

Vorlageart: Beschlussvorlage
Federführung: Stadtplanung
Verantwortung: Herr Hülsebusch, Herr Dr. Palotz, Herr Schranz

Bebauungsplan Nr. 755

- Biefangstraße (zwischen Kl. Biefangstraße und Roßbachstraße) -

Beschluss zur erneuten Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Beratungsfolge

05.09.2024	Bezirksvertretung Sterkrade	Anhörung
12.09.2024	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	Vorberatung
23.09.2024	Rat der Stadt	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt den in seiner Sitzung vom 13.05.2024 gefasste Satzungsbeschluss zum Bebauungsplans Nr. 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) (Drucksache B/17/5028) aufzuheben und beauftragt die Verwaltung auf der Grundlage des in dieser Beschlussvorlage dargelegten Sachverhaltes zunächst zur Durchführung einer erneuten Veröffentlichung des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfes nebst Begründung - jeweils mit Stand vom 08.08.2024.

Gesetzliche Grundlagen: § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a und 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I, Nr. 394) und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV.NRW. S. 490).

Bezug

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 755 – Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) – vom 15.11.2021 (Drucksache Nr. B/17/1120-01);
- Beschluss zur Weiterführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und zur Veröffentlichung des Bebauungsplans Nr. 755 – Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) - vom 26.10.2023 (Drucksache Nr. B/17/3964-01);
- Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) über die Bebauung und Erschließung des Baugebietes des Bebauungsplans Nr. 755 – Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) vom 13.05.2024 (Drucksache Nr. B/17/5050)
- Entscheidung über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen und Satzungsbeschlüssen zum Bebauungsplan Nr. 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) - vom 13.05.2024 (Drucksache Nr. B/17/5028).

Konsequenzen

Drucksache hat keine finanziellen Konsequenzen

Drucksache hat klimatische Konsequenzen (siehe Anlage "Klimacheck")

Sachverhalt

Städtebauliche Erforderlichkeit der Durchführung einer erneuten Veröffentlichung i.S.v. § 4 Abs. 3 BauGB

Der Rat der Stadt hat am 13.05.2024 den Bebauungsplan Nr. 755 – Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) als Satzung i.S.v. § 10 Abs.1 BauGB beschlossen (Drucksache B/17/5028). Darüber hinaus hat der Rat der Stadt die Verwaltung in gleicher Sitzung ermächtigt, einen planungsbegleitenden städtebaulichen Vertrag i.S.v. § 11 BauGB mit dem Planungs- und Projektträger der geplanten baulichen Entwicklungen zu schließen, der insbesondere Regelungen über die Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen enthält (Drucksache B/17/5050).

Im Zuge des nachgelagerten Verwaltungsverfahrens zur Inkraftsetzung des Bebauungsplans Nr. 755 durch öffentliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB wurden zeitgleich durch den Planungs- und Projektträger Bauanträge zur Umsetzung der geplanten baulichen Entwicklungen erarbeitet und der Planungsverwaltung vorgestellt. Bei dieser konkretisierenden, ausführungsreifen Vorhabenplanung des Planungs- und Projektträgers sind verschiedene Widersprüche zu den Festsetzungen des am 13.05.2024 zur Satzung beschlossenen Bebauungsplanstandes identifiziert worden, die jedoch das städtebauliche Gesamtkonzept der Planung nicht verändern und die nunmehr durch ein ergänzendes Verwaltungsverfahren durch Umplanung beseitigt werden sollen. Aus diesem Grund wurde der Bebauungsplan Nr. 755 bislang auch noch nicht durch öffentliche Bekanntmachung förmlich in Kraft gesetzt.

Die nunmehr vorgenommenen Umplanungen betreffen folgende Aspekte:

- Anpassung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen: Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" (Mischverkehrsfläche), innerhalb derer auch erforderliche öffentliche Besucherparkplätze untergebracht werden sollen, anstatt einer "normalen" öffentlichen Verkehrsfläche mit gesonderter öffentlicher Besucherparkplatzfestsetzung außerhalb des eigentlichen Straßenkörpers;
- Spezifizierung der Festsetzungen zur Unterbringung der erforderlichen Anwohnerstellplätze innerhalb der festgesetzten Baugebiete;

- Nachjustierung der textlichen Festsetzung zur Dachbegrünung, da die ursprüngliche Festsetzung mit einer Dachneigung bis 20° auch die geplanten Wohngebäude umfasst, für die aus stadtgestalterischen Gründen ein in der Realität nur schwer zu begründendes Zeltdach festgesetzt wurde. Eine Begrünung der weiterhin geplanten Zeltdächer war im Planverfahren nicht vorgesehen und innerhalb des in der Bebauungsplanbegründung hinterlegten städtebaulichen Konzeptes, das dem Rat der Stadt am 13.05.2024 vorgelegen hat, auch nicht dokumentiert. Die maximale Dachneigung der zu begründenden Dächer soll deshalb auf 10° reduziert werden.

- Redaktionelle Überarbeitung der textlichen Festsetzung zur Lage der anzupflanzenden Straßenbäume.

Durch die vorgenommenen Umplanungen soll insbesondere auch eine städtebaulich optimierte öffentliche Erschließungsanlage festgesetzt sowie die durch öffentliche Erschließungsanlagen insgesamt versiegelte Fläche um insgesamt ca. 90 m² verringert werden (vorher 664 m² - nach Umplanung 573 m²).

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird im Übrigen auf die Sachverhaltsdarstellungen in den unter "Bezug" benannten Drucksachen verwiesen, da sich die dortigen Sachverhaltsdarstellungen u.a. zur Lage des Plangebietes, Planungsanlass und Haupthandlungsziele, städtebauliches Konzept sowie zum Umgang mit den in den bisherigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen nicht geändert haben.

Weiterer Ablauf des Bebauungsplanverfahren

Der weitere Ablauf des Bebauungsplanverfahrens Nr. 755 bis zum angestrebten Inkrafttreten der Planung stellt sich wie folgt dar:

- Öffentliche Bekanntmachung über die erneute Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes i.S.v. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB;
- Erneute Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für 30 Tage, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist;
- Abwägungsentscheidung über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sowie erneuter Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Oberhausen;
- Inkrafttreten des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des erneuten Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB.

Der bereits vorliegende und von Seiten des Planungs- und Projektträgers gezeichnete planungsbegleitende städtebauliche Vertrag i.S.v. § 11 BauGB (vgl. Drucksache Nr. B/17/5050) wird im weiteren Verfahren auf die hier gegenständlichen Umplanungen angepasst und parallel den politischen Gremien zum erneuten Satzungsbeschluss vorgelegt.

Baugenehmigungsverfahren

Der Planungs- und Projektträger hat bereits für die geplanten drei Reihenhäuser sowie für die geplanten zwei Doppelhäuser Bauanträge bei der städtischen Bauaufsichtsbehörde eingereicht. Die Verwaltung befindet sich in engem Austausch mit dem Planungs- und Projektträger und prüft derzeit hinsichtlich eines zügigen Umsetzungsstarts des Bebauungsplans u.a. auch die Feststellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit auf der Grundlage des § 33 BauGB, um sowohl die abschließende Bearbeitung und Prüfung der bereits anhängigen Baugenehmigungsverfahren als auch den Start der Umsetzung des Bebauungsplans schnellstmöglich zu gewährleisten.

Ergänzender Hinweis zu Anlagen der Bebauungsplanbegründung (planungsbegleitende Fachgutachten etc.):

Die umfangreichen Anlagen zum überarbeiteten Entwurf der Begründung des Bebauungsplans Nr. 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) - (u.a. Altlastenbeurteilung, ASP I, Bodengutachten, Entwässerungskonzept, Schallgutachten und Checkliste Klimaschutz) liegen vor und während der Gremiensitzungen zur Einsichtnahme aus. Sie können außerdem vorab über „Bauleitplanung online“ (www.o-sp.de/oberhausen/start.php) heruntergeladen oder beim Fachbereich 5-1-40 - Planungsrecht und Verfahren -, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009, während der Dienststunden eingesehen werden.

Anlage/n

- 1 - Anlage 1_Liste Klimacheck
- 2 - Anlage 2_Übersichtskarte_Geltungsbereich
- 3 - Anlage 3_Verkleinerte Fassung Planentwurf
- 4 - Anlage 4_Begründung (Fortschreibung als markup)
- 5 - Anlage 5_Änderungen an der Planzeichnung

Prüfung der Klimaschutzrelevanz in Beschlussvorlagen – Klimacheck

Beschlussvorlage: B/17/5585

Zuständiger Bereich: 5-1-40

Stufe 1: Voreinschätzung der Klimarelevanz

Klimarelevanz in der Beschlussvorlage?

☒ Ja → Stufe 2

Nein → Bitte im Ratsinformationssystem begründen.

Falls keine Klimarelevanz besteht, ist die Prüfung abgeschlossen. Die Begründung erfolgt im dafür vorgesehenen Feld im Ratsinformationssystem. Bei fehlender Relevanz muss kein Klimacheck ausgefüllt und beigelegt werden.

Ist durch den Beschluss eine positive oder negative Auswirkung auf das Klima zu erwarten, folgen Stufe 2 und 3 des Prüfverfahrens.

Stufe 2: Prüfung der Klimaschutzkriterien

		Positiv	Neutral	Negativ	Erläuterungen zur Bewertung
Mobilität	Inwiefern setzt der Beschluss Anreize für eine klimafreundliche Mobilität? (ÖPNV; Fuß- und Radverkehr; alternative Antriebe; Carsharing etc.)	☒	☒	☒	Der Bebauungsplan beinhaltet die Schaffung einer Fußgängerdurchwegung zur angrenzenden Schwarze-Heide-Schule und fördert dadurch den Fußgängerverkehr der umliegenden Wohngegend. Förderung des Radverkehrs durch Errichtung eines Fahrradschuppens mit E-Bike-Ladestation.
Anpassung an den Klimawandel	Inwiefern werden Anpassungsmaßnahmen an das Klima berücksichtigt (bzgl. Starkregen, Hitzebelastung, etc.) ?	☒	☒	☒	Extensive Dachbegrünung der Hauptbaukörper, Schaffung von Grünflächen innerhalb der derzeit fast vollständig versiegelten Fläche. Erhöhung der EFH über dem Straßenniveau zum Schutz vor Starkregen.
	Wie wirkt sich der Beschluss bzgl. der Flächen(neu)-versiegelung aus?	☒	☒	☒	Während das Grundstück derzeit fast vollständig versiegelt ist, sieht der B-Plan Gartenflächen, Grünflächen und Dachbegrünung vor.
Energie	Wie wirkt sich der Beschluss bzgl. des Ausbaus Erneuerbarer Energien aus?	☒	☒	☒	Photovoltaikanlagen sind möglich.
	Wird durch den Beschluss Energie gespart?	☒	☒	☒	Bei Umsetzung von PV-Anlagen.

Stufe 3: Prüfung der Treibhausgas-Emissionen und Auswirkungen auf das Klima

Treibhausgas(THG)-Ausstoß in CO2(-Äquivalente)		
Reduktion	Nicht ermittelbar	Erhöhung
☒	☒	☒
Erläuterung: Es sind deutlich positive Auswirkungen auf das Klima zu erwarten, da die Fläche derzeit nahezu vollständig versiegelt und durch in die Jahre gekommene Lager-, Garagen- und Gewerbeflächen bebaut ist und durch moderne, klimafreundliche Wohngebäude mit hohem Grünflächenanteil ersetzt wird.		

Ergebnis

- ☒ Der Beschluss wirkt sich überwiegend positiv auf das Klima aus.
- ☒ Der Beschluss hat keine relevanten Auswirkungen auf das Klima.
- ☒ Der Beschluss wirkt sich überwiegend negativ auf das Klima aus.

Erläuterungen zum Ergebnis

--

Stufe 4: Prüfung der Auswirkungen auf das Klima für Vorhaben der Bauleitplanung

Falls Vorhaben die Bauleitplanung betreffen, erfolgt Stufe 4. Dabei können in Abhängigkeit zum Beschluss bis zu drei Listen genutzt werden. Die Prüfung erfolgt einerseits über die Einschätzung einzelner Ausprägungen und andererseits über die Bewertung der Indikatoren. Als Bewertungssystem können dafür Plus-, Neutral- und Minuspunkte vergeben werden.

