, der zu begrünen ist. Freistehende Nebenanlagen zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Grundstücksfläche (Vorgarten) sind nicht zulässig (s. textliche Festsetzung Nr. 3).

5.5 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Die städtebauliche Planung des Wohngebietes erlaubt pro Haus den Nachweis von zwei Stellplätzen. Dieser Nachweis erfolgt im Plangebiet in Form von Garagen, die zumeist im Grenzabstand der Gebäude auf den Baugrundstücken errichtet werden. Die zweite Abstellmöglichkeit kann auf der Zufahrt zu der Garage nachgewiesen werden, da diese Zufahrt eine Tiefe von mindestens 5 Metern ab der angrenzenden Verkehrsfläche aufweist.

Im Sinne des § 1 a Abs. 1 BauGB soll die Bodenversiegelung durch die nachzuweisenden privaten Stellplätze / Garagen auf einen unbedingt erforderlichen Grundstücksanteil reduziert werden. Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen für die Baugebiete sollen daher ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und den besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig sein.

Des Weiteren befinden sich Besucherstellplätze als Längs- bzw. Senkrechtparkplätze dezentral im Gebiet verteilt entlang der Haupteinfahrt. Auf diese Weise können

14 Besucherparkplätze realisiert werden. Damit wird ein Verhältnis von etwa einem Besucherparkplatz pro zwei Hauseinheiten erzielt.

5.6 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) für die Baugebiete im Plangebiet wird entsprechend ihrer Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO festgesetzt.

Für die geplanten Wohngebiete ergibt sich dadurch eine GRZ von 0,4, für das Mischgebiet eine GRZ von 0,6. Auf diese Weise wird eine dem städtebaulichen Zielkonzept und der örtlichen Situation entsprechende angemessene Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und eine städtebaulich verträgliche Dichte im Sinne der BauNVO sichergestellt.

Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Für die geplanten WA-Gebiete wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Mit der Festsetzung der Geschossflächenzahl entsprechend der Obergrenze der BauNVO auf 0,8 kann eine zweigeschossige Bebauung gemäß der städtebaulichen Planung realisiert werden. Für das Mischgebiet wird ebenfalls eine GFZ entsprechend der Obergrenze der BauNVO mit 1,2 festgesetzt.

Insgesamt wird mit einer großzügigen Abgrenzung der überbaubaren Flächen für die Baugebiete und mit den festgesetzten Kenndaten eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich der Bebauung gewährleistet.

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die geplante Wohnbebauung (WA 2 und 3) in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern soll grundsätzlich mit maximal zwei Vollgeschossen ausgeführt werden. Die Baugebiete mit bestehender Bebauung werden ebenfalls mit maximal zwei Vollgeschossen entsprechend der vorhandenen Gebäude bestätigt.

Mit dieser Höhenentwicklung wird insgesamt ein verträgliches und harmonisches Einfügen des baulich-räumlichen Erscheinungsbildes der neuen Bebauung in den Siedlungsbereich sichergestellt. Zusätzlich wird mit einer derartigen Geschossigkeit eine Bauweise ermöglicht, die mit ihrer Kompaktheit und einem günstigen A/V-Verhältnis entsprechend zur Energieeinsparung beiträgt.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Qualitätsanforderung sind für die überbaubaren Grundstücksflächen Höhen in Bezug auf die angrenzenden Verkehrsflächen festgesetzt. Die Höhenfestsetzung gewährleistet, dass in Zusammenhang mit der festgesetzten maximalen Zweigeschossigkeit der Bebauung das abgestimmte städtebauliche Konzept mit den entsprechenden Kubaturen und beabsichtigten Höhenentwicklungen gesichert und umgesetzt wird. Bei den Höhenfestsetzungen sind hinreichende Spielräume für die bauliche Gestaltung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielplanung berücksichtigt.

Für die Bebauung innerhalb der geplanten Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 + WA 2) werden eine maximale Traufhöhe von 5,80 m und eine maximale Firsthöhe von 11,50 m festgesetzt.

Als Traufhöhe gilt das senkrechte Maß von der Bezugsebene bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Als Firsthöhe gilt das senkrechte Maß von der Bezugsebene bis zur Oberkante des Firstes.

Bezugsebene bei der Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen ist die mittlere Höhe der jeweils unmittelbar vor dem Gebäude liegenden Straßenseite. Maßgeblich ist die ausgebaute fertiggestellte mittlere Straßenhöhe, ansonsten die geplante. Zur Ver-

meidung von Dachhöhenversprüngen sind aneinander gebaute Gebäude bei der Festlegung der Bezugsebene als eine Einheit zu betrachten.

Vorgenannte Definition der Trauf- und Firsthöhe sowie der Bezugsebene ist im Bebauungsplan als textliche Festsetzung Nr. 1.3 enthalten.

