

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

**Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 30  
-Blockstraße/Lohmannshof-  
Entscheidung über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen und  
Satzungsbeschluss sowie  
Beschluss einer Satzung über die Verkleinerung des Geltungsbereichs  
der Gestaltungssatzung - Zechengelände Alstaden/Alstaden Süd - vom  
28.08.1981**

---

**Beratungsfolge**

|            |                                        |                  |
|------------|----------------------------------------|------------------|
| 10.09.2025 | Bezirksvertretung Alt-Oberhausen       | Anhörung         |
| 18.09.2025 | Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss | Vorberatung      |
| 22.09.2025 | Haupt- und Finanzausschuss             | Vorberatung      |
| 29.09.2025 | Rat der Stadt                          | Beschlussfassung |

**Beschlussvorschlag**

Der Rat der Stadt beschließt:

1. nach eingehender Abwägung
  - a) den Stellungnahmen zu IV.A.1, 5 und 8 sowie zu IV.B.9, 11 und 13 stattzugeben;
  - b) die Stellungnahmen zu IV.A.6, 9 sowie zu IV.B.6 zurückzuweisen;
  - c) die Stellungnahmen zu IV.A.2, 3, 4 und 7 sowie zu IV.B.1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10 und 12 sowie das Ergebnis der Online-Bürgerversammlung zu IV.A.10 zur Kenntnis zu nehmen.

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 2, § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 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).

2.
  - a) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 -Blockstraße/Lohmannshof- in der Fassung vom 19.09.2024 (einschl. redaktioneller Änderungen der Hinweise Nr. 1 und 7 vom 04.08.2025) mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 19.09.2024 als Satzung;

Gesetzliche Grundlage: § 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 10.07.2025 (GV. NRW. S. 618).

- b) die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 beigelegte Begründung (Teil A) mit dem Umweltbericht (Teil B der Begründung) jeweils in der Fassung der Fortschreibung vom 04.08.2025 als Entscheidungsbegründung.

**Gesetzliche Grundlage:** § 9 Abs. 8 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).

3. folgende Satzung:

**Satzung vom \_\_\_\_\_  
über die Verkleinerung des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung  
- Zechengelände Alstaden - Alstaden Süd - vom 28.08.1981**

**§ 1**

Der Satzungstext in § 2 -Geltungsbereich- der Gestaltungssatzung - Zechengelände Alstaden - Alstaden Süd - vom 28.08.1981 und seiner Änderung vom 18.09.2014 wird wie folgt neu formuliert:

Der Geltungsbereich dieser Satzung liegt in der Gemarkung Alstaden und wird im Einzelnen wie folgt umgrenzt:

Südliche Seite der ehemaligen Eisenbahnlinie Duisburg Meiderich-Süd nach Mülheim/Ruhr; westliche Seite der Eisenbahnlinie Oberhausen Hbf nach Duisburg; südöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 48, 47, 45 und 46, Flur 11; südwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 46, Flur 11; westliche Grenzen der Flurstücke Nr. 46, 45 und 44, Flur 11; östliche Grenze des Flurstücks Nr. 9, Flur 17; nordwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 31, Flur 17, und deren Verlängerung bis zur südlichen Seite der ehemaligen Eisenbahnlinie Duisburg Meiderich-Süd nach Mülheim/Ruhr.

Ausgenommen vom Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung sind die Geltungsbereiche der vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 26 -Blockstraße- und Nr. 30 -Blockstraße/ Lohmannshof-.

Die zukünftige Abgrenzung des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung ergibt sich auch aus dem der Satzung beigelegten Übersichtsplan.

**§ 2**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Oberhausen in Kraft.

**Gesetzliche Grundlage:** § 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 10.07.2025 (GV. NRW. S. 618).



**Bezug**

- Einleitender Beschluss des Rates der Stadt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 -Blockstraße 25- vom 24.09.2018 (Drucksache Nr. B/16/3792-01);
- Beschluss des Rates der Stadt zur Änderung der Bezeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 -Blockstraße/Lohmannshof- und Zustimmung zum Wechsel des Vorhabenträgers vom 18.11.2019 (Drucksache Nr. B/16/5089-01);
- Beschluss des Stadtplanungs- und Mobilitätsausschusses zur Veröffentlichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 -Blockstraße/Lohmannshof- gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.03.2025 (Drucksache Nr. B/17/6382);
- Beschluss des Rates der Stadt über die Ermächtigung der Verwaltung zum Abschluss des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 -Blockstraße/Lohmannshof- vom 07.07.2025 (Drucksache Nr. B/17/6773);

**Konsequenzen**

Drucksache hat finanzielle Konsequenzen (siehe Sachverhalt)

Drucksache hat klimatische Konsequenzen (siehe Anlage "Klimacheck")

**Sachverhalt****I. Lage des Plangebietes/Vorhabengebietes im Stadtbereich**

Das Vorhabengebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 -Blockstraße/Lohmannshof- umfasst eine Fläche von ca. 0,86 ha. Es liegt laut einleitendem Beschluss vom 24.09.2018 in der Gemarkung Alstaden, Flur 11 und 17, westlich der Blockstraße und umfasst die Flurstücke Nr. 29 und 152, Flur 11, sowie das Flurstück Nr. 31, Flur 17.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst den gesamten Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Die genaue Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich auch aus der beigefügten Übersichtskarte (s. Anlage 2) und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (s. Anlagen 3 und 4).

**II. Planungsanlass und Hauptplanungsziele**

Die vormals heterogen baulich genutzte Vorhabenfläche stellt sich nach Beseitigung der baulichen Anlagen im Jahre 2021 als junge Brachfläche dar, welche durch die angestrebte Entwicklung städtebaulich entwickelt und neu geordnet werden soll.

Um die Potenziale der Fläche auszuschöpfen, soll die im Südosten begonnene und mittlerweile vorhandene Wohnungsbauentwicklung auf der Vorhabenfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 maßvoll arrondiert werden.

Die Wohnungsbauentwicklung korrespondiert mit den wohnungspolitischen Zielen der Stadt Oberhausen. Gemäß dem Endbericht der neuen Wohnungsmarktstudie „Wohnen in Oberhausen 2017“, die der Rat der Stadt Oberhausen am 19.11.2018 beschlossen hat, geht diese weiter von einem Bedarf in dem Marktsegment des Neubaus von Einfamilienhäusern aus.

Der Standort ist für eine Wohnungsbauentwicklung aufgrund der Nähe zum Nahversorgungszentrum Alstaden geeignet. Dieses befindet sich fußläufig in ca. 1100 m Entfernung, womit die für eine Wohnnutzung notwendige Infrastruktur im Umfeld nachgewiesen werden kann.

Die Flächen für das Vorhaben stehen in der Verfügungsberechtigung der Vorhabenträgerin, die zur Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens einen Einleitungsantrag bei der Stadt Oberhausen gestellt hat.

Die Vorhabenträgerin sieht die Entwicklung von 19 Hauseinheiten in Form von Doppelhäusern und einer Hausgruppe vor. Die Erschließung erfolgt für das Vorhabengebiet über den vorhandenen Anschluss an der Blockstraße. Innerhalb des geplanten reinen Wohngebiets soll als zentraler Punkt eine öffentliche Freifläche geschaffen werden, die ebenfalls als Retentionsfläche für Niederschlagswasser (max. Einstauhöhe 30 cm) dienen soll. Die Entwicklung einer bestehenden Freifläche westlich der geplanten Bebauung zur öffentlichen Grünfläche mit einer fußläufigen Verbindung in den angrenzenden Landschaftsraum ist ebenfalls Teil des Vorhabens.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von reinen Wohngebieten,
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche,
- Festsetzung einer Regenrückhaltefläche,
- Regelung der notwendigen Erschließung und
- Regelung der erforderlichen Ausgleichmaßnahmen.

Die Beschreibung der konkreten Ziele und die Festsetzungen sowie die Umweltauswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind auch der Begründung (Teil A) mit dem Umweltbericht als Teil B der Begründung (s. Anlagen 5 und 6) zu entnehmen.

### **III. Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept greift die Zielsetzung einer zeitgemäßen und landschaftsverträglichen Wohnbaulandentwicklung auf einer Brachfläche (bis 2021 umfangreich bebaut) auf. Die konzeptionelle Gestaltung des Baugebietes soll sich sowohl an der örtlichen, benachbarten Bestandsbebauung sowie den landschaftlichen Ausprägungen des angrenzenden Freiraumes und Grünzuges, als auch an einer energieoptimierten Bauweise ausrichten.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung im südöstlichen Anschluss des Vorhabengebietes an der Blockstraße/Lohmannshof ist eine hochwertige arrondierende Wohnbebauung mit einer städtebaulich geordneten, aufgelockerten Formgebung geplant, die durch eine öffentliche Mischverkehrsfläche erschlossen werden soll. Der westlich des Plangebiets angrenzende vorhandene Grünzug wird durch die geplante öffentliche Grünfläche mit dem geplanten reinen Wohngebiet verbunden und in seiner Funktion gestärkt.

Das Baukonzept sieht die Schaffung von 19 Wohneinheiten, in Form von

16 Doppelhaushälften, vor. Diese werden durch eine Hausgruppe, bestehend aus 3 Hauseinheiten, im Eingangsbereich des Vorhabengebietes ergänzt. Alle geplanten Gebäude sollen zweigeschossig plus Staffelgeschoss errichtet werden und positionieren sich mit ihren Hauseingängen zur zentral gelegenen, öffentlichen Freifläche, die als grüngestalteter Anger ausgebildet werden soll. Die geplanten Gebäude werden mit einem begrünten Flachdach und Photovoltaikanlagen errichtet. Durch die Flachdachfestsetzung und die Stellung der Gebäude ist eine optimierte Aufständigung der Solarelemente ohne Verschattung möglich. Die Kombination mit der Dachbegrünung erwirkt eine natürliche Kühlung der Solarelemente und bildet einen Beitrag zur Retention von Niederschlagswasser.

Die Gebäudehöhen orientieren sich an der Bestandsbebauung, wodurch sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt. Jede Hauseinheit verfügt über eine auf dem Grundstück vorhandene Garage sowie der Möglichkeit eines Stellplatzes auf der Zufahrt davor, sodass pro Haus zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachgewiesen werden können. Dadurch werden die erforderlichen Stellplätze, welche sich aus der anzuwendenden Stellplatzverordnung des Landes NRW (StellplatzVO NRW) vom 01.07.2022 ergeben, erfüllt. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden zudem neun Besucherparkplätze realisiert. Zur Förderung der Elektromobilität (E-Mobilität) werden im Eingangsbereich zwei Parkplätze mit einer Ladestation ausgestattet. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens wird durch die Vorhabenträgerin geprüft, ob eine Ausstattung weiterer Parkplätze mit einer Ladestation für Elektromobilität erfolgen kann. Vorsorgende Maßnahmen, wie die Verlegung der vorbereitenden Installationen, erfolgen im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens. An der u. a. durch Radverkehr frequentierten Strecke am Ruhrufer sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine Aufenthaltsfläche sowie eine Fahrradabstellanlage vorgesehen.

Der zentral gelegene öffentliche Anger soll neben der Gestaltung sowie der kleinklimatischen positiven Wirkung einer Grünfläche in der Quartiersmitte als Retentionsfläche dienen. Durch die maximale Einstauhöhe von 0,3 m ergibt sich keine Erforderlichkeit einer Einzäunung, sodass die Grünfläche von den Anwohnerinnen und Anwohnern außerhalb von Regenereignissen genutzt werden kann. Bei Regenereignissen soll in der Fläche das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Straßenflächen gesammelt und gedrosselt in den Regenwasser- und anschließend in den Mischwasserkanal der Blockstraße eingeleitet werden. Die technische Anlage wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt und nach Herstellung der Anlage durch die Vorhabenträgerin an die Stadt Oberhausen übergeben. Hierzu erfolgten auch Regelungen im bereits abgeschlossenen Durchführungsvertrag.

Die westlich des Wohngebiets liegende geplante öffentliche Grünfläche ist für das Vorhabengebiet kleinklimatisch von Relevanz und schafft einen Puffer zwischen neuer Wohnbebauung und dem angrenzenden, ökologisch bedeutsamen Landschaftsschutzgebiet 1.2.18 „Ruhrpark/Ruhraue“. Die Grünfläche fördert den Erhalt ökologischer Funktionen und unterstützt die positiven Effekte eines weitestgehend naturbelassenen Freiraums bis in das Vorhabengebiet hinein. Flankiert wird dies durch die Anpflanzung von 10 Bäumen in der öffentlichen Grünfläche sowie 13 weiteren Straßenbäumen. Der geplante Fuß- und Radweg durch die öffentliche Grünfläche in Richtung Ruhr bindet das geplante Wohngebiet direkt an das Landschaftsschutzgebiet an, welches der naturnahen Erholung dienen soll. Die Freiraumgestaltung der öffentlichen Grünfläche

wurde im Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Oberhausen abgesichert.

Mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen geplanten privaten Grundstücken und öffentlichen Erschließungs- und Freiflächen entsteht eine optimierte und ausgewogene Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Vorhabengebietes. Durch die Anordnung der Gebäude und Grundstücke sollen überschaubare und gegliederte Räume entwickelt werden, die dem Wohngebiet angemessen sind.

#### **IV. Eingegangene abwägungsrelevante Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren**

##### **A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und 1. Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und nach den "Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen hat der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 -Blockstraße/Lohmannshof-

- in der Zeit vom 06.08.2021 - 03.09.2021 einschließlich im Internet, im Bereich 5-1 -Stadtplanung- und in der Bezirksverwaltungsstelle Alt-Oberhausen ausgelegen (öffentliche Darlegung der Planung);
- am 26.08.2021 hat die öffentliche Anhörung (Online-Bürgerversammlung) stattgefunden.

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichten zu lassen. Gleichzeitig wurde den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel dazu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 07.06.2021 erstmalig bei der Aufstellung des vorhaben-bezogenen Bebauungsplans mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme beteiligt.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen zum Bebauungsplan eingegangen:

##### **Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange**

- 1. Bezirksregierung Arnsberg**  
**Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW**  
**Goebenstraße 25**  
**44135 Dortmund**
- 2. Deutsche Telekom Technik GmbH**  
**Technik Niederlassung West, PTI – Duisburg**  
**Friedrichstraße 1**

183

**46483 Wesel**

184

- 185  
186 **3. Die Autobahn GmbH des Bundes**  
187 **Niederlassung Rheinland**  
188 **Willy-Brandt-Platz 2**  
189 **47805 Krefeld**  
190  
191 **4. Oberhausener Netzgesellschaft mbH**  
192 **Netzdokumentation / GIS-Services**  
193 **Danziger Straße 31**  
194 **46045 Oberhausen**  
195  
196 **5. Geologischer Dienst NRW - Landesbetrieb**  
197 **Postfach 10 07 63**  
198 **47707 Krefeld**  
199  
200 **6. Handwerkskammer Düsseldorf**  
201 **Postfach 10 27 55**  
202 **40018 Düsseldorf**  
203  
204 **7. Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH**  
205 **Postfach 10 16 63**  
206 **45466 Mülheim a. d. Ruhr**  
207  
208 **8. Thyssengas GmbH**  
209 **Liegenschaften u. Geoinformation/Dokumentation**  
210 **Postfach 10 40 42**  
211 **44040 Dortmund**  
212

213 **Private**

- 214  
215 **9. Bürger 1**  
216  
217 **10. Online-Bürgerversammlung vom 26.08.2021**  
218 **mit etwa 60 Bürgerinnen und Bürgern**  
219

220 **B. Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und 2. Behördenbeteiligung**

221  
222 Mit Schreiben vom 15.04.2025 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher  
223 Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt worden.  
224

225 In der Zeit vom 22.04.2025 bis 28.05.2025 einschließlich ist der Entwurf des vorhaben-  
226 bezogenen Bebauungsplans Nr. 30 mit dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungs-  
227 plan nebst Begründung, Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden  
228 umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im  
229 Internet und im Technischen Rathaus Sterkrade veröffentlicht worden.  
230

231 Während der Veröffentlichungsfrist sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen  
232 eingegangen:  
233  
234

**Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

1. **Bezirksregierung Düsseldorf**  
**Dezernat 53 - Immissionsschutz**  
**Cecilienallee 2**  
**40474 Düsseldorf**
2. **Deutsche Bahn AG – DB Immobilien**  
**KTE - WSP Baurecht**  
**Erna-Scheffler-Straße 5**  
**51103 Köln**
3. **Deutsche Telekom Technik GmbH**  
**Technik Niederlassung West, PTI 13 – Duisburg**  
**Friedrichstraße 1**  
**46483 Wesel**
4. **Die Autobahn GmbH des Bundes**  
**Niederlassung Rheinland**  
**Willy-Brandt-Platz 2**  
**47805 Krefeld**
5. **Oberhausener Netzgesellschaft mbH**  
**Netzdokumentation / GIS-Services**  
**Danziger Straße 31**  
**46045 Oberhausen**
6. **Handwerkskammer Düsseldorf**  
**Postfach 10 27 55**  
**40018 Düsseldorf**
7. **Industrie- und Handelskammer zu Essen**  
**45127 Essen**
8. **MAN GHH Immobilien GmbH**  
**Danziger Straße 31**  
**46045 Oberhausen**
9. **Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH**  
**Am Schloß Broich 1-3**  
**45479 Mülheim an der Ruhr**
10. **Stadtwerke Oberhausen AG (STOAG)**  
**Max-Eyth-Straße 62**  
**46149 Oberhausen**
11. **Thyssengas GmbH**  
**Liegenschaften u. Geoinformation/Dokumentation**  
**Postfach 10 40 42**  
**44040 Dortmund**

**12. Vodafone West GmbH**  
**Ferdinand-Braun-Platz 1**  
**40509 Düsseldorf**

**13. Untere Denkmalbehörde**  
**bei der Stadt Oberhausen**  
**Bahnhofstraße 66**  
**46145 Oberhausen**

**V. Stellungnahme der Verwaltung zu den abwägungsrelevanten Eingaben**

Die wortgleiche Wiedergabe der abwägungsrelevanten Stellungnahmen sowie die erarbeiteten Prüfergebnisse und Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind den beigefügten Abwägungstabellen (s. Anlage 7) zu entnehmen.

Kopien aller abwägungsrelevanten Eingaben und die Niederschrift der Online-Bürgerversammlung sind den Anlagen 8 und 9 zu entnehmen.

**VI. Durchführungsvertrag**

Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB besteht der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 30 –Blockstraße/Lohmannshof- neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbst und dem Vorhaben- und Erschließungsplan auch aus einem zugehörigen Durchführungsvertrag.

Dieser ist insgesamt eine wichtige Grundlage für die Abwägungsentscheidung zum Satzungsbeschluss der vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanung.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.07.2025 die Verwaltung ermächtigt den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 (Drucksache B/17/6773) schließen zu dürfen. Der Durchführungsvertrag ist am 27.06.2025 notariell beurkundet und am 09.07.2025 verwaltungsseitig unterschrieben worden.

Innerhalb des Durchführungsvertrages wurden im Wesentlichen folgende Regelungen getroffen:

- Sicherung der Durchführungsverpflichtung der Vorhabenträgerin i.S.v. § 12 Abs.1 Satz 1 BauGB;
- Sicherung der Finanzierung und Kostentragung der Durchführungsverpflichtung durch die Vorhabenträgerin inkl. Sicherheitsleistungen (Vertragserfüllungsbürgschaft) und Ablöse;
- Anforderungen der Stadt an Gewährleistung, Abnahme und Übernahme der erforderlichen Erschließungsanlagen sowie der festgesetzten öffentlichen Grünfläche;
- Sicherung der vorhabenträgerseitigen Informationsweitergabe an Grundstückserwerbende u.a. im Kontext der Hochwasservorsorge (Nachrichtliche Übernahme i.V.m. Hinweis 7 im VBB 30) und dem dauerhaften Erhalt von Bestandsbäumen, die



auf perspektivisch privaten Baugrundstücken festgesetzt sind;

- Sicherung der Einhaltung der Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 im Rahmen der vorhabenträgerseitigen Durchführung der Planung auch für solche Vorhabenbestandteile und Maßnahmen, die nach § 62 BauO NRW bauordnungsrechtlich verfahrensfrei gestellt sind (z.B. Einfriedungen, Dachbegrünungen);
- Anforderungen der Stadt an die vorhabenträgerseitige Durchführungsverpflichtung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen, der ökologischen Maßnahmen, den Arten-schutz und den Bodenschutz (inkl. Altlastensanierung).

## **VII. Finanzielle Konsequenzen**

Die Vorhabenträgerin trägt sämtliche Kosten, die mit der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 verbunden sind. Zur finanziellen Absicherung der Durchführungsverpflichtungen hat die Vorhabenträgerin im Rahmen des bereits geschlossenen Durchführungsvertrages eine Vertragserfüllungsbürgschaft für jene Durchführungsbestandteile, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Herrichtung der perspektivisch in städtisches Eigentum zu überführenden erforderlichen Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünfläche stehen, hinterlegt.

Der Verwaltung entstehen grundsätzliche Umsetzungs- und Folgekosten – außerhalb der gesetzlichen Gewährleistung nach den Regeln der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil B (VOB B) –, die sich im Wesentlichen auf die langfristige Unterhaltung und Instandhaltung der erforderlichen Erschließungsanlagen (Straße, Kanal, Fläche für die Regenrückhaltung) nach deren vorhabenträgerseitigen Herstellung und anschließender Übernahme in die städtische Baulast entstehen. Gleiches gilt für die Pflege und Unterhaltungskosten für die vorhabenträgerseitig erstmalig nach den Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 erstmalig herzustellende öffentliche Grünfläche nach Ablauf von 30 Jahren.

Für die ersten 30 Jahre wird die Pflege und Instandhaltung der öffentlichen Grünfläche durch die Vorhabenträgerin abgelöst, da es sich bei dieser Maßnahme um eine bauleitplanerische Ausgleichsmaßnahme i.S.v. § 1a Abs. 3 BauGB handelt. Innerhalb von sechs Monaten nach Inkrafttreten des Durchführungsvertrages wird dem städtischen Haushalt vor diesem Hintergrund eine Einnahmeposition unter Auftrag 510009010106 - Bauleitplanung, Kostenart 448700 - Erstattungen von privaten Unternehmen in Höhe von 103.200 EUR zugeführt. Dies ist voraussichtlich in 2026 der Fall.

Da die langfristigen Kosten außerhalb des mittelfristigen Finanzplanungszeitraums liegen und daher zurzeit nicht im Haushalt eingeplant werden können, wird die Verwaltung dafür Sorge tragen, diese im Rahmen der fachverwaltungsspezifischen Haushaltsplanung entsprechend in den Haushalt einzustellen.

## **VIII. Fortschreibung der Begründung, des Umweltberichtes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 04.08.2025**

Die ursprünglichen Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der Begründung und des Umweltberichtes wurden am 04.08.2025 teilweise redaktionell geändert bzw. ergänzt. Neben kleineren redaktionellen Anpassungen betrifft es im

Wesentlichen die folgenden Punkte:

#### Begründung

- Das Kapitel A 4 -Planverfahren- ist auf den Seiten 5 und 6 hinsichtlich der Daten zu den jüngst durchgeführten Verfahrensschritten aktualisiert worden.
- Das Kapitel B 1.1 -Landesentwicklungsplan (LEP NRW)- wurde auf Seite 7 um die aktuellen Stände und Ziele der Änderungsverfahren ergänzt.
- Die Abwägung zu den möglichen Hochwasserrisiken in Kapitel B 1.2 –Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz- wurde teilweise modifiziert und ergänzt (s. Seiten 8-13).
- Das Kapitel D 10 -Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Anpflanzungsmaßnahmen- ist um die Vereinbarungen aus dem Durchführungsvertrag ergänzt worden (s. Seite 27-29).
- In Kapitel F 1 wurde im Hinblick auf die Verpflichtung zur Beseitigung des Niederschlagswassers nach § 55 Abs. Wasserhaushaltsgesetz (Versickerung, Verrieselung oder Ableitung in ein Gewässer) klargestellt, dass es sich nicht um eine nach dem 01.01.1996 erstmalig bebaute Fläche handelt (s. Seite 36). Für die Drosselanlage der Regenrückhaltefläche wurden weitere technische Maßnahmen beschrieben (Seite 37).
- Eine redaktionelle Anpassung des Kapitels H -Nachrichtliche Übernahme- auf Seite 39 ist ebenfalls Bestandteil der fortgeschriebenen Begründung.
- Aufgrund einer Eingabe der Unteren Denkmalbehörde war das Kapitel I 1 – Bodendenkmäler- auf den Seiten 39 und 40 zu modifizieren.
- Auch das Kapitel I 7 -Hochwassergefährdung- wurde redaktionell fortgeschrieben (s. Seite 42).
- Schließlich sind die Kapitel J 3 -Kosten/ Finanzierung- (s. Seiten 45 und 46) und J 4 -Durchführungsvertrag- (s. Seite 46) überarbeitet worden.

Nähere Einzelheiten sind der fortgeschriebenen Begründung, Teil A (s. Anlage 5) zu entnehmen.

#### Umweltbericht

Aufgrund einer Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde im Rahmen der zweiten Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist das Kapitel 2.8 -Kultur- und Sachgüter- auf Seite 29 bzw. 42 fortgeschrieben worden.

Nähere Einzelheiten sind dem fortgeschriebenen Umweltbericht als gesonderter Teil B der Begründung (s. Anlage 6) zu entnehmen.

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die Hinweise Nr. 1 und 7 wurden modifiziert (s. Anlage 3).

### **IX. Weiterer Verfahrensablauf**

Die Einwenderinnen und Einwender werden über die Entscheidung des Rates der Stadt schriftlich informiert. Mit der anschließenden öffentlichen Bekanntmachung des Satzungs-beschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen tritt der vorhabenbezogene Bebauungs-plan Nr. 30 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan in Kraft.

### **X. Verkleinerung des Geltungsbereichs der derzeit gültigen Gestaltungssatzung - Zechengelände Alstaden - Alstaden Süd - vom 28.08.1981 im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30**

Die Gestaltungssatzung - Zechengelände Alstaden - Alstaden Süd - vom 28.08.1981 wurde seinerzeit im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 137 erlassen, damit auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Alstaden ein Wohngebiet mit einem insgesamt einheitlichen Erscheinungsbild und hohen Wohnwert entsteht, das sich in seiner gesamten Erscheinungsform in die vorhandene Baustruktur einfügt und auch der besonderen Lage im Bereich des Erholungsgebietes Ruhraue Rechnung trägt. Um dieses Ziel zu erreichen, wurden besondere Anforderungen an die Gestaltung des Baugebietes sowie der einzelnen Bauten gestellt. So enthält die Gestaltungssatzung z. B. Regelungen zu Sockel-, Trauf- und Firsthöhen, zu den zu verwendenden Baumaterialien und Farben, zur Gliederung der Baukörper und Fassaden, zu den Einfriedungen, zur Gestaltung der Außenanlagen sowie zur Zulässigkeit von Abgrabungen.

Durch Beschluss des Rates der Stadt vom 15.09.2014 und Bekanntmachung der entsprechenden Satzung im Amtsblatt vom 01.10.2014 wurde der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung bereits um das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 -Blockstraße- verkleinert.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung soll nunmehr der vorhaben-bezogene Bebauungsplan Nr. 30 -Blockstraße/Lohmannshof- als Satzung beschlossen werden. In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 sind ebenfalls weitreichende gestalterische Festsetzungen eingeflossen. Zum Zwecke der Normenklarheit soll deshalb der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung um den Geltungsbereich des vorhabenbe-zogenen Bebauungsplans Nr. 30 verkleinert werden.

Ein Entwurf der Satzung zur Verkleinerung des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung sowie die Gestaltungssatzung vom 28.08.1981 selbst, sind den Anlagen 10 und 11 zu entnehmen.

### **XI. Kurzzusammenfassung**

Der Rat der Stadt entscheidet über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen und beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 -Blockstraße/Lohmannshof- mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung.

Um die Potenziale einer vormals heterogen baulich genutzten Fläche auszuschöpfen,

soll die im Südosten begonnene und mittlerweile vorhandene Wohnungsbauentwicklung auf der Vorhabenfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 -Blockstraße/Lohmannshof- maßvoll arrondiert werden. Das Bebauungskonzept sieht die Entwicklung von 19 Hauseinheiten in Form von zweigeschossigen Doppelhäusern und einer Hausgruppe in einem reinen Wohngebiet vor. Die geplanten Gebäude werden mit einem begrünten Flachdach und Photovoltaikanlagen errichtet.

Die Erschließung erfolgt für das Vorhabengebiet mittels einer öffentlichen verkehrsberuhigten Straße über den vorhandenen Anschluss an der Blockstraße. Zur Förderung der Elektromobilität (E-Mobilität) werden im Eingangsbereich zwei Parkplätze mit einer Ladestation ausgestattet. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens wird geprüft, ob eine Ausstattung weiterer Parkplätze mit einer Ladestation für Elektromobilität erfolgen kann.

Innerhalb des geplanten Wohngebiets soll des Weiteren als zentraler Punkt eine öffentliche Fläche geschaffen werden, die auch als Retentionsfläche für Niederschlagswasser (max. Einstauhöhe 30 cm) dienen soll. Die Entwicklung einer Fläche westlich der geplanten Bebauung zu einer öffentlichen Grünfläche mit einer fußläufigen Verbindung in den angrenzenden Landschaftsraum ist ebenfalls Teil des Vorhabens.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.07.2025 die Verwaltung ermächtigt den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 (Drucksache B/17/6773) schließen zu dürfen. Der Durchführungsvertrag ist am 27.06.2025 notariell beurkundet und am 09.07.2025 verwaltungsseitig unterschrieben worden.

Die derzeit noch gültige Gestaltungssatzung - Zechengelände Alstaden - Alstaden Süd - vom 28.08.1981 soll für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 aufgehoben werden, da die im in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festlegungen ausreichen.

## **XII. Anlagen zur Begründung (Gutachten etc.)**

Die umfangreichen Anlagen zur Begründung (Teil A + B) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 -Blockstraße/Lohmannshof- (u.a. Schall-, Artenschutz-, Baugrund- und Versickerungsgutachten sowie Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Erläuterungen zu Straßenausbau und Entwässerung, Freiflächengestaltungsplan und Checkliste Klimaschutz) liegen vor und während der Sitzung zur Einsichtnahme aus. Sie können außerdem vorab über „Bauleitplanung online“ ([www.o-sp.de/oberhausen/start.php](http://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 - Liste Klimacheck
- 2 - Übersichtskarte Geltungsbereich
- 3 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30
- 4 - 4-Vorhaben- und Erschließungsplan
- 5 - Begründung (Teil A)

6 - Umweltbericht (Teil B der Begründung)

7 - Abwägungstabellen

8 - Abwägungsrelevante Stellungnahmen

9 - Niederschrift der Online-Bürgerversammlung

10 - Entwurf der Satzung zur Verkleinerung des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung

11 - Gestaltungssatzung vom 28.08.1981 m. Änderungssatzung vom 18.09.2014

## Prüfung der Klimaschutzrelevanz in Beschlussvorlagen – Klimacheck

Beschlussvorlage: B/17/6931, VBB 30 - Satzungsbeschluss

Zuständiger Bereich: 5-1-40 Planungsrecht und Verfahren

### Stufe 1: Voreinschätzung der Klimarelevanz

Klimarelevanz in der Beschlussvorlage?

☒ Ja → Stufe 2

☐ Nein → bitte begründen

Besteht keine Klimarelevanz, ist die Prüfung abgeschlossen. 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                                                                                            |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Mobilität</b> | Inwiefern setzt der Beschluss Anreize für eine klimafreundliche Mobilität? (ÖPNV; Fuß- und Radverkehr; alternative Antriebe; Carsharing etc.) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | Stellplätze für (Lasten-)Fahrräder, Förderung des Fuß- u. Radverkehrs. E-Ladestationen für Pkw                         |
|                  | Inwiefern werden Anpassungsmaßnahmen an das Klima berücksichtigt (bzgl. Starkregen, Hitzebelastung, etc.) ?                                   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | Gründächer, Retention des Niederschlagswassers, Baumpflanzungen, Öffentliche Grünfläche                                |
| <b>Energie</b>   | Wie wirkt sich der Beschluss bzgl. der Flächen(neu)-versiegelung aus?                                                                         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | Wiedernutzung einer bereits versiegelten Fläche mit abnehmendem Versiegelungsgrad                                      |
|                  | Wie wirkt sich der Beschluss bzgl. des Ausbaus Erneuerbarer Energien aus?                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | Zur Errichtung von PV-Anlagen auf den Dächern wurde die Vorhabenträgerin über einen Durchführungsvertrag verpflichtet. |
|                  | Wird durch den Beschluss Energie gespart?                                                                                                     | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | -                                                                                                                      |

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

| Treibhausgas(THG)-Ausstoß in CO <sub>2</sub> (-Äquivalente)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                     |                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| Reduktion                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Nicht ermittelbar                   | Erhöhung                 |
| <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <p><b>Erläuterung:</b></p> <p>Das Plangebiet war umfangreich bebaut bzw. versiegelt. Im Vorgriff auf die Planung wurden das Gelände bereits freigeräumt. Die Verkehrsbelastung wird sich gegenüber dem damaligen Ausgangszustand nicht erhöhen. Es sind umfangreiche Begrünungsmaßnahmen (u.a. die Neuanlage einer größeren öffentlichen Grünfläche), Luft-Wärmepumpen und Photovoltaik geplant. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen sind nicht ermittelbar. Sie dürften aber gegenüber dem Ausgangszustand tendenziell geringer sein.</p> |                                     |                          |

### 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

Im Vergleich zur Ausgangssituation werden im neuen VBB 30 die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung stärker berücksichtigt.

### 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                                  | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein | +         |                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Außenentwicklung                                  | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |           |                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Freiflächeninanspruchnahme mit Klimafunktion      | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> 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       | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein | +         |                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Baulücke                                          | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |           |                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Nutzung von Bestandsgebäuden                      | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |           |                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Fläche in den letzten 10 Jahren baulich genutzt   | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |           |                    |
| Exposition                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                   |                             |                               |           |                    |
| Die kleinräumige Lage und die Verschattung innerhalb des Plangebietes beeinflussen maßgeblich die Möglichkeiten der solaren Energiegewinnung.                                                                                                                                                                                                                                                          | Verschattung der Fläche                           | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein | +         |                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Lage lässt günstige solare Ausrichtung erwarten   | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> 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 | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein | +         |                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ÖPNV-Anschluss weniger als 400m entfernt          | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |           |                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Taktung Wochentag <= 20 Min                       | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |           |                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Fuß- und Radwegenetz weniger als 300m entfernt    | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |           |                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Nahversorgung innerhalb von 500m entfernt         | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |           |                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Kindergarten innerhalb von 1000m vorhanden        | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |           |                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Grundschule innerhalb von 1000m vorhanden         | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |           |                    |
| Besitzverhältnisse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                   |                             |                               |           |                    |
| Die Eigentumsverhältnisse haben Einfluss auf die Steuerungsmöglichkeiten bei der Planung und Realisierung.                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Fläche im städtischen Besitz                      | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein | +         |                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Fläche im Besitz eines Eigentümers                | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |           |                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Viele Einzeleigentümer                            | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> 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                           | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein | +         | PV und Wärmepumpen |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Lokales Wärmenetz mit Kraft-Wärme-Kopplung        | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein |           |                    |
| Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                   |                             |                               |           |                    |
| Bewertung entsprechend der Indikatoren<br>(1 = sehr gut; 5 = ungeeignet)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                   | 2                           |                               |           |                    |
| Erläuterung/ Verbal-argumentative Zusatzbewertung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                   |                             |                               |           |                    |
| Viele Kriterien der Klimaschutzrelevanz werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 berücksichtigt (siehe auch Ausführungen im beigefügten Umweltbericht).                                                                                                                                                                                                                            |                                                   |                             |                               |           |                    |

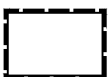
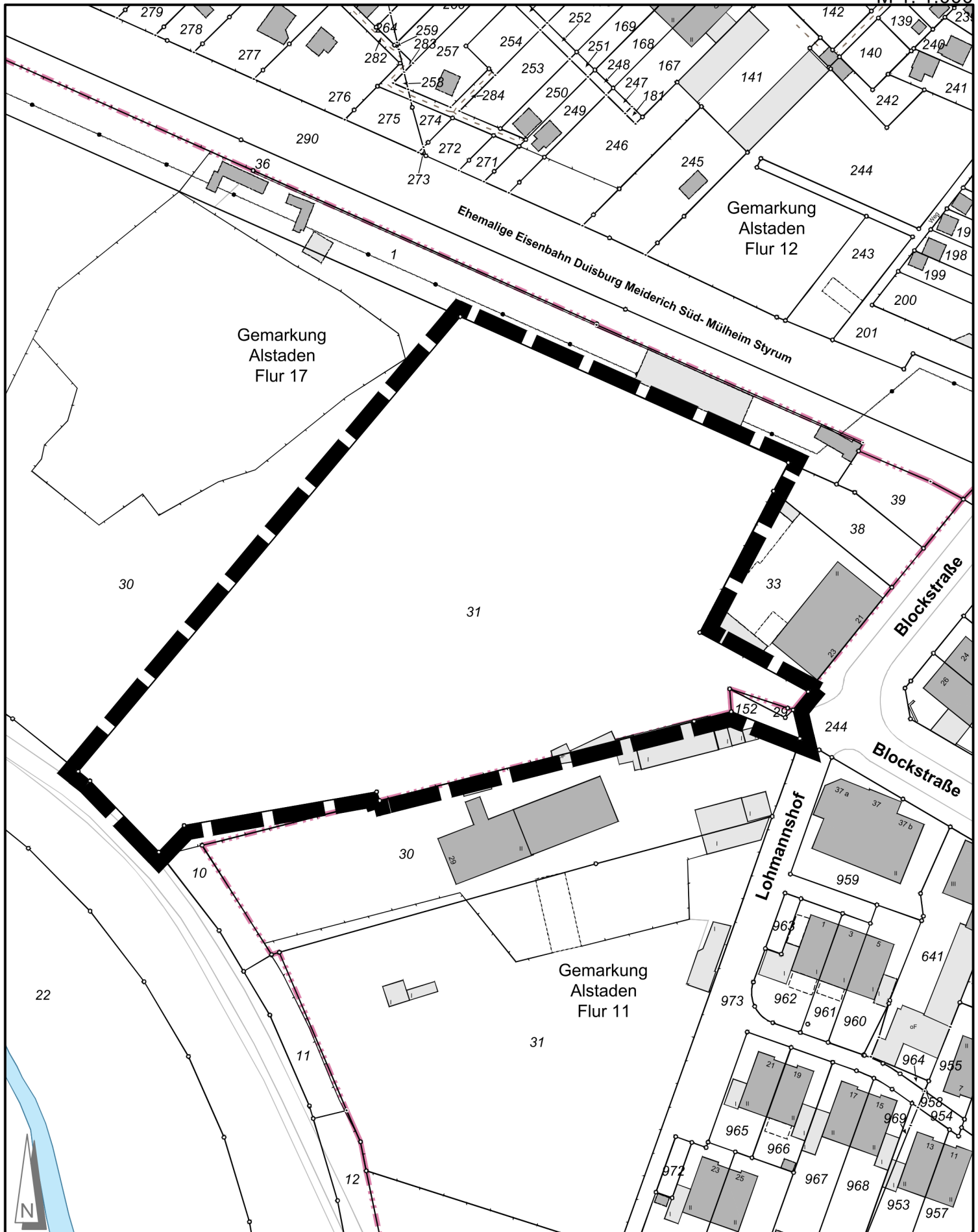


| Teil 4.2: Belange des Klimaschutzes in der Bauleitplanung                                                                                                                                                                                                                   |                                                                  |                                         |                                 |           |                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------|
| 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                                  | <input type="checkbox"/> ja             | <input type="checkbox"/> nein   | 0         |                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                             | Reihen-/Kettenhäuser                                             | <input type="checkbox"/> ja             | <input type="checkbox"/> nein   |           |                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                             | Mehrgeschossige Wohnanlagen                                      | <input type="checkbox"/> ja             | <input type="checkbox"/> nein   |           |                                                                      |
| Versiegelung                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                  |                                         |                                 |           |                                                                      |
| Je geringer die Versiegelung durch Gebäude, Neben- und Erschließungsanlagen, desto eher können Aufheizungseffekte vermieden werden.<br>Regenwasserbewirtschaftung und Dachbegrünung fördern das Kleinklima.                                                                 | Anteil der versiegelten Flächen im Plangebiet                    | <input type="checkbox"/> <40%           | <input type="checkbox"/> 40-60% | +         | Versiegelungsgrad verringert sich im Vergleich zur Ausgangssituation |
|                                                                                                                                                                                                                                                                             | Dachbegrünung vorgesehen                                         | <input type="checkbox"/> 60-80%         | <input type="checkbox"/> >80%   |           |                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                  | <input type="checkbox"/> ja             | <input type="checkbox"/> 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                                     | <input type="checkbox"/> >70% S/SW/SO   |                                 | 0         |                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                  | <input type="checkbox"/> 30-70% S/SW/SO |                                 |           |                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                  | <input type="checkbox"/> <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                                      | <input type="checkbox"/> gering         |                                 | +         |                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                  | <input type="checkbox"/> mittel         |                                 |           |                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                  | <input type="checkbox"/> 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                    | <input type="checkbox"/> ja             | <input type="checkbox"/> nein   | +         |                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                  |                                         |                                 |           |                                                                      |
| Energieversorgungskonzept                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                  |                                         |                                 |           |                                                                      |
| Die Energieversorgung spielt eine zentrale Rolle zur Entwicklung einer klimagerechten Stadt. Nah-/ Fernwärme und BHKW sind zureffizienten Nutzung von Energieträgern sinnvoll.                                                                                              | Energieversorgungskonzept vorhanden                              | <input type="checkbox"/> ja             | <input type="checkbox"/> nein   | 0         |                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                             | Nutzung von erneuerbaren Energien über vorgeschriebenem Standard | <input type="checkbox"/> ja             | <input type="checkbox"/> nein   |           |                                                                      |
| Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes                                                                                                                                                                                                                            |                                                                  |                                         |                                 |           |                                                                      |
| Bewertung entsprechend der Indikatoren<br>(1 = sehr gut; 5 = ungeeignet)                                                                                                                                                                                                    |                                                                  | 2                                       |                                 |           |                                                                      |
| Erläuterung/ Verbal-argumentative Zusatzbewertung                                                                                                                                                                                                                           |                                                                  |                                         |                                 |           |                                                                      |
| Die Planung berücksichtigt Belange des Klimaschutzes.                                                                                                                                                                                                                       |                                                                  |                                         |                                 |           |                                                                      |

| Teil 4.3: Vertragliche Regelungen                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                 |                                          |                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                 |                                          |                      |
| Art des Vertrags                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Rechtsgrundlage                                                                                                                                                   | Vertrag beabsichtigt                                                                                                                                            |                                          | Anmerkungen          |
| Erschließungsvertrag                                                                                                                                                                                                                                                                             | §124 BauGB                                                                                                                                                        | <input checked="" type="checkbox"/> ja                                                                                                                          | <input type="checkbox"/> nein            | Durchführungsvertrag |
| Städtebaulicher Vertrag                                                                                                                                                                                                                                                                          | §11 BauGB                                                                                                                                                         | <input checked="" type="checkbox"/> ja                                                                                                                          | <input type="checkbox"/> nein            | Durchführungsvertrag |
| Kaufvertrag                                                                                                                                                                                                                                                                                      | §433 BGB                                                                                                                                                          | <input type="checkbox"/> ja                                                                                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/> nein |                      |
| Vertragliche Regelungen                                                                                                                                                                                                                                                                          | Beispiele                                                                                                                                                         | Regelungsinhalt                                                                                                                                                 |                                          | Anmerkungen          |
| Bauliche Standards                                                                                                                                                                                                                                                                               | Erhöhte Anforderungen an den Jahresheizwärmebedarf (ggü. der EnEV)<br>Erhöhte Anforderungen an den Jahresprimärenergiebedarf (ggü. der EnEV)                      | <input checked="" type="checkbox"/> ja                                                                                                                          | <input type="checkbox"/> nein            | Kfw40                |
| Effiziente Energieversorgung                                                                                                                                                                                                                                                                     | Verpflichtung zur aktiven Solarnutzung oder Nutzung anderer erneuerbarer Energien<br>Festlegung: Wahl des Energieträgers, Anschlussverpflichtungen Nah-/Fernwärme | <input checked="" type="checkbox"/> ja                                                                                                                          | <input type="checkbox"/> nein            |                      |
| Verfahren                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Bindung an die Ziele des Energie-/Grünkonzeptes<br>Anforderungen an die Qualitätssicherung (Nachweise)                                                            | <input checked="" type="checkbox"/> ja                                                                                                                          | <input type="checkbox"/> nein            |                      |
| Klimaanpassung                                                                                                                                                                                                                                                                                   | U.a. Regelungen zur Bewirtschaftung des Regenwassers, Dachbegrünung oder zur Entwicklung und Errichtung von Grünflächen                                           | <input checked="" type="checkbox"/> ja                                                                                                                          | <input type="checkbox"/> nein            |                      |
| Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                 |                                          |                      |
| <b>Bewertung</b> entsprechend der Indikatoren<br>(1 = sehr hohe vertragliche Regelungen; 4 = entspricht den gesetzlichen Anforderungen)                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                   | 2                                                                                                                                                               |                                          |                      |
| <b>Erläuterung/Verbal-argumentative Zusatzbewertung</b>                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                   | Viele Kriterien der Klimaschutzrelevanz werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt und/oder wurden im abgeschlossenen Durchführungsvertrag geregelt. |                                          |                      |
| Gesamtübersicht                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                 |                                          |                      |
| Teil 1: Standort- und Planungsvoraussetzungen                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                   | 2                                                                                                                                                               |                                          |                      |
| Teil 2: Belange des Klimaschutzes in der Bauleitplanung                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                   | 2                                                                                                                                                               |                                          |                      |
| Teil 3: Vertragliche Regelungen                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                   | 2                                                                                                                                                               |                                          |                      |
| Gesamtbewertung des Projektes                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                 |                                          |                      |
| Insgesamt weißt das Projekt eine gute Berücksichtigung der Klimaschutzrelevanz auf. Besonders positiv herzuheben ist die Umsetzung einer Kombination von Dachbegrünung und PV-Anlage auf den neu geplanten Gebäuden, der Kfw40-Standard sowie die Anlage einer größeren öffentlichen Grünfläche. |                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                 |                                          |                      |

# Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 - Blockstraße/Lohmannshof -

M 1:1.000



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

21 von 218 in Zusammenstellung

Angefertigt: Oberhausen, 31.07.2024  
Bereich 5-1 / Stadtplanung





## I. Planzeichnung



## III. Planzeichenerklärung

### Bebauung und Nutzung

- Baukörper mit Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen
- Garage mit Dachbegrünung und Wärmepumpe
- Garagenzufahrt / -zuwegung
- II Zahl der Vollgeschosse

### Erschließung

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Parkplätze
- Öffentliche Fuß- und Radwegefläche
- FSt Fahrradstellplätze

### Freiflächen

- Private Freiflächen
- Öffentliche Grünflächen/Straßenverkehrsgrün
- Bepflanzung (neu)
- Eingrünung Landschaftshecke (neu)
- Bepflanzung (Bestand Erhalt)
- Sonstige Bepflanzung (Bestand)
- Öffentliche Aufenthaltsfläche
- Öffentliche Wegeführung
- Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes

## VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 30

### "Blockstraße / Lohmannshof" Stadt Oberhausen

Gemarkung Alstaden  
Flur 11 und 17

Maßstab 1:500



BLATT B

1. AUSFERTIGUNG

### Bestandsangaben

- Gebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Kanaldeckel
- Straßenelement
- Hydrant Unterflur
- Wasserschieber
- Gasschieber
- Laubbaum

Für den Planentwurf

Essen, den 19.09.2024

atelier stadt & haus

Gesellschaft für Stadt- und Bauplanung mbH  
Hauptstraße 20  
45141 Essen  
Tel: 0201 160 5113-0  
Fax: 0201 160 5113-1  
www.atelier-stadt-und-haus.de

Stadtplaner

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan wurde als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 im Sinne des § 12 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.04.2025 bis 28.05.2025 veröffentlicht.

Oberhausen, den 24.06.2025



Der Oberbürgermeister  
i. A.

Bereichsleiter Stadtplanung

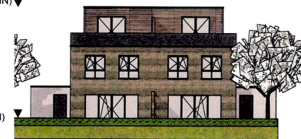
## II. Details zum Vorhaben- und Erschließungsplan (M 1:200)

Ansichten Doppelhäuser (ohne Photovoltaik)

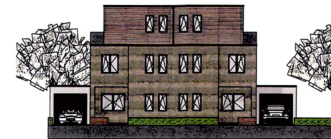
40,70 m (ü. NHN)  
(+/- 30 cm)

30,0 m (ü. NHN)

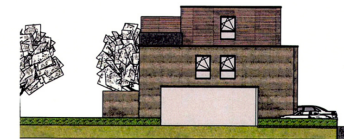
Hinweis:  
Die Hausgruppe wird gegenüber  
den Doppelhäusern um ein  
Mittelhaus ergänzt. Ansonsten  
sind die Ansichten mit denen der  
Doppelhäuser identisch.



Ansicht Gartenseite



Ansicht Straßenseite



Seitenansicht

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 im Sinne des § 12 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt am als Sitzung beschlossen worden.

Oberhausen, den

Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom ist am gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs mit dem Hinweis, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 ab dem im Bereich 5-1 Stadtplanung, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A001, während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oberhausen, den

Der Oberbürgermeister

### Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I, S. 394);  
**Baumutzungsverordnung (BauMVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3796), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I, Nr. 176);  
**Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802);  
**§ 89 Landesbauordnung (BauO NRW 2018)** vom 21.07.2018 (GV. NRW., S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW., S. 1172);  
**Landeswassergesetz NW (LWG)** in der Neufassung vom 08.07.2016 (GV. NRW., S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW., S. 1470).

Dieses Blatt B ist Bestandteil des aus 2 Blättern bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 "Blockstraße / Lohmannshof" und bildet mit dem Blatt A (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) eine Einheit.

# STADT OBERHAUSEN



## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße/Lohmannshof -**

**in**

**Oberhausen - Alstaden**

**BEGRÜNDUNG**

**gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

**Teil A – Städtebaulicher Teil**

**in der Fassung der Fortschreibung vom 04.08.2025**

## INHALTSVERZEICHNIS

|      |                                                                                                                                                              |    |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| A    | ALLGEMEINES                                                                                                                                                  | 1  |
| A 1  | Lage des Plangebiets / Räumlicher Geltungsbereich                                                                                                            | 1  |
| A 2  | Bestandssituation                                                                                                                                            | 2  |
| A 3  | Planungsanlass und Hauptplanungsziele                                                                                                                        | 4  |
| A 4  | Planverfahren                                                                                                                                                | 5  |
| B    | PLANERISCHE GRUNDLAGEN                                                                                                                                       | 6  |
| B 1  | Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung                                                                                                         | 6  |
| B 2  | Stadtentwicklungskonzept (iSTEK)                                                                                                                             | 15 |
| B 3  | Studie Wohnen in Oberhausen                                                                                                                                  | 16 |
| B 4  | Landschaftsplan                                                                                                                                              | 17 |
| B 5  | Leitfaden Klimaschutz und Klimaanpassungskonzept Oberhausen (KLAK)                                                                                           | 17 |
| B 6  | Derzeitige planungsrechtliche Situation                                                                                                                      | 18 |
| C    | STÄDTEBAULICHES KONZEPT                                                                                                                                      | 19 |
| D    | GEPLANTE BEBAUUNGSPLAN-FESTSETZUNGEN                                                                                                                         | 21 |
| D 1  | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)                                                                                                           | 21 |
| D 2  | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)                                                                                                           | 22 |
| D 3  | Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)                                                                                           | 23 |
| D 4  | Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)                                                                | 23 |
| D 5  | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)                                                                                          | 24 |
| D 6  | Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)                                                                                                | 24 |
| D 7  | Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)                                                                                                             | 24 |
| D 8  | Photovoltaikanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)                                                                                                              | 25 |
| D 9  | Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)                                                   | 25 |
| D 10 | Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Anpflanzungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a + b BauGB) | 27 |
| D 11 | Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018)                                                                           | 29 |
| E    | UMWELTBERICHT                                                                                                                                                | 30 |
| E 1  | Allgemeines                                                                                                                                                  | 30 |
| E 2  | Eingriffsregelung / Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung                                                                                                          | 30 |
| E 3  | Artenschutz / Planungsrelevante Arten                                                                                                                        | 31 |
| E 4  | Belange des Immissionsschutzes                                                                                                                               | 31 |
| E 5  | Bodenschutzbelange und Altlasten                                                                                                                             | 32 |
| E 6  | Klimaschutz (Abwägung gemäß § 1a Abs. 5 BauGB)                                                                                                               | 34 |

|      |                                                                     |    |
|------|---------------------------------------------------------------------|----|
| F    | VER- UND ENTSORGUNG                                                 | 35 |
| F 1  | Entwässerung                                                        | 35 |
| F 2  | Weitere Versorgungsleitungen                                        | 37 |
| G    | KENNZEICHNUNGEN                                                     | 37 |
| H    | NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME                                            | 39 |
| I    | HINWEISE                                                            | 39 |
| I 1  | Bodendenkmäler                                                      | 39 |
| I 2  | Kampfmittel                                                         | 40 |
| I 3  | Schutzmaßnahmen für Gehölze                                         | 40 |
| I 4  | Gehölzpflanzungen in Pflanzgruben                                   | 41 |
| I 5  | Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen                               | 41 |
| I 6  | Gasfernleitung                                                      | 41 |
| I 7  | Hochwassergefährdung                                                | 42 |
| I 8  | Boden und Altlasten / Fachgutachterliche Überwachung                | 43 |
| I 9  | Fachgutachterliche Überwachung und Dokumentation                    | 43 |
| I 10 | Schutzmaßnahmen für den Boden                                       | 43 |
| I 11 | Artenschutz                                                         | 43 |
| I 12 | Luft/Wasser-Wärmepumpen                                             | 44 |
| I 13 | Gestaltung von nicht überbauten Flächen auf bebaubaren Grundstücken | 44 |
| J    | SONSTIGES                                                           | 45 |
| J 1  | Bodenordnung / Grunderwerb                                          | 45 |
| J 2  | Flächenbilanz                                                       | 45 |
| J 3  | Kosten / Finanzierung                                               | 45 |
| J 4. | Durchführungsvertrag                                                | 46 |



# **A ALLGEMEINES**

## **A 1 Lage des Plangebiets / Räumlicher Geltungsbereich**

Das Vorhabengebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 „Blockstraße / Lohmannshof“ umfasst eine Fläche von ca. 0,86 ha. Es liegt laut einleitendem Beschluss vom 24.09.2018 in der Gemarkung Alstaden, Flur 11 und 17, westlich der Blockstraße und umfasst die Flurstücke Nr. 29 und 152, Flur 11, sowie das Flurstück Nr. 31, Flur 17.

Die aktuell geplante Abgrenzung des Vorhabengebietes ergibt sich aus der nachfolgenden Übersichtskarte (vgl. Abb. 1).

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst den gesamten Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans.

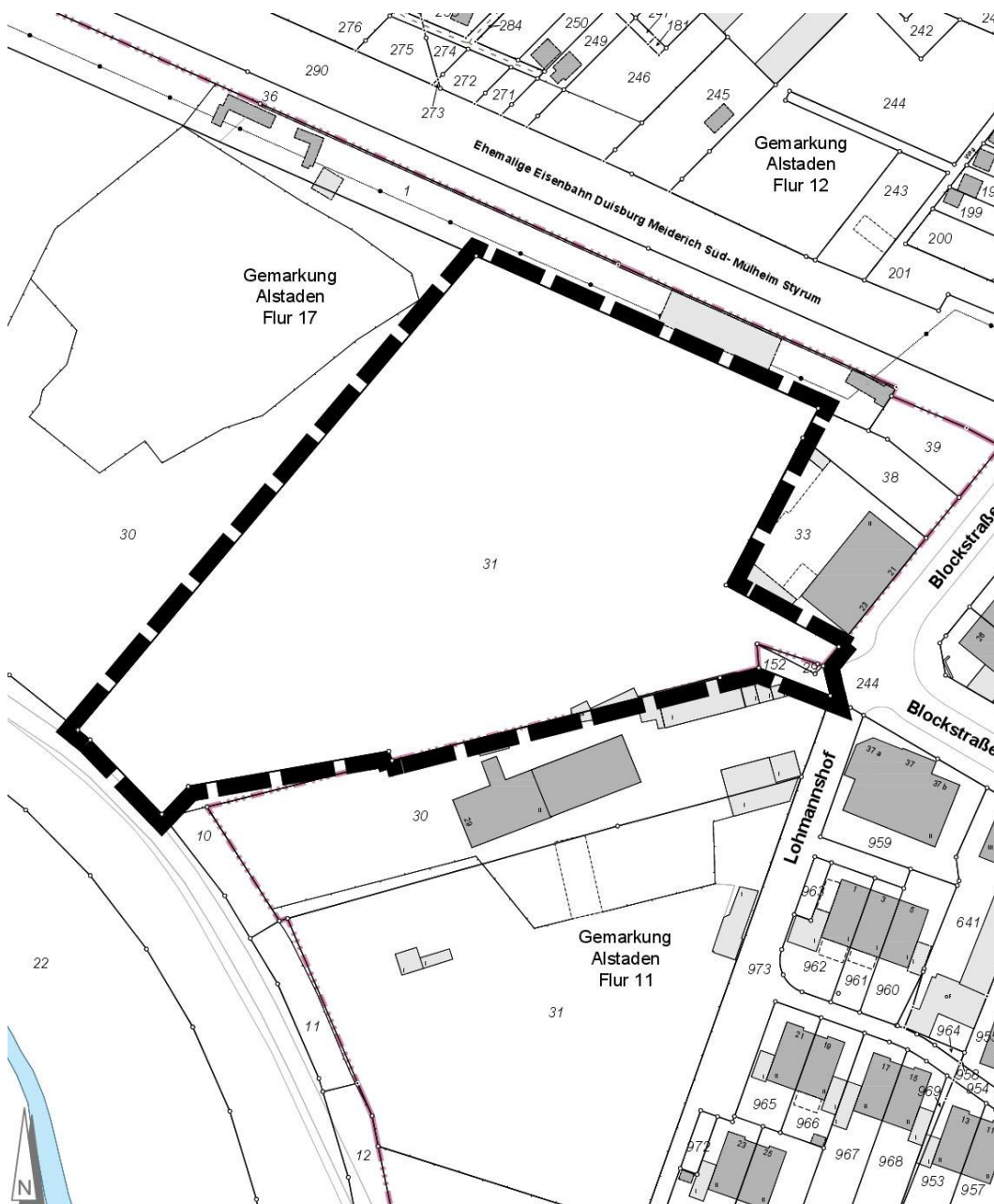


Abb. 1 Übersichtskarte Geltungsbereich (Stand: 31.07.2024) © Stadt Oberhausen

## A 2 Bestandssituation

Das Vorhabengrundstück (ehem. Blockstraße 25) stellte sich bis vor einigen Jahren mit einer sehr heterogenen Nutzungsstruktur dar. Ehemals landwirtschaftlichen Ursprungs, hatte sich in der Vergangenheit eine Vielzahl verschiedener Nutzungen, darunter Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft auf dem Gelände angesiedelt.

Geprägt wurde das Vorhabengebiet bis 2021 durch sehr einfache Gebäude, wie Schuppen und Hallen. Einzig das ehemalige Bauernhaus wich durch seine Bauform hiervon ab. Die Gebäude sind zwischenzeitlich im Vorgriff auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan beseitigt worden, die Fläche stellt sich daher aktuell als offene Brachfläche mit hohen Anteilen befestigter Flächen und nur noch sehr geringem Gehölzaufkommen dar.

Westlich des Vorhabengebietes befinden sich Wiesen und Weideflächen sowie die Fläche der ehemaligen Bergehalde der Zeche Alstaden und heutigen Biotopfläche "Am Ruhrufer". Sie wurde im Zuge der Haldensanierung als Naturfläche mit wertvollen wechselfeuchten Wasserflächen, Röhrichten und Gehölzen angelegt. Durch Wegeerschließungen sind die neu angelegten Naturflächen in die Naherholungsflächen der Ruhrauen einbezogen worden. Das Biotop stellt eine unmittelbare Raumbeziehung zur Ruhr mit ihren Grünflächen sowie den dortigen Deichanlagen her.

Der östlich angrenzende Siedlungsbereich Alstaden entlang der Blockstraße ist durch eine gewachsene Baustruktur geprägt, die hauptsächlich durch Einzelhausbebauung mit großen Gärten charakterisiert ist.

Im weiteren Verlauf sind östlich des Vorhabengebietes auf ehemaligen Industrieflächen der Zeche Alstaden in den 70er und 80er Jahren Einfamilienhausgebiete entstanden. In direkter Nachbarschaft zum Vorhabengebiet wurde am Lohmannshof auf Flächen eines seinerzeit aufgegebenen Lebensmitteldiscounters, südöstlich der Vorhabenfläche, ein kleines Wohngebiet für Doppelhäuser und eine Hausgruppe geschaffen. Der hierfür notwendige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 26 – Blockstraße – ist am 01.10.2014 in Kraft getreten.

Südlich des Vorhabengebietes schließen Flächen und Grundstücke an, die einen landwirtschaftlichen Ursprung haben und vereinzelt mit Nebengebäuden bestanden sind. Heute befinden sich auf diesen Flächen Wohnnutzungen.

Im Südwesten grenzt ein öffentlicher Radweg an das Vorhabengebiet an.





Abb. 2 Luftbild aus 2020 © RVR, 2020, dl-de/by-2-0



Abb. 3 Luftbild aus 2024 © RVR, 2024, dl-de/by-2-0

Die in unmittelbarer Nähe gelegene Haltestelle Fröbelplatz bindet das Vorhabengebiet an den öffentlichen Nahverkehr an. Mit insgesamt vier Buslinien (143 sowie SB 92, 93 und 98), zwei Nachtexpresslinien und Einsatzwagen für den Schülerverkehr ist das Vorhabengebiet in Richtung Essen, Mülheim a. d. Ruhr und Oberhausen sehr gut erschlossen.



### A 3 Planungsanlass und Hauptplanungsziele

Wie in Kapitel A 2 bereits erläutert, stellt sich die vormals heterogen baulich genutzte Vorhabenfläche momentan nach Beseitigung der baulichen Anlagen im Jahre 2021 als junge Brachfläche dar, welche durch die angestrebte Entwicklung städtebaulich entwickelt und neu geordnet werden soll.

Um die Potenziale der Fläche auszuschöpfen, soll die im Südosten begonnene und mittlerweile vorhandene Wohnungsbauentwicklung auf der Vorhabenfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 maßvoll arrondiert werden.

Die Wohnungsbauentwicklung korrespondiert mit den wohnungspolitischen Zielen der Stadt Oberhausen. Gemäß dem Endbericht der neuen Wohnungsmarktstudie „Wohnen in Oberhausen 2017“, die der Rat der Stadt Oberhausen am 19.11.2018 beschlossen hat, geht diese weiter von einem Bedarf in dem Marktsegment des Neubaus von Einfamilienhäusern aus (vgl. hierzu auch Kapitel B 3. Studie Wohnen in Oberhausen, Seite 45<sup>16</sup>).

Der Standort ist für eine Wohnungsbauentwicklung aufgrund der Nähe zum Nahversorgungszentrum Alstaden geeignet. Dieses befindet sich fußläufig in ca. 1100 m Entfernung, womit die für eine Wohnnutzung notwendige Infrastruktur im Umfeld nachgewiesen werden kann.

Die Flächen für das Vorhaben stehen in der Verfügungsberechtigung der Vorhabenträgerin, die zur Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens einen Einleitungsantrag bei der Stadt Oberhausen gestellt hat.

Die Vorhabenträgerin sieht die Entwicklung von 19 Hauseinheiten in Form von Doppelhäusern und einer Hausgruppe vor. Die Erschließung erfolgt für das Vorhabengebiet über den vorhandenen Anschluss an der Blockstraße. Innerhalb des geplanten reinen Wohngebiets soll als zentraler Punkt eine öffentliche Freifläche geschaffen werden, die ebenfalls als Retentionsfläche für Niederschlagswasser (max. Einstauhöhe 30 cm) dienen soll. Die Entwicklung einer Fläche westlich der geplanten Bebauung zu einer öffentlichen Grünfläche mit einer fußläufigen Verbindung in den angrenzenden Landschaftsraum ist ebenfalls Teil des Vorhabens.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von reinen Wohngebieten,
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche,
- Festsetzung einer Regenrückhaltefläche,
- Regelung der notwendigen Erschließung und
- Regelung der erforderlichen Ausgleichmaßnahmen.

Es ist im Planverfahren geprüft worden, ob und wie die Neubebauung die Ansprüche einer klima- und umweltverträglichen Stadtentwicklung berücksichtigt und einen Beitrag zum klimaangepassten Bauen leisten kann (siehe hierzu Begründung, Teil B Umweltbericht, Kapitel 2.5 Luft und Klima und die als Anlage 9 beigefügte Checkliste Klimaschutz).