Teil 4.1: Auswahl von Baulandpotentialen – Standort- und Planungsvoraussetzungen					
Indikator	Kriterien	Ausprägungen		Bewertung	Anmerkung
Lage im Stadtgebiet					
Im Sinne einer nachhaltigen Bodenpolitik ist die Lage im Stadtgebiet von zentraler Bedeutung. Die Innenentwicklung ist vorrangig der Außenentwicklung vorzuziehen (gem. §1 Abs. 5 BauGB).	Innenentwicklung	☐ ja	☐ nein	+	siehe Ausführungen in Stufe 2
	Außenentwicklung	☐ ja	☐ nein		
	Freiflächeninanspruchnahme mit Klimafunktion	☐ ja	☐ nein		
Vornutzung von Flächen					
Die Wiedernutzung von Flächen im Sinne der Flächenkreislaufwirtschaft soll die Flächenneuanspruchnahme reduzieren, durch die Nutzung von Baulücken kann die Auslastung der Infrastruktur erhöht werden.	Flächenrecycling/ Fläche bereits versiegelt	☐ ja	☐ nein	+	siehe Ausführungen in Stufe 2
	Baulücke	☐ ja	☐ nein		
	Nutzung von Bestandsgebäuden	☐ ja	☐ nein		
	Fläche in den letzten 10 Jahren baulich genutzt	☐ ja	☐ nein		
Exposition					
Die kleinräumige Lage und die Verschattung innerhalb des Plangebietes beeinflussen maßgeblich die Möglichkeiten der solaren Energiegewinnung.	Verschattung der Fläche	☐ ja	☐ nein	+	siehe hierzu das der Beschlussvorlage beiliegende städtebauliche Konzept
	Lage lässt günstige solare Ausrichtung erwarten	☐ ja	☐ nein		
Freiraum & Infrastruktur					
Mit zunehmender Innenverdichtung steigt die Bedeutung von qualifizierten Freiräumen zum Erholen und Spielen. Die ÖPNV- Erreichbarkeit verbessert die Mobilität, darüber hinaus können durch die fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen PKW Fahrten vermieden werden. Die Bemessung der Distanz erfolgt nicht nach der Luftlinie, sondern entsprechend der vorhandenen Wegebeziehungen.	Qualifizierter Freiraum weniger als 400m entfernt	☐ ja	☐ nein	+	Grünflächen/Sportplatz im Westen
	ÖPNV-Anschluss weniger als 400m entfernt	☐ ja	☐ nein		Bushaltestelle Oberhausen Badenstr., welche von den Linien 935, 954, 955, 976, E403 und NE5 bedient wird
	Taktung Wochentag <= 20 Min	☐ ja	☐ nein		
	Fuß- und Radwegenetz weniger als 300m entfernt	☐ ja	☐ nein		
	Nahversorgung innerhalb von 500m entfernt	☐ ja	☐ nein		Penny-Markt im Süden
	Kindergarten innerhalb von 1000m vorhanden	☐ ja	☐ nein		Ev. Kindergarten an der Zorn Dorfstraße
	Grundschule innerhalb von 1000m vorhanden	☐ ja	☐ nein		Schwarze-Heide-Grundschule
Besitzverhältnisse					
Die Eigentumsverhältnisse haben Einfluss auf die Steuerungsmöglichkeiten bei der Planung und Realisierung.	Fläche im städtischen Besitz	☐ ja	☐ nein	0	
	Fläche im Besitz eines Eigentümers	☐ ja	☐ nein		
	Viele Einzeleigentümer	☐ ja	☐ nein		
Energieversorgung					
Die Energieversorgung spielt eine zentrale Rolle zur Entwicklung einer klimagerechten Stadt. Nah-/ Fernwärme und BHKW sind zur effizienten Nutzung von Energieträgern sinnvoll.	Nah-/Fernwärmeanschluss	☐ ja	☐ nein	0	
	Lokales Wärmenetz mit Kraft-Wärme-Kopplung	☐ ja	☐ nein		
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes					
Bewertung entsprechend der Indikatoren (1 = sehr gut; 5 = ungeeignet)		1			
Erläuterung/ Verbal-argumentative Zusatzbewertung					

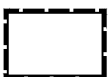
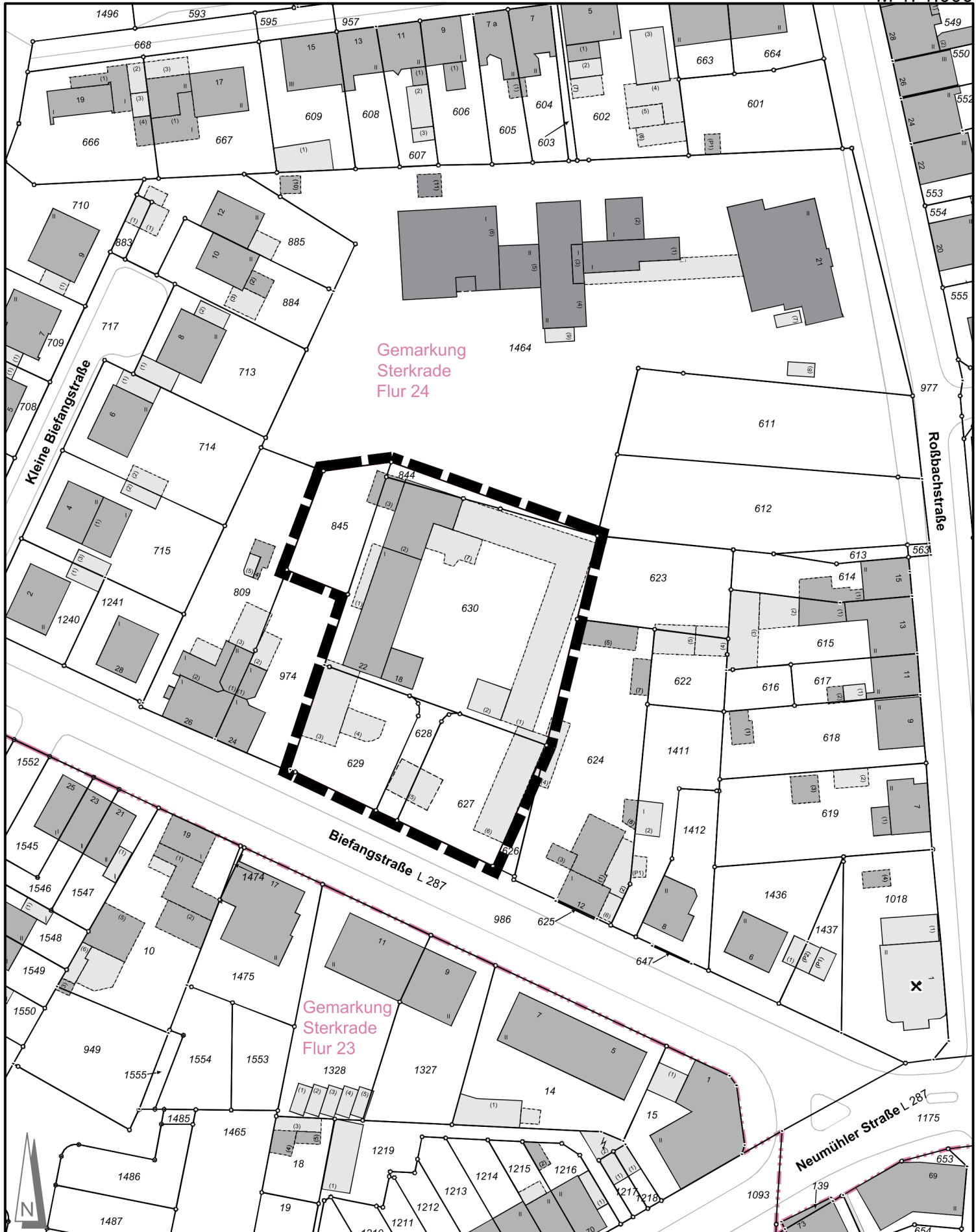
Teil 4.2: Belange des Klimaschutzes in der Bauleitplanung					
Indikator	Kriterien	Ausprägungen		Bewertung	Anmerkung
Städtebauliche Dichte / Kompaktheit					
Größere kubische Einheiten sind mit einem niedrigeren A/V-Verhältnis energetisch günstiger als vielgliedrige Einzelobjekte, zudem sinkt meist auch der Flächenverbrauch und Versiegelungsgrad.	Einfamilienhäuser/ Doppelhäuser	☐ ja	☐ nein	0	
	Reihen-/Kettenhäuser	☐ ja	☐ nein		
	Mehrgeschossige Wohnanlagen	☐ ja	☐ nein		
Versiegelung					
Je geringer die Versiegelung durch Gebäude, Neben- und Erschließungsanlagen, desto eher können Aufheizungseffekte vermieden werden. Regenwasserbewirtschaftung und Dachbegrünung fördern das Kleinklima.	Anteil der versiegelten Flächen im Plangebiet	☐ <40%	☐ 40-60%	+	
		☐ 60-80%	☐ >80%		
	Dachbegrünung vorgesehen	☐ ja	☐ nein		
Ausrichtung der Baukörper					
Passive solare Gewinne erfolgen in erster Linie über die Ausrichtung der Hauptfassade. Südorientierte Hauptfassaden weisen eine längere Gesamtbesonnungsdauer auf.	Ausrichtung der Hauptfassade	☐ >70% S/SW/SO		+	
		☐ 30-70% S/SW/SO			
		☐ <30% S/SW/SO			
Verschattung der Baukörper					
Zur aktiven und passiven Nutzung von Solarenergie ist Verschattung insbesondere für Sonnenstände während der Heizperiode möglichst zu vermeiden oder zu reduzieren.	Verschattung des Baukörpers	☐ gering		+	
		☐ mittel			
		☐ hoch			
Grünkonzept					
Mithilfe eines Grünkonzeptes können klimaschützende Aspekte und Vorhaben gebündelt und aufeinander abgestimmt werden, sodass das Kleinklima verbessert wird. Das Grünkonzept enthält Aussagen, die überdie gesetzlich verankerten Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen hinaus gehen.	Erstellung eines Grünkonzeptes für die Fläche	☐ ja	☐ nein	0	
Energieversorgungskonzept					
Die Energieversorgung spielt eine zentrale Rolle zur Entwicklung einer klimagerechten Stadt. Nah-/ Fernwärme und BHKW sind zureffizienten Nutzung von Energieträgern sinnvoll.	Energieversorgungskonzept vorhanden	☐ ja	☐ nein	+	
	Nutzung von erneuerbaren Energien über vorgeschriebenem Standard	☐ ja	☐ nein		
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes					
Bewertung entsprechend der Indikatoren (1 = sehr gut; 5 = ungeeignet)		1			
Erläuterung/ Verbal-argumentative Zusatzbewertung					
insgesamt ist - insbesondere vor dem Hintergrund der Vornutzung des Plangebietes - ein positiver Effekt im Hinblick auf den Klimaschutz zu erwarten.					

Teil 4.3: Vertragliche Regelungen				
Art des Vertrags	Rechtsgrundlage	Vertrag beabsichtigt		Anmerkungen
Erschließungsvertrag	§124 BauGB	☐ ja	☐ nein	GS bereits im Besitz des Investors.
Städtebaulicher Vertrag	§11 BauGB	☐ ja	☐ nein	
Kaufvertrag	§433 BGB	☐ ja	☐ nein	
Vertragliche Regelungen	Beispiele	Regelungsinhalt		Anmerkungen
Bauliche Standards	Erhöhte Anforderungen an den Jahresheizwärmebedarf (ggü. der EnEV) Erhöhte Anforderungen an den Jahresprimärenergiebedarf (ggü. der EnEV)	☐ ja	☐ nein	
Effiziente Energieversorgung	Verpflichtung zur aktiven Solarnutzung oder Nutzung anderer erneuerbarer Energien Festlegung: Wahl des Energieträgers, Anschlussverpflichtungen Nah-/Fernwärme	☐ ja	☐ nein	
Verfahren	Bindung an die Ziele des Energie-/Grünkonzeptes Anforderungen an die Qualitätssicherung (Nachweise)	☐ ja	☐ nein	
Klimaanpassung	U.a. Regelungen zur Bewirtschaftung des Regenwassers, Dachbegrünung oder zur Entwicklung und Errichtung von Grünflächen	☒ ja	☒ nein	
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes				
Bewertung entsprechend der Indikatoren (1 = sehr hohe vertragliche Regelungen; 4 = entspricht den gesetzlichen Anforderungen)		2		
Erläuterung/Verbal-argumentative Zusatzbewertung				
Gesamtübersicht				
Teil 1: Standort- und Planungsvoraussetzungen		1		
Teil 2: Belange des Klimaschutzes in der Bauleitplanung		1		
Teil 3: Vertragliche Regelungen		2		
Gesamtbewertung des Projektes				

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 755

- Biefangstraße (zw. Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) -

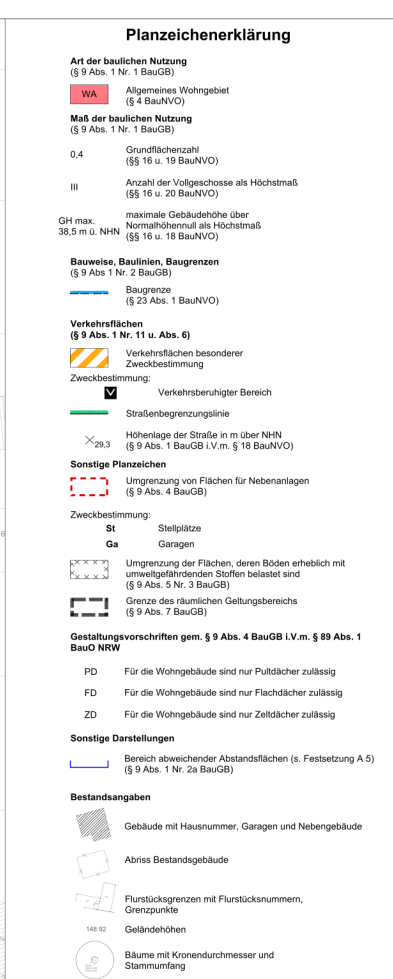
M 1:1.000



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

10 von 41 in Zusammenstellung

Angefertigt: Oberhausen, 25.10.2023
Bereich 5-1 / Stadtplanung



Textliche Festsetzungen

A Art und Maß der baulichen Nutzung

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA1-3 gem. § 4 a BauNVO sind in den Abs. 2 ausgewiesene zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen festgesetzt.