5.7 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß der im Umfeld vorherrschenden städtebaulichen Prägung der benachbarten Wohnbauflächen wird für die geplanten Baugebiete (WA 2 und 3) im Bebauungsplan eine offene Bauweise in Form einer Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen fügen sich die geplanten Wohngebiete in die Prägung des Umfeldes ein.

Für das WA-Gebiet 1 wird auf die weitergehende Festsetzung der Bauweise jedoch aufgrund der differenzierten eigentumsrechtlichen Situation und unterschiedlichen bestehenden Bauweise verzichtet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der neu ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiete (WA 2 und 3) sollen ohne Ausnahme durch Baugrenzen festgesetzt werden, die durchgängig eine Tiefe von 14 Metern aufweisen. Hiermit ist eine ausreichende Toleranz in der Stellung der Gebäude möglich. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß soll darüber hinaus zulässig sein.

In diesem Zusammenhang sind Überschreitungen der Baugrenzen für Terrassenüberdachungen, -trennwände und Wintergärten zu den Gartenflächen um bis zu 3,0 Meter gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig. Hierdurch bleibt gewährleistet, dass qualitativ eine negative Beeinträchtigung des öffentlichen Bereiches nicht zu befürchten ist.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen sichert zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den Wohnwegen eine Vorgartenzone von mindestens 2 m.

Die Festlegung der Baugrenze in dem Mischgebiet und in den Bestandswohngebieten (WA 1) orientiert sich an der Bestandsbebauung und bestätigt diese.

5.8 Natur und Landschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind u. a. zur Gliederung des Straßenraumes 12 hochstämmige, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zum Schutz der Bäume sind mindestens 2 m breite und mindestens 6 qm große Baumscheiben anzulegen. Die Scheiben sind durch Bepflanzung mit bodendeckendem Kleingehölz oder Stauden vor Oberflächenverdichtung zu schützen (siehe textl. Festsetzung Nr. 5.1).

Auf diese Weise soll das Baugebiet attraktiv gestaltet und die Pkw- Besucherparkplätze beschattet werden, so dass sich die versiegelten Flächen nicht so stark aufheizen; außerdem soll durch die Bäume kühle und feuchtere Luft entstehen (Verdunstungskälte).

Innerhalb der als Private Grünfläche festgesetzten Fläche ist der Gehölzbestand (Roßkastanien) dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in Anlehnung an die Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen durch heimische und standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.

Die Fläche ist von baulichen Anlagen wie Gartenhäusern, Geräteschuppen, Grillkaminen und Ähnlichem freizuhalten. Die vorhandene Anschüttung ist zu belassen. Abgrabungen sowohl der horizontalen als auch der vertikalen Böschungsflächen sind unzulässig ebenso wie ein Verbau vertikaler Böschungsflächen mit Stützelementen aus Beton oder anderen Materialien.

Die vorhandene Wiesenfläche unter den Kastanien ist regelmäßig, mindestens aber 4x im Jahr zu mähen sowie die Entfernung des Herbstlaubes auf der Fläche sicher zustellen. (s. textliche Festsetzung Nr. 5.2)

Die festgesetzte Flachdachbegrünung von Garagendächern und Dächern von überdachten Stellplätzen (s. textliche Festsetzung Nr. 5.4) hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation zufließt. Außerdem ist durch die Begrünung ein Beitrag zur geringeren Aufheizung der Luft zu leisten. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

5.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb des geplanten Wohngebietes soll die Versiegelung auf den privaten Flächen auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Daher wird durch die textliche Festsetzung Nr. 5.3 gesichert, dass die Wohngärten und Vorgartenflächen mit Ausnahme der notwendigen Gartenwege, Stellplatzzufahrten, Hauseingänge, Müllstandplätze sowie Sitzplatzbereiche unversiegelt zu halten sind.

Weiterhin sind die Flächen für Stellplätze oder Carports mit deren Zufahrten sowie die privaten Fußwege mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten (siehe auch textl. Festsetzung Nr. 5.5).

Die Festsetzungen dienen dazu, eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes (v. a. des Bodenwasserhaushaltes) zu vermeiden bzw. die Auswirkungen auf den Naturhaushalt soweit wie möglich zu minimieren.

5.10 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Verkehrslärm

Die Ergebnisse der verkehrlichen Immissionsberechnungen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr der Lilienthalstraße, Nürnberger Straße, der Planstraße und der BAB 42 sowie den Schienenverkehr (einschl. Rangierbahnhof), zeigen für die geplante Wohnbebauung, dass tagsüber und nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A)/45 dB(A) in einigen Teilen überschritten werden.

