**Stadt Oberhausen**
Wahlperiode 2025/2030

Drucksache **B/18/1202**
Status **öffentlich**
Freigabedatum **28.08.2026**

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

# Bebauungsplan Nr. 743 - Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße - Beschluss zur Veränderung des Plangebietes und Beschluss zur Veröffentlichung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB

**Beratungsfolge**

| | | |
|---|---|---|
| 10.09.2026 | Bezirksvertretung Sterkrade | Anhörung |
| 16.09.2026 | Stadtplanungs- und Umweltausschuss | Beschlussfassung |

**Beschlussvorschlag**

1. Der Stadtplanungs- und Umweltausschuss beschließt, das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 743 - Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße - entsprechend den Ausführungen in der Sachverhaltsdarstellung gemäß Anlage 2 zu verändern.

   **Gesetzliche Grundlage:** **§ 2 Abs. 1, § 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 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226).**

2. Der Stadtplanungs- und Umweltausschuss erklärt sich mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 743 - Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße - vom 18.08.2026 gemäß Anlage 3 und 4 einverstanden. Er beschließt die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB nebst Begründung (inkl. Umweltbericht und planungsbegleitenden Fachgutachten) sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen.

   **Gesetzliche Grundlage:** **§ 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226).**

**Bezug**

- B/16/3132-01 vom 18.12.2017 (Bebauungsplan Nr. 743 - Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße - Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Einstellung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 482 - Steinbrinkstraße / ÖPNV-Trasse -)

- B/16/5494-01 vom 23.03.2020 (Begründung einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke in der Gemarkung Buschhausen, Flur 14: Flurstück Nr. 109 sowie Teilbereiche der Flurstücke Nr. 102 und 105)

- B/17/2409-01 vom 14.11.2022 (Bebauungsplan Nr. 743 - Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße - Beschluss zur Vergrößerung des Plangebiets)

- B/17/2784-01 vom 12.12.2022 (Mobilisierung von Wirtschaftsflächen in Oberhausen)

- M/17/3354-01 vom 27.04.2023 (Resilienter Stadtumbau als kollektiver Lernprozess – Wirkung im Siedlungsraum entfalten – Analyse von Flächenprojekten)

- B/17/3775-01 vom 25.09.2023 (Bebauungsplan Nr. 743 - Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße - Beschluss eines Rahmenplans als städtebauliche Planungsgrundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren)

- B/18/0290 vom 28.01.2026 (Rad- und Gehwegverbindung zwischen der Richard-Wagner-Allee und dem Bahnhof Sterkrade)

**Konsequenzen**

Drucksache hat keine finanziellen Konsequenzen
Drucksache hat klimatische Konsequenzen (siehe Anlage "Klimacheck")

**Sachverhalt**

**I. <u>Veränderung des Plangebietes</u>**

Im Bereich der südlichen Erschließungsstraße wird das Verfahrensgebiet parallel zur geplanten Verkehrsfläche und der im Bestand vorhandenen ÖPNV-Trasse verkleinert. Dies spiegelt den zwischenzeitlich abschließend geklärten, tatsächlich benötigten Flächenanspruch für die städtebaulich erforderliche, leistungsfähige Erschließung des Plangebietes und die damit verbundene planungsrechtliche Festsetzungsnotwendigkeit für den Vollzug der Planung wider.

Im nordwestlichen Bereich wird das Verfahrensgebiet um eine Fläche reduziert, die zukünftig für mögliche Erweiterungsoptionen des nördlich angrenzenden Industriebetriebes zur Verfügung stehen soll.

Im Bereich der Bodenstraße wird das Verfahrensgebeit ebenfalls verklerinert, da für die hier bereits im Bestand vorhandene Bebauung im Kontext der über das Bebauungsplanverfahren Nr. 743 verfolgten Hauptplanungsziele kein städtebaulicher Regelungsbedarf besteht. Hier ermöglicht bereits § 34 BauGB eine sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügende bauliche Entwicklung unter Beachtung u.a. der Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen etwaiger Baugenehmigungsverfahren.