2. In den allgemeinen Wohngebieten WA1-3 ist die Übersetzung der Baugruppen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und BaUGbV i.V.m. § 31 Abs. 1 BauO und § 27 Abs. 3 Städte 2 BauO gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 zur Errichtung von Balkonen und um bis zu 3,0 m zur Errichtung von Terrassen zulässig. Balkon selbständige Terrassenbänke, die nicht mit der zugehörigen baulichen Anlage verbunden sind, sind als Nebenerkerin § 54 BauO § 54 BauO zu dessen Errichtung eine Genehmigung erforderlich. In unstrahlend glatten Terrassenoberflächen, Einhausungen oder Wintergärten, die eine Vergrößerung der baulichen Baugruppe darstellen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet.

3. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für § 9 Abs. 1 Nr. 1 BaUGbV i.V.m. § 56 ff. und 18 BauO durch untergeordnete Aufbauten für Aufzüge, durch notwendige technische Anlagen und durch Aufbauten zur Gewinnung regenerativer Energien, z.B. Photovoltaikanlagen, um maximal 2,0 m überschritten werden.

4. Die Höhenlage der Straße darf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BaUGbV i.V.m. § 18 Abs. 2 BauNVO um bis zu 0,1 m von der festgesetzten Höhenlage der Straße abweichen.

B Abweichende Abstandsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BaUGbV und in dem blau dargestellten Bereich im WA2 ist der festliche Baugraben abweichend von § 6 Abs. 1 BauO NRW 2018 von den Außenwänden der Gebäuden Abstandsflächen mit einer Tiefe von 0,3 H, mindestens jedoch 3 m, freizulassen.

B Maßnahmen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauO sind in gesamten geplanten Erdgeschoss-Unterbauflächen aller Gebäude mindestens 0,3 m über dem festgesetzten Straßeniveau zu errichten, gemessen in der Straßenmitte in Höhe der Mitte der Straßenzugewandten Fläche.

C Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm

Schulden v. Wohn- und Aufenthaltsräumen nach VDI-Richtlinie 2019 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" (Stand April 1987)

zum Schutz vor verkehrsbegleitendem Außenlärm sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauO in den festgesetzten Baugruppen bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Unterhaltung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen dienen, in Verfahren für Vorhaben, die nach BauO NRW 2018 von der Genehmigung freigestellt sind, aufgrund der Belastung durch Verkehrslärm (Straßenverkehr) bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmreduzierung zu treffen, die zur Nicht-Überschreitung folgender Grenzwerte (Mittelwert) § 24 gemäß VDI-Richtlinie 2019, April 1987 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" führen, sofern diese die Anforderungen an die Schalldämmung der Baugruppen und Grundgestaltungen und/oder der Bauteile, die in der Baugruppe enthalten sind, eingehalten werden.

Zusammenstellung

D Artenschutz
Der Abriss der Gebäude ist im Zeitraum vom 01.11. bis 28.2. durchzuführen. Die

- Abreisarbeiten sind durch eine Umweltüberwachung/Ökologische Baueingleitung (ÖBB) von Beginn an zu betreiben. Im Vorfeld der Abreisarbeiten sind sämtliche Flächen von den Abreisern und auf der Baustelle vorhandene Tierarten zu überprüfen. Die Abreisarbeiten können erst beginnen, wenn die Gebäude von der ÖBB freigegeben wurden.
- Das Fällen von Bäumen und das Entfernen von Strüchern, Hecken und anderen Gehölzen ist im Zeitraum vom 01. März bis 30. September ausgeschrieben.
- E Schutzmaßnahmen für Gehölze**
Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen.
- Für alle zu erhaltenden Gehölze sind bei Baumaßnahmen geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18901 und Baulast 4 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzunehmen. Beschädigte

Es befinden sich städtische Bäume auf dem angrenzenden nördlichen Schulgrundstück (Flurstück 1464). Diese Bäume sind bei Baumaßnahmen zu schützen. Der Bauherr muss darauf achten, dass keine Wurzeln beschädigt werden. Abgrabungen im Kronenraumbereich (plus 1,5 m) müssen nach DIN 18920 per Handschachtung erfolgen.

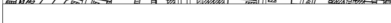
- F Hochwasserrisikogebiet**
Das gesamte Plangebiet liegt in einem Hochwasserrisikogebiet der EMScher. Das Gebiet ist durch einen Deich gegen ein Hochwasser mit Bemessung bis zu HQ100 geschützt. Im Falle eines Versagens des Deichschutzes oder Überspülung bei Extremhochwasser sind Überschwemmungen des Plangebiets nicht ausgeschlossen. Im Hochwasserfall ist seitens der Anwohner auf Informationen der Feuerwehr besonders zu achten.

4. Nachweis im Baugenehmigungsverfahren
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für Vorhaben, die der Errichtung, Änderung

1. **Baugesetzbuch (BaUGB)** in Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. (2023) Nr. 294).
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BaUNVO)** in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. (2023) Nr. 176).
3. **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW)** in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3660), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GO NRW S.490).
4. **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018)** vom 21. April 2018 (GO NRW S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GO NRW S. 1172).
5. **Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1959 (BGBl. I Nr. 15), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. (2021) S. 1802).
6. **Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)** vom 1. Juli 1970 (GO NRW S. 1470), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GO NRW S. 1470).

Soweit in diesem Planverfahren auf technische Regelwerke (z.B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) Bezug genommen wird, können diese bei der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-1-40 / Planungsrecht und Verfahren, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A009, während der allgemeinen Dienstzeiten eingesehen oder kostenpflichtig beim Beuth-Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

Maßstab: 1 : 2 500



Erstellt von:

 BKR Essen
Michael Happe
Heckstraße 59

Stand: 08.08.2024

STADT OBERHAUSEN



Bebauungsplan Nr. 755
– Biefangstraße
(zwischen Kleine Biefangstraße
und Roßbachstraße) –
in
Oberhausen – Sterkrade

BEGRÜNDUNG
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Bearbeitet von:
Michael Happe, Dipl.-Ing. Bauass., Stadtplaner AKNW
Tim Grzybiak, M.Sc. Raumplanung
Dominik Reith, B.Sc. Raumplanung
BKR Essen
Heckstraße 59
45239 Essen



Inhalt

A. ALLGEMEINES	4
A 1 Lage des Plangebiets / Räumlicher Geltungsbereich	4
A 2 Bestandssituation	4
A 3 Planungsanlass und Planungsziele	5
A 4 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB	6
A 5 Planungsbegleitende Fachgutachten	6
B. PLANERISCHE GRUNDLAGEN	6
B 1 Raumordnung	6
B 1.1 Landesentwicklungsplan (LEP NRW)	6
B 1.2 Regionalplanung	7
B 2 Stadtentwicklungskonzept (STEK2020)	7
B 3 Landschaftsplan	8
B 4 Derzeitige bauleitplanerische Situation	8
B 4.1 Vorbereitende Bauleitplanung	8
B 4.2 Verbindliche Bauleitplanung	9
C. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	10
C 1 Allgemeines	10
C 2 Verkehr	11
C 3 Schall	12
C 4 Entwässerung	12
D. BEBAUUNGSPLANFESTSETZUNGEN	13
D 1 Art der baulichen Nutzung	13
D 2 Maß der baulichen Nutzung	13
D 3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise	14
D 4 Stellplätze, Neben- und Gemeinschaftsanlagen	15
D 5 Öffentliche Verkehrsfläche	15
D 6 Maßnahmen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	15
D 7 Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm	15
D 8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie deren Erhalt	17
D 9 Altlasten	17
D 10 Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung	17
D 11 Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 2 Satz 2 LWG) .	1817
D 12 Hinweise	18
D 12.1 Altlasten	18

D 12.2	Bodendenkmäler	19 <u>18</u>
D 12.3	Kampfmittelfunde.....	19
D 12.4	Artenschutz	19
D 12.5	Schutzmaßnahmen für Gehölze	19
D 12.6	Hochwasserrisikogebiet.....	20 <u>19</u>
E. A.	UMWELTVERTRÄGLICHKEIT	20
EA 1	Allgemeines.....	20
EA 2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens	20
EA 2.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt.....	20
EA 2.2	Schutzgut Fläche	22
EA 2.3	Schutzgut Boden	22
EA 2.4	Schutzgut Wasser.....	23
EA 2.5	Schutzgut Klima / Luft	24
EA 2.6	Schutzgut Landschaft (Ortsbild)	26 <u>25</u>
EA 2.7	Schutzgut Mensch.....	26 <u>25</u>
EA 2.8	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	27 <u>26</u>
EA 2.9	Kumulation mit anderen Plänen und Projekten.....	27
EA 2.10	Wechselwirkungen	27
EA 2.11	Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	27
EA 2.12	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	27
EA 3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen	27
EA 4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	28 <u>27</u>
F. B.	WEITERE BELANGE	28
FB 1	Ver- und Entsorgung	28
G. C.	SONSTIGES	28
GC 1	Bodenordnung	28
GC 2	Flächenbilanz	28
GC 3	Kosten / Finanzierung.....	28
GC 4	Städtebaulicher Vertrag i.S.v. § 11 BauGB.....	28
H. D.	Anhang	29 <u>28</u>

A. ALLGEMEINES

A 1 Lage des Plangebiets / Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 755 – Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) – liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 24 und umfasst die Flurstücke 627-630, 844 und 845.

Geltungsbereich und seine Grenzen:

- Im Süden grenzt das Plangebiet an die Biefangstraße (L287) (Flurstück 986)
- Im Osten befinden sich Wohnbebauung sowie ein Spielplatz (Flurstücke 623, 624, 626)
- Im Norden befindet sich die Schwarze-Heide-Schule (Grundschule) (Flurstück 1464)
- Im Westen grenzt weitere Wohnbebauung an (Flurstücke 809, 974)

Die Abbildung 1 zeigt den genauen Geltungsbereich des Planvorhabens.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 755

A 2 Bestandssituation

Das ~~rd.~~ 3.499-542 m² große Plangebiet liegt im Stadtbezirk Sterkrade und umfasst im Wesentlichen eine Gewerbefläche bestehend aus einer ehemaligen Tankstelle, einem Dachdeckerbetrieb sowie einem Baustoffhandel. Dabei befindet sich die Tankstelle im südlichen Teil des Plangebietes direkt an der Biefangstraße, die weiteren Gewerbebetriebe liegen nördlich dahinter. Diese bestehen aus einem Hof, welcher von umschließenden Gewerbegebäuden umschlossen ist und kann über die Tankstelle von Süden aus befahren werden.

Das Plangebiet wird von Süden aus von der zweispurigen Biefangstraße (L287) erschlossen, welche beidseitig von einem Gehweg mit geschützten Alleebäumen begleitet wird.



Abbildung 2: Luftbild aus 2020 (tim-online.nrw.de)

Direkt nördlich des Plangebiets befinden sich die Grundschule Schwarze Heide und ein Bolzplatz, östlich und westlich angrenzend steht Wohnbebauung. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Biefangstraße mit weiterer Wohnbebauung. Nördlich folgt hinter der Grundschule weitere Wohnbebauung sowie die Schule an der Hagedornstraße. Weiter im Westen befindet sich eine Landwirtschaftsfläche sowie die Turnhalle Biefanghalle. Südöstlich der Biefangstraße gibt es u.a. einen Penny-Discounter. An der L287 in Richtung Osten gibt es zahlreiche kleine Geschäfte sowie Gastronomie.

A 3 Planungsanlass und Planungsziele

Nördlich der Biefangstraße, zwischen Roßbachstraße und Hagedornstraße, befindet sich das Gelände einer ehemaligen Tankstelle mit einem gewerblich genutzten Hof. Diese Nutzung besitzt gegenüber dem vorwiegend aus Wohnnutzungen und verschiedenen Schulen geprägten Umfeld bspw. wegen Emissionen ein Konfliktpotential. Zudem weist die Fläche einen hohen Versiegelungsgrad auf. Im Sinne einer langfristigen städtebaulichen Ordnung ergibt sich im Kontext der aktuellen Nutzung dieses Areals ein planerischer Handlungsbedarf. Aus diesen Gründen ist beabsichtigt, auf der gesamten Fläche Wohnungsbau zu realisieren und die Erschließung zu entwickeln.

Zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es insgesamt erforderlich, die dargelegten Entwicklungsabsichten durch eine entsprechende Bauleitplanung zu steuern. Die angestrebte Bebauungsplanung trägt einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung Rechnung, da sie insbesondere Maßnahmen der Innenentwicklung fördert und einen Beitrag zu einer sozialgerechten Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet. Mit dem Bebauungsplan Nr. 755 – Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) – werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um das Areal im Sinne der Innenentwicklung einer neuen Nutzung zuzuführen.

A 4 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Eine Bauleitplanung der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Angesichts der Zielsetzung der Wiedernutzung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 755 – Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) – ist dies grundsätzlich gegeben.