Deshalb werden Maßnahmen zum Schallschutz notwendig. Da aktive Maßnahmen, denen generell der Vorzug zu geben ist, nicht umsetzbar sind, werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Unmittelbar entlang der Baugrenzen sind als jeweiliger ungünstigster Realisierungsfall entsprechende Außenlärmpegel und daraus abgeleitete Lärmpegelbereiche durch das Gutachten ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Danach sind für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die nachstehenden Anforderungen des jeweiligen im Plan festgesetzten Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau – zu erfüllen.

In der Festsetzung (s. textliche Festsetzung Nr. 6.1) wird klargestellt, dass es sich bei der Ermittlung um den ungünstigsten Fall, nämlich um die Errichtung des Gebäudes unmittelbar auf der Baugrenze handelt, also am nächstgelegenen Ort zur Schallquelle mit der höchsten Anforderung an das Bauschalldämmmaß. Wird von der Baugrenze abgerückt und geht mit dem größeren Abstand ggf. eine Minderung des Außenpegels einher oder können durch andere Maßnahmen wie z. B. Grundrissanordnung, Baukörperstellung und Fassadengestaltung Pegelminderungen erreicht werden, sind diese entsprechend im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und somit geringe Dämmmaße der Außenbauteile erforderlich.

Schlafräume und Kinderzimmer mit Fenstern in dem Lärmpegelbereich III müssen mit schallgedämmten Lüftungssystemen ausgestattet werden, die im geöffneten Zustand die mindestens erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlafräumen über lärmabgewandte Fassadenseiten ermöglicht werden.

Die folgende Aufstellung zeigt die daraus resultierenden schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile der jeweiligen Fassade.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Bauschalldämmmaß $R'_{w, res}$ für	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. (dB)	Büroräume u.ä. (dB)
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30

Bei Realisierung der festgesetzten bzw. nachgewiesenen Bauschalldämmmaße werden Innenraumpegel für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä. von 26 – 30 dB(A) sowie für Büroräume u. ä. von 26 – 35 dB(A) erreicht. Durch Einhaltung dieser Innenraumpegel wird sichergestellt, dass in den Gebäuden weder Kommunikations- noch Schlafstörungen auftreten.

Gewerbelärm

Die Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte werden vorrangig durch den Betrieb der im Plangebiet vorhandenen Schreinerei verursacht.

Folgende aktive Schallschutzmaßnahmen können zu einem verträglichen Nebeneinander der Nutzungen in Absprache mit dem Betreiber durchgeführt werden:

- Verschließen der Lüftungsöffnungen in der Nordfassade (z. B. durch Zumauern)
- Geräuschrelevanter Betrieb innerhalb der Schreinerei (z. B. Sägen, Hämmern etc.) nur bei geschlossenem Tor

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen zeigt sich, dass nur noch Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in einem Eckbereich eines Baufensters auftreten. Allerdings kann eine Umsetzung der zuvor genannten Maßnahmen zum jetzigen Zeitpunkt nicht sichergestellt werden.

Von daher ist für die Festlegung geeigneter Maßnahmen von der „Worst-Case“-Betrachtung auszugehen. Dies bedeutet, dass die Festlegung von Schallschutzmaßnahmen für die betroffenen Bereiche der geplanten Bebauung aufgrund der heutigen baulichen Situation der Gebäude der Schreinerei und einer freien Schallausbreitung getroffen wurde. Für die geplanten Gebäude in diesem Bereich wird durch eine Fest-

setzung sichergestellt, dass durch eine geeignete Raumanordnung bzw. Grundrissgestaltung hier keine schutzbedürftigen Räume bzw. keine zu öffnenden Wohnraumfenster vorzusehen sind. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.

5.11 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch den Anschluss an die Lilienthalstraße gesichert. Es besteht eine gute Anbindung an das Zentrum von Osterfeld sowie an das ca. 2 km südlich gelegene Einkaufszentrum CentrO. Das überregionale Verkehrsnetz, wie die Autobahn A 42, ist in ca. 1 km zu erreichen. Über die Hauptverkehrsstraßen L 512 (Bottroper Straße) können weitere Stadtteile in geringer Entfernung erreicht werden.