Neben den vorgenannten Bereichen in denen das Verfahrensgebiet verkleinert wird, wird im Zusammenhang mit der geplanten öffentlichen Rad- und Gehwegverbindung zwischen der Richard-Wagner-Allee und dem Bahnhof Sterkrade das Plangebiet im Nordwesten und Osten erweitert, um die am 28.01.2026 durch den Stadtplanungs-

und Mobilitätsausschuss beschlossene Vorzugsvariante in Gänze planungsrechtlich festzusetzen (vgl. Beschlussvorlage B/18/0290). Ergänzend dazu sollen die im östlichen Plangebiet vorhandenen Grünstrukturen entlang dieser neuen Wegeverbindung planungsrechtlich gesichert werden.

Die genaue Abgrenzung des Verfahrensgebeietes des Bebauungsplans Nr. 743 ergibt sich auch aus der dieser Vorlage angefügten Anlage 2 und dem Bebauungsplanentwurf inklusive Begründung (Anlagen 3, 4 und 6).

## II. Planungsanlass und Hauptplanungsziele

Anfang der 2000er Jahre wurden die Werkshallen des ehemaligen Werk II der Firma MAN / GHH zurückgebaut. Seitdem liegt die rund 88.000 m² große Fläche nördlich der Bahntrasse brach und konnte bislang keiner neuen Nutzung zugeführt werden. Die Fläche gilt als eines der letzten größeren Wirtschaftsflächenpotenziale in Oberhausen. Ziel ist es, das Areal einer erneuten wirtschaftlichen Projektentwicklung mit dem Schwerpunkt „Gewerbeflächen für überwiegend produzierende Unternehmen mit kleinem und mittlerem Flächenbedarf“ zuzuführen. Zur Realisierung dieses Planungsziels bedarf es der Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes, um die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 743 - Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße - ist insbesondere die geordnete Erschließung der im rückwärtigen Bereich gelegenen Industriebrache zur Entwicklung von Gewerbeflächen verbunden. Gleichzeitig sollen dabei die Nutzungsansprüche der an der Steinbrink- bzw. Ackerfeldstraße gelegenen, benachbarten Wohnbebauung im Kontext der verfolgten Hauptplanungsziele planungsrechtlich gesichert werden. Der zwischen diesen beiden grundsätzlich verschiedenen Nutzungsarten gelegenen "grünen Pufferzone" kommt in diesem Zusammenhang eine besondere Funktion zu, die es planungsrechtlich zu sichern und im Zuge der Umsetzung der planungsbedingten Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung weiter zu entwickeln gilt. Darüber hinaus ist im Rahmen der (Neu-)Erschließung des Plangebietes für eine gewerbliche Nutzung eine verträgliche und leistungsfähige Verkehrsabwicklung erforderlich, die es entsprechend planungsrechtlich festzusetzen gilt.

Ziel der Planung ist es, ein wettbewerbsfähiges und zukunftsweisendes Gewerbegebiet mit hoher Gestaltungsqualität und zeitgemäßer Klimaresilienz zu entwickeln. Das Gewerbegebiet soll als zukunftsfähiger Arbeitsort mit öffentlichen Freiräumen und Kurzzeiterholungsfunktionen vernetzt werden und somit über die Qualitäten eines modernen, multifunktionalen Gewerbestandortes verfügen. Die Qualität der Arbeitsplatzgestaltung und des Arbeitsumfeldes ist ein wesentlicher Standortfaktor für die langfristige Sicherung und Entwicklung gewerblicher Nutzungen. Eine adäquate städtebauliche Gestaltung, infrastrukturelle Ausstattung und ein hoher Digitalisierungsgrad tragen nennenswert zur Attraktivität des Standortes und zur Arbeitszufriedenheit sowie Gesundheit der Nutzerinnen und Nutzer bei.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über eine leistungsfähige Erschließungsstraße ausgehend von der Steinbrinkstraße südlich der ÖPNV-Trasse verlaufen und diese Trasse im weiteren Verlauf auf gleicher Ebene mit einer Ampelanlage queren (sog. „Süd-Erschließung“). Durch diese Erschließungsvariante kann für den motorisierten Individualverkehr eine kurze Anbindung des Plangebietes