## A 4 Planverfahren

Am 24.09.2018 wurde der einleitende Beschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 – Blockstraße/Lohmannshof – durch den Rat der Stadt Oberhausen auf Antrag des damaligen Vorhabenträgers vom 25.07.2018 gefasst. Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte am 15.11.2018 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

Im Jahr 2019 wurde das Vorhaben durch die nun aktuelle Vorhabenträgerin übernommen und mit Schreiben vom 08.10.2019 erneut ein Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB gestellt. Hierin erklärt die Vorhabenträgerin auch, dass sie i.S.v. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB bereit und in der Lage ist, innerhalb einer der im abzuschließenden Durchführungsvertrag festzulegenden Frist das beantragte Vorhaben nach Inkrafttreten der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung umzusetzen. Diesem Antrag wurde durch Beschluss eines Vorhabenträgerwechsels zugunsten der nun ausführenden Vorhabenträgerin durch den Rat der Stadt Oberhausen am 18.11.2019 zugestimmt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und nach den "Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen hat der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 - Blockstraße / Lohmannshof -

- in der Zeit vom 06.08.2021 - 03.09.2021 einschließlich im Internet, im Bereich 5-1-Stadtplanung und in der Bezirksverwaltungsstelle Alt-Oberhausen ausgelegen (öffentliche Darlegung der Planung);
- am 26.08.2021 hat die öffentliche Anhörung (Online-Bürgerversammlung) stattgefunden.

Innerhalb dieser Zeit bestand die Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtlichen Auswirkungen unterrichten zu lassen. Gleichzeitig wurde den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel dazu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 07.06.2021 erstmalig bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme beteiligt.

Der weitere Verfahrensablauf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 stellt sich wie folgt dar:

- Einverständnis des Stadtplanungs- und Mobilitätsausschusses mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, Einbeziehung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beschluss des Stadtplanungs- und Mobilitätsausschusses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die Veröffentlichung der Planunterlagen; **der Beschluss ist am 27.03.2025 erfolgt.**
- 2. Beteiligung der Behörden und Träger sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; **die Beteiligung wurde mit Schreiben vom 15.04.2025 durchgeführt.**
- Bekanntmachung der Veröffentlichungsfrist zur Einsichtnahme in die Planunterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Amtsblatt der Stadt Oberhausen; **die Veröffentlichungsfrist wurde am 15.04.2025 bekannt gemacht.**

- Veröffentlichung gemäß § 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; [die Veröffentlichung hat in der Zeit vom 22.04.2025 bis 28.05.2025 stattgefunden.](#)
- Abschluss des Durchführungsvertrages gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zum Satzungsbeschluss; [Der Durchführungsvertrag ist am 27.06.2025 notariell beurkundet und am 09.07.2025 verwaltungsseitig unterschrieben worden.](#)
- Abwägungsentscheidung über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt;
- Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB.

## **B PLANERISCHE GRUNDLAGEN**

### **B 1 Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung**

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen. Sie sind von den in § 4 Abs. 1 ROG aufgeführten Adressaten zu beachten. D. h., es handelt sich um Festlegungen, die nicht durch eine Abwägung überwindbar sind. Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen. Sie sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG zu berücksichtigen, d. h. sie sind mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen und können bei der Abwägung mit anderen relevanten Belangen überwunden werden.

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

#### **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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 - Blockstraße / Lohmannshof - sind die im LEP NRW enthaltenen Ziele zu beachten und die Grundsätze in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.

Am 17.04.2018 hat das Landeskabinett die Einleitung eines Änderungsverfahrens für den LEP NRW beschlossen, um mehr planerische Freiräume für Kommunen, Wirtschaft und Bevölkerung zu schaffen. Nach Abschluss des Verfahrens ist die Änderung des LEP NRW am 06.08.2019 rechtskräftig geworden.

Am 02.06.2023 hat die Landesregierung Nordrhein-Westfalen beschlossen, den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen erneut zu ändern.

Das Ziel dieser Änderung ist die schnelle Umsetzung des Wind-an-Land-Gesetzes, welches die Sicherung weiterer Flächen für die Windenergie in Nordrhein-Westfalen erfordert. Zusätzlich verfolgt die Landesregierung hiermit das Ziel, die Flächenkulisse für Freiflächen-Solarenergie in Nordrhein-Westfalen maßvoll zu erweitern.

~~Vom 23.06. – 28.07.2023 wurde das Beteiligungsverfahren zum Entwurf der LEP-Änderung durchgeführt. Die Landesplanungsbehörde sichtet und wertet derzeit die Stellungnahmen aus.~~ Die 2. Änderung des Landesentwicklungsplans ist am 01.05.2024 in Kraft getreten.

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat des Weiteren am 14.03.2025 die 3. Änderung des LEP NRW beschlossen. Die diesbezüglichen Planunterlagen konnten in der Zeit vom 03.04.2025 bis einschließlich 30.06.2025 (Veröffentlichungsfrist) u.a. auf der Internetseite des Landes NRW eingesehen und heruntergeladen werden. Von der Änderung sind nur textliche Festlegungen (Ziele oder Grundsätze) und Erläuterungen des geltenden LEP NRW betroffen

Zweck der 3. Änderungen des LEP NRW ist es, für Nordrhein-Westfalen im Einklang mit den raumordnerischen Leitvorstellungen das Leitbild eines klimaneutralen Industrielands mit einer nachhaltigen Raumentwicklung zu befördern. Durch einen verantwortungsbewussten Umgang mit Flächen und Ressourcen soll mehr zu Klimaschutz und Klimaanpassung beigetragen und die Flächenbedarfe sollen insbesondere für die Wirtschaft, die Landwirtschaft sowie für den Wohnungsbau in Einklang mit der Erhaltung der Natur gebracht werden.

Die vorliegende Planung wird von den Änderungen des LEP NRW nicht berührt.

#### Zeichnerischer Teil des LEP NRW

Im LEP NRW ist Oberhausen mit der Funktion als Mittelzentrum festgelegt. Der zeichnerische Teil des LEP NRW enthält für den Bereich des Plangebietes die nachrichtliche Darstellung *Siedlungsraum (inkl. großflächiger Infrastruktureinrichtungen)* (vgl. roter Punkt in Abb. 4) und steht somit der Planung nicht entgegen.



Abb. 4 Ausschnitt aus dem LEP NRW © Land NRW, 2019

### Textlicher Teil des LEP NRW

Der LEP NRW in seiner aktuellen Fassung enthält verschiedene textliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind:

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 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. Außerdem ist im Rahmen einer flächensparenden Entwicklung eine ausreichende Ausstattung mit innerstädtischen Grünflächen anzustreben.

Diesen Ziel- und Grundsatzfestlegungen trägt die vorhabenbezogene Bebauungsplanung Nr. 30 - Blockstraße / Lohmannshof - Rechnung.

### Fazit:

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 verfolgten Hauptplanungsziele und die in ihm vorgesehenen Festsetzungen entsprechen dem LEP NRW in seiner aktuellen Fassung (inkl. der **gültigen**/geplanten Änderungen). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 30 ist damit im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

### **B 1.2 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz**

Mit der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist der Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH) am 01.09.2021 in Kraft getreten. Damit wurde neben den übergeordneten Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans NRW und der Regionalplanung eine zusätzliche raumordnungsrechtliche Ebene eingeführt. In der Bauleitplanung sind die Ziele des BRPH zu beachten sowie die Grundsätze zu berücksichtigen. Im Besonderen sind die Risiken von Hochwassern, einschließlich der davon möglicherweise betroffenen empfindlichen und schutzwürdigen Nutzungen (Ziel I.1.1 BRPH) sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder Starkregen (Ziel I.2.1 BRPH) vorausschauend zu prüfen. Hochwasserminimierende Aspekte sollen berücksichtigt und auf eine weitere Verringerung von Schadenspotenzialen hingewirkt werden (Grundsatz II.1.1 BRPH). Das natürliche Wasserversickerungs- und Wasser-rückhaltevermögen des Bodens ist, soweit es hochwassermindernd wirkt, zu erhalten (Ziel II.1.3 BRPH).

### Hochwassergefahren

Bei der Auseinandersetzung mit dem Thema Hochwasserschutz sind die bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten, insbesondere Hochwassergefahrenkarten und Hochwasser-risikokarten, Hochwasserrisikomanagementpläne, Starkregenhinweiskarten sowie die Karte der schutzwürdigen Böden in NRW zu berücksichtigen.

Das Vorhabengebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 liegt nicht innerhalb der festgesetzten Schutzzonen (I-III) gemäß der Deichschutzverordnung (**DSchVO**) der



Bezirksregierung Düsseldorf vom 01.09.2020. Außerdem handelt es sich nicht um ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), in dem die Ausweisung neuer Baugebiete u.a. in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt wäre. Die Hochwassergefahrenkarten des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen weisen jedoch für das Extremhochwasser (tritt im Mittel deutlich seltener als alle 100 Jahre auf =  $HQ_{\text{extrem}}$ ) eine Überschwemmung des gesamten Vorhabengebietes durch das Übertreten der Ruhr im Falle eines Versagens technischer Schutzmaßnahmen (Hochwasserschutzdeich) aus. Dementsprechend liegt das Vorhabengebiet in einem Risikogebiet im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG, ~~welches durch den vorhandenen Ruhrdeich aktuell gegen ein Hochwasser mit der Bemessung  $HQ_{100}$  (tritt im Mittel alle 100 Jahre auf) geschützt ist.~~ Gegenüber einem Hochwasser der Bemessungshäufigkeit von 100 Jahren ( $HQ_{100}$ ) ist das Vorhabengebiet durch seine Höhenlage geschützt, die Hochwassergefahrenkarten weisen hierfür kein Risikogebiet aus. Bei einem Deichversagen sind erhebliche Sachschäden im betroffenen Gebiet zu erwarten. Es würden Wassertiefen im Vorhabengebiet bei einem Extrem-Hochwasserereignis auf dem Großteil der Fläche von 1 - 2 m auftreten.

Bei extremen Hochwasserereignissen, welche statistisch seltener als einmal pro Jahrhundert auftreten, ist grundsätzlich mit einem Versagen von Hochwasserschutzanlagen zu rechnen, so dass in diesem Fall Gefahren für Leib und Leben sowie Sachschäden nicht gänzlich auszuschließen sind. Der tatsächliche Eintritt eines solchen Szenarios ist jedoch angesichts verlässlicher und kontrollierter Schutzeinrichtungen und der Seltenheit eines extremen Hochwassers relativ unwahrscheinlich. Anfang des Jahres wurden insgesamt 85 Bäume, die zu nahe am Deich standen und mit ihren Wurzeln dessen Standfestigkeit gefährdeten, gerodet. Es wurden weiterhin rund 170 Wurzelstöcke entfernt und fachgerecht mit Tonpellets verfüllt. Diese Arbeiten dienten dazu, die Sicherheit des Deiches auch im Bereich des Deichschutzstreifens weiterhin zu gewährleisten. Am 18.03.2025 wurde außerdem mit dem Bau eines Deichverteidigungsweges begonnen. Die neue Anbindung für Einsatzfahrzeuge auf der Landseite des Deichs wird 570 Meter lang und rund 6,50 Meter breit sein. Sie erhält an ihrem Ende einen Wendehammer. Die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und weiterer Hilfsorganisationen können nach Abschluss der Bauarbeiten im Herbst 2025 den Weg nutzen und so zügig den Schutzwall am Ruhrufer erreichen, um notwendiges Material, etwa Sandsäcke und Vliesmatten, direkt an die Einsatzstelle zu bringen. Zudem verstärkt das Bauwerk mit seinem Eigengewicht den Deich. Die Rodung und der Bau des Deichverteidigungsweges ist ein großer Schritt für noch mehr Sicherheit in Alstaden bei künftigen Ruhrhochwassern und trägt somit wesentlich zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden bei. ~~Aus diesem Grund sind zusätzliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz innerhalb des Plangebietes als unverhältnismäßig zu beurteilen bzw. nicht erforderlich.~~ Darüber hinaus ist bei den geplanten und vorhandenen Nutzungen davon auszugehen, dass Personen das Gebiet im Ernstfall kurzfristig verlassen können.

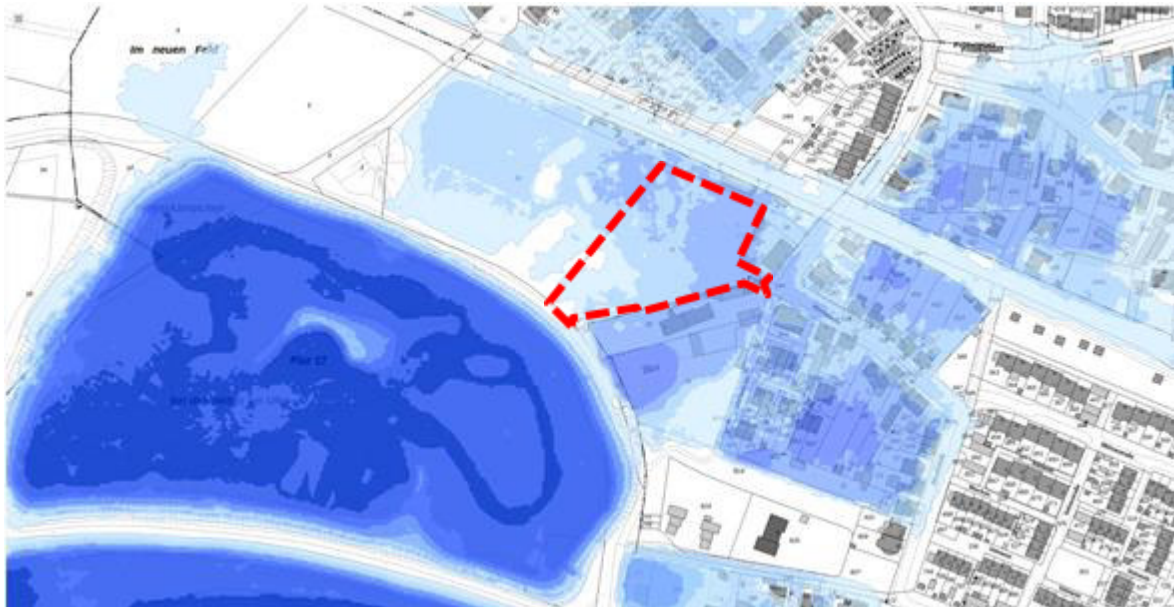


Abb. 5: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte für die Ruhr für ein Hochwasser niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem);  
© Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen

Bei einem Hochwasserereignis mit mittlerer und hoher Wahrscheinlichkeit ist der technische Hochwasserschutz durch die Deichanlagen entlang der Ruhr gegeben.



Abb. 6: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte für die Ruhr für ein Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100);  
© Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen

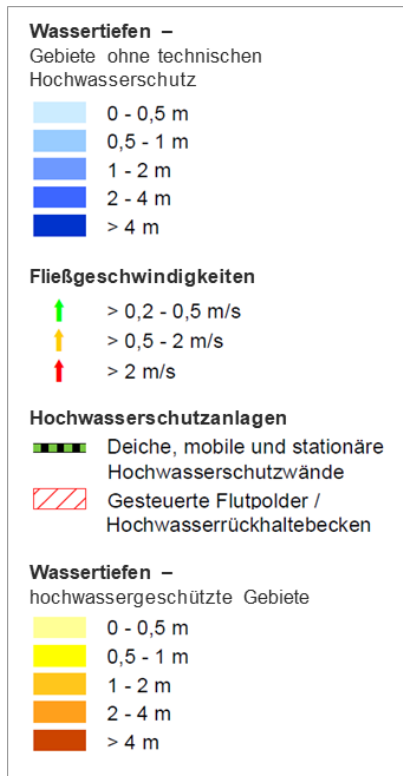


Abb. 7: Legende zu den Hochwassergefahrenkarten (Abb. 5 und 6)

© Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen

Aus Sicht der Unteren Umweltschutzbehörde kann davon ausgegangen werden, dass das gesamte Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 als sogenanntes Hochufer zu betrachten ist. Ein Hochufer ist ein Gelände, welches aufgrund erhöhter Lage von einem Hochwasser nicht betroffen ist. Nach einer Definition aus der Arbeitshilfe der Emschergenossenschaft (Deichertüchtigung an der Emscher und deren Nebenläufe – Arbeitshilfe für die Planung) ist ein Hochufer ein Gelände, welches vollständig über dem Bemessungshochwasserstand bzw. der anzunehmenden Sickerlinie liegt. Die Sickerlinie bezeichnet die Grenze zwischen mit Wasser gesättigtem und ungesättigtem Erdreich innerhalb eines Erdwalls, z.B. Deich. Im Hochwasserfall am Beispiel Deich ist es selbstverständlich nicht so, dass auf der landseitigen Deichseite der Wasserstand identisch mit dem auf der wasserseitigen Deichseite ist. Durch den Erdwall sickert das Wasser in einem Gefälle, welches u.a. von der Beschaffenheit des Walls sowie Wasserstand und Hochwasserdauer abhängig ist. Der tatsächliche Verlauf einer Sickerlinie kann nur mit sehr großem Aufwand bestimmt werden, aus der Arbeitshilfe der Emschergenossenschaft ist jedoch eine recht pessimistische Annahme von einem linearen Gefälle von -1 m Wasserstand pro 10 m Erdwall zu entnehmen. Im Falle des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 liegen ca. -0,68 m bei über 50 m Entfernung zum Erdwall vor. Aus diesem Grunde ist im Falle eines HQ<sub>100</sub>- Ereignisses eine Überschwemmung von Flächen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 durch Flusswasser ausgeschlossen. Weitergehend wird auf obige Darstellung der offiziellen Hochwassergefahrenkarte des Landes NRW verwiesen, wonach der gesamte Bereich außerhalb des Ringweges „Am Ruhrufer“ nicht von einem Hochwasserereignis HQ<sub>100</sub> betroffen ist, da eine Hochufersituation vorliegt.

Schutzwürdige Böden liegen im Plangebiet nicht vor. Auf das Kapitel E 5 (Seiten 32 - 34), der Begründung und das Kapitel 2.3 im Umweltbericht (Teil B der Begründung) wird verwiesen.

Die Lage des Vorhabengebietes innerhalb eines Hochwassergefahrenggebietes für das Ereignis HQ<sub>extrem</sub> wird gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in textlicher Form in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Die nachrichtliche Übernahme und der zusätzliche Hinweis Nr. 87 erfüllen eine Informations- und Anstoßfunktion für die betroffene Öffentlichkeit.

### Starkregen

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat eine Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen erstellt und auf der Internetseite [www.geoportal.de](http://www.geoportal.de) veröffentlicht (Starkregenhinweiskarte NRW des BKG). Sie gibt Hinweise auf besondere Gefahrenbereiche innerhalb der Kommunen und kann als Grundlage für die Vertiefung und erste dringende Maßnahmen dienen. Die Starkregenhinweiskarte NRW des BKG kann auch unter [www.klimaanpassung-karte.nrw.de](http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de) aufgerufen werden, wo weitere Informationen zu Klimafolgen und der Anpassung an den Klimawandel verfügbar sind.

Für das Plangebiet stellt die Starkregenhinweiskarte NRW folgende Situation dar:



Abbildungen 8+9: Starkregenkarte „Seltener Starkregen (Wiederkehrintervall 100 Jahre)“ (Abb. 8) und „Extremer Starkregen (90 mm/h)“ (Abb. 9), (Quelle: Starkregenhinweiskarte für NRW des BKG)

Im Vorhabengebiet sind in den Starkregenhinweiskarten für die Szenarien „seltener Starkregen“ und „extremer Starkregen“ überschwemmte Bereiche ausgewiesen. Diese Flächen könnten mit zunehmender Tiefe in nordöstlicher Richtung innerhalb des Vorhabengebietes bei seltenen Starkregenereignissen um 0,5 bis zu 1,0 m und bei extremen Starkregenereignissen in einem kleinen Bereich um bis zu 2,0 m überschwemmt werden.

Das Plangebiet war bereits bebaut. Ein Verzicht auf jegliche Bebauung wäre für die Eigentümerin wirtschaftlich nicht vertretbar. Sie hat die alten Gebäude im Vorgriff auf die Planung bereits in 2021 abgerissen. Es werden gegenüber den seinerzeit stark versiegelten Bereichen nunmehr jedoch größere Frei- und Grünflächen u.a. mit einer Regenrückhalte- mulde eingeplant. Die Hinweise in Bezug auf mögliche Einstauungen bei Starkregenereignissen wurden bei der detaillierten Ausgestaltung der Planung berücksichtigt. So wird die höhenmäßige Lage der Gebäude und Zufahrten so ausgestaltet, dass das Niederschlagswasser von den Gebäuden weg in Richtung der Erschließungsstraßen und Regenrückhalte- mulde geleitet wird (s. auch Anlage 8 zur Begründung).

### Fazit:

Aus vorgenannten Gründen (kein ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet, Fläche war bereits bebaut, umfangreiche Sicherungsmaßnahmen am Deich, Hochuferlage des



Plangebietes und höhenmäßige Ausgestaltung der Grundstücke für eine optimierte Entwässerung) wäre ein vollständiger Verzicht auf die Planung und Teilbebauung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 unverhältnismäßig.

### B 1.3 Regionalplan Ruhr (RVR)

Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Ruhr hat in ihrer Sitzung am 06.07.2018 den Erarbeitungsbeschluss zur Aufstellung des Regionalplans Ruhr einstimmig gefasst. Er ersetzt damit den bis dahin gültigen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) in seinem regionalplanerischen Teil (s. auch Kapitel B 1.4, Seiten 13—14 und 15).

Der Regionalplan Ruhr wurde am 10.11.2023 durch das Ruhrparlament beschlossen. Nach erfolgter Rechtsprüfung durch die Landesplanungsbehörde ist er gemäß § 10 Absatz 1 ROG mit der Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW am 28.02.2024 wirksam geworden.

Gemäß § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 ROG sind Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Im zeichnerischen Teil des Regionalplans Ruhr von November 2023 ist das Vorhabengebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugewiesen. Die unmittelbar nördlich angrenzende ehemalige Eisenbahnstrecke zwischen Duisburg Meiderich Süd und Mülheim, ist als Schienenweg für den regionalen und überregionalen Verkehr festgelegt (vgl. Abb. 10).

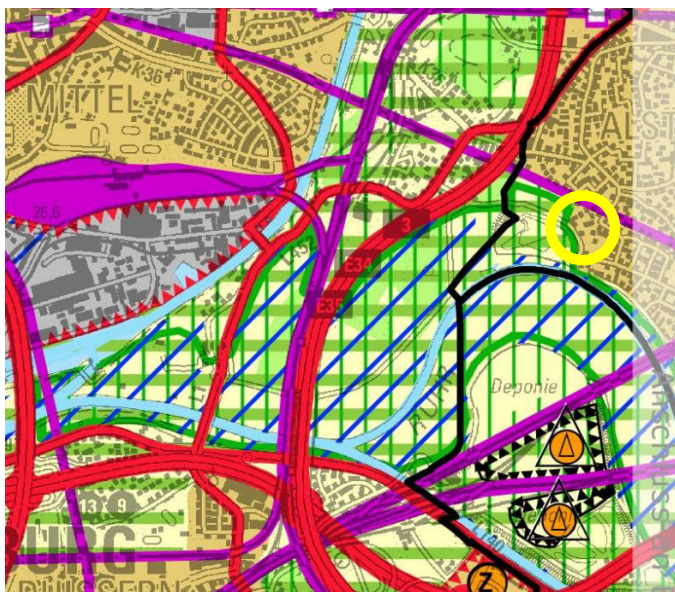


Abb. 10 Auszug aus dem Regionalplan Ruhr (Stand: November 2023) © RVR

Im textlichen Teil (Stand: November 2023) ist gemäß dem geplanten Ziel 1.1-1 festgelegt, dass die Siedlungsentwicklung der Kommunen sich innerhalb der festgelegten Siedlungsbereiche zu konzentrieren hat. Die Siedlungsbereiche sollen in diesem Zusammenhang kompakt und flächensparend entwickelt werden (Grundsatz 1.1-3). Die bauleitplanerische Sicherung von Bauflächen und Baugebieten, die sich für den Wohnungsbau eignen, hat dabei bedarfsgerecht auf Basis der Siedlungsflächenbedarfsberechnung Ruhr zu erfolgen (Ziel 1.1-4).

Öffentliche Grünflächen in der hier in Rede stehenden Größenordnung sind üblicherweise Bestandteil allgemeiner Siedlungsbereiche (ASB).

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 verfolgten Hauptplanungsziele und die in ihm vorgesehenen Festsetzungen entsprechen im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB auch dem Regionalplan Ruhr.

#### B 1.4 Gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP)

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 hatte seinerzeit einen Regionalen Flächennutzungsplan gemäß § 25 Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung vom 03.05.2005 erarbeitet, der als integraler Bestandteil des Regionalplans aufgestellt wurde und zugleich die Funktion eines Regionalplans und eines gemeinsamen Flächennutzungsplans gemäß § 204 BauGB übernommen hatte.

Durch den Feststellungsbeschluss des Regionalverbandes Ruhr (RVR) zum Regionalplan Ruhr vom 10.11.2023 (s. auch Kapitel B 1.3, Seiten 42 und 13 und 14) wurde der bauleitplanerische Teil des RFNP gemäß der Überleitungsvorschrift des Landesplanungsgesetzes in einen Gemeinsamen Flächennutzungsplan (GFNP) der oben genannten beteiligten Städte übergeleitet. Der regionalplanerische Teil des RFNP ist mit Wirksamkeit des Regionalplans Ruhr nach dessen Bekanntmachung am 28.02.2024 außer Kraft treten. Der Gemeinsame Flächennutzungsplan (GFNP) ist damit der Nachfolger des Regionalen Flächennutzungsplans (RFNP).

Der Gemeinsame Flächennutzungsplan (GFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr enthält für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 die Darstellung einer Wohnbaufläche (vgl. Abb. 11).

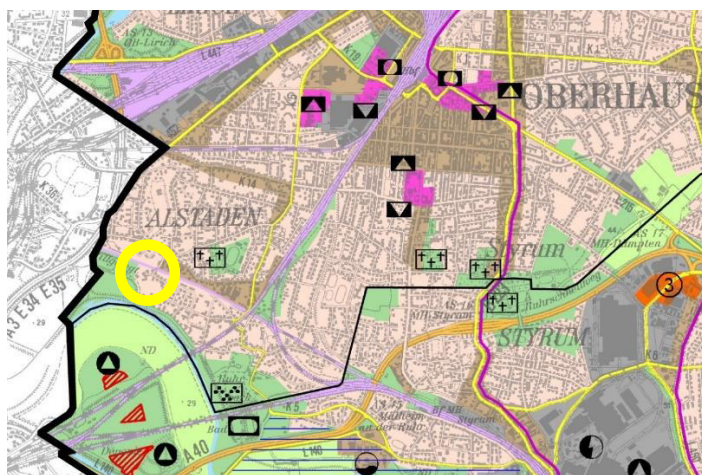


Abb. 11 Auszug aus dem Gemeinsamen Flächennutzungsplan (GFNP, Stand 20.11.2023) © Stadt Oberhausen

Gemäß der Beikarte -Vorsorgender Hochwasserschutz- zum GFNP liegt das Plangebiet im Hochwasserrisikogebiet HQ<sub>extrem</sub>. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen in Kapitel B 1.2 (Seiten 8 - 42<sup>13</sup>) verwiesen.

„Den Darstellungen des Flächennutzungsplans kommt als Entwicklungsgrundlage für den üblicherweise nachfolgenden Erlass von Bebauungsplänen noch nicht der Bestimmtheitsgrad zu, der für Festsetzungen eines Bebauungsplans typisch ist. Der Flächennutzungs-

plan weist ebenenspezifisch ein grobmaschiges Raster auf, das auf Verfeinerung angelegt ist. Anders als ein Bebauungsplan ist der Flächennutzungsplan für sich betrachtet keine rechtssatzmäßige Regelung zulässiger Bodennutzungen“ (BVerwG, Urteil vom 18.08.2005 – 4 C 13.04 -).

„Unter der Voraussetzung, dass die Grundzüge des Flächennutzungsplans unangetastet bleiben, gestattet das Entwicklungsgebot Abweichungen. Festsetzungen, die mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht vollständig übereinstimmen, indizieren nicht ohne Weiteres einen Verstoß gegen das Entwicklungsgebot. Ob den Anforderungen des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB genügt ist, hängt - auch bei parzellenscharfer Darstellungen des Flächennutzungsplans und der Festsetzung einer abweichenden Nutzungsart im Bebauungsplan - davon ab, ob die Konzeption, die dem Flächennutzungsplan zugrunde liegt, in sich schlüssig bleibt“ (BVerwG, Beschlüsse vom 11.02.2004 - 4 BN 1.04 - und vom 30.06.2003 - 4 BN 31.03 -; OVG NRW, Urteil vom 12.12.2012 - 10 D 85/10.NE -).

Das geplante Reine Wohngebiet i. S. v. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht den Darstellungen des GFNP.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche dient neben dem Nachweis von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Wohnbebauung u. a. auch als „Abstands- bzw. Verbindungsgrün“ zu den Naherholungsflächen der Ruhrauen sowie zur Verbesserung des Wohnumfeldes. Die Fläche ist in der geplanten Größenordnung häufig auch Bestandteil von Wohnbauflächen.

Die geplante öffentliche Grünfläche ist Bestandteil einer großen zusammenhängenden Wohnbaufläche, räumlich eindeutig untergeordnet und ausreichend wohngebietsverträglich. Funktion und Wertigkeit der Fläche, aus der entwickelt wird, bleibt in der Substanz gewahrt. Die Konzeption des GFNP wird durch die festgesetzte öffentliche Grünfläche nicht durchgreifend in Frage gestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 30 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 2    Stadtentwicklungskonzept (iSTEK)**

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen (STEK 2020) wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Als Fortführung des STEK 2020 wurde am 19.06.2023 durch den Rat der Stadt Oberhausen das iSTEK als fortlaufendes, modular aufgebautes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Das iSTEK, als informelles Planungsinstrument, enthält für das Vorhabengebiet im Flächenplan die Darstellung "Grünfläche" (vgl. Abb. 12). Auf Grund des in Alstaden bestehenden hohen Wohnungsneubaubedarfs<sup>1</sup> und der günstigen Arrondierungsmöglichkeit der bestehenden Wohnbebauung im östlichen Anschluss soll dieses Planungsziel für das Vorhabengebiet zum Teil aufgegeben werden. Die Freiraumfestlegungen der Halde Alstaden sowie der nördlich vorgelagerten Flächen bis zur Bahnlinie „Styrumer Pfad“ als Regionaler Grünzug bleiben hiervon unberührt. Im westlichen Teil des Vorhabengebietes

---

<sup>1</sup> vgl. Kapitel B 3., Studie Wohnen in Oberhausen



wurde die bisherige bauliche Nutzung bereits zurückgebaut und soll zukünftig als öffentliche Grünfläche wieder dem Freiraum zugeführt werden. Für den übrigen Teil sind die geänderten Planungsziele im Rahmen der künftigen jährlichen Evaluierung und Anpassung des iSTEK in geeigneter Weise zu berücksichtigen.

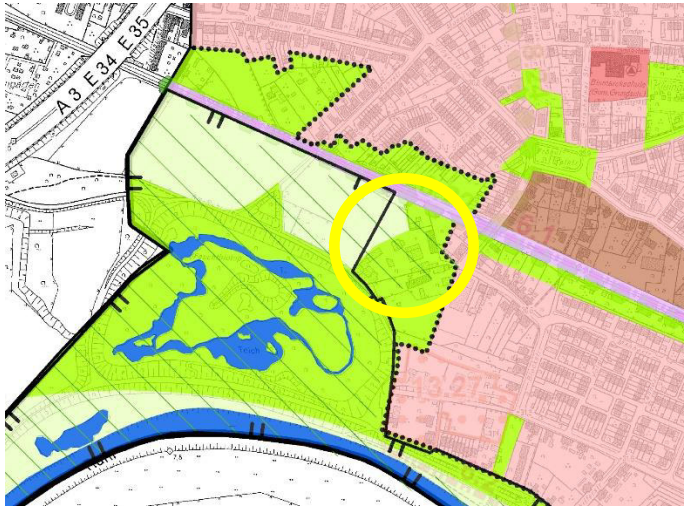


Abb. 12 Auszug aus dem STEK 2020 Fortschreibung – Plan „Flächennutzung“  
© Stadt Oberhausen

Das Themenfeld Wohnen macht im iSTEK deutlich, dass in Oberhausen neben dem quantitativen Bedarf an Wohnraum insbesondere die qualitative Nachfrage auch im gehobenen Segment im Mittelpunkt steht. Dabei ist u. a. ein Standort mit grünem Umfeld ein Kriterium bzw. gute Voraussetzung zur Bildung von Wohneigentum im gehobenen Segment (vgl. iSTEK S. 25f.).

Für die nördlich angrenzende Bahntrasse ist im Maßnahmenplan die Maßnahme 8-22 vorgesehen. Ziel ist die Sicherung der Verbundachse und die Entwicklung der Fuß- und Radwegeverbindung Styrumer Pfad.

### B 3 Studie Wohnen in Oberhausen

Der Rat der Stadt Oberhausen hat am 19.11.2018 den Endbericht der aktualisierten Studie „Wohnen in Oberhausen“<sup>2</sup> zur Kenntnis genommen und beschlossen, die in diesem Gutachten vorgeschlagene Zielzahl von 5.000 Wohnungen (2.900 WE in Mehrfamilienhäusern und 2.100 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern) für den Wohnungsneubau in Oberhausen bis 2030 im Sinne einer angebotsorientierten Wohnungsmarktpolitik planerisch zu befördern<sup>3</sup>.

So besteht nach den Ergebnissen der Wohnungsmarktanalyse für die Stadt Oberhausen aus dem Jahre 2018 weiterhin ein Bedarf an Wohnbauflächen für Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Für Alstaden/Lirich werden bis zum Jahr 2030 die höchsten Neubaubedarfe in Oberhausen prognostiziert. Die im Vorhabengebiet vorgesehene Wohnnutzung kann dazu beitragen diesen Bedarf zu decken. Weiterhin bietet sich die Nachnutzung als Wohnbaufläche an dieser Stelle im Stadtgefüge an, da die Fläche ohnehin bereits bebaut war und auf diese Weise die umgebende Wohnbebauung maßvoll arrondiert werden kann.

<sup>2</sup> Wohnen in Oberhausen 2017 Endbericht; IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH In Kooperation mit Timourou Wohn- und Stadtraumkonzepte; Berlin/Droyßig August 2018

<sup>3</sup> vgl. Kapitel 10.4 der Studie Wohnen in Oberhausen 2017 Endbericht

## **B 4    Landschaftsplan**

Das Vorhabengebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen vom 02.05.1996. Südöstlich an das Plangebiet grenzt das Landschaftsschutzgebiet 1.2.18 „Ruhrpark/Ruhrsee“ mit dem ökologisch äußerst wertvollen und gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 42 LNatSchG NRW gesetzlich geschütztem Biotop „Am Ruhrer“ an.

Im Jahr 2022 fanden im Rahmen eines Förderprojekts im Biotop Freistellungsmaßnahmen statt, um den ökologisch wertvollen Charakter des Biotops wieder zu optimieren. Das Biotop ist der Bevölkerung zugänglich gemacht worden, indem eine Aussichtsplattform zur Vogelbeobachtung errichtet wurde.

## **B 5    Leitfaden Klimaschutz und Klimaanpassungskonzept Oberhausen (KLAK)**

### Leitfaden Klimaschutz

Um klimaschützende Aspekte zukünftig verstärkt zu berücksichtigen, hat der Rat der Stadt Oberhausen am 13.12.2010 beschlossen, den „Oberhausener Leitfaden Klimaschutz in der Bauleitplanung“ im Rahmen der Bauleitplanung anzuwenden.

Der Leitfaden beinhaltet ein -in fünf Schritten- abgestuftes System zur Berücksichtigung des Klimaschutzes in der Bauleitplanung. Innerhalb der einzelnen Planungsschritte – von der Flächenauswahl bis zur Umsetzung der Planung – werden mit Hilfe von entsprechenden Indikatoren die klimatisch relevanten Aspekte des jeweiligen Projektes geprüft, bewertet und transparent dargestellt.

Die entsprechenden Ergebnisse für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 sind der als Anlage 9 beigefügten Checkliste Klimaschutz vom 04.09.2024 zu entnehmen.

### Klimaanpassungskonzept (KLAK)

Am 15.05.2023 wurde durch den Rat der Stadt Oberhausen das „Klimaanpassungskonzept Oberhausen - Strategien und Maßnahmen zum Umgang mit den Folgen des Klimawandels“ (KLAK) beschlossen. Das KLAK soll dazu beitragen, die Klimaanpassung als fortlaufenden Prozess in der Stadtverwaltung Oberhausen zu verankern, mit dem Ziel das Schadenspotenzial globaler und lokaler Auswirkungen des Klimawandels durch passende Anpassungsmaßnahmen zu minimieren bzw. die Resilienz Oberhausens zu erhöhen. Im Rahmen des KLAK wurde eine räumliche Betroffenheitsanalyse des gesamten Oberhausener Stadtgebietes insbesondere im Hinblick auf Hitzebelastung und Überflutungsgefahren durch Starkregen und Hochwasser durchgeführt. Als Ergebnis der Analyse wurden sogenannte „Hotspots“ identifiziert, die in besonderem Maße durch die Folgen des Klimawandels gefährdet sind und die zukünftig als Fokusräume einer klimagerechten Stadtgestaltung dienen. Auf dem im KLAK erarbeiteten Rahmenplan für die Klimaanpassung sind die verschiedenen Fokusräume dargestellt.

Wie im KLAK dargelegt, sind die Klimaanpassung und der Klimaschutz vor dem Hintergrund einer klimagerechten Stadtentwicklung als Grundsätze der Bauleitplanung etabliert worden. Das im KLAK dargestellte strategische Kernziel „Verstetigung der Klimaanpassung im Oberhausener Planungs- und Verwaltungshandeln“ wird in der Bauleitplanung insofern berücksichtigt, dass im Umweltbericht standardmäßig auch die Bestandssituation und die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima unter besonderer Berücksichtigung der

Anpassung an den Klimawandel geprüft und bewertet wird und ggf. Maßnahmen festgesetzt werden.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 liegt innerhalb eines Fokusraums „Retention“. Es handelt sich bei diesem Fokusraum um Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches im Oberlauf von Hauptfließwegen, welche sich im Falle eines Starkregenereignisses ausprägen und zu Überflutungen im Siedlungsbereich führen können. Hier sollten Maßnahmen zum Rückhalt von Niederschlagsabflüssen im Außenbereich zur Minderung der Überflutungsgefahr im Siedlungsraum umgesetzt werden. Die Zuordnung des Plangebietes zu diesem Fokusraum ist durch die direkte Lage angrenzend an einen vorhandenen Freiraum begründet. Bei dem Vorhabengebiet selbst handelt es sich um eine wiedergenutzte in der Vergangenheit bereits bebaute, stark versiegelte Siedlungsfläche. Da die im KLAKE ausgewiesenen Fokusräume auf einer Generalisierung der räumlichen Betroffenheit aus den Stadtklima- und Überflutungsanalysen basieren, ist keine flächenscharfe Abgrenzung von betroffenen Teilräumen möglich.

Für die Umsetzung des KLAKE werden 17 Schlüsselmaßnahmen als besonders zielführend angesehen. Im Rahmen der Bauleitplanung kommen v. a. die im KLAKE herausgearbeiteten fünf Schlüsselmaßnahmen der Handlungsstrategie „Strategie zur klimagerechten Stadtgestaltung“ zum Tragen und werden, wenn möglich angewendet. Die Schlüsselmaßnahmen S2 (Überflutungsvorsorge) sowie S4 (Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung) wurden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 geprüft. Wie im Umweltbericht (Teil B der Begründung) in Kapitel 2.4 zum Schutzgut Wasser dargelegt, sind im Vorhabengebiet aufgrund der Grundwasser- und Bodenverhältnisse keine umfassenden Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung möglich. Bezüglich der Gefahren durch Starkregenereignisse ist festzuhalten, dass es keiner speziellen Regelungen zur Starkregenvorsorge bedarf, weil das Gelände entsprechend der Entwässerungsplanung einer moderaten Höhenveränderung unterzogen werden muss und dadurch ein Einströmen von Niederschlagswasser von angrenzenden Flächen in das Vorhabengebiet hinein unterbunden wird.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 werden die Ziele des KLAKE berücksichtigt und weitere Schlüsselmaßnahmen im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten angewendet, indem verschiedene Begrünungsmaßnahmen (Anlage von Grün- und Ausgleichsflächen, Baum- und Heckenpflanzungen sowie extensive Dachbegrünungen) festgesetzt werden, die in Hitzeperioden durch Verdunstung abkühlend wirken und einer weiteren Überwärmung entgegenwirken sollen (S3 Hitzevorsorge im öffentlichen Raum). Über die Bauleitplanung wird zudem das Ziel S5 (Klimaanpassung bei öffentlichen Bauvorhaben) auf private Projekt- und Vorhabenträger ausgeweitet, da festgesetzte Maßnahmen zur Klimaanpassung auch bei privaten Bauvorhaben umgesetzt werden müssen.

Die Ausführungen zum Klimaanpassungskonzept können auch dem Kapitel 2.5.2 D „Klimaanpassungskonzept der Stadt Oberhausen“ des Umweltberichtes (als gesonderter Teil B der Begründung) entnommen werden.

## **B 6     Derzeitige planungsrechtliche Situation**

Für das Vorhabengebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan. Daher wird zur Erlangung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnnutzung und die öffentliche Grünfläche der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 30 aufgestellt.

# C STÄDTEBAULICHES KONZEPT

## C 1 Konzept

Das städtebauliche Konzept greift die Zielsetzung einer zeitgemäßen und landschaftsverträglichen Wohnbaulandentwicklung auf einer Brachfläche (bis 2021 umfangreich bebaut) auf. Die konzeptionelle Gestaltung des Baugebietes soll sich sowohl an der örtlichen, benachbarten Bestandsbebauung sowie den landschaftlichen Ausprägungen des angrenzenden Freiraumes und Grünzuges, als auch an einer energieoptimierten Bauweise ausrichten.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung im südöstlichen Anschluss des Vorhabengebietes an der Blockstraße/Lohmannshof ist eine hochwertige arrondierende Wohnbebauung mit einer städtebaulich geordneten, aufgelockerten Formgebung geplant, die durch eine öffentliche Mischverkehrsfläche erschlossen werden soll. Der westlich des Vorhabengebietes angrenzende vorhandene Grünzug wird durch die geplante öffentliche Grünfläche mit dem geplanten reinen Wohngebiet verbunden und in seiner Funktion gestärkt.

Das Bauungskonzept sieht die Schaffung von 19 Wohneinheiten, in Form von 16 Doppelhaushälften, vor. Diese werden durch eine Hausgruppe, bestehend aus 3 Hauseinheiten, im Eingangsbereich des Vorhabengebietes ergänzt. Alle geplanten Gebäude sollen zweigeschossig plus Staffelgeschoss errichtet werden und positionieren sich mit ihren Hauseingängen zur zentral gelegenen, öffentlichen Freifläche, die als grüngestalteter Anger mit der Funktion als Retentionsfläche ausgebildet werden soll. Die geplanten Gebäude werden mit einem begrünten Flachdach und Photovoltaikanlagen errichtet. Durch die Flachdachfestsetzung und die Stellung der Gebäude ist eine optimierte Aufständigung der Solarelemente ohne Verschattung möglich. Die Kombination mit der Dachbegrünung erwirkt eine natürliche Kühlung der Photovoltaikmodule und bildet einen Beitrag zur Retention von Niederschlagswasser.

Die Gebäudehöhen orientieren sich an der Bestandsbebauung, wodurch sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt. Jede Hauseinheit verfügt über eine auf dem Grundstück vorhandene Garage sowie der Möglichkeit eines Stellplatzes auf der Zufahrt davor, sodass pro Haus zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachgewiesen werden können. Dadurch werden die erforderlichen Stellplätze, welche sich aus der anzuwendenden Stellplatzverordnung des Landes NRW (StellplatzVO NRW) vom 01.07.2022 ergeben, erfüllt. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden zudem neun Besucherparkplätze realisiert. Zur Förderung der Elektromobilität (E-Mobilität) werden im Eingangsbereich zwei Parkplätze mit einer Ladestation ausgestattet. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens wird **durch die Vorhabenträgerin** geprüft, ob eine Ausstattung weiterer Parkplätze mit einer Ladestation für Elektromobilität erfolgen kann. ~~Als weitere Maßnahme zum Klimaschutz sind für Fahrzeuge, wie E-Autos und E-Bikes Ladestationen in den Garagen berücksichtigt.~~ Vorsorgende Maßnahmen, wie die Verlegung der vorbereitenden Installationen, erfolgen im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens. An der u. a. durch Radverkehr frequentierten Strecke am Ruhrufer sind innerhalb der öffentlichen Freifläche ~~ergänzend fünf Fahrradabstellplätze sowie zwei Ladestationen für E-Bikes und Pedelecs~~ **Grünfläche eine Aufenthaltsfläche sowie eine Fahrradabstellanlage** vorgesehen.

Der zentral gelegene öffentliche Anger soll neben der Gestaltung sowie der klein-klimatischen positiven Wirkung einer Grünfläche in der Quartiersmitte als Retentionsfläche

dienen. Durch die maximale Einstauhöhe von 0,3 m ergibt sich keine Erforderlichkeit einer Einzäunung, sodass die Grünfläche von den Anwohnerinnen und Anwohnern außerhalb von Regenereignissen genutzt werden kann. Bei Regenereignissen soll in der Fläche das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Straßenflächen gesammelt und gedrosselt in den Regenwasser- und anschließend in den Mischwasserkanal der Blockstraße eingeleitet werden. Die technische Anlage wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt und nach Herstellung der Anlage durch die Vorhabenträgerin an die Stadt Oberhausen übergeben. Hierzu erfolgten auch Regelungen im abzuschließenden abgeschlossenen Durchführungsvertrag.

Die westlich des Wohngebiets liegende geplante öffentliche Grünfläche ist für das Vorhabengebiet kleinklimatisch von Relevanz und schafft einen Puffer zwischen neuer Wohnbebauung und dem angrenzenden, ökologisch bedeutsamen Landschaftsschutzgebiet 1.2.18 „Ruhrpark/Ruhraue“. Die Grünfläche fördert den Erhalt ökologischer Funktionen und unterstützt die positiven Effekte eines weitestgehend naturbelassenen Freiraums bis in das Vorhabengebiet hinein. Flankiert wird dies durch die Anpflanzung von 10 Bäumen in der öffentlichen Grünfläche sowie 13 weiteren Straßenbäumen. Der geplante Fuß- und Radweg durch die öffentliche Grünfläche in Richtung Ruhr bindet das geplante Wohngebiet direkt an das Landschaftsschutzgebiet an, welches der naturnahen Erholung dienen soll. Die konkrete Freiraumgestaltung der öffentlichen Grünfläche wird wurde im Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Oberhausen abgesichert.

Mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen geplanten privaten Grundstücken und öffentlichen Erschließungs- und Freiflächen entsteht eine optimierte und ausgewogene Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Vorhabengebietes. Durch die Anordnung der Gebäude und Grundstücke sollen überschaubare und gegliederte Räume entwickelt werden, die dem Wohngebiet angemessen sind.

## **C 2 Nachhaltigkeit der Planung**

Die Bauleitplanung soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt.

Das Ziel der dritten Habitat-Konferenz war es, die politische Verpflichtung zu einer nachhaltigen urbanen Entwicklung zu erneuern. Darüber hinaus haben die Mitgliedstaaten der UN-Generalversammlung beschlossen, im Rahmen der Konferenz die bisherigen Ergebnisse zu bewerten sowie neue Herausforderungen zu ermitteln und anzugehen.

Auf dem Programm standen Themen wie Migration und Flüchtlinge in urbanen Gebieten, Wohnungsbau, Transport und Mobilität, Energieversorgung sowie urbane Ökosysteme und Ressourcenmanagement.<sup>4</sup>

Die genannten allgemeinen Anforderungen erfüllt der vorhabenbezogene Bebauungsplan, indem er ökonomische, soziale und ökologische Belange zu einem auf Dauer angelegten Interessensausgleich bringt und die Bauleitplanung in einem Verfahren durchgeführt wird, das die Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger ermöglicht, insbesondere die Mitwirkung

---

4 <https://www.bpb.de/kurz-knapp/hintergrund-aktuell/235430/un-konferenz-habitat-iii/>

der in Oberhausen bzw. in den an das Vorhabengebiet angrenzenden Siedlungsbereichen lebenden und arbeitenden Menschen.

Die Grundsätze des Vorhabenkonzeptes lassen sich somit wie folgt zusammenfassen:

- Behutsame und der Umgebung angepasste bauliche Arrondierung der Wohnbebauung,
- qualitätsvolle Siedlungsentwicklung,
- Berücksichtigung und Weiterentwicklung der vorhandenen Grün- und Naherholungsstrukturen,
- zeitgemäßes umweltverträgliches Bauen,
- Berücksichtigung der Belange einer klimagerechten Stadtentwicklung,
- Förderung der E-Mobilität und
- Stärkung und Sicherung der vorhandenen Infrastruktur (Nahversorger, Kindergärten, Grundschulen etc.) im Stadtteil mit zusätzlicher Auslastung durch hinzuziehende junge Familien.

## **D GEPLANTE BEBAUUNGSPLAN-FESTSETZUNGEN**

### **D 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die Neubebauung soll gemäß der städtebaulichen Zielsetzung und in Anlehnung an die benachbarte Bebauung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „reines Wohngebiet“ (WR-Gebiet) i. S. v. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Im Zuge der Realisierung sollen 19 Wohneinheiten entstehen, die sich in 16 Doppelhaushälften und eine Hausgruppe mit drei Hauseinheiten unterteilen.

Das Vorhabengebiet soll damit grundsätzlich dem Wohnen i. S. v. § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO dienen. Im Sinne einer ergänzenden Nutzung ist daneben auch eine Nutzung einzelner Räume mit wohnergänzenden Nutzungen zur Ausübung von freien Berufen denkbar.

Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen aufgrund des mit diesen Nutzungen in der Regel verbundenen Verkehrsaufkommens und Störpotenzials und aufgrund der geringen Größe des Vorhabengebiets nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) (s. textliche Festsetzung Nr. 1.1).

Gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass in dem Wohngebiet im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet (s. textliche Festsetzung Nr. 1.2). Somit ist die Zulässigkeit von Nutzungen an den Durchführungsvertrag gebunden; städtebaulich unerwünschte Fehlentwicklungen können somit auch für die Zukunft unterbunden werden, sofern die Stadt Oberhausen nicht einer Änderung des Durchführungsvertrages zustimmt.



**D 1.1 Höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In den reinen Wohngebieten sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude (Doppelhaushälfte oder Reihenhause) zulässig (s. textliche Festsetzung Nr. 4). Diese Beschränkung erfolgt zur Vermeidung einer höheren Wohndichte. Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen führt damit auch zur Vermeidung von erhöhten Beanspruchungen der Verkehrsflächen bzw. Freiflächen durch u.a. einen erhöhten Bedarf an Stellplätzen.

**D 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)****D 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) soll durch Festsetzung einer Höhe über Normalhöhennull (NHN) geregelt werden (s. textliche Festsetzung Nr. 1.3.1). Die geplanten Höhenfestsetzungen sollen sich dabei an der Umgebungsbebauung orientieren, ein harmonisches städtebauliches Einfügen und einen gestaffelten Übergang in den Landschaftsraum gewährleisten.

Die maximalen Gebäudehöhen der Bebauung mit Flachdach werden mit einer max. Höhe von 41,0 m über Normalhöhennull (NHN) planungsrechtlich begrenzt. Als oberer Bezugspunkt für diese Höhe gilt der oberste Dachabschluss (Oberkante Attika). Durch diese Begrenzung können entsprechend des Vorhabenkonzeptes Gebäude mit einer Höhe von maximal ca. 11,0 m errichtet werden. Vorgesehen sind zweigeschossige Gebäude mit einem Staffelgeschoss.

In den reinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen um max. 1,5 m durch Photovoltaik- und andere haustechnische Anlagen zulässig (s. textliche Festsetzung Nr. 1.3.2).

**D 2.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

Im Vorhabengebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Die festgesetzte GRZ orientiert sich damit an den Orientierungswerten der BauNVO für reine Wohngebiete (§ 17 BauNVO).

Bei der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Hausgruppe kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von dieser Festsetzung für das mittlere Gebäude, welches beiderseits an der Grundstücksgrenze errichtet werden soll, ausnahmsweise abgewichen werden. Hier ist eine Grundflächenzahl von 0,6 zulässig (s. textliche Festsetzung Nr. 1.4). Mit dieser Festsetzung kann die Hausgruppe im südöstlichen Eingangsbereich errichtet werden, ohne dass hierfür eine für das Vorhabenkonzept übermäßige Grundstückstiefe angenommen werden muss. Das Grundstück in der vorliegenden Tiefe ermöglicht eine ausreichende Aufenthalts- und Freiflächenqualität, wie es für Gartengrundstücke der Bebauung mit Hausgruppen gängiger Weise entspricht.

Durch die festgesetzte GRZ wird trotz der Überschreitung für ein Gebäude, welches beiderseits an der Grundstücksgrenze errichtet werden muss, eine dem städtebaulichen Vorhabenkonzept entsprechende angemessene Ausnutzung ermöglicht und eine städtebaulich verträgliche Dichte im Sinne der BauNVO sichergestellt. Diese kleinteilige Überschreitung hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die Funktion des Bodens. Alle Gebäude und Garagen werden mit einer Dachbegründung versehen. Des Weiteren wird

ein ehemals bebauter Teil des Vorhabengebietes zukünftig als öffentliche Grünfläche gestaltet.

### **D 3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Vorhabengebiet werden entwurfsorientiert festgesetzt und akzentuieren den Straßenraum und die Arrondierung des Siedlungsbildes. Hierdurch wird die gewünschte städtebaulich geordnete Raumbildung unterstützt und die im Inneren des Vorhabengebietes entwurfsbestimmende „Angerausbildung“ als Quartiersmitte akzentuiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen der neu ausgewiesenen Baugebiete werden ohne Ausnahme entsprechend dem Vorhaben durch Baugrenzen festgesetzt, die eine Tiefe von 12,0 Meter aufweisen. Die Gebäude sind laut Vorhaben- und Erschließungsplan mit einer Tiefe von 11,5 m vorgesehen. Die festgesetzten Baugrenzen lassen somit eine gewisse Flexibilität für später evtl. erforderliche Umgestaltungen zu.

Überschreitungen der Baugrenzen für Terrassenüberdachungen, -trennwände und -überdachungen sowie Wintergärten zu den von den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Gartenflächen sind um bis zu 3,0 Meter gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig (s. textliche Festsetzung Nr. 2). Hierdurch bleibt gewährleistet, dass eine negative Beeinträchtigung der Qualität des öffentlichen Raums nicht zu befürchten ist.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen sichert zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den Wohnwegen weitgehend eine Vorgartenzone von mindestens 2,0 m bzw. 5,5 m im westlichen Teil des Vorhabengebietes.

Entsprechend des Vorhabenkonzepts ist in den reinen Wohngebieten eine offene Bauweise in Form einer Doppelhausbebauung ergänzt durch eine Hausgruppe im südöstlichen Bereich festgesetzt.

### **D 4 Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)**

Im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB soll die Bodenversiegelung durch bauliche Nutzungen wie u. a. Stellplätze/Garagen und Nebenanlagen auf einen unbedingt erforderlichen Grundstücksanteil reduziert werden. Garagen und mögliche ergänzende Abstellräume sind daher ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise ist innerhalb des Stauraumes zwischen der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche und den festgesetzten Flächen für Garagen ein weiterer offener Stellplatz zulässig. Darüber hinaus sind jegliche Stellplätze in Form von oberirdischen Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) oder offenen Stellplätzen in den festgesetzten reinen Wohngebieten unzulässig (s. textliche Festsetzung Nr. 3.1).

Untergeordnete Nebenanlagen sind - über die festgesetzten Flächen für Abstellräume hinaus - in den festgesetzten reinen Wohngebieten bis zu einem Maximalmaß von 10 % der Fläche des jeweiligen Baugrundstücks allgemein zulässig. Mit dieser Begrenzung sind die üblichen Gartenhäuser o.ä. noch realisierbar. Um ein harmonisches, räumliches Erscheinungsbild der Siedlung zu gewährleisten und zum Schutz des Bodens sind in den Vorgartenflächen untergeordnete Nebenanlagen mit Ausnahme der Standplätze für Abfallbehälter unzulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.2 und Hinweis Nr. 13).

## **D 5 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die äußere Erschließung des Vorhabengebietes erfolgt über die Anbindung an die Blockstraße. Die innere Erschließung ist als Ringstraße in Form einer Mischverkehrsfläche geplant. Die Dimensionierung der Ringerschließung erfolgt in Orientierung an die Ausbauforderung für einen Wohnweg im Mischprinzip gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06).

Gemäß der Funktion und Gestaltung der Verkehrsflächen erfolgt daher im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“. Im Bereich des Angers sind fünf Besucherparkplätze vorgesehen. Diese werden mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkplätze“ festgesetzt. Im Einfahrtsbereich von der Blockstraße sind weitere vier öffentliche Parkplätze vorgesehen. Diese sind ausschließlich im Vorhaben- und Erschließungsplan konkret festgelegt. Die Herstellung und Gestaltung der Straßen und -oberflächen erfolgte auf Basis der vorliegenden Entwurfsplanung<sup>5</sup> (s. Anlage 1) in Abstimmung mit der Stadt Oberhausen.

## **D 6 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)**

Gegenstand der Planung ist u. a. die planungsrechtliche Sicherung der für die Entwicklung des Baugebietes notwendigen Infrastruktureinrichtungen. Um die Entwässerung des Vorhabengebietes sicherzustellen, ist in der grüngestalteten Angerfläche die Realisierung einer Regenrückhaltefläche vorgesehen. Hier soll das im Bereich der Baugebiete und der öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser eingeleitet und nach Rückhaltung in das Mischwassersystem abgegeben werden. Die Abgrenzung und Dimensionierung der Rückhaltefläche erfolgte auf der Grundlage der vorliegenden Entwässerungskonzeption. Durch die maximale Einstauhöhe von 0,3 m ist eine Einzäunung nicht erforderlich. Die Fläche kann somit von den Anwohnerinnen und Anwohnern außerhalb von Regenereignissen genutzt werden (s. auch Kapitel C 1, Seiten 18 und 19 und 20).

Diese „technische“ Anlage wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser“ festgesetzt. Die Herstellung der Anlage erfolgt durch die Vorhabenträgerin, die nach Fertigstellung diese an die Stadt Oberhausen übergibt. Entsprechende Regelungen ~~wird der noch abzuschließende~~ **enthält der abgeschlossene** Durchführungsvertrag ~~enthalten.~~

## **D 7 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die westliche Teilfläche des Vorhabengebietes, welche bis 2021 umfangreich bebaut war, wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt und schließt an das bestehende schutzwürdige Biotop BK-4506-0015 an. Dazu soll die öffentliche Grünfläche nach Herstellung durch die Vorhabenträgerin (siehe auch Kapitel D 10, Seiten 26—28 **27 - 29**) an die Stadt Oberhausen übergehen und nach Abschluss der fünfjährigen Fertigstellungs- sowie Entwicklungspflege dauerhaft durch die Stadt Oberhausen gepflegt werden. Entsprechende Regelungen ~~werden~~ **wurden** in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Im Durchführungsvertrag ~~wird~~ **wurde** ebenfalls die Höhe der Kosten für die Unterhaltungspflege für einen Zeitraum von 30 Jahren veranschlagt. Ein geplanter Fuß- und Radweg durch die öffentliche Grünfläche in Richtung Ruhr bindet das

<sup>5</sup> BV Blockstraße in Oberhausen Lageplan Straße (Entwurf); atelier stadt & haus Gesellschaft für Ingenieur- und Straßenplanung, 08.09.2023

geplante Wohngebiet direkt an das Landschaftsschutzgebiet an, welches der naturnahen Erholung dienen soll. Des Weiteren sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche ~~Fahrradstellplätze mit Lademöglichkeiten für E-Bikes und ein Aufenthaltsbereich~~ und eine **Fahrradabstellanlage** vorgesehen (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan).

## **D 8 Photovoltaikanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)**

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) wird unter Beachtung des Abwägungsgebots und unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt (s. textliche Festsetzung Nr. 5). Regelungen hierzu wurden ebenfalls in den ~~nach abzuschließenden~~ Durchführungsvertrag aufgenommen. Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB; siehe auch Kapitel E 6, Seiten ~~33 und 34~~ und 35) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Mit der Festsetzung wird auch dem Ziel des aktuellen Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023) entsprochen, welches „insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes die Transformation zu einer nachhaltigen und treibhausgasneutralen Stromversorgung, die vollständig auf erneuerbaren Energien beruht“, anstrebt. Gemäß § 2 des EEG 2023 „sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.“

Der in der textlichen Festsetzung genannte Begriff „Dachfläche“ bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des vorhabenbezogenen Bebauungsplans errichtet werden.

Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 50 % der Bruttodachfläche ist auch grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die Festsetzung von 50 % Solarmindestfläche hält den Grundstückseigentümer dazu an, ausreichend Platz auf dem Dach für die effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Solarfläche über die pflichtige Solarmindestfläche hinaus vom Plangeber erwünscht, wenn dies für die Eigentümerinnen und Eigentümer wirtschaftlich vertretbar ist.

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

Die ausführlichen Darstellungen der Immissionssituation und deren Beurteilung können dem Kapitel E 4 (Seiten ~~30 und 31~~ und 32) und dem Kapitel 2.7 „Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung insgesamt“ des Umweltberichtes (Teil B) entnommen werden.

Auf Grundlage des Ergebnisses des Schallgutachtens<sup>6</sup> (s. Anlage 2) und unter der Annahme, dass die stillgelegte Bahntrasse Nr. 2300 auf absehbare Zeit nicht wieder reaktiviert wird (siehe auch Kapitel E 4, Seiten ~~30 und 31~~ und 32), wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende Festsetzung zum passiven Schallschutz getroffen (s. textliche Festsetzung Nr. 6):

<sup>6</sup> Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 „Blockstraße / Lohmannshof“ in Oberhausen; Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH; Bochum, 26.06.2024

„Den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 liegt eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüro Brilon Bondzio Weiser vom 26.06.2024 zugrunde. Das Gutachten mit allen relevanten Lärmkarten ist der Planbegründung als Anlage beigelegt.

In den festgesetzten reinen Wohngebieten (WR) sind 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 bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenschallpegel (Mittelungspegel (L<sub>m</sub>) gemäß VDI-Richtlinie 2719, August 1987 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) führen:

| <u>Raumart</u>                                                                                                                            | <u>Mittelungspegel</u> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 1. Schlafräume nachts                                                                                                                     |                        |
| 1.1. in reinen Wohngebieten                                                                                                               | 30 dB(A)               |
| 2. Wohnräume tags                                                                                                                         |                        |
| 2.1. in reinen Wohngebieten                                                                                                               | 35dB(A)                |
| 3. Kommunikations- und Arbeitsräume tags                                                                                                  |                        |
| 3.1. Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros,<br>wissenschaftliche Arbeitsräume,<br>Konferenz- und Vortragsräume,<br>Operationsräume | 40 dB(A)               |
| 3.2. Büros für mehrere Personen                                                                                                           | 45 dB(A)               |
| 3.3. Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden                                                                                     | 50 dB(A)               |

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

Sofern diese Innenschallpegel 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

Der Innenschallpegel von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneter Räume muss bei teilgeöffnetem Fenster eingehalten werden. Es sind schallgedämmte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

#### 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.

Auf die beispielhafte Ermittlung des passiven Schallschutzes nach VDI 2719 für das Bebauungskonzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 in Kapitel 5.5.3 der schalltechnischen Untersuchung vom 26.06.2024 wird verwiesen.“

**D 10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Anpflanzungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a + b BauGB)**

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (inkl. Verkehrsgrün), der öffentlichen Grünfläche sowie der Fläche für die Rückhaltung von Regenwasser sind mindestens 23 heimische Laubbaum-Hochstämme, mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zum Schutz der Bäume ist pro Baum eine mindestens 2,0 m breite und mindestens 6,0 m<sup>2</sup> große Baumscheibe mit einem Volumen an durchwurzelbarem Boden von mindestens 12,0 m<sup>3</sup> anzulegen. Die Baumscheiben sind durch Bepflanzung mit bodendeckendem Kleingehölz, Stauden oder einer Raseneinsaat vor Oberflächenverdichtung zu schützen (s. textliche Festsetzung Nr. 7.1). Die Baumpflanzungen dienen zum einen der Gliederung des öffentlichen Straßenraums und zum anderen der Gestaltung und Aufwertung der öffentlichen Grünfläche. Des Weiteren bilden die Maßnahmen eine Ausgleichsmaßnahme nach § 1a Abs. 3 BauGB. Die Standorte der Baumpflanzungen ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Abweichungen von den Baumstandorten sind in einem Radius von 3,0 m zulässig. Eine Artenliste für die Erstbepflanzung wird Bestandteil des Durchführungsvertrages. Ausfälle sind mindestens gleichwertig zu ersetzen. Die Baumarten für evtl. Nachpflanzungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen abzustimmen.

Im Durchführungsvertrag wurde geregelt, dass für die Erstbepflanzung sowie für Nachpflanzungen Baumarten gemäß Baumkonzept der Stadt Oberhausen in der jeweils aktuellen Fassung zu verwenden sind. Vor der Erstbepflanzung ist die konkrete Baumartenauswahl gemäß diesem Konzept von der Vorhabenträgerin mit der Stadt (Fachbereich 2-2-10 / Ökologische Planung, Untere Naturschutzbehörde) abzustimmen. Das aktuelle Baumkonzept (Stand: Januar 2025) ist Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Die zur Erhaltung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mindestens gleichwertig auf dem gleichen Grundstück zu ersetzen. Die Baumarten für Nachpflanzungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen abzustimmen (s. textliche Festsetzung Nr. 7.2). Mit der Festsetzung zum Erhalt von Einzelbäumen wird gewährleistet, dass die vorhandene Gehölzstruktur und -kulisse unter Einbeziehung von Gehölzen mit geringem Stammumfang erhalten werden kann, da diese nicht unter die Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen fallen.