Innere Erschließung

Das Rückgrat der inneren Erschließung besteht aus einer verkehrsberuhigten Erschließung, die das Plangebiet von der Lilienthalstraße aus ringförmig erschließt. Der Anschluss an die Lilienthalstraße erfolgt im Bereich der derzeitigen nicht genutzten Hauptzufahrt zur ehemaligen Sportanlage und endet in nordwestlicher Richtung ebenfalls an der Lilienthalstraße. Die Haupteerschließung hat eine Fahrbahnbreite von 6,00 m, zzgl. beidseitigem Bordstein (je 20 cm) und wird durch öffentliche Längs- und Senkrechtparkplätze begleitet. In diesen Zonen weitet sich die Verkehrsfläche entsprechend auf. Im Bereich der Schreinerei weist die zur Verfügung stehende Fläche für die Erschließung eine geringere Breite auf. Aus diesem Grund wird hier der Ausbau der Erschließung in einer Breite von 4,00 m vorgenommen und der Abschnitt als Einbahnstraße ausgebildet. Der Ausbau der Erschließung erfolgt als Mischverkehrsfläche und wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Insgesamt führt die Verkehrskonzeption zu einer verträglichen Bewältigung des motorisierten Verkehrs bei Bewahrung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Straßenraumes. Die Dimensionierung der Fahrbahnbreiten sowie der Flächen für den ruhenden Verkehr sind ausreichend bemessen. Aufgrund der ringförmigen Erschließung mit zwei Anschlussstellen an der Lilienthalstraße sowie einer angemessenen Fahrbahnbreite sind Umfahrungen oder Wendeanlagen für die Ausmaße von dreiachsigen Müllfahrzeugen nicht notwendig.

Die Planung der Erschließung des Baugebietes in Form einer Mischverkehrsfläche beinhaltet auch die Unterbringung öffentlicher Besucherstellplätze, die als begleitende Parkbuchten entlang der Haupteerschließung vorgesehen sind. Hierfür werden im Bebauungsplan Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Im gesamten öffentlichen Straßenraum werden 14 Besucherparkplätze nachgewiesen (ca. 1 Parkplatz je zwei Wohneinheiten).

Insgesamt sind damit im Plangebiet die Möglichkeiten für einen ausreichenden Stell- bzw. Parkplatznachweis gegeben.

Die Herstellung des Straßenkörpers und die Gestaltung des Straßenraums erfolgen in Regie der Stadt Oberhausen.

Die vorzusehende straßenbegleitende Baumanpflanzung trägt zur wesentlichen Schattenspende und zur verminderten Wärmeabgabe der Straßenflächen bei, was zu

einer Verbesserung des Kleinklimas führt. Zudem wird der Charakter einer gemischt genutzten Wohnstraße sowie der eines Allgemeinen Wohngebietes bestärkt.

Einzelne Grundstücke im Plangebiet abseits der Mischverkehrsfläche sollen durch untergeordnete Erschließungsstraßen erschlossen werden, die als befahrbarer Wohnweg in einer Breite von mindestens 3,50 Metern geplant sind. Das bestehende Grundstück Heinestraße Haus Nr. 62, das direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzt, wird ebenfalls über einen zum Teil verlegten und neu auszubauenden Wohnweg ausgehend von der Haupteerschließung im Plangebiet erschlossen. Dort, wo der Weg neu angelegt werden muss, weist er eine Breite von 3,4 m auf. An den Stellen, die dem bereits jetzt vorhandenen Ausbau entsprechen, weist der Weg eine Breite von 3,0 m auf. Über diesen Weg sind auch die an das Plangebiet angrenzenden fußläufigen Wegeverbindungen zu erreichen. Ebenso ist eine weitere fußläufige Verbindung von der Planstraße im Bereich des unterirdisch verlegten Koppenburgs Mühlenbachs in den nordöstlich angrenzenden öffentlichen Park vorgesehen und als Fußgängerbereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.12 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Südosten des Plangebietes befindet sich im Übergang zu den bestehenden Grundstücken an der Nürnberger Straße ein baumbestandener Grünstreifen mit einem flachen Wall. Als Puffer zwischen der bestehenden und geplanten Bebauung soll dieser Streifen über die gesamte Länge der Grundstücke an der Nürnberger Straße als private Grünfläche festgesetzt werden.

Für diese Grünfläche werden Maßnahmen zum Erhalt und zur Pflege festgesetzt (s. Kapitel Nr. 5.8)

5.13 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NW (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Zur Sicherung eines harmonischen Gestaltungsrahmens soll der Bebauungsplan gemäß § 86 BauO NW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB für die geplante Bebauung besondere Gestaltungsregeln vorsehen. Der Rahmen des baulich-räumlichen Erscheinungsbildes soll im Bebauungsplan u. a. über die Bestimmung der zu verwendenden Hauptmaterialien zur Gestaltung der Gebäudefassaden geregelt werden.

Das baulich-räumliche Erscheinungsbild von Baugebieten wird darüber hinaus wesentlich durch die Ausprägung der Dachflächen innerhalb eines festgesetzten Gestaltungsrahmens bestimmt. Zur Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens enthält der Bebauungsplan Regelungen über die Ausbildung der Dachformen sowie Festsetzungen zu den zu verwendenden Dachfarben.