an die Bundesautobahn A 516 gewährleistet werden. Gleichzeitig soll dadurch eine möglichst geringe Beeinträchtigung der wohnbaulichen Bestandsnutzungen durch Lärm und Luftschadstoffe im Bereich Steinbrinkstraße und Umgebung erreicht werden. Zur Verbesserung der fuß- und radverkehrlichen Erschließung sowie zur Stärkung der umweltfreundlichen Mobilität wird eine Fuß- und Radwegtrasse nördlich entlang der ÖPNV-Trasse in die Planung aufgenommen. Die Trasse verbindet den Bereich nordwestlich des Plangebietes, Bf. Sterkrade, mit dem südöstlich gelegenen Bereich an der Haltestelle MAN Turbo und schafft damit eine durchgängige, quartiersübergreifende Wegeverbindung und schließt eine wichtige Verbindung im Sterkrader Nahmobilitätsnetz.

## III. Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept

Die im September 2023 vom Rat der Stadt Oberhausen beschlossene städtebauliche Rahmenplanung „Grüner Gewerbepark Gute Hoffnung“ sieht für die perspektivischen Gewerbeansiedlungen auf dem Areal grundsätzliche Flächenangebote in einer Größenordnung zwischen 1.200 m² bis 4.000 m² vor. Der Schwerpunkt des Gewerbegebietes liegt auf produzierendem Gewerbe. Die besondere Eignung für produzierendes Gewerbe ergibt sich aus der stadträumlichen Einordnung des Plangebietes. Es ist durch Topografie und städtebauliche Barrieren – u. a. die BETUWE-Linie im Westen, die ÖPNV-Trasse im Westen und Süden sowie die bestehenden Gewerbebauten im Süden – räumlich von sensibleren Umgebungsnutzungen getrennt. Auf Grund der geplanten Gliederung des Gewerbegebiets hinsichtlich des immissionsrechtlichen Störgrades nach Abstandserlass und Schallkontingentierung wird sichergestellt, dass aus dem Gebiet heraus erzeugte Emissionen die umliegende Wohnbebauung nicht unzumutbar belasten.

Für die Klimaanpassung des Gebietes werden planungsrechtlich bestimmte Maßnahmen vorgesehen: Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt, eine vollflächige Versickerung ist aufgrund von Altlasten nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser soll daher über offene, naturnahe Entwässerungsgräben in eine zentrale Versickerungsanlage geleitet werden, durch die punktuell zentral versickert wird. Zusätzlich kann das Regenwasser für die Bewässerung von Grünflächen im Plangebiet genutzt werden. Eine Dachbegrünung wird festgesetzt, um insbesondere weitere Rückhaltung von Niederschlagswasser zu erreichen und das Mikroklima zu fördern. Ziel ist die Klimaresilienz des Gewerbestandortes zu stärken und Starkregen sowie Hitzeeffekte abzumildern. Die Umsetzung regenerativer Energietechnik wird angestrebt. Dazu gehören Photovoltaikanlagen auf Dächern und Parkplätzen sowie der Anschluss an das Fernwärmenetz.

Im östlichen Teil des Plangebietes wird eine ergänzende Wohnbebauung festgesetzt, die die bestehende städtebauliche Struktur an der Ackerfeldstraße ergänzt. Dort werden insgesamt 47 Wohneinheiten in drei- bis viergeschossigen Gebäuden umgesetzt. Die Erschließung erfolgt über die Ackerfeldstraße; auf den Grundstücken sind ausreichend Stellplätze für PKW und Fahrräder vorgesehen.