Für die Dachflächen der Gebäude (im Staffelgeschoss), Garagen- und Abstellräume ist zu mindestens 80 % der Dachfläche eine extensive Dachbegrünung mit angepasster Gras- und Staudenvegetation vorzusehen (s. textliche Festsetzung Nr. 7.3). Die Mindeststärke der Vegetationsschicht für die Dachbegrünung beträgt 10 cm. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten. Außerdem wird durch die Begrünung ein Beitrag zur geringeren Aufheizung



der Luft geleistet. Die Begrünung ist fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Photovoltaikanlagen sind über der Dachbegrünung zulässig. Die festgesetzte Dachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation zufließt. Des Weiteren bildet sie eine Ausgleichsmaßnahme nach § 1a Abs. 3 BauGB.

In den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Hecken ist eine durchgehende Hecke aus mindestens drei Pflanzen je lfdm. aus standortgerechten, heimischen Heckenpflanzen, in der Pflanzgüte von mindestens 100 - 150 cm Höhe, anzupflanzen (s. textliche Festsetzung Nr. 7.4). Diese Anpflanzungen sind dauerhaft als mindestens 50 cm tiefe und mindestens 1,5 m hohe Hecke zu erhalten; ausfallende Heckenpflanzen sind entsprechend nachzupflanzen. Durch diese Festsetzung soll gewährleistet werden, dass die Grundstücke gegenüber der angrenzenden freien Landschaft eingegrünt werden und ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft gewährleistet ist. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Landschaftsschutzgebiet 1.2.18 „Ruhrpark/Ruhraue“ sind gemäß § 40 Absatz 1 Nr. 4 BNatSchG für die Heckenpflanzungen grundsätzlich Pflanzen aus dem Vorkommensgebiet 1 „Norddeutsches Tiefland (mit Unterem Weserbergland)“ zu verwenden.

Innerhalb der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzten Fläche ist nach den Vorgaben des Freiflächengestaltungsplans mit Pflanzkonzept (s. Anlage 10 der Begründung) eine artenreichen Wiese, mit Einzelbäumen sowie Gehölzen in Baum- und Strauchhecken zu bepflanzen. Auf 1.061 m<sup>2</sup> ist eine Regio-Saatgutmischung für die Region Westdeutsches Tiefland (mit Unterem Weserbergland) für Magerrasen einzusäen und als extensive Mähwiese nach den Vorgaben des Pflege- und Unterhaltungskonzeptes dauerhaft zu pflegen. Auf insgesamt 540 m<sup>2</sup> sind zur Raumbildung und als visuelle Orientierung für die Begrenzung der öffentlichen Grünfläche artenreiche Hecken, Gehölzstreifen und Gebüsche mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen > 50% sowie lebensraumtypische Baumgruppen und Einzelbäume (Pflanzqualität für Einzelbäume: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen. Baum/Strauchhecken setzen sich zu 20 % aus Bäumen (Pflanzqualität: Heister mind. 3 x verpflanzt, im Container, mind. 150-200 cm Höhe) und zu 80 % aus Sträuchern (Pflanzqualität: mind. 3 x verpflanzt, im Container, mind. 100 -125 cm Höhe) zusammen. Die flächenhafte Bepflanzung erfolgt mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern (jeweils in Gruppen von 3 - 5 Stück in einem Verband 1,0 x 1,5 m). Es dürfen nur Gehölze Verwendung finden, die aus dem Vorkommensgebiet 1: Norddeutsches Tiefland stammen. Alle Gehölzpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind mindestens gleichwertig am gleichen Standort zu ersetzen. Eine Artenliste für die Erstbepflanzung wird Bestandteil des Durchführungsvertrages. Die Baumarten für evtl. Nachpflanzungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen abzustimmen (s. textliche Festsetzung Nr. 7.5).

Im Durchführungsvertrag wurde die Vorhabenträgerin verpflichtet, eine ausführliche Detailplanung der öffentlichen Grünfläche im Maßstab 1:50 inklusive Pflanzplan, Pflanzschema und Artenliste zu erstellen und diese anschließend der Stadt (Fachbereich 2-2-10/Ökologische Planung, Untere Naturschutzbehörde) zur Abstimmung und Freigabe vor der Umsetzung vorzulegen.

Die geplante öffentliche Grünfläche mit den vorgenannten Bepflanzungsmaßnahmen ist für das Vorhabengebiet kleinklimatisch von Relevanz und schafft einen Puffer zwischen neuer Wohnbebauung und dem angrenzenden, ökologisch bedeutsamen Landschaftsschutzgebiet 1.2.18 „Ruhrpark/Ruhraue“. Die Grünfläche fördert den Erhalt ökologischer Funktionen und unterstützt die positiven Effekte eines weitestgehend naturbelassenen

Freiraums bis in das Vorhabengebiet hinein. Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind außerdem Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB.

Innerhalb des Vorhabengebietes soll die Versiegelung auf den privaten Flächen gemäß § 8 der Landesbauordnung (BauO NRW) auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Daher wird der Hinweis Nr. 13 in den VBB 30 aufgenommen, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schotterungen zur Gestaltung von Grünflächen sowie Kunstrasen stellen keine andere zulässige Verwendung dar. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der nicht überbauten Flächen dieser Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sollen die baulichen Anlagen begrünt werden, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

Weiterhin sind im Sinne des § 8 der Landesbauordnung (BauO NRW) die notwendigen Zufahrten zu den Garagen sowie die privaten Fußwege mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten (s. textliche Festsetzung Nr. 9.1). In diesem Zusammenhang wird auch festgesetzt, dass für Vegetationsflächen nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig ist. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten, wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig (s. textliche Festsetzung Nr. 9.2).

Die Festsetzungen und der Hinweis Nr. 13 dienen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB auch dazu, eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes (v. a. des Bodenwasserhaushaltes) zu vermeiden bzw. die Auswirkungen auf den Naturhaushalt soweit wie möglich zu minimieren.

Im Übrigen wird auf das Kapitel 5.1 „Vermeidung und Minderung“ des beigefügten Umweltberichtes (als gesonderter Teil B der Begründung) verwiesen.

#### **D 11 Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018)**

Zur Gewährleistung eines homogenen Erscheinungsbildes innerhalb des Vorhabengebiets sind Regelungen und Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen worden, die durch verbindliche Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan ergänzt sind und **auch** im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt ~~were~~**wurden**.

Zur Sicherung eines harmonischen Gestaltungsrahmens enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan für die reinen Wohngebiete gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW besondere Gestaltungsfestsetzungen.

#### Dachgestaltung

Das baulich-räumliche Erscheinungsbild des Vorhabengebietes wird durch die Ausprägung der Dachflächen geprägt. Zur Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens sowie der Umsetzung der vorgeschriebenen Dachbegrünung enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Festsetzung über die Ausbildung der Dachform als Flachdach (FD) mit einer Dachneigung bis einschließlich 5 Grad für alle Gebäude, Garagen und

Abstellräume innerhalb der festgesetzten reinen Wohngebiete (s. textliche Festsetzung Nr. 8.1).

### Einfriedungen

Regelungen zu Einfriedungen durch Hecken und Zäune bzw. zur Unzulässigkeit von Einfriedungen in den Vorgartenbereichen ergänzen die Gestaltungsfestsetzungen. Auch diese Gestaltungsfestsetzungen verfolgen das Ziel eine einheitliche, qualitativ hochwertige und in das Quartier wirkende stadtgestalterische Qualität der neu geschaffenen Räume zu verwirklichen. Dies unterstützt das übergeordnete Ziel, an dieser Stelle ein Wohnquartier für den gehobenen Wohnraumbedarf zu entwickeln (s. textliche Festsetzung Nr. 8.2).

## **E U M W E L T B E R I C H T**

### **E 1 Allgemeines**

Die im Aufstellungsverfahren zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1 a BauGB sind gemäß § 2 Abs. 3 als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten.

Dies erfolgt in einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sowie in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten sind. Der Umweltbericht ist hierbei als gesonderter Teil der Begründung anzusehen und somit Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Nachdem Angaben zu Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie auf Grundlage eines durchgeführten Scoping-Termins bei den zuständigen Fachbehörden und -ämtern abgefragt wurden, liegt der Umweltbericht sowie die dazu als Grundlage dienenden Gutachten vor. Der Umweltbericht ist als Teil B der Begründung Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die wesentlichen Erkenntnisse zu den Umweltbelangen werden an dieser Stelle wiedergegeben.

### **E 2 Eingriffsregelung / Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung**

Die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung erfolgt auf der Grundlage von § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 14, 15 und 17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und wird über die Umweltprüfung/ Umweltbericht Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Parallel zur Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag<sup>7</sup> (s. Anlage 3) erarbeitet. Im Rahmen des Fachbeitrages wurde die heutige Umweltsituation ermittelt und bewertet, der durch das Vorhaben bedingte Eingriff in Natur und Landschaft nach Art und Umfang qualifiziert und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung aufgezeigt.

---

<sup>7</sup> Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 Blockstraße/Lohmannshof der Stadt Oberhausen; umweltbüro essen Bolle und Partner GbR: Essen, September 2024

Der Ausgangszustand des Untersuchungsraumes wurde auf die Situation vor der Beseitigung der heterogenen Bebauung im Jahr 2021 bezogen, welche im Vorgriff auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt ist.

Der Bilanzierung ist zu entnehmen, dass im Vorhabengebiet ein rechnerisches Plus von 2.463 Punkten erzielt wird, das nicht als Ökokonto angerechnet wird.

Auf die weiteren Ausführungen in Kapitel 5.2 „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ des Umweltberichtes (als gesonderter Teil B der Begründung) wird verwiesen.

### **E 3    Artenschutz / Planungsrelevante Arten**

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen von Bauleitplanverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben ergibt sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 BNatSchG i.V.m. § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt es zu überprüfen, ob es durch das Vorhaben ggf. zu Verstößen gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Zu den in § 44 Abs. 1 BNatSchG aufgeführten Verboten gehören u. a. das Nachstellen, Fangen, Verletzen oder Töten geschützter Tierarten sowie die Entnahme aus der Natur, die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen. Die Verbote gelten sinngemäß auch für wildwachsende Pflanzen der geschützten Arten und deren Standorte. Falls durch das Vorhaben Verbotstatbestände erfüllt werden, sind die Ausnahmeregelungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beachten.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Betrachtung wurden die Möglichkeit des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände geprüft und in einem Artenschutzfachbeitrag (ASP I)<sup>8</sup> (s. Anlage 4) entsprechende Schutzmaßnahmen für europäisch oder national geschützte Vogelarten (v. a. den kulturfolgenden Arten) formuliert. Dazu gehören die zeitliche Einschränkung von Rodungsarbeiten und der Umgang mit dem Rodungsgut.

Auf die weiteren Ausführungen in Kapitel 2.1 „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ des Umweltberichtes (als gesonderter Teil B der Begründung) und im Artenschutzfachbeitrag sowie auf den Hinweis Nr. 11 im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 wird verwiesen.

### **E 4    Belange des Immissionsschutzes**

#### **Lärmbelastung durch Verkehr**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt im Einflussbereich der Autobahn BAB 3 und mehrerer Bahntrassen (Trassen 2650 und 2183).

Weiterhin verläuft unmittelbar nördlich des Vorhabengebietes die derzeit stillliegende Bahntrasse Nr. 2300. Der Betrieb der Strecke verlief zwischen Mülheim-Styrum und Duisburg-Meiderich und ist seit mehr als 20 Jahre aufgegeben. In einzelnen Abschnitten fehlen bereits die Gleise oder Brückenanlagen, bzw. zwischenzeitlich durchgeführte bauliche Maßnahmen erschweren derzeit eine durchgängige Trassenführung.

---

<sup>8</sup> Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG  
Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 – Blockstraße / Lohmannshof in  
Oberhausen; Umweltbüro Essen, Essen, 23.08.2023

Unter diesen Voraussetzungen ist eine Reaktivierung der Bahntrasse sehr unwahrscheinlich, auch wenn die Entwicklung in den letzten Jahren und die politisch gewünschte Stärkung der Bahn als Verkehrsträger eine Reaktivierung der Strecke 2300 theoretisch denkbar macht.

Im Sinne der städtebaulichen Abwägung aller bislang bekannten öffentlichen und privaten Belange ist die Festsetzung einer – auf etwaigen Schienenverkehrslärm bezogenen – aktiven Lärmvorsorge für die stillgelegte Bahntrasse innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 unverhältnismäßig und damit entbehrlich.

Schalltechnisch relevante gewerbliche Nutzungen sind angrenzend an das Vorhabengebiet nicht vorhanden.

Aufgrund der verkehrlichen Lärmquellen sind im Vorhabengebiet Lärmeinwirkungen zu erwarten, die durch ein schalltechnisches Gutachten<sup>9</sup> untersucht wurden und die entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz erfordern (s. Kapitel D 9, Seiten 24—26~~25~~ - 27, und textliche Festsetzung Nr. 6).

Auf die tiefergehende Begründung zur Nichtberücksichtigung der stillgelegten Bahntrasse Nr. 2300 und die weiteren Ausführungen in Kapitel 2.7 A „Teilaspekt Lärm“ des Umweltberichtes (als gesonderter Teil B der Begründung) wird verwiesen.

## **E 5 Bodenschutzbelange und Altlasten**

In der Bestandssituation sind im gesamten Vorhabengebiet keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr anzutreffen. Das vorhabenbezogene Bebauungsplangebiet überschneidet sich nahezu vollständig mit zwei Altstandortflächen, für die zur Geländebefestigung z. T. erhebliche Mengen an Bauschutt, Schlacken und weiteren Fremdmaterialien eingebaut wurden. Die Altstandorte sind im Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Oberhausen unter den Nummern C14.011 und C14.013 registriert. Dabei handelt es sich um Altstandorte ehemaliger Autoverwerter mit Kfz-Werkstatt und Lackiererei.

Mit Datum vom 06.05.2020 ist ein erstes Gutachten zur Untersuchung des Bodens<sup>10</sup> (s. Anlage 6) erstellt worden. Nach Abriss der Gebäude wurden wegen möglicher Verunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (KW-Index) in einem Teilbereich erneut Bohrungen auf der Vorhabenfläche für eine vertiefende Untersuchung vorgenommen. Die Ergebnisse sind in einem ergänzenden Gutachten<sup>11</sup> mit Stand vom 06.04.2022 (s. Anlage 7) dokumentiert.

Die Gutachter stellten Auffüllungen bzw. umgelagerte Böden meist in Tiefen zwischen 0,4 m und 1,4 m fest, teilweise sind sie bis in einer Tiefe von 2,8 m vorzufinden.

Unter den Auffüllungen befindet sich zunächst gewachsener Boden in Form von Schluffen und Sanden bis in Tiefen von ca. 0,8 m bis > 3,0 m, die unterlagernden Kiese der Niederterrassenablagerungen des Quartärs stehen in Tiefen von 2,3 m bis 5,3 m an.

---

9 Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 „Blockstraße / Lohmannshof“ in Oberhausen; Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH; Bochum, 26.06.2024

10 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 Blockstraße / Lohmannshof, 46049 Oberhausen – Alstaden Umwelttechnische Untersuchungen und Begutachtung; arcon Ingenieurgesellschaft; Gelsenkirchen 06.05.2020

11 Ergänzende umwelttechnische Untersuchungen und Begutachtung Bauvorhaben: Bebauungsplan Nr. 30 Blockstraße / Lohmannshof, 46049 Oberhausen; arcon Ingenieurgesellschaft mbH Gelsenkirchen; Gelsenkirchen 06.04.2022

In der Bodenluft wurden keine relevanten Konzentrationen an schädlichen Gasen nachgewiesen. Die Feststoffanalysen belegen punktuell Belastungen mit Arsen, Blei, Chrom und Benzo(a)pyren (BaP) auf, die über den Prüfwerten der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für eine Wohnbaunutzung mit Kinderspielflächen und Nutzpflanzenanbau liegen. Des Weiteren fielen polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Kupfer und Zink durch auffällig hohe Konzentrationen auf. Der Bereich einer Kohlenwasserstoffverunreinigung ist im gewachsenen Boden bis in eine Tiefe von 4,9 m nachgewiesen worden.

Bei der Verunreinigung handelt es sich um eine Zone im Bereich des geplanten WR-Gebietes für die Hausgruppe. In diesem Bereich<sup>12</sup> wurde eine Verunreinigung durch Mineralölkohlenwasserstoffe (KW-Index) festgestellt. Die Bodenbelastungen liegen dabei in unterschiedlichen Bodenhorizonten vor. Es könnte sich hierbei um eine Bodenverunreinigung mit Heizöl oder Dieselmotorenkraftstoff handeln. Da nach den erhaltenen Informationen auf dem Gelände keine unterirdischen Tanks vorhanden waren, ist die Ursache für die festgestellten Bodenverunreinigungen allerdings unklar. Mit der durchgeführten ergänzenden Untersuchung konnte die Zone dieser Verunreinigung eingegrenzt werden. Aufgrund der Ergebnisse der ergänzenden Untersuchung ist der sensorisch auffällige Boden im Bereich der geplanten Hausgruppe mindestens bis in einer Tiefe von 4,9 m auszukoffern und extern zu verwerten.

In der östlich angrenzenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung beschränkt sich die Verunreinigung mit Mineralölkohlenwasserstoffen und deren Entsorgung auf die obere Auffüllung bis ca. 0,8 m unter Geländeoberfläche. Auch hier ist die belastete Auffüllung aufzunehmen und ordnungsgemäß extern zu entsorgen.

Eine weitere Zone mit stellenweise erhöhten Schadstoffgehalten befindet sich im südwestlichen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes im Bereich der ehemaligen Werkstätten. Die erhöhten Konzentrationen in den aufgefüllten Böden sind hier allerdings auf die enthaltenen mineralischen Fremdbestandteile zurückzuführen.

Im Hinblick auf die Realisierung der geplanten Wohnbebauung mit gesunden Wohnbedingungen sind mit den vorliegenden Untersuchungen in diesem Bereich punktuell Überschreitungen für einzelne Prüfwerte der BBodSchV für die direkte Aufnahme von Schadstoffen in Wohngebieten bzw. auf Kinderspielflächen nachgewiesen. Die entsprechenden Auffüllungen sind im Zuge der geplanten Erdarbeiten vorsorglich zu separieren und ordnungsgemäß extern zu entsorgen.

Nutzungsbedingte Schadstoffeinträge durch die ehem. KFZ-Werkstatt bzw. die ehemalige Lackiererei sind durch die Boden- und Bodenluftuntersuchungen nur in geringem Umfang nachgewiesen worden.

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen wird ~~abzuschließenden~~ **wurde** im Durchführungsvertrag geregelt.

Weitere Flächen mit Bodenbelastungsverdacht grenzen unmittelbar an das Vorhabengebiet an (C14.012, Gewerbebetrieb zur Herstellung von Kunststoffenstern) und C15.001/.003, Halde Alstaden mit Trümmerschuttkippstelle). Bei den im Rahmen des Baugrundgutachtens durchgeführten Rammkernsondierungen, die innerhalb des Plangebietes nahe der

---

12 Siehe Anlage 1.3 des Gutachtens vom 06.04.2022



Grenze zu beiden Flächen nur wenige Meter von diesen entfernt lagen, wurden keine Einwirkungsmöglichkeiten benachbarter Flächen auf das Vorhabengebiet festgestellt.

Auf die weiteren Ausführungen in Kapitel 2.3 „Boden“ des Umweltberichtes (als gesonderter Teil B der Begründung) wird verwiesen.

## **E 6 Klimaschutz (Abwägung gemäß § 1a Abs. 5 BauGB)**

Die Klimaschutz-Novelle des BauGB von Juli 2011 bildet die gesetzliche Grundlage für eine klimagerechte Stadtentwicklung. So soll nach § 1a 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.“

Um klimaschützende Aspekte zukünftig verstärkt zu berücksichtigen, hat der Rat der Stadt Oberhausen am 13.12.2010 beschlossen, den „Oberhausener Leitfaden Klimaschutz in der Bauleitplanung“ ab sofort im Rahmen der Bauleitplanung anzuwenden. Des Weiteren findet das Klimaanpassungskonzept Oberhausen Berücksichtigung im vorliegenden Bauleitplanverfahren (s. auch Kapitel B 5, Seiten 16 und 17 und 18) bzw. die weiteren Ausführungen in Kapitel 1.2 „Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne“ und Kapitel 2.5 „Luft und Klima“ des Umweltberichtes (als gesonderter Teil B der Begründung)).

Das Plangebiet ist gemäß den Klimakarten im Geoportal <https://klima.geoportal.ruhr/> dem Stadtrandklima bis hin zum Freilandklima zuzuordnen. Diese sind charakterisiert durch eine offene Bauweise bis hin zu einer geringen Versiegelung sowie einem hohen Grünflächenanteil. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet an der Grenze zu einem Kaltluftsammelgebiet und Niederungsraum, welche häufig von Nebelbildung betroffen sind, erhöhtes Schwülepotential besitzen und sich als bioklimatischer Ungunstraum erweist. In ihrer klimaökologischen Funktion ist das Vorhabengebiet durchmisch: Es finden sich Industrie- und Gewerbefläche sowie Einzel- und Reihenhausbauung und Freiflächen. In der Bewertung herrschen ungünstige klimaökologische Verhältnisse im Bereich der Industrie- und Gewerbeflächen und in der Einzel- und Reihenhausbauung sowie sehr günstige Verhältnisse in den Freiflächen vor.



Abb. 13 Klimaanalysekarte – hier: Klimaökologische Funktionen © RVR

Für das Vorhabengebiet werden folgende Planungsansätze der Verbesserung der klimaökologischen Funktion dienen:

- Rückbau und Entsiegelung/ Nachnutzung von bebauten Grundstücken/ Flächenrecycling
- Hohe Energieeffizienz durch kompakte Bauweise und Kfz 40-Häuser

- Verpflichtende Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen in Kombination mit einer Dachbegrünung
- Freiraumgestaltungskonzept für die öffentliche Grünfläche im westlichen Teil des Vorhabengebiets als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Grün gestaltete unversiegelte Angerfläche in der Quartiersmitte.

Das vorhabenbezogene Bebauungsplangebiet liegt am Siedlungsrand unmittelbar angrenzend an die ausgedehnten Freiräume des Ruhrtales. Da der Übergang zwischen Siedlungsflächen und Freiraum durch eine große öffentliche Grünfläche in einem vormals bebauten Bereich definiert werden soll und innerhalb des Vorhabengebietes eine offene Bebauung mit hohem Freiflächenanteil gesichert wird, werden die klimawirksamen Funktionen nach Umsetzung der oben beschriebenen Maßnahmen tendenziell verbessert.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass Klimaschutz in der Bauleitplanung neben den Festsetzungsmöglichkeiten nach dem BauGB auch auf vertraglichen Vereinbarungen beruhen kann. Für den Klimaschutz maßgebliche Regelungen, wie z. B. konkrete Energiestandards von Gebäuden, Heizsysteme oder Energieversorgung (hier: Gebäude mit Luft-Wärme-Pumpen und mindestens im Standard KfW 40 sowie lokale Stromerzeugung durch Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern kombiniert mit einer Dachbegrünung) lassen sich im Wesentlichen durch entsprechende Durchführungsverträge zu vorhabenbezogenen Bebauungsplänen gemäß § 12 BauGB sichern.

Auf die als Anlage 9 beigefügte Checkliste Klimaschutz vom 04.09.2024 und die weiteren Ausführungen in Kapitel 2.5 „Luft und Klima“ des Umweltberichtes (als gesonderter Teil B der Begründung) wird verwiesen.

## **F VER- UND ENTSORGUNG**

### **F 1 Entwässerung**

Im Zuge der durchgeführten Erschließungsplanung wurde die heutige und zukünftige Entwässerungssituation betrachtet. Hierzu liegt ein Erläuterungsbericht des Büros atelier stadt & haus, Gesellschaft für Ingenieur- und Straßenplanung mbH<sup>13</sup> (s. Anlage 8) vor.

#### Allgemeines

Die Kanalisation in den umliegenden Straßen wird im Mischsystem betrieben.

In Abstimmung mit der Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH (WBO) soll das Vorhabengebiet im Trennsystem entwässert werden, um zumindest langfristig die Option zu einer umweltverträglicheren Ableitung zu haben.

Der Anschlusspunkt an die öffentliche Mischwasser-Kanalisation befindet sich in der Straße „Lohmannshof“ zwischen den Schächten 40204253 und 40203428. Der Anschlussschacht wird als DN 1000 Schacht ausgebildet.

---

13 VBB 30 – Blockstraße / Lohmannshof – in Oberhausen, Erläuterungen Straßenbau und Gebietsentwässerung; atelier stadt & haus, Gesellschaft für Ingenieur- und Straßenplanung mbH; Essen, September 2024

### Niederschlagswasser

Für die Neubebauung im Vorhabengebiet gilt, dass für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden der § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) anzuwenden ist. Demnach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Bei dem Vorhabengebiet zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 handelt es sich nicht um eine erstmalig nach dem 01.01.1996 bebaute Fläche. Nachweislich älterer Luftbilder hatte sich im Vorhabengebiet bereits vor dem 01.01.1996 eine Vielzahl verschiedener Gebäude und Nutzungen, darunter Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft auf dem Gelände angesiedelt. Das Vorhabengebiet war nahezu vollständig versiegelt. Unabhängig davon, wurden im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens die Bodenverhältnisse des Vorhabengebiets ~~sind vor diesem Hintergrund ebenfalls~~ gutachterlich<sup>14</sup> (s. Anlagen 5 - 7) geprüft worden.

Aus den Bodengutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geht hervor, dass kiesig-sandige Niederterrassenablagerungen erst zwischen 2,3 m bis 5,3 m unter Gelände angetroffen werden. Oberhalb dieser Schichten wurden hauptsächlich Auffüllungen, bzw. umgelagerte Böden und darunter Schluffe / Sande des Quartärs erbohrt. Die Kiese sind weitgehend wassergesättigt. Hinweise auf Grundwasser wurden bei den Untersuchungen im Jahr 2020 stellenweise ab ca. 1,8 m bis 3,1 m unter Geländeoberfläche angetroffen. Im südöstlichen Vorhabenbereich, wurde durch die Kleinrammbohrungen (KRB) 10 ein Wasserstand von 3,7 m unter Gelände ermittelt. Im Zuge der ergänzenden Untersuchungen wurden tiefere Grundwasserstände gemessen. In Abhängigkeit der jeweiligen Witterung, der Jahreszeit und der Hochwasserstände des Rheins ist mit unterschiedlichen Grundwasserständen zu rechnen. Im Gesamtergebnis ist eine Versickerung aufgrund der Boden- wie auch der Grundwasserverhältnisse nicht möglich.

Eine ortsnahe Einleitung in das vorhandene angrenzende Feuchtbiotop wurde ebenfalls überprüft. Nach Rückmeldung der Bezirksregierung Düsseldorf liegt der HW10 (10-jähriges Regenerereignis) bei 28,79 m NHN und damit nur ca. 1,20 m unterhalb der Geländehöhen im Baufeld von ca. 30,00 m NHN. Daher wurde in Abstimmung mit der WBO eine Einleitung des Niederschlagswassers in das Feuchtbiotop verworfen.

Somit wird das Niederschlagswasser in die städtische Kanalisation eingeleitet. Die Ableitung des Niederschlagswassers von allen Privatgrundstücken und 80 % der öffentlichen Verkehrsflächen soll oberirdisch erfolgen und in einem zentralen offenen Regenrückhaltebecken (Geländemulde mit grasigem Bestand und mit einer Einstauhöhe von max. 30 cm) gesammelt werden. Aufgrund der geringen Einstauhöhe ist keine Einzäunung der Entwässerungsanlage erforderlich.

14 Bauvorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 Blockstrasse / Lohmannshof, 46049 Oberhausen – Alstaden  
Baugrunderkundung, Baugrundbeurteilung, geotechnische Beratung; arcon Ingenieurgesellschaft; Gelsenkirchen  
26.05.2020

Bauvorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 Blockstrasse / Lohmannshof, 46049 Oberhausen – Alstaden  
Umwelttechnische Untersuchungen und Begutachtung; arcon Ingenieurgesellschaft; Gelsenkirchen  
06.05.2020

Bauvorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 Blockstrasse / Lohmannshof, 46049 Oberhausen – Alstaden  
Ergänzende umwelttechnische Untersuchungen und Begutachtung; arcon Ingenieurgesellschaft; Gelsenkirchen  
06.04.2022

Bei einem max. Einstau von 30 cm ergibt sich ein Retentionsvolumen von ca. 80,8 m<sup>3</sup>. Dieses Volumen ist für den Überflutungsfall ausreichend, da für diesen Fall rund 65 m<sup>3</sup> gemäß DWA-A117 und DWA-A118 benötigt werden.

Die Drosselung der angegebenen Flächen soll über einen einfachen Schieber mit 10 l/s erfolgen. **Ergänzende technische Maßnahmen an der Drosselanlage sollen die dauerhafte Funktion der Anlage gewährleisten und das Verstopfungsrisiko minimieren. Hierzu gehören die Ausbildung des Drosselschachtes mit Sohle unterhalb des Drosselablaufs als Absetzmöglichkeit von angeschwemmtem Material sowie der Einbau einer Tauchwand vor der Drossel.**

Das Niederschlagswasser im Regenrückhaltebecken/Grünfläche soll über eine Schacht- abdeckung mit einem Einlaufgitter in den Drosselschacht (DN 1000) gelangen.

Die Schachtabdeckung mit einem Einlaufgitter in der Regenrückhaltefläche sollte mit Pflastersteinen „eingerahmt“ werden. Als Material für die Regenwasserkanäle im öffentlichen Bereich sind Betonrohre mit einem Durchmesser DN 300 zu verwenden.

#### Schmutzwasser

Doppelhäuser können jeweils über einen Hausanschluss an die Kanalisation angeschlossen werden. Bei der Hausgruppe sollen alle Häuser über einen gemeinsamen Hausanschluss an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden. Für die Nutzung eines gemeinsamen Hausanschlusses wird grundbuchlich eine Sicherung vorgenommen.

## **F 2 Weitere Versorgungsleitungen**

Notwendig werdende Maßnahmen zur Verlegung von eventuell vorhandenen Versorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser und Telefon) bzw. zur erstmaligen Herstellung der genannten Versorgungsleitungen werden im Rahmen der Ausführungsplanung geprüft und unter Beteiligung der Ver- und Entsorgungsträger abgestimmt.

# **G KENNZEICHNUNGEN**

Folgende Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 aufgenommen:

#### Bauliche Sicherungsmaßnahmen (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Wie bereits im vorherigen Kapitel F 1 -Entwässerung- dargelegt, liegen Wasserstände ab ca. 1,8 m bis 3,1 m unter Geländeoberfläche vor. Im südöstlichen Vorhabenbereich, durch die Kleinrammbohrungen (KRB) 10 wurde ein Wasserstand von 3,7 m unter Gelände ermittelt. Auch aufgrund der Empfehlung der Gutachter (s. Seite 19 des Baugrundgutachtens vom 26.05.2020, Anlage 5) enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 30 folgende Kennzeichnung:

*Aufgrund der feuchten Bodenverhältnisse sind in den Baugebieten bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen bzw. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich. Auf ein Kellergeschoss ist zu verzichten oder eine wasserdruckdichte Unterkellerung bzw. wasserdichte Wanne unter Berücksichtigung der bautechnischen Regelwerke vorzusehen.*

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

Die Bezirksregierung Arnsberg hat mit Schreiben vom 07.09.2021 darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet über

- dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Alstaden“ und dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Karl“ (Eigentümerin jeweils: RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10, 45141 Essen) sowie über
- dem Erlaubnisfeld „Alstaden Gas“ zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen liegt (Rechtsinhaberin: Minegas, Rüttenscheider Straße 1 – 3, 45128 Essen)

befindet.

Ausweislich der bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Dennoch wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB vorsorglich folgende Kennzeichnung aufgrund des Schutzbedürfnisses der Allgemeinheit, insbesondere der Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter oder sonstiger Nutzungsberechtigter, in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen:

*Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1760). Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherr\*innen werden gebeten Kontakt mit den zuständigen Bergwerkseigentümer\*innen aufzunehmen.*

Mit Schreiben vom 19.05.2020 hat die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10, 45141 Essen der Vorhabenträgerin mitgeteilt, „dass sich das Vorhaben im Stillstandsbereich der RAG Aktiengesellschaft befindet. Daher hält sie Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus Tiefenbau gemäß der §§ 110, 111 BBergG nicht für erforderlich“. An der Kennzeichnung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird dennoch vorsorglich festgehalten.

Altlasten (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

*Der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 ist als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.*

Erläuterung:

*Das gesamte Bebauungsplangebiet überschneidet sich mit zwei Altstandorten, die im Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Oberhausen unter den Nummern C14.011 und C14.013 registriert sind. Dabei handelt es sich um Altstandorte ehemaliger Autoverwerter mit Kfz-Werkstatt und Lackiererei. Das gesamte Gelände weist künstliche Anschüttungen in Mächtigkeiten zwischen 0,4 und 2,8 m auf, die sich aus den unterschiedlichsten Fremdmaterialien und nur geringen Bodenanteilen zusammensetzen. Im Übrigen siehe auch Hinweise Nr. 8 und 9 (s. auch Kapitel I 8 und 9, Seite 4143).*

## H NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen weisen für das Extremhochwasser (statistisch seltener als alle 100 Jahre =  $HQ_{\text{extrem}}$ ) eine Überschwemmung des Vorhabengebietes durch das Übertreten der Ruhr im Falle eines Versagens technischer Schutzmaßnahmen (Hochwasserschutzdeich) aus. Dementsprechend liegt das Vorhabengebiet in einem Risikogebiet im Sinne des § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), welches durch den vorhandenen Ruhrdeich gegen ein Hochwasser mit der Bemessung  $HQ_{100}$  geschützt ist.

Durch die Deichunterhaltung ist der Hochwasserschutz hinreichend sichergestellt. Bei einem Deichversagen sind erhebliche Sachschäden im betroffenen Gebiet unvermeidlich. Vorgenannte Risikogebiete sollen gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen werden, sie sind jedoch keine Planungs-schranken für die Bauleitplanung, 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 (*bezüglich der Abwägung wird auf das Kapitel B 1.2, Seiten 8 - 44 [13 verwiesen](#)*).

Die Lage des Vorhabens in einem Risikogebiet wird nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 übernommen. Die ~~zukünftige Bewohnerschaft~~ *Öffentlichkeit* wird über den Hinweis Nr. 7 (siehe Kapitel I 7, ~~Seiten 39 und 40~~ *42*) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan über den Umstand informiert. *Darüber hinaus wurde in den zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 i.S.v. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB gehörigen Durchführungsvertrag eine Regelung aufgenommen, über die die Vorhabenträgerin verpflichtet wird, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 inkl. zugehörigem Vorhaben- und Erschließungsplan, die zugehörige Begründung inkl. Umweltbericht und sämtlicher Anlagen sowie weitergehende, innerhalb des Vertrages konkret definierte Informationen – zu denen insbesondere auch das Thema „Hochwasserschutz“ zählt – in perspektivische Grundstückskaufverträge aufzunehmen bzw. diesen als Anlage beizufügen und so an die jeweiligen Grundstückserwerbenden weiterzugeben.*

## I HINWEISE

Es werden folgende Hinweise in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

### **I 1 Bodendenkmäler**

~~Hinweise auf Bodendenkmäler liegen nicht vor. Vorsorglich wird folgender Hinweis Nr. 1 in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:~~

~~„Gemäß § 16 Denkmalschutzgesetz NRW ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Stadt Oberhausen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Augustusring 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.“~~

*Die Untere Denkmalbehörde (UDB) der Stadt Oberhausen hat im Rahmen der zweiten Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB darauf hingewiesen, dass auf Grundlage der*



historischen Kartenaufnahme der Rheinlande durch Tranchot/von Müffling, erstellt zwischen 1801 und 1828, ersichtlich ist, dass sich das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im unmittelbaren Bereich des (früh)neuzeitlichen Dorfes Heiderhofen, auf späteren Kartenwerken der preußischen Ur- bzw. Neuaufnahme auch als Heider(s)höfe bezeichnet, befindet. Eine konstante Besiedlung sowie Bebauung der betroffenen Fläche im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist daher seit Beginn des 19. Jahrhunderts nachweisbar. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmale i.S.v. § 2 Abs. 5 DSchG NRW angetroffen werden.

Die UDB hat deshalb darum gebeten, einen modifizierten Hinweis Nr. 1 in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen:

*Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich im unmittelbaren Bereich des (früh)neuzeitlichen Dorfes Heiderhofen, auch als Heider(s)höfe bezeichnet. Eine konstante Besiedlung sowie Bebauung der betroffenen Fläche im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist seit Beginn des 19. Jahrhunderts nachweisbar. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmale i.S.v. § 2 Abs. 5 DSchG NRW angetroffen werden.*

*Konkrete Hinweise auf weitere Bodendenkmale liegen zurzeit nicht vor, dennoch können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, beispielsweise Mauern, Gräben oder Einzelfunde, Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist gemäß § 16 DSchG NRW der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Augustusring 3, 46509 Xanten, Tel. 02801/776290 unverzüglich anzuzeigen. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.*

## **I 2 Kampfmittel**

Konkrete Hinweise auf Kampfmittel liegen derzeit nicht vor. Dennoch wird vorsorglich folgender Hinweis Nr. 2 in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

*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.*

## **I 3 Schutzmaßnahmen für Gehölze**

Bezüglich der Schutzmaßnahmen für die zu erhaltenden Gehölze enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan den Hinweis Nr. 3:

*Für alle zu erhaltenden Gehölze sind bei Baumaßnahmen geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 und R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen 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.*

#### **I 4 Gehölzpflanzungen in Pflanzgruben**

Um eine fachgerechte Baumpflanzung in Pflanzgruben sicherzustellen sind einschlägige Fachbeiträge anzuwenden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet deshalb den Hinweis Nr. 4:

*Bei Baumpflanzungen in Pflanzgruben sind die Empfehlungen für Baumpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) „Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege“ und Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung; Bauweisen und Substrate“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.*

#### **I 5 Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen**

Zur Umsetzung von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan den Hinweis Nr. 5:

*Anlagen zur Photovoltaik sind zusätzlich zur festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, sind diese Anlagen innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb dieser Elemente zu begrünen. Begrünungsmaßnahmen sind nach anerkanntem Stand der Technik durchzuführen. Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die Dachbegrünungsrichtlinie der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) „Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ in der jeweils gültigen Fassung (derzeit Stand 2018) verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.*

#### **I 6 Gasfernleitung**

Die südwestlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 verlaufende Gasfernleitung 502 004 000 Bl. 2 der Thyssengas GmbH wurde einschließlich Schutzstreifen (3,0 m rechts und links der Leitungsachse) in der Planzeichnung dargestellt. Der nördliche Schutzstreifen ragt dabei minimal in die festgesetzte öffentliche Grünfläche. Es wird vorsorglich folgender Hinweis Nr. 6 aufgenommen:

*Eine Überbauung des Schutzstreifens der südwestlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 verlaufenden Gasfernleitung 502 004 000 Bl. 2 der Thyssengas GmbH ist nicht möglich, da das Errichten von geschlossenen Bauwerken und sonstigen baulichen Anlagen, jeglicher Art innerhalb des Schutzstreifens gemäß den für diese Leitung gültigen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) nicht gestattet ist. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Gasfernleitung beeinträchtigen oder gefährden.*

*Eventuell geplante neue Baumstandorte sind gemäß DVGW Merkblatt GW 125 (M) sowie des Merkblattes der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. FGSV Nr. 939 mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers zu wählen. Um die Gasfernleitung vor Beeinträchtigungen durch Wurzelwuchs zu schützen und eine gefährdungsfreie Lebensdauer der Bäume zu gewährleisten, sollte der Abstand von 5,0 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse nicht unterschritten werden.*

*Im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung im Bereich der Gasfernleitung, ist vom Veranlasser der Maßnahme durch Vorlage detaillierter Projektpläne (Grundrisse, Längenschnitte, Querprofile) eine aktuelle Leitungsauskunft über <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> einzuholen, damit die Thyssengas GmbH aktuelles Planwerk übergeben und die Gasfernleitung im Anschluss vor Ort anzeigen kann. Die Unterlagen sind der Thyssengas GmbH frühzeitig zur Verfügung zu stellen, so dass ein ausreichender Zeitraum zur Prüfung und Stellungnahme verbleibt.*

## **I 7 Hochwassergefährdung**

Das Vorhabengebiet liegt im Falle eines Versagens technischer Schutzmaßnahmen (Hochwasserschutzdeich) innerhalb eines Hochwassergefahrenggebietes (siehe auch [Kapitel B 1.2, Seiten 8 - 13, und Kapitel H, Seite 3739](#)). Durch die [stetige](#) Deichunterhaltung ist der Hochwasserschutz hinreichend sichergestellt. Die Gefahrenabwehrplanung sorgt auch im Katastrophenfall für die Sicherheit der Bevölkerung und, soweit möglich, für die Vermeidung schwerer Sachschäden. Durch die Information der Anwohnerinnen und Anwohner ist sichergestellt, dass die notwendige Sensibilisierung für das Verhalten im Katastrophenfall gewährleistet ist und die Wahrscheinlichkeit für verhaltensbezogene Personenschäden minimiert wird. Die ~~zukünftige Bewohnerschaft~~ [Öffentlichkeit](#) wird über den nachfolgenden Hinweis Nr. 7 im vorhabenbezogenen Bebauungsplan über die Risiken informiert:

*Das Vorhabengebiet liegt nicht innerhalb der festgesetzten Schutzzonen (I-III) gemäß der Deichschutzverordnung (DSchVO) der [Bezirksregierung Düsseldorf](#) vom 01.09.2020. Die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen weisen jedoch für das Extremhochwasser (statistisch seltener als alle 100 Jahre =  $HQ_{\text{extrem}}$ ) eine Überschwemmung des gesamten Vorhabengebietes durch das Übertreten der Ruhr im Falle eines Versagens technischer Schutzmaßnahmen (Hochwasserschutzdeich) aus. Dementsprechend liegt das Vorhabengebiet in einem Risikogebiet im Sinne des § 78b Abs. 1 (Wasserhaushaltsgesetz (WHG), ~~welches durch den vorhandenen Ruhrdeich aktuell gegen ein Hochwasser mit der Bemessung  $HQ_{100}$  geschützt ist.~~ Gegenüber einem Hochwasser der Bemessungshäufigkeit von 100 Jahren ( $HQ_{100}$ ) ist das Vorhabengebiet durch seine Höhenlage geschützt, die Hochwassergefahrenkarten weisen hierfür kein Risikogebiet aus. Bei einem Deichversagen sind [jedoch](#) erhebliche Sachschäden im betroffenen Gebiet zu erwarten. Im Baugenehmigungsverfahren ist sicherzustellen, dass bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden. Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG ist gemäß § 78c Nr. 2 WHG verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.*

Die Hochwassergefahrenkarten und -risikokarten (Blatt B002) sind für das Plangebiet unter folgendem Link abrufbar:

[http://www.flussgebiete.nrw.de/index.php/HWRMRL/Gebietsansicht/TEZG\\_Ruhr](http://www.flussgebiete.nrw.de/index.php/HWRMRL/Gebietsansicht/TEZG_Ruhr)  
<https://www.hochwasserkarten.nrw.de>

## **I 8 Boden und Altlasten / Fachgutachterliche Überwachung**

Aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen (siehe Kapitel G, Seite 37~~38~~) sind besondere Maßnahmen im Vorhabengebiet erforderlich, die in folgendem Hinweis Nr. 8 benannt sind:

*Vor einer Neubebauung sind die zur Befestigung und als Unterbau eingebrachten Anschüttungen auszukoffern und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Ein Kohlenwasserstoffschaden im Bereich der Rammkernsondierungen 26, 10, 9 und 23 (siehe umwelttechnische Untersuchungen, Anlagen 6 und 7 der Begründung) ist im gewachsenen Boden mindestens bis in eine Tiefe von 4,9 m auszukoffern und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen.*

## **I 9 Fachgutachterliche Überwachung und Dokumentation**

Hinsichtlich der notwendigen Überwachung von Erdarbeiten im Zuge von Baumaßnahmen wird der Hinweis Nr. 9 aufgenommen:

*Sämtliche Erdarbeiten im Zuge von Baumaßnahmen sind fachgutachterlich überwachen zu lassen. Über die Begleitarbeiten ist eine Dokumentation mit allen Befunden und Beurteilungen anzufertigen und auf Verlangen der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen vorzulegen. Die Dokumentation hat den Verbleib von ausgebauten Anschüttungsmaterialien und insbesondere den Eignungsnachweis für einzubauendes Bodenmaterial zur Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten in Garten- und Grünflächen mit qualitativen und quantitativen Angaben zu enthalten (siehe § 12 Abs. 3 BBodSchV und DIN 19731, Nr. 5.1 und Nr. 5.2).*

## **I 10 Schutzmaßnahmen für den Boden**

Bezüglich der Schutzmaßnahmen für die Böden wird auf den folgenden Hinweis Nr. 10 verwiesen:

*Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien und der Herstellung der nicht überbauten Flächen sind die DIN 19731, die DIN 18915 und die materiellen Anforderungen der §§ 9 und 12 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.*

## **I 11 Artenschutz**

Zur Sicherstellung des Artenschutzes enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan den Hinweis Nr. 11:

*Um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, wird auf die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung artenschutzrechtlicher Konflikte hingewiesen:*

### Maßnahmen zum Schutz von Vögeln

*Das gesetzliche Rodungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG (01.03. bis 30.09. jeden Jahres) ist einzuhalten. Sollte eine Rodung im Brutzeitraum unumgänglich sein, sind unmittelbar vor Beginn der Rodungen durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) die zu rodenden Bereiche nach Brut- und Nistplätzen abzusuchen und zur Rodung freizugeben, sofern eine Beeinträchtigung von Brut- und Nistplätzen fachgutachterlich ausgeschlossen werden kann. Kann eine Beeinträchtigung von Brut- und Nistplätzen nicht ausgeschlossen*

*werden, ist die Rodung erst außerhalb des Brutzeitraumes vorzunehmen. Sollte eine Rodung im Brutzeitraum notwendig sein, ist ein schriftlicher Nachweis (Protokoll) der Kontrolle der ÖBB der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen vor der Rodung vorzulegen.*

#### Beleuchtung

*Bei der Wahl der Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung ist der Insektenschutz zu beachten. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel (warmweiße LED; bestenfalls < 3000 K) zu verwenden. Die Verwendung kaltweißer LED und insbesondere die von Lampen mit weitem Spektralbereich wie Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) sowie von Halogen-Lampen oder mit Edelgas (z. B. Xenon) gefüllten Lampen ist untersagt. Beim Anbringen der Beleuchtung ist auf eine Reduktion der Lichtmenge (sparsame Anzahl, geringere Leuchtstärke, Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder) zu achten. Es ist auf eine zielgerichtete Beleuchtung (geringe Leuchthöhe, Reduktion von Streulicht) zu achten. Zur Vermeidung artenschutzfachlich bedenklicher Störeffekte ist sicherzustellen, dass kein Streulicht in benachbarte Flächen gelangt. Das Anstrahlen heller Fassaden ist untersagt. Es sind vollständig abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden, um ein Eindringen von Insekten zu vermeiden. Die Leuchten müssen die Mindestschutzart IP 43 aufweisen.*

### **I 12    Luft/Wasser-Wärmepumpen**

Aufgrund möglicher Störgeräusche von Luft/Wasser-Wärmepumpen wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Hinweis Nr. 12 aufgenommen.

*Der Betrieb von Luft/Wasser-Wärmepumpen kann in dicht bebauten städtischen Gebieten zu Lärmproblemen (Nachbarschaftsbeschwerden) führen. Diese Anlagen emittieren tieffrequenten Schall, der insbesondere im Nachtzeitraum störend wirken kann. Vom Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer ist daher neben einem geeigneten Standort nach den Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans bereits bei der Auswahl der Geräte auf einen aktuellen Stand der Technik zu achten.*

### **I 13    Gestaltung von nicht überbauten Flächen auf bebaubaren Grundstücken**

*Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind nach § 8 BauO NRW als Grünflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schotterungen zur Gestaltung von Grünflächen sowie Kunstrasen stellen keine andere zulässige Verwendung nach Satz 1 dar. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der nicht überbauten Flächen dieser Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sollen die baulichen Anlagen begrünt werden, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.*

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 30 enthält den entsprechenden Hinweis Nr. 13.

## **J    S O N S T I G E S**

### **J 1    Bodenordnung / Grunderwerb**

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Grundstücke stehen weitgehend im Eigentum der Vorhabenträgerin (Flurstücke Nr. 29, Flur 11 und 31, Flur 17). Das Flurstück Nr. 152, Flur 11, welches ohnehin Bestandteil der zukünftigen öffentlichen Verkehrsfläche werden soll, befindet sich im Eigentum der Stadt Oberhausen.

### **J 2    Flächenbilanz**

Das Vorhabengebiet umfasst insgesamt 8.584 m<sup>2</sup>. Die unterschiedlichen Nutzungen verteilen sich dabei vorbehaltlich einer abschließenden Vermessung wie folgt:

|                                                        |                            |
|--------------------------------------------------------|----------------------------|
| Reine Wohngebiete                                      | 5.045 m <sup>2</sup>       |
| Fläche für die Regenrückhaltung                        | 368 m <sup>2</sup>         |
| Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 1.382 m <sup>2</sup>       |
| Öffentliche Grünfläche                                 | <u>1.789 m<sup>2</sup></u> |
|                                                        | 8.584 m <sup>2</sup>       |

### **J 3    Kosten / Finanzierung**

~~Der Stadt Oberhausen entstehen keine Herstellungskosten, da die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen auf Kosten der Vorhabenträgerin erstellt werden. Die für die 30-jährige Unterhaltungspflege der Grünfläche entstehenden Kosten werden ebenfalls zu Lasten der Vorhabenträgerin veranschlagt. Entsprechende Formulierungen werden in den zum Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag aufgenommen.~~

~~Nach kostenfreier Übernahme der öffentlichen Verkehrsflächen, der öffentlichen Grünfläche und der grüngestalteten Fläche für die Regenrückhaltung durch die Stadt Oberhausen entstehen Unterhaltungskosten, die von der Vorhabenträgerin vorfinanziert werden. Die Höhe der Unterhaltungskosten wird im Durchführungsvertrag beziffert und festgeschrieben.~~

Die Vorhabenträgerin trägt sämtliche Kosten, die mit der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 verbunden sind. Zur finanziellen Absicherung der Durchführungsverpflichtungen hat die Vorhabenträgerin im Rahmen des bereits geschlossenen Durchführungsvertrages eine Vertragserfüllungsbürgschaft für jene Durchführungsbestandteile, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Herrichtung der perspektivisch in städtisches Eigentum zu überführenden erforderlichen Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünfläche stehen, hinterlegt.

Der Verwaltung entstehen grundsätzliche Umsetzungs- und Folgekosten – außerhalb der gesetzlichen Gewährleistung nach den Regeln der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil B (VOB B) –, die sich im Wesentlichen auf die langfristige Unterhaltung und Instandhaltung der erforderlichen Erschließungsanlagen (Straße, Kanal, Fläche für die Regenrückhaltung) nach deren vorhabenträgerseitigen Herstellung und anschließender Übernahme in die städtische Baulast entstehen. Gleiches gilt für die Pflege und Unterhaltungskosten für die vorhabenträgerseitig erstmalig nach den Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 erstmalig herzustellende öffentliche Grünfläche nach Ablauf von 30 Jahren.



Für die ersten 30 Jahre wird die Pflege und Instandhaltung der öffentlichen Grünfläche durch die Vorhabenträgerin abgelöst, da es sich bei dieser Maßnahme um eine bauleitplanerische Ausgleichsmaßnahme i.S.v. § 1a Abs. 3 BauGB handelt.

#### **J 4. Durchführungsvertrag**

Zwischen der Stadt Oberhausen und der Vorhabenträgerin ~~wird~~**wurde** gemäß § 12 Abs. 1 BauGB vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 ein Durchführungsvertrag geschlossen. **Der Durchführungsvertrag ist am 27.06.2025 notariell beurkundet und am 09.07.2025 verwaltungsseitig unterschrieben worden.**

In den Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Oberhausen und der Vorhabenträgerin wurden Inhalte u.a. zu folgenden Themen aufgenommen:

- ~~Frist zur Durchführung des Vorhabens~~
- ~~Art der baulichen Nutzung~~
- ~~Pflanz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen~~
- ~~Artenschutzmaßnahmen und sonst. Umweltbelange~~
- ~~Ladesäulen für E-Autos und E-Bikes~~
- ~~Übernahme von Herstellungs- und Unterhaltungskosten für die öffentlichen Flächen~~
- ~~Energiestandards von Gebäuden sowie Heizsystem (hier: Gebäude mit Luft-Wärme-Pumpen und mindestens im Standard Kfw 40 sowie lokale Stromerzeugung durch Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern kombiniert mit einer Dachbegrünung)~~
- **Sicherung der Finanzierung und Kostentragung der Durchführungsverpflichtung durch die Vorhabenträgerin inkl. Sicherheitsleistungen (Vertragserfüllungsbürgschaft) und Ablöse;**
- **Anforderungen der Stadt an Gewährleistung, Abnahme und Übernahme der erforderlichen Erschließungsanlagen sowie der festgesetzten öffentlichen Grünfläche;**
- **Sicherung der vorhabenträgerseitigen Informationsweitergabe an Grundstückserwerbende u.a. im Kontext der Hochwasservorsorge (Nachrichtliche Übernahme i.V.m. Hinweis 7 im VBB 30) und dem dauerhaften Erhalt von Bestandsbäumen, die auf perspektivisch privaten Baugrundstücken festgesetzt sind;**
- **Sicherung der Einhaltung der Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 im Rahmen der vorhabenträgerseitigen Durchführung der Planung auch für solche Vorhabenbestandteile und Maßnahmen, die nach § 62 BauO NRW bauordnungsrechtlich verfahrensfrei gestellt sind (z.B. Einfriedungen, Dachbegrünungen);**
- **Anforderungen der Stadt an die vorhabenträgerseitige Durchführungsverpflichtung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen, der ökologischen Maßnahmen, den Artenschutz und den Bodenschutz (inkl. Altlastensanierung).**

#### **Anlagen:**

Folgende Gutachten liegen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 zugrunde:

##### **Anlage 1: Lageplan Straßenentwurf**

BV Blockstraße in Oberhausen Lageplan Straße (Entwurf); atelier stadt & haus Gesellschaft für Ingenieur- und Straßenplanung, 08.09.2023

**Anlage 2: Schallgutachten**

Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 -Blockstraße / Lohmannshof – in Oberhausen, Ingenieurbüro Brilon Bondzio Weiser, Bochum, vom 26.06.2024

**Anlage 3: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag**

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 Blockstraße/Lohmannshof der Stadt Oberhausen; umweltbüro essen Bolle und Partner GbR: Essen, September 2024

**Anlage 4: Artenschutzgutachten (ASP I)**

Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 – Blockstraße / Lohmannshof in Oberhausen; umweltbüro essen, Essen, 23.08.2023

**Anlage 5: Baugrundgutachten**

Bauvorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 Blockstraße / Lohmannshof, 46049 Oberhausen – Alstaden; Baugrunderkundung, Baugrundbeurteilung, geotechnische Beratung; arcon Ingenieurgesellschaft mbH; Gelsenkirchen, 26.05.2020

**Anlage 6: Umwelttechnische Untersuchung**

Bauvorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 Blockstraße / Lohmannshof, 46049 Oberhausen – Alstaden; Umwelttechnische Untersuchungen und Begutachtung; arcon Ingenieurgesellschaft mbH; Gelsenkirchen, 06.05.2020

**Anlage 7: Ergänzende umwelttechnische Untersuchung**

Bauvorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 Blockstraße / Lohmannshof, 46049 Oberhausen – Alstaden; Ergänzende umwelttechnische Untersuchungen und Begutachtung; arcon Ingenieurgesellschaft mbH; Gelsenkirchen, 06.04.2022

**Anlage 8: Erläuterungen Straßenausbau und Gebietsentwässerung**

VBB 30 – Blockstraße / Lohmannshof – in Oberhausen, Erläuterungen Straßenbau und Gebietsentwässerung; atelier stadt & haus, Gesellschaft für Ingenieur- und Straßenplanung mbH; Essen, September 2024

**Anlage 9: Checkliste Klimaschutz vom 04.09.2024****Anlage 10: Freiflächengestaltungsplan mit Pflanzkonzept**

VBB 30 – Blockstraße / Lohmannshof – in Oberhausen-Alstaden, Freiflächengestaltungsplan mit Pflanzkonzept Erläuterungsbericht; GOEP LA Ltd Büro für Umwelt- und Freiraumplanung Rainer Preißmann / Maximilian Frhr. Von Wendt, Landschaftsarchitekten BDLA; Essen, Januar 2023

**Die ursprüngliche Begründung in der Fassung vom 05.11.2024 wurde um die in grün vorgenommenen Änderungen/Ergänzungen fortgeschrieben.**

Fortschreibung angefertigt:

Oberhausen, 04.08.2025



Bereich 5-1- Stadtplanung

# STADT OBERHAUSEN



## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße/Lohmannshof -**

in

**Oberhausen - Alstaden**

**BEGRÜNDUNG**

**gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

**Teil B – Umweltbericht**

in der Fassung der Fortschreibung vom 04.08.2025

## INHALTSVERZEICHNIS

|                                                                                                      |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>STADT OBERHAUSEN</b>                                                                              | <b>1</b> |
| Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30                                                               | 1        |
| <b>1 EINLEITUNG</b>                                                                                  | <b>4</b> |
| 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes     | 4        |
| 1.1.1 Inhalte und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes                                        | 4        |
| 1.1.2 Angaben zum Standort, zu Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben | 4        |
| 1.2 Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne                                                           | 5        |
| 1.2.1 Fachgesetzliche Vorgaben                                                                       | 5        |
| 1.2.2 Angaben in Fachplänen und örtlichen Zielkonzepten                                              | 7        |
| 1.3 Methodik der Bewertung                                                                           | 9        |
| <b>2 UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>                                                                          | <b>9</b> |
| 2.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt                                                         | 9        |
| 2.1.1 Bestand                                                                                        | 9        |
| 2.1.2 Prognose der Auswirkungen                                                                      | 11       |
| 2.1.3 Vorgesehene Maßnahmen                                                                          | 12       |
| 2.1.4 Bewertung                                                                                      | 13       |
| 2.2 Fläche                                                                                           | 13       |
| 2.2.1 Bestand                                                                                        | 13       |
| 2.2.2 Prognose der Auswirkungen                                                                      | 14       |
| 2.2.3 Vorgesehene Maßnahmen                                                                          | 14       |
| 2.2.4 Bewertung                                                                                      | 14       |
| 2.3 Boden                                                                                            | 14       |
| 2.3.1 Bestand                                                                                        | 14       |
| 2.3.2 Prognose der Auswirkungen                                                                      | 16       |
| 2.3.3 Vorgesehene Maßnahmen                                                                          | 16       |
| 2.3.4 Bewertung                                                                                      | 16       |
| 2.4 Wasser                                                                                           | 16       |
| 2.4.1 Bestand                                                                                        | 17       |
| 2.4.2 Prognose der Auswirkungen                                                                      | 18       |
| 2.4.3 Vorgesehene Maßnahmen                                                                          | 19       |
| 2.4.4 Bewertung                                                                                      | 19       |
| 2.5 Luft und Klima                                                                                   | 20       |
| 2.5.1 Bestand                                                                                        | 20       |
| 2.5.2 Prognose der Auswirkungen                                                                      | 21       |

|          |                                                                                             |           |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2.5.3    | Vorgesehene Maßnahmen                                                                       | 23        |
| 2.5.4    | Bewertung                                                                                   | 23        |
| 2.6      | Landschaft und Ortsbild                                                                     | 24        |
| 2.6.1    | Bestand                                                                                     | 24        |
| 2.6.2    | Prognose der Auswirkungen                                                                   | 24        |
| 2.6.3    | Vorgesehene Maßnahmen                                                                       | 24        |
| 2.6.4    | Bewertung                                                                                   | 25        |
| 2.7      | Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung insgesamt                                          | 25        |
| 2.7.1    | Bestand                                                                                     | 25        |
| 2.7.2    | Prognose der Auswirkungen                                                                   | 26        |
| 2.7.3    | Vorgesehene Maßnahmen                                                                       | 28        |
| 2.7.4    | Bewertung                                                                                   | 29        |
| 2.8      | Kultur und Sachgüter                                                                        | 29        |
| 2.8.1    | Bestand                                                                                     | 29        |
| 2.8.2    | Prognose der Auswirkungen                                                                   | 29        |
| 2.8.3    | Vorgesehene Maßnahmen                                                                       | 29        |
| 2.8.4    | Bewertung                                                                                   | 29        |
| 2.9      | Sonstige Belange des Umweltschutzes                                                         | 30        |
| 2.9.1    | Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern                                             | 30        |
| 2.9.2    | Erneuerbare Energien und effiziente Nutzung von Energie                                     | 30        |
| 2.9.3    | Eingesetzte Techniken und Stoffe                                                            | 30        |
| 2.9.4    | Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen                                        | 30        |
| <b>3</b> | <b>WECHSELWIRKUNGEN</b>                                                                     | <b>31</b> |
| <b>4</b> | <b>VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>   | <b>31</b> |
| <b>5</b> | <b>GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND VERRINGERUNG SOWIE ZUM AUSGLEICH</b> | <b>31</b> |
| 5.1      | Vermeidung und Minderung                                                                    | 31        |
| 5.2      | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung                                                     | 37        |
| <b>6</b> | <b>ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN</b>                                                   | <b>38</b> |
| 6.1      | Untersuchung von alternativen Standorten im Stadtgebiet                                     | 38        |
| 6.2      | Untersuchung von unterschiedlichen Nutzungen am beabsichtigten Standort                     | 38        |
| 6.3      | Planungsalternativen am beabsichtigten Standort                                             | 39        |
| <b>7</b> | <b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>                                                                  | <b>39</b> |
| 7.1      | Methodik der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Auswirkungen          | 39        |
| 7.2      | Maßnahmen der Überwachung                                                                   | 39        |
| <b>8</b> | <b>QUELLEN</b>                                                                              | <b>39</b> |
| <b>9</b> | <b>ZUSAMMENFASSUNG</b>                                                                      | <b>40</b> |

## **1 Einleitung**

Gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist der Umweltbericht als ein gesonderter Bestandteil der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erarbeiten. Nach § 2 Abs. 4 BauGB werden im Umweltbericht die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beachtet die Aufgaben und Ziele der Bauleitplanung gemäß § 1 und die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1 a BauGB.

### **1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

#### **1.1.1 Inhalte und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Die Stadt Oberhausen stellt für eine Fläche westlich der Blockstraße sowie der Straße Lohmannshof und nördlich des Fußweges „Am Ruhrufer“ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBB) Nr. 30 auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohngebietes zu schaffen.

Geplant ist die Errichtung von acht Doppelhäusern und eines dreiteiligen Wohngebäudes mit Garagen- bzw. offenen Stellplätzen (Reines Wohngebiet, zwei Geschosse plus Staffelgeschoss) sowie einer Ringstraße ausgehend von der Blockstraße. Die Gebäude sind mit ihren Vorgärten um eine öffentliche Grünfläche mit randlich angeordneten Parkplätzen orientiert. Im Westen ist eine weitere größere Grünfläche vorgesehen, auf der die randlich bestehenden Bäume erhalten bleiben und die Fläche zu einer Parkanlage mit hohem Artenreichtum entwickelt werden soll. Ein Fuß- und Radweg wird das Wohngebiet mit den angrenzenden Naherholungsflächen an der Ruhr verbinden. Die Zufahrt erfolgt von der Kreuzung Blockstraße/Lohmannsweg im Osten. Hier sind weitere Parkplätze vorgesehen.

#### **1.1.2 Angaben zum Standort, zu Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben**

Das von Nordosten nach Südwesten max. um 1,5 m ansteigende, aber im wesentlichen ebene Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand der Stadt Oberhausen, ca. 250 m nördlich der Ruhrschleife (Altarm) und ihren intensiv als Erholungsort genutzten Flussauen. Historisch betrachtet liegt das Plangebiet am westlichen Rand der ehemaligen Zeche Alstaden, zu der auch eine Halde gehörte, die vor ca. 30 Jahren zu einem jetzt bewaldeten Feuchtbiotop entwickelt wurde. Das Biotop ist lediglich durch den Weg „Am Ruhrufer“ vom Plangebiet getrennt. Westlich grenzen an die Vorhabenfläche Pferdeweiden an. Nördlich wird das Plangebiet durch eine verbrachte (und demzufolge stillgelegte) Bahntrasse begrenzt sowie einem sich dazwischen befindenden 10 m breiten, nicht mehr genutzten Grundstück mit baufälligen Gebäuden. Im Osten sowie Süden grenzt Wohnbebauung in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern an.

Auf dem 0,86 ha großen Plangebiet befand sich bis 2021 eine sehr heterogene Bebauung (ehem. Hofanlage mit überwiegend gewerblichen Nutzungen) sowie umfangreiche befestigte Flächen. Nach der Beseitigung der baulichen Anlagen sowie Rodungen von vorrangig Strauchwerk wie Brombeere sowie Einzelbäumen stellt sich die Vorhabenfläche als Brache mit verdichtetem Untergrund dar. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an ökologisch hochwertige Flächen in und nahe der Ruhraue im Süden sowie teils neuerer Wohnbebauung (im Osten).

Zur Bewertung des Vorhabens in Hinblick auf die städtebaulichen Belange ist auf die Ausführungen im städtebaulichen Teil der Begründung zu verweisen.



## 1.2 Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

### 1.2.1 Fachgesetzliche Vorgaben

#### Baugesetzbuch

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen sichern und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege als zu berücksichtigende Belange genannt, sowie in § 1 a BauGB der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden vorgegeben.