Zur Ausprägung eines harmonischen, gestalterischen Erscheinungsbildes der Baugrundstücke soll durch die Gestaltung der Einfriedungen und der Abfallanlagen sowie durch die Bemessung und bauliche Ausführung von Stellplätzen, Grundstückszufahrten und -zugängen ein Beitrag geleistet werden. Auch hierfür sieht der Bebauungsplan einen einheitlichen Gestaltungsrahmen vor. Hierbei soll das Anpflanzen von Hecken zur öffentlichen Verkehrsfläche eine Mindestbegrünung sichern und zu einer Auflockerung der Grundstücksbereiche führen.

5.14 Kennzeichnungen

Bergbau

Im Bereich des Plangebietes sind in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten. Aus diesem Grunde wird in den Bebauungsplan folgende Kennzeichnung aufgenommen:

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1981. Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich (Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertägigen Bergbaus gemäß Runderlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1963 - II B 2-2796 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land NRW Nr. 127 vom 08.10.1963). Bauherren werden gebeten Kontakt mit der RAG Aktiengesellschaft in Herne bzw. der Krupp-Hoesch-Stahl GmbH in Essen aufzunehmen.

5.15 Nachrichtliche Übernahme

Im Plangebiet verläuft unterirdisch in einem Kanalrohr der Koppenburgs Mühlenbach. Der Verlauf des Gewässers ist als digitalisierte Linie in der Planzeichnung dargestellt.

5.16 Hinweise

Es werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bodendenkmäler

Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen derzeit nicht vor, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Auf die Meldepflicht bei Antreffen von Bodendenkmälern nach § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) wird deshalb hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die bauausführenden Firmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Oberhausen (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Xanten hingewiesen werden. Bodendenkmal und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten und die Weisungen der Denkmalbehörden für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

Kampfmittelfunde

Sollte bei Veränderungen der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig auszuschließen ist. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. die Polizei zu verständigen.

Erdarbeiten

Fachgutachterliche Überwachung und Dokumentation: Sämtliche Erdarbeiten im Zuge von Baumaßnahmen sind fachgutachterlich überwachen zu lassen. Über die Begleitarbeiten ist eine Dokumentation mit allen Befunden und Beurteilungen anzufertigen und auf Verlangen der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen vorzulegen. Die Dokumentation hat den Verbleib von ausgebauten Anschüttungsmaterialien und insbesondere den Eignungsnachweis für einzubauendes Bodenmaterial zur Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten in Garten- und Grünflächen mit qualitativen und quantitativen Angaben zu enthalten (siehe § 12 Abs. 3 BBodSchV und DIN 19731, Nr. 5.2).

Abdichtung von Kellern und Lichtschächten

Bauwerke, die in den Untergrund einbinden, sind unter Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse gegen drückendes Wasser nach DIN 18195, Teil G, abzudichten. Nähere Einzelheiten müssen über eine detaillierte Baugrunduntersuchung geklärt werden.

6. Umweltbelange**6.1 Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt abseits großer Straßen. Jedoch befinden sich im Umfeld des Plangebiets mehrere Gewerbebetriebe sowie weitere Lärmquellen (Straßen- und Schienenverkehr, Parkplatz der Turnhalle). Zur Beurteilung der Geräuschemissionen ist eine schalltechnische Untersuchung (Schalltechnisches Gutachten über die zu erwartenden Geräuschemissionen aus öffentlichem Straßen- und Schienenverkehr sowie Gewerbe- und Sportanlagen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 662 „Lilienthalstraße / Nürnberger Straße“ der Stadt Oberhausen, TAC-Technische Akustik, Korschbroich; 24.02.2014) durchgeführt worden. In die Beurteilung sind alle relevanten Geräuschquellen einbezogen worden. Diese setzen sich zusammen aus den Geräuschemissionen der angrenzenden Straßen

- A42
- Nürnberger Straße
- Lilienthalstraße
- Planstraße im Plangebiet

dem Schienenverkehr der DB AG auf den Strecken

- 2206 und 2250

dem Rangierbahnhof der DB AG

- Oberhausen-Ostfeld Süd

der Sportanlage

- Sporthalle (Parkplatz)

und den Gewerbebetrieben

- Schreinerei Welzel
- Cardoc Autoklinik GmbH
- Holz- und Baustoffhandel Carl Osmann GmbH
- Kfz-Werkstatt Auto-AWO

Die Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchung wurden für die einzelnen Lärmarten getrennt ermittelt.

Verkehrslärm

Durch den öffentlichen Straßen- und Schienenverkehrslärm werden 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. 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.

Aufgrund dessen sind Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen erforderlich.

Hierzu kommen im vorliegenden Fall passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht. Diese werden anhand der Lärmpegelbereiche und den Anforderungen der DIN 4109 ausgelegt (vgl. Kapitel 5.10).

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).

Sportlärm

Die Berechnung der Geräuschemission aus Sportanlagen (Parkplatz) wurde durch Ermittlung der Beurteilungspegel analog der 18. BImSchV für eine Berechnungshöhe von 5 m vorgenommen. Die Darstellung der Ergebnisse erfolgte ohne und mit Planbebauung für die Tagzeit und Nachtzeit.