Im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplans wurden Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und darüber hinaus ökoogische und freiraumgestalterische Umsetzungsempfehlungen für den Kompensationsbedarf

formuliert. Hierzu zählen insbesondere der Erhalt einer Pufferzone zwischen dem grünen Gewerbepark und der angrenzenden Wohnbebauung entlang der Ackerfeld- und Steinbrinkstraße mit dem Erhalt privater Gartenflächen sowie ökologischen Aufwertungsmaßnahmen auf nicht mehr genutzten ehemaligen Gartenflächen und entlang der Randbereiche der Baugebiete. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zeigt dabei auf, dass unter Anwendung der Natur-auf-Zeit-Regelung gemäß § 30 LNatSchG NRW für große Teile des Gewerbegebiets einschließlich der Verkehrsflächen kein quantifizierter Eingriff naturschutzrechtlich anzusetzen ist. Da es sich hierbei um ehemals rechtmäßig baulich oder verkehrlich genutzte Flächen handelt, werden die zwischenzeitlich durch Sukzession entstandenen Biotopstrukturen in der Bilanzierung mit einem Bestandswert von 0 berücksichtigt.

Zur freiraumbezogenen und klimatischen Aufwertung des Gewerbeparks wurden zudem umfangreiche Begrünungsmaßnahmen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes vorgesehen. Dazu gehören extensiv begrünte Flachdächer – auch in Kombination mit Photovoltaikmodulen –, Fassadenbegrünungen an fensterlosen Fassaden sowie zusätzliche Baum- und Strauchpflanzungen auf den Freiflächen der Baugrundstücke. Ergänzend wurden Maßnahmen zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung in die Planung aufgenommen. Vorgesehen sind unter anderem grasbewachsene Retentionsmulden innerhalb des Gewerbegebietes und der öffentlichen Verkehrsflächen sowie wasserdurchlässige Beläge für Kfz-Stellplätze zur verzögerten Ableitung des Niederschlagswassers. Darüber hinaus wurden Festsetzungen zur Begrünung öffentlicher und privater Freiflächen aufgenommen. Diese umfassen insbesondere die Pflanzung von Straßenbäumen entlang der Ringerschließung sowie die Begrünung von Kfz-Stellplatzanlagen durch Stellplatzbäume.

## IV. Bisheriger Verfahrensablauf / Frühzeitige Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und nach den “Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung” der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 erfolgte für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 743 - Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße -

- in der Zeit vom 21.05.2024 bis einschließlich 14.06.2024 die öffentliche Darlegung der Planung und
- am 04.06.2024 die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung).

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 30.04.2024 der Aufstellung des Bebauungsplans 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**
   **Seibertzstraße 1**
   **59821 Arnsberg**

2. **Bezirksregierung Düsseldorf**
   **Dezernat 53**
   **Hansastraße 2**
   **47799 Krefeld**

3. **Die Autobahn GmbH des Bundes**
   **Niederlassung Rheinland**
   **Hansastraße 2**
   **47799 Krefeld**

4. **Emschergenossenschaft / Lippeverband**
   **Postfach 10 11 61**
   **45011 Essen**

5. **Energieversorgung Oberhausen - evo -**
   **Postfach 17 01 18**
   **46030 Oberhausen**

6. **Handwerkskammer Düsseldorf**
   **Wirtschaftspolitik und -beobachtung, Standortfragen**
   **Georg-Schulhoff-Platz 1**
   **40221 Düsseldorf**

7. **LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland**
   **Endenicher Straße 133**
   **53115 Bonn**

8. **LVR: Amt für Denkmalpflege im Rheinland**
   **Abtei Brauweiler**
   **Ehrenfriedstraße 19**
   **50259 Pulheim**

9. **Oberhausener Netzgesellschaft mbH**
   **Netzdokumentation / GIS-Services**
   **Danziger Straße 31**
   **46045 Oberhausen**