Als Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gelten Grenzwerte von 20.000 m² bzw. 70.000 m² für die Grundfläche. Im vorliegenden Fall beträgt die Größe des Plangebiets ~~rd. 3.499~~ 542 m².

Eine UVP-Pflicht nach Anlage 1 UVPG liegt für Wohnen nicht vor. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000) oder für Auswirkungen von schweren Unfällen liegen hier nicht vor.

Dementsprechend kann das Verfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

A 5 Planungsbegleitende Fachgutachten

Im Laufe des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 755 – Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) – sind erforderliche planungsbegleitende Fachgutachten erstellt worden, um die Machbarkeit der vorliegenden Planung in Bezug auf fachplanerische Untersuchungsgegenstände nachzuweisen. Diese Gutachten sind Bestandteile der vorliegenden Begründung. Im Verfahren wurden planungsbegleitende Fachgutachten zum Schall-, Boden- und Artenschutz erstellt.

B. PLANERISCHE GRUNDLAGEN

B 1 Raumordnung

B 1.1 Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

Am 08.02.2017 ist der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in Kraft getreten. In diesem sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sowohl textlich als auch zeichnerisch festgelegt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 755 – Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) – sind die im LEP NRW enthaltenen Ziele zu beachten und die Grundsätze in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.

Mit dem LEP NRW wird im Kapitel 6 – Siedlungsraum u. a. das Ziel der flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung (Ziel 6.1-1) verfolgt und der Innenentwicklung der Vorrang (Grundsatz 6.1-6) vor einer Inanspruchnahme von unbeplanten Flächen im Außenbereich gegeben. Die Siedlungsentwicklung soll darüber hinaus im Sinne der "nachhaltigen europäischen Stadt" kompakt gestaltet werden (Grundsatz 6.1-5). Orts- und Siedlungsränder sollen dabei erkennbare und raumfunktional wirksame Grenzen zum Freiraum bilden.

Diesen Ziel- und Grundsatzfestlegungen trägt die Bebauungsplanung Nr. 755 – Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) – Rechnung.

Am 17.04.2018 hat das Landeskabineett die Einleitung eines Änderungsverfahrens für den LEP NRW beschlossen, um mehr Freiräume für Kommunen, Wirtschaft und Bevölkerung zu schaffen. Nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens und Beschlussfassung wurde diese Änderung am 06.08.2019 wirksam. Die vorliegende Planung wird von diesen Änderungen nicht berührt.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 755 – Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) – verfolgten Hauptplanungsziele und die in ihm vorgesehenen Festsetzungen entsprechen somit dem LEP NRW in seiner aktuellen Fassung.

B 1.2 Regionalplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan Ruhr (RP Ruhr) ist der zurzeit gültige Regionalplan. Mit der Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen (GV. NRW. Ausgabe 2024 Nr. 5 vom 28.02.2024) ist der Regionalplan Ruhr in Kraft getreten.

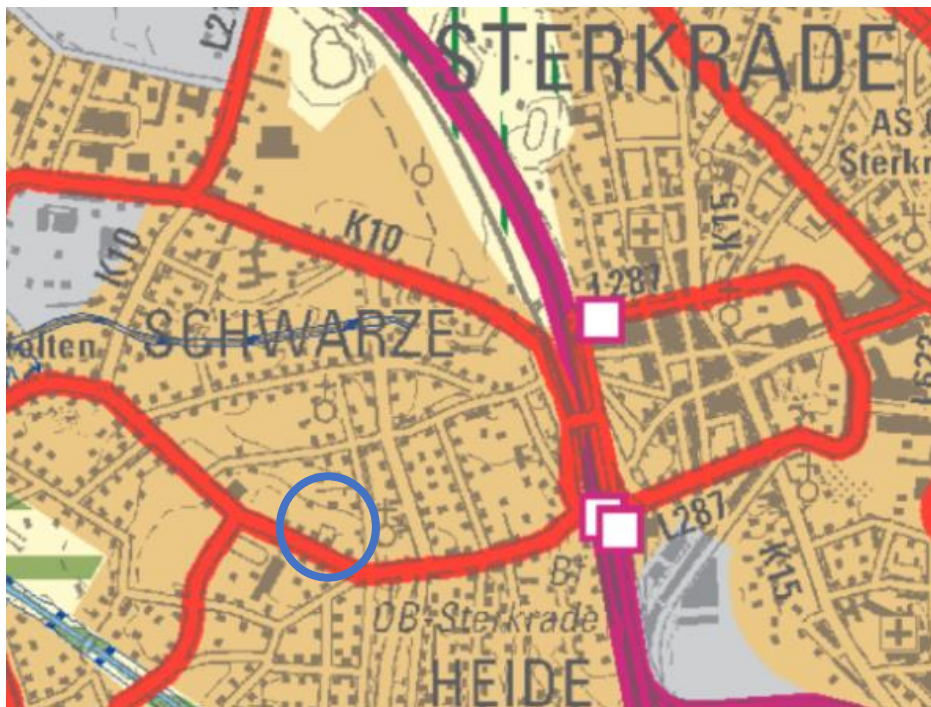


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Ruhr des RVR

Die zeichnerische Festlegung des Regionalplans Ruhr des RVR zeigt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich, die Biefangstraße gilt als eine Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr.

B 2 Stadtentwicklungskonzept (STEK2020)

Das aktuelle Stadtentwicklungskonzept 2020 wurde im Jahr 2008 entwickelt. Dieses sieht das Plangebiet als Wohnbaufläche vor. Der Versorgungsbereich entlang der L287 östlich des Plangebiets wird als Nahversorgungszentrum definiert. Sterkrade Mitte im Osten gilt als Hauptzentrum, jedoch wird der Bahnlinie eine hohe Barrierewirkung zugeschrieben. Für die Fläche südlich der Biefangstraße gegenüber des Plangebiets soll eine Neuordnung stattfinden, „mit dem Ziel die vorhandenen

Freiflächen zu sichern und die gewerblichen Bauflächen sowie die Sportplatzflächen neu zu bewerten und ggf. eine neue Zielrichtung zu erarbeiten“ (STEK 2020). Hierzu wurde 2017 für einen Teilbereich der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 25 aufgestellt, welcher ein Wohngebiet festsetzt. Für das Plangebiet selbst sind keine Maßnahmen geplant.

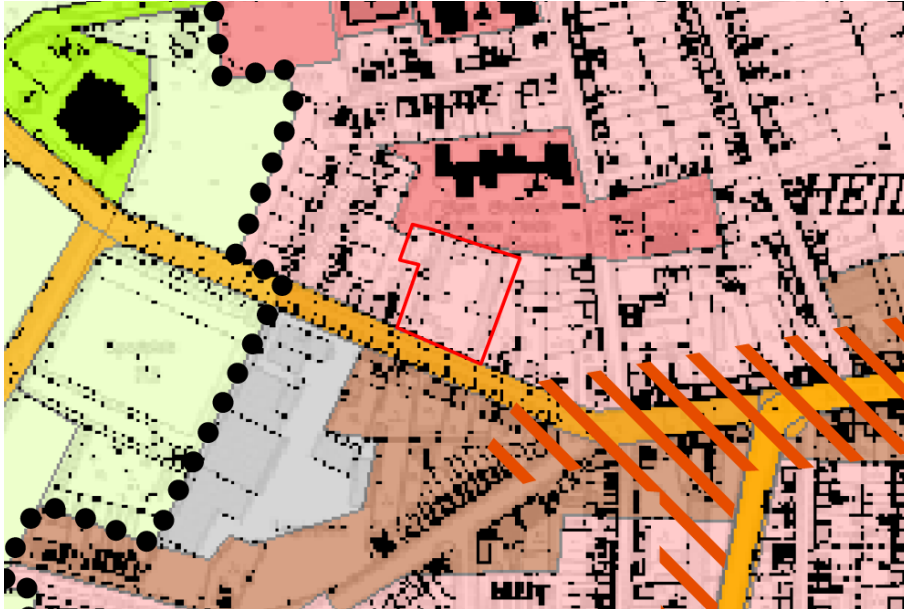


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem STEK2020 der Stadt Oberhausen

B 3 Landschaftsplan

Der Bereich des Plangebietes befindet sich nicht im Landschaftsplan der Stadt Oberhausen.

B 4 Derzeitige bauleitplanerische Situation

B 4.1 Vorbereitende Bauleitplanung

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 (RFNP) gemäß § 25 Landesplanungsgesetz (LPlG) 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.

Durch den am 10.11.2023 getroffenen Feststellungsbeschluss der RVR-Verbandsversammlung zum Regionalplan Ruhr wird – gemäß der Übergangsvorschrift des Landesplanungsgesetzes NRW zum RFNP – der bauleitplanerische Teil des RFNP zum Gemeinsamen Flächennutzungsplan (GFNP) der beteiligten Städte. Der regionalplanerische Teil des RFNP ist mit Wirksamkeit des Regionalplans Ruhr außer Kraft getreten. Die Räte der beteiligten Städte haben bereits 2013 einen Grundsatzbeschluss zur Fortführung des bauleitplanerischen Teils des RFNP als GFNP gefasst. Die entsprechend angepassten Planunterlagen des GFNP (Plankarte, Begründung, Beikarte) werden auf der Internetseite der Planungsgemeinschaft bereitgestellt.

Eine förmliche Neubekanntmachung des Plans kann mit dem ersten Feststellungsbeschluss zu einem GFNP-Änderungsverfahren beschlossen werden. Zu diesem Zeitpunkt erfolgt dann auch eine

Berichtigung des Plans in den Bereichen zwischenzeitlich rechtskräftig gewordener Bebauungspläne gemäß §§ 13a und 13b BauGB.

Das geplante Allgemeine Wohngebiet i.S.v. § 4 BauNVO entspricht den Darstellungen des GFNP. Der Bebauungsplan Nr. 755 – Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) – ist im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst und im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem GFNP entwickelt.

B 4.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gilt zurzeit der rechtmäßige Bebauungsplan Nr. 128 „Schul- und Sportzentrum Schwarze Heide“ von 1978. Dieser weist das Plangebiet als Baugrundstück für privatwirtschaftliche Zwecke (Tankstelle und Garagenhof) mit einem zulässigen Vollgeschoss aus. Im Süden ist eine Traufhöhe von max. 7 m festgesetzt. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Betriebsleiter oder -inhaber zugelassen werden.

Der nordwestliche Teil des Bebauungsplans wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt. Im Norden des Bebauungsplans wird eine Turnhalle, eine Jugendpflege, eine Schule sowie ein katholischer Kindergarten festgesetzt. Im Westen des Plans wird eine Schule mit öffentlicher Grünfläche festgesetzt. Im restlichen Teil des Bebauungsplans wird entlang der kleinen Biefangstraße im Süden und der Pilgerstraße im Westen Wohnbebauung festgesetzt.

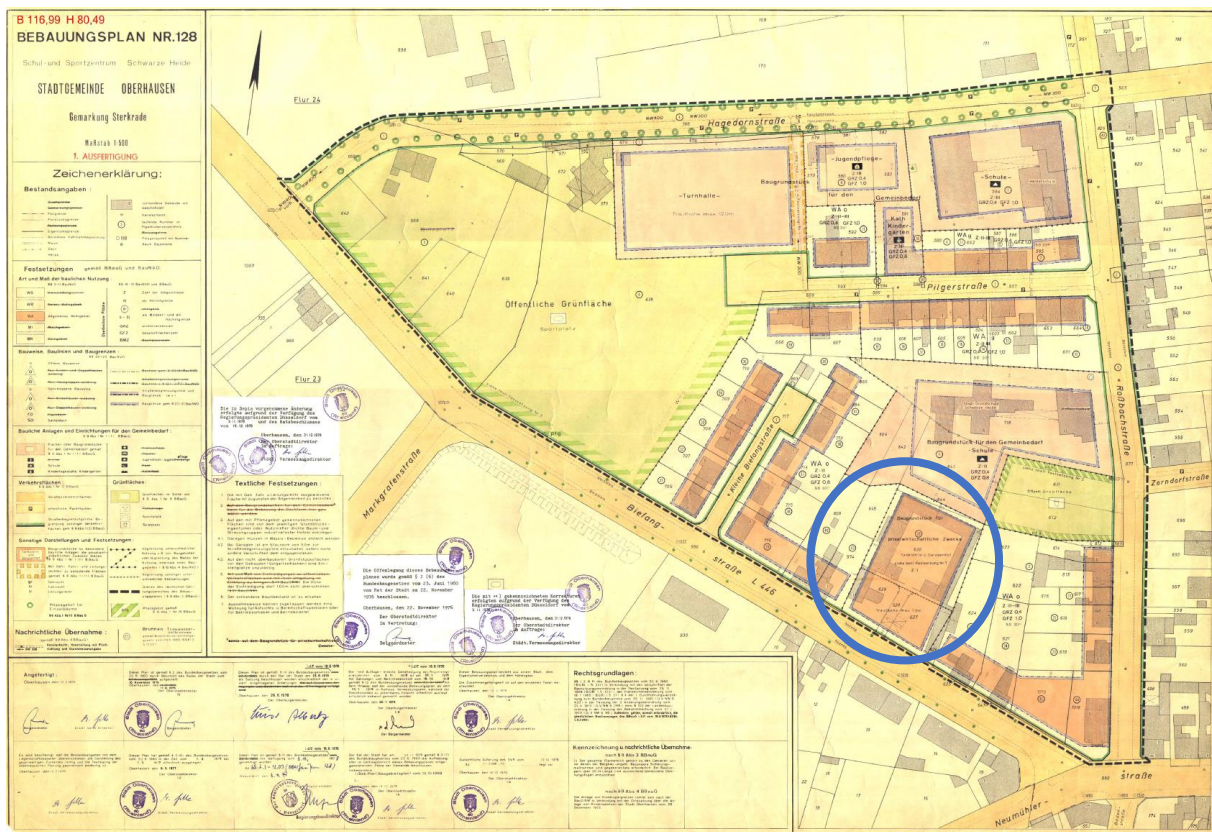


Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 128

C. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

C 1 Allgemeines

Das städtebauliche Konzept greift die Zielsetzung einer zeitgemäßen wohnbaulichen Entwicklung auf und gliedert sich in drei Baubereiche. Im Osten des Plangebiets sollen zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Flachdach entstehen. Die drei Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss bieten Platz für insgesamt 6 - 8 Wohneinheiten pro Mehrfamilienhaus. Im Westen sind vier zweigeschossige Doppelhäuser mit Zeltdach sowie in zweiter Reihe drei Reihenhäuser mit Pultdach vorgesehen.