Die Ergebnisse zeigen, dass für die neuen Plangebäude durch den Betrieb der Sportanlage tagsüber der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A), innerhalb der Ruhezeiten sogar von 50 dB(A) eingehalten wird, sowie nachts von 40 dB(A).

Die Anforderungen der 18. BImSchV werden somit für die neuen Plangebäude komplett erfüllt. Maßnahmen zum Schutz vor Sportlärm sind somit nicht erforderlich.

Für die zwei bestehenden Gebäude im Plangebiet an der Lilienthalstraße können nachts bei Pkw-Abfahrten nach 22.00 Uhr Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV auftreten. Diese Überschreitungen sind aber schon in der gewachsenen Bestandssituation vorhanden.

Es sei hier insbesondere darauf hingewiesen, dass die berechneten Pegelwerte aus einer konservativen Abschätzung der Geräuschemissionen und einer ungünstigen Nutzungszeit (komplette Parkplatzentleerung nach 22.00 Uhr) beruhen.

Gewerbelärm

Für die Berechnung der Geräuschemission aus Gewerbe wurden die Beurteilungspegel analog der TA Lärm für eine Berechnungshöhe von 5 m ermittelt und dargestellt. Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt ohne Planbebauung für die Tagzeit (vgl. Anhang F10). Nachts sind keine gewerblichen Geräusche zu erwarten.

Die Ergebnisse der gewerblichen Lärmsituation zeigen, dass in den drei westlichen geplanten Baufenstern die Orientierungswerte der DIN 18005 und somit auch der zulässige Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm von 55 dB(A) für Allgemeinen Wohngebiete durch den Gewerbelärm überschritten wird.

Die Anforderungen der TA Lärm werden somit nicht komplett erfüllt.

Für ein vertragliches Nebeneinander der Nutzungen sind daher Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm erforderlich (s. Kapitel 5.10).

Die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm dürfen durch einzelne, kurzzeitige, selten auftretende Geräuscheignisse am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschritten werden. Eine Berechnung der maximal auftretenden Geräuschspitzen ergab nur geringfügige Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel für Allgemeine Wohngebiete in einem kleinen Bereich in einem Baufenster. Gemäß dem städtebaulichen Entwurf ist in diesem Bereich kein Wohnhaus geplant, so dass hierdurch kein Konflikt im Sinne der TA Lärm entsteht.

6.2 Pflanzen und Tiere

Im Planungsgebiet existieren in den Randbereichen, vor allem an der nordwestlichen Grenze im Böschungsbereich und an der südöstlichen Grenze, mit Gehölzen bewachsene Flächen. Im Nordosten grenzen baumbestandene Flächen im Parkbereich an das Plangebiet an, so dass insgesamt von einer Eingrünung des Plangebietes gegenüber der angrenzenden Umgebung gesprochen werden kann.

Die vormals durch das Umkleidegebäude genutzte, überbaute und versiegelte Fläche wurde entsiegelt und liegt als vegetationslose Schotterfläche vor.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete (NSG, LSG) und -objekte (Naturdenkmale).

Zur Umsetzung der Planung ist im nordwestlichen Bereich die Beseitigung von Gehölzen notwendig. Bei der Beseitigung von Bäumen sind die Bestimmungen der Baumschutzsatzung anzuwenden.

Nach Durchsicht der bei der Unteren Landschaftsbehörde vorliegenden Kartierungsgrundlagen und der Prüfung der landesweiten Kartierungsergebnisse des LANUV im Fachinformationssystem (FIS) und des Fundortkataster (LINFOS) wurde festgestellt, dass im Bereich des Bebauungsplanes und in seiner Umgebung (Radius 300 Meter) bisher keine Vorkommen planungsrelevanter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind. Konflikte mit den geltenden artenschutzrechtlichen Vorschriften (Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG) im Bebauungsplangebiet Nr. 662 können somit mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung (ASP der Stufe II) ist daher nicht notwendig.

Vor der Fällung der vorhandenen Gehölze ist es aber grundsätzlich notwendig durch eine Sichtkontrolle zu prüfen, dass keine essentiellen Lebensräume planungsrelevanter Arten (z. B. Fledermaushöhlen, Wochenstuben von Fledermäusen, Horste von Greifvögeln) zerstört werden. Falls derartige Höhlenbäume im Vorhabengebiet vorhanden sein sollten, sind weitergehende artenschutzrechtliche Maßnahmen notwendig.

