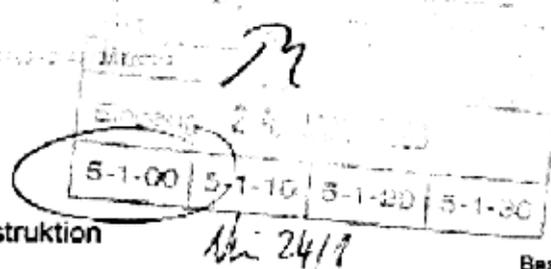




Stadt Oberhausen
Der Oberstadtdirektor
Fachbereich 5-2-00
Bauleitplanverfahren u. Konstruktion
46042 Oberhausen



Landesbetrieb
De. Grafenstraße 196
D-47799 Krefeld
Tel.: 02121 897-0
Fax.: 02121 897-809
E-Mail: gd@gd.nrw.de
Vollständige Landesweite
Zuständigkeit
100 005 817
S. 2, 300, 500, 83

Bearbeiter: Frau Dr. Hant
Durchwahl: 897430
E-Mail: hant@gd.nrw.de
Datum: 21. Januar 2008
Gesch.-Z.: 31.50/9086/2007

Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 221 – Am Tüsselbeck/Zum Steinacker – sowie der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes im gleichen Bereich
Ihr Schreiben vom 11. Dezember 2007, Zeichen 5-1-00/ME

Sehr geehrte Damen und Herren,

folgende Anregungen liegen zu o. g. Bebauungsplan 221 vor:

Baugrund, Boden, Wasser

In dem Plangebiet befinden sich grundwasserbeeinflusste Böden, deren Versickerungseignung geprüft werden müsste. Gegebenenfalls sind bautechnische Maßnahmen gegen einen Grundwassereintritt nötig.

Zu Fragen der aktuellen Grundwasserabsenkung sowie eines evtl. späteren Grundwasserwiederanstieges wäre die EmscherGenossenschaft / Lippeverband zu befragen.

Versickerung von Regenwasser

Die Arbeitsgrundlage für Planer für die Versickerung von Niederschlagswasser ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 (April 2005) sowie das ATV-DVWK-Merkblatt 153 (Februar 2000) des DWA – Verbände für den Nachweis der qualitativen Grundwasserverträglichkeit.

Schutz des Mutterbodens

Die derzeitige Nutzung des o.g. Plangebietes ist eine Wiesenfläche. Dessen humoser belebter Oberboden ist gemäß § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens und gemäß DIN

18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern, und als kulturfähiges Material zur Anlage von Strauch- und Baumvegetation wieder aufzubringen.

Weitere Maßnahmen zum **Schutz des Bodens** lassen sich nach § 18 BBodSchV in der DIN 19731 einsehen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:



(Dr. Hantl)

In Bearbeitung: 221 - Am Tüsselbeck/Zum Steinacker

Beteiligungszeitraum: 28.11.2007 - 12.12.2007

Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

[1] Stellungnahme vom: 28.11.2007

Name,
Vorname: d [REDACTED] h [REDACTED]
Eingang
Datum: 28.11.2007
Eingang
Uhrzeit: 19:05 Uhr
Adresse: [REDACTED]
46141 oberhausen
Telefon: [REDACTED]
Mail: [REDACTED]

Anregung: der schallschutz muss auch für die altbebauung am tüsselbeck berücksichtigt werden. deshalb unbedingt im vertragstext die schallschutzbebauung entlang des neuen steinacker festschreiben. ohne schallschutz keine baugenemigung für die neue bebauung am tüsselbeck. die grundstückeigentümer am tüsselbeck und nobertstrasse müssen vertraglich von erschließungskosten freigestellt werden.

**Stellungnahme der Bürgeraktion für den Bebauungsplan
Nr. 221 - Am Tüsselbeck / Zum Steinacker - vom
12.12.2007**

Die Bürgeraktion geht davon aus, dass der Workshop vom 19.09.2007 „reines Kaspertheater“ war. Der Vorentwurf vom Bebauungsplans war bereits seit 2 Jahren bekannt. Selbst dem Moderator Herrn Scholle und Teile des Planungsamtes. Unsere Anregungen beim Workshop wurden in keiner Weise berücksichtigt. Zum Abschluss wurde der jetzt vorgestellte B-Plan von Herrn Scholle und Herrn Demann gegen unseren Willen skizziert.

Überbauung 12.12.07

Die Bürgeraktion vom Tüsselbeck/Norbertstraße lehnt den jetzigen Bebauungsplan grundsätzlich ab.