Ein ca. 84 m² großer privater Spielplatz zwischen den beiden Mehrfamilienhäusern schafft Erholungs- und Spielmöglichkeiten für das Quartier. In den Mehrfamilienhäusern sind zusätzlich Seniorenwohnungen geplant. Außerdem werden insgesamt 6 Besucherparkplätze und 16 Fahrradstellplätze im Gebiet geschaffen. Aufgrund der höheren Anzahl an Fahrradstellplätzen wird im Plangebiet eine geringere Anzahl an Besucherparkplätzen vorgesehen. Am Spielplatz wird ein Fahrradschuppen errichtet, welcher Platz für Lastenräder und Pedelecs bietet; hier können zugleich auch E-Bikes aufgeladen werden.

Die Stichstraße, mit Wendehammer und Feuerwehraustellfläche im Norden, sorgt zudem für eine Fußgängerverbindung zum nördlich gelegenen Schulgelände.





Abbildung 6: Städtebauliches Konzept

C2 Verkehr

Das Gebiet wird von der Biefangstraße (L287) im Süden erschlossen und ist aus südwestlicher Richtung über die Friesenstraße und Markgrafenstraße (L215) ans klassifizierte Straßennetz angebunden. In westliche Richtung führt die L 287 direkt zur Anschlussstelle OB-Holten der A3, über die das Autobahnnetz erreicht wird, in nördliche Richtung verläuft die L 215 weiter mit den Zielrichtungen Holten, bzw. Schmachtendorf.

Zum einen liegt das Plangebiet an einer Nebenroute des Radnetzes, der Zubringer zu Hauptrouten wie HOAG-Trasse und Grüner-Pfad ist. Zudem verläuft eine Hauptroute zwischen Sterkrade und DU-Obermarxloh im direkten Umfeld über die Hagedornstraße. Es besteht eine direkte Anbindung über das Radwegenetz an Duisburg, Holten, Buschhausen und Sterkrade. Das Plangebiet liegt zudem nah an

der Haltestelle Badenstraße. Dort halten die Linien 935, 954, 955, 976 und NE5, dementsprechend tagsüber 6 Fahrten/Std.

Um die Alleebäume an der Biefangstraße zu erhalten, wird die Zufahrt in den Bereich der heutigen Einfahrt gelegt; dies bedingt eine leichte Verswenkung der Stichstraße. Die Straße endet nach rund 60 m in einen Wendehammer für Pkw und Lkw. Die südwestlich gelegene Einfahrt wird zurückgebaut und dem bestehenden Fuß- und Radweg angepasst. Im Süden des Gebiets, entlang der Biefangstraße, werden 4 Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser über eine Gehwegüberfahrt erschlossen. Zusätzlich sind nördlich davon 3 weitere Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Entlang der Planstraße, die als Mischverkehrsfläche hergestellt wird, sind insgesamt 6 öffentliche Besucherparkplätze vorgesehen, davon 4 innerhalb des nördlichen Wendehammers. Östlich der Planstraße sind am nördlichen Rand des Plangebietes insgesamt 7 weitere Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Östlich der Planstraße ist am nördlichen Plangebietsrand eine Carport-Reihe mit 5 Stellplätzen sowie einem freistehenden Carport mit 1 Stellplatz direkt an der Planstraße für die Anwohner der Mehrfamilienhäuser geplant. Am südlichen Plangebietsrand ist eine Carportreihe für insgesamt 4 Stellplätze für die Anwohner geplant. Weitere Stellplätze sollen auf der westlichen Seite des Wendehammers sowie vor den Mehrfamilienhäusern angeordnet werden. Für die Doppelhäuser, mit Ausnahme des nördlichen Doppelhauses (s. Abb. 6 Haus Nr. 4), sind Stellplätze und Garagen seitlich der Baukörper auf den Grundstücken vorgesehen. Stellplatzmöglichkeiten für die Reihenhäuser sollen in Form von Stellplätzen und Garage vorgelagert an der Planstraße entstehen. Im Plangebiet werden des Weiteren insgesamt 16 Fahrradstellplätze errichtet;² ergänzend ist zwischen den mehrgeschossigen Gebäuden ein Fahrradschuppen für die Bewohner der Gebäude geplant, in dem E-Bikes aufgeladen und geparkt werden können.

C 3 Schall

Zur Feststellung der verkehrsbedingten Schallimmissionen auf die geplante Wohnbebauung wurde im Juli 2023 ein Schallgutachten erstellt.¹ Darin wurden die Verkehrslärmemissionen der umliegenden Straßen und Bahnstrecken ermittelt, mit dem Ergebnis, dass der in Allgemeinen Wohngebieten anzustrebenden Orientierungswert der DIN 18005-1 von tagsüber (6-22 Uhr) 55 dB(A) in weiten Teilen des Gebiets überschritten wird. Der nachts (22-6 Uhr) für Verkehrsgerausche geltende Orientierungswert von 45 dB(A) wird im gesamten Plangebiet überschritten. An den geplanten Wohngebäuden ist der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen gem. VDI 2719 einzuhalten. Für Außenwohnbereiche ist nachzuweisen, dass eine Minderung der Verkehrsgerausche sichergestellt wird.

Abschließend weist der Gutachter darauf hin, dass die möglichen Geräuscheinwirkungen der Schwarze-Heide-Schule und des Roßbachspielplatzes als sozialadäquat anzusehen sind und gem. § 22 Abs. 1a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) dieser Lärm in der Regel keine schädliche Umweltweinwirkung darstellt.

C 4 Entwässerung

Für eine geordnete Abwasserbeseitigung wurde 2023 ein Entwässerungskonzept erstellt².

Im Planungsraum bestehen ca. 0,6 - 1,5 m starke Auffüllungen mit erhöhten Schadstoffkonzentrationen. Unterhalb liegen unbelastete Mittelsande mit Durchlässigkeitsbeiwerten von ca. $1 \cdot 10^{-4}$ m/s, die für eine Versickerung von Niederschlagswasser geeignet sind. Auch unter Beachtung

¹ Wenker & Gesing (2023)

² Rademacher J. (2023)

der Grundwasserverhältnisse mit einem Grundwasserspiegel in 3,6 - 3,7 m Tiefe können in dieser Schicht Versickerungsanlagen umgesetzt werden.

Im Einzugsgebiet von 3.498 m² ergibt sich bei der geplanten Oberflächengestaltung eine Regenwassermenge von ca. 67 l/s. Dazu wurden für die 3 Teileinzugsgebiete (Straße, Grundstücke West, Grundstücke Ost) vier Varianten der Niederschlagsentwässerung untersucht: Mischsystem, Trennsystem mit zentraler Versickerung, Trennsystem mit dezentraler Versickerung und Modifiziertes Mischsystem.

Im Ergebnis empfiehlt der Gutachter das modifizierte Mischsystem, in dem die Straßenentwässerung und die Schmutzwasserentwässerung über einen Mischwasserkanal in die Biefangstraße geleitet wird, und die Regenentwässerung der Wohnflächen über dezentrale Versickerungsanlagen erfolgt.

Beim Bemessungsregen würden von den Verkehrsflächen ungedrosselt 15 l/s in den Mischwasserkanal abfließen. Das notwendige Überflutungsvolumen von 6 m³ kann problemlos oberirdisch zurückgehalten werden. Es wird ein Lösungsansatz durch die Nutzung eines breiteren Rohrquerschnitts mit Rückhaltefunktion bei Starkregen angestrebt. Die Versickerungssysteme auf den Privatflächen erfordern Überflutungsvolumen von 23 m³ auf den westlichen Wohnbauflächen und von 18 m³ auf den östlichen Wohnbauflächen. Die ergibt Versickerungsraten von 2,4 bzw. 2,0 l/s. Nur für die westlichen Grundstücksflächen ist ein zusätzliches Überflutungsvolumen von 8 m³ für Starkregen erforderlich. Die Umsetzung des Entwässerungskonzeptes wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Schmutzwässer können über einen Mischwasserkanal in die Biefangstraße geleitet werden, wo der dortige Mischwasserkanal tiefer liegt.

D. BEBAUUNGSPLANFESTSETZUNGEN

D 1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Als Art der baulichen Nutzung wird daher ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen Gartenbaubetriebe (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) ausgeschlossen, weil sie Fremdkörper innerhalb der wohnbaulichen Umgebung darstellen würden und diese stören könnten.

D 2 Maß der baulichen Nutzung

Für das nordwestliche WA1 werden eine GRZ von 0,3 und ein Höchstmaß von 2 Vollgeschossen festgesetzt. Für das östlich gelegene WA2 ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt; weiterhin werden für das WA2 drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgelegt. Für das südwestliche WA3 wird eine GRZ von 0,4 und ein Höchstmaß von 2 Vollgeschossen festgesetzt. Die festgelegten Werte für das WA2 entsprechen den in § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete. Die Werte für WA1 und WA3 werden teilweise geringer festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung zu erreichen.

Für WA1 und WA3 wird eine maximale Gebäudehöhe von 38,5 m über Normalhöhennull festgesetzt. Für das WA2 wird eine maximale Gebäudehöhe von 42,0 m über Normalhöhennull festgesetzt. Die festgesetzten Höhen orientieren sich an dem festgelegten Maße der baulichen Nutzung und der bestehenden Geländeoberfläche. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO durch untergeordnete Aufbauten für Aufzüge, durch notwendige

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB sind in dem dargestellten Bereich im WA2 an der östlichen Grundstücksgrenze abweichend von § 6 Abs. 5 BauO NRW 2018 von den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen mit einer Tiefe von 0,3 H, mindestens jedoch 3 m, freizuhalten. Da aufgrund der festgesetzten Höhe des Gebäudes größere Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 5 BauO NRW notwendig wären (s. Abb. 8), wird dementsprechend hier auf die Regelung des § 6 Abs. 5 BauO Satz 4 NRW zurückgegriffen. Für die Gebäude der Nachbargrundstücke entstehen keine Nachteile durch Verschattung oder blockierte Belüftung, das kleine Plangebiet wird dadurch effektiver genutzt und es wird sparsamer mit Grund und Boden auf den jeweiligen Grundstücken umgegangen.



Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Diese orientieren sich an einem städtebaulichen Entwurf (Abb. 7).

14

D 4 Stellplätze, Neben- und Gemeinschaftsanlagen

Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze (St) ~~und~~ Garagen (Ga) ~~und Carports (CP)~~ nach § 12 BauNVO sind in den Wohngebieten (WA 1-3) auf den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sowie auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

D 5 Öffentliche Verkehrsfläche

Das Plangebiet wird über eine neu zu errichtende ~~Mischv~~Verkehrsfläche in Form einer 6,4 m breiten Stichstraße von der Biefangstraße aus erschlossen. In einem städtebaulichen Vertrag mit dem Projektträger werden die Errichtung der Straße und die ~~Erricht~~~~schlie~~ßungsstandards festgelegt. Zusätzlich wird geregelt, dass die Straße nach Fertigstellung an die Stadt Oberhausen übergeht. Die Straße wird mitsamt dem geplanten Straßenbegleitgrün, 3 Straßenbäumen und insgesamt 6 öffentlichen Parkplätzen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit der Zweckbestimmung Vverkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

~~Am Straßenrand werden insgesamt 5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkflächen festgesetzt, um insgesamt 6 öffentliche Parkplätze zu sichern.~~

D 6 Maßnahmen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zum Schutz vor Starkregenereignissen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB im gesamten Plangebiet die Erdgeschossfußbodenhöhen aller Gebäude mindestens 0,3 m über dem festgelegten Straßenniveau zu errichten, gemessen in der Straßenmitte in Höhe der Mitte der straßenzugewandten Fassade. Dazu wird an drei Stellen der Straßenverkehrsfläche die maximale Höhenlage der Straße in m über NHN gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO festgesetzt. Die Höhenlage der Straße darf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 2 BauNVO um bis zu 0,1 m von der festgesetzten Höhenlage der Straße abweichen.