In die Abwägung einzustellen sind die **Auswirkungen auf die Schutzgüter** (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt), die umweltbezogenen Auswirkungen **auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung** („Schutzgut Mensch“) insgesamt, die umweltbezogenen Auswirkungen auf **Kulturgüter und sonstige Sachgüter** sowie die **Wechselwirkungen** zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

Weitere zu berücksichtigende Aspekte sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG); die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern; die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie; die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes; die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Für das Planverfahren von besonderer Bedeutung sind die **Bodenschutzklausel** (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) und die **Umwidmungssperrklausel** für landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen sowie die Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG.

Das BauGB ist somit medienübergreifend und querschnittsorientiert ausgerichtet, Konkretisierungen der eher allgemein formulierten Ziele finden sich in den jeweiligen Fachgesetzen zu den Schutzgütern.

#### Immissionsschutzrecht

Ziele des Immissionsschutzes ergeben sich aus dem rahmensetzenden Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und einer Reihe von Regelwerken, deren Anwendungsbereiche und Verbindlichkeitsgrade für die Bauleitplanung unterschiedlich sind. Ziele des BImSchG sind der Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) und die Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).

Das wichtigste lärmtechnische Regelwerk für die Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau“. Sie dient der planerischen Abschätzung von Verkehrs- und Gewerbeimmissionen. In ihrem Beiblatt 1 enthält sie schalltechnische Orientierungswerte, deren Einhaltung oder Unterschreitung „wünschenswert“ ist. Überschreitungen sind abwägend zu rechtfertigen. Die DIN legt Orientierungswerte, differenziert nach Nutzungen sowie Tag- und Nachtzeit, fest.

Die Beurteilung der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellungen der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

Für die Bauleitplanung kommt im Bereich der Luftschadstoffe der 39. BImSchV (Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft) eine besondere Bedeutung zu, da diese Grenzwerte für die Belastung mit Schadstoffen wie Feinstaub und Stickstoffdioxid festgelegt, die bei der Bewertung der Erheblichkeit von Auswirkungen einer Planung ebenso heranzuziehen sind wie bei der Bewertung der auf ein Vorhaben einwirkenden Belastungen.

#### **Naturschutzrecht**

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landesnaturschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NW) legen als Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege fest, dass Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen sind. Besonders hervorgehoben wird, dass dies im besiedelten und unbesiedelten Bereich sowie in Verantwortung für zukünftige Generationen zu erfolgen hat. Beeinträchtigungen sind zu vermeiden und soweit dies nicht möglich ist, durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

In das BNatSchG integriert sind die Vorgaben des europäischen Naturschutzrechtes, insbesondere der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie. Der Umgang mit deren Regelungen ist in methodischen Handreichungen und Empfehlungen niedergelegt.

Generell unterliegen die „besonders geschützten Arten“ und die „streng geschützten Arten“ dem besonderen Schutzregime des § 44 BNatSchG. Die aus den beiden im BNatSchG näher definierten Gruppen relevanter Tier- und Pflanzenarten sind in Nordrhein-Westfalen unter der Bezeichnung „planungsrelevante Arten“ zusammengefasst worden, die in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu berücksichtigen sind. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten zu fangen, zu verletzen und zu töten. Auch dürfen ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich, dass es verboten ist, diese Arten zu ihren Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population eintritt. Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches oder nach § 15 BNatSchG zulässigen Vorhaben wurde durch § 44 Abs. 5 BNatSchG ein Spielraum eingeführt, der es erlaubt, bei der Zulassung nunmehr eine auf die Aufrechterhaltung ökologischer Funktionen im räumlichen Zusammenhang abzielende Prüfung vorzunehmen. Demzufolge wird dann nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen, wenn die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind allerdings im Unterschied zu Ausgleichsmaßnahmen gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung artspezifisch festzulegen. Zudem müssen sie zum Zeitpunkt des Eingriffes bereits vollständig funktionsfähig sein.

#### **Wasserrecht**

Das Landeswassergesetz (LWG-NW) wurde zur Ausfüllung der rahmenrechtlichen Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erlassen. Beide Gesetze haben unter anderem die Aufgabe, den Wasserhaushalt als Bestandteil von Natur und Landschaft und als Grundlage für die öffentliche Wasserversorgung und die Gesundheit der Bevölkerung zu ordnen. Geregelt werden insbesondere der Schutz und die Entwicklung von Oberflächengewässern und Grundwasser, zum Beispiel mit einem Verschlechterungsverbot, sowie die Abwasserbeseitigung.

Gemäß § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem

weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. In § 44 LWG NW ist präzisierend festgelegt, dass nur das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 des WHG zu beseitigen ist.

#### **Bodenschutzrecht**

Der Bodenschutz ist auf Bundesebene als Querschnittsmaterie in anderen Gesetzen (u.a. BauGB, s.o.) geregelt. Gemäß § 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ist der Zweck und Ziel des Gesetzes, *„nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.“*

Ergänzend bestimmt das BBodSchG, dass die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern und erforderlichenfalls wiederherzustellen sind. Im Mittelpunkt der gesetzlichen Regelungen steht der Aspekt der Gefahrenabwehr. Ergänzend zum BBodSchG wurde insbesondere hinsichtlich Verfahrensregelungen das Landesbodenschutzgesetz erlassen.

Die Bundesbodenschutzverordnung regelt die Untersuchung und Bewertung von Verdachtsflächen, altlastverdächtigen Flächen, schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten wie auch die Anforderungen zum Beispiel an die Probennahme und Analytik, die Gefahrenabwehr und den Inhalt von Sanierungsplänen. Für eine Reihe von Schadstoffen enthält sie Prüf-, Maßnahmen- und Vorsorgewerte.

#### **Denkmalschutzrecht**

Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege angemessen zu berücksichtigen. Insbesondere werden dazu die für den Denkmalschutz und die Denkmalpflege zuständigen Behörden frühzeitig eingeschaltet. Die Behörden sind aufgefordert, daran mitzuwirken, dass die Denkmäler in die Raumordnung und Landesplanung, die städtebauliche Entwicklung und die Landespflege einbezogen und einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden.

#### **1.2.2 Angaben in Fachplänen und örtlichen Zielkonzepten**

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 und hat den Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) in seinem regionalplanerischen Teil ersetzt. Auf Flächennutzungsplanenebene gilt mit Rechtskraft des Regionalplans der Gemeinsame Flächennutzungsplan (GFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen. Im zeichnerischen Teil des **Regionalplans Ruhr** von November 2023 ist das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugewiesen. Die unmittelbar nördlich angrenzende ehemalige Eisenbahnstrecke zwischen Duisburg Meiderich Süd und Mülheim, ist als Schienenweg für den regionalen und überregionalen Verkehr festgelegt. Westlich und südwestlich grenzen Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche mit überlagernden Darstellungen von Bereichen zum Schutz der Natur, Bereichen zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung sowie Regionaler Grünzug an. Der **Gemeinsame Flächennutzungsplan** (GFNP) der Städteregion Ruhr stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die sich nördlich angrenzende Bahntrasse ist als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt (aktuell stillgelegt).

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die Vorhabenfläche liegt nicht im Geltungsbereich des **Landschaftsplanes** (LP) der Stadt Oberhausen. Unmittelbar westlich befindet sich der sich nach Süden erstreckende Bereich „Ruhrwiesen in Alstaden mit ehemaliger Halde Alstaden“, der Teil des knapp 50 ha großen Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Ruhrpark - Ruhraue“ ist.

Das **Stadtentwicklungskonzeptes** (STEK) wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Als Fortführung des STEK 2020 wurde am 19.06.2023 durch den Rat der Stadt Oberhausen das iSTEK als fortlaufendes, modular aufgebautes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Das iSTEK, als informelles Planungsinstrument, enthält für das Vorhabengebiet die Darstellung "Grünfläche". Im Umfeld zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 wird in der Maßnahmenkarte des STEK für den Ruhruferbereich die Maßnahme 6.2 definiert, die sich auf den Ruhrtal-Radweg von Winterberg bis Duisburg (Mündung) bezieht und die Attraktivität des Naherholungsraums Ruhrufer erhöhen soll. Die Wegebaumaßnahme ist bereits umgesetzt und auch im laufenden Planfeststellungsverfahren zur Sanierung des Ruhrdeiches auf dem Stadtgebiet Oberhausen berücksichtigt.

Am 15.05.2023 wurde durch den Rat der Stadt Oberhausen das „**Klimaanpassungskonzept Oberhausen** - Strategien und Maßnahmen zum Umgang mit den Folgen des Klimawandels“ (KLAK) beschlossen. Das KLAK soll dazu beitragen, die Klimaanpassung als fortlaufenden Prozess in der Stadtverwaltung Oberhausen zu verankern, mit dem Ziel das Schadenspotenzial globaler und lokaler Auswirkungen des Klimawandels durch passende Anpassungsmaßnahmen zu minimieren bzw. die Resilienz Oberhausens zu erhöhen. Im Rahmen des KLAK wurde eine räumliche Betroffenheitsanalyse des gesamten Oberhausener Stadtgebietes insbesondere im Hinblick auf Hitzebelastung und Überflutungsgefahren durch Starkregen und Hochwasser durchgeführt. Ziel war die Identifizierung sogenannter „Hotspots“ innerhalb des Stadtraums, die in besonderem Maße durch Hitze und Trockenheit sowie durch Überflutungen gefährdet sind. Diese „Hotspots“ sollen für die Klimaanpassung in Oberhausen zukünftig als Fokusräume einer klimagerechten Stadtgestaltung dienen und die Umsetzung von Anpassungsmaßnahmen in den Fokusräumen haben besondere Priorität. Im Rahmenplan für die Klimaanpassung sind die Fokusräume für die Klimaanpassung dargestellt. Wie im KLAK dargelegt, sind die Klimaanpassung und der Klimaschutz vor dem Hintergrund einer klimagerechten Stadtentwicklung als Grundsätze der Bauleitplanung etabliert worden. Das im KLAK dargestellte strategische Kernziel „Verstetigung der Klimaanpassung im Oberhausener Planungs- und Verwaltungshandeln“ wird in der Bauleitplanung berücksichtigt, da im Umweltbericht standardmäßig auch die Bestandsituation und die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima unter besonderer Berücksichtigung der Anpassung an den Klimawandel geprüft und bewertet werden und ggf. Maßnahmen festgesetzt werden.

Die im KLAK dargestellten Anpassungsziele 1 (Anpassung des Stadtraums an die Folgen des Klimawandels) und 2 (Verstetigung der Klimaanpassung im Oberhausener Planungs- und Verwaltungshandeln) werden in der Bauleitplanung schon auf Planungsebene im Rahmen der Bearbeitung des Umweltberichtes – immer bezogen auf den Geltungsbereich des jeweiligen B-Plans – umgesetzt. Ein besonderes Augenmerk wird sowohl im KLAK als auch in der Bauleitplanung auf Maßnahmen gegen Hitzebelastung und zur Starkregenvorsorge gelegt und es sind im Rahmen der Stadtplanung und insbesondere bei der Bearbeitung von Bebauungsplänen Maßnahmen zum Schutz der Gesundheit der Bevölkerung vorzusehen.

Der im KLAK erarbeitete integrierte Rahmenplan zur Klimaanpassung basiert auf einer Generalisierung der räumlichen Betroffenheiten aus den Stadtklima- und Überflutungsanalysen und stellt die besonders betroffenen Bereiche in Oberhausen in sogenannten Fokusräumen für eine klimagerechte Stadtgestaltung dar. In den Fokusräumen hat die Umsetzung von Maßnahmen besondere Priorität.

Für die Umsetzung des KLAKE werden 17 Schlüsselmaßnahmen als besonders zielführend angesehen. Im Rahmen der Bauleitplanung kommen v. a. die im KLAKE herausgearbeiteten fünf Schlüsselmaßnahmen der Handlungsstrategie „Strategie zur klimagerechten Stadtgestaltung“ zum Tragen und werden, wenn möglich angewendet.

### 1.3 Methodik der Bewertung

Die Beurteilung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen eines Vorhabens kann nicht ausschließlich auf die Einhaltung der Grenzwerte einschlägiger Regelwerke und Gesetze abstellen, weil dadurch die Grenze zwischen *erheblichen* Umweltauswirkungen und *schädlichen* Umwelteinwirkungen entfallen würde und insbesondere die Aspekte Vorsorge und Entwicklung/Förderung von Leistungen des Umwelthaushaltes gegebenenfalls zu wenig Beachtung erfahren. Erheblich ist eine nachteilige Umweltauswirkung also nicht erst dann, wenn diese so gewichtig ist, dass sie nach Einschätzung der Behörden zu einer Versagung der Zulassung führen kann.

Für die meisten Schutzgüter gibt es aber prinzipiell keine naturwissenschaftlich zwingenden „Grenzwerte“, teilweise können sich Bewertungen schon innerhalb der Betrachtungen für ein einzelnes Schutzgut unterscheiden (eine Maßnahme also sowohl positive wie negative Folgen etwa im Artenschutz haben). Soweit also keine einschlägigen Regelwerke (solche liegen v. a. im Immissionsschutz und im Bodenschutz vor) herangezogen werden können, wird die Bewertung durch Interpretation der gesetzlich definierten Ziele in verbal-argumentativer Form nach Maßgabe und in Auslegung der Ziele und Vorgaben der geltenden Fachgesetze und untergesetzlicher Regelwerke erfolgen.

Kriterien für die Bestimmung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen sind dabei u.a. ihre Merkmale insbesondere in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit, den kumulativen Charakter sowie der Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen.

## 2 Umweltauswirkungen

### 2.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei dem Schutzgut Tiere und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen im Vordergrund. Wesentliche Grundlage der Bewertung sind der zum Bebauungsplan erstellte Landschaftspflegerische Fachbeitrag und die Artenschutzprüfung Stufe 1.

#### 2.1.1 Bestand

Das rund 8.600 qm große Plangebiet stellt sich nach der Beseitigung umfangreicher baulicher Anlagen (Kfz-Betrieb, Wohngebäude, Ställe, Unterstände, Hallen, Lager, Container, Bungalow) spätestens im März 2021, als offene mit wenigen Einzelbäumen im Norden bestandene Freifläche dar, die im Westen an Pferdekoppeln mit Unterständen und kleinen Ställen angrenzt. Wenige Meter hinter der nordöstlichen Grenze finden sich alte, lange nicht mehr in Nutzung befindliche Gebäude auf einer sich überlassenen Fläche. Im Süden und Osten flankieren Wohngebäude mit Gewerbeeinheiten das Plangebiet. Im Südwesten grenzt die Vorhabenfläche an die intensiv von Erholungssuchenden genutzte Straße „Am Ruhrufer“, auf deren gegenüberliegender Seite sich unmittelbar das „Feuchtgebiet an der Ruhr in Alstaden“ befindet. Bei dem Feuchtgebiet handelt es sich um ein gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 42 LNatSchG NRW gesetzlich geschütztes Biotop, in dem die Stadt Oberhausen Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung durchführt. In der vogelschutzfreien Zeit 2022/2023 wurden umfangreiche Freistellungsarbeiten der aufwachsenden Gehölze durchgeführt, um den offenen Charakter des Feuchtbiotopes als Lebensraum für seltene Tierarten, die auf offene, besonnte Wasserflächen angewiesen sind, wiederherzustellen. Die Vorhabenfläche ist für die Nutzenden der Pferdeanlage frei zugänglich, auch ist das Plangebiet über den Weg „Am Ruhrufer“ und

die Zufahrt von Osten leicht zu erreichen. Spuren informeller Nutzung wurden aber im Februar 2022 nicht festgestellt.

Im Westen der Vorhabenfläche befinden sich mehrere große Mieten mit sortiertem Bauschutt und Boden. Die Größte hat eine Fläche von 450 qm und befindet sich unmittelbar an der Baumreihe aus relativ jungen Eichen angrenzend zur Straße „Am Ruhrufer“. Das Rodungsgut wurde auf 150 qm an der nordwestlichen Plangebietsgrenze angesammelt. An anderer Stelle besteht eine Miete aus Asphaltresten. Der Boden ist fast gänzlich mit Schotter belegt, in geringem Umfang auch betoniert, teils finden sich noch Wegebefestigungen aus Pflastersteinen. Der Boden liegt größtenteils offen. Er ist stark verdichtet, sodass sich über einen längeren Zeitraum das Regenwasser sammelt. Die Sukzession in Hinsicht auf die Vegetation ist erst am Beginn. Eine ausgeprägte Hochstaudenflur hat sich noch nicht entwickelt, wobei sich der neophytische und sich stark invasiv ausbreitende Japanische Staudenknöterich, der bereits in 2020 vereinzelt vorgefunden wurde, v. a. im Bereich der Mieten etablieren konnte. Lediglich an den Rändern des Plangebietes sind Sträucher überwiegend einheimischer Arten und Brombeergebüsche vorhanden. Der westliche Plangebietsrand, der an die Straße Am Ruhrufer grenzt, ist von Eichen begleitet. Dieser Gehölzstreifen zieht sich am geschotterten Radweg Am Ruhrufer, der vorrangig der Erholungsnutzung dient, weiter.

Die nach dem Abriss der alten Bausubstanz verbliebenen Bäume wurden mit negativem Ergebnis auf Baumhöhlen geprüft. Eine Kirsche weist Sturm- und Blitzschäden und sich ablösende Borke auf.

Für eine 150 - 170 Jahre alte Rosskastanie im Eingangsbereich des Plangebietes wurde ein Baumgutachten erstellt, das zu dem Ergebnis kam, dass die Kastanie schon in ihrem aktuellen Zustand so stark geschädigt und nicht mehr verkehrssicher ist, dass sie aus gutachterlicher Sicht umgehend – und unabhängig von der geplanten Wohnbebauung – gefällt werden musste.

Da die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz auf den Zustand zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses Bezug nimmt und die Abrissarbeiten nur im Vorgriff auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt sind, ist für die Abwägung auch die **Biotop- und Nutzungsstruktur in 2020** zu beschreiben. Diese wird nachfolgend beschrieben:

Im Plangebiet (ehemaliger Hof) befanden sich viele verschiedene **Gebäudearten** aus unterschiedlichen Baumaterialien und Baujahren, die divers genutzt wurden: Kfz-Betrieb, ein Wohngebäude, Ställe, Unterstände, Hallen, Lager, Container, Wohnwagen sowie Bungalow. Die Gebäude waren bis auf einen kleinen, noch als Lager genutzten Gebäudeteil, einen offenen Holzstall, der zur nordwestlich angrenzenden Pferdekoppel gehört, und überdachte Heumieten nicht mehr in Nutzung. Das zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldach konnte lediglich von außen begutachtet werden. Alle anderen Gebäude waren entweder offen gebaut oder der bauliche Zustand so schlecht, dass Öffnungen in geschlossenen Teilbereichen vorhanden waren.

Die **Verkehrsflächen** bzw. die nicht mit Vegetation bewachsenen Hofflächen waren überwiegend geschottert, lediglich im Bereich des Wohngebäudes asphaltiert oder betoniert. Am Übergang zur benachbarten Pferdekoppel handelte es sich um einen Wirtschaftsweg. Gräser und höhere Stauden bildeten **Saumstrukturen**, wobei der Übergang zu Strauchwerk (auch Brombeere) und einzelnen Bäumen (z. B. ältere Obstbäume) fließend war.

Die ehemalige **Gartenfläche** (Rasen) östlich des Wohngebäudes war verbracht, Brombeergebüsche und andere Sträucher breiteten sich zur Mitte hin aus. In der Nähe des Gebäudes stockten Ziergehölze wie Magnolie. Auch auf dem nördlichen Bereich, in dem sich ein Wohnwagen, ein Bungalow und weitere kleinere Gebäude und Unterstände befanden, hatte die Sukzession eingesetzt und es kamen flächig **Gehölze** auf. Der Baumbestand des Plangebietes setzte sich vorrangig aus Laubbäumen zusammen, von denen einige Stamm- und Kronenschäden aufwiesen (z. B. abgebrochene Krone, gespaltenen Ast) und einige stark mit Efeu bewachsen waren.

Eine Beurteilung der Lebensraumfunktion ergibt für die Biotoptypen des Entwicklungsgebietes somit für den aktuellen Zustand geringe bioökologische Wertigkeiten. So ist durch die Räumung des Geländes derzeit im Plangebiet eine geringe Strukturvielfalt vorhanden, der Zustand zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses ist hingegen als solche von mittlerem Strukturreichtum zu bezeichnen.



Die Ersetzbarkeit bei Eingriffen ist aufgrund der geringen Reife der Biotoptypen aber grundsätzlich gut. Es sind weder aktuell noch in der Vergangenheit Biotoptypen betroffen, die als nicht ersetzbar gelten. Unter Biotopverbundgesichtspunkten kommt dem Plangebiet weder im aktuellen noch im ehemaligen Zustand eine besondere Bedeutung in dem Sinne zu, dass konkrete Wanderungsbewegungen zu erkennen oder zu erwarten sind.

### Planungsrelevante Arten

Für das Vorhabengebiet des VBB 30 wurde vom Umweltbüro Essen eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I durchgeführt, um das Vorkommen von planungsrelevanten Arten innerhalb des Plangebietes zu prüfen. Im Rahmen einer umfangreichen Gelände- und Gebäudebegehung (soweit möglich) am 26.03.2020 wurden im Untersuchungsgebiet keine Horstbäume oder andere Großnester kartiert. Höhlen- und Spaltenbäume waren bereits soweit zerfallen, dass eine Nutzung durch Höhlenbrüter als unwahrscheinlich eingestuft wurde. Aufgrund des Fehlens von weiteren Habitaten, darunter Gewässer, Wälder und (Halb-)Offenland konnten weitere Vogelarten sowie Amphibien im Vorfeld ausgeschlossen werden. An den Gebäuden und Ställen konnten keine Hinweise auf ein Vorkommen von gebäudebrütenden Vogelarten gefunden werden. Ein Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermausarten konnte nicht gänzlich ausgeschlossen werden, wurde aufgrund des relativ neuen Zustands der Dacheindeckung jedoch als unwahrscheinlich eingestuft.

#### 2.1.2 Prognose der Auswirkungen

Es ist davon auszugehen, dass bauzeitlich nahezu alle Vegetationsbestände wie oben beschrieben (aktuell v.a. junge Ruderalvegetation) beseitigt und nur wenige verbliebene Einzelbäume erhalten bleiben werden. Die betroffenen Biotoptypen sind als solche von geringem ökologischem Wert einzustufen und werden nach Abschluss der Bauarbeiten durch neue ersetzt, die sich ebenfalls an kulturfolgende Arten richten (Gartenflächen, Parkanlage mit Gehölzflächen und Einzelbäumen bei geringer Aufenthaltsfunktion), jedoch im Vergleich zum ehemaligen Zustand deutlich geringere Lebensraumpotentiale aufweisen werden.

Es ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass die Bilanzierung der Eingriffe gem. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im Vergleich der zukünftigen und der vor der Räumung des Baufeldes bestehenden Biotopstruktur erfolgt. Der Umgang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist Kapitel 5.2 zu entnehmen.

In der zum Bebauungsplan erstellten Artenschutzvorprüfung (ASP) wurden die im Bundesnaturschutzgesetz nicht abwägbaren artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Absatz 1 hinreichend geprüft. Die ASP kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis: *„Vor dem Hintergrund fehlender Habitatbestandteile bzw. unzureichender Habitatqualität auf der Vorhabenfläche ist eine erhebliche Beeinträchtigung der im Fachinformationssystem (FIS) des LANUV verzeichneten „planungsrelevanten“ Arten (Amphibien, Fledermäuse, Nachtkerzen-Schwärmer und alle verzeichneten Vogelarten) bei Beachtung einfacher Schutzmaßnahmen mit der gesetzlich geforderten Sicherheit auszuschließen.“*

*Hinsichtlich Brutgeschehen bei nicht planungsrelevanten Vogelarten sind Verbotstatbestände auszuschließen, sofern die gesetzlich vorgesehene Rodung in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgt. Die artenschutzrechtlichen Belange sind demnach nicht in einer Weise betroffen, die der Realisierung der Planungsziele prinzipiell entgegenstehen. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ist in Verbindung mit den Regelungen des § 44 (5) BNatSchG für die Aufstellung des Bebauungsplanes auszuschließen, auch wenn weitergehende Prüfungen der artenschutzrechtlichen Belange erforderlich werden und gegebenenfalls Vermeidungs-, und Schutz- sowie Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.“* Eine Artenschutzprüfung Stufe II (vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände) ist somit nicht erforderlich, es bedarf aber verschiedener Vermeidungsmaßnahmen um das Eintreten von Verbotstatbeständen in der Bauphase zu vermeiden.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist auszuschließen, wenn die Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen eingehalten werden.

### 2.1.3 Vorgesehene Maßnahmen

Im Plangebiet sind Maßnahmen zum Schutzgut Flora/Fauna in Form von Festsetzungen zum Erhalt und zur Neupflanzung von Einzelbäumen sowie zur Dachbegrünung vorgesehen. Flächenhaften Charakter als Lebensraum wird die Grünanlage am westlichen Rand des Plangebietes erlangen, die auch dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dient. Die Grünanlage wird durch zwei Hauptnutzungen geprägt: artenreiche Wiese mit Einzelbäumen und Gehölze in Baum-/Strauchhecken. Bei den Gehölzen werden überwiegend lebensraumtypische Arten gewählt, zur Entwicklung einer artenreichen Mähwiese/Magerwiese soll die Fläche mit einer Regio-Saatgutmischung für Magerrasen eingesät und entsprechend gepflegt werden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Landschaftsschutzgebiet 1.2.18 „Ruhrpark/Ruhraue“ sind gemäß § 40 Absatz 1 Nr. 4 BNatSchG für die Einsaat der Wiese grundsätzlich Regio-Saatgut der Herkunftsregion 2 „Westdeutsches Tiefland“ und für die Gehölzpflanzungen grundsätzlich Pflanzen aus dem Vorkommensgebiet 1 „Norddeutsches Tiefland (mit Unterem Weserbergland) zu verwenden.

Die Festsetzungen dienen dazu, im Plangebiet eine Mindestausstattung an Lebensräumen sicherzustellen, die sich an kulturfolgende Arten richten. Die Festsetzungstexte im Detail sind zusammenfassend in Kapitel 5.1 dargestellt.

Für die Festsetzungen ~~werden~~**wurden** entsprechende Regelungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Zur öffentlichen Grünanlage wurde eine Freianlagenplanung (Freiflächengestaltungsplan mit Pflanzkonzept) erstellt, die bereits einen hohen Detaillierungsgrad hat und über den Durchführungsvertrag u.a. in Hinblick auf die Anpflanzungen und die Pflege verbindlich gemacht ~~wird~~**wurde**. Diese Planung liegt auch der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zugrunde. Die Grundstrukturen der Grünanlage werden in Kapitel 5.1 beschrieben, die Anlage geht nach Fertigstellung durch den Bauherrn unentgeltlich an die Stadt über. Die Übergabe ~~wird~~**wurde** durch entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag verbindlich gemacht.

Um ein Auslösen der Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 BNatSchG zu verhindern, sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten, die als Hinweise zum Artenschutz in den VBB aufgenommen und im Durchführungsvertrag gesichert werden. Gemäß § 39 BNatSchG sind erforderliche Fäll- und Rodungsmaßnahmen insbesondere aus Gründen des Vogelschutzes in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen. Ist die Rodung in diesem Zeitraum nicht möglich, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen abzustimmen. Die Gehölze sollten vor Durchführung der Rodungsarbeiten durch qualifizierte Personen auf Brutvorkommen von Vögeln und auf Fledermausbesatz untersucht werden. Im Falle eines Besatzes muss die Rodung nach Verlassen der Höhlen bzw. der Nester erfolgen.

Die Einhaltung der Maßnahmen zum allgemeinen Schutz streng geschützter Vögel und Fledermausarten soll durch den Einsatz eines fachkompetenten Gutachters als ökologische Baubegleitung (ÖBB) gewährleistet werden. Die ÖBB hat das Baustellenpersonal im Umgang mit planungsrelevanten und anderen geschützten Tierarten zu sensibilisieren (Umwelteinweisung). Im Vorfeld der Bauarbeiten sind sämtliche Flächen von der ÖBB abzugehen und auf mögliche vorhandene Tierarten zu überprüfen. Die Bauarbeiten können erst unter der Voraussetzung beginnen, dass die Fläche von der ÖBB freigegeben wurde. Die ÖBB hat sicherzustellen, dass die gesetzlichen Vorgaben und Inhalte des LBPs und der ASP eingehalten werden.

Zum allgemeinen Schutz von Insekten, die eine Nahrungsquelle für Fledermäuse und Vögel darstellen, sollte die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtkörpern ausgestattet werden. Es sind warmweiße LED-Leuchtmittel mit einer Temperatur < 3000 Kelvin zu verwenden, da LED-Lampen warmweißer Farbe um bis zu 80 Prozent weniger Insekten anlocken als herkömmliche Lampen. Die Verwendung kaltweißer LED und insbesondere die von Lampen mit weitem Spektralbereich wie Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) sowie von Halogen-Lampen oder mit Edelgas (z. B. Xenon) gefüllten Lampen ist ausdrücklich untersagt. Des Weiteren sind vollständig abgeschlossene

Gehäuse zu verwenden, um ein Eindringen von Insekten zu vermeiden und deren Material sich nicht über 60°C erhitzt und anfliegende Tiere somit nicht tötet. Von einer Verringerung der Lichtverschmutzung profitieren insbesondere lichtempfindliche Arten wie Fledermäuse. Beim Anbringen der Beleuchtung ist auf eine Reduktion der Lichtmenge (sparsame Anzahl, geringere Leuchtstärke, Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder) zu achten. Es ist auf eine zielgerechte Beleuchtung (geringe Leuchthöhe, Reduktion von Streulicht) zu achten. Zur Vermeidung artenschutzfachlich bedenklicher Störeffekte ist sicherzustellen, dass kein Streulicht in benachbarte Flächen gelangt. Das Anstrahlen heller Fassaden ist untersagt. Besonders durch die Lage des Plangebietes in der unmittelbaren Nachbarschaft zur freien Landschaft des Landschaftsschutzgebietes ist die für die Tierwelt problematische Lichtverschmutzung im Rahmen der Planung zu berücksichtigen und durch die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung im Außenbereich zu mindern. Die Außenbeleuchtung sollte auf das tatsächlich erforderliche Maß minimiert werden und eine nächtliche Dauerbeleuchtung ist zum Schutz der Fauna zu vermeiden.

Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren werden die in den VBB 30 aufgenommenen Hinweise zu den artenschutzrelevanten Vermeidungsmaßnahmen als Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufgenommen.

#### **2.1.4 Bewertung**

Für die geplanten Baumaßnahmen wird eine junge Brachfläche mit sehr geringen Gehölzanteilen in Anspruch genommen, die bis 2021 noch durch eine heterogene Bebauung geprägt war. Die betroffenen Biotoptypen sind unter Berücksichtigung der Struktur des konkreten Umfeldes als solche von geringem Wert einzustufen. Es ist somit erkennbar, dass die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft generell ausgleichbar sind. Der vollständige rechnerische Ausgleich der Eingriffe ist im Plangebiet sichergestellt (vgl. Kapitel 5.2).

Eine alte Kastanie Eiche im Zufahrtsbereich war bereits unabhängig vom Planvorhaben aus Gründen der Verkehrssicherheit zu beseitigen.

Zusammenfassend lässt die Analyse der biotischen Rahmenbedingungen somit keine Aspekte erkennen, die gegen eine Realisierung des Vorhabens sprechen. Die Planung ist vor diesem Hintergrund als umweltverträglich zu beurteilen. Den Zielen des BNatSchG wird insoweit entsprochen, als das Plangebiet bereits über Jahrzehnte hinweg einer sehr intensiven Nutzung unterlegen hat und es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. Wiedernutzung handelt.

## **2.2 Fläche**

Flächenverbrauch ist häufig mit dem unumkehrbaren Verlust von Landschaftsräumen zugunsten einer Zunahme von Siedlungs- und Verkehrsflächen verbunden. Flächenverbrauch wirkt sich nachteilig auf Biotop-, Landschafts- und Naturschutz aus, verringert Erholungs-, Ruhe- und Frischluftbereiche und trägt durch ausufernde Siedlungsstrukturen zum Klimawandel bei. Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung sollte es sein, die Inanspruchnahme neuer Flächen so weit wie möglich zu reduzieren sowie kompakte Siedlungsstrukturen und die Innenentwicklung der Städte zu fördern.

### **2.2.1 Bestand**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weist eine Gesamtfläche von ca. 0,86 ha auf. Davon waren bis zum Abriss der alten Bestandsbebauung bereits 0,5 ha befestigt und/oder versiegelt. Dies entspricht einem Versiegelungsgrad von etwa 63 %. Der restliche Teil war von einer heterogenen Nutzung mit Freiflächen unterschiedlichen Charakters (Kleingehölze, Baum- und Strauchgruppen, Hochstaudenfluren und Gartenfläche) eingenommen.

Die gesamte Fläche des geplanten Neubaugebietes befindet sich in Privatbesitz und weist durch die übergeordnete Planung als Allgemeiner Siedlungsbereich planungsrechtlich die Möglichkeit zur Bebauung auf.

### **2.2.2 Prognose der Auswirkungen**

Innerhalb des Geltungsbereiches wird der Versiegelungsgrad geringfügig abnehmen, da am westlichen Rand eine größere öffentliche Grünfläche entstehen soll. Nach Umsetzung der Planung sind ca. 0,4 ha befestigt bzw. versiegelt und der Versiegelungsgrad verringert sich auf etwa 51 %.

### **2.2.3 Vorgesehene Maßnahmen**

Zum Schutzgut Fläche ist hervorzuheben, dass bereits mit der planerischen Zielsetzung, die Nachnutzung einer bereits vormals in weiten Teilen bebauten Fläche zu realisieren, dem Gebot einer Reduzierung der Inanspruchnahme von Freiflächen für Bauzwecke entsprochen wird.

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit unmittelbarem räumlichem Bezug zum Freiraum entspricht allgemeinen städtebaulichen Zielen und stellt, obgleich damit auf die Wiedernutzung einer ehemals bebauten Fläche verzichtet wird, keinen Widerspruch zu diesem Ziel dar, sondern konkretisiert dieses unter Berücksichtigung anderer Belange der räumlichen Entwicklung.

### **2.2.4 Bewertung**

Es gibt keine wesentlichen Veränderungen der Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke. Den Zielen des Baugesetzbuches zur flächensparenden Siedlungsentwicklung wird insoweit entsprochen, als das Plangebiet bereits über Jahrzehnte hinweg einer sehr intensiven Nutzung unterlegen hat und es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. Wiedernutzung handelt.

Das Vorhaben hat keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut, da es sich um eine vormals genutzte Fläche handelt, die im Sinne der Wiedernutzung ohnehin vorrangig der Realisierung neuer Bauvorhaben dienen sollen, für die der Bedarf nachgewiesen ist. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minderungsmaßnahmen wird das Maß der Versiegelung so gering wie möglich gehalten.

Zusammenfassend lässt die Analyse somit keine Aspekte erkennen, die gegen eine Realisierung des Vorhabens sprechen.

## **2.3 Boden**

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Bedeutung für die Natur- und Kulturgeschichte zu schützen.

Wesentliche Grundlagen der Bewertung der das Schutzgut betreffenden Auswirkungen der Planung sind neben der Auswertung einschlägiger Kartenwerke zum Boden auch die für die Planung erarbeiteten Gutachten „Umwelttechnische Untersuchungen und Begutachtung“ vom 06.05.2020, „Baugrunderkundung, Baugrundbeurteilung, geotechnische Beratung“ vom 26.05.2020 sowie die „Ergänzende umwelttechnische Untersuchung und Begutachtung“ vom 06.04.2022 des Ingenieurbüros arcon Ingenieurgesellschaft mbH.

### **2.3.1 Bestand**

Im gesamten Plangebiet wären gemäß Bodenkarte 1:50.000 natürlicherweise Gley-Braunerden aus sandig-lehmigem Schluff (Hochflutlehme) ausgebildet. Das Grundwasser liegt in mindestens 2 bis 3 m Tiefe, der Boden weist keine Staunässe auf. Der Boden ist in natürlichem Zustand gemäß der

Bewertungssystematik des Geologischen Dienstes NRW wegen seiner Wasserspeicherfähigkeit im 2-Meter-Raum mit hoher Funktionserfüllung bei der Regulations- und Kühlfunktion als potentiell besonders schutzwürdig zu beurteilen. Tatsächlich weist der Geologische Dienst die Fläche des Plangebietes bereits als solche mit „geringer Wahrscheinlichkeit von Naturnähe“ aus. (Dies entspricht dem Umstand, dass die Vorhabenfläche in den letzten Jahrzehnten intensiv gewerblich genutzt wurde (u. a. Karosseriebau, Autolackiererei) und ein hoher Befestigungsgrad vorliegt.

In der Bestandssituation sind im gesamten Plangebiet keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr anzutreffen. Das Bebauungsplangebiet überschneidet sich nahezu vollständig mit zwei Altstandortflächen, für die zur Geländebefestigung z. T. erhebliche Mengen an Bauschutt, Schlacken und weiteren Fremdmaterialien eingebaut wurden. Die Altstandorte sind im Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Oberhausen unter den Nummern C14.011 und C14.013 registriert. Dabei handelt es sich um Altstandorte ehemaliger Autoverwerter mit Kfz-Werkstatt und Lackiererei.

Auch das zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellte Baugrundgutachten<sup>1</sup>, im Rahmen dessen an 22 Stellen Untersuchungen durchgeführt wurden, stellte Auffüllungen bzw. umgelagerte Böden meist in Tiefen zwischen 0,4 und 1,4 m fest, teilweise sind sie in einer Tiefe von 2,8 m vorzufinden. *„Die Wegeflächen sind mit einem Kies-Sand Gemisch befestigt, das überwiegend aus verschiedenen mineralischen Fremdbestandteilen wie Ziegelbruch, Schlacke, Schamottebruch, Asche, Tonsteinstücken, Betonbruch sowie Quarzkiesen besteht. [...] Bei den aufgefüllten bzw. umgelagerten Böden in den sonstigen Freiflächen handelt es sich überwiegend um feinsandige, z. T. tonige Schluffe mit deutlich geringeren Anteilen an mineralischen Fremdbestandteilen wie Ziegelsplitter, Koks- und Aschereste. Die Oberböden, bis ca. 0,3 bis 0,5 m unter Geländeoberfläche, sind humos und durchwurzelt.“* (arcon, 2020). Unter einem ehem. Gebäude, wurden in der Vergangenheit 2,8 m mächtige Anschüttungen aus Bergematerial vorgefunden. Unter den Auffüllungen befindet sich bis in Tiefen von ca. 0,8 m bis > 3,0 m zunächst gewachsener Boden in Form von Schluffen und vereinzelt Sanden, die unterlagernden Kiese der Niederterrassenablagerungen des Quartärs stehen in Tiefen von 2,3 m bis 5,3 m an.

Im Rahmen einer ergänzenden Untersuchung (Arcon, 2022) wurden Bereiche mit punktuell erhöhten Schadstoffbelastungen ermittelt, die im Rahmen der Erschließung bzw. der Entwicklung des Geländes auszukoffern und extern zu verwerten sind. In der Bodenluft wurden keine relevanten Konzentrationen an schädlichen Gasen nachgewiesen. Die Feststoffanalysen weisen punktuell Belastungen mit Arsen, Blei, Chrom und Benzo(a)pyren (BaP) auf, die über den Prüfwerten der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für eine Wohnbaunutzung mit Kinderspielflächen und Nutzpflanzenanbau liegen. Des Weiteren fielen polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Kupfer und Zink durch auffällig hohe Konzentrationen auf. Der Bereich einer Kohlenwasserstoffverunreinigung ist im gewachsenen Boden bis in eine Tiefe von 4,9 m nachgewiesen worden.

Die Böden müssen im Plangebiet somit als flächendeckend anthropogen überformt beurteilt werden. Es liegen keine besonders schutzwürdigen Böden nach § 1 Abs. 1 LBodSchG NRW vor.

Der Geologische Dienst NRW weist den anstehenden Boden im 2-Meter-Raum als nicht für eine Versickerung, sondern allenfalls für die Anlage eines Mulden-Rigolen-Systems geeignet aus (geringe Filterfähigkeit). Das Baugrundgutachten bestätigt diese Einschätzung und kommt zu dem Ergebnis, dass nur die tieferliegende Kiesschicht für eine Versickerung geeignet wäre, die darüber liegenden bindigen Böden (Schluffe und Sande) und Anschüttungen hingegen nicht. Da es sich nicht um eine erstmals bebaute Fläche handelt, kommt der § 44 LWG nicht zur Anwendung.

Weitere Flächen mit Bodenbelastungsverdacht grenzen unmittelbar an das Plangebiet an (C14.012, Gewerbebetrieb zur Herstellung von Kunststofffenstern) und C15.001/.003, Halde Alstaden mit

---

<sup>1</sup> arcon Ingenieurgesellschaft mbH (Mai 2020, Gelsenkirchen)

Trümmerschuttkippstelle). Bei den im Rahmen des Baugrundgutachtens durchgeführten Rammkernsondierungen, die innerhalb des Plangebietes nahe der Grenze zu beiden Flächen nur wenige Meter von diesen entfernt lagen, wurden keine Einwirkungsmöglichkeiten benachbarter Flächen auf das Plangebiet festgestellt.

### **2.3.2 Prognose der Auswirkungen**

Durch die geplanten Festsetzungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, Freiflächen mit bereits massiver Überformung für eine bauliche Nutzung in Anspruch zu nehmen, was teilweise zu Versiegelungen, also dem völligen Verlust von natürlichen Bodenfunktionen führt. Allerdings überwiegen im Plangebiet aufgrund der vorhandenen Altstandorte nahezu im gesamten Plangebiet die Fremdbestandteile in den Anschüttungen (zwischen 10 und 100 %), so dass sie nach den Definitionen der LAGA (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung nicht mehr als Bodenmaterial zu klassifizieren sind. Tendenziell wird der Umfang versiegelter oder befestigter Flächen aber von ca. 5.000 m<sup>2</sup> um etwa 10 % (bei maximaler Ausnutzung der Baurechte) zurückgehen.

### **2.3.3 Vorgesehene Maßnahmen**

Für den Boden sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut zu beachten. Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien und der Herstellung der nicht überbauten Flächen sind die DIN 19731, die DIN 18915 und die materiellen Anforderungen der §§ 9 und 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten. Nähere Ausführungen zu den Anforderungen finden sich in Kapitel 5.1.

Auf den Grundstücken ausgehobene Anschüttungsmaterialien sind vor den Neubaumaßnahmen von der Fläche zu entfernen. Der vorgefundene Kohlenwasserstoffschaden ist entsprechend den gutachterlichen Vorgaben mindestens bis in eine Tiefe von 4,9 m auszukoffern und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Zu Art und Charakter der im Plangebiet vorhandenen beiden Altstandorte einschließlich des Umgangs mit den vorliegenden Belastungen sowie zur fachgutachterlichen Überwachung und Dokumentation von Erdarbeiten werden zwei Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Alle erforderlichen Regelungen zum Umgang mit den Anschüttungen ~~sind~~ wurden über den Durchführungsvertrag verbindlich ~~zu machen~~ gemacht.

Zum Schutzgut Boden ist zudem eine Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge vorgesehen, die auch dem Schutzgut Wasser dient. Mittelbar kommen dem Schutzgut Boden auch die Festsetzungen zu Anpflanzungen zugute. Der Festsetzungstext ist in Kapitel 5.1 dargestellt.

### **2.3.4 Bewertung**

Das Vorhaben hat keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut, da die Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Regel-, Speicher- und Pufferfunktion und Ertragsfunktion) bereits durch die Vornutzung stark beeinträchtigt wurden, der Rückgang der versiegelten und befestigten Fläche ist zwar generell positiv, hat aber nur geringen Umfang. Durch das Auskoffern der vorhandenen Anschüttungsmaterialien wird es zu einer Bodenverbesserung kommen, da mit der Entfernung der Anschüttungen von der Fläche die natürlichen Böden wieder freigelegt werden.

Die Ergebnisse der Prüfung zum Schutzgut Boden stehen der angestrebten städtebaulichen Nutzung somit nicht entgegen und die Inanspruchnahme ist als umweltverträglich zu beurteilen.

## **2.4 Wasser**

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt; zu unterscheiden sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer. Als Schutzziele sind dabei die Sicherung

der Quantität und Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Wesentliche Grundlagen der Bewertung der das Schutzgut betreffenden Auswirkungen der Planung sind neben der Auswertung einschlägiger Kartenwerke zu Gewässern und Boden auch die zur Planung erstellte Entwässerungsplanung sowie das für die Planung erarbeiteten Gutachten zur Baugrunderkundung mit ergänzender umwelttechnischer Untersuchung des Ingenieurbüros arcon Ingenieurgesellschaft mbH.

#### 2.4.1 Bestand

Im Plangebiet sind keine **Oberflächengewässer** vorhanden. Die Ruhr verläuft in 250 m Entfernung südlich des Plangebietes und weist in diesem Abschnitt einen Hochwasserschutzdeich auf. An das Plangebiet grenzt – lediglich getrennt durch den Rad- und Fußweg Am Ruhrufer – ein Feuchtbiotop an, das etwa 5 bis 6 m tiefer liegt als das Plangebiet.

Als natürliche Bodenfolge unterhalb eventuell vorhandener Anschüttungen sind zunächst bindige Hochflutablagerungen anzutreffen. Diese Hochflutablagerungen bestehen überwiegend aus schwach tonigen bis sandigen Schluffen. Unterhalb dieser Hochflutablagerungen sind die sandig-kiesigen, teilweise schwach schluffigen Sedimente der Niederterrasse von Rhein und Ruhr vorzufinden. Diese Terrassensedimente bilden das erste Grundwasserstockwerk und besitzen eine Mächtigkeit von 10 - 15 Metern. Die Fließrichtung des **Grundwassers** erfolgt in Richtung Süd bis Südwesten. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt nach Angaben der Unteren Wasserbehörde ungefähr zwischen 4 und 5 Meter unterhalb derzeitiger Geländehöhe. Dem zum Bebauungsplan erstellten Baugrundgutachten ist zu entnehmen, dass Grundwasser „stellenweise ab ca. 1,8 bis 3,1 unter Geländeoberkante (GOK) angetroffen“ wurde. Das Gutachten verzeichnet aber vereinzelt Schichtenwasser.

Eine Ausweisung als **Wasserschutzzone** liegt nicht vor.

Zur Einschätzung der **Starkregengefährdung** liegen die Angaben der in 2021 veröffentlichte Starkregenhinweiskarte des Landes NRW vor. Sie ist als Hinweiskarte ausgewiesen, weil sie keinen Ersatz für detaillierte Gefahrenkarten darstellt. Das Kartenwerk weist für das Plangebiet für das Szenario „seltenes Ereignis“ (90 mm/m<sup>2</sup>/h) hauptsächlich im Westen Wasserhöhen von 0,5 - 1 m auf. Für das „extreme Ereignis“ (statistisch seltener als alle 100 Jahre) werden in Senken Höhen von bis zu 2 m erreicht.

Die **Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten** weisen für das Extremhochwasser (statistisch seltener als alle 100 Jahre = HQ<sub>extrem</sub>) eine Überschwemmung des Plangebietes durch das Überreten der Ruhr im Falle eines Versagens technischer Schutzmaßnahmen (Hochwasserschutzdeich) aus. Dementsprechend liegt das Plangebiet in einem Risikogebiet im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz), welches durch den vorhandenen Ruhrdeich gegen ein Hochwasser mit der Bemessung HQ100 geschützt ist. Durch die Deichunterhaltung ist der Hochwasserschutz hinreichend sichergestellt. Vorgenannte Risikogebiete sollen gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen werden, sie sind jedoch keine Planungs-schranken für die Bauleitplanung, 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 ([bezüglich der Abwägung wird auf das Kapitel B 1.2 in der Begründung verwiesen](#)). Bei einem Deichversagen sind erhebliche Sachschäden im betroffenen Gebiet unvermeidlich.

Im Baugenehmigungsverfahren ist sicherzustellen, dass bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden. Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG ist gemäß § 78c Nr. 2 WHG verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten



zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Heizölverbraucheranlagen sind im Plangebiet jedoch nicht geplant; stattdessen sind Luft-Wärmepumpen vorgesehen.

Das Vorhabengebiet liegt nicht innerhalb der festgesetzten Schutzzonen (I-III) gemäß der Deichschutzverordnung (DSchVO) der Bezirksregierung Düsseldorf vom 01.09.2020.

Die Lage des Vorhabens in einem Risikogebiet wird nachrichtlich in den VBB 30 übernommen. Die zukünftige ~~Bewohnerschaft~~ Öffentlichkeit wird zusätzlich über einen Hinweis im vorhabenbezogenen Bebauungsplan über den Umstand informiert.

#### 2.4.2 Prognose der Auswirkungen

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden Flächen entfallen, auf denen nach Abriss der vorhandenen Gebäude im Jahre 2021 im Vorgriff auf die vorliegende Planung derzeit noch Niederschläge versickern und somit zur Grundwasseranreicherung beitragen, weil sie nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen sind.

Die Entwässerung im gesamten Plangebiet erfolgt im Trennsystem. Bezüglich der **Niederschlagswasserbeseitigung** können die Maßgaben des § 55 Absatz 2 WHG, in Neubaugebieten die Niederschläge ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten, nicht umgesetzt werden. Im Übrigen handelt es sich nicht um eine erstmalig bebaute Fläche.

Eine Versickerung ist aufgrund der im Plangebiet zu findenden Boden- und Grundwasserverhältnisse nicht möglich, da die im Untergrund zwischen 2,3 m und 5,3 m vorgefundenen versickerungsfähigen Kiese weitgehend wassergesättigt sind. Eine ortsnahe Einleitung in das vorhandene angrenzende Feuchtbiotop kann in Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf und den Wirtschaftsbetrieben Oberhausen (WBO) aus Gründen einer möglichen Hochwasserbetroffenheit nicht realisiert werden, da das 10-jährige Hochwasserereignis (HW10) bei 28,79 m über Normalhöhennull (NHN) und damit nur ca. 1,20 m unterhalb der Geländehöhen im Bau Feld von ca. 30,00 m NHN liegt. Somit wird das Niederschlagswasser in die städtische Kanalisation eingeleitet. Dabei erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers von allen Grundstücken und von 80% der öffentlichen Verkehrsflächen oberirdisch und das Wasser wird in einer zentralen offenen Regenrückhaltefläche auf der multifunktionalen Angerfläche gesammelt und gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet.

Die Drosselung erfolgt über einen einfachen Schieber mit 10 l/s. Die maximale Einstautiefe der Rückhaltefläche beträgt 30 cm, was einem Retentionsvolumen von ca. 87,9 m<sup>3</sup> entspricht. Für das zur Berechnung des erforderlichen Retentionsvolumens zu Grunde zu legende 20-jährige Regenereignis ergibt sich ein benötigtes Retentionsvolumen von 37,7 m<sup>3</sup>, so dass innerhalb der Fläche ein Puffer von ca. 50 m<sup>3</sup> für stärkere Regenereignisse vorhanden ist. Insgesamt weist der Anger ein hinreichendes Retentionsvolumen für ein 30-jähriges Regenereignis auf. Zusätzlich kann das Regenwasser innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche noch bis zu 23 cm eingestaut werden, was ein weiteres Retentionsvolumen im Überflutungsfall von ca. 161 m<sup>3</sup> ergibt.

Da die Entwässerung im Plangebiet im Trennsystem erfolgt, wird nach Umsetzung der Planung tendenziell mehr Niederschlagswasser dem örtlichen Wasserkreislauf entzogen als in der Vergangenheit. Eine Quantifizierung ist nicht möglich, da der tatsächliche Anschlussgrad nicht bekannt ist.

Von der Grundwasserneubildung im Plangebiet abhängige flächige Biototypen sind im näheren Umfeld des Änderungsbereiches nicht bekannt, Auswirkungen auf solche daher auch nicht zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf Gewässer, die durch Einleitungen von Regenwasser oder durch Abschläge aus dem Kanalnetz hervorgerufen werden können, sind durch das Vorhaben ebenfalls nicht zu erwarten. Die Gefahr von größeren vorhabenbedingten Schadstoffeinträgen besteht nicht.

Da das Baugebiet in seiner Topographie deutlich verändert wird, sind die derzeitigen Fließwege von **Starkregen** und die abflusslosen Senken für die Bewertung der künftigen Situation nicht aussage-

kräftig. Da aber ausweislich der Starkregengefahrenkarte, die sich in Senken sammelnden Niederschläge auch im Plangebiet niedergehen und nicht in erheblichem Umfang von außen zufließen, kann der Schutz vor Schäden durch Starkregen innerhalb des Plangebietes durch entsprechende Ausbildung der Gefälle von den Häusern weg erfolgen. Den Übergängen zu der zentral gelegenen Fläche für die Regenrückhaltung (Anger) sowie zur öffentlichen Grünfläche kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Da der Wasserspiegel im Anger Bezugspunkt für die Starkregenvorsorge sein wird und dieser deutlich tiefer als die Straße liegt, werden im VBB 30 keine Festsetzungen zur Starkregenvorsorge getroffen. Details sind im Rahmen der nachgeordneten Genehmigungsverfahren zu klären und nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die derzeit in geringem Umfang von Nordwesten in das Plangebiet strömenden Niederschläge im Starkregenfall verbleiben durch die in diesem Bereich vorgesehene Anhöhung des Geländes um bis zu ca. 0,5 m auf den Flächen, auf denen sie niedergehen und kommen dort weiterhin zur Versickerung.

In Hinblick auf die Überflutungsgefährdung durch **Hochwasser** der Ruhr, die im Falle von Extremereignissen vorliegt und auch viele benachbarte Siedlungsflächen betrifft, sind keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten.

#### 2.4.3 Vorgesehene Maßnahmen

Die **Entwässerungskonzeption** sieht eine semizentrale Rückhaltung des Niederschlagswassers von allen Privatgrundstücken und 80 % der öffentlichen Verkehrsflächen in der geplanten zentralen Angerfläche, die als Geländemulde mit grasigem Bestand und mit einer Einstauhöhe von max. 30 cm gestaltet wird, mit einer anschließenden Ableitung ins Kanalnetz vor, da eine andere Form der Regenwasserbeseitigung nach Prüfung aller Alternativen als technisch nicht möglich verworfen wurde. Die Angerfläche wird im Bebauungsplan als Fläche für die Regenrückhaltung festgesetzt. Die Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Befestigungen und zur Schaffung von Grünflächen dienen mittelbar auch dem Schutzgut, da diese dazu führen, dass die fraglichen Flächen weiterhin zur Grundwasseranreicherung beitragen und Abflüsse ins Kanalnetz begrenzt werden.

Die in Teilen aufgrund der Entwässerungskonzeption vorgesehene Anhebung des Geländes dient auch der **Starkregenvorsorge**, da künftig keine Wassermassen mehr von angrenzenden Grundstücken in die Vorhabenfläche strömen werden.

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

Aufgrund der Grundwasser- und feuchten Bodenverhältnissen im Plangebiet wird eine Kennzeichnung zu baulichen Sicherungsmaßnahmen in den VBB 30 aufgenommen. Demnach sind in den Baugebieten bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen bzw. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich. Auf ein Kellergeschoss ist zu verzichten oder eine wasserdruckdichte Unterkellerung bzw. wasserdichte Wanne unter Berücksichtigung der bautechnischen Regelwerke vorzusehen.

#### 2.4.4 Bewertung

Der Umfang der zur Grundwasseranreicherung beitragenden Niederschläge wird sich nicht wesentlich verändern, da zwar der Umfang versiegelter Flächen abnimmt, diese aber dafür vollständig an das Kanalnetz angeschlossen werden sollen.

Die Ergebnisse der Prüfung zum Schutzgut Wasser stehen der angestrebten städtebaulichen Nutzung somit nicht entgegen und die Inanspruchnahme ist als umweltverträglich zu beurteilen.

## **2.5 Luft und Klima**

Bei den Schutzgütern Klima und Luft sind als Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion zu nennen.

### **2.5.1 Bestand**

#### **A Teilaspekt Klima**

Die Klimaanalyse des RVR (2017) weist für das Plangebiet und die benachbarten Siedlungsnutzungen den Klimatotyp Stadtrandklima aus. Es ist demzufolge in diesen Bereichen von nur einer geringen bis mäßigen Änderung der Klimaelemente gegenüber dem Freiland auszugehen. Die angrenzenden Flächen sind entsprechend ihrer Funktion und Nutzung mit Klimatotypen wie Freiland- (Wiesen, Auen), Wald- (Feuchtbiotop) oder Gewässerklima (Feuchtbiotop) ausgewiesen. Die ehem. Bahntrasse mit sich anschließenden Gartenflächen der (überwiegenden) Wohnbebauung ist mit Parkklima verzeichnet. Die Freiflächen entlang der Ruhr (Niederungsbereich) werden als Kaltluft-sammelgebiet mit Nebelbildung ausgewiesen, der gesamte Niederungsbereich als Fläche mit erhöhter Inversionshäufigkeit verzeichnet, der sich aufgrund des damit erhöhten Schwülepotentials als bioklimatischer Ungunstraum erweist.

Ein besonderer Bedarf hinsichtlich eines klimatisch-lufthygienischen Ausgleiches ist in den angrenzenden Siedlungsflächen somit nicht erkennbar.

Eine Luftleitungsfunktion im engeren Sinne kommt dem Plangebiet aufgrund der topografischen Verhältnisse nicht zu, eine wesentliche Funktion in Hinblick auf die Kaltluftproduktion ist auch durch die vor kurzem erfolgte Reduzierung des hohen Befestigungs- und Versiegelungsgrades nicht entstanden. Eine Leistung zur Luftregeneration ist im Plangebiet schon wegen des sehr geringen Vegetationsaufkommens nicht zu erwarten. Eine besondere Leistungsfähigkeit des Plangebietes hinsichtlich eines klimatisch-lufthygienischen Ausgleiches in die angrenzenden Siedlungsflächen ist somit nicht erkennbar.

#### **B Teilaspekt Luft**

Luftverunreinigende Stoffe treten als Partikel (z. B. Feinstaub) oder Gase (z. B. Stickstoffdioxid) auf. Unabhängig von der großräumigen, durch gebietsexterne Emissionsquellen verursachten Hintergrundbelastung, kommt es durch lokale Emittenten (z. B. Kfz-Verkehr, Industrie, Kleinf Feuerungsanlagen) zur Erhöhung der Grundbelastung. Zu den Hauptemissionsbändern im Oberhausener Stadtgebiet zählen die Autobahnen sowie einige innerstädtische Hauptverkehrsstraßen. Den größten Anteil an der Belastung durch Stickstoffoxide (NO<sub>x</sub>) hat der Straßenverkehr, gefolgt von der regionalen Hintergrundbelastung und der Industrie.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 30 (VBB 30) liegt im Bereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet Teilplan West sowie in der Umweltzone Oberhausen und damit in einem von Vorbelastungen geprägten Gebiet. Der Luftreinhalteplan verfolgt einen regionalen Ansatz zur Reduzierung der Luftbelastungen, da im gesamten Ruhrgebiet flächendeckend Überschreitungen oder drohende Überschreitungen von geltenden Grenzwerten für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) festgestellt wurden.

Im Bereich des VBB 30 befindet sich keine Messstation, so dass eine Einschätzung der bestehenden Wirkungen von Luftschadstoffimmissionen auf der Grundlage der vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) durchgeführten Modellrechnungen vorgenommen wird. Dabei ist festzustellen, dass sowohl die Karte der Hintergrundbelastung als auch die aktuellen Belastungskarten des LANUV keine Hinweise auf eine eventuelle Grenzwertüberschreitung für Feinstaub (PM<sub>10</sub>) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) ergeben. Schadstoffbelastungen im Plangebiet, die besonderer bauleitplanerischer Maßnahmen Bedarf sind somit auszuschließen.

## **2.5.2 Prognose der Auswirkungen**

### **A Teilaspekt Klima**

Klimatische Auswirkungen auf benachbarte Flächen mit besonderem Schutzbedarf (Wohngebiete oder Flächen mit bestehenden Belastungen) sind bei Umsetzung der Planung nicht zu befürchten. Das vorhabenbezogene Bebauungsplangebiet liegt am Siedlungsrand unmittelbar angrenzend an die ausgedehnten Freiräume des Ruhrtales. Da der Übergang zwischen Siedlungsflächen und Freiraum durch eine große öffentliche Grünfläche in einem vormals bebauten Bereich definiert werden soll und innerhalb des Plangebietes eine offene Bebauung mit hohem Freiflächenanteil gesichert wird, werden die klimawirksamen Funktionen tendenziell verbessert. Die stadtklimatischen Charakteristika werden sich nicht wesentlich verändern.

### **B Teilaspekt Luft**

Das Plangebiet wurde bis Anfang des Jahres 2021 heterogen genutzt und war mit Gebäuden ehemals landwirtschaftlichen Ursprungs (einfache Gebäude, Schuppen, Hallen) bebaut. Diese wurden im Februar 2021 abgerissen. Da die geplanten zweigeschossigen Neubauten das Plangebiet im Vergleich zur alten Bebauung zum einen nicht merklich nachverdichten und zum anderen aufgrund der westlich gelegenen Wiesen und Weideflächen sowie der südlich angrenzenden Biotopfläche „Am Ruhrufer“ ein offener Charakter erhalten bleibt, ist nicht mit einer Verschlechterung der Luftqualität zu rechnen. Die zwei geplanten öffentlichen Frei-/Grünflächen (im Westen als Verbindung zu den Ruhrauen sowie innerhalb des Plangebietes) in Kombination mit Baumpflanzungen werden sich zusätzlich positiv auf das Mikroklima auswirken. Mögliche baubedingte Beeinträchtigungen entstehen durch Schadstoffemissionen der Baustellen- und Transportfahrzeuge. Da diese Einflüsse temporär begrenzt sind, werden diese Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingestuft. In Hinblick auf die Belastung mit Luftschadstoffen sind im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld allenfalls geringfügige Veränderungen im Vergleich zum derzeitigen Zustand zu erwarten, da der vorhabenbezogene Verkehr minimal ist. Dementsprechend kann abschließend festgehalten werden, dass durch die Planung keine merklich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten sind.

### **C Anpassung an den Klimawandel**

Die Klimaschutz-Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) vom Juli 2011 und die Energieeinsparungsverordnung (EnEV) vom 24.07.2007 (zuletzt geändert am 18.11.2013) bilden die gesetzliche Grundlage für eine klimagerechte Stadtentwicklung. Gemäß § 1a Absatz 5 BauGB soll „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“. Um klimaschützende Aspekte verstärkt berücksichtigen zu können, hat der Rat der Stadt Oberhausen am 13.12.2010 beschlossen, den „Oberhausener Leitfaden Klimaschutz in der Bauleitplanung“ im Rahmen der Bauleitplanung anzuwenden.

Die Anwendung der Checkliste „Klimaschutz in der Bauleitplanung“ zeigt, dass im Plangebiet grundsätzlich gute Voraussetzungen für eine klimaangepasste Stadtentwicklung vorhanden sind. Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden Möglichkeiten zur städtebaulichen Optimierung hinsichtlich der Anpassung an den Klimawandel insofern genutzt, dass ein gut durchgrüntes Wohngebiet mit lockerer Bebauung und eine neue öffentliche Grünfläche entsteht. Dadurch soll der Entstehung von Hitzeinseln entgegengewirkt und ein ausreichender kontinuierlicher Luftaustausch und gute bioklimatische Bedingungen erreicht werden.

Bei Neubebauungen sind im Plangebiet Begrünungsmaßnahmen umzusetzen, um einer weiteren Überwärmung in sommerlichen Hitzeperioden entgegenzuwirken. Die Durchgrünung des geplanten Bereiches der Neubebauung mit großzügigen Wohngärten, der zentralen öffentlichen Freifläche, Bäumen im Bereich der verkehrlichen Erschließung sowie die Begrünung der Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden wirkt sich zusammen mit den geplanten ökologischen Aufwertungsmaßnahmen auf der öffentlichen Grünfläche zwischen Neubebauung und Freiraum entlang des südwestlichen Plangebietsrandes positiv auf das Mikroklima aus, indem sie zu einer Abmilderung

der Temperaturextreme beitragen, vor allen Dingen in den Sommermonaten für eine erhöhte Luftfeuchtigkeit sorgen und damit zur Abkühlung der Luft beitragen können.

#### **D      Klimaanpassungskonzept der Stadt Oberhausen**

Am 15.05.2023 wurde durch den Rat der Stadt Oberhausen das „Klimaanpassungskonzept Oberhausen - Strategien und Maßnahmen zum Umgang mit den Folgen des Klimawandels“ (KLAK) beschlossen mit dem Ziel, die Klimaanpassung als fortlaufenden Prozess in der Stadtverwaltung Oberhausen zu verankern. Im Rahmen des KLAK wurde eine räumliche Betroffenheitsanalyse des gesamten Oberhausener Stadtgebietes insbesondere im Hinblick auf Hitzebelastung und Überflutungsgefahren durch Starkregen und Hochwasser durchgeführt. Als Ergebnis der Analyse wurden sogenannte „Hotspots“ identifiziert, die in besonderem Maße durch die Folgen des Klimawandels gefährdet sind und die zukünftig als Fokusräume einer klimagerechten Stadtgestaltung dienen. Auf dem im KLAK erarbeiteten Rahmenplan für die Klimaanpassung sind die verschiedenen Fokusräume dargestellt.