10. **PLEdoc GmbH**
    **Postfach 12 02 55**
    **45312 Essen**

**11. Polizeipräsidium Oberhausen**
**Direktion Verkehr, Führungsstelle**
**Duisburger Straße 375**
**46049 Oberhausen**

**12. RAG Aktiengesellschaft**
**Im Welterbe 10**
**45141 Essen**

**13. RWW mbH**
**Am Schloß Broich 1–3**
**45479 Mülheim an der Ruhr**

**14. STOAG Stadtwerke Oberhausen GmbH**
**Max-Eyth-Straße 62**
**46149 Oberhausen**

**15. Westnetz GmbH - DRW-S-LG-TM**
**Florianstraße 15 – 21**
**44139 Dortmund**

**Private**

**1. Bürgerin 1**

**2. Bürgerin 2**

**3. Bürgerin 3**

**4. Bürgerin 4**

**5. Bürgerinitiative „Grüne Lunge 3 Sterkrade“**

**6. Für die Anwohner der Steinbrinkstraße 75 - 89 und Ackerfeldstraße 1 – 5**

**7. GGH-Radsatz GmbH**
**Gartenstraße 40**
**46145 Oberhausen**

## V. Stellungnahme der Verwaltung zu den abwägungsrelevanten Eingaben

Die wortgleiche Wiedergabe der abwägungsrelevanten Stellungnahmen und die Niederschrift der Bürgerversammlung sowie die erarbeiteten vorläufigen Prüfergebnisse und Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind den beigefügten Abwägungstabellen (Anlage 7 und 8) zu entnehmen.

## VI. Weiterer Verfahrensablauf

- Einverständnis des Stadtplanungs- und Umweltausschusses mit dem Entwurf des Bebauungsplans sowie Beschluss zur Veränderung des Plangebietes und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen;

- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;

- Bekanntmachung über die Veränderung des Plangebietes und die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs sowie weiterer Unterlagen im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;

- Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs und weiterer Unterlagen 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;

- Abwägungsentscheidung über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt;

- Inkrafttreten des Bebauungsplans durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB.

## VII. Klimatische Konsequenzen der Beschlussvorlage

Durch die Veränderung des Plangebietes (Beschlussvorschlag 1) sowie im Zusammenhang mit der Durchführung der Veröffentlichung der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Beschlussvorschlag 2) entsteht zunächst noch keine unmittelbare Klimarelevanz. Eine etwaige Klimarelevanz entsteht erst durch die raumwirksame Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 743 – Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße -.

Die Klimarelevanz der Maßnahme wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens geprüft und u.a. im Rahmen des nach § 2a BauGB erforderlichen Umweltberichtes entsprechend dem Stand des Verfahrens bewertet und dokumentiert. Der Entwurf der Begründung inkl. des Umweltberichtes liegt dieser Beschlussvorlage als Anlage 6 bei und ist auch Bestandteil der zu veröffentlichenden Planunterlagen. Die „Liste Klimacheck“ wird verfahrensbegleitend erarbeitet und im Rahmen des erforderlichen Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan Nr. 743 - Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße - verwaltungsseitig abschließend vorgelegt. Der derzeitge Stand der Checkliste Klimaschutz liegt dieser Vorlage als Anlage 1 bei.

## VIII. Finanzielle Konsequenzen der Beschlussvorlage

Durch die Veränderung des Plangebietes (Beschlussvorschlag 1) sowie im Zusammenhang mit der Durchführung der Veröffentlichung der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Beschlussvorschlag 2) entstehen der Verwaltung zunächst keine Kosten für die weitere Durchführung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans nach dem gem. § 10 Abs.1 BauGB erforderlichen Satzungsbeschluss entstehen der Verwaltung Kosten insbesondere durch die Herstellung und Unterhaltung der für öffentliche Nutzungen festgesetzten Flächen (u.a. öffentliche Verkehrs- und Grünflächen) soweit diese Kosten nicht im Rahmen eines noch auszuhandelnden städtebaulichen Vertrages i.S.v. § 11 BauGB auf den Projektträger der geplanten Maßnahmen übertragen werden können. Eine detaillierte Darstellung von etwaigen, aus der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 743 - Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße - resultierenden finanziellen Konsequenzen für die Stadt Oberhausen wird perspektivisch im Rahmen der erforderlichen Satzungsbeschlussfassung durch den Rat der Stadt verwaltungsseitig vorgelegt.