D 7 Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm

Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ (Stand: August 1987)

Zum Schutz vor verkehrsbezogenem Außenlärm sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den festgesetzten Baugebieten bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i.S.v. § 29 BauGB dienen sowie in Verfahren für Vorhaben, die nach BauO NRW 2018 von der Genehmigung freigestellt sind, aufgrund der Belastung durch Verkehrslärm (Straßenverkehr) bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenschallpegel (Mittelungspegel (L_m) gemäß VDI-Richtlinie 2719, August 1987 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") führen, sofern diese Innenschallpegel nicht schon durch Baukörperanordnungen, Grundrissgestaltungen und/oder Maßnahmen des aktiven Schallschutzes, v.a. Schallschutzwände, eingehalten werden können:

<i>Raumart</i>	<i>Mittelungspegel</i>
1. Schlafräume, nachts	
<i>1.1 in reinen und allgemeinen Wohngebieten</i>	30 dB(A)
<i>1.2 in allen übrigen Gebieten</i>	35 dB(A)
2. Wohnräume, tags	
<i>in reinen und allgemeinen Wohngebieten</i>	35 dB(A)
3. Kommunikations- und Arbeitsräume, tags	
<i>3.1 Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen</i>	40 dB(A)
<i>3.2 Büros für mehrere Personen</i>	45 dB(A)
<i>3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schallerräume, Läden</i>	50 dB(A)

Die Auflistung ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.

Sofern diese Innenschallpegel (Mittelungspegel (L_m) gemäß VDI-Richtlinie 2719, Ziffer 6.3) nicht schon durch Baukörperanordnungen und/oder Grundrissgestaltungen eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie Schallschutzfenster, Schallschutzfenster mit integrierter schallgedämmter Lüftungseinrichtung, vorgesetzte Glaserker, Außentüren, Dachflächen oder Wände entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden.

Schallschutz von Schlafräumen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i.S.v. § 29 BauGB dienen sowie in Verfahren für Vorhaben, die nach BauO NRW 2018 von der Genehmigung freigestellt sind, der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneter Räume (Mittelungspegel (L_m) gemäß VDI-Richtlinie 2719, August 1987 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") bei teilgeöffnetem Fenster eingehalten werden. Andernfalls sind schallgedämmte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.

Im Einzelfall kann im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass durch andere geeignete Vorkehrungen zur Lärminderung eine Minderung der Verkehrsgeräusche erreicht wird, so dass bei teilgeöffnetem Fenster der vorgenannte maßgebliche Innenschallpegel erreicht wird. Wird dieser Nachweis erbracht, sind schallgedämmte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern, nicht erforderlich.

-Schutz der Außenwohnbereiche

Bei Überschreitung eines verkehrsbedingten Beurteilungspegels von 62 dB(A) tags ist bei Außenwohnbereichen (z.B. Balkone, Loggien oder Terrassen) nachzuweisen, dass durch eine geeignete Baukörpergestaltung oder andere geeignete Vorkehrungen zur Lärminderung eine Minderung der Verkehrsgeräusche erreicht wird, so dass für die jeweiligen Außenwohnbereiche ein Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche von tagsüber maximal 62 dB(A) sichergestellt ist.

-Nachweis im Baugenehmigungsverfahren

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i. S. v. § 29 BauGB dienen, sowie in Verfahren für Vorhaben, die nach BauO NRW 2018 von der Genehmigung freigestellt sind, sind als Bestandteil der Bauvorlagen durch den Bauherren / Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret

erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtung" [Stand: August 1987] zu erbringen.

D 8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie deren Erhalt

Dachbegrünung

Die obersten Dachflächen der Hauptbaukörper und Garagen in den allgemeinen Wohngebieten WA1-3 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu mindestens 80 % extensiv mit standorttypischer Gras- und Staudenvegetation (z.B. mit Moos-Sedum-, Sedum-Moos-Kraut- oder Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen) zu begrünen, sofern die Dachflächen eine Neigung < 10° haben. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 10 cm. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten. Die Begrünung ist dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Eine Kombination mit aufgeständerten Photovoltaik- oder Solaranlagen ist zulässig. Somit wird eine klimagerechte Begrünung der Wohngebäude gewährleistet.

Straßenbäume

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich der Erschließungsstraße sind 34 Laubbäume und in der Stellplatzanlage im Nordosten ist 1 Laubbaum anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm. Zum Schutz der Bäume ist pro Baum ein mind. 2,0 m breite und mind. 6,0 m² große Baumscheibe mit einem Volumen von durchwurzelbarem Boden von 12 m³ anzulegen. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Kleingehölzen oder Stauden zu bepflanzen. Die Baumarten sind der GALK Straßenbaumliste zu entnehmen.

D 9 Altlasten

Das Flurstück 845 sowie der Bereich der Zapfsäulen werden gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind festgesetzt (s. Kap. D 12.1 Altlasten).

D 10 Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 BauO NW dürfen die Vorgartenflächen mit Ausnahme notwendiger Wege zu hinteren Gärten, Stellplatzzufahrten, Hauseingängen und Müllstandplätzen nicht versiegelt bzw. als Abstell- oder Lagerplatz hergerichtet werden. Sie sind gärtnerisch ohne Schotterflächen zu gestalten.

Im WA1 sind als Dachform ausschließlich Pultdächer, im WA2 ausschließlich Flachdächer und im WA3 ausschließlich Zeltdächer zulässig. Diese Festsetzung gewährleistet, dass sich die Neubauten in die umgebende Bebauung einfügen und dem Gebiet einen durchmischten Charakter geben.

D 11 Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 2 Satz 2 LWG)

Stellplätze und die privaten Zufahrten zu Garagen, ~~Carports~~ oder Stellplätzen sowie private Fußwege sind mit versickerungsfähigem Ober- und Unterbaumaterial (z. B. Rasengitterstein oder Fugenpflaster) zu versehen.

D 12 Hinweise

D 12.1 Altlasten

Die Vornutzungen einer Tankstelle sowie einer chemischen Reinigung stellen potenziell ein Risiko für schädliche Altlasten und Altablagerungen dar. Die Flächen waren bereits zuvor im Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht bei der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen erfasst. Außerdem wurden Hinweise auf einen früheren Kleinbetrieb zur Herstellung von Seifen und vergleichbaren chemischen Produkten berücksichtigt.

Der Boden wurde im Jahr 2022 durch das Gutachterbüros Geokom aus Dinslaken auf potenzielle Gefährdungen durch Altlasten untersucht. Zuvor hatte der Gutachter eine historische Recherche unter Berücksichtigung vorgenannter Hinweise durchgeführt. Alle Untersuchungen erfolgten in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde. Das Gutachten kann nach Terminvereinbarung bei der Unteren Bodenschutzbehörde, Fachbereich 2-2-20, eingesehen werden.

Der Oberboden auf dem Flurstück 845 (Katastereintragung und Abgrenzung zum Zeitpunkt der Untersuchung) weist für den Parameter Benzo(a)pyren, der als Leitsubstanz für die Schadstoff-Gruppe des US EPA-PAK gilt, einen erhöhten Gehalt in Bezug auf den gefahrenbezogenen Direktkontakt-Prüfwert für das Nutzungsszenario Kinderspielflächen auf. Insofern ist vorsorglich ein Bodenaustausch in unversiegelten Gartenbereichen bis 0,6 m unter projektierte Geländeoberkante mit Fremdboden vorzusehen. Im Bereich der ehemaligen Zapfsäuleninsel der früheren Tankstelle bestätigt die Analyse einen kleinräumigen Altschaden mit Kraftstoff. Für diesen liegen keine Anzeichen einer bedeutsamen Grundwassergefährdung vor. Alle weiteren Bodenproben sind unauffällig bzw. weisen keine gefährdende oder sanierungswürdige Konzentration von Schadstoffen auf.

Bezüglich des Bodenmanagementkonzeptes wurde durch den Gutachter abschließend für alle im Plangebiet zukünftig unversiegelte Gartenflächen empfohlen, dass nach dem Rückbau der aufstehenden Baulichkeiten und des Ausbaus der Oberflächenversiegelungen inklusive der Tragschichten und der Auffüllung eine 0,6 m mächtige durchwurzelbare Bodenzone herzurichten ist, deren Bodenmaterial die Vorsorgequalität gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung BBodSchV aufweist. Die Untere Bodenschutzbehörde fordert für die relevanten Erdarbeiten eine fachgutachterliche Begleitung und Dokumentation. Die Untere Bodenschutzbehörde differenziert zudem die Anforderung zur Auf- und Einbringung sauberen Bodens nach der Nutzungsart der jeweiligen Fläche. Hierzu wird es eine Regelung im städtebaulichen Vertrag geben und das Flurstück 845 sowie der Bereich der Zapfsäulen werden als Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB festgesetzt.

Insbesondere im Bereich der ehemaligen Tankstelle, aber auch in sonstigen ehemals gewerblich genutzten Teilen des Grundstücks, ist im Zuge des Rückbaus und der Baureifmachung durch den Gutachter / die Gutachterin zu prüfen, ob sonstige Belastungen festzustellen sind, die im Hinblick auf die Folgenutzung und den zukünftigen Versiegelungsgrad einen gesonderten Bodenaustausch erfordern. Sollten noch bisher nicht erkannte Einrichtungen früherer gewerblicher Nutzungen im Untergrund festgestellt werden, sind diese und der angrenzende Boden in Abstimmung mit der

Unteren Bodenschutzbehörde fachgutachterlich zu bewerten, alle Einrichtungen sind auszubauen und zu entsorgen.

D 12.2 Bodendenkmäler

Es liegen keine Informationen über denkmalgeschützte Gebäude oder Bodendenkmäler vor. Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen wird hingewiesen. Entdecker von Bodendenkmälern sowie Eigentümer, sonstige Nutzungsberechtigte und Leiter der Arbeiten, bei denen das Bodendenkmal entdeckt worden ist, sind verpflichtet, dies der Stadt Oberhausen (Untere Denkmalbehörde) oder der Außenstelle des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege, Augustusring 3 + 5 in 46509 Xanten unverzüglich anzuzeigen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Firmen auf die Anzeigepflicht hingewiesen werden.

D 12.3 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.

D 12.4 Artenschutz

Der Abriss der Gebäude ist im Zeitraum vom 01.11. bis 28.02. durchzuführen. Die Abrissarbeiten sind durch eine Umweltbauüberwachung/Ökologische Baubegleitung (ÖBB) von Beginn an zu bereuen. Im Vorfeld der Abrissarbeiten sind sämtliche Flächen von der ÖBB abzugehen und auf mögliche vorhandene Tierarten zu überprüfen. Die Abrissarbeiten können erst beginnen, wenn die Gebäude von der ÖBB freigegeben wurden.

Das Fällen von Bäumen und das Entfernen von Sträuchern, Hecken und anderen Gehölzen ist im Zeitraum vom 01. März bis 30. September ausgeschlossen.

D 12.5 Schutzmaßnahmen für Gehölze

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen.

Für alle zu erhaltenden Gehölze sind bei Baumaßnahmen geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten. Beschädigte Sprosssteile oder freigelegte Wurzeln sind fachgerecht zu behandeln. Schutz und Sicherungsmaßnahmen müssen vor Ausführungsbeginn durch die Untere Naturschutzbehörde oder durch den entsprechenden Fachbereich der Stadt Oberhausen genehmigt werden.

Es befinden sich städtische Bäume auf dem angrenzenden nördlichen Schulgrundstück (Flurstück 1464). Diese Bäume sind bei Baumaßnahmen zu schützen. Der Bauherr muss darauf achten, dass keine Wurzeln beschädigt werden. Abgrabungen im Kronentraufbereich (plus 1,5 m) müssen nach DIN 18920 per Handschachtung erfolgen.

D 12.6 Hochwasserrisikogebiet

Das gesamte Plangebiet liegt in einem Hochwasserrisikogebiet der Emscher gem. § 78b WHG, welches durch den vorhandenen Emscherdeich zumindest gegen ein Hochwasser mit der Bemessung HQ100 geschützt ist. Die Anwohner sind über diesen Umstand zu informieren. Durch die Deichunterhaltung ist der Hochwasserschutz hinreichend sichergestellt. Die Gefahrenabwehrplanung sorgt auch im Katastrophenfall für die Sicherheit der Bevölkerung und, soweit möglich, schwerer Sachschäden. Durch die Information der Anwohner ist sichergestellt, dass die notwendige Sensibilisierung für das Verhalten im Katastrophenfall gewährleistet ist und die Wahrscheinlichkeit für verhaltensbezogene Personenschäden minimiert wird.

E. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

E 1 Allgemeines

Da der Bebauungsplan Nr. 755 – Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) – im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt werden soll, wird 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 ist nicht anzuwenden (siehe auch Kapitel A 4).

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und dass keine 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. Auch die Übrigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes sind ausreichend berücksichtigt worden. Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, gibt es ebenfalls nicht.

E 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens

E 2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Biotoptypen, Vegetation und Flora

Die amtliche Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen von 1979, mit Aktualisierung in 2022, schützt nach § 3 Abs. 1 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden. Auf dem Grundstück stehen 4 große Nadelbäume, die jedoch nicht unter die Baumsatzung fallen.

Für die Platanenallee entlang der Biefangstraße im Süden des Gebiets besteht ein Schutzstatus. Speziell bei der Planung der Gebietseinfahrt wurde darauf Rücksicht genommen.