Das Plangebiet des VBB 30 liegt innerhalb eines Fokusraums „Retention“. Es handelt sich bei diesem Fokusraum um Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches im Oberlauf von Hauptfließwegen, welche sich im Falle eines Starkregenereignisses ausprägen und zu Überflutungen im Siedlungsbereich führen können. Hier sollten Maßnahmen zum Rückhalt von Niederschlagsabflüssen im Außenbereich zur Minderung der Überflutungsgefahr im Siedlungsraum umgesetzt werden. Die Zuordnung des Plangebietes zu diesem Fokusraum ist durch die direkte Lage angrenzend an vorhandenen Freiraum begründet. Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich um eine wiedergenutzte in der Vergangenheit bereits bebaute, stark versiegelte Siedlungsfläche. Da die im KLAK ausgewiesenen Fokusräume auf einer Generalisierung der räumlichen Betroffenheit aus den Stadtklima- und Überflutungsanalysen basieren, ist keine flächenscharfe Abgrenzung von betroffenen Teilräumen möglich.

Für die Umsetzung des KLAK werden 17 Schlüsselmaßnahmen als besonders zielführend angesehen. Im Rahmen der Bauleitplanung kommen v. a. die im KLAK herausgearbeiteten fünf Schlüsselmaßnahmen der Handlungsstrategie „Strategie zur klimagerechten Stadtgestaltung“ zum Tragen und werden, wenn möglich angewendet. Die Schlüsselmaßnahmen S2 (Überflutungsvorsorge) sowie S4 (Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung) wurden im Rahmen des VBB 30 geprüft. Wie bereits im Kapitel 2.4 zum Schutzgut Wasser dargelegt, sind im Plangebiet aufgrund der Grundwasser- und Bodenverhältnisse keine umfassenden Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung möglich. Bezüglich der Gefahren durch Starkregenereignisse ist festzuhalten, dass es keiner speziellen Regelungen zur Starkregenvorsorge bedarf, weil das Gelände entsprechend der Entwässerungsplanung einer moderaten Höhenveränderung unterzogen werden muss und dadurch ein Einströmen von Niederschlagswasser von angrenzenden Flächen in das Plangebiet hinein unterbunden wird.

Im VBB 30 werden die Ziele des KLAK berücksichtigt und weitere Schlüsselmaßnahmen im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten angewendet, indem verschiedene Begrünungsmaßnahmen (Anlage von Grün- und Ausgleichsflächen, Baum- und Heckenpflanzungen und extensive Dachbegrünungen) festgesetzt werden, die in Hitzeperioden durch Verdunstung abkühlend wirken und einer weiteren Überwärmung entgegenwirken sollen (S3 Hitzevorsorge im öffentlichen Raum). Über die Bauleitplanung wird zudem das Ziel S5 (Klimaanpassung bei öffentlichen Bauvorhaben) auf private Projekt- und Vorhabenträger ausgeweitet, da festgesetzte Maßnahmen zur Klimaanpassung auch bei privaten Bauvorhaben umgesetzt werden müssen.

#### **E      Klimaschutz**

Für eine klimagerechte Stadtentwicklung im Sinne des Klimaschutzes, ist als Maßnahmen für eine möglichst energie-optimierten Bauweise des Neubaugebietes vorgesehen, die geplanten Gebäude mindestens als energiesparende Gebäude der sog. Effizienzhaus-Stufe KfW40 zu errichten. Gebäude mit diesem energetischen Standard benötigen verglichen mit einem Referenzgebäude nach Gebäudeenergiegesetz nur 40 % Primärenergie und der Transmissionswärmeverlust liegt bei nur 55 %.

Bei einem Kfw40-Haus ist der bauliche Wärmeschutz somit um 45% besser als beim Referenzgebäude. Die Wärmeversorgung der Gebäude erfolgt über Luft-Wärmepumpen. Als Maßnahme zur Einsparung von CO<sub>2</sub> werden die geplanten Gebäude mit Solaranlagen zur Stromerzeugung (PV) ausgestattet. Durch die Flachdachfestsetzung und die Stellung der Gebäude ist eine optimierte Aufständigung der Solarelemente ohne Verschattung möglich. Die Kombination mit der Dachbegrünung erwirkt eine natürliche Kühlung der Solarelemente und bildet einen Beitrag zur Retention von Niederschlagswasser.

Zur Förderung der Elektromobilität (E-Mobilität) werden im Eingangsbereich des Plangebietes zwei öffentliche Parkplätze mit einer Ladestation ausgestattet. Ggf. werden bei der Umsetzung des Vorhabens weitere öffentliche Parkplätze mit einer Ladestation für Elektromobilität ausgestattet. ~~Als weitere Maßnahme des Klimaschutzes sind für Fahrzeuge, wie E-Autos und E-Bikes Ladestationen in den Garagen berücksichtigt.~~ Vorsorgende Maßnahmen, wie die Verlegung der vorbereitenden Installationen, erfolgen im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens. An der u. a. durch Radverkehr frequentierten Strecke am Ruhrufer sind innerhalb der öffentlichen Freifläche ergänzend fünf Fahrradabstellplätze sowie zwei Ladestationen für E-Bikes und Pedelecs **Grünfläche eine Aufenthaltsfläche sowie eine Fahrradabstellanlage** vorgesehen.

Die Kriterien Kompaktheit der Gebäude und Gebäudestellung im Sinne einer möglichst energieeffizienten Anordnung der Gebäude im Plangebiet zur passiven Solarnutzung werden nicht optimal umgesetzt, da die Anordnung der Gebäude und die Gebäudehöhen sich städtebaulich an der vorhandenen angrenzenden Bestandsbebauung orientieren, damit sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt. Unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung im südöstlichen Anschluss des Vorhabengebietes an der Blockstraße / Lohmannshof ist eine hochwertige arrondierende Wohnbebauung mit einer städtebaulich geordneten, aufgelockerten Formgebung geplant.

### 2.5.3 Vorgesehene Maßnahmen

Zum Schutzgut Klima und Luft sowie insbesondere in Hinblick auf die Klimafolgenanpassung sind Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie der Anpflanzung von Bäumen und Hecken vorgesehen, die in Kapitel 5.1 näher dargelegt werden. Die Dachbegrünung dient in Hinblick auf die stadtklimatischen Verhältnisse vor allem dem Regenrückhalt und hat durch die Verdunstungsleistung auch eine abkühlende Wirkung. Mittelbar dient aber auch die Festsetzung zur Verwendung durchlässiger Beläge der Verringerung negativer Auswirkungen auf das Schutzgut, da diese durch die Speicherung des Niederschlagswassers auch im Oberboden ebenfalls zu einer Steigerung der Verdunstungsleistung beitragen. Ebenso tragen die Anlage der Angerfläche als Fläche für den Regenrückhalt in Form einer mit Gras bewachsene Geländemulde und die öffentliche Grünfläche zwischen Neubebauung und Freiraum zur Verbesserung der bioklimatischen Verhältnisse im Plangebiet bei.

Zudem enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 30 textliche Festsetzungen zur verpflichtenden Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung auf mindestens 50 % der Dachflächen. Die verbindliche Errichtung der Gebäude mit der Effizienzhaus-Stufe Kfw40, die Ausstattung der Gebäude mit Luft-Wärme-Pumpen sowie die Bereitstellung von E-Ladeinfrastruktur für E-Autos und E-Bikes ~~wird~~ **wurde** im Durchführungsvertrag geregelt.

### 2.5.4 Bewertung

Die klimatischen Veränderungen werden im Vergleich zum bisherigen Zustand minimal sein und tendenziell verbessert. Eine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels ist – mit Ausnahme des Risikos zunehmender Hochwasserabflüsse, die schon heute auch das Plangebiet erreichen können – für das Vorhaben nicht zu erkennen. Diese Gefährdung besteht aufgrund der geringen statischen Wahrscheinlichkeit des Eintretens außerhalb des aktuell bauordnungsrechtlich zu beachtenden Rahmens. Wesentliche Veränderungen im Vergleich zum bestehenden Zustand sind nicht zu erwarten.

Die Analyse der klimatisch-lufthygienischen Verhältnisse lässt somit keine Aspekte erkennen, die einer Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Die Planung ist als umweltverträglich zu beurteilen.

## **2.6 Landschaft und Ortsbild**

Unter dem Schutzgut Landschaft wird die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft – das Landschaftsbild bzw. Ortsbild – verstanden. In die Bewertung des Landschaftsbildes fließen unter anderem Vielfalt, Schönheit, Eigenart und Seltenheit der Landschaft ein. Der Landschaftshaushalt wird unter dem Schutzgut Landschaft nicht berücksichtigt, da wesentliche Aspekte bereits durch die abiotischen und biotischen Schutzgüter abgedeckt werden.

### **2.6.1 Bestand**

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Wesentlichen durch die offene Struktur mit ihrem hohen Anteil an jungen Brachflächen bestimmt. Blickbeziehungen reichen zwar teilweise über mehr als 200 m, überwiegend aber wirken die umgebenden Gehölzbestände und Gebäude sichtverschattend und erlauben keine direkte Einsichtnahme von den angrenzenden Siedlungsflächen. Auf kurze Distanz hat auch die ältere Kastanie im östlichen Plangebiet (Zufahrtsbereich) eine prägende Bedeutung gehabt. Die Kastanie wurde gutachterlich untersucht und musste bereits im Vorfeld der Umsetzung des VBB 30 gefällt werden, da die Verkehrssicherheit aufgrund von Pilzbefall nicht mehr gewährleistet werden konnte.

Bis 2021 bestand eine äußerst heterogene bauliche Nutzung mit deutlichen Verfallserscheinungen.

Städtebaulich oder architektonisch besonders bemerkenswerte Gebäude oder Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, gibt es im Plangebiet oder seinem direkten Umfeld nicht.

Für die Naherholung weist die Fläche allenfalls aufgrund ihrer Kulissenwirkung eine Bedeutung auf, die ehemalige heterogene Bebauung war als landschaftsästhetischer Missstand zu beurteilen, ist aber zwischenzeitlich beseitigt worden.

### **2.6.2 Prognose der Auswirkungen**

Das Ortsbild wird sich durch die geplante Bebauung vollkommen verändern und in landschaftsästhetischer Hinsicht positiv wirken, da die ehemals geringwertige und hinfällige Bebauung im Vordergrund auf die geplante neue Bebauung bereits entfernt wurde. Durch die Anlage der öffentlichen Grünfläche im Westen des Plangebietes werden positive Sichtbeziehungen zwischen dem Plangebiet und dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet geschaffen. Zur Raumbildung und als visuelle Orientierung für die Begrenzung der öffentlichen Grünfläche werden artenreiche Hecken, Gehölzstreifen sowie lebensraumtypische Gebüsche, Baumgruppen und Einzelbäume gepflanzt. Diese Veränderungen werden aber nur bis in geringe Entfernungen sichtbar werden, die neue Bebauung wird sich in die umgebende Bestandsbebauung und die umgebende Landschaft einfügen.

Wegebeziehungen sind nicht betroffen, da das Plangebiet nicht öffentlich erschlossen war.

### **2.6.3 Vorgesehene Maßnahmen**

Zum Schutzgut sind für ein begrüntes Ortsbild innerhalb der neuen Wohnbebauung Festsetzungen zu Anpflanzungen (mit dem Ziel einer Ortsrandeingrünung), zur Begrünung der innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Verkehrsflächen und des zentralen Angers (mit der vorrangigen Funktion der Regenwasserretention), zur Eingrünung von Abfallbehältern und zur Einfriedung der privaten Grundstücke mit Hecken vorgesehen. Ebenso trägt die festgesetzte extensive Dachbegrünung zu einem begrüntem Ortsbild bei.

Die Festsetzung zur Schaffung einer Grünanlage am westlichen Rand des Plangebietes mit den zwei Hauptnutzungstypen artenreiche Wiese mit Einzelbäumen und Gehölze in Baum- und Strauchhecken dient gleichzeitig der Naherholung wie auch dem naturschutzrechtlichen Ausgleich und schafft einen „grünen“ Übergang zwischen Siedlungsflächen und Freiraum.



#### **2.6.4 Bewertung**

Die Planung führt zu nur auf kurze Distanzen sichtbare positive Veränderungen des Ortsbildes durch die Beseitigung der ehemals hinfälligen Bebauung und wird sich landschaftlich einfügen. Eine grundlegende Veränderung des Ortsbildes ist jedoch schon wegen der geringen Größe der Vorhabenflächen nicht zu erwarten.

Die Analyse zum Schutzgut Landschaft lässt somit keine Restriktionen für die angestrebte städtebauliche Nachnutzung erkennen. Die Inanspruchnahme ist als umweltverträglich zu beurteilen.

### **2.7 Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung insgesamt**

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen, ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen. Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und Arbeiten und die Möglichkeiten zu Sport, Freizeit und Erholung zu betrachten.

Zum VBB 30 wurde das Gutachten „Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30“ des Büros „Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH“ erstellt, um die Schallimmissionen im Untersuchungsgebiet zu bestimmen und zu beurteilen. Während die möglichen Beeinträchtigungen durch Schallimmissionen unter dem Schutzgut Mensch bewertet werden, werden die klimatischen und lufthygienischen Belange, die in Wechselwirkung auch das Schutzgut Mensch betreffen, in dem Schutzgutkapitel Klima und Luft behandelt.

#### **2.7.1 Bestand**

##### **A Teilaspekt Lärm**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im Einflussbereich der Autobahn A 3 und mehrerer Bahntrassen (Trassen 2650 und 2183). Außerdem verläuft unmittelbar nördlich des Vorhabensgebietes die lange stillgelegte Bahntrasse Nr. 2300.

Hinsichtlich einer möglichen Reaktivierung der Bahnstrecke sind folgende Aspekte von Bedeutung für das Bauleitplanverfahren: Der nördlich des Plangebietes verlaufende Bahntrassen-Abschnitt Duisburg-Meiderich Süd - Essen (Streckennummer 2300; Kursbuch 448) (sog. „Styrumer Pfad II“) wurde am 01. Mai 1996 stillgelegt<sup>2</sup>. Es liegen bislang keine Erkenntnisse von Seiten des zuständigen Fachplanungsträgers vor, dass Fachplanungsrecht in Form einer eisenbahnrechtlichen Planfeststellung nach den heutigen Maßgaben des § 18 AEG i.V.m. §§ 72ff VwVfG für diesen Altbestand der Bahntrasse vorliegt. Seit der Stilllegung findet dort kein Zugbetrieb mehr statt, die Gleise sind inzwischen verwildert und von der Natur zurückerobert worden. Der RVR hat den Streckenabschnitt im Rahmen des informellen „Freiraumkonzeptes Metropole Ruhr“ als kommunalen Grünzug dargestellt<sup>3</sup>. Im Regionalplan Ruhr wird die Strecke als Schienenwegebestand oder –bedarf festgesetzt. Zudem verfolgt die Stadt Oberhausen das grundsätzliche Planungsziel, den Streckenabschnitt langfristig als regionale Radwegeverbindung zu entwickeln und zu sichern. Hierzu wurden am 18.07.2011 entsprechende Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungsplanverfahren Nr. 667 – 669 durch den Rat der Stadt Oberhausen gefasst.

Eine förmliche Freistellung der Bahnflächen im Bereich des stillgelegten Bahntrassenabschnittes von Bahnbetriebszwecken i.S.v. § 23 AEG ist bislang nicht erfolgt. Die Stadt Oberhausen hat in diesem Zusammenhang am 06.11.2018 einen offiziellen Freistellungsantrag an das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) gerichtet. Innerhalb des auf diesen Antrag am 22.01.2020 ergangenen Bescheides des EBA wurde die Freistellung von Bahnbetriebszwecken für nahezu alle verwaltungsseitig angefrag-

<sup>2</sup> [https://www.eba.bund.de/DE/Themen/Stilllegung/ListenStatistiken/listenstatistiken\\_node.html;jsessionid=C082FFF49C0FBEDBC2DE0FB1F7D419E7.live21304](https://www.eba.bund.de/DE/Themen/Stilllegung/ListenStatistiken/listenstatistiken_node.html;jsessionid=C082FFF49C0FBEDBC2DE0FB1F7D419E7.live21304) [zuletzt abgerufen am 14.03.2024]

<sup>3</sup> Beschlussvorlage 14/1250 Ruhrparlament [https://www.ruhrparlament.de/vorlagen\\_details.php?vid=50410101546](https://www.ruhrparlament.de/vorlagen_details.php?vid=50410101546) [zuletzt abgerufen am 19.03.2024]

ten Flurstücke (insbesondere auch für jene im Bereich des Verfahrensgebietes der vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30) abgelehnt. Zur Begründung führte das EBA im Wesentlichen aus, dass die im Besitz der Deutschen Bahn AG befindlichen Flurstücke nicht freistellbar sind, da auf diesen Flächen bahnbetriebsnotwenige Kabelanlagen verortet sind und die Flächen darüber hinaus für bahneigene Planungsvorhaben (ABS 46/2) benötigt werden. Vor diesem insbesondere eisenbahnrechtlich geprägten Hintergrund konnten die grundsätzlichen Nachnutzungsabsichten dieser Trasse als regionale Fuß- und Radwegeverbindung bislang weder weiterverfolgt noch umgesetzt werden.

#### **B Teilaspekt Freiraumversorgung**

Das Plangebiet liegt am Rande von Siedungsflächen und unmittelbar angrenzend an den Freiraum.

Eine förmliche Erschließung für die Naherholung ist nicht vorhanden, auch informelle Nutzungen sind aktuell nicht bekannt.

#### **C Teilaspekt sonstige gesundheitliche Aspekte**

Auf andere planungsrelevante Immissionen im Bestand (v.a. Gerüche, Erschütterungen) liegen keine Hinweise vor. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse ist im Bestand daher nicht zu erwarten.

### **2.7.2 Prognose der Auswirkungen**

#### **A Teilaspekt Lärm**

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurden die von außen einwirkenden Geräuschquellen und die schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens auf das Umfeld im vorliegenden schalltechnischen Gutachten untersucht und bewertet. Dabei wurde das Verkehrsaufkommen auf den benachbarten Straßen durch eine Verkehrserhebung ermittelt und das Verkehrsaufkommen auf der BAB 3 wurde der Hochrechnung der Straßenverkehrszählung 2015 auf das Jahr 2019 entnommen. Daten zum schienenengebundenen Verkehr auf den aktiven Bahnstrecken wurden von der Deutschen Bahn zur Verfügung gestellt.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

- Szenario 1 (Grundlage für die weitere Planung)
  - „An den Gebäuden entlang der Blockstraße sind die Orientierungswerte der DIN 18005 [9] für WR-Gebiete im Prognose-Planfall überschritten. Im Verlauf der Blockstraße wurden Beurteilungspegel von maximal 60,0/52,0 dB(A) tags/nachts errechnet. Durch die geplanten Gebäude ist keine relevante Veränderung der Lärmbelastung im Verlauf der untersuchten benachbarten Straßen zu erwarten, weil das Neuverkehrsaufkommen ähnlich hoch ist wie das Verkehrsaufkommen durch die heutige Nutzung auf der Fläche. Die Grenze der potenziellen Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags/nachts ist im Prognose-Planfall deutlich unterschritten. Daher sind städtebauliche Missstände nicht zu erwarten.
  - An den Fassaden zur BAB 3 liegen die Beurteilungspegel im Tageszeitraum zwischen 56 und 60 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 eines reinen Wohngebietes ist somit überschritten. Im Nachtzeitraum liegen die Beurteilungspegel an den Fassaden zur BAB 3 zwischen 51 und 55 dB(A). Der Orientierungswert eines reinen Wohngebietes ist somit überschritten. Dies gilt sowohl für die Erdgeschosse als auch für die ersten Obergeschosse. Die Orientierungswerte für WR-Gebiete werden im Geltungsbereich nicht eingehalten. Ausschlaggebend dafür ist der Lärmeintrag von den umliegenden Verkehrswegen.
- Szenario 2 und 3
  - Im Falle einer Reaktivierung der Strecke 2300 unmittelbar am Geltungsbereich ist in Abhängigkeit von der Art und Häufigkeit des Schienenverkehrs mit einem relevanten Lärmeintrag im Geltungsbereich zu rechnen. Dabei sind folgende Aspekte zu beachten:

- *Empfehlenswert ist eine bauliche Abschirmung in Form einer Lärmschutzwand parallel zur Gleistrasse am Rand des Geltungsbereichs. Die Höhe sollte mindestens 3 m betragen, um eine schalltechnische Wirkung zu erzeugen. Die Abschirmung ist auf den Grenzen des Geltungsbereichs senkrecht zur Gleistrasse mindestens in Höhe der ersten Hausreihe fortzuführen.*
- *Bei einer Nutzung der Gleistrasse im Personen-Nahverkehr (Szenario 2) ist mit dieser Lösung eine Nutzung des Außenwohnbereichs der Häuser an der Gleistrasse möglich. Im Erdgeschoss können die Beurteilungspegel um 2 bis 4 dB(A) gegenüber der freien Ausbreitung reduziert werden.*
- *Eine maßvolle Schienenverkehrsnutzung auf der Strecke 2300 würde keine städtebaulichen Missstände bewirken und die Erhöhung der Beurteilungspegel beträgt maximal 4 dB(A) im Vergleich zur Situation ohne Reaktivierung der Strecke.*
- *Im Falle einer sehr intensiven Schienenverkehrsnutzung, insbesondere im Nachtzeitraum z.B. durch Güterverkehr, besteht die theoretische Möglichkeit, dass die Grenze der potenziellen Gesundheitsgefahr von 70/60 dB(A) erreicht wird. Für diesen Fall wäre eine deutlich höhere Ausführung der Lärmschutzwand erforderlich.*
- *Insgesamt ist festzustellen, dass die Reaktivierung der Gleisstrecke relativ unwahrscheinlich ist, weil einige schwerwiegende städtebauliche und bautechnische Hindernisse insbesondere in Richtung Duisburg existieren.*
- *Da im Geltungsbereich auch ohne Reaktivierung der Strecke 2300 im Nachtzeitraum Beurteilungspegel von über 45 dB(A) vorliegen, sind Lüftungseinrichtungen an den Schlafräumen erforderlich.*
- *Durch die geplante Erschließungsstraße im Wohngebiet sind keine Schallschutzansprüche im Sinne der 16. BImSchV [18] zu erwarten.*

*Insgesamt ist festzustellen, dass der Bebauungsplan aus schalltechnischer Sicht realisierbar ist.“*

#### **Umgang mit der ehemaligen Bahntrasse Nr. 2300**

Vor dem in Kapitel 2.7.1 erläuterten rechtlichen Hintergrund zur stillgelegten Bahnstrecke 2300 ist im Rahmen der vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanung der Belang der immissions-technischen Lärmvorsorge in Bezug auf etwaigen Schienenverkehrslärm abwägend zu betrachten. Es ist über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan grundsätzlich so viel Lärmvorsorge zu betreiben, wie zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet städtebaulich erforderlich ist. Demgegenüber sind aber auch nach dem verfassungsrechtlichen Verhältnismäßigkeitsgrundsatz bzw. im Kontext der allgemein gebotenen planerischen Zurückhaltung nur solche Festsetzungen städtebaulich erforderlich, die auf hinreichend wahrscheinlichen Tatsachen oder Sachlagen beruhen.

In diesem Zusammenhang sind insbesondere folgende abwägungserhebliche Fakten in die Abwägung einzustellen:

- Aufgrund einer bislang nicht erfolgten förmlichen eisenbahnrechtlichen Freistellung des in Rede stehenden Bahnstreckenabschnitts ist theoretisch eine Reaktivierung der Bahnstrecke für Bahnbetriebszwecke denkbar. Ob eine solche Reaktivierung ohne ergänzendes eisenbahnrechtliches Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsverfahren – und eine in diesem Kontext etwaig zu regelnde Lärmvorsorge – möglich ist, kann derzeit nicht abschließend beantwortet werden. Sofern im Rahmen der Veröffentlichung der vorhabenbezogenen Bauleitplanung Nr. 30 i.S.v. § 3 (2) BauGB eine neue Erkenntnislage von Seiten des zuständigen Fachplanungsträgers vorgetragen wird, wäre hierauf bei Bedarf im weiteren Planverfahren zu reagieren.
- Eine kurz- bis mittelfristige, faktische Reaktivierung der Bahnstrecke für Bahnbetriebszwecke erscheint aufgrund folgender in der Örtlichkeit bereits erfolgter baulicher Maßnahmen demgegenüber unwahrscheinlich:

- Eine Eisenbahnbrücke über den Rhein-Herne-Kanal auf Duisburger Stadtgebiet wurde bereits während der Streckenstilllegung 1996 zurückgebaut.
- Der Bahndamm auf Duisburger Stadtgebiet zwischen Bahnhofstraße und Singstraße wurde bereits gänzlich entfernt, sodass dieser dort in einer Straße und dem Beginn eines U-Bahn-Tunnels endet.
- Der Bahnstreckenteilabschnitt führt auf Duisburger Stadtgebiet unter der BAB 3 hindurch. Die Brücke der BAB 3 ist laut Autobahn GmbH sanierungsbedürftig und muss bis 2028 ersetzt werden. In Absprache der Autobahn GmbH mit der Deutschen Bahn, der Stadt Duisburg und dem Bereich Mobilität der Stadt Oberhausen ist daher einer Verfüllung des Bereichs des Bahndamms unterhalb der Autobahnbrücke zugestimmt worden.

Insgesamt erscheint eine tatsächliche Reaktivierung der Strecke daher in der abwägenden Betrachtung aller bislang bekannten öffentlich und privaten Belange als äußerst unwahrscheinlich, da ein erheblicher bahnseitiger, baulicher Aufwand erforderlich wäre, um die Strecke für Bahnbetriebszwecke wieder nutzbar zu machen. Ob dieser bauliche Aufwand darüber hinaus ohne ergänzende Fachplanungsrechtsneuschaffung überhaupt möglich wäre, ist ebenso in hohem Maße fraglich.

Im Sinne der städtebaulichen Abwägung aller bislang bekannten öffentlichen und privaten Belange erscheint deshalb die Festsetzung einer – auf etwaigen Schienenverkehrslärm bezogenen – aktiven Lärmvorsorge innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 unverhältnismäßig und damit entbehrlich. Es wird deshalb im weiteren Planverfahren ausschließlich das im Schallgutachten betrachtete Szenario 1 (ohne Aktivierung der stillgelegten Bahntrasse) berücksichtigt.

#### **B Teilaspekt Freiraumversorgung**

Durch die Planung der öffentlichen Grünfläche wird das neue Wohngebiet durch einen neuen Weg an den bestehenden angrenzenden Freiraum angeschlossen, der jetzt schon als Naherholungsgebiet fungiert. Die Grünfläche selbst wird mit einem kleinen Aufenthaltsbereich mit Sitzgelegenheiten und Fahrradabstellmöglichkeiten ausgestattet. Da das Plangebiet bisher nicht öffentlich erschlossen war, wird sich die (Nah-)Erholungsfunktion innerhalb des Neubaugebietes durch die Planung verbessern.

#### **C Teilaspekt sonstige gesundheitliche Aspekte**

Die Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen besteht nicht und es ist absehbar, dass die tatsächlich zu erwartenden Belastungen deutlich unter den Immissionsgrenzwerten der 39. BImSchV liegen.

Es sind durch die Planung – abgesehen von temporären baubedingten Belastungen während der Bauarbeiten zur Herstellung des Wohngebietes – keine anlage- und betriebsbedingte planungsrelevanten Immissionen (v.a. Gerüche, Erschütterungen) und damit keine Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse zu erwarten.

### **2.7.3 Vorgesehene Maßnahmen**

#### **A Teilaspekt Lärm**

Es sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes vorgesehen.

Für die neuen Gebäude wird durch eine textliche Festsetzung zur Gewährleistung von Innenraumpegeln bei Verkehrslärm, die ein gesundes Wohnen sicherstellen getroffen. Die geforderten Innenraumpegel können dabei vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung eingehalten werden, wenn dies nicht möglich ist, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Ge-

bäude geschaffen werden. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen. Die konkreten Festsetzungen werden in Kapitel 5.1 beschrieben.

#### **B Teilaspekt Freiraumversorgung**

Es sind zwar keine Maßnahmen zur Freiraumversorgung unmittelbar erforderlich, das städtebauliche Konzept sieht jedoch dennoch die Herstellung einer öffentlichen Grünfläche vor, die vorrangig der Versorgung der neuen und der unmittelbar angrenzenden Siedlungsflächen dienen. Das neue Baugebiet wird über diese Grünanlage durch die Anlage eines neuen Fuß- und Radweges auch eine direkte Anbindung an öffentlichen Freiraum erhalten.

#### **C Teilaspekt sonstige gesundheitliche Aspekte**

Es sind keine speziellen Maßnahmen vorgesehen.

### **2.7.4 Bewertung**

Bezogen auf den Verkehrslärm kommt die zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellte schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen die Immissionsrichtwerte für gesunde Wohnverhältnisse eingehalten werden.

Wegen der vergleichsweise offenen Siedlungsstruktur im gesamten Planungsraum und der damit guten Anströmungsbedingungen sind im Sinne der 39. BImSchV erhebliche Schadstoffbelastungen nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen im Hinblick auf die Naherholung sind auszuschließen.

Den zum Schutzgut Mensch in unterschiedlichen Gesetzen und untergesetzlichen Regelungen formulierten Zielen wird somit entsprochen. Die Analyse der auf das Schutzgut Mensch bezogenen Aspekte lässt keine Gesichtspunkte erkennen, die einer Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Die Inanspruchnahme ist als umweltverträglich zu beurteilen.

## **~~2.8 Kultur und Sachgüter~~**

~~Das Schutzziel für das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteilen von besonders charakteristischer Eigenart, von Stadt-/Ortsbildern, Ensembles, geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung.~~

### **~~2.8.1 Bestand~~**

~~Kulturgüter, die einer besonderen Berücksichtigung im Rahmen der Umweltprüfung bedürfen, sind im Plangebiet und seinem Umfeld nicht bekannt.~~

### **~~2.8.2 Prognose der Auswirkungen~~**

~~Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.~~

### **~~2.8.3 Vorgesehene Maßnahmen~~**

~~Es sind keine Festsetzungen oder sonstige Maßnahmen zum Schutzgut vorgesehen.~~

### **~~2.8.4 Bewertung~~**

~~Die Analyse zu Kultur- und Sachgütern lässt keine Restriktionen für die angestrebte städtebauliche Nachnutzung erkennen. Die Inanspruchnahme ist als verträglich zu beurteilen.~~

Siehe Fortschreibung des Kapitels 2.8 vom 04.08.2025 (Seite 42).

## 2.9 Sonstige Belange des Umweltschutzes

### 2.9.1 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Mit Realisierung der Planung werden bau- und nutzungsbedingt Abfälle und Abwässer anfallen. Diese entsprechen in Menge und Zusammensetzung den bei einer Wohnbebauung üblicherweise zu erwartenden. Es ist vorauszusetzen, dass mit diesen entsprechend der rechtlichen Anforderungen und der kommunalen Satzungen zur Entwässerung und zur Abfallentsorgung sachgerecht umgegangen wird. Insbesondere ist vorauszusetzen, dass bei der Verbringung von Bodenaushub die erforderlichen Verwertungsnachweise erbracht werden.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern allgemein ist im Plangebiet durch Einhaltung der einschlägigen Gesetze, Regelwerke und örtlichen Satzungen sichergestellt. Besonderer städtebaulicher Regelungen im Bebauungsplan bedarf es nicht. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, die einer Regelung im Rahmen der Bauleitplanung bedürfen.

### 2.9.2 Erneuerbare Energien und effiziente Nutzung von Energie

Die Energieversorgung soll in einer Weise erfolgen, die zwar über die gesetzlichen Anforderungen deutlich hinausgeht, aber dennoch als marktfähig betrachtet wird. Die Gebäude sollen daher mittels Luft-Wärme-Pumpen beheizt und die Effizienz der Beheizung durch eine Bauweise mindestens im Standard KfW 40 optimiert werden. Zur lokalen Stromerzeugung werden Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern errichtet, die mit der geplanten Dachbegrünung kombiniert und gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB festgesetzt werden.

Für E-Autos und E-Bikes sollen Ladestationen in den privaten Garagen und ergänzend im öffentlichen Raum realisiert werden.

~~Mit Ausnahme der PV-Anlagen werden die~~ Die vorstehenden energetischen Aspekte wurden über den Durchführungsvertrag verbindlich gemacht.

### 2.9.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Über die zur Umsetzung der generellen Planungsziele eingesetzten Baumaterialien und Bauverfahren liegen noch keine Erkenntnisse vor. In den nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren werden alle Vorkehrungen getroffen, die zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Natur und Umwelt erforderlich sind. Eine den einschlägigen Gesetzen, Regelwerken und örtlichen Satzungen entsprechende Vorgehensweise ist auf diesem Wege sichergestellt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, die einer Regelung im Rahmen der Bauleitplanung bedürfen.

Die Klärung der Nachhaltigkeit generell gesetzlich zulässiger Baumaterialien und Bauverfahren ist in der Regel nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

### 2.9.4 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

Nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und Abs. 2 BauGB sind auch Auswirkungen bzw. Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch schwere Unfälle und Katastrophen, zu betrachten. Gemeint sind hier u. a. Risiken, die aufgrund der Anfälligkeit (Gefährdung, Widerstandsfähigkeit) des Planvorhabens eine Rolle spielen können, etwa im Zusammenhang mit Naturkatastrophen (Überschwemmungen, Erdbeben etc.).

Von besonders außergewöhnlichen Risiken auf die menschliche Gesundheit, die durch Naturkatastrophen ausgelöst werden können, ist im Plangebiet nicht auszugehen. Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind, gibt es ebenfalls nicht.

Anlagen, die dem Störfallrecht unterliegen und einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Absatz 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebes sind, sind im Plangebiet aufgrund seiner Gebietseinstufung

nicht zulässig. Das einzige in Oberhausen gelegene Industriegebiet mit Anlagen im Sinne des Störfallrechts ist das mehr als 6 Kilometer nördlich gelegene Betriebsgelände der Firma OQ Werk Ruhrchemie. Das Plangebiet des VBB 30 liegt weit außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes von 200 m i. S. d. Seveso-III-Richtlinie, Art. 3, dieser Betriebsbereiche, so dass sich für die Planung keine Auswirkungen ergeben.

### **3 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen sind die Wirkungsbeziehungen innerhalb und zwischen den Schutzgütern respektive zwischen den verschiedenen Teilen des Naturhaushaltes (Boden, Wasser, Klima, Luft, biotische Ausstattung) wie auch zwischen diesen und den menschlichen Nutzungsansprüchen (beispielsweise Naherholung, landwirtschaftliche Nutzung). Sie sind vielfältiger Art und durch ein enges Netz an Wechselwirkungen gekennzeichnet. Selbst innerhalb eines Schutzgutes kann es beispielsweise zu Auswirkungen kommen, die einander entgegengesetzt zu bewerten sind. So wird die Wiedervernässung einer Fläche durch Herstellung eines geringeren Grundwasserflurabstandes mittels Abgrabung möglicherweise positiv auf das Biotopentwicklungspotential aber negativ auf die Ertragsfunktion des Bodens wirken. Die Wiederbewaldung einer Offenlandfläche führt zwar über die Sukzession zu einem naturräumlich typischen Biotoptyp, kann aber für den Artenschutz auch negative Folgen zeigen, da viele der in Deutschland gefährdeten Arten auf magere und oftmals schütter bewachsenen Offenlandflächen angewiesen sind.

Die Wechselwirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung indirekt durch die beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und beurteilt. Als Wechselwirkung ist zum Beispiel die bezogen auf den gesamten Grundwasserleiter geringfügige Veränderung der Grundwasserneubildung und des Grundwasserdargebotes durch die geplante Ableitung in das Kanalnetz (Schutzgut Wasser) zu nennen.

Mit darüberhinausgehenden und für die Bewertung entscheidenden Wechselwirkungen ist nicht zu rechnen.

### **4 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Beseitigung der alten Bestandsbebauung ist in Hinblick auf die Realisierung der Planung gemäß VBB vorgenommen worden. Bei Nichtdurchführung des Planes ist davon auszugehen, dass sich auf der von Gebäuden geräumten aber noch immer in erheblichem Umfang befestigten Fläche langfristig eine Ruderalflur halten wird, die in erheblichem Umfang von Neophyten (v.a. Staudenknöterich) und Brombeere dominiert wird. Langfristig wird sich ein waldartiger Gehölzbestand entwickeln.

Wesentlicher Veränderungen in Hinblick auf das Geländeklima und den örtlichen Wasserhaushalt werden sich nicht ergeben, auch die Bodenverhältnisse bleiben aufgrund der starken Verdichtung langfristig stabil.

### **5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Verringerung sowie zum Ausgleich**

#### **5.1 Vermeidung und Minderung**

Der Vermeidung und Minderung von erheblichen Umweltauswirkungen dienen insbesondere die Festsetzungen zur maximal zulässigen Ausnutzung der Baugrundstücke, zur Geschossigkeit und zur



maximal zulässigen Gebäudehöhe, insofern, als dass sie durch Ausnutzung der bauordnungsrechtlich zulässigen Nutzungsdichte eine flächensparende Bauweise verbunden mit einem angemessenen Anteil an unversiegelten Flächen sicherstellen.

Die Regelungen zur Dachbegrünung von Gebäuden, Garagen und Abstellräumen zur Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie zur Schaffung öffentlicher Grünflächen dienen insbesondere der Verringerung negativer Umweltauswirkungen auf das Geländeklima und das Ortsbild wie auch auf Flora und Fauna.

Die textliche Festsetzung zum Lärmschutz gewährleistet gesunde Wohnverhältnisse.

#### **Beseitigung von Niederschlagswasser**

Private Gehwege, oberirdische Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit sickerfähigem Material auszuführen.

*Begründung: Die Maßnahme dient dazu, den örtlichen Wasserhaushalt so weit wie möglich zu erhalten und den Anteil der Niederschläge, die ins Kanalnetz abgeführt werden zu minimieren. Die Maßnahme kommt mittelbar auch der Klimafolgenanpassung und den Schutzgütern Wasser und Flora/Fauna zugute.*

#### **Erhalt von Bäumen im Vorhabengebiet**

Die zur Erhaltung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mindestens gleichwertig auf dem gleichen Grundstück zu ersetzen. Die Baumarten für Nachpflanzungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen abzustimmen.

*Begründung: Die Maßnahme dient zum einen dem Erhalt der ökologischen Leistungsfähigkeit im Plangebiet, für die ältere Bäume eine besondere Bedeutung haben, hat aber infolge der mit dem Laub verbundenen Beschattung und der Verdunstung auch Wirkung in Hinblick auf die Klimafolgenanpassung.*

#### **Anpflanzung von Bäumen im Vorhabengebiet**

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Frei-/Grünflächen sind mindestens 23 Laubbäume anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind Hochstämme, mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm zu verwenden. Zum Schutz der Bäume ist pro Baum eine mind. 2,0 m breite, mind. 6,0 m<sup>2</sup> große Baumscheibe mit einem Volumen an durchwurzelbarem Boden von mind. 12,0 m<sup>3</sup> (Netto-Pflanzfläche) anzulegen. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Kleingehölzen, Stauden oder einer Raseneinsaat als Schutz vor Oberflächenverdichtung zu bepflanzen. Ausfälle sind mindestens gleichwertig zu ersetzen.

Die Baumstandorte in den öffentlichen Verkehrsflächen und der zentralen öffentlichen Freifläche sind im Vorhaben- und Erschließungsplan definiert. Die Standorte im Bereich der westlichen öffentlichen Grünfläche können im Rahmen der Ausführungsplanung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vereinbart werden.

*Begründung: Die Maßnahme dient vorrangig der gestalterischen Einbindung des Wohngebietes hat aber infolge der mit dem Laub verbundenen Beschattung und der Verdunstung auch Wirkung in Hinblick auf die Klimafolgenanpassung.*

#### **Extensive Dachbegrünung**

Die Dachflächen von Wohngebäuden, Garagen und Abstellräumen mit festgesetztem Flachdach bis zu einer Dachneigung von 5° sind extensiv mit angepasster Gras- und Staudenvegetation (z.B. mit Moos-Sedum-, Sedum-Moos-Kraut – oder Sedum-Gras-Kraut- Begrünungen) zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationsschicht beträgt 10 cm. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten. Die Begrünung ist fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Photovoltaik- oder Solarthermieranlagen sind über der Dachbegrünung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b) BauGB).

*Begründung: Die Maßnahme dient in erster Linie als solche der Minderung stadtklimatischer Effekte sowie der Klimafolgenanpassung, hat aber aufgrund der innerhalb der Begrünungsschicht erfolgenden Rückhaltung auch eine Funktion im Konzept der Niederschlagswasserbeseitigung insofern sie durch Verdunstung zu einer Verringerung der Zuflüsse ins Kanalnetz beiträgt.*

#### **Begrünung von Grundstücksgrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

In den entsprechend zeichnerisch festgesetzten Flächen der reinen Wohngebiete ist eine durchgehende Hecke aus mindestens drei Pflanzen je lfdm. aus standortgerechten Heckenpflanzen, in der Pflanzgüte von mindestens 100 – 150 cm Höhe, anzupflanzen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft als mindestens 50 cm breite, mindestens 1,5 m hohe Hecke zu erhalten; ausfallende Heckenpflanzen sind entsprechend nachzupflanzen. Durch diese Festsetzung soll gewährleistet werden, dass die Grundstücke gegenüber der angrenzenden freien Landschaft eingegrünt werden und ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft gewährleistet ist. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Landschaftsschutzgebiet 1.2.18 „Ruhrpark/Ruhraue“ sind gemäß § 40 Absatz 1 Nr. 4 BNatSchG für die Heckenpflanzungen grundsätzlich Pflanzen aus dem Vorkommensgebiet 1 „Norddeutsches Tiefland (mit Unterem Weserbergland) zu verwenden.

*Begründung: Die Maßnahme dient der gestalterischen Einbindung des neuen Wohngebiets gegenüber der freien Landschaft.*

#### **Einfriedungen (gem. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)**

Einfriedungen der Vorgartenflächen sind unzulässig. Einfriedungen, die ansonsten an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind nur als Heckenpflanzungen zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen sind auch offene Zäune (z. B. Jäger- oder Stabmattenzäune) ohne Sichtschutz zulässig.

Einfriedungen von Baugrundstücken untereinander sind als Heckenpflanzungen, offene Zäune (z. B. Jäger- oder Stabmattenzäune) ohne Sichtschutz oder einer Kombination dieser Einfriedungsarten zulässig. Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (z. B. Mauern oder Zäune mit integriertem Sichtschutz) sind nur in Terrassenbereichen die unmittelbar an das Gebäude anschließen bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer Höhe von 2,0 m zulässig. Die örtlichen Bauvorschriften zu Einfriedungen gelten auch für solche Einfriedungen, die nach § 62 Abs. 1 Nr. 7 BauO NRW bauordnungsrechtlich verfahrensfrei sind.

*Begründung: Die Maßnahme dient der qualitätsvollen Gestaltung innerhalb des neuen Wohngebiets.*

#### **Standplatz für Abfallbehälter**

Standplätze für Abfallbehälter sind mindestens dreiseitig einzufassen und an diesen Seiten dauerhaft und vollständig mit Rank-, Kletterpflanzen oder Heckengehölzen zu begrünen.

*Begründung: Die Maßnahme dient der Gestaltung innerhalb des neuen Wohngebiets.*

#### **Schaffung einer öffentlichen Grünfläche**

Schaffung einer öffentlichen Grünfläche mit Aufenthaltsmöglichkeiten, die gleichzeitig auch der naturschutzrechtlichen Kompensation dient. Die Grünanlage wird durch zwei Hauptnutzungen geprägt: artenreiche Wiese mit Einzelbäumen und Gehölze in Baum-/Strauchhecken.

Zur Raumbildung und als visuelle Orientierung für die Begrenzung der öffentlichen Grünfläche werden artenreiche Hecken, Gehölzstreifen, Gebüsche mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen > 50% sowie lebensraumtypische Baumgruppen und Einzelbäume gepflanzt. Der Baumanteil in den Baum-/Strauchhecken beträgt mind. 20 %. Folgende Pflanzqualitäten sollten zur Verwendung kommen:

- Einzelbäume (Hochstamm, 3x v. m.B., StU 18 – 20 cm),
- Baum/Strauchhecken setzen sich zu 20 % aus Bäumen (Heister 3xv. i.C. 150/200 cm) und zu 80 % aus Sträuchern (3xv. i.C. 100/125 cm) zusammen. Die flächenhafte Bepflanzung erfolgt mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern (jeweils in Gruppen von 3 - 5 Stück in einem Verband 1,0 x 1,5 m).

## Gehölzauswahl

### Größere Bäume (1. Größenordnung)

Stiel-Eiche (*Quercus pedunculata*); Winter-Linde (*Tilia cordata*); Vogelkirsche (*Prunus avium*)

### Kleinere bis mittelgroße Bäume (2. Größenordnung)

Hainbuche (*Carpinus betulus*); Feld-Ahorn (*Acer campestre*); Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*); Wildbirne (*Pyrus communis*)

### Sträucher

Kornelkirsche (*Cornus mas*); Hartriegel (*Cornus sanguinea*); Strauchhasel (*Corylus avellana*); Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*); Liguster (*Ligustrum vulgare*); Schlehe (*Prunus spinosa*); Johannisbeere (*Ribes nigra*); Feldrose (*Rosa arvensis*); Kartoffelrose (*Rosa rugosa*); Vielblüt.Rose (*Rosa multiflora*); Schw.Holunder (*Sambucus nigra*); Schneeball (*Viburnum opulus*)

Zur Entwicklung der artenreichen Mähwiese/Magerwiese soll die Fläche mit Regio-Saatgut Mischung für Magerrasen eingesät werden. Die Einsaat erfolgt im Frühjahr nach der Herrichtung der öffentlichen Grünfläche, die Mahd einmal jährlich ab dem 15. Juni (unter Abtransport des Mähgutes). Düngung und Pflanzenbehandlungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen, der Aufwuchs von Gehölzanflug und unerwünschten krautigen Pflanzen (z.B. Jap. Knöterich) ist zu entfernen.

Zur nachhaltigen Sicherung des Gehölzbestandes sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Regelmäßige Kontrolle der Pflanzungen. Dabei werden abgestorbene Pflanzen oder Pflanzenteile fachgerecht entfernt. Abgestorbene Pflanzen werden ersetzt.
- Sträucher sind- falls erforderlich - mit einem Pflegeschnitt zu versehen.
- Generell werden Schnittmaßnahmen aus Gründen des Artenschutzes zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt.
- Falls erforderlich wird an den Baumkronen ein Erziehungsschnitt vorgenommen.

Weitere Pflegemaßnahmen sind in der Folge nur dann durchzuführen, wenn es erforderlich werden sollte, unerwünschten Entwicklungen vorzubeugen.

Die Pflanzungen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode (Zeitraum von Oktober bis März) nach Fertigstellung der Wohnanlage und öffentlichen Grünfläche durchzuführen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Landschaftsschutzgebiet 1.2.18 „Ruhrpark/Ruhraue“ sind gemäß § 40 Absatz 1 Nr. 4 BNatSchG für die Einsaat der Wiese grundsätzlich Regio-Saatgut der Herkunftsregion 2 „Westdeutsches Tiefland“ und für die Gehölzpflanzungen grundsätzlich Pflanzen aus dem Vorkommensgebiet 1 „Norddeutsches Tiefland (mit Unterem Weserbergland) zu verwenden.

Das abgestimmte Konzept zur Anlage der öffentlichen Grünfläche sieht Flächengrößen bzw. -anteile gemäß der nachfolgenden Tabelle vor:

| Biooptotyp / Teilfläche             | m <sup>2</sup> | %            |
|-------------------------------------|----------------|--------------|
| Baum- / Strauchhecken               | 540            | 30,3         |
| Abpflanzung Fahrradständer          | 10             | 0,6          |
| Artenreiche Mähwiese / Magerwiese   | 1.061          | 59,6         |
| Fuß- / Radweg, wassergebunden       | 113            | 6,3          |
| Sitzplatz, wassergebunden           | 44             | 2,5          |
| Fahrradabstellplatz, wassergebunden | 12             | 0,7          |
| <b>Summe:</b>                       | <b>1.780</b>   | <b>100,0</b> |

Die vorstehenden Rahmenbedingungen werden über den Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

*Begründung: Die Maßnahme dient der Schaffung von Erholungsflächen außerhalb privater Gärten die auch für die weitere Öffentlichkeit und nicht nur für die künftigen Bewohner zur Verfügung steht und zudem bereits bestehende Angebote in angrenzenden Freiraum ergänzt.*

### Photovoltaikanlagen

Im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB).

*Begründung: Die Maßnahme dient der Förderung des Einsatzes regenerativer Energien, die bei Wohngebäuden derzeit noch nicht rechtsverbindlich ist.*

### Lärmschutz

In den festgesetzten reinen Wohngebieten (WR) sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen sowie in Verfahren für Vorhaben, die nach BauO NRW 2018 von der Genehmigung freigestellt sind aufgrund der Belastung durch Verkehrslärm bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenschallpegel (Mittelungspegel (L<sub>m</sub>) gemäß VDI-Richtlinie 2719, August 1987 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) führen:

| Raumart                                                                                                                                   | Mittelungspegel |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1. Schlafräume nachts                                                                                                                     |                 |
| 1.1. in reinen Wohngebieten,                                                                                                              | 30 dB(A)        |
| 2. Wohnräume tags                                                                                                                         |                 |
| 2.1. in reinen Wohngebieten,                                                                                                              | 35 dB(A)        |
| 3. Kommunikations- und Arbeitsräume tags                                                                                                  |                 |
| 3.1. Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros,<br>wissenschaftliche Arbeitsräume,<br>Konferenz- und Vortragsräume,<br>Operationsräume | 40 dB(A)        |
| 3.2. Büros für mehrere Personen                                                                                                           | 45 dB(A)        |
| 3.3. Großraumbüros, Gaststätten, Schallerräume, Läden                                                                                     | 50 dB(A)        |

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung (hier reines Wohngebiet) zulässig sind.

Sofern diese Innenschallpegel 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.

Der Innenschallpegel von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneter Räume muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Es sind schallgedämmte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

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, ist als Bestandteil der Bauvorlagen durch den Bauherrn/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.

*Begründung: Die Maßnahme dient der Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse.*

### Bodenschutz

Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien und der Herstellung der nicht überbauten Flächen sind die DIN 19731, die DIN 18915 und die materiellen Anforderungen der §§ 9 und 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.

- Der Einbau von Bodenmaterial erfolgt
  - horizontweise, d.h. zuerst der Unterboden, danach der humose Oberboden
  - nur bei trockener Witterung und ausreichend abgetrockneten Böden
  - mit leichten Maschinen, vorzugsweise Raupenbagger, mit geeignetem Fahrwerk, die "vor Kopf" arbeiten können
  - unter Beachtung der Gefällesituation und Vorflut um Staunässe in Mulden zu vermeiden.
- Vor dem Bodenauftrag sind Unterbodenverdichtungen durch geeignete Lockerungsmaßnahmen zu beseitigen. Der neu aufgetragene Boden wird nicht mit Baumaschinen und Transportfahrzeugen befahren und wird direkt begrünt. Wenn auch der Anbau von Nutzpflanzen ermöglicht werden soll, erfolgt zur Einstellung des pH-Wertes auf Werte über 6,5 und ggfs. auch zur Verbesserung der Krume eine angemessene Kalkung.
- Durch den Baustellenbetrieb entstandene Schadverdichtungen des Bodens sind durch geeignete Lockerungsmaßnahmen zu beseitigen.
- Die Andienung der Baustelle erfolgt ausschließlich über die vorhandene oder die neu herzustellende Zufahrt.
- Bodenmaterialien, die zur Rekultivierung und Geländegestaltung antransportiert werden sollen, sind geeignet, wenn sie
  - den Vorsorgeanforderungen der BBodSchV entsprechen
  - der vor Ort vorhandenen Bodenhauptart entsprechen
  - keine Störstoffe wie z.B. Kunststoffe, Metallteile, Müll o.ä. enthalten
  - nur sehr geringe Mengen (weniger als 10 Vol.-%) unkritischer technogener Substrate, wie z.B. kleine Ziegel- oder Betonbruchstücke, enthalten
  - nach Augenschein und Geruch unauffällig sind
  - nach ihrer Herkunft keinem Belastungsverdacht unterliegen
- Die Ergebnisse der notwendigen Untersuchungen zur Eignung von Bodenmaterialien die zur Auf- oder Einbringung in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht antransportiert werden sollen, sind zur Einsichtnahme aufzubewahren.

Die Untersuchungen zur Eignung der Bodenmaterialien sind nach § 12 Abs. 3 BBodSchV vor dem Auf- und Einbringen durchzuführen. Die Nachweise zur Eignung der Bodenmaterialien müssen auch Herkunftsangaben und Beschreibungen im Sinne der DIN 19731, Nr. 5.1 und Nr. 5.2 enthalten. Im Einzelfall können weitere Untersuchungen hinsichtlich der Standort- und Bodeneigenschaften erforderlich sein. In Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde können in bestimmten Fällen Böden zur Rekultivierung verwendet werden, deren Schadstoffgehalte über den Vorsorgewerten der BBodSchV liegen.

Umgang mit Anschüttungsmaterial:

- Auf den Grundstücken ausgehobene Anschüttungsmaterialien sind im Rahmen der Rückbaumaßnahmen von der Fläche zu entfernen.
- Der vorgefundene Kohlenwasserstoffschaden im Bereich der Rammkernsondierungen 26, 10, 9 und 23 ist entsprechend den gutachterlichen Vorgaben aus dem Gutachterbericht arcon vom 06.04.2022 im gewachsenen Boden mindestens bis in eine Tiefe von 4,9 m auszukoffern und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen.

*Begründung: Die Maßnahmen dienen der Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse.*

## Artenschutz

- **Ökologische Baubegleitung (ÖBB)**  
Ein\*e anerkannte\*r Fachgutachter\*in ist mit der Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zu beauftragen, um die Bauarbeiten von Beginn an zu betreuen. Der Unteren Naturschutzbehörde ist vor Baubeginn der Name der ÖBB schriftlich mitzuteilen ([naturschutzbehoerde@oberhausen.de](mailto:naturschutzbehoerde@oberhausen.de)). Die ÖBB hat das Baustellenpersonal gegenüber dem Umgang mit planungsrelevanten und anderen geschützten Tierarten zu sensibilisieren (Umwelteinweisung). Im Vorfeld der Bauarbeiten sind sämtliche Flächen von der ÖBB abzugehen und auf mögliche vorhandene Tierarten zu überprüfen. Die Bauarbeiten können erst unter der Voraussetzung beginnen, dass die Fläche von der ÖBB freigegeben wurde. Die ÖBB hat sicherzustellen, dass die gesetzlichen Vorgaben und Inhalte des LBP und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags eingehalten werden.
- **Allgemeiner Schutz streng geschützter Arten**  
Sollten im Zuge von Rückschnitts- oder Rodungsmaßnahmen Nist-, Brut-, Wohn- oder Zuchtstätten der besonders oder streng geschützten Tierarten vorgefunden werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und es ist unmittelbar Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen aufzunehmen ([naturschutzbehoerde@oberhausen.de](mailto:naturschutzbehoerde@oberhausen.de)). Erst nach erfolgter Freigabe durch die Behörde dürfen die entsprechenden Arbeiten wiederaufgenommen werden.
- **Maßnahmen für Vögel**  
Das gesetzliche Rodungsverbot gemäß § 39. Abs. 5 BNatSchG (1. März bis 30. September jedes Jahres) muss eingehalten werden. Sollte eine Rodung im Brutzeitraum notwendig sein, sind unmittelbar vor Beginn der Rodungen durch die ÖBB, die zu rodenden Bereiche nach Brut- und Nistplätzen abzusuchen und zur Rodung freizugeben, wenn eine Beeinträchtigung von Brut- und Nistplätzen ausgeschlossen werden kann. Kann eine Beeinträchtigung von Brut- und Nistplätzen nicht ausgeschlossen werden, ist die Rodung erst außerhalb des Brutzeitraumes zulässig. Sollte eine Rodung im Brutzeitraum notwendig sein, ist ein schriftlicher Nachweis (Protokoll) der Kontrolle der ÖBB der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen vor der Rodung vorzulegen ([naturschutzbehoerde@oberhausen.de](mailto:naturschutzbehoerde@oberhausen.de)).
- **Beleuchtung**  
Bei der Wahl der Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung ist der Insektenschutz zu beachten. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel (warmweiße LED; bestenfalls < 3000 K) zu verwenden. Die Verwendung kaltweißer LED und insbesondere die von Lampen mit weitem Spektralbereich wie Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) sowie von Halogen-Lampen oder mit Edelgas (z. B. Xenon) gefüllten Lampen ist ausdrücklich untersagt. Beim Anbringen der Beleuchtung ist auf eine Reduktion der Lichtmenge (sparsame Anzahl, geringere Leuchtstärke, Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder) zu achten. Es ist auf eine zielgerichtete Beleuchtung (geringe Leuchthöhe, Reduktion von Streulicht) zu achten. Zur Vermeidung artenschutzfachlich bedenklicher Störeffekte ist sicherzustellen, dass kein Streulicht in benachbarte Flächen gelangt. Das Anstrahlen heller Fassaden ist untersagt. Es sind vollständig abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden, um ein Eindringen von Insekten zu vermeiden. Die Leuchten müssen die Mindestschutzart IP 43 aufweisen.

*Begründung: Die Maßnahmen dienen der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG.*

## 5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffe wurden nach dem sogenannten LANUV-Verfahren für die Bauleitplanung bilanziert. Bonus- oder Malusfaktoren kommen nicht zur Anwendung, der Umfang der extensiven Dachbegrünung wurde mit einem 80-prozentigen Anteil der Dachflächen der Staffelgeschosse in Ansatz gebracht. Für die versiegelten Flächen wurde kein Bonus für eine nachgeschaltete Versickerung angesetzt, da der Versickerungsanlage eine Einleitung in das Kanalnetz nachgeschaltet ist.

Um die Vollkompensation im Plangebiet erreichen zu können, werden für die westliche öffentliche Grünfläche ein Biotopwert von 5 Punkten angesetzt. Um diesen vergleichsweise hohen Wert zu erreichen, sind die im Freiflächengestaltungsplan mit Pflanzkonzept bestimmten Randbedingungen zu berücksichtigen. Die Anforderungen werden im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt, die auch dem generellen Anspruch an eine stärkere Berücksichtigung der Belange der Biodiversität auch im urbanen Raum entsprechen.

Vor diesem Hintergrund schließt die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz gemäß nachstehender Tabelle zu einem rechnerischen Plus von 2.463 Punkten, die nicht als Ökokonto angerechnet werden können.

| Biototyp (vorher)<br>(Zahlensodes gem. LA-<br>NUV Bewertung Bau-<br>leitplanung) | Größe (m²)   | Biotopwert | Wert vorher (Punkte) | Nutzung/Biototyp<br>(nachher)<br>(Zahlensodes gem. LA-<br>NUV Bewertung Ein-<br>griffsregelung) | Größe (m²)   | Grundwert (Punkte) | Wert nachher (Punkte) |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------|-----------------------|
| Gebüsch- und Strauchgruppe (BB0/7.1 + 7.2)                                       | 705          | 4          | 2.820                | Reine Wohngebiete (WR) mit GRZ 0,4                                                              |              |                    |                       |
| Baum-, Gehölzgruppe (BF2/7.4)                                                    | 1.400        | 5          | 7.000                | davon 60 % überbaubare Fläche (1.1)                                                             | 3.015        | 0                  | 0                     |
| Säume/Straßen-/Wegrand (HC0/2.4)                                                 | 970          | 3          | 2.910                | ext. Dachbegrünung<br>(gem. VEP; 4.1; 80% von 1.095 m²<br>= 875m²)                              |              | 0,5                | 438                   |
| Hausgarten, privat (HJ0/4.3)                                                     | 410          | 2          | 820                  | davon 40 % Ziergrün/<br>Garten (4.3)                                                            | 1.960        | 2                  | 3.920                 |
| Gebäude/bauliche Anlagen (HN1/1.1)                                               | 2.860        | 0          | 0                    | davon Hecke<br>(Breite 0,5 m; 4.3)                                                              | 50           | 2                  | 100                   |
| vollversiegelte Fläche (HT0/1.1)                                                 | 1.915        | 0          | 0                    | Verkehrsfläche                                                                                  |              |                    |                       |
| Hochstaudenflur (LB0/2.4)                                                        | 115          | 3          | 345                  | davon Straße und Fußweg (1.1)                                                                   | 1.080        | 0                  | 0                     |
| Straße (VA0/1.1)                                                                 | 10           | 0          | 0                    | davon Parkplätze (1.1)                                                                          | 225          | 0                  | 0                     |
| Weg, geschottert (VB2/1.3)                                                       | 215          | 1          | 215                  | davon Verkehrsgrün (2.2)                                                                        | 105          | 2                  | 210                   |
|                                                                                  |              |            |                      | Regenrückhaltung /<br>"Quartiersmitte" (4.5)                                                    | 380          | 3                  | 1.140                 |
|                                                                                  |              |            |                      | Grün-/Parkanlage                                                                                |              |                    | 0                     |
|                                                                                  |              |            |                      | davon Grünfläche<br>(baumbestanden; 4.7)                                                        | 1.670        | 5                  | 8.350                 |
|                                                                                  |              |            |                      | davon "Weg zur Ruhr" (wassergeb.<br>Wegedecke; 1.3)                                             | 115          | 1                  | 115                   |
|                                                                                  |              |            |                      | Einzelbäume (23 Stk. à 20 qm =<br>460 m²; 7.4)                                                  |              | 5                  | 2.300                 |
|                                                                                  | <b>8.600</b> |            | <b>14.110</b>        |                                                                                                 | <b>1.785</b> |                    | <b>16.573573</b>      |

## 6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

### 6.1 Untersuchung von alternativen Standorten im Stadtgebiet

Aufgrund der bestehenden Umgebungsnutzungen und der konkreten Bedarfslage waren andere Nutzungen als die für Wohnzwecke nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

### 6.2 Untersuchung von unterschiedlichen Nutzungen am beabsichtigten Standort

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes waren andere Nutzungen nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.



### **6.3 Planungsalternativen am beabsichtigten Standort**

Grundsätzliche Alternativen zum vorliegenden städtebaulichen Konzept wurden im Laufe des Verfahrens nicht erörtert. Veränderungen beziehen sich auf Details, unter denen aus umweltgesichtspunkten die deutliche Reduzierung der öffentlichen Besucherparkplätze sowie die Regelungen zur ökologischen Aufwertung der geplanten öffentlichen Grünfläche im westlichen Plangebiet hervorzuheben sind.

## **7 Zusätzliche Angaben**

### **7.1 Methodik der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Auswirkungen**

Der Umweltprüfung liegen die nachfolgend in Kapitel 9 verzeichneten Gutachten zugrunde, die jeweils auf Grundlage aktueller fachlicher Anforderungen erstellt und durch die jeweils zuständigen Fachämter geprüft wurden. Es wurden dazu die neuesten jeweils verfügbaren Datengrundlagen verwendet bzw. dort, wo die Datengrundlagen nicht hinreichend waren, ergänzende Erhebungen vorgenommen.

Unter Zugrundelegung der Aussagen in den verzeichneten Gutachten ergaben sich keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung und Bewertung der im Rahmen der Planung zu behandelnden Fragestellungen.

### **7.2 Maßnahmen der Überwachung**

Auf der Grundlage des § 4c BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die infolge der Durchführung des Vorhabens unvorhergesehen eintreten könnten, zu überwachen. Die Überwachung soll die Gemeinde in die Lage versetzen, Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Dieses so genannte Monitoring umfasst die Beobachtung, Überwachung und Kontrolle der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt.

Es ist die Überprüfung des Vollzuges der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet vorgesehen. Weitergehende Monitoring-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Darüber hinaus sind nach § 4 Abs. 3 BauGB die Fachbehörden (z.B. Abteilung 5 der Bezirksregierung, vormals Staatliches Umweltamt) nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Rahmen ihrer bestehenden Überwachungssysteme in der Verpflichtung, die Gemeinde zu unterrichten, ob nach ihren Erkenntnissen bei der Realisierung des Bauleitplanes insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

## **8 Quellen**

arcon Ingenieurgesellschaft mbH (2020): Bauvorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30, Blockstraße / Lohmannshof, 46049 Oberhausen – Alstaden Baugrunderkundung, Baugrundbeurteilung, geotechnische Beratung. Gutachten im Auftrag der Heinz Bockhold GmbH mit Stand vom 26.05.2020. Gelsenkirchen.

arcon Ingenieurgesellschaft mbH (2022): Bauvorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30, Blockstraße / Lohmannshof, 46049 Oberhausen Umwelttechnische Untersuchungen und Begutachtung. Gutachten im Auftrag der Heinz Bockhold GmbH, Heek mit Stand vom 06.05.2020. Gelsenkirchen

- arcon Ingenieurgesellschaft mbH (2022): Bauvorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30, Blockstraße / Lohmannshof, 46049 Oberhausen Ergänzende umwelttechnische Untersuchungen und Begutachtung. Gutachten im Auftrag der Heinz Bockhold GmbH, Heek mit Stand vom 06.04.2022. Gelsenkirchen
- atelier stadt und Haus Gesellschaft für Ingenieur- und Straßenplanung (2023): BV Blockstraße (Entwässerungsplanung): VBB 30 – Blockstraße / Lohmannshof – in Oberhausen. Erläuterungen. Planung mit Stand von August 2023. Essen.
- Brilon - Bondzio - Weiser (Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH) (2022): Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 „Blockstraße / Lohmannshof“ in Oberhausen; Gutachten im Auftrag der Heinz Bockhold GmbH mit Stand von Juni 2024. Bochum.
- Elke Beinghaus (2022): Sachverständigen Gutachten vom 26.04.2022 Untersuchung der Erhaltungsfähigkeit der Rosskastanie (*Aesculus Hippocastaneum*) in der Blockstraße in Oberhausen. Gutachten im Auftrag der Heinz Bockhold GmbH mit Stand vom 26.04.2022.
- GOEP LA Ltd Büro für Umwelt- und Freiraumplanung Rainer Preißmann / Maximilian Frhr. von Wendt Landschaftsarchitekten BDLA (2023): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße / Lohmannshof - in Oberhausen – Alstaden Freiflächengestaltungsplan mit Pflanzkonzept. Planung im Auftrag der Heinz Bockhold GmbH mit Stand von Januar 2023. Essen.
- Regionalverband Ruhr: Klimakarten online (<https://klima.geoportal.ruhr/>)
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW. Recklinghausen.
- Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: Hinweiskarte Starkregengefährdung (<https://www.flussgebiete.nrw.de/hinweiskarte-starkregengefaehr-dung>).
- MUST Städtebau et al (2021): Klimaanpassungskonzept Oberhausen - Strategien und Maßnahmen zum Umgang mit den Folgen des Klimawandels.
- Umweltbüro Essen (2022): Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 – Blockstraße / Lohmannshof in Oberhausen. Gutachten im Auftrag der Heinz Bockhold GmbH mit Stand von Juli 2022. Essen.
- Umweltbüro Essen (2024): Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 Blockstraße/Lohmannshof der Stadt Oberhausen. Gutachten im Auftrag der Heinz Bockhold GmbH mit Stand von August 2024. Essen.