Die Maßnahme stellt einen Eingriff in die vorhandenen Vegetationsstrukturen dar. Ein Ausgleich ist gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

6.3 Boden

Um die Bodenbeschaffenheit im Plangebiet beurteilen zu können wurde eine Bodenuntersuchung beauftragt. Das Gutachten „B-Plan 662 „Lilienthalstraße“ in Oberhausen – Ergebnisse einer orientierenden Altlastenuntersuchung und Erstellung einer wasserwirtschaftlichen Konzeption zur schadlosen Ableitung von Niederschlagswasser“ der Firma Geokom aus Dezember 2011 kommt dabei zu folgenden Ergebnissen:

Entlang der Südostgrenze des Sportplatzes befindet sich eine kleine Wallschüttung aus Oberbodenmaterial. Hieraus wurde eine Mischprobe entnommen und analysiert. Die Probe enthält Schwermetallanreicherungen, so dass der Boden keine Vorsorgequalität gemäß BBodSchV aufweist. Die Prüfwerte für den Direktkontakt Boden-Mensch, Nutzungsszenario Kinderspielfläche, werden jedoch eingehalten, so dass aus chemischer Sicht eine Verwendung innerhalb des B-Plangebietes möglich ist.

Im Bereich Schreinerei / Weitsprunganlage wurde eine Auffüllung nachgewiesen, die bis in Tiefen zwischen 1,4 und 2,8 m reicht und die sich im Wesentlichen aus einer geogenen Grundmatrix (teils Bergematerial) mit Nebenanteilen aus Ziegelbruch oder Schlacke zusammensetzt. Es wurden Schichtenwasserhorizonte ab 2,5 bzw. 3,4 m erfasst. Langfristigen Grundwassermessstellendaten (1992 - 2011) zufolge ist mit minimalen Flurabständen zwischen 2,0 und 7,2 m zu rechnen. Ein direkter hydraulischer

scher Kontakt zwischen Auffüllung und grundwassergesättigter Bodenzone ist nicht zu erwarten. Die Auswertung der Analysenergebnisse führte unter Berücksichtigung der Standortverhältnisse zu folgenden Erkenntnissen:

Im Rahmen der Bodenluftuntersuchung ergaben sich nur negative Befunde. Im Hinblick auf einen möglichen Schadstofftransfer über das Sickerwasser wurde festgestellt, dass die Proben unterhalb der Auffüllung Vorsorgequalität aufweisen und somit bisher kein Schadstofftransfer stattgefunden hat.

Die Feststoffanalysen zeigen Schadstoffaufkonzentrationen oberhalb der Vorsorgewerte für Metalle, die sich in der Auffüllung befinden. Für den Transferpfad Boden-Mensch ergeben sich wegen fehlender Expositionsmöglichkeiten keine Risiken.

Grundsätzlich lässt sich im Hinblick auf eine potentielle Umgestaltung der Untersuchungsbereiche zu Gartenflächen feststellen, dass das Auffüllmaterial schon allein aus stofflicher Sicht nicht den Anforderungen entspricht, die an eine durchwurzelbare Bodenzone gemäß BBodSchV gestellt werden (s.a. LUA, 2004, zitiert in Abschnitt 11). Vor diesem Hintergrund sollte in geplanten Gartenbereichen ein geeignetes Bodenprofil aus Ober- und Füllboden bis 0,6 m unter projektierter Geländeoberkante erstellt werden.

Unter dem Tennenbelag des Sportplatzes befindet sich bis 0,3 m unter Geländeneiveau eine Tragschicht aus Glasasche und Schlacke. In drei Proben aus dem unterlagernden, gewachsenen Boden konnten keine relevanten Schadstoffaufkonzentrierungen gemessen werden. Die anstehenden Mittelsande weisen nahezu Vorsorgequalität gemäß BBodSchV auf. Die Prüfwerte für den Direktkontakt Boden-Mensch, Nutzungsszenario Kinderspielflächen, werden eingehalten.

Der ehemalige Tennisplatz, der zuletzt als Basketballplatz mit Tartanbelag genutzt wurde, verfügt bis 0,3 m unter Geländeoberkante über einen Unterbau aus Schlacke. In dem Bodenprofil bis 1 m unter Ansatzniveau liegt aufgrund von Aufkonzentrierungen insbesondere für Arsen, Blei, Cadmium und Zink keine Vorsorgequalität vor. Im Hinblick auf etwaige direkte Expositionsmöglichkeiten mit dem Boden entsprechen die o.g. Auffälligkeiten in der Regel jedoch keiner Größenordnung, die über den Wirkungspfad Boden-Mensch, Nutzungsszenario Kinderspielflächen, zu einem Risiko führen können.