Insbesondere die Erschließung mit den Straßenanbindungen und dennicht ausreichenden Schallschutzmaßnahmen.

Überprüfung der bisherigen schalltechnischen Untersuchungen

Die Vertreter der Bürgeraktion konnten das vorliegende Schallgutachten einsehen. Diese Schallgutachten berücksichtigt nicht die zusätzliche Bebauung im Nordwesten. (Stratmann) Die erheblichen Geräuschemissionen der Autobahn A 3 liegt bei ca. 80 Db und kann nur durch Schallschutzmauern reduziert werden. Passive Schallschutzmaßnahmen reichen hier nicht aus.

Aus der uns zur Zeit vorliegender Planung geht nicht hervor wie die Schalllücken in den Eckbebauungen im Nordwesten und Südosten geschlossen werden sollen.

Insgesamt besteht die Gefahr das die Altbebauung durch fehlende Lärmschutzmaßnahmen eine höhere Lärmemission von der BAB 3 erfährt. Deshalb muss im Vertragstext des Bebauungsplans festgehalten werden, dass die Schallschutzmaßnahmen zuerst erfolgen müssen und vorher kein Baurecht für die Häuser am Tüsselbeck erteilt wird.

Aufgrund der Lärmemission der BA3 ist zu befürchten, dass die geplante Lärmschutzmaßnahme (Lärmschutzhäuser) nie zur Bauausführung kommt, da diese Häuser nur schwer zu vermarkten sind. Hier besteht die Gefahr, dass der Bauträger diese „Schallschutzbebauung“ als letzte Baumaßnahme durchführen wird. (siehe hierzu passendes Beispiel: Barmigholten)

Erschließungsstraßen

Man kann also davon ausgehen, dass die Bebauung /Erschließung mit großer Wahrscheinlichkeit ausschließlich vom Tüsselbeck erfolgt. Dafür reichen die vorhandenen Straßen nicht aus.

Entwässerung

Die Entwässerungstechnische Anbindung an den Tüsselbeck erscheint sehr problematisch, da bereits jetzt bei ungünstiger Wetterlage der nordwestlichen Teil der Reihenhaukeller unter Wasser steht.

Maß der baulichen Nutzung

Es wird bereits in der Kurzbeschreibung darauf hingewiesen, dass sich die Grund/Geschossflächenzahl an die Obergrenzen der Bau/NVO hält. Dies ist nicht notwendig, da bereits heute ein Überangebot an Wohnungsfläche vorhanden ist. Die Grund/Geschossflächenzahlen muss deshalb erheblich reduziert werden.

Fakt ist, dass noch mindestens 90-100 Einfamilienhäuser entstehen sollen, die durch ihre größeren Wohnflächen zum Vergleich der alten Mietgeschosshäuser die gleiche Verdichtung aufweisen.

Hier könnte durch die neue Einfamilienhausbebauung eine größere Grünfläche versiegelt werden als zuvor.

Verzicht auf den geplanten Spielplatz

Der zu schaffende Spielplatz im Bereich der Häuser Tüsselbeck 100, 102 und 104 erscheint problematisch. Er sollte im Bereich der neuen Bebauung ersatzlos gestrichelt werden. Hierfür kann die Grünfläche zwischen dem Neuen Steinacker/Schmachtendorfer Straße genutzt werden. Der vorhandene Spielplatz kann dafür erweitert werden.

Verkehrsbelastung

Die Verkehrslasten innerhalb des Plagungsgebietes mögen noch passen. Jedoch ist die Zu/Abfahrt ein weit größeres Problem und sollte unbedingt mit einer Straßenverbindung direkt zur Schmachtendorfer Straße gelöst werden, also Verlängerung der Straße zum Steinacker bzw. der Norbertstraße.

Die Einfädlung des Steinackers in die Norbertstraße erfolgt genau gegenüber den Wohnhäusern 15 und 17. In diesem Bereich stauen sich alle Fahrzeuge der neuen und der bereits bestehenden Bebauung.

Für die Besitzer der Eigentumswohnungen 15, 17, 19 und 21 ist dieser Zustand so nicht hinnehmbar.

H/B = 410.0 / 950.0 (0.39m²)

die grundstückeigentümer am tüsselbeck und nobertstrasse müssen vertraglich von erschließungskosten freigestellt werden.

Ökologischer Ausgleich

Von einer Aufweitung des Wohnsiedlungsbereichs kann im keinem Fall gesprochen werden, da jetzt die letzte Grünfläche von Schmachtendorf versiegelt wird. Es gibt kein Konzept für die dafür notwendigen Ersatzpflanzflächen.