Außerdem wurden Angaben in den öffentlich zugänglichen Informationssystemen der Stadt Oberhausen sowie verschiedener anderer Dienstanbieter (insbesondere des Landes NRW) ausgewertet. Dazu gehören insbesondere:

- <https://www.geoportal.nrw/fachportale>
- <https://www.oberhausen.de/>
- <https://www.elwasweb.nrw.de>
- <https://klima.geoportal.ruhr/>
- <https://www.uvo.nrw.de>
- [https://www.lanuv.nrw.de/landesamt/daten\\_und\\_informationsdienste/infosysteme\\_und\\_datenbanken/](https://www.lanuv.nrw.de/landesamt/daten_und_informationsdienste/infosysteme_und_datenbanken/)
- <http://www.gd.nrw.de>

## 9 Zusammenfassung

Vorgesehen ist die Realisierung einer neuen Wohnbebauung auf einer Fläche, die bis 2021 durch eine sehr heterogene Bebauung mit vielen auffälligen Einzelgebäuden und großen befestigten Flächen geprägt war.

Die Beurteilung der landschaftsökologischen Situation, der erkennbaren Auswirkungen des Vorhabens und der möglichen Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von negativen Auswirkungen

auf die Umwelt lassen erkennen, dass das Vorhaben allenfalls geringe negative Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter hervorrufen wird, wenn die im Rahmen der Umweltprüfung entwickelten Minderungs-, Schutz- und Ausgleichmaßnahmen umgesetzt werden.

Die Umweltbelange stehen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan dementsprechend nicht prinzipiell entgegen.

Ausschlaggebend für diese Einschätzung sind folgende Aspekte:

1. Es sind im Plangebiet ausschließlich Böden betroffen, die massiv verändert wurden und keine besondere Schutzwürdigkeit genießen.
2. Veränderungen an Oberflächengewässern oder am Grundwasserstand sind infolge der Realisierung des Vorhabens nicht absehbar. Auch werden keine ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete in Anspruch genommen.
3. Die Gefahr der Überschreitung von Immissionsgrenzwerten für Luftschadstoffe besteht nicht.
4. Es ist keine wesentliche Veränderung der geländeklimatischen Bedingungen im Plangebiet absehbar. Die Fläche erbringt keine spezifischen lufthygienisch-klimatischen Ausgleichsfunktionen für belastete Flächen.
5. Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte für Lärmbelastungen in den umgebenden Wohngebieten wie auch im geplanten Wohngebiet infolge der Realisierung der Planung sind auszuschließen.
6. Es sind ausschließlich Flächen mit Biotoptypen geringer ökologischer Bedeutung betroffen. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch die Realisierung der Planung ist ausgeschlossen. Es ist ein vollständiger naturschutzrechtlicher Ausgleich im Plangebiet sichergestellt.
7. Es werden keine für die Erholung wesentlichen Flächen in Anspruch genommen.
8. Eine Betroffenheit von Sach- und Kulturgütern ist nicht zu erkennen.

**Bei dauerhaftem Verzicht auf die Umsetzung des Bebauungsplanes** würden sich mittelfristig eine offene Brachfläche mit hohem Neophytenanteil, langfristig eine waldartig bestandene Fläche ausbilden.

Essen, den 19.09.2024

*Handwritten signature*  
**Umweltbüro essen**  
Reinholdshausen, Straße 334f · 45136 Essen  
Tel. 02 01/8 60 61-0 · Fax 02 01/8 60 61-29  
<http://www.umweltbuero-essen.de>

**Fortschreibung des Umweltberichtes vom 04.08.2025**

Aufgrund einer Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde wird das Kapitel 2.8 -Kultur- und Sachgüter- wie folgt neu formuliert:

**2.8 Kultur und Sachgüter**

Das Schutzziel für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteilen von besonders charakteristischer Eigenart, von Stadt-/Ortsbildern, Ensembles, geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung.

**2.8.1 Bestand**

Kulturgüter, die einer besonderen Berücksichtigung im Rahmen der Umweltprüfung bedürfen, sind im Plangebiet und seinem Umfeld nicht bekannt. Im Plangebiet befinden sich keine Denkmale nach § 2 i.V.m. § 5 DSchG NRW, es sind keine Baudenkmäler, wertvolle Landschafts- und Gebäudeteile sowie Bestandteile der Route der Industriekultur oder Bodendenkmäler im Geltungsbereich des VBB Nr. 30 ausgewiesen. Allerdings ist auf Grundlage der historischen Kartenaufnahme der Rheinlande durch Tranchot/ von Müffling, erstellt zwischen 1801 und 1828, ersichtlich, dass sich das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im unmittelbaren Bereich des (früh) neuzeitlichen Dorfes Heiderhofen, auf späteren Kartenwerken der Preußischen Ur- bzw. Neuaufnahme auch als Heider(s)höfe bezeichnet, befindet. Eine konstante Besiedlung sowie Bebauung der betroffenen Fläche im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist daher seit Beginn des 19. Jahrhunderts nachweisbar. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmale i.S.v. § 2 Abs. 5 DSchG NRW angetroffen werden.

Wer Bodendenkmäler entdeckt, ist gemäß § 16 DSchG NRW verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem zuständigen Denkmalfachamt anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind.

**2.8.2 Prognose der Auswirkungen**

Da aufgrund der Bestandssituation nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmale i.S.v. § 2 Abs. 5 DSchG NRW angetroffen werden, ist folgender Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen:

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich im unmittelbaren Bereich des (früh)neuzeitlichen Dorfes Heiderhofen, auch als Heider(s)höfe bezeichnet. Eine konstante Besiedlung sowie Bebauung der betroffenen Fläche im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist seit Beginn des 19. Jahrhunderts nachweisbar. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmale i.S.v. § 2 Abs. 5 DSchG NRW angetroffen werden.

Konkrete Hinweise auf weitere Bodendenkmäler liegen zurzeit nicht vor, dennoch können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler, wie kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, beispielsweise Mauern, Gräben, oder Einzelfunde, Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist gemäß § 16 DSchG NRW der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich anzuzeigen. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

Bei Berücksichtigung des Hinweises sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

### **2.8.3 Vorgesehene Maßnahmen**

Es sind keine Festsetzungen oder sonstige Maßnahmen zum Schutzgut vorgesehen.

### **2.8.4 Bewertung**

Die Analyse zu Kultur- und Sachgütern lässt keine Restriktionen für die angestrebte städtebauliche Nachnutzung erkennen. Die Inanspruchnahme ist als verträglich zu beurteilen.

Fortschreibung angefertigt:

Oberhausen, 04.08.2025



*[Handwritten signature]*

Bereich 5-1  
-Stadtplanung-

## Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße / Lohmannshof -)

*Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden im Folgenden die Stellungnahmen von natürlichen Personen anonymisiert wiedergegeben, sofern einer Namensnennung nicht ausdrücklich zugestimmt wurde. Wenn Personenangaben innerhalb der Stellungnahmen gemacht wurden, werden diese ebenfalls anonymisiert. Die entsprechenden Angaben in den Originalschreiben wurden geschwärzt.*

*Gegebenenfalls den Stellungnahmen beigelegte Pläne (mit Ausnahme von Leitungsplänen), Fotos, Presseartikel etc. sind den Kopien der Originalstellungnahmen zu entnehmen (siehe Anlage 8 zur Beschlussvorlage).*

| Stellungnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                               | Prüfung und Abwägung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zu IV.A.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Bezirksregierung Arnsberg</b><br><b>Abteilung 6 – Bergbau und Energie in NRW</b><br>Goebenstraße 25, 44135 Dortmund<br><u><a href="#">Stellungnahme vom 07.09.2021</a></u> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Bezüglich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB werden von hier aus keine Anregungen und Hinweise vorgetragen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                               | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Hinsichtlich der bergbaulichen Verhältnisse teile ich Ihnen mit, dass sich die vorbezeichnete Planmaßnahme über <ul style="list-style-type: none"> <li>• dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Alstaden“, dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Karl“ (jeweilige Eigentümerin: RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10, 45141 Essen) und</li> <li>• dem Erlaubnisfeld „Alstaden Gas“ befindet. Die Erlaubnis gewährt das Recht zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen (Rechtsinhaberin: Minegas GmbH in Essen)</li> </ul> Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen. |                                                                                                                                                                               | Bezüglich des ehemaligen Bergbaus wurde vorsorglich folgende Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen:<br><br>„Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1760). Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherr*innen werden gebeten Kontakt mit den zuständigen Bergwerkseigentümer*innen aufzunehmen.“ |

**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen  
aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB  
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße / Lohmannshof -)**

| Stellungnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Prüfung und Abwägung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Soweit eine entsprechende Abstimmung mit dem Feldeseigentümer/Bergwerksunternehmer nicht bereits erfolgt ist, empfehle ich, diesem in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau sowie zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Möglicherweise liegen dem Feldeseigentümer/Bergwerksunternehmer auch Informationen zu Bergbau in dem betreffenden Bereich vor, der hier nicht bekannt ist. Insbesondere sollte dem Feldeseigentümer/Bergwerksunternehmer dabei auch Gelegenheit gegeben werden, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zu äußern. Diese Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer/ Vorhabenträger und Bergwerksunternehmer / Feldeseigentümer zu regeln.</p> | <p>Die RAG Aktiengesellschaft und die Minegas GmbH sind im Rahmen der ersten Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB von der Planungsverwaltung angeschrieben worden. Die RAG Montan Immobilien GmbH aus Essen hat mit Schreiben vom 27.08.2021 eine Stellungnahme abgegeben und mitgeteilt, dass sie weder Anregungen noch Bedenken vorbringt. Die Minegas GmbH hat bisher keine Stellungnahme vorgebracht. Im Übrigen wird auf die o.g. Kennzeichnung verwiesen.</p>                                                                                          |
| <p>Im hier geführten Bergbau- Alt- und Verdachtsflächen-Katalog sind im näheren Umfeld der Planfläche folgende Verdachtsflächen verzeichnet:</p> <p>→ 4506-A-001, Alstaden 2, Halde Nr. 2,<br/>→ 4506-A-019, Alstaden 2, Halde Nr. 1.</p> <p>Die Bergaufsicht hat dort bereits geendet. Mit dem Ende der Bergaufsicht ging die Zuständigkeit für diese Flächen auf die Stadt Oberhausen über, so dass die konkreten Folgenutzungen dieser Flächen, einschließlich der gegebenenfalls nachträglich durchgeführten umweltrelevanten Maßnahmen; hier nicht bekannt sind. Daher können auch keine konkreten Aussagen über Art und Umfang der aktuellen, umweltrelevanten Einflüsse oder Beeinträchtigungen, die gegebenenfalls noch von diesen Flächen ausgehen könnten, getroffen werden. Ich empfehle Ihnen daher, sich an Ihre Untere Bodenschutzbehörde zu wenden. Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</p>   | <p>Zwei Flächen mit Bodenbelastungsverdacht grenzen unmittelbar an das Vorhabengebiet an (bei der Stadt Oberhausen geführt unter C14.012, Gewerbebetrieb zur Herstellung von Kunststofffenstern und C15.001/.003, Halde Alstaden mit Trümmerschuttkippstelle). Bei den im Rahmen des Baugrundgutachtens durchgeführten Rammkernsondierungen, die innerhalb des Vorhabengebietes nahe der Grenze zu beiden Flächen nur wenige Meter von diesen entfernt lagen, wurden keine Einwirkungsmöglichkeiten benachbarter Flächen auf das Vorhabengebiet festgestellt.</p> |



**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen  
aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB  
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße / Lohmannshof -)**

| Stellungnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Prüfung und Abwägung                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>Bearbeitungshinweis:</u></p> <p>Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Amsberg hat die zugrundeliegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Soweit Sie als berechtigte öffentliche Stelle Zugang zur Behördenversion des Fachinformationssystems "Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW" (FIS GDU) besitzen, haben Sie hierdurch die Möglichkeit, den jeweils aktuellen Stand der hiesigen Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation zu überprüfen. Details über die Zugangs- und Informationsmöglichkeiten dieses Auskunftssystems finden Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg (<a href="http://www.bra.nrw.de">www.bra.nrw.de</a>) mithilfe des Suchbegriffs "Behördenversion GDU". Dort wird auch die Möglichkeit erläutert, die Daten neben der Anwendung ebenfalls als Web Map Service (WMS) zu nutzen.</p> | <p>Die vorgetragenen Ausführungen haben lediglich erläuternden Charakter und werden zur Kenntnis genommen.</p> |
| <b>Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                |

**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen  
aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB  
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße / Lohmannshof -)**

| Stellungnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                           | Prüfung und Abwägung                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zu IV.A.2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b><br><b>Technik Niederlassung West, PTI – Duisburg</b><br>Friedrichstraße 1, 46483 Wesel<br><u>Online-Stellungnahme vom 10.08.2021</u> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Plan-verfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zur vorgelegten Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> |                                                                                                                                                                           | <p>Die einleitenden Ausführungen haben lediglich erläuternden Charakter und werden zur Kenntnis genommen.</p>                                                                                                                                                                                                         |
| <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im und um den Planbereich stattfinden werden.</p>       |                                                                                                                                                                           | <p>Die Informationen werden zur Kenntnis genommen. Die Eingabe der Deutschen Telekom Technik GmbH wurde an die Vorhabenträgerin weitergegeben. Im Zuge der konkreten Ausführungsplanung bzw. vor Beginn der Bauphase werden seitens der Vorhabenträgerin Kontakte zu den zuständigen Leitungsträgern aufgenommen.</p> |
| <p>Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant.</p>                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                           | <p>Die Informationen werden zur Kenntnis genommen. Die Eingabe der Deutschen Telekom Technik GmbH wurde an die Vorhabenträgerin weitergegeben. Im Zuge der konkreten Ausführungsplanung bzw. vor</p>                                                                                                                  |

**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen  
aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB  
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße / Lohmannshof -)**

| Stellungnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                  | Prüfung und Abwägung                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet. Wir bitten Sie uns die Information zu einem alternativen Anbieter (z.B. Deutsche Glasfaser) umgehend zur Verfügung zu stellen und verweisen in diesen Zusammenhang auch auf den Satz 2, Abschnitt 7, § 77i TKG hin. Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln (mindestens jedoch ein Leerrohr), mitverlegt werden.</p> |                                                                                                                                                                                  | <p>Beginn der Bauphase werden seitens der Vorhabenträgerin Kontakte zu den zuständigen Leitungsträgern aufgenommen.</p> |
| <p style="text-align: center;"><b>Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                         |
| <b>Zu IV.A.3</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p><b>Die Autobahn GmbH des Bundes<br/>Niederlassung Rheinland</b><br/>Willy-Brandt-Platz 2, 47805 Krefeld</p> <p><u><a href="#">Online-Stellungnahme vom 07.09.2021</a></u></p> |                                                                                                                         |
| <p>Nordwestlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von ca. 452 m die Autobahn 3, Abschnitt 15. Zwischen dem AK Kaiserberg (A40) und dem AK Oberhausen-West (A 42) ist die A 3 zum Ausbau von 6 auf 8 Fahrstreifen, mit beidseitigem Anbau von Standstreifen, vorgesehen.</p> <p>Wesentliches Ziel der eingereichten Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von 19 Hauseinheiten in Form von Doppelhäusern und einer Hausgruppe.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                  | <p>Die vorgetragenen Ausführungen haben lediglich erläuternden Charakter und werden zur Kenntnis genommen.</p>          |

**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen  
aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB  
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße / Lohmannshof -)**

| Stellungnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Prüfung und Abwägung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Sofern nachfolgende Anregungen und Hinweise beachtet werden, bestehen seitens der Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Rheinland keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.</p>                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine bestehende Anbindung an die Blockstraße. Von einer signifikanten Mehrbelastung des umliegend klassifizierten Verkehrsnetzes ist nicht auszugehen, da das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen aufgrund der neuen Wohnbebauung gering ist.</p> | <p>Die Aussage der Autobahn GmbH des Bundes kann bestätigt werden und wird damit zur Kenntnis genommen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>Das Plangebiet unterliegt einer Verkehrslärmbelastung u. a. auch durch die BAB 3. Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber der Straßenbauverwaltung weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz geltend gemacht werden können.</p>               | <p>Zur Beurteilung der verkehrlichen und damit verbundenen lärmtechnischen Auswirkungen der Planung ist durch eine anerkannte Ingenieurgesellschaft aus Bochum mit Datum vom 26.06.2024 eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden.</p> <p>Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:</p> <p>„An den Fassaden zur BAB 3 liegen die Beurteilungspegel im Tageszeitraum zwischen 56 und 60 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 eines reinen Wohngebietes ist somit überschritten. Im Nachtzeitraum liegen die Beurteilungspegel an den Fassaden zur BAB 3 zwischen 51 und 55 dB(A). Der Orientierungswert eines reinen Wohngebietes ist somit überschritten. Dies gilt sowohl für die Erd- als auch für die ersten Obergeschosse. Die Orientierungswerte für WR-Gebiete werden im Geltungsbereich nicht eingehalten. Ausschlaggebend dafür ist der Lärmeintrag von den umliegenden Verkehrswegen.“</p> <p>Als Konsequenz enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 30 eine textliche Festsetzung zum notwendigen, passiven Lärmschutz für die Neubebauung.</p> |

**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen  
aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB  
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße / Lohmannshof -)**

| Stellungnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                           | Prüfung und Abwägung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                           | Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 selbst werden keine Lärmschutzansprüche gegenüber der Autobahn GmbH des Bundes -Niederlassung Rheinland- begründet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Eine Eingriffsbewertung und die Festlegung der daraus evtl. resultierenden Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen liegen noch nicht vor. Sofern externe Ausgleichsflächen erforderlich werden, sind diese, zur Vermeidung von Planungskollisionen, ebenfalls zur Stellungnahme vorzulegen. |                                                                                                                                                                                           | <p>Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist auf der Grundlage von § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 14, 15 und 17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfolgt und über die Umweltprüfung/Umweltbericht Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geworden.</p> <p>Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen ausschließlich innerhalb des Plangebietes. Vorgesehen sind u.a. die Anlage einer größeren Grünfläche, die Begrünung der Dachflächen sowie Baumanpflanzungen.</p> <p>Der Bilanzierung im Umweltbericht ist zu entnehmen, dass im Vorhaben-gebiet ein rechnerisches Plus von 2.463 Punkten erzielt wird, das nicht als Ökokonto angerechnet wird.</p> |
| <b>Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.</b>                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Zu IV.A.4</b>                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Oberhausener Netzgesellschaft mbH</b><br><b>Netzdokumentation / GIS-Services</b><br>Danziger Straße 31, 46045 Oberhausen<br><a href="#"><u>Online-Stellungnahme vom 30.08.2021</u></a> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                           | Die Grundsatzhaltung der Oberhausener Netzgesellschaft mbH wird zur Kenntnis genommen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen  
aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB  
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße / Lohmannshof -)**

| Stellungnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                  | Prüfung und Abwägung                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eine Gas- sowie Kabelnetzerweiterung ist in diesem Gebiet z.Zt. nicht vorgesehen. Vorhandene Leitungen, Kabel, Anschlüsse oder Anlagen der Oberhausener Netzgesellschaft mbH dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder beeinträchtigt werden, es muss jederzeit ein ungehinderter Zugang zu unseren Netzen und Anlagen gewährleistet sein.                                                                              |                                                                                                                                                  | Im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung bzw. vor Beginn der Bauphase wird durch die Vorhabenträgerin Kontakt zur Oberhausener Netzgesellschaft mbH aufgenommen, wo auch eine Netzerweiterung und der Umgang mit bestehenden Leitungen geklärt werden kann. |
| Vor Beginn der Bauphase ist die ausführende Tiefbaufirma zur erneuten Bestandsplanauskunft bei der Oberhausener Netzgesellschaft verpflichtet.                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                  | Im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung bzw. vor Beginn der Bauphase wird durch die Vorhabenträgerin Kontakt zur Oberhausener Netzgesellschaft mbH aufgenommen, wo auch eine aktuelle Bestandsplanauskunft eingeholt werden kann.                          |
| Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Zu IV.A.5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Geologischer Dienst NRW - Landesbetrieb</b><br>Postfach 10 07 63, 47707 Krefeld<br><u><a href="#">Online-Stellungnahme vom 01.09.2021</a></u> | Der Hinweis auf die gesetzlichen Vorgaben zum Umgang mit dem Mutterboden wird zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Maßnahme beachtet.                                                                                                             |
| Zum Planverfahren gebe ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgenden Informationen und Hinweis:<br><br><b>Schutzgut Boden</b><br><br><u>Hinweis zur Verwendung von Mutterboden</u><br>Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im |                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                              |

**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen  
aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB  
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße / Lohmannshof -)**

| Stellungnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Prüfung und Abwägung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p><u>Schutzgut Wasser</u><br/>Zur Betrachtung der Schutzgüter werden im weiteren Verfahren Umweltgutachten sowie ein Umweltbericht erarbeitet. Zudem stehen Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit und die Ausarbeitung eines Entwässerungskonzeptes aus. Ich weise darauf hin, dass die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser nur über unbelastetes Material erfolgen darf, um eine Verschleppung von Schadstoffen und einen Eintrag in das Grundwasser zu vermeiden.</p> | <p>Mittlerweile liegt der Umweltbericht als Teil B der Begründung mit Stand vom 19.09.2024 vor.</p> <p>Ebenfalls liegen die umweltrelevanten Gutachten, unter anderem die Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit und ein Entwässerungskonzept, vor.</p> <p>Die Entwässerung im gesamten Plangebiet soll im Trennsystem erfolgen. Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung können die Maßgaben des § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), in Neubaugebieten die Niederschläge ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten, nicht umgesetzt werden. Im Übrigen handelt es sich nicht um eine erstmalig bebaute Fläche.</p> <p>Eine Versickerung ist aufgrund der im Plangebiet zu findenden Boden- und Grundwasserverhältnisse nicht möglich, da die im Untergrund zwischen 2,3 m und 5,3 m vorgefundenen versickerungsfähigen Kiese weitgehend wassergesättigt sind. Eine ortsnahe Einleitung in das vorhandene angrenzende Feuchtbiotop kann in Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf und den Wirtschaftsbetrieben Oberhausen (WBO) aus Gründen einer möglichen Hochwasserbetroffenheit nicht realisiert werden, da das 10-jährige Hochwasserereignis (HW10) bei 28,79 m über Normalhöhennull (NHN) und damit nur ca. 1,20 m unterhalb der Geländehöhen im Baufeld von ca. 30,00 m NHN liegt. Somit wird das Niederschlagswasser in die städtische Kanalisation eingeleitet. Dabei erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers von allen Grundstücken und von 80% der öffentlichen Verkehrsflächen oberirdisch und das Wasser wird</p> |



**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen  
aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB  
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße / Lohmannshof -)**

| Stellungnahmen                                                                                                                                   |                                                                                                                                 | Prüfung und Abwägung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                  |                                                                                                                                 | <p>in einer zentralen offenen Regenrückhaltefläche auf der multifunktionalen Angerfläche gesammelt und gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet.</p> <p>Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 überschneidet sich mit zwei Altstandorten, die im Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Oberhausen unter den Nummern C14.011 und C14.013 registriert sind. Dabei handelt es sich um Altstandorte ehemaliger Autoverwerter mit Kfz-Werkstatt und Lackiererei. Das gesamte Gelände weist künstliche Anschüttungen in Mächtigkeiten zwischen 0,4 und 2,8 m auf, die sich aus den unterschiedlichsten Fremdmaterialien und nur geringen Bodenanteilen zusammensetzen.</p> <p>Vor einer Neubebauung sind die zur Befestigung und als Unterbau eingebrachten Anschüttungen auszukoffern und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Ein vorhandener Kohlenwasserstoffschaden ist im gewachsenen Boden mindestens bis in eine Tiefe von 4,5 m auszukoffern und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Zu den Maßnahmen wird die Vorhabenträgerin im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag verpflichtet.</p> |
| Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.                                                                      |                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Zu IV.A.6                                                                                                                                        | <p><b>Handwerkskammer Düsseldorf</b><br/>Postfach 10 27 55, 40018 Düsseldorf<br/><u>Online-Stellungnahme vom 07.09.2021</u></p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 soll ein vormals gemischt genutztes Gebiet künftig als Wohngebiet entwickelt werden. Entsprechend |                                                                                                                                 | Die vorgetragenen Ausführungen haben lediglich erläuternden Charakter und werden zur Kenntnis genommen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen  
aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB  
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße / Lohmannshof -)**

| Stellungnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Prüfung und Abwägung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>der vorliegenden Planunterlagen soll das Plangebiet als reines Wohngebiet ausgewiesen werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>Vor dem Hintergrund der Stadt der kurzen Wege, einer ausreichenden Nutzungsdurchmischung sowie des angrenzenden allgemeinen Wohngebiets bitten wir, die Ausweisung eines reinen Wohngebiets im Bebauungsplan Nr. 30 zu überdenken und regen stattdessen die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets an. Zudem bitten wir, unabhängig von der gewählten Gebietskategorie nicht störende Handwerksbetriebe im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 zuzulassen.</p> <p>Gestatten Sie uns den Hinweis, dass viele Gewerke, die als nicht störende Handwerksbetriebe einzuordnen sind, der wohnortnahen Versorgung dienen. Aus stadtplanerischer Sicht trägt das Handwerk in solchen Lagen zu lebendigen Quartieren mit kurzen Wegen bei, stellt eine wohnortnahe Versorgung mit Waren und Dienstleistungen sicher und schafft Arbeitsplätze vor Ort. Zukunftsfähig werden Städte also nur dann sein, wenn es gelingt, dort wohnverträgliche Handwerksbetriebe zu erhalten bzw. zu entwickeln.</p> | <p>Der Planung liegt ein konkretes Vorhaben zugrunde. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt deshalb als vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren. Im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist die manifestierte, planerische Absicht dargestellt, das Vorhabengebiet mit einer Doppelhausbebauung, ergänzt durch eine Hausgruppe zur Schaffung neuen Wohnraums zu entwickeln. Die geplante Wohnungsbauentwicklung korrespondiert mit den wohnungspolitischen Zielen der Stadt Oberhausen. Gemäß dem Endbericht der neuen Wohnungsmarktstudie „Wohnen in Oberhausen 2017“, die der Rat der Stadt Oberhausen am 19.11.2018 beschlossen hat, besteht weiter ein Bedarf im Marktsegment des Neubaus von Einfamilienhäusern. Weitere, das Wohngebiet ergänzende Nutzungen sind durch die Vorhabenträgerin nicht beabsichtigt. Daher ist in der planerischen Umsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung zielführend als reines Wohngebiet festgesetzt worden.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält zusätzlich eine textliche Festsetzung wonach gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB im Bereich des VEPs im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. So wird die exakte Nutzung im Durchführungsvertrag geregelt.</p> <p>Eine Zulässigkeit von nicht störenden Handwerksbetrieben ist folglich für diese Planung nicht gewollt und unzulässig.</p> |

**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen  
aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB  
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße / Lohmannshof -)**

| Stellungnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                        | Prüfung und Abwägung                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB haben wir keine Hinweise.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                        | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Zu IV.A.7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Rheinisch–Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH</b><br>Postfach 10 16 63, 45466 Mülheim a. d. Ruhr<br><u>Online-Stellungnahme vom 09.09.2021</u> | Die einleitenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bezüglich des Anschlusses des geplanten Wohngebietes an die bestehenden Leitungen wird sich die Vorhabenträgerin im Zuge der konkreten Ausführungsplanung rechtzeitig mit der RWW in Verbindung setzen.                                                                  |
| <p>Vielen Dank für Ihre Anfrage. Gern teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die genannte Maßnahme keine grundsätzlichen Bedenken haben.</p> <p>Wir haben für Sie einen Planausschnitt mit den eingetragenen Linienführungen unserer vorhandenen Versorgungsleitungen vorbereitet. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel kann von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen. Hausanschlussleitungen sind in unserem Versorgungsgebiet Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer als Anschlussnehmer. Hierüber besitzen wir keine Planunterlagen. Unser Service-Point Oberhausen, Telefon 0208/690190, kann Ihnen gerne nach Terminvereinbarung die Lage der Leitungen in der Örtlichkeit anzeigen. RWW haftet nicht für unrichtige Planunterlagen.</p> |                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Wichtig ist bei Baumaßnahmen die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft, die bei Arbeiten im Bereich unserer Anlagen unbedingt zu beachten ist. Diese Anweisung liegt Ihnen vor. Bei Bedarf können wir Ihnen gerne weitere Exemplare zur Verfügung stellen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                        | Die vorhandenen Leitungen der RWW liegen außerhalb des Plangebietes, innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Blockstraße und Lohmannshof. Die Leitungen können in ihrer jetzigen Lage bestehen bleiben. Eine Überbauung mit Hochbauten oder Überpflanzung der bestehenden Versorgungsleitungen der RWW sind nicht vorgesehen. |

**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen  
aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB  
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße / Lohmannshof -)**

| Stellungnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                 | Prüfung und Abwägung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Für neu entstehende Gebäude ist gegebenenfalls eine Erweiterung unseres Versorgungsnetzes erforderlich. Diese Erweiterung erfolgt bedarfsorientiert nach Einreichung von Anträgen auf Wasserversorgung.</p> <p>Für Rückfragen steht unser Mitarbeiter der Netzplanung gerne zur Verfügung.</p>                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                 | <p>Bezüglich des Anschlusses des geplanten Wohngebietes an die bestehenden Leitungen der RWW wird sich die Vorhabenträgerin im Zuge der konkreten Ausführungsplanung rechtzeitig mit der RWW in Verbindung setzen.</p>                                                                                                                                                                                                     |
| <p style="text-align: center;"><b>Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Zu IV.A.8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p><b>Thyssengas GmbH</b><br/> <b>Liegenschaften u. Geoinformation/Dokumentation</b><br/> Postfach 10 40 42, 44040 Dortmund<br/> <u><a href="#">Online-Stellungnahme vom 03.08.2021</a></u></p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p>Im Nahbereich südwestlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verläuft die im Betreff genannte Gasfernleitung 502 004 000 unseres Unternehmens. Beigefügt erhalten Sie den Bestandsplan sowie einen Übersichtsplan im Maßstab 1:1000.</p> <p>Die Gasfernleitung liegt innerhalb eines Schutzstreifens von 6,0 m (3,0 m links und rechts der Leitungsachse), in dem aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt sind.</p> |                                                                                                                                                                                                 | <p>Die vorgetragenen Ausführungen haben lediglich erläuternden Charakter und werden zur Kenntnis genommen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p>Eine Überbauung des Schutzstreifens ist nicht möglich, da das Errichten von geschlossenen Bauwerken und sonstigen baulichen Anlagen jeglicher Art innerhalb des Schutzstreifens gemäß den für diese Leitung gültigen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) nicht gestattet</p>                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                 | <p>Nach den Plänen der Thyssengas GmbH liegt die Gasfernleitung 502 004 000 vollständig außerhalb des Plangebietes. Die Gasfernleitung wurde einschließlich des Schutzstreifens von 6,0 m (3,0 m links und rechts der Leitungsachse) zeichnerisch in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Lediglich in der südwestlichsten Ecke des Plangebietes ragt der Schutzstreifen minimal um bis zu ca. 0,6 m in die</p> |

**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen  
aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB  
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße / Lohmannshof -)**

| Stellungnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Prüfung und Abwägung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>ist. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb unserer Gasfernleitung beeinträchtigt oder gefährden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>festgesetzte öffentliche Grünfläche hinein. Die vorhandene Bepflanzung ist an dieser Stelle zu erhalten. Eine Überbauung oder Neuanpflanzungen sind an dieser Stelle nicht vorgesehen. Für die festgesetzte öffentliche Grünfläche ist insgesamt eine zurückhaltende freiraumplanerische Gestaltung vorgesehen, die zwischen der Vegetation der bestehenden Ruhrauen und der geplanten neuen Bebauung vermitteln soll.</p> |
| <p>Wir weisen jetzt schon darauf hin, dass alle Maßnahmen, auch außerhalb des Schutzstreifens, die Auswirkungen auf den Bestand und den Betrieb der Versorgungsanlagen haben könnten, frühzeitig unter Vorlage detaillierter Projektpläne (Lagepläne, Längenschnitte, Querprofile, etc.) anzuzeigen sind, damit wir prüfen können, ob die jeweils angezeigte Maßnahme in der geplanten Form durchgeführt werden kann oder Sicherungs- und Anpassungsmaßnahmen an der jeweiligen Versorgungsanlage erforderlich werden.</p> <p>Diese Unterlagen müssen uns entsprechend frühzeitig zur Verfügung gestellt werden, damit uns ein ausreichender Zeitraum zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme verbleibt.</p> | <p>Planungen im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme und der Gestaltung der öffentlichen Grünfläche werden durch die Vorhabenträgerin mit der Thyssengas GmbH frühzeitig abgestimmt. Hierzu gehört auch die Abstimmung über mögliche Pflanzmaßnahmen und Übermittlung entsprechender Planunterlagen (Bepflanzungspläne, Längs- und Querschnitte) an die Thyssengas GmbH.</p>                                                     |
| <p>Dem Überfahren der Gasfernleitung mit Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche in Längs- bzw. Querrichtung können wir nur nach erfolgten druckverteilenden Maßnahmen - wie Auslegen von Baggermatratzen oder dergleichen - zustimmen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Die Informationen werden zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergegeben. Die Vorgaben können im Zuge der konkreten Ausführungsplanung bzw. vor Beginn der Bauphase berücksichtigt werden.</p>                                                                                                                                                                                                             |
| <p>Eventuell geplante neue Baumstandorte sind gemäß DVGW Merkblatt GW 125 (M) sowie des Merkblattes der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. FGSV Nr. 939 mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers zu wählen. Um die Doppelgasfernleitungen vor Beein-</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>Die Informationen werden zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergegeben. Die Vorgaben können im Zuge der konkreten Ausführungsplanung bzw. vor Beginn der Bauphase berücksichtigt werden.</p>                                                                                                                                                                                                             |

**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen  
aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB  
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße / Lohmannshof -)**

| Stellungnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Prüfung und Abwägung                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>trächtigungen durch Wurzelwuchs zu schützen und eine gefährdungsfreie Lebensdauer der Bäume zu gewährleisten, sollte der Abstand von 5,0 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse nicht unterschritten werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>Frühzeitig im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung im Bereich unserer Gasfernleitung, ist vom Veranlasser der Maßnahme durch Vorlage detaillierter Projektpläne (Grundrisse, Längenschnitte, Querprofile) eine aktuelle Leitungsauskunft über <a href="https://portal.bil-leitungsauskunft.de">https://portal.bil-leitungsauskunft.de</a> einzuholen, damit wir aktuelles Planwerk übergeben und die Gasfernleitung im Anschluss durch den o.g. Netzbetrieb vor Ort angezeigt werden kann. Diese Unterlagen stellen Sie uns bitte frühzeitig zur Verfügung, so dass ein ausreichender Zeitraum zur Prüfung und Stellungnahme verbleibt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Die Informationen werden zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergegeben. Die Vorgaben können im Zuge der konkreten Ausführungsplanung bzw. vor Beginn der Bauphase berücksichtigt werden.</p> |
| <p>Nachfolgende Sicherungsmaßnahmen sind im Voraus zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>Auskofferungs- und Verdichtungsarbeiten</u> dürfen nur dann maschinell erfolgen, wenn über der Leitung ein Erdpolster von 0,5 m gewährleistet ist und Verdichtungsgeräte, deren Erregerkraft pro Aufstandsfläche den Wert von 8,5 N/cm<sup>2</sup> nicht überschreiten, eingesetzt werden.</li> <li>2. <u>Bei Näherungen</u> im Horizontalabstand unter 1,0 m und im Vertikalabstand unter 0,5 m zu unseren Anlagen dürfen Erdarbeiten nur von Hand ausgeführt werden.</li> <li>3. <u>Verlegen von Leitungen, Kanälen, Kabeln und Drainagen</u><br/>Bei offener Bauweise sind die lichten Abstände unter Berücksichtigung der Leitungsdurchmesser, der örtlichen und technischen Gegebenheiten und der betrieblichen Belange festzulegen. Sie sollen 0,40 m bei Kreuzungen und in kurzen Abständen 2,0 m bei Parallelführungen nicht unterschreiten.</li> </ol> | <p>Die Informationen werden zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergegeben. Die Vorgaben können im Zuge der konkreten Ausführungsplanung bzw. vor Beginn der Bauphase berücksichtigt werden.</p> |

**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen  
aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB  
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße / Lohmannshof -)**

| Stellungnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Prüfung und Abwägung |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <p>Sollte nicht in offener Bauweise verlegt werden, ist das Verfahren mit uns im Detail abzustimmen, die Abstände zur Leitung und die begleitende Einmessung festzulegen. Dieses hat rechtzeitig einige Werktage vor Baubeginn zu erfolgen.</p> <p>4. <u>Bei Rammarbeiten</u> in Leitungsnähe sind Schwingungsmessungen erforderlich. Falls die max. zulässige resultierende Schwingungsgeschwindigkeit <math>V &lt; 30 \text{ mm/sec}</math> überschritten wird, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Schwingungsgefährdung vorzusehen. Verbleibende Spundwände können in einem lichten Abstand von 2,0 m, Spundwände, die wieder gezogen werden, in einem lichten Abstand von 1,0 m zur Gasfernleitung gesetzt werden.</p> <p>5. <u>Bei Durchpressungsmaßnahmen</u> sind die entsprechenden Leitungsabschnitte vorsorglich freizulegen, um den Pressvorgang in den Leitungsbereichen beobachten zu können. Die Pressgruben sind in Absprache mit unserem Projektleiter an Ort und Stelle festzulegen.</p> <p>6. <u>Freigelegte Rohre und leitungszugehörige Bestandteile</u>, einschließlich Begleitkabel, sind durch eine Holzummantelung o.ä. so zu sichern, dass die Rohrisolierung vor mechanischen Beschädigungen geschützt wird.</p> <p>7. <u>Kanalschächte und Schachtbauwerke</u> sind außerhalb des Schutzstreifens anzuordnen.</p> <p>8. <u>Die Baugrube im Kreuzungsbereich</u> ist sorgfältig anzulegen, wobei die freigelegte Leitungslänge das Maß von max. 3 m (Stützweite) nicht überschreiten darf. Bei der Verfüllung des Rohrgrabens muss die Leitung in einer Schichtdicke von mindestens 0,2 m allseitig in Sand eingebettet werden.</p> |                      |



**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen  
aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB  
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße / Lohmannshof -)**

| Stellungnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Prüfung und Abwägung                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>9. <u>Bodenabtrag bzw. -auftrag</u> ist nur bis zu einer verbleibenden Gesamtüberdeckung der Leitung von mindestens 1,0 m bis höchstens 1,5 m erlaubt.</p> <p>10. <u>Baustelleneinrichtungen</u> oder das Lagern von Bauelementen sind im Leitungsschutzstreifen nicht gestattet.</p> <p>11. <u>Der Zustand der Rohrisolierung</u> ist frühzeitig vor Baubeginn durch eine Intensivmessung auf eventuelle Schäden zu überprüfen, die ggf. vorher zu beseitigen sind.</p> <p>12. <u>Versickerungsmulden</u> zur Ableitung von Oberflächenwasser sind im Leitungsschutzstreifen nicht zulässig.</p> <p>13. <u>Muldenversickerung</u> ist im Leitungsschutzstreifen nicht gestattet. Um das Ausspülen der Gasfernleitung zu verhindern, sind Sickergräben bzw. Sickermulden außerhalb des Schutzstreifens zu planen.</p> <p>14. <u>Zusätzliche Auflagen</u><br/>Weitergehende Sicherungs- und/bzw. Anpassungsmaßnahmen, die erst an Ort und Stelle geklärt werden können, behalten wir uns ausdrücklich vor.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>Wir bitten Sie, die nachfolgenden Punkte zu berücksichtigen, dass</p> <p>1. unsere Gasfernleitung 502 004 000 wenn möglich im Bebauungsplan inklusive des 6,0 m breiten Schutzstreifens als mit Leitungsrecht zu belastende Fläche der Thyssengas GmbH dargestellt wird,</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Die südwestlich, außerhalb des Plangebietes liegende Gasfernleitung der Thyssengas GmbH wurde einschließlich Schutzstreifen zeichnerisch in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Darüber hinaus nimmt der Bebauungsplan einen Hinweis Nr. 6 bezüglich der Leitung und Schutzanweisungen auf.</p> |

**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen  
aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB  
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße / Lohmannshof -)**

| Stellungnahmen                                                                                                                                                                                                                                                             | Prüfung und Abwägung                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                            | Lediglich in der südwestlichsten Ecke des Plangebietes ragt der Leitungsschutzstreifen minimal um bis zu ca. 0,6 m in die festgesetzte öffentliche Grünfläche hinein. Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist keine gesonderte Festsetzung eines Leitungsrechtes erforderlich. |
| 2. die Gasfernleitungen bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt wird,                                                                                                                                                                                           | Die Informationen werden zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergegeben. Die Vorgaben können im Zuge der konkreten Ausführungsplanung bzw. vor Beginn der Bauphase berücksichtigt werden.                                                                                      |
| 3. das beiliegende Merkblatt für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie unsere allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH Anwendung findet,                                                                               | Das Merkblatt wird zur Kenntnis genommen und bei der Erstellung des Bebauungsplans beachtet. Der Bebauungsplan enthält bezüglich der Leitungen und Schutzanweisungen den Hinweis Nr. 6.                                                                                                         |
| 4. wir am weiteren Verfahren beteiligt werden.                                                                                                                                                                                                                             | Die Thyssengas GmbH wird im Rahmen der folgenden Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.                                                                                                                                                                                    |
| Bitte stellen Sie sicher, dass unsere Gasfernleitungen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt wird.<br><br>Bauarbeiten im Schutzstreifenbereich unserer Ferngasleitungen 502 004 000 dürfen auf Grundlage dieser Planungsanfrage nicht erfolgen. | Die technischen Informationen werden zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergegeben. Die Vorgaben können im Zuge der konkreten Ausführungsplanung bzw. vor Beginn der Bauphase berücksichtigt werden.                                                                          |
| Die Ihnen überlassenen Planunterlagen unseres Hauses dürfen nur zu Planungszwecken verwandt werden, eine Weitergabe an eine Baufirma darf nicht erfolgen.                                                                                                                  | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                                                                                                                                                                                                                                                         |

**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen  
aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB  
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße / Lohmannshof -)**

| Stellungnahmen                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                               | Prüfung und Abwägung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.                                                                                                                                                                                                          |                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.                                                                                                                                                                                              |                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Zu IV.A.9                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Bürger 1</b><br><u>Online-Stellungnahme vom 27.08.2021</u> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>Ich bitte um Informationen bzgl. der Auswirkungen auf die vorgesehenen Überflutungsflächen bei Hochwasser. Hier habe ich Befürchtungen das mein Haus stärker von Hochwasser bedroht sein könnte wenn die zu bebauenden Flächen als Überflutungsflächen entfallen.</p> |                                                               | <p>Das Plangebiet wurde bis 2021 heterogen genutzt und war stark versiegelt. Durch die nunmehr geplante Bebauung mit Wohngärten und zwei größeren Grünflächen (Anger und öffentliche Grünfläche) stehen demgegenüber deutlich mehr entsiegelte (Frei-)Flächen zur Verfügung.</p> <p>Es ist beabsichtigt das Regenwasser von Teilen der Straßenflächen und der begrünten Dachflächen der Neubebauung in der zentralen Angerfläche in einer ca. 30 cm tiefen Rückhaltemulde zu sammeln und von dort gedrosselt dem geplanten Regenwasserkanal zuzuführen. Der Überflutungsnachweis aus der Starkregenstudie zeigt, dass durch die geplante Rückhaltemulde eine ausreichende Rückhaltung für die Neubebauung gewährleistet werden kann. Des Weiteren wird auf der ehemals stark versiegelten Fläche im Plangebiet auch eine größere Grünfläche angelegt, auf der das Niederschlagswasser zukünftig besser versickern kann. Die im Umfeld bestehenden Häuser und Grundstücke werden durch die Umsetzung der Neuplanung damit nicht stärker durch Hochwassergefahren bedroht als vorher.</p> |
| <p>Die Blockstraße und Behrensstraße sind als Verkehrswege vorgesehen. Die Behrensstraße ist ohnehin stark frequentiert. Insbesondere zu den üblichen</p>                                                                                                                |                                                               | <p>Die Erschließung des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 erfolgt über die bestehende Anbindung an der Blockstraße.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen  
aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB  
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße / Lohmannshof -)**

| Stellungnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Prüfung und Abwägung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Arbeitsbeginn- und Arbeitsendzeiten können wir unsere zur Straße hin gelegenen Schlafräume nur noch eingeschränkt nutzen, weil es hier zu starken Abgas- und Lärmbelastigungen kommt. Welche Maßnahmen sind für die Bestandsgebäude vorgesehen um die Auswirkungen zu mildern bzw. zu reduzieren.</p> | <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll planungsrechtlich eine Wohnnutzung zulassen. Geplant sind 19 Wohneinheiten mit den zugehörigen Stellplätzen, neun Parkplätzen und zwei größeren Frei-/Grünflächen.</p> <p>Zur Beurteilung der verkehrlichen und damit verbundenen lärmtechnischen Auswirkungen der Planung ist durch eine anerkannte Ingenieurgesellschaft aus Bochum mit Datum vom 26.06.2024 eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden.</p> <p>Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:</p> <p>„Es ist zu berücksichtigen, dass das erhobene Verkehrsaufkommen der auf dem Grundstück seinerzeit vorhandenen Nutzung, die im Vorgriff auf die Neuplanung mittlerweile beseitigt wurde, entfällt. Dementsprechend wurde das Verkehrsaufkommen des Prognose-Nullfalls reduziert. Da der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 erzeugte Neuverkehr aufgerundet auf 100 Kfz-Fahrten in 24 Stunden gleich groß ist wie das entfallende Verkehrsaufkommen, ändert sich der Prognose-Planfall gegenüber dem Nullfall und auch dem Analysefall nicht. Insofern ist davon auszugehen, dass in der Bilanz keine wahrnehmbare Veränderung der Verkehrsmenge in den angrenzenden Straßen eintritt.“</p> <p>Schutzmaßnahmen hinsichtlich Lärm und Abgase sind für die Bestandsgebäude daher nicht erforderlich.</p> |
| <p><b>Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.</b></p>                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen  
aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB  
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße / Lohmannshof -)**

| Stellungnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                               | Prüfung und Abwägung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zu IV.A.10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Online-Bürgerversammlung am 26.08.2021<br>mit etwa 60 Bürgerinnen und Bürgern |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p>Aufgrund der akuten COVID-19-Pandemie wurde statt einer Präsenz-Bürgerversammlung im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 auch eine Online-Bürgerversammlung durchgeführt.</p> <p>Durch die Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen, die Ankündigung auf diversen Internetseiten der Stadt Oberhausen und die Verteilung von Info-Flyern im Umfeld des Plangebietes wurden die Bürgerinnen und Bürger zur Teilnahme an dieser öffentlichen Anhörung eingeladen.</p> <p>Im Rahmen der Online-Bürgerversammlung wurden im Wesentlichen folgende Themen erörtert bzw. im parallellaufenden Chat angeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Potentielle Bodenbelastungen;</li> <li>• Einschränkungen durch ehemaligen Bergbau;</li> <li>• Hochwasserschutz;</li> <li>• Vermarktung der Grundstücke;</li> <li>• Status des Bahnhofpunktes Alstaden;</li> <li>• Reaktivierung der Bahnstrecke bzw. Bau eines Radweges auf der ehem. Trasse;</li> <li>• Anzahl öffentlicher Parkplätze;</li> <li>• Energieversorgungskonzept, Glasfaserausbau;</li> <li>• Lärmschutz (Verkehr und Windrad);</li> <li>• Gestaltung der Grünfläche / Spielplatz;</li> <li>• Weiteres Vorgehen / Öffentlichkeitsbeteiligung.</li> </ul> |                                                                               | <p>Die Stellungnahmen zu den im Rahmen der Online-Bürgerversammlung als Bestandteil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) angesprochenen Themen sind der Niederschrift zur Online-Bürgerversammlung zu entnehmen.</p> <p>Die Niederschrift der Bürgerversammlung ist der Beschlussvorlage als Anlage 9 beigelegt.</p> <p>Ansonsten ist die Abwägung zu den entsprechenden Themen auch in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 enthalten.</p> |
| <p style="text-align: center;"><b>Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, das Ergebnis der Online-Bürgerversammlung zur Kenntnis zu nehmen.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße/Lohmannshof-)

*Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden im Folgenden die Stellungnahmen von natürlichen Personen anonymisiert wiedergegeben, sofern einer Namensnennung nicht ausdrücklich zugestimmt wurde. Wenn Personenangaben innerhalb der Stellungnahmen gemacht wurden, werden diese ebenfalls anonymisiert. Die entsprechenden Angaben in den Originalschreiben wurden geschwärzt.*

*Gegebenenfalls den Stellungnahmen beigelegte Pläne (mit Ausnahme von Leitungsplänen), Fotos, Presseartikel etc. sind den Kopien der Originalstellungnahmen zu entnehmen (siehe Anlage 8 zur Beschlussvorlage).*

| Stellungnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                | Prüfung und Abwägung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zu IV.B.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Bezirksregierung Düsseldorf</b><br><b>Dezernat 53 – Immissionsschutz</b><br>Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf<br><u><a href="#">Online-Stellungnahme vom 27.05.2025</a></u> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p>Im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 haben Sie mich beteiligt und um Stellungnahme gebeten.</p> <p>Hinsichtlich der verschiedenen Belange ergehen folgende Stellungnahmen:</p>                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                | Der einführende Text wird zur Kenntnis genommen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>Gegen die Änderung in dem genannten Bereich im Regierungsbezirk Düsseldorf bestehen aus Sicht des Dezernates 35.4 -Denkmalangelegenheiten- keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens nach keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen.</p>                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                | Die Aussage des Dezernates 35.4 wird zur Kenntnis genommen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>Da die Zuständigkeiten des Dezernates 35.4 nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gegeben sind, empfehle ich, falls nicht bereits geschehen, den Landschaftsverband Rheinland (LVR) -Amt für Denkmalpflege im Rheinland- in Pulheim und die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen. Bitte beteiligen Sie insbesondere den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, da zum 01.06.2022 das</p> |                                                                                                                                                                                | Das LVR-Amt für Denkmalpflege, das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege und die kommunale Untere Denkmalbehörde wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB von der Planungsverwaltung angeschrieben. Das LVR-Amt für Denkmalpflege in Pulheim hat per Online-Stellungnahmen vom 09.09.2021 mitgeteilt, dass „innerhalb des betrachteten Gebiets und auch angrenzend daran sich keine |

**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen  
aus den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB  
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße/Lohmannshof-)**

| Stellungnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                     | Prüfung und Abwägung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Denkmalschutzgesetz novelliert wurde und somit auch vermutete Bodendenkmäler zum Schutzzumfang dazu gehören. Die Informationen zu den vermuteten Bodendenkmälern liegen ausschließlich beim LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Endenicher Str. 133, 53115 Bonn.</p> | <p>Denkmäler gemäß § 3 DSchG NRW befinden. Die Belange der Denkmalpflege sind daher nicht berührt“. Vom LVR -Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn ist keine Stellungnahme vorgebracht worden. Die Untere Denkmalbehörde (UDB) der Stadt Oberhausen hat im Rahmen der zweiten Stufe der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB am 28.05.2025 mitgeteilt, dass „auf Grundlage der historischen Kartenaufnahme der Rheinlande durch Tranchot/von Müffling, erstellt zwischen 1801 und 1828, ersichtlich ist, dass sich das Gebiet des Bebauungsplans im unmittelbaren Bereich der (früh)neuzeitlichen Dorfes Heiderhofen, auf späteren Kartenwerken der Preußischen Ur- bzw. Neuaufnahme auch als Heider(s)höfe bezeichnet, befindet. Eine konstante Besiedlung sowie Bebauung der betroffenen Fläche im Gebiet des VBB ist daher seit Beginn des 19. Jahrhunderts nachweisbar. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmale i.S.v. § 2 Abs. 5 DSchG NRW angetroffen werden.</p> <p>Die UDB hat deshalb um eine Aktualisierung des Hinweises zur Bodendenkmalpflege im Bebauungsplan gebeten. Diesem Wunsch wurde entsprochen (siehe auch zu IV.B.13).</p> |
| <p>Hinsichtlich der Belange der Abfallwirtschaft (Dezernat 52) ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.</p>                                                                                                            | <p>Der Hinweis des Dezernates 52 wird zur Kenntnis genommen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen  
aus den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB  
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße/Lohmannshof-)**

| Stellungnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Prüfung und Abwägung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dezernat 53) ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>Sachgebiet 53.1B LRP:<br/>Das Vorhaben befindet sich außerhalb der Umweltzone des Luftreinhalteplans Ruhr West, Teilplan Oberhausen. Eine Überschreitung des aktuellen Grenzwertes für die jährlichen NO<sub>2</sub> Immissionen von 40 g/m<sup>3</sup> ist nicht zu befürchten. Es werden daher keine Bedenken gegen das Vorhaben geltend gemacht.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>Die Hinweise des Dezernates 53 werden zur Kenntnis genommen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dezernat 54) ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße/Lohmannshof bestehen aus kommunal-abwassertechnischer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Nach den Angaben im Erläuterungsbericht ist geplant das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser getrennt zu sammeln, um es anschließend gemeinsam der Mischkanalisation zuzuführen.</p> <p>Nach den Vorgaben des § 44 Abs. 1 LWG i. V. m. § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Von der Verpflichtung ausgenommen ist Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht zugelassenen Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt</p> | <p>Der allgemeine Hinweis des Dezernates 54, dass aus kommunal-abwassertechnischer Sicht <u>keine</u> Bedenken bestehen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei dem Vorhabengebiet zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 handelt es sich nicht um eine erstmalig nach dem 01.01.1996 bebaute Fläche. Nachweislich älterer Luftbilder hatte sich im Vorhabengebiet bereits vor dem 01.01.1996 eine Vielzahl verschiedener Gebäude und Nutzungen, darunter Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft auf dem Gelände angesiedelt. Das Vorhabengebiet war nahezu vollständig versiegelt. Die Pflicht zur Beseitigung von Niederschlagswasser nach den Vorgaben des § 44 Abs. 1 LWG i. V. m. § 55 Abs. 2 WHG greift deshalb hier nicht. Die Vorhabenträgerin hat die Gebäude im Vorgriff auf die Planung im Jahre 2021 vollständig beseitigt.</p> <p>Unabhängig davon, wurden im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens umfangreiche Bodenuntersuchungen zur Beurteilung einer Versickerungsfähigkeit durchgeführt.</p> |

**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen  
aus den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB  
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße/Lohmannshof-)**

| Stellungnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Prüfung und Abwägung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.</p> <p>Das Plangebiet ist ausweislich des gültigen Abwasserbeseitigungskonzeptes (ABK) der Stadt Oberhausen bisher nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.</p> <p>Nachvollziehbare Angaben, dass der der technische oder wirtschaftliche Aufwand für eine ortsnahe Versickerung oder Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer unverhältnismäßig ist, liegen nicht vor.</p> <p>Laut Erläuterungsbericht soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser über eine offene Regenrückhaltung, gedrosselt auf 10 l/s dem Mischwasserkanal zugeführt werden. Als Drosselorgan ist ein einfacher Schieber vorgesehen. Hierzu ist anzumerken, dass ein einfacher Schieber zu Drosselung auf einen Abfluss von 10 l/s ungeeignet ist. Der verbleibende Durchflussquerschnitt ist so gering, dass eine erhebliche Verstopfungs- bzw. Verlegungsgefahr gegeben ist. Insofern ist davon auszugehen, dass ein technisch aufwendigeres Drosselorgan verbunden mit einem größeren Drosselbauwerk erforderlich wird. Grundsätzlich stellen Pumpen ein geeignetes Drosselorgan auch für Drosselabflüsse in der Größenordnung von 10 l/s dar. Durch den Einsatz einer Pumpstation als Drosselorgan wäre es auch möglich, das Niederschlagswasser aus dem Regenrückhaltebecken in das angrenzende Feuchtbiotop einzuleiten, was bisher aufgrund der Höhenlage ausgeschlossen wurde.</p> | <p>Aus den Bodengutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geht hervor, dass kiesig-sandige Niederterrassenablagerungen erst zwischen 2,3 m bis 5,3 m unter Gelände angetroffen werden. Oberhalb dieser Schichten wurden hauptsächlich Auffüllungen, bzw. umgelagerte Böden und darunter Schluffe / Sande des Quartärs erbohrt. Die Kiese sind weitgehend wassergesättigt. Hinweise auf Grundwasser wurden bei den Untersuchungen im Jahr 2020 stellenweise ab ca. 1,8 m bis 3,1 m unter Geländeoberfläche angetroffen. Im südöstlichen Vorhabenbereich, wurde durch die Kleinrammbohrungen (KRB) 10 ein Wasserstand von 3,7 m unter Gelände ermittelt. Im Zuge der ergänzenden Untersuchungen wurden tiefere Grundwasserstände gemessen. In Abhängigkeit der jeweiligen Witterung, der Jahreszeit und der Hochwasserstände des Rheins ist mit unterschiedlichen Grundwasserständen zu rechnen. Im Gesamtergebnis ist eine Versickerung aufgrund der Boden- wie auch der Grundwasserverhältnisse nicht möglich.</p> <p>Eine ortsnahe Einleitung in das vorhandene angrenzende Feuchtbiotop wurde ebenfalls überprüft. Nach Rückmeldung der Bezirksregierung Düsseldorf liegt der HW10 (10-jähriges Regenereignis) bei 28,79 m über Normal-Höhen-Null (NHN) und damit nur ca. 1,20 m unterhalb der Geländehöhen im Baufeld von ca. 30,00 m über NHN. Daher wurde in Abstimmung mit der Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH (WBO) eine Einleitung des Niederschlagswassers in das Feuchtbiotop verworfen.</p> <p>Die Wahl eines einfachen Schiebers als Drosselbauwerk wurde aufgrund der geringen Größe des Einzugsbereichs als technische Lösung unter Gewährleistung einer regelmäßigen Reinigung gewählt und mit der WBO abgestimmt. Der als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans abgeschlossene Durchführungsvertrag enthält hierzu eine entsprechende Regelung. Der alternative Einsatz einer Pumpe wird von Seiten der WBO aus betrieblichen Gründen abgelehnt. Zur Vorbeugung möglicher Einschränkungen der Funktionalität einer Schieberanlage wird die</p> |

**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen  
aus den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB  
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße/Lohmannshof-)**

| Stellungnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Prüfung und Abwägung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Ausbildung eines Drosselschachtes mit Sohle unterhalb des Drosselablaufs zur Möglichkeit des Absatzes von Material vorgesehen. Weiterhin wird eine Tauchwand vor der Drossel zur Minderung des Verstopfungsrisikos berücksichtigt. Mit diesen Maßnahmen kann der Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf Rechnung getragen werden. |
| <p>Folgende von mir zu vertretenden Belange sind von dem Vorhaben nicht berührt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Belange des Luftverkehrs (Dez. 26)</li> <li>- Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>Diese Stellungnahme erfolgt im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange. Insofern wurden lediglich diejenigen Fachdezernate beteiligt, denen diese Funktion im vorliegenden Verfahren obliegt. Andere Dezernate/Sachgebiete haben die von Ihnen vorgelegten Unterlagen daher nicht geprüft. Dies kann dazu führen, dass von mir z.B. in späteren Genehmigungs- oder Antragsverfahren auch (Rechts-) Verstöße geltend gemacht werden können, die in diesem Schreiben keine Erwähnung finden.</p> <p>Bitte beachten Sie die Anforderungen an die Form der TöB-Beteiligung:</p> <p><a href="https://www.brd.nrw.de/ueber-uns/die-bezirksregierung/die-bezirksregierung-als-traeger-oeffentlicher-belange">https://www.brd.nrw.de/ueber-uns/die-bezirksregierung/die-bezirksregierung-als-traeger-oeffentlicher-belange</a></p> <p><a href="https://www.brd.nrw.de/document/20240522_toeb_zustaendigkeiten.pdf">https://www.brd.nrw.de/document/20240522_toeb_zustaendigkeiten.pdf</a></p> | <p>Der allgemeine Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anforderungen an die Form der TöB-Beteiligung sind bekannt. Sie wurden in der Vergangenheit und werden auch in der Zukunft berücksichtigt.</p>                                                                                                                          |
| <b>Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen  
aus den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB  
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße/Lohmannshof-)**

| Stellungnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                            | Prüfung und Abwägung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zu IV.B.2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Deutsche Bahn AG – DB Immobilien<br/>KTE – WSP Baurecht<br/>Erna-Scheffler-Straße 5, 51103 Köln</p> <p><u>Stellungnahme per Mail vom 02.06.2025</u></p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station &amp; Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zu o.g. Verfahren.</p> <p>Bei dem geplanten Vorhaben sind nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten:</p>                                                                      |                                                                                                                                                            | <p>Die einleitenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Kein Anspruch auf Schutz vor Immissionen aus dem Bahnbetrieb:</li></ul> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.</p> |                                                                                                                                                            | <p>Unmittelbar nördlich des Vorhabengebietes verläuft die derzeit stillliegende Bahntrasse Nr. 2300. Der Betrieb der Strecke verlief zwischen Mülheim-Styrum und Duisburg-Meiderich und ist seit ca. 30 Jahren aufgegeben. In einzelnen Abschnitten fehlen bereits die Gleise oder Brückenanlagen, bzw. zwischenzeitlich durchgeführte bauliche Maßnahmen erschweren derzeit eine durchgängige Trassenführung.</p> <p>So wurde eine Eisenbahnbrücke über den Rhein-Herne-Kanal auf Duisburger Stadtgebiet bereits zurückgebaut. Der Bahndamm auf Duisburger Stadtgebiet zwischen Bahnhofstraße und Singstraße wurde ebenfalls bereits gänzlich entfernt, Der Bahnstreckenteilabschnitt führt auf Duisburger Stadtgebiet unter der BAB 3 hindurch. Die Brücke der BAB 3 ist laut Autobahn GmbH sanierungsbedürftig und muss bis 2028 ersetzt werden. In Absprache der Autobahn GmbH mit der Deutschen Bahn AG, der Stadt Duisburg und dem Bereich Mobilität der Stadt Oberhausen ist</p> |

**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen  
aus den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB  
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße/Lohmannshof-)**

| Stellungnahmen | Prüfung und Abwägung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                | <p>daher einer Verfüllung des Bereichs des Bahndamms unterhalb der Autobahnbrücke zugestimmt worden.</p> <p>Der RVR hat den Streckenabschnitt im Rahmen des informellen „Freiraumkonzeptes Metropole Ruhr“ als kommunalen Grünzug dargestellt. Zudem verfolgt die Stadt Oberhausen das grundsätzliche Planungsziel, den Streckenabschnitt langfristig als regionale Radwegeverbindung zu entwickeln und zu sichern. Hierzu wurden am 18.07.2011 entsprechende Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungsplanverfahren Nr. 667 – 669 durch den Rat der Stadt Oberhausen gefasst.</p> <p>Eine förmliche Freistellung der Bahnflächen im Bereich des stillgelegten Bahntrassenabschnittes von Bahnbetriebszwecken i.S.v. § 23 AEG ist bislang nicht erfolgt. Ein von Seiten der Stadt Oberhausen am 06.11.2018 gestellter Antrag auf Freistellung wurde vom Eisenbahnbundesamt (EBA) mit Bescheid vom 22.01.2020 abgelehnt. Vor diesem insbesondere eisenbahnrechtlich geprägten Hintergrund zum Status der Bahntrasse konnten die grundsätzlichen Nachnutzungsabsichten dieser Trasse als regionale Fuß- und Radwegeverbindung bislang weder weiterverfolgt noch umgesetzt werden.</p> <p>Insgesamt erscheint eine tatsächliche Reaktivierung der Strecke in der abwägenden Betrachtung aller bislang bekannten öffentlich und privaten Belange als äußerst unwahrscheinlich, da ein erheblicher bahnseitiger, baulicher Aufwand erforderlich wäre, um die Strecke für Bahnbetriebszwecke wieder nutzbar zu machen. Ob dieser bauliche Aufwand darüber hinaus ohne ergänzende Fachplanungsrechtsneuschaffung überhaupt möglich wäre, ist ebenso in hohem Maße fraglich.</p> <p>Im Sinne der städtebaulichen Abwägung aller bislang bekannten öffentlichen und privaten Belange ist die Festsetzung einer – auf etwaigen</p> |