Lediglich für Arsen wurden in 2 der 4 Proben geringfügige Aufkonzentrierungen oberhalb des Prüfwertes nachgewiesen, so dass sich bei entsprechenden Expositionsbedingungen und Nutzungsintensitäten ein Risiko einstellen kann. Da das untersuchte Bodenprofil bei einer etwaigen Umnutzung der Fläche als Gartenland eine Oberbodenabdeckung zur Gestaltung einer durchwurzelbaren Bodenzone erhalten muss, sind die angesprochenen Anreicherungen vernachlässigbar. Im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser stellen die Messergebnisse keine bedeutsamen Konzentrationen dar. Zurzeit verfügt die Geländeoberfläche ohnehin mit dem gering waserdurchlässigen Tartanbelag über eine Art Oberflächenversiegelung, so dass Infiltrationswässer auf ein Minimum beschränkt werden.

6.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Da es sich beim Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 662 um einen Bereich handelt, der nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wird, findet § 51a LWG hier grundsätzlich keine Anwendung.

Um die Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet beurteilen zu können wurde eine wasserwirtschaftliche Untersuchung beauftragt. Das Gutachten „B-Plan 662 „Lilienthalstraße“ in Oberhausen – Ergebnisse einer orientierenden Altlastenuntersuchung und Erstellung einer wasserwirtschaftlichen Konzeption zur schadlosen Ableitung von Niederschlagswasser“ der Firma Geokom aus Dezember 2011 kommt dabei zu folgenden Ergebnissen:

Im Plangebiet bestehen sehr geringe Flurabstände, so dass die Bestandsgebäude, die im Grundwasserabstrom liegen, bei einer Versickerung der Niederschlagswasser durch das dann erhöhte Grundwasser gefährdet wären. Von einer Versickerung wird daher abgeraten. Für die Neubebauung können aufgrund der vorgenannten Problematik auch keine Keller in normaler Bauweise vorgesehen werden. Keller müssen demnach als sog. „Weiße Wanne“ ausgeführt werden.

Nach Prüfung unterschiedlicher Möglichkeiten zur Regelung der Entwässerungssituation hat sich abschließend eine Vorzugsvariante herausgestellt.

Die Entwässerung des Plangebietes soll zweigeteilt erfolgen. Die Bebauung und Straßenflächen entlang des vorhandenen Mischwasserkanals werden direkt bzw. durch neu zu erstellende Sammelleitungen ergänzt und an diesen angeschlossen. Die verbleibenden überbaubaren Grundstücksflächen und Verkehrsflächen werden durch einen neuen Mischwasserkanal angedient, welcher vor dem Anschluss an die Vorflut Lilienthalstraße die Abwässer zurückhält und gedrosselt weitergibt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Einleitungsmenge 10 l/s nicht übersteigt. Die Drossel ist elektronisch zu steuern.

6.5 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation und ggf. weiteren Medienleitungen kann über die Erweiterung der im Umfeld vorhandenen Netze erfolgen.

Es ist beabsichtigt, das Plangebiet an die vorhandene Ferngasleitung in der Lilienthalstraße anzuschließen.

6.6 Bergbau (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Es befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heide“ und „Alt-Vondern“. Eigentümerin des Bergwerksfeld „Heide“ ist die RAG-Aktiengesellschaft in Herne, die Eigentümerin des Bergwerksfeld „Alt-Vondern“ ist die Krupp-Hoesch-Stahl GmbH in Essen. Des Weiteren liegt das Plangebiet über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Julix“. Die Erlaubnis gewährt das Recht zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen (Grubengas). Inhaberin der Erlaubnis „Julix“ ist die Mingas-Power GmbH in Essen.

Im Plangebiet hat umfangreicher Steinkohlebergbau in tiefen Bereichen stattgefunden. Über mögliche zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich des Plangebietes ist nichts bekannt.

7. Bodenordnung

Es ist vorgesehen, mit Realisierung der Bebauung die einzelnen, neu entstehenden Baugrundstücke als privates Einzeleigentum zu veräußern. Die Flächen für die Erschließungsanlagen verbleiben nach Fertigstellung der Maßnahme bei der Stadt Oberhausen. Bodenordnende Verfahren sind somit nicht erforderlich.

8. Kosten

Der Stadt Oberhausen entstehen Herstellungskosten, da die Verkehrsflächen durch die stadteigenen Betriebe (WBO) erstellt werden.

Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen durch die Stadt Oberhausen entstehen Unterhaltungskosten in Höhe von ca. 3.000 € im Jahr.

9. Flächenbilanz

Allgemeine Wohngebiete (WA) - geplant	11.598 m ²
Allgemeine Wohngebiete (WA) - Bestand	2.371 m ²
Mischgebiet	1.210 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	2.344 m ²
Private Grünfläche	1.147 m ²
Geltungsbereich gesamt	18.670 m ²

aufgestellt:

atelier stadt & haus

Essen, 10.03.2014

muhs

Diese Begründung hat in der Zeit vom 12.05.2014 bis 13.06.2014 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Gesetzliche Grundlage:

§3 Abs. 2 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).

Oberhausen, 16.02.2016

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag



Bereichsleiter Stadtplanung