Fauna (planungsrelevante Arten)

Hinsichtlich des Artenschutzes ist das Plangebiet gemäß des LANUV den Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“, „Vegetationsarme oder -freie Biotope“, „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ sowie „Gebäude“ zuzuordnen.

Art	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	KIGehoeI	oVeg	Gaert	Gebaeu
Säugetiere					
BreitflügelFledermaus	U-	Na		Na	FoRu!
Wasserfledermaus	G	Na		Na	FoRu
Abendsegler	G	Na	(Na)	Na	(Ru)
Rauhautfledermaus	G				FoRu
Zwergfledermaus	G	Na		Na	FoRu!
Vögel					
Habicht	U	(FoRu), Na		Na	
Sperber	G	(FoRu), Na		Na	
Eisvogel	G			(Na)	
Baumpieper	U-	FoRu			
Graureiher	G	(FoRu)		Na	
Waldohreule	U	Na		Na	
Steinkauz	U	(FoRu)		(FoRu)	FoRu!
Mäusebussard	G	(FoRu)			
Bluthänfling	U	FoRu	(Na)	(FoRu), (Na)	
Flussregenpfeifer	S		FoRu!		
Mehlschwalbe	U			Na	FoRu!
Kleinspecht	U	Na		Na	
Turmfalke	G	(FoRu)		Na	FoRu!
Rauchschwalbe	U	(Na)		Na	FoRu!
Feldsperling	U	(Na)		Na	FoRu
Wespenbussard	S	Na			
Gartenrotschwanz	U	FoRu		FoRu	FoRu
Waldschnepfe	U	(FoRu)			
Girlitz	S			FoRu!, Na	
Waldkauz	G	Na		Na	FoRu!
Star	U			Na	FoRu

Für diesen Lebensraumtyp werden im Messtischblatt 4407, Quadrant 3 als planungsrelevante Arten 5 Fledermaus- und 21 Vogelarten genannt. Dabei sind 17 Vogelarten mit potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Hauptvorkommen) möglich.

Im Zuge einer artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe I (ASP I)³ wurde gutachterlich festgestellt, dass fünf Fledermausarten sowie die Vogelarten Waldohreule, Bluthänfling, Feldsperling und Star von der

³ Ludescher (2022)

Planung betroffen sein können. Dazu werden folgende Hinweise zu zeitlichen Einschränkungen zum Abriss der Gebäude und der Fällung von Bäumen im Bebauungsplan gegeben:

Der Abriss der Gebäude darf nicht im Zeitraum vom 1. Mai bis zum 31. Juli und vom 1. Dezember bis zum 28. Februar des Folgejahres stattfinden. Im Zeitraum vom 1. August bis zum 30. November sind die Gebäude vor Abriss auf Fledermäuse zu überprüfen. Im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. April sind die Gebäude vor Abriss auf Fledermäuse, den Feldsperling und den Star zu überprüfen. Falls Fledermäuse festgestellt werden, ist der Abriss mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Der Abriss der Gebäude kann erst ausgeführt werden, wenn Nester des Feldsperlings und des Stars ausgeschlossen werden können. Eine Fällung von Bäumen ist im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September ausgeschlossen. Im Zeitraum vom 1. Dezember bis zum 28. Februar des Folgejahres darf eine Fällung von Bäumen nur nach einer Voruntersuchung auf die Waldohreule durchgeführt werden.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Eingriffsregelung wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren nicht angewandt.

E 2.2 Schutzgut Fläche

Begriffsdefinition und Entwicklung des Flächenverbrauches

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bebauungspläne u.a. eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Hierbei soll gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich zurzeit um ein weitgehend versiegeltes Gewerbegrundstück. Der geplante Rückbau der derzeit aufstehenden Bausubstanz inklusive zugehöriger Entsiegelungsmaßnahmen und die Realisierung der vorliegenden Planung mit wesentlich verbessertem Retentionspotenzial begünstigen die vorgenannten Nachhaltigkeitskriterien unter städtebaulichen Gesichtspunkten.

Flächengröße und Art der realen Flächennutzung

Das ca. 3.500 m² große Plangebiet ist fast vollständig versiegelt und umfasst im Wesentlichen eine Gewerbefläche bestehend aus einer Tankstelle, einem Dachdeckerbetrieb sowie einem Baustoffhandel. Dabei befindet sich die Tankstelle im südlichen Teil des Plangebietes direkt an der Biefangstraße, die weiteren Gewerbebetriebe liegen nördlich dahinter. Diese bestehen aus einem Hof, welcher von Gewerbegebäuden umschlossen ist und über die Tankstelle von Süden aus befahren werden kann.

Mit der Umsetzung der Planung findet eine Umnutzung zur Wohnbebauung statt, und die Fläche wird vor allem für Gärten und einen Spielplatz entsiegelt.

E 2.3 Schutzgut Boden

Schutzwürdige Böden

Gemäß Kartendarstellung des Geologischen Dienstes, als Fachabteilung des Landes NRW, ist innerhalb des Plangebietes kein Suchraum für schützenswerte Böden verzeichnet. Gleiches gilt für die erweiterte Beurteilung durch den GFNP, Karten 7A, 7B.

Beim Bodentyp handelt es sich im Plangebiet um Podsol-Gley, bei der Bodenart um Sand.

Im Rahmen der Planung wurde 2022 durch das Gutachterbüro Geokom aus Dinslaken eine Bodenuntersuchung durchgeführt⁴. Bohrungen im Plangebiet ergaben, dass auf der nordwestlichen Grünfläche im Innenhof ein ca. 0,5 m mächtiger, dunkelbrauner humoser Oberboden aus kiesigen, schluffigen Feinsanden und feinsandigen Schluffen mit untergeordneten Ziegelbruchstücken vorliegt. Im verwilderten Garten wird ein dunkelbrauner, (stark) humoser Oberboden angetroffen, der von schwach schluffigen Feinsanden geprägt wird und Einzelfunde an Kies oder Betonbruch enthalten kann. Außerhalb dieser Bereiche sind Auffüllungen wie eine dunkelgraue Tragschicht aus schwach kiesigen Sanden mit Schlacke oder auch graubraune Anschüttungen aus (schwach) kiesigen Feinsanden mit wenig Betonbruch und Einzelfunden an Schlacke vorhanden.

Der gewachsene Boden unterhalb der Auffüllungen wird bis zur maximalen Endteufe von 6 m von hellbraunen, teils (schwach) grobsandigen, (stark) feinsandigen Mittelsanden geprägt. Untergeordnet können auch schluffige Nebenanteile auftreten.

Bodenbelastung

Bodenbelastungen im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 755 – Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) – wurden im Rahmen einer Altlasten-Gefährdungsabschätzung fachgutachterlich untersucht. Näheres wird im Kapitel Altlasten erläutert.

E 2.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Laut der Bodenkarte NRW ist der Grundwasser-Flurabstand optimal. Der Flurabstand gering, ohne Staunässe, die Grabbarkeit leicht bei 1-2 m Tiefe, mit geringer Korrosionswahrscheinlichkeit und für Versickerung geeignet (V, Flächen- und Muldenversickerung, auch Sickerbecken). Durch Geokom wurde neben dem Boden auch das Grundwasser untersucht. Der Grundwasserspiegel wurde bei 3,68 m unter Rohroberkante (=25,24 m ü. NHN) eingemessen, darüber hinaus liegen für das Grundwasser keine Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen vor.⁵

Oberflächengewässer

In ca. 500 m Entfernung südlich fließt die Emscher.

Hochwasser und Überschwemmungsgebiete

Im Falle eines HQextrem, einem Hochwasser mit einer seltener als alle 100 Jahre auftretenden Wahrscheinlichkeit, ist das Plangebiet durch Überflutungen durch die Emscher von mehr als 4 m potenziell betroffen. Deiche entlang der Emscher verhindern jedoch solche Überschwemmungen. Bei einem Deichversagen wäre das Plangebiet jedoch schon ab einem HQ100 erheblich gefährdet. Dementsprechend liegt das Plangebiet in einem Risikogebiet im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz). Vorgenannte Risikogebiete sollen gemäß § 6a BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden, sie sind jedoch keine Planungsschranken für die Bauleitplanung⁶, sondern die in § 78b Abs. 1 WHG genannten Belange (Schutz von Leben und Gesundheit, Vermeidung erheblicher Sachschäden) sind in der Abwägung zum Bauleitplan zu berücksichtigen. Bei einem Deichversagen sind erhebliche Sachschäden im betroffenen Gebiet aus Sicht der UWB unvermeidlich. Hinsichtlich des Schutzes von Leben und Gesundheit wurde die

⁴ Geokom, (2022): Orientierende Gefährdungsabschätzung zum Bebauungsplan 755 „Biefangstraße“ in Oberhausen – Bodengutachten. Dinslaken

⁵ Geokom (2022): S. 36

⁶ Ernst Zinkahn Bielenberg: BauGB Kommentar, Verlag C.H. Beck, § 9 Rn. 282a, Stand 2023

Emschergenossenschaft als Eigentümerin der Deichanlagen in der frühzeitigen Beteiligung zum Sachverhalt angehört und in den Planungsprozess einbezogen. Sie hat auf die erforderliche Information der Bewohner hingewiesen.

Die Lage des Vorhabens in einem Risikogebiet wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die zukünftige Bewohnerschaft wird über einen Hinweis im Bebauungsplan über den Umstand informiert.

Bauliche Maßnahmen können keinen umfassenden Schutz beim Katastrophenfall eines Dammbereichs gewährleisten, doch können Vorsorgemaßnahmen wie Abdichtungen oder Lage der Haustechnik getroffen werden. Im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes wurden zudem weitere Maßnahmen zur Entwässerung und Beseitigung von Starkregen im Plangebiet genannt. Es wird textlich festgesetzt, dass die Erdgeschossfußbodenhöhen mindestens 0,3 m über dem festgelegten Straßenniveau zu errichten sind; das Straßenniveau entlang der Straßenmitte wird punktuell festgesetzt.

E 2.5 Schutzgut Klima / Luft

Lufthygienische Gesamtsituation

Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb der Umweltzone des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet West. Aufgrund der überwiegend lockeren Bebauungsstruktur im Umfeld des Plangebiets und des überschaubaren Verkehrsaufkommens können sich die Verkehrs-Emissionen nicht nennenswert anreichern, sondern werden zügig abtransportiert und verdünnt. Somit entspricht die Luftschadstoffbelastung im Plangebiet im Wesentlichen der Hintergrundbelastung, so dass alle Grenzwerte sicher eingehalten werden. Die Planung hat keinen nennenswerten Einfluss auf die Belüftungssituation im Straßenumfeld und durch das Wegfallen der Tankstelle einen geringen positiven Einfluss auf einen positiven Einfluss auf die Verkehrs- und Geruchsbelastung.

Mögliche baubedingte Beeinträchtigungen entstehen durch Schadstoffemissionen der Baustellen- und Transportfahrzeuge. Da diese Einflüsse temporär begrenzt sind, werden diese Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingestuft.

Durchlüftungsverhältnisse

In der locker bebauten Umgebung besteht eine gute Durchlüftung; lediglich der geschlossene Gewerbehof im Norden bildet niedriggeschossige Hindernisse. Mit der geplanten Bebauung wird die Versiegelung abnehmen.

Klimatope

Das Klima lässt sich kleinräumlich sogenannten Klimatopen zuordnen, die für ein begrenztes, zusammenhängendes Gebiet einheitliche Klimaeigenschaften aufweisen. Die Ausprägung der Klimatope wird vor allem bestimmt durch die räumliche Struktur und Oberflächennutzung bzw. die anthropogene Beeinflussung.

Derzeit herrscht im Plangebiet ein Stadtrandklima. Dieses zeichnet sich durch dicht stehende mehrgeschossige Gebäude aus, die teilweise mit Grünflächen durchzogen sind. Durch die Behinderung der lokalen Winde und Kaltluftströme findet nachts keine optimale Abkühlung statt. Rund 100 m westlich herrscht im Bereich der Acker- und Sportflächen ein Klima innerstädtischer Grünflächen.

Durch die Umsetzung findet eine Auflockerung/Umstrukturierung der versiegelten Flächen statt. Negative Änderungen des Klimatops, mikroklimatische oder sogar weiträumige Auswirkungen sind dabei nicht zu erwarten.

Klimaschutz

Die im Plangebiet zulässigen Gebäude sind auf der Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu errichten. Durch den Klimawandel ist künftig v.a. mit steigenden Temperaturen und heftigeren Starkregenereignissen zu rechnen. Bei steigenden Temperaturen kann in den Sommermonaten ein höherer Energieaufwand zur Kühlung entstehen, gleichzeitig kann im Winter der Energieaufwand zur Heizung geringer werden.

Dazu werden Wohnhäuser im Plangebiet mit Wärmeluftpumpen ausgestattet, welche aus einer Lüftungsanlage und einer Wärmerückgewinnung bestehen. Zusätzlich wird die Wassererwärmung durch Solaranlagen stattfinden. Des Weiteren werden die obersten Dachflächen der Hauptbaukörper und Garagen in den allgemeinen, sofern die Dachflächen eine Neigung $< 120^\circ$ haben mit einer Dachbegrünung versehen. Die Reduzierung der Dachneigung gegenüber der Offenlage erfolgt nur, da unter Bezugnahme auf die bisherigen städtebaulichen Entwürfe zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung sowie der Offenlage eine Begrünung der Zeltdächer zu keinem Zeitpunkt vorgesehen war.