**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen  
aus den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB  
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße/Lohmannshof-)**

| Stellungnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Prüfung und Abwägung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>Schienenverkehrslärm bezogenen – aktiven Lärmvorsorge für die stillgelegte Bahntrasse innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 unverhältnismäßig und damit entbehrlich.</p> <p>Da die Bahntrasse weiterhin planfestgestellt ist, eine Wiederaufnahme der Nutzung perspektivisch nicht konkretisiert aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen ist, beabsichtigt die Vorhabenträgerin in die Kaufverträge vorsorglich ein Passus aufzunehmen, dass seitens der zukünftigen Eigentümerinnen und Eigentümer hinsichtlich evtl. Immissionen durch potentiellen Bahnverkehr keine Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen gegen die DB AG geltend gemacht werden können.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dach-, Oberflächen-, Oberwasser und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung auf oder an Flächen der DB kann nicht zugestimmt werden.</li> </ul>                                                                         | <p>Bei der Umsetzung des Vorhabens ist es nicht beabsichtigt, Grundstücksflächen im Eigentum der Deutschen Bahn AG durch anfallendes Dach-, Oberflächen-, Oberwasser und sonstige Abwässer in Anspruch zu nehmen. Die Entwässerungsplanung für das Vorhaben sieht eine Rückhaltung des Niederschlagswassers und den Umgang mit anfallenden Abwässern innerhalb des im Eigentum der Vorhabenträgerin stehenden Vorhabengebietes vor. Eine kontrollierte Ableitung von Abwässern aus dem Vorhabengebiet erfolgt über das vorhandene städtische Kanalnetz.</p>                                                                                                                                                           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei konkreten Bauvorhaben zur Bahntrasse ist die DB InfraGO AG zu beteiligen. Die Bauanträge (Baubeschreibung, maßstabsgetreue / prüfbare Pläne, Querschnitte, etc.) sind der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Kompetenzteam Baurecht einzureichen.</li> </ul> | <p>Eine potentielle Gefährdung oder Störung der (stillgelegten) Bahnanlagen der Deutsche Bahn AG ist nicht erkennbar. Soweit die Baugenehmigungsbehörde bei der Stadt Oberhausen eine weitere Beteiligung der Deutschen Bahn AG für erforderlich hält, wird diese erfolgen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen  
aus den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB  
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße/Lohmannshof-)**

| Stellungnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                             | Prüfung und Abwägung                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Sie erhalten diese Stellungnahme in digitaler Form. Sie kann Ihnen bei Bedarf auch in Papierform per Post zugestellt werden. Wir gehen jedoch davon aus, dass sollten wir keine gegenteilige Information erhalten, die digitale Stellungnahme ausreichend ist und von Ihnen anerkannt wird.</p> <p>Bei möglichen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>                                                                                    |                                                                                                                                                                             | <p>Die Stellungnahme in digitaler Form wird ausdrücklich begrüßt und anerkannt. Eine Zusendung per Post ist grundsätzlich nicht erforderlich.</p>                                                                                                                                                                     |
| Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Zu IV.B.3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>Deutsche Telekom Technik GmbH<br/>Technik Niederlassung West, PTI 13 – Duisburg<br/>Friedrichstraße 1, 46483 Wesel</p> <p><u>Online-Stellungnahme vom 22.04.2025</u></p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zur vorgelegten Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> |                                                                                                                                                                             | <p>Die einleitenden Ausführungen haben lediglich erläuternden Charakter und werden zur Kenntnis genommen.</p>                                                                                                                                                                                                         |
| <p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                             | <p>Die Informationen werden zur Kenntnis genommen. Die Eingabe der Deutschen Telekom Technik GmbH wurde an die Vorhabenträgerin weitergegeben. Im Zuge der konkreten Ausführungsplanung bzw. vor Beginn der Bauphase werden seitens der Vorhabenträgerin Kontakte zu den zuständigen Leitungsträgern aufgenommen.</p> |

**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen  
aus den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB  
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße/Lohmannshof-)**

| Stellungnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Prüfung und Abwägung                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung unter folgender E-Mail-Adresse: T-NL-West_PTI-13- Neubaugebiete@telekom.de mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich „BBPL VBB Nr. 30 Blockstr./Lohmannshof“ stattfinden werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant.</p> <p>Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.</p> <p>Wir bitten Sie uns die Information zu einem alternativen Anbieter umgehen zur Verfügung zu stellen und weisen in diesen Zusammenhang auch auf § 146 Abs.(2) TKG hin -Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.</p> | <p>Die Informationen werden zur Kenntnis genommen. Die Eingabe der Deutschen Telekom Technik GmbH wurde an die Vorhabenträgerin weitergegeben. Im Zuge der konkreten Ausführungsplanung bzw. vor Beginn der Bauphase werden seitens der Vorhabenträgerin Kontakte zu den zuständigen Leitungsträgern aufgenommen.</p> |
| <p>Wir bitten folgende fachliche Hinweis bei der Planung zur Erschließung zu berücksichtigen:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Die Informationen werden zur Kenntnis genommen. Die Eingabe der Deutschen Telekom Technik GmbH wurde an die Vorhabenträgerin weitergegeben. Die Vorgaben können im Zuge der konkreten Ausführungsplanung bzw. vor Beginn der Bauphase berücksichtigt werden.</p>                                                   |



**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen  
aus den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB  
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße/Lohmannshof-)**

| Stellungnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Prüfung und Abwägung                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,2 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p>                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                    |
| <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p>                           | <p>Das Merkblatt wird im Zuge der konkreten Ausführungsplanung bzw. vor Beginn der Bauphase durch die Vorhabenträgerin berücksichtigt.</p>                                         |
| <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter folgender E-Mail Adresse T-NL-West_PTI-13-Neubaugebiete@telekom.de so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> | <p>Die Vorhabenträgerin wird sich im Vorfeld der konkreten Ausführungsplanung bzw. vor Beginn der Bauphase rechtzeitig Kontakte mit den zuständigen Leitungsträgern aufnehmen.</p> |
| <p style="text-align: center;"><b>Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |

**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen  
aus den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB  
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße/Lohmannshof-)**

| Stellungnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                         | Prüfung und Abwägung                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zu IV.B.4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Die Autobahn GmbH des Bundes<br/>Niederlassung Rheinland</b><br>Willy-Brandt-Platz 2, 47805 Krefeld<br><br><u><a href="#">Online-Stellungnahme vom 28.05.2025</a></u>                | Auf die Prüfung und das Abwägungsergebnis zu Punkt IV.A.3 wird verwiesen.                                                                                                                                                                                    |
| Seitens der Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Rheinland ist mit Schreiben vom 07.09.2021 eine Stellungnahme zu vorbezeichneter Bauleitplanung abgegeben worden. Die darin gegebenen Anregungen, Hinweise und Bedingungen sind auch im Rahmen des vorliegenden Verfahrensschrittes und zukünftiger Bauleitplanungen weiter zu beachten.        |                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Zu IV.B.5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Oberhausener Netzgesellschaft mbH<br/>Netzdokumentation / GIS-Services</b><br>Danziger Straße 31, 46045 Oberhausen<br><br><u><a href="#">Online-Stellungnahme vom 28.05.2025</a></u> | Die Grundsatzhaltung der Oberhausener Netzgesellschaft mbH wird zur Kenntnis genommen.                                                                                                                                                                       |
| Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Eine Gas-, Fernwärme sowie Kabelnetzerweiterung ist in diesem Gebiet z.Zt. nicht vorgesehen. Vorhandene Leitungen, Kabel, Anschlüsse oder Anlagen der Oberhausener Netzgesellschaft mbH dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder beeinträchtigt werden, es muss jederzeit ein ungehinderter Zugang zu unseren Netzen und Anlagen gewährleistet sein. |                                                                                                                                                                                         | Im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung bzw. vor Beginn der Bauphase wird durch die Vorhabenträgerin Kontakt zur Oberhausener Netzgesellschaft mbH aufgenommen, wo auch eine Netzerweiterung und der Umgang mit bestehenden Leitungen geklärt werden kann. |

**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen  
aus den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB  
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße/Lohmannshof-)**

| Stellungnahmen                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                        | Prüfung und Abwägung                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vor Beginn der Bauphase ist die ausführende Tiefbaufirma zur erneuten Bestandsplanauskunft bei der Oberhausener Netzgesellschaft verpflichtet.                                                                               |                                                                                                                                        | Im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung bzw. vor Beginn der Bauphase wird durch die Vorhabenträgerin Kontakt zur Oberhausener Netzgesellschaft mbH aufgenommen, wo auch eine aktuelle Bestandsplanauskunft eingeholt werden kann. |
| Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.                                                                                                                                        |                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                     |
| Zu IV.B.6                                                                                                                                                                                                                    | <b>Handwerkskammer Düsseldorf</b><br>Postfach 10 27 55, 40018 Düsseldorf<br><u><a href="#">Online-Stellungnahme vom 22.05.2025</a></u> | Auf die Prüfung und das Abwägungsergebnis zu Punkt IV.A.6 wird verwiesen.                                                                                                                                                           |
| Mit Ihrem Schreiben vom 15.04.2025 baten Sie uns um Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung.<br><br>Wir verweisen dazu auf unsere Stellungnahme vom 07.09.2021. Weiterführende Anmerkungen zum Plan haben wir nicht. |                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                     |
| Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.                                                                                                                                                |                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                     |
| Zu IV.B.7                                                                                                                                                                                                                    | <b>Industrie- und Handelskammer zu Essen</b><br>45127 Essen<br><u><a href="#">Online-Stellungnahme vom 09.05.2025</a></u>              | Die Industrie- und Handelskammer zu Essen begrüßt die Planungsziele der Stadt Oberhausen ausdrücklich. Insofern werden die Ausführungen zur Kenntnis genommen.                                                                      |
| Die IHK zu Essen nimmt im Rahmen ihrer Beteiligung gemäß § 4 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 – Blockstraße/Lohmannshof – Stellung.                                                                          |                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                     |

**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen  
aus den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB  
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße/Lohmannshof-)**

| Stellungnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Prüfung und Abwägung |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <p><b>Aus Sicht der regionalen Wirtschaft ist die geplante Wohnbaulandentwicklung ausdrücklich zu begrüßen.</b> Das Vorhaben steht im Einklang mit einer <b>wirtschaftsfreundlichen Wohnraumpolitik</b>, wie sie angesichts des weiter bestehenden Fachkräftemangels dringend erforderlich ist.</p> <p><b>Der Wohnungsmarkt stellt heute bereits ein Nadelöhr für den Arbeitsmarkt dar.</b> Die <b>Sicherung von Wohnraum</b> - auch im bezahlbaren Segment - ist längst keine rein soziale Aufgabe mehr, sondern hat sich zu einem zentralen wirtschaftspolitischen Anliegen entwickelt. Die zunehmenden Schwierigkeiten von Unternehmen, qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu gewinnen und zu binden, betreffen alle Qualifikationsniveaus.</p> <p>Gerade für Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt wie Oberhausen ist es essenziell, zusätzliche, bedarfsgerechte Angebote zu schaffen. Dabei kommt der Entwicklung von Einfamilien- und Doppelhausstrukturen mit Naherholungs- und Infrastrukturanschluss eine besondere Bedeutung zu – zumal in Stadtteilen wie Alstaden, die laut Wohnungsmarktstudie als Schwerpunkträume für den Neubaubedarf bis 2030 identifiziert wurden.</p> <p>Die geplante Arrondierung auf einer ehemals heterogen genutzten und inzwischen brachliegenden Fläche stellt eine <b>maßvolle und nachhaltige Innenentwicklung</b> dar.</p> <p><b>Die IHK zu Essen unterstützt die wohnungspolitischen Zielsetzungen der Stadt Oberhausen</b>, wie sie im „Wohnkonzept 2030“ benannt wurden. Das geplante <b>Vorhaben leistet damit einen konkreten Beitrag zur Umsetzung dieser Strategie</b>, indem es Wohnraum für Familien, Berufspendler und Fachkräfte schafft – und dies an einem Standort, der auch mittel- und langfristig hohe Standortqualitäten bietet.</p> <p>Die IHK zu Essen unterstützt das Vorhaben nachdrücklich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße/Lohmannshof - ist ein stadtentwicklungspolitisch <b>sinnvoller Beitrag zur Stärkung des Wohnstandorts</b></p> |                      |

**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen  
aus den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB  
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße/Lohmannshof-)**

| Stellungnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                    | Prüfung und Abwägung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Oberhausen und hilft gleichzeitig dabei, ökonomische Wachstumspotenziale in der Region durch Entlastung des Wohnungsmarktes zu realisieren.</b></p> <p>Die geplante Umsetzung in Verbindung mit Klimaanpassung, nachhaltiger Flächenentwicklung und Mobilitätsanbindung entspricht den Anforderungen an eine zukunftsgerichtete Stadtplanung und ist aus Sicht der Wirtschaft ausdrücklich zu begrüßen.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung bei o. angeführtem Verfahren und stehen für etwaige Rückfragen jederzeit zur Verfügung.</p> |                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p style="text-align: center;"><b>Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Zu IV.B.8</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p><b>MAN GHH Immobilien GmbH</b><br/>Danziger Straße 31, 46045 Oberhausen</p> <p><u>Stellungnahme per Mail vom 22.04.2025</u></p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p>Wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 15.04.2025.</p> <p>Namens der TRATON SE teilen wir Ihnen mit, dass das Gebiet evtl. noch im Randbereich des Eisensteindistriktfeldes „Gute Hoffnung“ liegt. Das Bergrecht an dem Eisensteindistriktfeld ist 1990 erloschen. Wir waren bis zum Erlöschen des Bergrechtes dessen Inhaber.</p> <p>Nach Sichtung der hier vorhandenen Unterlagen hat sich herausgestellt, dass im Bereich des Gebietes Eisenstein nur an der Erdoberfläche ergraben wurde; ein untertägiger Bergbau erfolgte nicht.</p>         |                                                                                                                                    | <p>In der fortgeschriebenen Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Kapitel G, Seiten 36 und 37) sind die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Bergwerksfelder, Bergbauberechtigungen und Bewilligungsfelder beschrieben. Außerdem wurde vorsorglich folgende Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p>„Der gesamte räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1760). Bei einer Bebauung des Gebietes sind</p> |

**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen  
aus den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB  
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße/Lohmannshof-)**

| Stellungnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                            | Prüfung und Abwägung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Einwirkungen aus der Eisensteinförderung auf das Gebiet sind somit auszuschließen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                            | möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherr*innen werden gebeten Kontakt mit den zuständigen Bergwerkseigentümer*innen aufzunehmen.“                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Zu IV.B.9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH</b><br>Am Schloß Broich 1-3, 45479 Mülheim an der Ruhr<br><u><a href="#">Online-Stellungnahme vom 26.05.2025</a></u> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p>Wir haben für Sie Planausschnitte mit den eingetragenen Linienführungen unserer vorhandenen Versorgungsleitungen vorbereitet. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel kann von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen. Hausanschlussleitungen sind in unserem Versorgungsgebiet Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer als Anschlussnehmer. Unser Service Point Oberhausen, kann Ihnen gerne nach Terminvereinbarung die Lage der Leitungen in der Örtlichkeit anzeigen. RWW haftet nicht für unrichtige Planunterlagen.</p> |                                                                                                                                                                            | <p>Die einleitenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bezüglich des Anschlusses des geplanten Wohngebietes an die bestehenden Leitungen wird sich die Vorhabenträgerin im Zuge der konkreten Ausführungsplanung rechtzeitig mit der RWW in Verbindung setzen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p>Wichtig ist bei Baumaßnahmen die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft, die bei Arbeiten im Bereich unserer Anlagen unbedingt zu beachten ist. Diese Anweisung liegt Ihnen vor. Bei Bedarf können wir Ihnen gern weitere Exemplare zur Verfügung stellen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                            | <p>Die vorhandenen Leitungen der RWW liegen außerhalb des Plangebietes, innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Blockstraße und Lohmannshof. Die Leitungen können in ihrer jetzigen Lage bestehen bleiben. Eine Überbauung mit Hochbauten oder Überpflanzung der bestehenden Versorgungsleitungen der RWW sind nicht vorgesehen. Bezüglich des Anschlusses des geplanten Wohngebietes an die bestehenden Leitungen wird sich die Vorhabenträgerin im Zuge der konkreten Ausführungsplanung rechtzeitig mit der RWW in Verbindung setzen.</p> |

**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen  
aus den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB  
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße/Lohmannshof-)**

| Stellungnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Prüfung und Abwägung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Im Entwurf der Begründung zum Planverfahren wird auf Bodenverunreinigungen bzw. Altlasten hingewiesen. Wir gehen davon aus, dass RWW zur Verlegung von Trinkwasserleitungen altlastenfreie Flächen zur Verfügung stehen. Sollten dennoch Altlasten vorgefunden werden, sind diese von der Stadt bzw. dem Grundstückseigentümer für RWW kosten- und haftungsfrei zu beseitigen.</p> | <p>Es wurden im Plangebiet erhebliche Mengen an Bauschutt, Schlacken und weiteren Fremdmaterialien eingebaut. Die Altstandorte einer ehemaligen Autoverwertung mit Kfz-Werkstatt und Lackiererei sind im Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Oberhausen unter der Nummer C14.011 und C14.013 erfasst.</p> <p>Unter Bezugnahme auf die im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 erstellten Gutachten, wurden punktuell erhöhte Schadstoffbelastungen ermittelt, die im Rahmen der Bautätigkeiten ausgekoffert werden müssen und einer externen Verwertung zuzuführen sind.</p> <p>Die Vorhabenträgerin wurde über den Durchführungsvertrag verpflichtet, die Umsetzung der Bodensanierungsmaßnahmen durch eine fachgutachterliche bodenschutz- und altlastenbezogene Begleitung der Erdarbeiten, Erschließungs- und Baumaßnahmen sicherzustellen.</p> <p>Nach Durchführung der o.g. Maßnahme wird eine altlastenfreie Fläche zur Verfügung stehen.</p> |
| <p>Wenn zur Trinkwasserversorgung neuer Gebäude unser Verteilnetz erweitert werden muss, so erfolgt dies im Zuge der allgemeinen Erschließung. Sollte die Verlegung von Trinkwasserleitungen in privaten Flächen stattfinden, ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur dinglichen Sicherung unserer Anlagen vor der Verlegung erforderlich.</p>           | <p>Bezüglich des Anschlusses des geplanten Wohngebietes an die bestehenden Leitungen der RWW wird sich die Vorhabenträgerin im Zuge der konkreten Ausführungsplanung rechtzeitig mit der RWW in Verbindung setzen. Soweit erforderlich, wird die Vorhabenträgerin die Sicherung der Anlagen der RWW auf privaten Flächen über beschränkte, persönliche Dienstbarkeiten veranlassen und entsprechende Sicherungen im Grundbuch eintragen lassen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen  
aus den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB  
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße/Lohmannshof-)**

| Stellungnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                               | Prüfung und Abwägung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wir gehen davon aus, dass die Belange unserer vorhandenen und geplanten Anlagen berücksichtigt werden. So bitten wir bei geplanten Pflanzen und Baumstandorten die geltenden technischen Regelungen zu beachten. Grundsätzlich sind die Trassen von unterirdischen Versorgungsleitungen von Bäumen frei zu halten. Bitte beachten Sie dazu das Technische Merkblatt des DVGW GW 125 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle). |                                                                                                                                               | Die vorhandenen Anlagen der RWW können in ihrer jetzigen Lage bestehen bleiben. Eine Überbauung mit Hochbauten oder Überpflanzung der bestehenden Versorgungsleitungen der RWW ist nicht vorgesehen.                                                                                                                                                                                         |
| Für Rückfragen steht Ihnen unser Mitarbeiter der Abteilung Netzplanung gern zur Verfügung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                               | Der abschließende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Zu IV.B.10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Stadtwerke Oberhausen AG (STOAG)</b><br>Max-Eyth-Straße 62, 46149 Oberhausen<br><u><a href="#">Online-Stellungnahme vom 25.04.2025</a></u> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Bitte beachten sie bei der künftigen Entwicklung des Gebietes, dass die heutige Befahrbarkeit der Blockstraße mit Gelenkbussen sichergestellt werden muss. Der Bereich der Blockstraße ist heute bereits "knifflig".                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                               | Das Vorhabengebiet wird über die Blockstraße mittels einer abzweigenden Stichstraße erschlossen. Öffentliche Parkplatzflächen werden innerhalb des Vorhabengebietes nachgewiesen. Die Blockstraße selbst wird nicht überplant bzw. geändert. Insofern ist durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 keine Verschlechterung der derzeitigen Situation auf der Blockstraße zu erwarten. |
| Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen  
aus den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB  
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße/Lohmannshof-)**

| Stellungnahmen                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Prüfung und Abwägung                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zu IV.B.11</b>                                                                  | <b>Thyssengas GmbH</b><br><b>Liegenschaften u. Geoinformation/Dokumentation</b><br>Postfach 10 40 42, 44040 Dortmund<br><u>Online-Stellungnahme vom 24.04.2025</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                |
|                                                                                    | <p>Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 verläuft die Gasfernleitung 502 004 000, V Meiderich - Styrum, Blatt 2 (Schutzstreifenbreite: 6,0 m) der Thyssengas GmbH.</p> <p>Unsere Gasfernleitung 502/004/000 ist bereits nachrichtlich in Ihrem Bebauungsplan dargestellt, aus diesem Grund verzichten wir auf eine erneute Zusendung von Planunterlagen. Zusätzlich wird in der textlichen Begründung zum Verfahren auf unsere Gasfernleitung hingewiesen.</p> | Die einleitenden Ausführungen und Feststellungen werden zur Kenntnis genommen. |
|                                                                                    | Unsere Stellungnahme vom 03.08.2021 mit unserem Zeichen B-I-D/Gr 2021-TÖB-0773 behält auch weiterhin ihre Gültigkeit.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Auf die Prüfung und Abwägung in der Abwägungstabelle zu IV.A.8 wird verwiesen. |
| <b>Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                |
| <b>Zu IV.B.12</b>                                                                  | <b>Vodafone West GmbH</b><br>Ferdinand-Braun-Platz 1, 40509 Düsseldorf<br><u>Stellungnahme per Mail vom 21.05.2025</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                |
|                                                                                    | Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 15.05.2025. Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.                                                                                                                                                                                                                                                         | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.                                        |

**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen  
aus den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB  
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße/Lohmannshof-)**

| Stellungnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Prüfung und Abwägung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:</p> <p><a href="https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html">https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html</a></p> <p>Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.</p> <p><b>Bitte beachten Sie:</b> Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.</p> | <p>Die Informationen werden zur Kenntnis genommen. Die Eingabe der Vodafone West GmbH wurde an die Vorhabenträgerin weitergegeben. Im Zuge der konkreten Ausführungsplanung bzw. vor Beginn der Bauphase werden seitens der Vorhabenträgerin Kontakte zu den zuständigen Leitungsträgern aufgenommen bzw. die notwendigen Auskünfte eingeholt.</p> |
| <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p><b>Bitte beachten Sie:</b></p> <p>Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>                                                                    | <p>Die abschließenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p style="text-align: center;"><b>Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen  
aus den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB  
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße/Lohmannshof-)**

| Stellungnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                       | Prüfung und Abwägung                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Zu<br>IV.B.13                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p><b>Untere Denkmalbehörde bei der Stadt Oberhausen</b><br/>Bahnhofstraße 66, 46145 Oberhausen</p> <p><u>Online-Stellungnahme vom 27.05.2025</u></p> |                                                                                 |
| <p>Die Stellungnahme erfolgt gemäß § 3 des Nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V. mit § 4a Baugesetzbuch (BauGB) bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBB) Nr. 30 Blockstraße/Lohmannshof.</p> <p>Wesentliches Ziel des o.g. Verfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohngebietes westlich der Blockstraße sowie der Straße Lohmannshof und nördlich des Fußweges Am Ruhrufer im Stadtteil Alstaden. Geplant ist die Errichtung von acht Doppelhäusern, eines dreiteiligen Wohngebäudes, Garagen und offene Stellplätze, sowie die Anlage einer Ringstraße. Ergänzend dazu werden öffentliche Grünflächen entwickelt, mehrere Parkplätze sowie ein Fuß- und Radweg angelegt.</p> <p>Im betreffenden Gebiet befindet sich keine Denkmale nach § 2 i.V.m § 5 DSchG NRW.</p> <p>Auf Grundlage der historischen Kartenaufnahme der Rheinlande durch Tranchot/ von Müffling, erstellt zwischen 1801 und 1828, ist ersichtlich, dass sich das Gebiet des Bebauungsplans im unmittelbaren Bereich der (früh)neuzeitlichen Dorfes Heiderhofen, auf späteren Kartenwerken der Preußischen Urbzw. Neuaufnahme auch als Heider(s)höfe bezeichnet, befindet. Eine konstante Besiedlung sowie Bebauung der betroffenen Fläche im Gebiet des VBB ist daher seit Beginn des 19. Jahrhunderts nachweisbar. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmale i.S.v. § 2 Abs. 5 DSchG NRW angetroffen werden.</p> |                                                                                                                                                       | <p>Die allgemeinen Erläuterungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |

**Prüfung und Abwägung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen  
aus den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB  
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße/Lohmannshof-)**

| Stellungnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Prüfung und Abwägung                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Wer Bodendenkmäler entdeckt, ist gem. § 16 DSchG NRW verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem zuständigen Denkmalfachamt anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind.</p>                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p>Ich bitte um Aktualisierung des folgenden Hinweises und um nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wie folgt:</p> <p>Konkrete Hinweise auf weitere Bodendenkmale liegen zurzeit nicht vor, dennoch können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, beispielsweise Mauern, Gräben oder Einzelfunde, Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist gemäß § 16 DSchG NRW der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Augustusring 3, 46509 Xanten, Tel. 02801/776290 unverzüglich anzuzeigen. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.</p> | <p>Der Bitte der Unteren Denkmalbehörde wurde insofern entsprochen, als dass der Hinweis Nr. 1 im Bebauungsplan entsprechend modifiziert wurde. Auch die Begründung und der zugehörige Umweltbericht wurden in den Kapiteln I.1 bzw. 2.8 entsprechend fortgeschrieben.</p> |
| <p>Ferner bestehen gegen das o.g. Verfahren aus denkmalrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>Der abschließende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>                                                                                                                                                                                                               |
| <p><b>Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## **Eingegangene Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung**



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadt Oberhausen

FB 5-1-40 / Bauleitplanverfahren UDB

46042 Oberhausen

Bereich 5-1

Eing.: 14. SEP. 2021

Fachbereich 5-1-10/5-1-20/5-1-30/5-1-40

Abteilung 6 Bergbau  
Und Energie in NRW

Datum: 7. September 2021  
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:  
65.52.1-2021-519  
bei Antwort bitte angeben

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB Nr. 30 - Blockstraße / Lohmannshof

1. Beteiligung bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 3 Abs. 1 Bau-gesetzbuch (BauGB)

Ihr Schreiben vom 02.08.2021 - 5-1-40/Mu -

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Um-weltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB werden von hier aus keine Anregun-gen und Hinweise vorgetragen.

Hinsichtlich der bergbaulichen Verhältnisse teile ich Ihnen mit, dass sich die vorbezeichnete Planmaßnahme über dem auf Steinkohle und Eisenerz ver-liehenen Bergwerksfeld „Alstaden“, über dem auf Sole verliehenen Berg-werksfeld „Karl“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnis-feld „Alstaden-Gas“ befindet. Eigentümerin der Bergwerksfelder „Alstaden“ und „Karl“ ist die [REDACTED].

Inhaberin der Erlaubnis „Alstaden-Gas“ ist die [REDACTED].

Servicezeiten:

Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr  
13:30 – 16:00 Uhr  
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Informationen zur Verarbeitung  
Ihrer Daten finden Sie auf der fol-genden Internetseite:  
<https://www.bra.nrw.de/themen/d/datenschutz/>



Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Abteilung 6 Bergbau  
und Energie in NRW

Seite 2 von 3

Soweit eine entsprechende grundsätzliche Abstimmung mit dem Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer nicht bereits erfolgt ist, empfehle ich, diesem in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau sowie zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Möglicherweise liegen dem Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer auch Informationen zu Bergbau in dem betreffenden Bereich vor, der hier nicht bekannt ist. Insbesondere sollte dem Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer dabei auch Gelegenheit gegeben werden, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zu äußern. Diese Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer / Vorhabensträger und Bergwerksunternehmer / Feldeseigentümer zu regeln.

Im hier geführten Bergbau- Alt- und Verdachtsflächen-Katalog sind im näheren Umfeld der Planfläche folgende Verdachtsflächen verzeichnet:

- 4506-A-001, Alstaden 2, Halde Nr. 2,
- 4506-A-019, Alstaden 2, Halde Nr. 1.

Die Bergaufsicht hat dort bereits geendet. Mit dem Ende der Bergaufsicht ging die Zuständigkeit für diese Flächen auf die Stadt Oberhausen über, so dass die konkreten Folgenutzungen dieser Flächen, einschließlich der gegebenenfalls nachträglich durchgeführten umweltrelevanten Maßnahmen, hier nicht bekannt sind. Daher können auch keine konkreten Aussagen über Art und Umfang der aktuellen, umweltrelevanten Einflüsse oder Beeinträchtigungen, die gegebenenfalls noch von diesen Flächen ausgehen könnten,



getroffen werden. Ich empfehle Ihnen daher, sich an Ihre Untere Bodenschutzbehörde zu wenden.

Abteilung 6 Bergbau  
und Energie in NRW

Seite 3 von 3

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

**Bearbeitungshinweis:**

Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Soweit Sie als berechtigte öffentliche Stelle Zugang zur Behördenversion des Fachinformationssystems „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW“ (FIS GDU) besitzen, haben Sie hierdurch die Möglichkeit, den jeweils aktuellen Stand der hiesigen Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation zu überprüfen. Details über die Zugangs- und Informationsmöglichkeiten dieses Auskunftssystems finden Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg ([www.bra.nrw.de](http://www.bra.nrw.de)) mithilfe des Suchbegriffs „Behördenversion GDU“. Dort wird auch die Möglichkeit erläutert, die Daten neben der Anwendung ebenfalls als Web Map Service (WMS) zu nutzen.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag:







Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technik Niederlassung West, PTI - Duisburg

Stadt Oberhausen  
Der Oberbürgermeister  
46042 Oberhausen

Ihr Zeichen: 5-1-40/Mu vom 02.08.2021

Technik Niederlassung West, PTI - Duisburg | Team B1, -211178-

10. August 2021 | Betreff: Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB Nr. 30  
Blockstaße/Lohmannshof

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im und um den Planbereich stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant.

Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint.

Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

Wir bitten Sie uns die Information zu einem alternativen Anbieter (z.B. Deutsche Glasfaser) umgehend zur Verfügung zu stellen und verweisen in diesen Zusammenhang auch auf den Satz 2, Abschnitt 7, §77i TKG.

Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln (mindestens jedoch ein Leerrohr) mitverlegt werden.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage: 1 Lageplan

## Stellungnahme(n) (Stand: 13.09.2021)

Sie betrachten: VBB Nr. 30 - Blockstraße/Lohmannshof  
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB  
Zeitraum: 02.08.2021 - 10.09.2021

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Behörde:       | <b>Die Autobahn GmbH des Bundes: Niederlassung Rheinland</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Frist:         | 10.09.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Stellungnahme: | <p>Erstellt von: [REDACTED], am: 07.09.2021, Aktenzeichen: A3 VBB Nr. 30</p> <p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB Nr. 30 - Blockstraße / Lohmannshof</p> <p>Ihr Schreiben vom 02.08.2021 - Az.: 5-1-40/Mu</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>nordwestlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von ca. 452 m die Autobahn 3, Abschnitt 15. Zwischen dem AK Kaiserberg (A40) und dem AK Oberhausen-West (A 42) ist die A 3 zum Ausbau von 6 auf 8 Fahrstreifen, mit beidseitigem Anbau von Standstreifen, vorgesehen.</p> <p>Wesentliches Ziel der eingereichten Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von 19 Hauseinheiten in Form von Doppelhäusern und einer Hausgruppe.</p> <p>Sofern nachfolgende Anregungen und Hinweise beachtet werden, bestehen seitens der Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Rheinland keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p>Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine bestehende Anbindung an die Blockstraße. Von einer signifikanten Mehrbelastung des umliegend klassifizierten Verkehrsnetzes ist nicht auszugehen, da das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen aufgrund der neuen Wohnbebauung gering ist.</p> <p>Das Plangebiet unterliegt einer Verkehrslärmbelastung u.a. auch durch die BAB 3. Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber der Straßenbauverwaltung weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz geltend gemacht werden können.</p> <p>Eine Eingriffsbewertung und die Festlegung der daraus evtl. resultierenden Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen liegen noch nicht vor. Sofern externe Ausgleichsflächen erforderlich werden sind diese, zur Vermeidung von Planungskollisionen, ebenfalls zur Stellungnahme vorzulegen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen<br/>Im Auftrag</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Die Autobahn GmbH des Bundes<br/>Niederlassung Rheinland</p> <p>[REDACTED]</p> <p><a href="http://www.autobahn.de">www.autobahn.de</a></p> <p>[REDACTED]</p> |

## Stellungnahme(n) (Stand: 30.08.2021)

Sie betrachten: VBB Nr. 30 - Blockstraße/Lohmannshof  
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB  
Zeitraum: 02.08.2021 - 10.09.2021

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Behörde:           | <b>Energieversorgung Oberhausen AG</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Frist:             | 10.09.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Stellungnahme:     | <p>Erstellt von: [REDACTED] am: 30.08.2021 , Aktenzeichen: 2021/VBB30</p> <p>Sehr geehrte Damen u. Herren,</p> <p>grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan.<br/>Eine Gas- sowie Kabelnetzerweiterung ist in diesem Gebiet z.Zt. nicht vorgesehen.<br/>Vorhandene Leitungen, Kabel, Anschlüsse oder Anlagen der Oberhausener Netzgesellschaft mbH dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder beeinträchtigt werden, es muß jederzeit ein ungehinderter Zugang zu unseren Netzen und Anlagen gewährleistet sein.</p> <p>Vor Beginn der Bauphase ist die ausführende Tiefbaufirma zur erneuten Bestandsplanauskunft bei der Oberhausener Netzgesellschaft verpflichtet.</p> <p>Die Planauszüge des betroffenen Gebietes laden wir in dieses Portal hoch.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Netzdokumentation/GIS-Services<br/>Oberhausener Netzgesellschaft mbH</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Homepage <a href="http://www.ob-netz.de">www.ob-netz.de</a></p> <p>Anhänge:<br/>01_Netzdaten_Strom BEL (s_1630326180_01_netzdaten_strom_bel.pdf)<br/>02_Netzdaten_Strom MSP (s_1630326180_02_netzdaten_strom_msp.pdf)<br/>03_Netzdaten_Strom NSP (s_1630326180_03_netzdaten_strom_nsp.pdf)<br/>05_Netzdaten_Gas (s_1630326180_05_netzdaten_gas.pdf)</p> |
| Nachträge:         | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| manuelle Einträge: | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |



Landesbetrieb

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

Stadt Oberhausen  
Der Oberbürgermeister  
Bauleitplanverfahren  
46042 Oberhausen



Bearbeiterin:  
Durchwahl:  
E-Mail:  
Datum: 01. September 2021  
Gesch.-Z.: 31.130/3986/2021



### **Bebauungsplan VBB Nr. 30 – Blockstraße/Lohmannshof**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß  
§ 4 (1) BauGB  
Ihr Schreiben vom 02.08.2021; Ihr Zeichen: 5-1-40/Mu

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Verfahren gebe ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende Informationen und Hinweise:

### **Schutzgut Boden**

#### Hinweis zur Verwendung von Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

### **Schutzgut Wasser**

Zur Betrachtung der Schutzgüter werden im weiteren Verfahren Umweltgutachten sowie ein Umweltbericht erarbeitet. Zudem stehen Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit und die Ausarbeitung eines Entwässerungskonzeptes aus. Ich weise darauf hin, dass die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser nur über unbelastetes Material erfolgen darf, um eine Verschleppung von Schadstoffen und einen Eintrag in das Grundwasser zu vermeiden.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag:





**Stadt Oberhausen**

Fachbereich 5-1-40 / Bauleitplanverfahren

[REDACTED]

46042 Oberhausen

Ihr Zeichen

5-1-40/Mu

Unser Zeichen

III-3/FK/go

Ansprechpartner

Zimmer

Telefon

Telefax

E-Mail



Datum

07. September 2021

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 – Blockstraße/Lohmannshof**

**hier: unsere Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte [REDACTED],

mit Ihrem Schreiben vom 2. August 2021 baten Sie uns um Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 soll ein vormals gemischt genutztes Gebiet künftig als Wohngebiet entwickelt werden. Entsprechend der vorliegenden Planunterlagen soll das Plangebiet als reines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Vor dem Hintergrund der Stadt der kurzen Wege, einer ausreichenden Nutzungsdurchmischung sowie des angrenzenden allgemeinen Wohngebiets bitten wir, die Ausweisung eines reinen Wohngebiets im Bebauungsplan Nr. 30 zu überdenken und regen stattdessen die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets an. Zudem bitten wir, unabhängig von der gewählten Gebietskategorie nicht störende Handwerksbetriebe im Bebauungsplan Nr. 30 zuzulassen.

Gestatten Sie uns den Hinweis, dass viele Gewerke, die als nicht störende Handwerksbetriebe einzuordnen sind, der wohnortnahen Versorgung dienen. Aus stadtplanerischer Sicht trägt das Handwerk in solchen Lagen zu lebendigen Quartieren mit kurzen Wegen bei, stellt eine wohnortnahe Versorgung mit Waren und Dienstleistungen sicher und schafft Arbeitsplätze vor Ort. Zukunftsfähig werden Städte also nur dann sein, wenn es gelingt, dort wohnverträgliche Handwerksbetriebe zu erhalten bzw. zu entwickeln.

Hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB haben wir keine Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen

**HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF**



RWW mbH · [REDACTED]

Stadt Oberhausen  
Fachbereich 5-1-40  
[REDACTED]  
46042 Oberhausen

**Netze**

|                |            |
|----------------|------------|
| Ihre Zeichen   | 5-1-40/Mu  |
| Ihre Nachricht | vom 2.8.21 |
| Unsere Zeichen | RN21-0868  |
| Name           | [REDACTED] |
| Telefon        | [REDACTED] |
| Telefax        | [REDACTED] |
| E-Mail         | [REDACTED] |

Mülheim an der Ruhr, 9. Sept. 2021

**Bebauungsplan VBB Nr. 30 Blockstraße/Lohmannshof**

Sehr geehrte [REDACTED],

vielen Dank für Ihre Anfrage. Gern teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die genannte Maßnahme keine grundsätzlichen Bedenken haben. Wir haben für Sie einen Planausschnitt mit den eingetragenen Linienführungen unserer vorhandenen Versorgungsleitungen vorbereitet. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel kann von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen. Hausanschlussleitungen sind in unserem Versorgungsgebiet Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer als Anschlussnehmer. Hierüber besitzen wir keine Planunterlagen. Unser Service-Point Oberhausen, Telefon [REDACTED], kann Ihnen gern nach Terminvereinbarung die Lage der Leitungen in der Örtlichkeit anzeigen. RWW haftet nicht für unrichtige Planunterlagen.

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

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

Für Rückfragen steht Ihnen unser Mitarbeiter der Abteilung Netzplanung, [REDACTED], gern zur Verfügung.

Freundliche Grüße

RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH

[REDACTED]

Seite 2 zum Schreiben an die Stadt Oberhausen vom 9. September 2021

RWW Rheinisch-Westfälische  
Wasserwerksgesellschaft mbH



**Anlage**  
Planausschnitt PA21-3582



Thyssengas GmbH, Postfach 10 40 42, 44040 Dortmund

**Liegenschaften und  
Geoinformation/ Dokumentation**

Stadt Oberhausen  
Fachbereich 5-1 Stadtplanung (UDB)  
[REDACTED]  
Bahnhofstraße 66  
46145 Oberhausen

Ihre Zeichen 20210802-0348  
Ihre Nachricht 02.08.2021  
Unsere Zeichen B-I-D/Gr 2021-TÖB-0773  
Name [REDACTED]  
Telefon [REDACTED]  
Telefax [REDACTED]  
E-Mail [REDACTED]

Dortmund, 3. August 2021

**VBB Nr. 30 - Blockstraße/Lohmannshof  
Thyssengasfernleitung 502 004 000 Bl. 2, Schutzstreifenbreite 6,0 m**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Nahbereich süd-westlich der o.g. Bauleitplanung verläuft die im Betreff genannte Gasfernleitung 502 004 000 unseres Unternehmens. Beigefügt erhalten Sie den o.g. Bestandsplan sowie einen Übersichtsplan im Maßstab 1:1000.

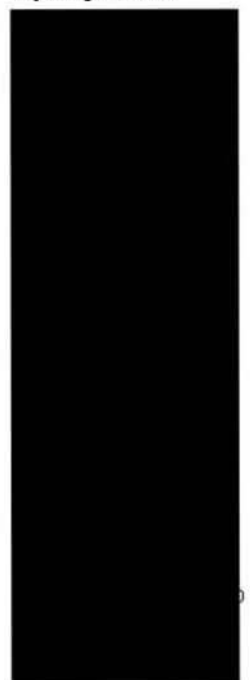
Die Gasfernleitung liegt innerhalb eines Schutzstreifens von 6,0 m (3,0m links und rechts der Leitungsachse), in dem aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt sind.

Eine Überbauung des Schutzstreifens ist nicht möglich, da das Errichten von geschlossenen Bauwerken und sonstigen baulichen Anlagen, jeglicher Art innerhalb des Schutzstreifens gemäß den für diese Leitung gültigen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) nicht gestattet ist. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb unserer Gasfernleitung beeinträchtigt oder gefährden.

Wir weisen jetzt schon darauf hin, dass alle Maßnahmen, auch außerhalb des Schutzstreifens, die Auswirkungen auf den Bestand und den Betrieb der Versorgungsanlagen haben könnten, frühzeitig unter Vorlage detaillierter Projektpläne (Lagepläne, Längenschnitte, Querprofile, etc.) anzuzeigen sind, damit wir prüfen können, ob die jeweils angezeigte Maßnahme in der geplanten Form durchgeführt werden kann oder Sicherungs- und Anpassungsmaßnahmen an der jeweiligen Versorgungsanlage erforderlich werden.

Diese Unterlagen müssen uns entsprechend frühzeitig zur Verfügung gestellt werden, damit uns ein ausreichender Zeitraum zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme verbleibt.

Thyssengas GmbH



...

Dem Überfahren der Gasfernleitung mit Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche in Längs- bzw. Querrichtung können wir nur nach erfolgten druckverteilenden Maßnahmen - wie Auslegen von Baggermatratzen oder dergleichen - zustimmen.

Eventuell geplante neue Baumstandorte sind gemäß DVGW Merkblatt GW 125 (M) sowie des Merkblattes der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. FGSV Nr. 939 mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers zu wählen. Um die Gasfernleitung vor Beeinträchtigungen durch Wurzelwuchs zu schützen und eine gefahrungsfreie Lebensdauer der Bäume zu gewährleisten, sollte der Abstand von 5,0 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse nicht unterschritten werden.

Frühzeitig im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung im Bereich unserer Gasfernleitung, ist vom Veranlasser der Maßnahme durch Vorlage detaillierter Projektpläne (Grundrisse, Längenschnitte, Querprofile) eine aktuelle Leitungsauskunft über [REDACTED] einzuholen, damit wir aktuelles Planwerk übergeben und die Gasfernleitung im Anschluss durch den o.g. Netzbetrieb vor Ort angezeigt werden kann. Diese Unterlagen stellen Sie uns bitte frühzeitig zur Verfügung, so dass ein ausreichender Zeitraum zur Prüfung und Stellungnahme verbleibt.

Nachfolgende Sicherungsmaßnahmen sind im Voraus zu berücksichtigen:

1. Auskofferungs- und Verdichtungsarbeiten dürfen nur dann maschinell erfolgen, wenn über der Leitung ein Erdpolster von 0,5 m gewährleistet ist und Verdichtungsgeräte, deren Erregerkraft pro Aufstandsfläche den Wert von 8,5 N/cm<sup>2</sup> nicht überschreiten, eingesetzt werden.
2. Bei Näherungen im Horizontalabstand unter 1,0 m und im Vertikalabstand unter 0,5 m zu unseren Anlagen dürfen Erdarbeiten nur von Hand ausgeführt werden.
3. Verlegen von Leitungen, Kanälen, Kabeln und Drainagen  
Bei offener Bauweise sind die lichten Abstände unter Berücksichtigung der Leitungsdurchmesser, der örtlichen und technischen Gegebenheiten und der betrieblichen Belange festzulegen.  
Sie sollen  
0,40 m bei Kreuzungen  
und in kurzen Abständen 2,0 m bei Parallelführungen  
nicht unterschreiten.

Sollte nicht in offener Bauweise verlegt werden, ist das Verfahren mit uns im Detail abzustimmen, die Abstände zur Leitung und die begleitende Einmessung festzulegen. Dieses hat rechtzeitig einige Werktage vor Baubeginn zu erfolgen.

4. Bei Rammarbeiten in Leitungsnähe sind Schwingungsmessungen erforderlich. Falls die max. zulässige resultierende Schwingungsgeschwindigkeit  $V < 30 \text{ mm/sec}$  überschritten wird, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Schwingungsgefährdung vorzusehen. Verbleibende Spundwände

...

können in einem lichten Abstand von 2,0 m, Spundwände, die wieder gezogen werden, in einem lichten Abstand von 1,0 m zur Gasfernleitung gesetzt werden.

5. Bei Durchpressungsmaßnahmen sind die entsprechenden Leitungsschnitte vorsorglich freizulegen, um den Pressvorgang in den Leitungsbereichen beobachten zu können. Die Pressgruben sind in Absprache mit unserem Projektleiter an Ort und Stelle festzulegen.
6. Freigelegte Rohre und leitungszugehörige Bestandteile, einschließlich Begleitkabel, sind durch eine Holzummantelung o.ä. so zu sichern, dass die Rohrisolierung vor mechanischen Beschädigungen geschützt wird
7. Kanalschächte und Schachtbauwerke sind außerhalb des Schutzstreifens anzuordnen.
8. Die Baugrube im Kreuzungsbereich ist sorgfältig anzulegen, wobei die freigelegte Leitungslänge das Maß von max. 3 m (Stützweite) nicht überschreiten darf. Bei der Verfüllung des Rohrgrabens muss die Leitung in einer Schichtdicke von mindestens 0,2 m allseitig in Sand eingebettet werden.
9. Bodenabtrag bzw. -auftrag ist nur bis zu einer verbleibenden Gesamtüberdeckung der Leitung von mindestens 1,0 m bis höchstens 1,5 m erlaubt.
10. Baustelleneinrichtungen oder das Lagern von Bauelementen sind im Leitungsschutzstreifen nicht gestattet.
11. Der Zustand der Rohrisolierung ist frühzeitig vor Baubeginn durch eine Intensivmessung auf eventuelle Schäden zu überprüfen, die ggf. vorher zu beseitigen sind.
12. Versickerungsmulden zur Ableitung von Oberflächenwasser sind im Leitungsschutzstreifen nicht zulässig.
13. Muldenversickerung ist im Leitungsschutzstreifen nicht gestattet. Um das Ausspülen der Gasfernleitung zu verhindern, sind Sickergräben bzw. Sickermulden außerhalb des Schutzstreifens zu planen.
14. Zusätzliche Auflagen  
Weitergehende Sicherungs- und/bzw. Anpassungsmaßnahmen, die erst an Ort und Stelle geklärt werden können, behalten wir uns ausdrücklich vor.

Wir bitten Sie, die nachfolgenden Punkte zu berücksichtigen, dass

1. unsere Gasfernleitung 502 004 000 wenn möglich im Bebauungsplan inklusiv des 6,0 m breiten Schutzstreifens als mit Leitungsrecht zu belastende Fläche der Thyssengas GmbH dargestellt wird,

...

2. die Gasfernleitung bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt wird,
3. das beiliegende Merkblatt für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie unsere allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH Anwendung findet,
4. wir am weiteren Verfahren beteiligt werden.

**Bitte stellen Sie sicher, dass unsere Gasfernleitung durch ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt wird.**

**Bauarbeiten im Schutzstreifenbereich unserer Ferngasleitung 502 004 000 dürfen auf Grundlage dieser Planungsanfrage nicht erfolgen.**

Die Ihnen überlassenen Planunterlagen unseres Hauses dürfen nur zu Planungszwecken verwandt werden, eine Weitergabe an eine Baufirma darf nicht erfolgen.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Thyssengas GmbH



Anlagen

## Stellungnahme(n) (Stand: 27.08.2021)

Sie betrachten: VBB Nr. 30 - Blockstraße/Lohmannshof  
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB  
Zeitraum: 06.08.2021 - 03.09.2021

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kontakt:       | Name: [REDACTED] Behrensstr [REDACTED] 46049 Oberhausen<br>E-Mail: [REDACTED]<br>Telefon: [REDACTED]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Bürger ID:     | 19510                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Stellungnahme: | <p>Erstellt am: 27.08.2021</p> <p>Ich bitte um Informationen bzgl. der Auswirkungen auf die vorgesehene Überflutungsflächen bei Hochwasser. Hier habe ich Befürchtungen das mein Haus stärker von Hochwasser bedroht sein könnte wenn die zu bebauenden Flächen als Überflutungsflächen entfallen.</p> <p>Die Straßen Blockstr. und Behrensstraße sind als Verkehrswege vorgesehen. Die Behrensstr. ist ohnehin stark frequentiert. Insbesondere zu den üblichen Arbeitsbeginn- und Arbeitsendezeiten können wir unsere zur Straße hin gelegenen Schlafräume nur noch eingeschränkt genutzt werden weil es hier zu starken Abgas- und Lämbelästigungen kommt. Welche Maßnahmen sind für die Bestandsgebäude vorgesehen um die Auswirkungen zu mildern bzw. zu reduzieren.</p> <p>Anhänge: -</p> |

## **Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Veröffentlichung**

## Stellungnahme(n) (Stand: 23.06.2025)

**Sie betrachten:** VBB Nr. 30 - Blockstraße/Lohmannshof  
**Verfahrensschritt:** Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB  
**Zeitraum:** 15.04.2025 - 28.05.2025

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Behörde:</b>       | <b>Bezirksregierung Düsseldorf: Dez. 53 (Immissionsschutz - einschl. anlagenbezogener Umweltschutz)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Frist:</b>         | 28.05.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Stellungnahme:</b> | <p>Erstellt von: [REDACTED], am: 27.05.2025, Aktenzeichen: 53.01.44-BPL-150/2025-Ba</p> <p>vBPL Nr. 30 Blockstraße/Lohmannshof<br/>Beteiligung als TöB gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)<br/>Ihre E-Mail/Schreiben vom 15.04.2025</p> <p>Im Rahmen des o.g. Verfahrens haben Sie mich beteiligt und um Stellungnahme gebeten.</p> <p>Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) ergeht folgende Stellungnahme:<br/>Gegen die Änderung in dem oben genannten Bereich im Regierungsbezirk Düsseldorf bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen. Da meine Zuständigkeiten nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gegeben sind empfehle ich -falls nicht bereits geschehen- den LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.<br/>Bitte beteiligen Sie insbesondere den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, da zum 01.06.2022 das Denkmalschutzgesetz novelliert wurde und somit auch vermutete Bodendenkmäler zum Schutzbereich dazu gehören. Die Informationen zu den vermuteten Bodendenkmälern liegen ausschließlich beim LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endericher Str.133, 53115 Bonn.</p> <p>Hinsichtlich der Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52) ergeht folgende Stellungnahme:<br/>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.</p> <p>Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53) ergeht folgende Stellungnahme:<br/>SG 53.1B LRP:<br/>Das Vorhaben befindet sich außerhalb der Umweltzone des Luftreinhalteplans Ruhr West Teilplan Oberhausen.<br/>Eine Überschreitung des aktuellen Grenzwertes für die jährlichen NO<sub>2</sub> Immissionen von 40 g/m<sup>3</sup> ist nicht zu befürchten. Es werden daher keine Bedenken gegen das Vorhaben geltend gemacht.</p> <p>Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54A) ergeht folgende Stellungnahme:<br/>Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße/</p> |

Lohmannshof bestehen aus kommunal-abwassertechnischer Sicht keine Bedenken.

Nach den Angaben im Erläuterungsbericht ist geplant das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser getrennt zu sammeln, um es anschließend gemeinsam der Mischkanalisation zuzuführen.

Nach den Vorgaben des § 44 Abs. 1 LWG i. V. m. § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Von der Verpflichtung ausgenommen ist Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht zugelassenen Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Das Plangebiet ist ausweislich des gültigen Abwasserbeseitigungskonzeptes (ABK) der Stadt Oberhausen bisher nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

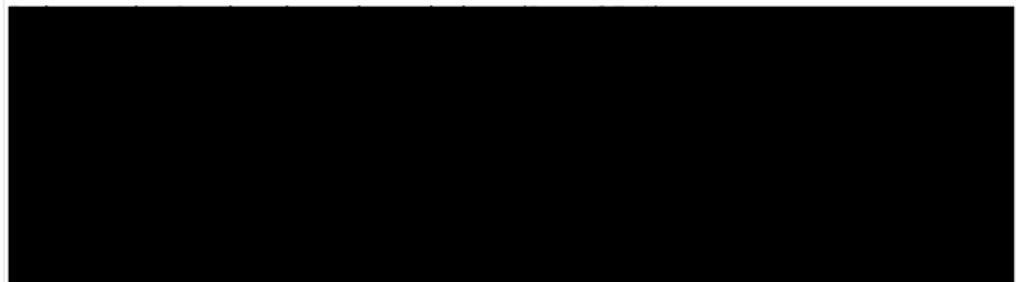
Nachvollziehbare Angaben, dass der der technische oder wirtschaftliche Aufwand für eine ortsnahe Versickerung oder Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer unverhältnismäßig ist, liegen nicht vor.

Laut Erläuterungsbericht soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser über eine offene Regenrückhaltung, gedrosselt auf 10 l/s dem Mischwasserkanal zugeführt werden. Als Drosselorgan ist ein einfacher Schieber vorgesehen. Hierzu ist anzumerken, dass ein einfacher Schieber zu Drosselung auf einen Abfluss von 10 l/s ungeeignet ist. Der verbleibende Durchflussquerschnitt ist so gering, dass eine erhebliche Verstopfungs- bzw. Verlegungsgefahr gegeben ist. Insofern ist davon auszugehen, dass ein technisch aufwendigeres Drosselorgan verbunden mit einem größeren Drosselbauwerk erforderlich wird. Grundsätzlich stellen Pumpen ein geeignetes Drosselorgan auch für Drosselabflüsse in der Größenordnung von 10 l/s dar. Durch den Einsatz einer Pumpstation als Drosselorgan wäre es auch möglich, das Niederschlagswasser aus dem Regenrückhaltebecken in das angrenzende Feuchtbiothop einzuleiten, was bisher aufgrund der Höhenlage ausgeschlossen wurde.

Folgende von mir zu vertretenden Belange sind von dem Vorhaben nicht berührt:

- Belange des Luftverkehrs (Dez. 26)
- Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33)

Ansprechpartner:



Hinweis:

Diese Stellungnahme erfolgt im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange.



Insofern wurden lediglich diejenigen Fachdezernate beteiligt, denen diese Funktion im vorliegenden Verfahren obliegt. Andere Dezernate/Sachgebiete haben die von Ihnen vorgelegten Unterlagen daher nicht geprüft. Dies kann dazu führen, dass von mir z.B. in späteren Genehmigungs- oder Antragsverfahren auch (Rechts-)Verstöße geltend gemacht werden können, die in diesem Schreiben keine Erwähnung finden. Bitte beachten Sie die Anforderungen an die Form der TÖB-Beteiligung:

<https://www.brd.nrw.de/ueber-uns/die-bezirksregierung/die-bezirksregierung-als-traeger-oeffentlicher-belange>

und

[https://www.brd.nrw.de/document/20240522\\_toeb\\_zustaendigkeiten.pdf](https://www.brd.nrw.de/document/20240522_toeb_zustaendigkeiten.pdf)

Im Auftrag  
gez.



Anhänge: -

**Nachträge:**

-

**manuelle  
Einträge:**

-



Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien

DB AG - DB Immobilien

Stadt Oberhausen  
FB 5-1-40 / Planungsrecht und Verfahren  
46042 Oberhausen

Deutschland

Aktenzeichen: TOEB-NW-25-207169

OB

02.06.2025

## 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB Nr. 30 - Blockstraße/Lohmannshof

Ihr Zeichen: 5-1-40/Ob

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zu o.g. Verfahren.

Bei dem geplanten Vorhaben sind nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten:

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

- Kein Anspruch auf Schutz vor Immissionen aus dem Bahnbetrieb:
  - Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.
- Dach-, Oberflächen-, Oberwasser und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung auf oder an Flächen der DB kann nicht zugestimmt werden.

Unser Anliegen:



Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: [www.deutschebahn.com/datenschutz](http://www.deutschebahn.com/datenschutz)

Seite 1 / 2



- Bei konkreten Bauvorhaben zur Bahntrasse ist die DB InfraGO AG zu beteiligen. Die Bauanträge (Baubeschreibung, maßstabsgetreue / prüfbare Pläne, Querschnitte, etc.) sind der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Kompetenzteam Baurecht einzureichen.

Sie erhalten diese Stellungnahme in digitaler Form. Sie kann Ihnen bei Bedarf auch in Papierform per Post zugestellt werden. Wir gehen jedoch davon aus, dass sollten wir keine gegenteilige Information erhalten, die digitale Stellungnahme ausreichend ist und von Ihnen anerkannt wird.

Bei möglichen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

DB AG - DB Immobilien

**Cornelia**  
i.V. Co Lorenz

Digital unterschrieben  
von Cornelia Co Lorenz  
Datum: 2025.06.02  
16:18:01 +02'00'

**Robert**  
i.A. Lemper

Digital unterschrieben  
von Robert Lemper  
Datum: 2025.06.02  
15:35:49 +02'00'

+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

**Chatbot Petra** steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung. Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: <https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/>





Deutsche Telekom Technik GmbH, [REDACTED]

Stadt Oberhausen  
Fachbereich 5-1-40 / Planungsrecht und Verfahren  
Bahnhofstr. 66  
46145 Oberhausen

[REDACTED]  
**22.4.2025 | 5-1-40/Ob VBB Nr. 30 | Stadt Oberhausen 2. Beteiligung Aufstellung des  
vorhabenbezogenen BBPL VBB Nr. 30 Blockstr./Lohmannshof in Oberhausen  
Unser Zeichen: West13\_2025\_162403**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung unter folgender E-Mail-Adresse: [REDACTED]  
[REDACTED] mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich „BBPL VBB Nr. 30 Blockstr./Lohmannshof“ stattfinden werden.

Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant.

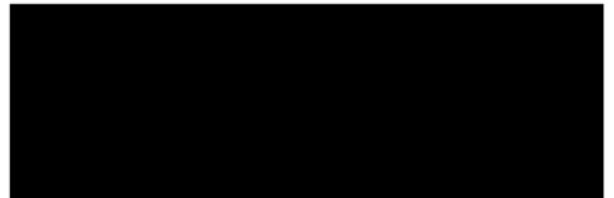
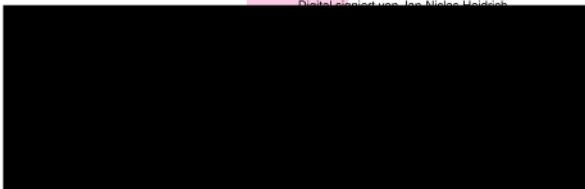
Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint.

Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet. Wir bitten Sie uns die Information zu einem alternativen Anbieter umgehen zur Verfügung zu stellen und weisen in diesen Zusammenhang auch auf § 146 Abs.(2) TKG hin -Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.

Wir bitten folgende fachliche Hinweis bei der Planung zur Erschließung zu berücksichtigen:  
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,2 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.  
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter folgender E-Mail Adresse  so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Freundliche Grüße



Anlage(n): keine

## Stellungnahme(n) (Stand: 23.06.2025)

**Sie betrachten:** VBB Nr. 30 - Blockstraße/Lohmannshof

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

**Zeitraum:** 15.04.2025 - 28.05.2025

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Behörde:</b>           | <b>Die Autobahn GmbH des Bundes: Niederlassung Rheinland</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Frist:</b>             | 28.05.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Stellungnahme:</b>     | <p>Erstellt von: [REDACTED], am: 28.05.2025 , Aktenzeichen: -</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>seitens der Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Rheinland ist mit Schreiben vom 07.09.2021 eine Stellungnahme zu vorbezeichneter Bauleitplanung abgegeben worden.</p> <p>Die darin gegebenen Anregungen, Hinweise und Bedingungen sind auch im Rahmen des vorliegenden Verfahrensschrittes und zukünftiger Bauleitplanungen weiter zu beachten.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Im Auftrag</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Die Autobahn GmbH des Bundes<br/>Niederlassung Rheinland</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Anhänge: -</p> |
| <b>Nachträge:</b>         | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>manuelle Einträge:</b> | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

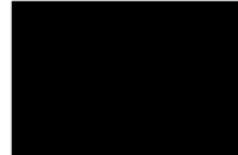
## Stellungnahme(n) (Stand: 23.06.2025)

**Sie betrachten:** VBB Nr. 30 - Blockstraße/Lohmannshof  
**Verfahrensschritt:** Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB  
**Zeitraum:** 15.04.2025 - 28.05.2025

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Behörde:</b>           | <b>Energieversorgung Oberhausen AG</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Frist:</b>             | 28.05.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Stellungnahme:</b>     | <p>Erstellt von: [REDACTED] am: 28.05.2025 , Aktenzeichen: 30/2025</p> <p>Sehr geehrte Damen u. Herren,</p> <p>grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan. Eine Gas-, Fernwärme- sowie Kabelnetzerweiterung ist in diesem Gebiet z.Zt. nicht vorgesehen.</p> <p>Vorhandene Leitungen, Kabel, Anschlüsse oder Anlagen der Oberhausener Netzgesellschaft mbH dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder beeinträchtigt werden, es muß jederzeit ein ungehinderter Zugang zu unseren Netzen und Anlagen gewährleistet sein.</p> <p>Vor Beginn der Bauphase ist die ausführende Tiefbaufirma zur erneuten Bestandsplanauskunft bei der Oberhausener Netzgesellschaft verpflichtet.</p> <p>Die Planauszüge des betroffenen Gebietes laden wir in dieses Portal hoch.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Anhänge:<br/>01_Netzdaten_Strom BEL (s_1748429316_01_netzdaten_strom_bel.pdf)<br/>02_Netzdaten_Strom MSP (s_1748429316_02_netzdaten_strom_msp.pdf)<br/>03_Netzdaten_Strom NSP (s_1748429316_03_netzdaten_strom_nsp.pdf)<br/>05_Netzdaten_Gas (s_1748429316_05_netzdaten_gas.pdf)</p> |
| <b>Nachträge:</b>         | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>manuelle Einträge:</b> | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

**Wirtschaftspolitik und -beobachtung,  
Standortfragen****Stadt Oberhausen**

Fachbereich 5-1-40/Planungsrecht und Verfahren

[REDACTED]  
46042 OberhausenIhr Zeichen  
Unser Zeichen  
Ansprechpartner  
Telefon  
Telefax  
E-Mail5-1-40/Ob  
III-2/FK/go

Datum

22. Mai 2025

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB Nr. 30 – Blockstraße/Lohmannshof –  
hier: unsere Stellungnahme im Rahmen der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrter [REDACTED]

mit Ihrem Schreiben vom 15.04.2025 baten Sie uns um Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung.

Wir verweisen dazu auf unsere Stellungnahme vom 07.09.2021. Weiterführende Anmerkungen zum Plan haben wir nicht.

Freundliche Grüße

**HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF**



Der Oberbürgermeister  
Stadtverwaltung Oberhausen

Bereich 5-1 -Stadtplanung-  
Fachbereich 5-1-40 /  
Planungsrecht und Verfahren  
Technisches Rathaus Sterkrade  
Bahnhofstraße 66  
46145 Oberhausen

Postadresse: 45117 Essen



Ihr Schreiben vom 16.04.2025 betreffend:

**Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer für Essen, Mülheim an der Ruhr,  
Oberhausen zu Essen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 –  
Blockstraße/Lohmannshof, Stadt Oberhausen**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter 

Die IHK zu Essen nimmt im Rahmen ihrer Beteiligung gemäß § 4 BauGB zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 – Blockstraße/Lohmannshof – Stellung.

**Aus Sicht der regionalen Wirtschaft ist die geplante  
Wohnbaulandentwicklung ausdrücklich zu begrüßen.** Das Vorhaben steht im  
Einklang mit einer **wirtschaftsfreundlichen Wohnraumpolitik**, wie sie  
angesichts des weiter bestehenden Fachkräftemangels dringend erforderlich ist.

**Der Wohnungsmarkt stellt heute bereits ein Nadelöhr für den  
Arbeitsmarkt dar.** Die **Sicherung von Wohnraum** – auch im bezahlbaren  
Segment – ist längst keine rein soziale Aufgabe mehr, sondern hat sich zu einem  
zentralen wirtschaftspolitischen Anliegen entwickelt. Die zunehmenden  
Schwierigkeiten von Unternehmen, qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter  
zu gewinnen und zu binden, betreffen alle Qualifikationsniveaus.

Gerade für Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt wie Oberhausen ist es  
essenziell, zusätzliche, bedarfsgerechte Angebote zu schaffen. Dabei kommt der  
Entwicklung von Einfamilien- und Doppelhausstrukturen mit Naherholungs- und  
Infrastrukturanschluss eine besondere Bedeutung zu – zumal in Stadtteilen wie  
Alstaden, die laut Wohnungsmarktstudie als Schwerpunkträume für den  
Neubaubedarf bis 2030 identifiziert wurden.

Die geplante Arrondierung auf einer ehemals heterogen genutzten und inzwischen  
brachliegenden Fläche stellt eine **maßvolle und nachhaltige Innenentwicklung**  
dar.