Klimawandelanpassung

In Folge des Klimawandels ist mit einer Zunahme von extremen Wetterereignissen wie Starkregen und Dürre-/Trockenperioden zu rechnen. Die konkrete planerische Berücksichtigung der Erfordernisse der Klimaanpassung/des Klimawandels erfolgt auf Ebene der Landes- und Regionalplanung bzw. der Bauleitplanung. Maßnahmen wie z.B. Dachbegrünung, Regenwasserversickerung, Entsiegelung und Begrünung der Flächen wurden im Planungsprozess berücksichtigt und entsprechend festgesetzt.

Starkregenereignisse

Gemäß der Starkregengefahrenkarte NRW ist das Plangebiet bei einem extremen Ereignis (HQ_{extrem}) im mittleren Bereich durch Wasseransammlungen von bis zu 20 cm gefährdet.

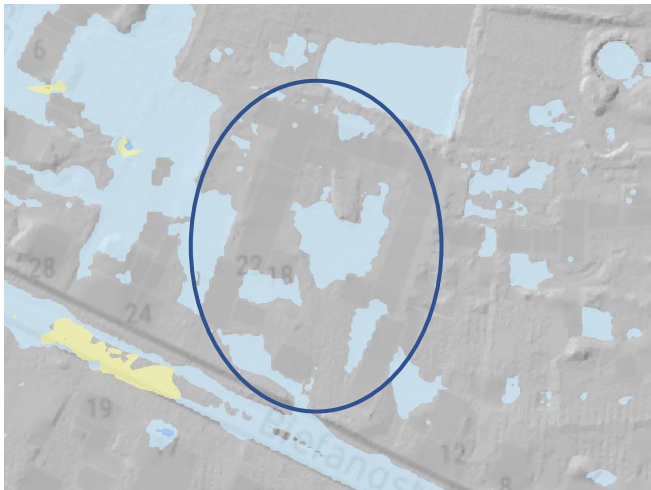


Abbildung 8: Starkregenhinweiskarte NRW

Bei einem Starkregenereignis ist der Bemessungsregen auf dem Grundstück zurückzuhalten, ferner sind Notwasserüberläufe anzulegen. Durch das Geländere Relief und bauliche Vorkehrungen ist sicherzustellen, dass über Öffnungen an Gebäuden keine Wasserschäden entstehen. So wird festgesetzt, die Erdgeschossfußbodenhöhen 0,3 m über Straßenniveau zu bauen. Starkregenereignisse mit einem Einstau bis max. 30 cm können schadlos im öffentlichen Straßenraum zurückgehalten werden.

E 2.6 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

Landschaftsbild

Das gewerblich genutzte Grundstück hat heute keine Qualitäten bezüglich des Landschaftsbilds. Mit der geplanten Wohnbebauung wird sich die Einfügung in das bebaute Ortsbild verbessern.

E 2.7 Schutzgut Mensch

Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktionen

Das gewerblich genutzte Grundstück hat heute keine Qualitäten bezüglich Wohnen oder Erholung. Mit der geplanten Wohnbebauung wird sich dies verbessern.

Verkehrslärm

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Biefangstraße als Lärmquelle. Direkt an der Straße herrscht laut Umgebungslärmkartierung NRW ein 24 h-Pegel von 65-70 dB(A). Im Bereich der gegenwärtigen Tankstelle herrscht eine Belastung von 60-65 dB(A), das weitere nördliche Plangebiet ist 24 h-Pegel von 55-60 dB(A) ausgesetzt.

Weiterhin gehen von der rund 600 m östlich verlaufenden Bahntrasse Lärmemissionen aus. Diese wirken mit 55-60 dB(A) auf das Plangebiet ein.

Gemäß Schallgutachten kommt es mit der Planung sowohl tags- als auch nachtsüber zu Überschreitungen der anzustrebenden Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete.⁷ Diesbezüglich sieht der Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen vor, sodass keine negativen Einwirkungen auf das Schutzgut zu erwarten sind.

Gewerblicher Lärm und weitere Immissionen

Bezüglich Gewerbelärm liegen keine Informationen vor. Da jedoch im Plangebiet eine gewerbliche Nutzung vorhanden ist, ist durch die Umsetzung der Planung und der damit verbundenen Nutzungsänderung mit einer Minderung des Gewerbelärms auf die umliegende Wohnnutzung zu erwarten.

Unmittelbar angrenzend an das Gebiet befindet sich ein Bolzplatz.

Bodenbelastungen / Altlasten

Der Bebauungsplan Nr. 755 – Biefangstraße – (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) umfasst im Wesentlichen ein Gewerbegebiet mit unter anderem einem Baustoffhandel sowie einer Tankstelle. Im Plangebiet liegt im Nordwesten ein erhöhter Gehalt eines bei Direktkontakt potenziell schädlichen Stoffes vor. Hier wird der Austausch des Bodens empfohlen, wozu ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Die weiteren Bereiche des Plangebiets weisen keine schädliche oder sanierungswürdige Konzentration von potenziell gefährlichen Stoffen auf; ebenso weist das Grundwasser keine Verunreinigungen auf.

Risiken für die menschliche Gesundheit (Unfälle, Katastrophen und Seveso-III-Richtlinie)

Rund 1,25 km nordwestlich befindet sich das Chemiewerk „Ruhrchemie“. Laut Gutachten des TÜV Nord von 2012 nach Seveso-II-Richtlinie gilt für den Chemiepark „Ruhrchemie“ ein angemessener Abstand von 200 m. Für die Gefahrenbereiche Ammoniak und Oleum gibt es lokal größere Abstände

⁷ Wenker & Gesing (2023)

von 400 m bzw. 300 m. Damit befindet sich das Plangebiet nicht im Abstandsbereich des Chemiewerks „Ruhrchemie“.

Bei der geplanten Wohnbebauung handelt es sich nicht um einen Störfallbetrieb.

E 2.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale oder schützenswerte Bauwerke bekannt. Während der Bauarbeiten ist die Entdeckung von Bodendenkmälern jedoch nicht auszuschließen. Im Falle eines Fundes ist die Untere Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen unverzüglich zu informieren und ihren Anweisungen Folge zu leisten. Ein Hinweis erfolgt innerhalb des Bebauungsplans.

E 2.9 Kumulation mit anderen Plänen und Projekten

Es sind keine Kumulationen mit anderen Projekten zu erkennen.

E 2.10 Wechselwirkungen

Es sind keine Wechselwirkungen mit anderen Projekten zu erkennen.

E 2.11 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentwässerung des Plangebiets erfolgt gem. Entwässerungskonzept⁸ mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der Biefangstraße. Alle dazu erforderlichen Maßnahmen sind rechtzeitig im Baugenehmigungsverfahren mit der WBO – Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH abzustimmen.

Niederschlagswasser

Das belastete Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird in den Mischwasserkanal der Biefangstraße eingeleitet. Das Regenwasser der Wohngebiete ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und lokal zu versickern. Der Boden ist für eine Versickerung geeignet; das Entwässerungskonzept wird in Kap. C 4 erläutert.

Unter anderem schafft die Begrünung von Flachdächern eine örtliche Speicherung und Rückhaltung von Niederschlagswasser.

E 2.12 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Es sind der Einsatz von Wärmepumpen zur Wärmeversorgung sowie von Photovoltaik zur Stromerzeugung geplant.

E 3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen

Neben den bereits beschriebenen Maßnahmen wird auf die geplanten Gründächer und die Möglichkeit zur Umsetzung von Photovoltaik- oder Solaranlagen hingewiesen.

⁸ Rademacher (2023)

E 4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im GFNP ist der Planbereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt, insofern sind an dem Standort keine anderen Nutzungen geplant. Die Fläche ist Teil der Wohnbaupotenziale der Stadt Oberhausen.

F. WEITERE BELANGE

F 1 Ver- und Entsorgung

Notwendige Verlegungen von Versorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser, Telefon) sind bei Bedarf mit den entsprechenden Versorgungsträgern abzustimmen.

G. SONSTIGES

G 1 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

G 2 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst 3.5~~4265~~ m² und gliedert sich wie folgt:

	In m ²	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet	2.969 2.835	83,8 81,0
davon überbaubare Fläche	987 978	33,2 34,5
davon Flächen für Nebenanlagen	553 452	18,6 15,9
Öffentliche Verkehrsfläche	566	16,2
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	573 98	16,2 2,8
Gesamt	3.542 3.499	100

G 3 Kosten / Finanzierung

Die Leistungs- und Kostenübernahme im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 755 – Biefangstraße – (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) wird im städtebaulichen Vertrag i.S.v. § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zwischen der Stadt Oberhausen und dem Projektträger geregelt.

G 4 Städtebaulicher Vertrag i.S.v. § 11 BauGB

Um u.a. die Herstellung der Erschließungsanlagen und die Umsetzung der Planung zu sichern, ist gemäß § 11 BauGB ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und der Projektträgerin geschlossen worden.

H. Anhang

Geokom (2022): Orientierende Gefährdungsabschätzung zum Bebauungsplan 755 „Biefangstraße“ in Oberhausen – Bodengutachten. Dinslaken

Ludescher F. (2022): Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 755 Biefangstraße in Oberhausen. Bochum

Rademacher J. (2023): Bebauungsplan 755 „Biefangstraße“ – Erläuterung zum Entwässerungskonzept. Arnsberg

Wenker & Gesing (2023): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 755 „Biefangstraße“ der Stadt Oberhausen. Gronau

Ausgefertigt: 08.08.2024

Michael Happe

Stadtplaner AKNW

Planungsbüro BKR Essen

Heckstraße 59

45239 Essen

Sven Laakmann

Fachbereichsleiter

Stadt Oberhausen

Fachbereich 5-1-40 / Planungsrecht und Verfahren



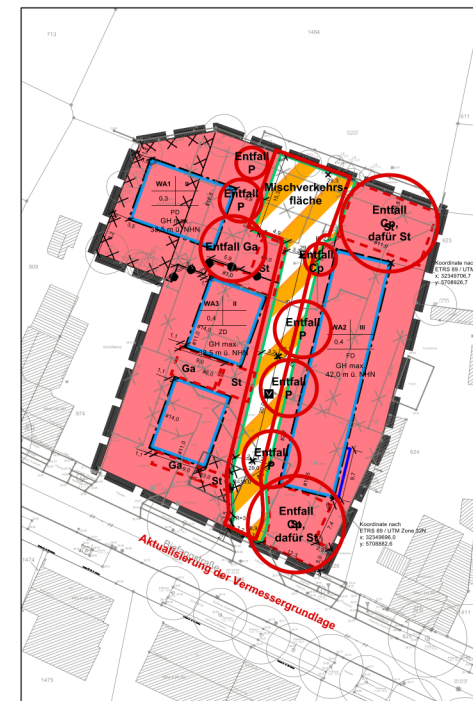
Planzeichnung zum Satzungsbeschluss vom 13.05.2024



D Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie deren Erhalt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

- Dachbegrünung
Die obersten Dachflächen der Hauptbaukörper und Garagen in den allgemeinen Wohngebieten WA1-3 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu mindestens 80 % extensiv mit standorttypischer Gras- und Staudenvegetation (z.B. mit Moos-Sedum-, Sedum-Moos-Kraut - oder Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen) zu begrünen, sofern die Dachflächen eine Neigung < 20° haben. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 10 cm. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten. Die Begrünung ist dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Eine Kombination mit aufgeständerten Photovoltaik- oder Solaranlagen ist zulässig.
- Straßenbäume
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche der Erschließungsstraße sind 4 Laubbäume anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm. Zum Schutz der Bäume ist pro Baum eine mind. 2,0 m breite und mind. 6,0 m² große Baumscheibe mit einem Volumen von durchwurzelbarem Boden von 12 m³ anzulegen. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Kleingehölzen oder Stauden zu bepflanzen. Die Baumarten sind der GALK Straßenbaumliste zu entnehmen.

Aktuelle Planzeichnung



D Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie deren Erhalt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

- Dachbegrünung
Die obersten Dachflächen der Hauptbaukörper und Garagen in den allgemeinen Wohngebieten WA1-3 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu mindestens 80 % extensiv mit standorttypischer Gras- und Staudenvegetation (z.B. mit Moos-Sedum-, Sedum-Moos-Kraut - oder Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen) zu begrünen, sofern die Dachflächen eine Neigung < 10° haben. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 10 cm. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten. Die Begrünung ist dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Eine Kombination mit aufgeständerten Photovoltaik- oder Solaranlagen ist zulässig.
- Straßenbäume
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich sind **3 Laubbäume und in der Stellplatzanlage im Nordosten ist 1 Laubbaum** anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm. Zum Schutz der Bäume ist pro Baum eine mind. 2,0 m breite und mind. 6,0 m² große Baumscheibe mit einem Volumen von durchwurzelbarem Boden von 12 m³ anzulegen. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Kleingehölzen oder Stauden zu bepflanzen. Die Baumarten sind der GALK Straßenbaumliste zu entnehmen.