Datum

09.05.2025

Ihr Aktenzeichen

Unser Zeichen/ Nachricht vom



Ihr Ansprechpartner



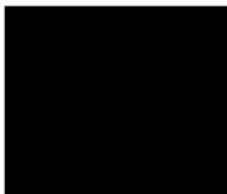
**Die IHK zu Essen unterstützt die wohnungspolitischen Zielsetzungen der Stadt Oberhausen**, wie sie im „Wohnkonzept 2030“ benannt wurden. Das geplante **Vorhaben leistet damit einen konkreten Beitrag zur Umsetzung dieser Strategie**, indem es Wohnraum für Familien, Berufspendler und Fachkräfte schafft – und dies an einem Standort, der auch mittel- und langfristig hohe Standortqualitäten bietet.

Die IHK zu Essen unterstützt das Vorhaben nachdrücklich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 30 – Blockstraße/Lohmannshof – ist ein stadtentwicklungspolitisch **sinnvoller Beitrag zur Stärkung des Wohnstandorts Oberhausen und hilft gleichzeitig dabei, ökonomische Wachstumspotenziale in der Region durch Entlastung des Wohnungsmarktes zu realisieren.**

Die geplante Umsetzung in Verbindung mit Klimaanpassung, nachhaltiger Flächenentwicklung und Mobilitätsanbindung entspricht den Anforderungen an eine zukunftsgerichtete Stadtplanung und ist aus Sicht der Wirtschaft ausdrücklich zu begrüßen.

Wir bedanken uns für die Beteiligung bei o. angeführtem Verfahren und stehen für etwaige Rückfragen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichsten Grüßen vom Waldthausenpark in Essen



[REDACTED]

---

**Von:**

**Gesendet:**

[REDACTED]  
Dienstag, 22. April 2025 12:08

**An:**

**Betreff:**

[REDACTED]  
Gute Hoffnung Nr. 403. Aufstellung des B-Plan Nr. 30 -  
Blockstraße/Lohmannshof -

Sehr geehrter [REDACTED]

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 15.04.2025.

Namens der TRATON SE teilen wir Ihnen mit, dass das Gebiet evtl. noch im Randbereich des Eisensteindistriktfeldes "Gute Hoffnung" liegt.

Das Bergrecht an dem Eisensteindistriktfeld ist 1990 erloschen.

Wir waren bis zum Erlöschen des Bergrechtes dessen Rechtsinhaber.

Nach Sichtung der hier vorhandenen Unterlagen hat sich herausgestellt, dass im Bereich des Gebietes Eisenstein nur an der Erdoberfläche ergraben wurde; ein untertägiger Bergbau erfolgte nicht.

Einwirkungen aus der Eisensteinförderung auf das Gebiet sind somit auszuschließen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

MAN GHH Immobilien GmbH

[REDACTED]

\*\*\*\*\*

[REDACTED]

This e-mail (including any attachments) is confidential and may be privileged. If you have received it by mistake, please notify the sender by e-mail and delete it from your system.

Any unauthorised use or dissemination of this e-mail or its contents in whole or in part is strictly prohibited. Please note that e-mails are susceptible to change.

MAN GHH Immobilien GmbH shall not be liable for the improper or incomplete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt.

MAN GHH Immobilien GmbH does not guarantee that the integrity of this communication has been maintained nor that this communication is free of viruses, interceptions or interference.

\*\*\*\*\*

TRATON SE

[REDACTED]

RWW mbH

Stadt Oberhausen  
Fachbereich 5-1-40/  
Planungsrecht- und Verfahren  
46042 Oberhausen

#### Netze

|                |                    |
|----------------|--------------------|
| Ihre Zeichen   | 5-1-40/Ob          |
| Ihre Nachricht | vom 15. April 2025 |
| Unsere Zeichen | RN21-0868          |
| Name           |                    |
| Telefon        |                    |
| Telefax        |                    |
| E-Mail         |                    |

Mülheim an der Ruhr, 26. Mai 2025

## 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB Nr. 30 - Blockstraße/Lohmannshof

Sehr geehrter

wir haben für Sie Planausschnitte mit den eingetragenen Linienführungen unserer vorhandenen Versorgungsleitungen vorbereitet. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel kann von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen. Hausanschlussleitungen sind in unserem Versorgungsgebiet Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer als Anschlussnehmer. Unser Service Point Oberhausen, Tel. kann Ihnen gern nach Terminvereinbarung die Lage der Leitungen in der Örtlichkeit anzeigen. RWW haftet nicht für unrichtige Planunterlagen. Wichtig ist bei Baumaßnahmen die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft, die bei Arbeiten im Bereich unserer Anlagen unbedingt zu beachten ist. Diese Anweisung liegt Ihnen vor. Bei Bedarf können wir Ihnen gern weitere Exemplare zur Verfügung stellen.

Im Entwurf der Begründung zum Planverfahren wird auf Bodenverunreinigungen bzw. Altlasten hingewiesen. Wir gehen davon aus, dass RWW zur Verlegung von Trinkwasserleitungen altlastenfreie Flächen zur Verfügung stehen. Sollten dennoch Altlasten vorgefunden werden, sind diese von der Stadt bzw. dem Grundstückseigentümer für RWW kosten- und haftungsfrei zu beseitigen.

Wenn zur Trinkwasserversorgung neuer Gebäude unser Verteilnetz erweitert werden muss, so erfolgt dies im Zuge der allgemeinen Erschließung. Sollte die Verlegung von Trinkwasserleitungen in privaten Flächen stattfinden, ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur dinglichen Sicherung unserer Anlagen vor der Verlegung erforderlich.

RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH

Seite 2 zum Schreiben an die Stadt Oberhausen vom 26. Mai 2025 / RN21-0868

Wir gehen davon aus, dass die Belange unserer vorhandenen und geplanten Anlagen berücksichtigt werden. So bitten wir bei geplanten Pflanzen und Baumstandorten die geltenden technischen Regelungen zu beachten. Grundsätzlich sind die Trassen von unterirdischen Versorgungsleitungen von Bäumen frei zu halten. Bitte beachten Sie dazu das Technische Merkblatt des DVGW GW 125 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle).

Für Rückfragen steht Ihnen unser Mitarbeiter der Abteilung Netzplanung   
 gern zur Verfügung.

Freundliche Grüße

RWW Rheinisch-Westfälische  
Wasserwerksgesellschaft mbH



## Stellungnahme(n) (Stand: 28.04.2025)

**Sie betrachten:** VBB Nr. 30 - Blockstraße/Lohmannshof  
**Verfahrensschritt:** Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB  
**Zeitraum:** 15.04.2025 - 28.05.2025

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Behörde:</b>           | <b>Stadtwerke Oberhausen AG (STOAG)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Frist:</b>             | 28.05.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Stellungnahme:</b>     | <p>Erstellt von: [REDACTED] am: 25.04.2025 , Aktenzeichen: -</p> <p>Guten Tag,</p> <p>bitte beachten sie bei der künftigen Entwicklung des Gebietes dass die heutige Befahrbarkeit der Blockstr. mit Gelenkbussen sichergestellt werden muss. Der Bereich der Blockstraße ist heute bereits "knifflig".</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>[REDACTED]</p> <p>STOAG Stadtwerke Oberhausen GmbH</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Anhänge: -</p> |
| <b>Nachträge:</b>         | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>manuelle Einträge:</b> | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

Thyssengas GmbH, Postfach 10 40 42, 44040 Dortmund

Stadt Oberhausen: Bereich 5-1 Stadtplanung

Bahnhofstraße 66  
46145 Oberhausen

**Integrity Management  
Dokumentation / Netzauskunft**

Ihre Zeichen  
Ihre Nachricht  
Unsere Zeichen  
Telefon  
Telefax  
E-Mail

BIL: 20250415-0606

20250415\_0022\_V01

Dortmund, 24.04.2025

**BIL: behördliche Planung, Genehmigungsverfahren, Bebauungsplan**

Flur: Oberhausen, Alstaden, Flur 17, 31  
VBB Nr. 30 - Blockstraße/Lohmannshof

Betroffene Leitungen/Stationen:

\***502 004 000**, V Meiderich - Styrum, Blatt 2

**Schutzstreifenbreite: 6,0m**

Sehr geehrte Damen und Herren,

innerhalb der o.g. Bauleitplanung verläuft die im Betreff genannte Gasfernleitung der Thyssengas GmbH.

Unsere Gasfernleitung 502/004/000 ist bereits nachrichtlich in Ihrem Bebauungsplan dargestellt, aus diesem Grund verzichten wir auf eine erneute Zusendung von Planunterlagen. Zusätzlich wird in der textlichen Begründung zum Verfahren auf unsere Gasfernleitung hingewiesen.

Unsere Stellungnahme vom 03.08.2021 mit unserem Zeichen B-I-D/Gr 2021-TÖB-0773 behält auch weiterhin ihre Gültigkeit.

Mit freundlichen Grüßen  
Thyssengas GmbH

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und bedarf daher keiner Unterschrift.

Anlagen:

TG\_20250415\_0022\_V01\_Auskunft\_Übersicht.pdf  
TG\_20250415\_0022\_V01\_Merkblatt-BP\_FNP.pdf  
TG\_20250415\_0022\_V01\_TG-Datenschutzinformationen.pdf  
TG\_20250415\_0022\_V01\_TG-Hochspannungsbeeinflussung.pdf  
TG\_20250415\_0022\_V01\_TG-Schutzanweisungen.pdf



Thyssengas GmbH



[REDACTED]

---

**Von:**

**Gesendet:**

[REDACTED]  
Mittwoch, 21. Mai 2025 15:58

**An:**

**Betreff:**

[REDACTED]  
Stellungnahme OEG-28629, Vodafone West GmbH, Stadt Oberhausen,  
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB Nr. 30 -  
Blockstraße/Lohmannshof

**Anlagen:**

02\_VF\_Kabelschutzanweisung\_10.11.2022.pdf; 03  
\_VF\_GmbH\_Kabelschutzanweisung\_Juni\_2021.pdf; 04  
\_VF\_Planauskunft\_Datenschutz\_10.11.2022.pdf; 01\_Nutzungsbedingungen\_  
10.11.2022.pdf

Vodafone West GmbH | [REDACTED]

[REDACTED]  
Vorgangsnummer: OEG-28629

Stadt Oberhausen  
Bahnhofstraße 66  
46145 Oberhausen

Datum 21.05.2025

**Stadt Oberhausen, Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB Nr. 30 -  
Blockstraße/Lohmannshof**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 15.05.2025.

Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.  
Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:

[REDACTED]  
Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

**Bitte beachten Sie:**

Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.

Herzlichen Dank!

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

**Bitte beachten Sie:**



Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

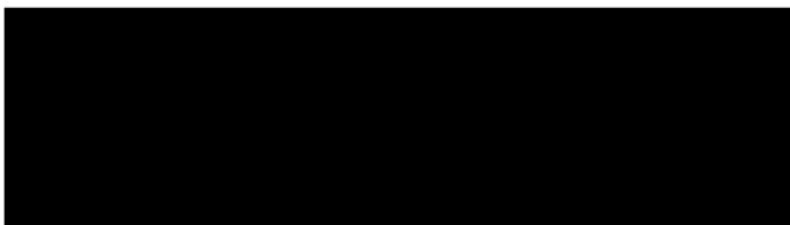
Mit freundlichen Grüßen

Vodafone West GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



Order Entry



Together we can

Vodafone West GmbH



C2 General

## Stellungnahme(n) (Stand: 23.06.2025)

**Sie betrachten:** VBB Nr. 30 - Blockstraße/Lohmannshof  
**Verfahrensschritt:** Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB  
**Zeitraum:** 15.04.2025 - 28.05.2025

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Behörde:</b>       | <b>Stadt Oberhausen: Bereich 5-1-00 Untere Denkmalbehörde</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Frist:</b>         | 28.05.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Stellungnahme:</b> | <p>Erstellt von: [REDACTED] am: 27.05.2025 , Aktenzeichen: 2025-081</p> <p>Die Stellungnahme erfolgt gemäß § 3 des Nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V. mit § 4a Baugesetzbuch (BauGB) bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBB) Nr. 30 Blockstraße/Lohmannshof.</p> <p>Wesentliches Ziel des o.g. Verfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohngebietes westlich der Blockstraße sowie der Straße Lohmannshof und nördlich des Fußweges Am Ruhrufer im Stadtteil Alstaden. Geplant ist die Errichtung von acht Doppelhäusern, eines dreiteiligen Wohngebäudes, Garagen und offene Stellplätze, sowie die Anlage einer Ringstraße. Ergänzend dazu werden öffentliche Grünflächen entwickelt, mehrere Parkplätze sowie ein Fuß- und Radweg angelegt.</p> <p>Im betreffenden Gebiet befindet sich keine Denkmale nach § 2 i.V.m § 5 DSchG NRW.</p> <p>Auf Grundlage der historischen Kartenaufnahme der Rheinlande durch Tranchot/ von Müffling, erstellt zwischen 1801 und 1828, ist ersichtlich, dass sich das Gebiet des Bebauungsplans im unmittelbaren Bereich der (früh)neuzeitlichen Dorfes Heiderhofen, auf späteren Kartenwerken der Preußischen Ur- bzw. Neuaufnahme auch als Heider(s)höfe bezeichnet, befindet. Eine konstante Besiedlung sowie Bebauung der betroffenen Fläche im Gebiet des VBB ist daher seit Beginn des 19. Jahrhunderts nachweisbar. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmale i.S.v. § 2 Abs. 5 DSchG NRW angetroffen werden.</p> <p>Wer Bodendenkmäler entdeckt, ist gem. § 16 DSchG NRW verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem zuständigen Denkmalfachamt anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind.</p> <p>Ich bitte um Aktualisierung des folgenden Hinweises und um nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wie folgt:</p> |

Konkrete Hinweise auf weitere Bodendenkmale liegen zurzeit nicht vor, dennoch können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, beispielsweise Mauern, Gräben oder Einzelfunde, Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist gemäß § 16 DSchG NRW der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Augustusring 3, 46509 Xanten, Tel. 02801/776290 unverzüglich anzuzeigen. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

Ferner bestehen gegen das o.g. Verfahren aus denkmalrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Anhänge: -

**Nachträge:**

-

**manuelle  
Einträge:**

-

# Online-Bürgerveranstaltung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 – Blockstraße / Lohmannshof – am 26.08.2021

Dauer: 18.00 – 19.30 Uhr

Aufgrund der akuten COVID-19-Pandemie wurde statt einer Präsenz-Bürgerversammlung im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Baugesetzbuch zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 eine Online-Bürgerversammlung durchgeführt.

Durch die Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen und die Verteilung von Info-Flyern wurden die im Umfeld des Vorhabengebietes wohnenden BürgerInnen zur Teilnahme an dieser öffentlichen Anhörung eingeladen.

## Protokoll der Veranstaltung

### Begrüßung

**Frau [REDACTED] (Büro Urbane Transformation, Oberhausen)** begrüßt als Moderatorin alle Teilnehmenden zur Online-Bürgerversammlung.

**Herr Bezirksbürgermeister Stenkamp** begrüßt alle Anwesenden und erläutert den Vorteil des Online-Formats, in dem die Bürgerveranstaltung abgehalten wird. Er stellt sich und seine Funktion als Bezirksbürgermeister sowie die MitarbeiterInnen der Verwaltung vor und erläutert, dass im Rahmen der heutigen Veranstaltung Anregungen aus der Bürgerschaft zum Vorhaben gegeben werden können.

**Frau [REDACTED]** stellt das Moderatorenteam im Einzelnen sowie deren Funktion vor. Sie weist u.a. auf die Chat-Funktion hin sowie auf die technische Hilfe. Sie erläutert, warum die Stadt Oberhausen ein solches Format der digitalen Bürgerversammlung anbietet. So haben sich Online-Bürgerveranstaltungen als ein sinnvolles Instrument während der Corona-Pandemie, in welcher Veranstaltungen vor Ort nicht möglich sind, erwiesen.

Sie erläutert weiterhin den Ablauf des Abends, stellt alle Mitwirkenden aus der Verwaltung und aus den externen Büros vor und erläutert die „Spielregeln“ für alle, damit das Online-Format gelingen kann.

### Umfrage

Zu Beginn erfolgt eine erste Umfrage zur Betroffenheit der Teilnehmenden bzw. den Motiven für die Teilnahme an der Bürgerversammlung. Wie die Ergebnisse auf der folgenden Abbildung zeigen, nahm die Mehrheit der Teilnehmenden aus potenziellem Kaufinteresse teil.

## 1. Umfrage zu Betroffenheit(Mehrfachauswahl)

Ich bin Anwohnerin oder Anwohner angrenzend an das konkrete Bebauungsplangebiet und bin von den Veränderungen direkt betroffen. (7/54) 13%



Ich komme aus dem Stadtteil und interessiere mich für die Veränderungen. (24/54) 44%



Ich kann mir vorstellen, später in der neuen Bebauung zu wohnen. (36/54) 67%



Ich nehme an der Veranstaltung teil, weil mich das digitale Format interessiert. (6/54) 11%



## Erläuterung des Verfahrens, des Bebauungsplans und des Vorhabens

Herr [REDACTED] (Planungsbüro atelier stadt & haus, Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH aus Essen) stellt zunächst den formellen Verfahrensablauf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 vor. Er nennt anschließend die Möglichkeiten der Beteiligung der Bürgerschaft im Verfahren. Im Anschluss stellt er die Rahmenbedingungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vor. Anhand eines Ausschnitts aus dem Stadtplan erfolgt eine räumliche Einordnung des Vorhabenstandortes an der Blockstraße / Lohmannshof.

Die vormals gewerblich und landwirtschaftlich genutzte, mittlerweile brachliegende Fläche liegt südöstlich im Stadtgebiet westlich der Blockstraße und der Straße Lohmannshof bei einer Größe von ca. 0,89 ha. Das Umfeld ist vorwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Südwestlich grenzt eine Biotopfläche als Waldstreifen mit direktem Bezug zur Ruhr an.

Ziel der Planung ist eine Restrukturierung dieser momentan ungeordneten und verschiedenartig genutzten Flächen durch Neuordnung und Aufwertung im Sinne einer wohnbaulichen, städtebaulich verträglichen Nutzung. Durch das Vorhaben soll ein Wohnquartier mit Einfamilienhäusern entstehen, die als Doppelhausbebauung, ergänzt durch eine Hausgruppe, umgesetzt werden. Insgesamt sollen so 19 Wohneinheiten entstehen. Dabei werden als Hauptplanungsziele die Festsetzung Reiner Wohngebiete, die Regelung der notwendigen Erschließung, die Sicherung hochwertiger Freiflächen und die Regelung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen verfolgt.

Die Planung wird in Bezug zu übergeordneten Planungsinstrumenten (Entwurf des Regionalplans, Regionaler Flächennutzungsplan und Stadtentwicklungskonzept) gesetzt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus den darin vorhandenen Darstellungen entwickelbar. Für das Vorhabengebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan. Daher muss zur Erlangung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Weiter erläutert Herr [REDACTED] anhand mehrerer Fotos die Bestandssituation vor Ort, teils im Vergleich des Stands 2014 zur heutigen Situation. Hierauf erfolgt die Vorstellung des städtebaulichen Konzeptes. Die acht

Doppelhäuser sowie die eine Hausgruppe mit drei Hauseinheiten gruppieren sich um die zentrale öffentliche Grünfläche bzw. die öffentliche Verkehrsfläche. Dem Konzept ist weiter die Anordnung der vorgesehenen 14 öffentlichen Besucherstellplätze zu entnehmen, für die eine anteilige Ausstattung mit E-Ladesäulen anvisiert wird.

Die zentrale Grünfläche dient ebenfalls als Versickerungsfläche für das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Straßenflächen, welches von dort dem geplanten Regenwasserkanal gedrosselt zugeführt werden kann. Durch die zweite öffentliche Grünfläche südwestlich im Vorhabengebiet erfolgt eine freiraumplanerische Anbindung und Zuwegung zur Ruhr mit dem dort verlaufenden Fußweg.

Zwei Darstellungen, einmal für Doppelhäuser mit Flach- und einmal mit Satteldach, veranschaulichen mögliche Vorschläge zur Bebauung, die grundsätzlich zweigeschossig mit der Möglichkeit der Realisierung eines weiteren Nichtvollgeschosses ausgeführt werden soll. Neben begrünten Garagendächern soll die Infrastruktur für E-Ladesäulen vorbereitet werden.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung soll die geplante Erschließung als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ und „Parkplatzflächen“ festgesetzt werden. Daneben werden die überbaubaren Grundstücksflächen, Flächen für Stellplätze und Garagen sowie die öffentlichen Grünflächen festgesetzt.

## Diskussion

### Chat-Themen:

Folgende Themenbereiche wurden im parallellaufenden Chat von den Teilnehmenden genannt:

#### **Boden / Hochwasser**

- Gibt es **Bodenbelastungen** in diesem Gebiet?
- Falls ja: Weiß man, auf welchen Grundstücken die Verunreinigung ist?
- Wurde **Bergbau unter dem Grundstück betrieben** und sind hierdurch Einschränkungen zu erwarten?
- Sind außer der Grünfläche zur Abgrenzung zur Ruhr weitere Maßnahmen bzgl. **Hochwasserschutz** geplant?
- Warum ist es in **Zeiten des Klimawandels und von Hochwasserkatastrophen** nötig, weitere Flächen zu versiegeln?

#### **Zu den Gebäuden/ Grundstücken**

- Gibt es bereits **Angaben zu der Größe** der Grundstücke? Gibt es schon konkrete Musterhausbilder?
- Ist eine **Unterkellerung möglich bzw. geplant**?
- Wie ist das „**Vergabeverfahren**“ der Grundstücke geplant?
- Bewirbt sich der Bürger bei der Stadt oder geht das alles über den Bauträger?
- Ist man an die **Sparkasse zwecks Finanzierung** gebunden?

#### **Verkehrsplanung / Mobilität**

- Wie ist der **Status des Vorhabens „S-Bahnhof Alstaden“**?

- Wie ist der aktuelle Stand in Bezug auf eine mögliche Reaktivierung der nördlich des Plangebiets verlaufenden **Bahnstrecke**?
- Steht schon fest, ob der **Radweg** entlang der ehemaligen Bahnstrecke gebaut wird?
- **Die Straßenplanung** wirkt zu eng für Müllfahrzeuge, Feuerwehr und Krankenwagen.
- 
- Wie viele **öffentliche Parkplätze** sind geplant?
- Werden auch **Flächen für Sharing-(Elektro)Fahrzeuge (z. B. E-Scooter/E-Autos)** und/oder Lastenräder eingeplant?

#### Energieversorgung:

- In welcher Form ist die Energieversorgung geplant? Gas, Fernwärme, Photovoltaik?
- Ist eine **Glasfaseranbindung** geplant?
- Sind für die Lösch- /Frischwasserversorgung der Siedlung **Unterflurhydranten oder Überflurhydranten** vorgeplant?

#### Lärmschutz

- Weshalb ist im **Schallgutachten das Windrad, das sich weiter südlich auf Mülheimer Stadtgebiet befindet, nicht berücksichtigt**?
- Ist ein zweites Windrad geplant?
- Ist beim Ausbau des Autobahnkreuz Kaiserberg eine **Erweiterung des Lärmschutzes in Richtung des Wohngebiets** geplant?

#### Freiraum

- Warum wird hier nicht über eine **generelle Grünfläche** nachgedacht?
- Ist auf den geplanten **Grünflächen ein Spielplatz** vorgesehen?

#### Beteiligung

- Wann wird **die zweite Stufe der Bürgerbeteiligung** erwartet?

Nachfragen und Anmerkungen der TeilnehmerInnen und ModeratorInnen, Antworten der Fachleute (inhaltlich sortiert)

#### Themenbereich Boden / Hochwasser

**Teilnehmer:** Gibt es Bodenbelastungen/Altlasten im Gebiet?

**Nachfrage aus dem Chat,** ob die Verunreinigungen konkreten Grundstücken zugeordnet werden können und nach der genauen Verortung der Verunreinigungen im Plangebiet.

Herr [REDACTED] (Bereich Stadtplanung der Stadt Oberhausen) antwortet, dass laut Bodenuntersuchung Bodenbelastungen an zwei Stellen im Plangebiet bestehen. Dies wird im weiteren Verfahren qualifiziert und berücksichtigt. Der belastete Boden ist vor der Realisierung der Wohnbebauung entsprechend der gesetzlichen Vorgaben auszubauen und zu entsorgen.



**Teilnehmer:** Gab es Bergbau unter dem Plangebiet?

**Herr [REDACTED]** antwortet, dass dies zurzeit nicht komplett auszuschließen ist. Im Bebauungsplan gibt es i.d.R. immer einen Hinweis in Bezug auf eine mögliche bergbauliche Nutzung, da es auch inoffizielle Bergbaunutzung gab. Die Bezirksregierung Arnsberg ist für den Bergbau zuständig und wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als Fachbehörde an der Planung beteiligt. Ob ein Standardhinweis im Bebauungsplan ausreichend ist, wird sich im weiteren Verfahren klären.

**Teilnehmer:** Wird Hochwasserschutz mit eingeplant? Ist das Vorhaben angesichts von aktuellen Fragestellungen in Bezug auf Klimaschutz und -anpassung generell notwendig?

**Herr [REDACTED]** verweist bezüglich des Hochwasserschutzes auf eine heterogene Vornutzung mit bereits hoher Versiegelung. Durch die geplante Bebauung mit Wohngärten und zwei Grünflächen wird das Plangebiet bereits zum Teil entsiegelt. Das Thema Hochwasserschutz wird im weiteren Bebauungsplanverfahren betrachtet und in der Begründung entsprechend gewürdigt.

In Bezug auf die Notwendigkeit neuen Wohnraum zu schaffen verweist er auf die Ergebnisse der aktuellen Wohnungsmarktstudie der Stadt Oberhausen, die auch für den Teilraum Alstaden entsprechende Bedarfe ermittelt hat. Um aber auch dem Klimaschutz als Belang Rechnung zu tragen, geht die städtebauliche (Neu-) Ordnung u. a. mit einer Schaffung von zusätzlichen Grünflächen einher. Des Weiteren wird im weiteren Verfahren geprüft, inwieweit das geplante Vorhaben durch weitere Maßnahmen dem Klimaschutz und der Klimaanpassung Rechnung tragen kann.

**Herr [REDACTED]** fragt, ob es für den Hochwasserschutz von Belang ist, dass das Regenwasser direkt vor Ort gesammelt und versickert werden soll?

**Herr [REDACTED]** bestätigt dies. Nach der Sammlung des Regenwassers vor Ort soll es in die Kanalisation der Blockstraße eingeleitet werden. Er verweist zudem auf eine noch folgende Auswertung der Fließwegeanalyse, in der sich mit den Fragestellungen, wie sich das Wasser seinen Weg bahnt und wie sich Fließwege auf die Bestands- und Neubebauung auswirken, beschäftigt wird. Dort wird dann festgehalten, was in diesem Rahmen berücksichtigt werden muss. Erste Aussagen bestehen bereits, aber die Fließwegeanalyse selbst wurde noch nicht ausgewertet. Ein Überflutungsnachweis wird im Laufe der Erschließungsplanung ergänzt. Dort wird festgehalten, was im Falle von Starkregenereignissen mit dem Wasser passiert, welches vom Kanal nicht mehr aufgenommen werden kann. Diese Fragestellungen werden standardmäßig im Rahmen der Erschließungsplanung durch die Wirtschaftsbetriebe Oberhausen (WBO) und den Bereich Mobilität der Stadtverwaltung abgeprüft.

### Themenbereich Verkehrsplanung und Mobilität

**Teilnehmer:** Ist die Breite der Straße ausreichend für LKW / Feuerwehr?

**Frau [REDACTED] (Bereich Mobilität der Stadt Oberhausen)** erklärt, dass es sich um Mischverkehrsflächen handelt, bei denen Fahrbahn und Gehwege nicht getrennt sind. Der im Piktogramm aufgegriffene Fußverkehr bezieht den Radverkehr natürlich mit ein.

Schleppkurvennachweise für die Befahrbarkeit durch Rettungs- und Müllfahrzeuge sind bereits erfolgt. Eine Spurenbreite von 3,50 m für die Feuerwehr ist nachgewiesen. Weitere Flächen zum Parken sowie als Fuß- und Radweg sind ebenfalls nachgewiesen.



**Teilnehmer:** Wie viele öffentliche Parkplätze sind geplant?

**Anmerkung eines Teilnehmers,** dass aufgrund der Nähe zu den Ruhrauen Parkprobleme durch „Touristen“, Gassigeher und Jogger entstehen können und somit ein größerer Bedarf an Parkplätzen bestehen könnte.

**Herr [REDACTED]** weist auf 14 öffentliche Besucherstellplätze hin, was die Anzahl der normalerweise von der Stadt Oberhausen geforderten Besucherparkplätze übersteigt. Hierdurch wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die direkte Anbindung des Wohngebiets an die Ruhrauen eine Qualität bietet, die durchaus auch Bürger\*innen außerhalb des eigentlichen Wohngebiets anziehen kann. Dennoch wird derzeit nicht davon ausgegangen, dass das Wohngebiet von Erholungsuchenden „überlaufen“ wird.

**Teilnehmer:** Steht der Radweg fest?

**Herr [REDACTED]** verweist für den Rad- und Fußweg zur Ruhr auf den Durchführungsvertrag, der als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zwischen Stadt und Vorhabenträger geschlossen wird. Dieser wird Regelungen zur Herstellung des Rad- und Fußwegs im Plangebiet enthalten. Der Rad- und Fußweg wird nach Herstellung durch den Vorhabenträger zur Pflege an die Stadt übergeben.

Fragen zum Status des Radwegs entlang der ehemaligen Bahnstrecke werden im folgenden Punkt zur Bahntrasse beantwortet.

**Teilnehmer:** Wie ist der Status des geplanten S-Bahnhaltepunktes in Alstaden? Kann die derzeit nicht genutzte Bahnstrecke nördlich des Plangebiets reaktiviert werden?

**Frau [REDACTED]** teilt mit, dass die derzeit nicht genutzte Bahnstrecke als Fuß- und Radweg umgebaut werden soll. Die Bahn hat eine genaue Entscheidung jedoch noch nicht offengelegt, weshalb eine Reaktivierung aufgrund der bestehenden Genehmigungslage nicht ausgeschlossen werden kann. Im Schallschutzgutachten wird dies entsprechend berücksichtigt.

Zum S-Bahnhaltepunkt Alstaden gibt es keine aktuellen Informationen.

### Themenbereich Energieversorgung

**Teilnehmer:** Sind für die Lösch- /Frischwasserversorgung der Siedlung Unterflurhydranten oder Überflurhydranten vorgeplant? Bei der Nutzung von Überflurhydranten wird eine größere Menge Löschwasser benötigt bei gleichzeitigem Parkplatzverlust. Weiterhin sind Überflurhydranten räumlich sichtbar. Unterflurhydranten werden demnach als städtebaulich „schöner“ eingeschätzt.

**Herr [REDACTED]** erläutert, dass die Frage zu detailliert für einen Bebauungsplan ist. Grundsätzlich kann in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan über eine entsprechende Regelung nachgedacht werden. In der Regel erfolgt die Entscheidung über die Löschwasserversorgung aber im Rahmen der Ausbauplanung.

**Teilnehmer:** Worüber wird die Energieversorgung sichergestellt? Wird mit Solarenergie geplant?

**Herr [REDACTED]** verweist darauf, dass der Vorhabenträger derzeit alle Möglichkeiten zur modernen Energieversorgung prüft. Eine konkrete Entscheidung ist noch nicht gefallen.

**Herr [REDACTED]** ergänzt, dass in den folgenden Arbeitsschritten zur zweiten Stufe der Beteiligung das Energiekonzept konkretisiert und schließlich im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt wird.

**Teilnehmer:** Ist eine Glasfaseranbindung geplant?

**Herr [REDACTED]** erklärt, dass im Rahmen der frühzeitigen Träger- und Behördenbeteiligung auch die Versorgungsträger beteiligt werden. Eine entsprechende Entscheidung zu einer möglichen Glasfaseranbindung kann daher im weiteren Verfahren erfolgen, wenn klar ist, ob die grundsätzliche Möglichkeit besteht.

### Themenbereich Lärmschutz

**Teilnehmer:** Das Schallgutachten scheint das bestehende Windrad auf Mülheimer Stadtgebiet nicht zu berücksichtigen. Was ist der Grund dahinter? Wird ein zweites Windrad realisiert?

**Herr [REDACTED]** gibt an, dass es sich bei dem Gutachten bisher lediglich um einen Vorentwurf des Gutachtens handelt.

**Frau [REDACTED] (Bereich Stadtplanung der Stadt Oberhausen)** ergänzt, dass das Windrad aufgrund seiner Entfernung zum Plangebiet nicht berücksichtigt werden musste. Der Abstand zwischen der Neuplanung und dem Windrad beträgt ca. 900 m Luftlinie. Außerdem liegt zwischen dem Windrad und dem Plangebiet Bestandsbebauung, die näher am Windrad liegt, so dass mögliche Überschreitungen der Emissionswerte in der Betriebserlaubnis des Windrades bereits berücksichtigt wären.

Zu der Frage, ob es ein zweites Windrad geben könnte, wird darauf verwiesen, dass die Stadt nicht der Betreiber ist und daher keine Aussage möglich ist.

**Teilnehmer:** Ist beim Ausbau des Autobahnkreuz Kaiserberg eine Erweiterung des Lärmschutzes in Richtung des Wohngebiets geplant?

**Frau [REDACTED]** erklärt, dass das Autobahnkreuz nicht zum Oberhausener Stadtgebiet gehört und nicht mehr Straßen.NRW, sondern die Autobahn GmbH dafür verantwortlich ist. Bei Interesse kann die Planung aber online eingesehen werden. Im Rahmen der Träger- und Behördenbeteiligung wird die Autobahn GmbH an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beteiligt.

**Herr [REDACTED] (Brilon Bondzio Weiser Ing. Ges.für Verkehrswesen mbH)** ergänzt, dass für das schalltechnische Gutachten der Verkehrslärm von der westlich gelegenen und näher am Plangebiet liegenden Bundesautobahn BAB3 berücksichtigt wurde. Die Ausbreitungskarten mit Außenlärmpegel sind im Gutachten einsehbar. Das Autobahnkreuz Kaiserberg ist mehr als 1,5 km vom Plangebiet entfernt.

Die Projektbeschreibung zum Umbau des Autobahnkreuzes Kaiserberg kann bei Bedarf im Internet eingesehen werden:

<https://www.autobahn.de/nordwest/projekte/detail/a3/a40-umbau-des-autobahnkreuzes-kaiserberg>

### Themenbereich Gebäude / Grundstücke

**Teilnehmer:** Ist eine Unterkellerung geplant?

**Herr [REDACTED] (Bockhold GmbH):** Auf Wunsch ist eine Unterkellerung der Gebäude möglich.

**Teilnehmer:** Wie wird über die Vergabe der Grundstücke entschieden?

**Herr [REDACTED]** erläutert, dass das Verfahren noch nicht weit genug vorangeschritten ist, um darüber abschließende Aussagen zu treffen. Die Sparkasse Oberhausen wird die Vermarktung betreiben. Zudem kann auch direkt die Firma Bockhold angeschrieben werden.

**In einer Chatnachricht** wird ergänzt, dass die Sparkasse bereits seit Längerem eine Interessentenliste führt.

### Themenbereich Freiraum

**Teilnehmer:** Wie sieht die Grünflächengestaltung aus?

**Herr [REDACTED]** gibt an, dass derzeit keine Spielplatzfläche geplant ist, es aber eine Aufenthaltsfläche geben soll, die als öffentliche Parkfläche festgesetzt wird. Ergänzt wird diese durch die angrenzende westliche Grünfläche Richtung Ruhr. Dies führt zu einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Wohnbebauung und Grünfläche.

**Herr [REDACTED]** ergänzt, dass die zentral im Plangebiet gelegene Grünfläche für einen Spielplatz aufgrund der weiteren Funktion als Teil der Entwässerung eher ungeeignet ist. Für die westliche Grünfläche wird im Durchführungsvertrag geregelt werden, dass durch den Vorhabenträger eine entsprechende Ausbauplanung vorgelegt wird, welche die Gestaltung der Grünfläche betrifft. Im Zuge dessen wird auch der kinderpädagogische Dienst der Stadt beteiligt werden, der vertiefende Aussagen zur Bedarfssituation von Kinderspielplätzen vor Ort tätigen kann. Letztlich erfolgt die Ausbauplanung seitens des Vorhabenträgers in enger Abstimmung mit Stadt, so dass zum aktuellen Verfahrensstand noch nicht gesagt werden kann, ob dort ein Spielplatz realisiert werden wird.

### Themenbereich weiteres Vorgehen / Beteiligung

**Teilnehmer:** Wann ist der 2. Bürgerbeteiligungsschritt geplant?

**Herr [REDACTED]** erläutert, dass die Zeit bis zur Offenlage als nächste Möglichkeit der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sehr arbeitsintensiv ist und ein Termin demnach schwer vorhersagbar ist. Es bedarf einer weiteren Qualifizierung der Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und zahlreicher Abstimmungen. Der Offenlagebeschluss wird voraussichtlich nicht mehr in diesem Jahr gefasst. Hier ist man abhängig von den Sitzungsterminen des Stadtrates. Eine 2. Bürgerbeteiligung kann vermutlich im ersten Quartal 2022 durchgeführt werden. Bei idealem Verlauf des Verfahrens könnte so ggf. noch vor der Sommerpause 2022 der Satzungsbeschluss gefasst werden können. Aufgrund von weiteren möglichen Untersuchungserfordernissen, die sich erst im Fortgang der Planung ergeben können, kann es aber notwendig werden, den Zeitplan nochmals anzupassen. Der Baubeginn für das Wohngebiet kann voraussichtlich für das Jahr 2023 avisiert werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans haben die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, sich über das Portal „Bauleitplanung online“ erneut über die Planung zu informieren. Weiterhin werden die aktuellen Unterlagen dann im Technischen Rathaus und in der Bezirksverwaltungsstelle Alt-Oberhausen ausliegen. Eine weitere Bürgerversammlung wird es nicht geben.

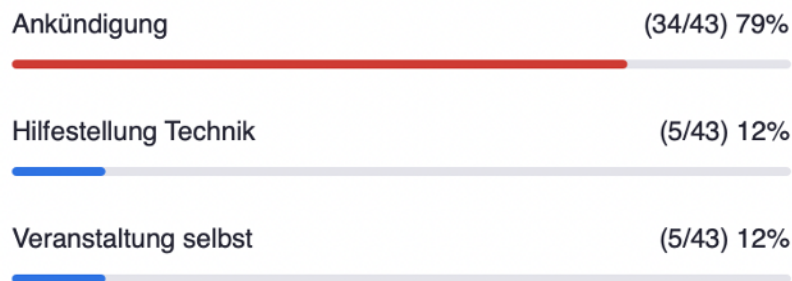
## Abschließende Zusammenfassung

Frau [REDACTED] fasst noch einmal alle Themen der Diskussion auf einem Tableau / einer Moderationswand zusammen (s. Anlage).

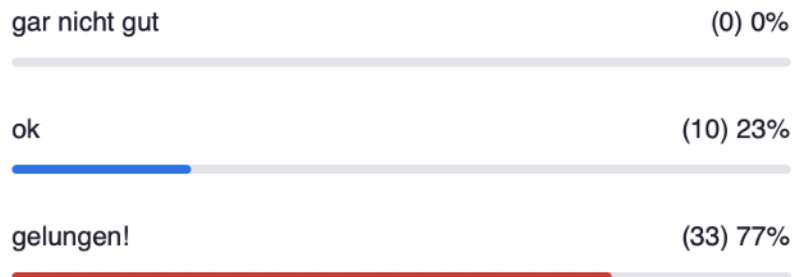
## Umfrage

Es erfolgt eine abschließende Umfrage im Chat zu den Themen „Verbesserungen an solchen digitalen Bürgerversammlungen“ und „Wie hat es Ihnen heute gefallen?“ Die Umfrage ergab folgendes Ergebnis:

### 1. An solchen digitalen Bürgerversammlungen sollten Sie noch verbessern(Mehrfachauswahl)



### 2. Die heutige digitale Bürgerversammlung fand ich



## Schlusswort

Herr [REDACTED] erläutert, dass die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen in Form eines Protokolls zusammengefasst werden und ein Einbezug der Anregungen in die Planung im weiteren Verfahren geprüft wird. Mit den Anregungen und Stellungnahmen aus der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden sowie den Ergebnissen der noch zu erstellenden Gutachten und Untersuchungen wird dann der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erarbeitet, der dann wiederum Grundlage des nächsten Verfahrensschritts – der öffentlichen Auslegung – sein wird.

**Herr Bezirksbürgermeister Stenkamp** bedankt sich bei allen Teilnehmenden für den konstruktiven Austausch und für die vorgebrachten Anregungen, die sicherlich dazu beitragen werden, an dieser Stelle ein qualitativ hochwertiges neues Wohngebiet in Alstaden entwickeln zu können.

Angefertigt, 10.01.2022





## I. Planzeichnung

Glasfaser-  
anbindung wird  
geklärt > weitere  
Auskünfte in der  
Offenlage

energetische  
Versorgung:  
Stichwort  
Pellets

Photovoltaik und  
Solaranlage ergänzend zu  
energetischer Versorgung  
des Gebiets // wird  
verbindlich mit  
Vorhabenträger geregelt

Bahntrasse:  
Wird hier  
ein Radweg  
kommen?

Bahn schweigt,  
Reaktivierung kann nicht  
ausgeschlossen werden //  
politisches Ziel: Fuß- und  
Radweg // Stadt und Politik  
im Unklaren über  
Vorhaben der BAHN

Lärmschutz  
> Kreuz  
Kaiserberg  
// Windrad

Planung nicht auf  
Oberhausener  
Stadtgebiet (Autobahn  
GmbH) > sollte in  
Behördenbeteiligung  
aufgenommen werden

öffentliche  
Grünfläche in der  
gemeinsamen Mitte  
> auch  
Versickerungs-  
fläche, kein  
Spielplatz

Hochwasserschutz -  
Fläche, (die vormals  
heterogen genutzt  
wurde mit hohem  
Versiegelungsgrad) wird  
entsiegelt

Spielplatzbedarfe  
werden nach  
Bewohnerschaft  
geprüft, könnte  
auf dieser Fläche  
zur Ruhr kommen

Schleppkurven /  
Prüfung für  
Versorgung /  
Sicherheit durch  
Müllabfuhr,  
Feuerwehr etc.

Fachmann aus der  
TN (Feuerwehr) -  
rechtliche Vorgaben  
werden bei den  
Zuwegungen  
eingehalten

Bodenbelastung?

Versickerung //  
Fließwegeanalyse: wie  
wird sich das Wasser  
den Weg bahnen?  
Müssen Maßnahmen  
an der Bebauung  
getraffen werden?

öffentliche  
Grünfläche

Gestaltung im  
Zuge der Planung

Stellplätze  
ergänzen um  
Radstellplätze  
/ evo Escooter

keine Aussagen  
derzeit zu  
Hydranthen / Wird  
in Ausbauplanung  
mit Feuerwehr  
geregelt

Überflurhydra-  
nthen liefern  
mehr Wasser, aber  
Raum weg

Bergbaunutzung - immer  
Hinweis im Bplan, da es  
auch inoffizielle  
BERGbaunutzung gab //  
Hinweis, ob mit  
weitergehend Problemen  
zu rechnen ist, wird aus  
Arnsberg eingeholt

Standard :  
Überflutungs-  
nachweis erfolgt;  
Fließweganalyse  
wird veranlasst

Fußweg zur Ruhr, wird  
von Vorhabenträger  
gestaltet und dann an  
Stadt Oberhausen zur  
Instandhaltung / Pflege  
übergeben

1. Quartal 2022 weitere  
Beteiligungsmöglichkeit in  
der Offenlage // weiterer  
Prozess u.a. abhängig von  
eingehenden Einsprachen  
// wenn alles rund läuft  
Satzungsbeschluss vor  
oder nach der  
Sommerpause 2022

Baubeginn  
2022/2023?

Entscheidung für  
Gebäudevergabe  
steht noch nicht

Unterkellerung  
möglich auf  
Wunsch

Sparkasse  
übernimmt die  
Vermarktung // weitere  
Infos bei  
der Sparkasse  
und Bockhold Bau

Der Rat der Stadt hat aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.1994, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.07.2025 (GV. NRW. S. 618), in seiner Sitzung am 29.09.2025 folgende Satzung beschlossen:

**Satzung vom  
über die Verkleinerung des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung  
- Zechengelände Alstaden - Alstaden Süd - vom 28.08.1981**

**§ 1**

Der Satzungstext in § 2 -Geltungsbereich- der Gestaltungssatzung - Zechengelände Alstaden - Alstaden Süd - vom 28.08.1981 und seiner Änderung vom 18.09.2014 wird wie folgt neu formuliert:

Der Geltungsbereich dieser Satzung liegt in der Gemarkung Alstaden und wird im Einzelnen wie folgt umgrenzt:

Südliche Seite der ehemaligen Eisenbahnlinie Duisburg Meiderich-Süd nach Mülheim/Ruhr; westliche Seite der Eisenbahnlinie Oberhausen Hbf nach Duisburg; südöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 48, 47, 45 und 46, Flur 11; südwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 46, Flur 11; westliche Grenzen der Flurstücke Nr. 46, 45 und 44, Flur 11; östliche Grenze des Flurstücks Nr. 9, Flur 17; nordwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 31, Flur 17, und deren Verlängerung bis zur südlichen Seite der ehemaligen Eisenbahnlinie Duisburg Meiderich-Süd nach Mülheim/Ruhr.

Ausgenommen vom Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung sind die Geltungsbereiche der vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 26 -Blockstraße- und Nr. 30 -Blockstraße/ Lohmannshof-.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung ergibt sich auch aus dem der Satzung beigelegten Übersichtsplan.

**§ 2**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Oberhausen in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

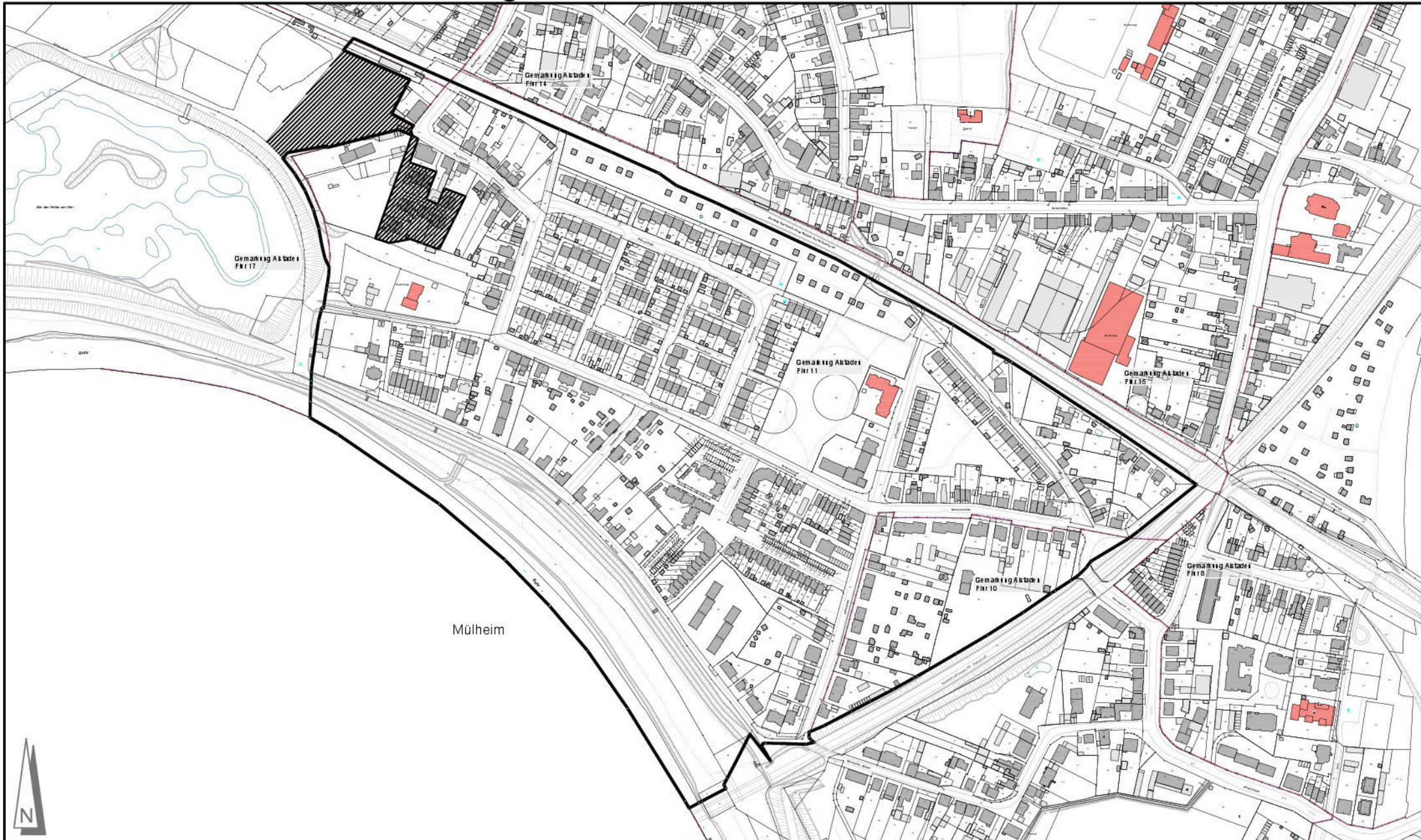
Oberhausen,  
Der Oberbürgermeister

S c h r a n z



# Geltungsbereich der Gestaltungssatzung - Zechengelände Alstaden / Alstaden Süd -

M 1: 5.000



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
der Gestaltungssatzung vom 28.08.1981



Aufgehobener Bereich  
211 von 218 in Zusammenstellung

Angefertigt: Oberhausen, 16.07.2025  
Bereich 5-1 / Stadtplanung



## Satzung

### **über die Gestaltung des Gebiets des Bebauungsplans Nr. 137 - Zechengelände Alstaden - Alstaden Süd - vom 28. August 1981**

Der Rat der Stadt Oberhausen hat aufgrund der §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 1979 (GVNW 1979, S. 593) und des § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (GVNW 1970, S. 96; SGVNW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 1979 (GVNW 1979, S. 122) in seiner Sitzung am 18. Mai 1981 folgende Satzung beschlossen:

## **§ 1**

### Allgemeine Ziele und Zwecke der Satzung

Auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Alstaden soll durch Neubebauung ein Wohngebiet mit einem hohen Wohnwert entstehen, das auch von seinem äußeren Erscheinungsbild der besonderen Lage im Bereich des künftigen Erholungsgebietes Ruhraue angemessen ist.

Um dieses Ziel zu erreichen, müssen besondere Anforderungen an die Gestaltung des Baugebietes sowie der einzelnen Bauten gestellt werden.

Bereits durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden gestalterische Elemente berücksichtigt, die sich an der gewachsenen Struktur des Stadtteils Alstaden orientieren. Diese reichen jedoch allein nicht aus, um die angestrebten Gestaltungsziele verwirklichen zu können.

Durch die nachfolgenden Gestaltungsvorschriften wird ein abwechslungsreiches Stadtbild angestrebt mit einprägsamen Bauformen, die jedoch insgesamt ein einheitliches Erscheinungsbild ergeben sollen. Es soll ein Wohngebiet entstehen mit einem unverwechselbaren Charakter, das sich aber in seiner gesamten Erscheinungsform in die vorhandene Baustruktur einfügt.

## **§ 2**

### Geltungsbereich

~~Diese Satzung gilt für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 137 - Zechengelände Alstaden - Alstaden Süd -~~

~~Der Geltungsbereich dieser Satzung wird wie folgt umgrenzt:~~

~~Eisenbahnlinie Ruhrort - Mülheim/Ruhr; Eisenbahnlinie Oberhausen Hbf nach Duisburg; Ruhr; Straße "Am Ruhrufer", westliche Seite des Flurstücks Gemarkung Alstaden, Flur 17, Nr. 31.~~

**Siehe Änderungssatzung vom 18.09.2014**

### § 3

#### Sockel-, Trauf- und Firsthöhen

Die Höhe Oberkante Fußboden Erdgeschoß der Gebäude wird auf max. 0,5 m über Oberkante erschließender Verkehrsfläche (Gehweg) festgesetzt.

Abweichungen hiervon bis zu 1,00 m Höhe Oberkante Fußboden Erdgeschoß sind mit Zustimmung der Gemeinde bei Einbau von Hausgaragen oder versetzten Wohnebenen zulässig.

Bei Aneinanderreihen mehrerer Gebäudeeinheiten sind gleiche First- und Traufhöhen einzuhalten. Dieses gilt nicht für untergeordnete Dachteile.

Abweichungen zu § 3 Abs. 3 Satz 1 sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig.

### § 4

#### Materialien und Farben

##### Allgemeines

Die natürlichen Materialfarben der Baustoffe sollen primär zur Geltung kommen. Für Holzanstriche der Außenhaut mit Ausnahme von Tür- und Fensterelementen – dürfen keine deckenden Anstriche verwendet werden.

Als Verblendmauerwerk für die Außenwände sind nur rote Ziegel zulässig. Für untergeordnete Fassadenteile, die als gliedernde Elemente dienen, können folgende Materialien verwendet werden:

Holz natur, Schiefer- oder Asbestzementplatten anthrazit, Sichtbetonelemente (kein Waschbeton) natur oder betonfarbig gestrichen.

Fenster sind in Holz herzustellen.

Ausnahmsweise können mit Zustimmung der Gemeinde Kunststofffenster oder Aluminiumfenster verwendet werden. Bei Aluminiumfenstern sind nur Eloxierungen in Brauntönen zulässig.

Dacheindeckungen sind in dunkelbraunen oder anthrazitfarbenen Ziegeln herzustellen.

Ausnahmsweise können mit Zustimmung der Gemeinde Betonpfannen, Asbestzement oder Schiefer verwendet werden.

Nicht zulässige Materialien sind:

hochglänzende Baustoffe (z. B. emaillierte Fassadenelemente), kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel, Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen, farbige Glasbausteine, Waschbetonelemente, -platten.

## § 5

### Gliederung der Baukörper und Fassaden

Die Baukörper und Hausfassaden sind in Abstimmung mit der Gemeinde zu gliedern.

Folgende Gliederungen sind zulässig:

Staffelung der Baukörper durch Absetzen von der Baugrenze und vertikale Gliederung durch Vor- und Rücksprünge; horizontale Gliederung durch durchlaufende Balkone, Brüstungen und Arkaden; Gliederung durch hervor- und zurücktretende Bauteile wie Balkone, Loggien, Erker etc.; Gliederung durch unterschiedliche Fassadenmaterialien

## § 6

### Einfriedigungen

Die Grundstücke sind an den seitlichen und rückwärtigen Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin mit Hecken einzufriedigen. Die Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

An den vorderen Grenzen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Abgrenzungen von Rasenkantensteinen, Mauern, Holzzäunen und Hecken bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Bei Gartenhofhäusern sind ausnahmsweise höhere Mauern bis 2,00 m zulässig, wenn sie zur öffentlichen Verkehrsfläche hin abgepflanzt werden.

Ausnahmsweise sind auch Einfriedigungen aus folgenden Materialien zulässig, wenn sie um mindestens 50 cm von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt angebracht und straßenseitig mit einer Schutzpflanzung versehen werden:

Mauern aus dem gleichen Grundmaterial (Ziegel) wie die aufstehenden Bauten, Holzzäune bis zu einer Höhe von 50 cm sowie Maschendraht- oder Knüpfgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m.

## § 7

### Außenanlagen

Freiflächen

- a) Die privaten Freiflächen sind eingangsseitig als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten
- b) offene Einstellplätze und Garagenzufahrten sind mit Rasengittersteinen auszuführen. Ausnahmsweise können in Abstimmung mit der Gemeinde andere Werkstoffe verwendet werden.

Anlagen zur Müllbeseitigung

Anlagen zur Müllbeseitigung (Boxen für die Aufnahme von Mülltonnen bzw. -containern) sind so herzustellen, daß sie mit den Gebäuden oder Einfriedigungen eine Einheit bilden. Daneben ist die Erstellung dieser Anlagen in direkter Zuordnung zu Garagen zulässig.

Freistehende Müllboxen sind unzulässig.

Müllboxen sind aus dem Grundmaterial der Baukörper (Ziegel herzustellen oder aus Materialien, die für die Einfriedigung verwendet werden.

## § 8

### Abgrabungen

Abgrabungen vor Kellergeschossen sind nicht zulässig. Ausnahme: bei Gebäuden mit versetzten Wohnebenen bis 1,25 m unter Oberkante erschlossener Verkehrsfläche (Gehweg) oder vor Hausgaragen.

## § 9

### Besondere Vorschriften für die bestehenden Wohn-und Nebengebäude

#### 1. Örtlicher Geltungsbereich

Blockstraße 40, 42, 44, 46 und 48  
Behrensstraße 93, 95, 99, 103 und 105  
Schifferstraße 2, 3, 4, 5 und 6  
Am Ruhrufer 21, 23, 25, 27, 28, 30 und 32

#### 2. Sachlicher Geltungsbereich

Die Vorschriften des § 9 sind anzuwenden bei allen Veränderungen, Umbauten und Erweiterungen bestehender baulicher Anlagen, Straßen- und Platzanlagen, Gärten und Freiflächen

#### 3. Baukörper

Veränderungen an der äußeren Erscheinung der baulichen Anlagen dürfen nur unter Wahrung der erhaltenswerten Eigenart dieser Gebäude und des besonderen Eindrucks, den sie hervorrufen, vorgenommen werden.

An- und Erweiterungsbauten müssen in Material, Form, Maßstab und Verhältnis der Baumassen zueinander so gestaltet werden, daß sie sich dem schützenswerten Gebäude anpassen. Neugeschaffene oder durch Umbau veränderte Außenwandflächen sind stets in der von den bestehenden historischen Bauten vorgeschriebenen Art zu verputzen.

Fenster- und Türöffnungen dürfen in ihren Abmessungen nicht verändert werden.

Die Verwendung von Glasbausteinen in den Fassaden ist unzulässig.

Fenster, Blendläden und Türen, die erneuert werden müssen, sind in Material und Gestaltung in der ursprünglichen Ausführung herzustellen.

Die flächenhafte Veränderung der Außenwände durch Verklinkerung und Kunststoffe sowie jegliche Art von vorgehängten Fassaden sind unzulässig.

Doppelhäuser sind einheitlich zu streichen.

#### 4. Dachlandschaft

Zur nachträglichen Verbesserung der Belichtung des Dachraumes sind nur Einzelgauben zu verwenden, die in Abmessungen und Verteilung auf der Dachfläche einen sinnvollen Bezug zu den Fenstern und Türen in der Fassade bilden.

Neue Gauben sind in Material und Maßstäblichkeit so herzustellen, wie sie in den einzelnen Gebäudetypen bereits vorhanden sind.

Dachausschnitte und Dachflächenfenster sind nicht zulässig. Als Material für Dachdeckungen dürfen nur anthrazitfarbene Dachziegel verwendet werden.

#### 5. Einfriedigungen

Als Abgrenzung von Grundstücken untereinander und zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Hecken, mit Sträuchern umgebene grün gehaltene Maschendrahtzäune oder senkrechte Holzlattenzäune zu verwenden.

Mauern und Holzflechtzäune sind als Grundstückseinfriedigungen unzulässig.

#### 6. Freiflächen

Freiflächen dürfen nicht als Lagerplätze und Arbeitsflächen benutzt werden und sind wie unbebaute Flächen gärtnerisch zu unterhalten.

#### 7. Genehmigung

Vor Erteilung oder Versagung der Baugenehmigung für die in Abs. 1 genannten Gebäude ist als zuständiger Sachverständiger die Dienststelle des Landeskonservators zu hören.

Hinweis:

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei Dachneigung über 30 ° zulässig. Dachaufbauten dürfen eine Breite von 2 m, Dacheinschnitte eine Breite von 4 m nicht überschreiten.

Oberhausen, den 28. August 1981  
Oberbürgermeister

gez. van den Mond

Der Rat der Stadt Oberhausen hat aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.1994, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV.NRW.2013, S. 878) folgende Satzung beschlossen:

**Satzung vom 18. SEP. 2014**

**über die Verkleinerung des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung  
- Zechengelände Alstaden - Alstaden Süd - vom 28.08.1981**

### **Einziger Paragraph**

Der Satzungstext in § 2 - Geltungsbereich- der Gestaltungssatzung - Zechengelände Alstaden - Alstaden Süd - vom 28. August 1981 ist zu streichen. Der § 2 wird wie folgt neu formuliert:

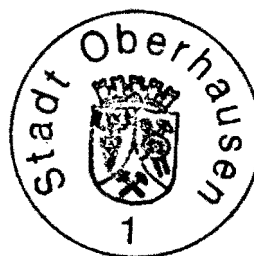
Der Geltungsbereich dieser Satzung liegt in der Gemarkung Alstaden und wird im Einzelnen wie folgt umgrenzt:

Südliche Seite der ehemaligen Eisenbahnlinie Duisburg Meiderich-Süd nach Mülheim/Ruhr; westliche Seite der Eisenbahnlinie Oberhausen Hbf nach Duisburg; südöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 48, 47, 45 und 46, Flur 11; südwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 46, Flur 11; westliche Grenzen der Flurstücke Nr. 46, 45 und 44, Flur 11; östliche Grenze des Flurstücks Nr. 9, Flur 17; nordwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 31, Flur 17, und deren Verlängerung bis zur südlichen Seite der ehemaligen Eisenbahnlinie Duisburg Meiderich-Süd nach Mülheim/Ruhr.

Ausgenommen vom Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 -Blockstraße-.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung ergibt sich auch aus dem beigegeführten Übersichtsplan.

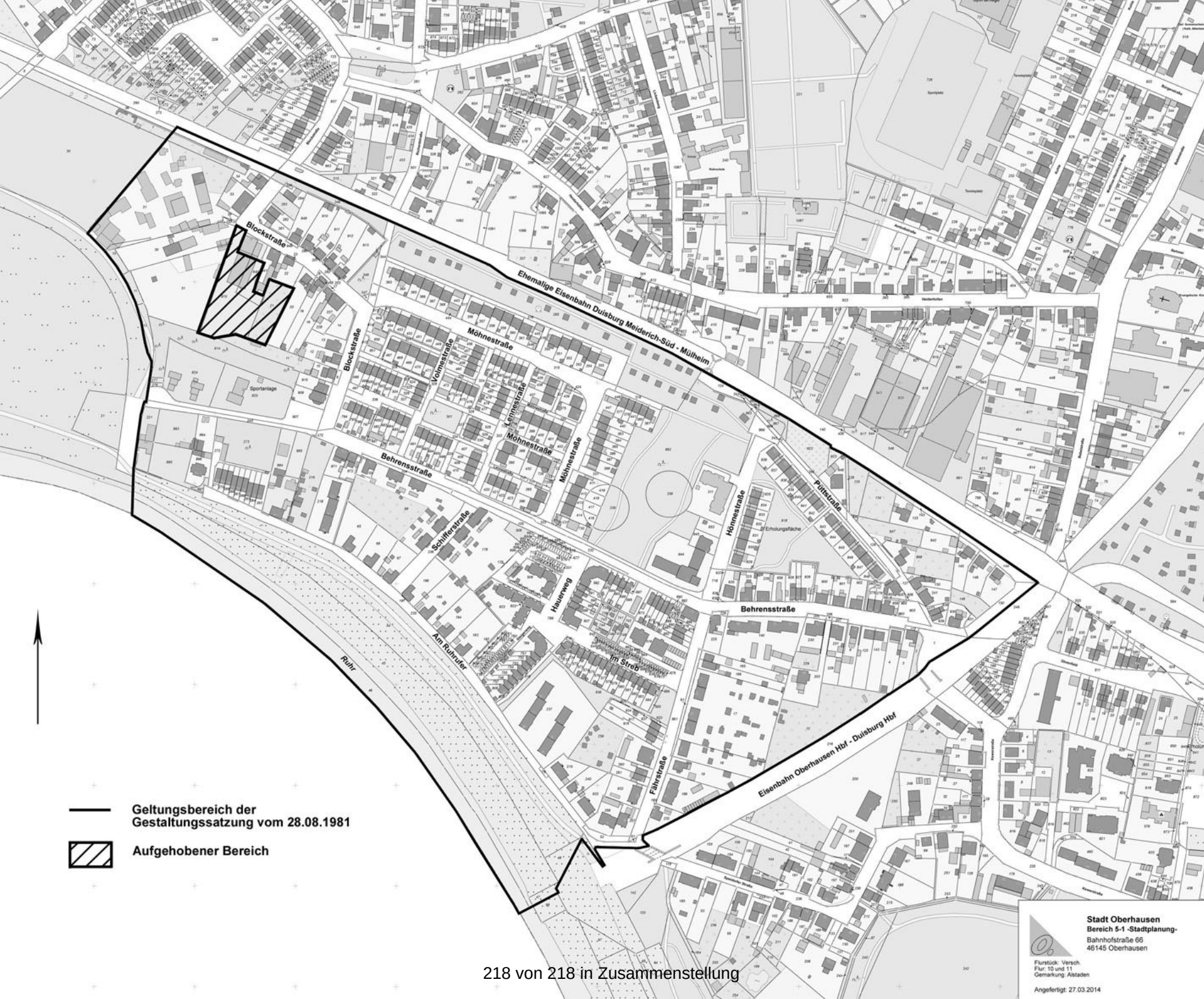
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.



Oberhausen, 18. SEP. 2014

Der Oberbürgermeister

*Wehling*  
Wehling



- Geltungsbereich der  
Gestaltungssatzung vom 28.08.1981
- ▨ Aufgehobener Bereich