**Anlage/n**

1 - 01_Checkliste Klimaschutz

2 - 02_BPL 743 - Geltungsbereich

3 - 03_ BPL 743 (ENTWURF) Blatt1

4 - 04_BPL 743 (ENTWURF) Blatt2

5 - 05_BPL 743 (ENTWURF) - Textliche Festsetzungen

6 - 06_BPL 743 Begründung inkl Umweltbericht (ENTWURF)

7 - 07_ BPL 743 vorläufige Abwägungstabelle frühz. Beteiligung § 4 (1) BauGB

8 - 08_BPL 743 - vorläufige Abwägungstabelle frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 (1) BauGB

## *Checkliste Klimaschutz in der Bauleitplanung*

**Plangebiet:**

| Verfahrensstand des Bebauungsplans | Abbildung | Checkliste bearbeitet am | Checkliste bearbeitet bis | Bearbeiter |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

### 5.1 Schritt 1: Generelle Einschätzung der Fläche aus Sicht des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

| Indikator | Erläuterung | Kriterien | Bestand/Planung | Bewertung |
|---|---|---|---|---|
| Wiedernutzung von Brachflächen / Abbruch von Gebäuden | Ein Flächenrecycling ist der Inanspruchnahme von Freiflächen vorzuziehen. So können Freiflächen mit Klimafunktion z. B. für die Kaltluftentstehung oder als Frischluftschneisen erhalten werden.<br>Alternativ: Innerörtliche Grünflächen entstehen oder | • Inanspruchnahme von Freifläche mit Klimafunktion für das Umfeld (--)<br>• Außenentwicklung (-)<br>• Innenentwicklung (+)<br>• Flächenrecycling für Bebauung oder | Das Plangebiet liegt auf einer brachgefallenen Gewerbe- und Industriefläche. Die Fläche soll so eine neue gewerbliche Nutzung erhalten. | ++ |

| Indikator | Erläuterung | Kriterien | Bestand/Planung | Bewertung |
|---|---|---|---|---|
| | allgemein Flächen mit wichtiger Klimafunktion. | Klimafunktionsflächen (++) | | |
| Stadtklima | Langfristiges Ziel ist die Erhaltung eines gesunden Stadtklimas, daher sind Ausgleichsräume zu sichern und Luftaustauschbahnen freizuhalten. Die Durchgrünung des Stadtraums mit verdunstungsaktiven Flächen soll die verstärkte Aufheizung der Innenstädte stoppen abmildern und deren die Attraktivität als Wohnstandort erhalten.<br>Kriterien: | • Planungshinweise der Klimafunktionskarte berücksichtigt (+)<br>• Planungshinweise der Klimafunktionskarte nicht berücksichtigt (-) | Im Gewerbegebiet sind Flachdächer auf mindestens 80 % ihrer Fläche extensiv zu begrünen. Ergänzend sind fensterlose Fassadenabschnitte dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.<br>Die Freiflächen der Baugrundstücke sind weitgehend unversiegelt zu halten und vollständig zu begrünen. Vorgesehen sind Rasen-, Wiesen-, Stauden- und Gräserflächen sowie die Pflanzung lebensraumtypischer Sträucher. Vegetationsfreie Schotter- und Kiesflächen sind unzulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.<br>Zur Durchgrünung des Gewerbegebiets werden Stellplatzbäume sowie weitere Laubbäume auf den Freiflächen der Baugrundstücke festgesetzt. Entlang der öffentlichen Straßen sind zusätzlich 32 Straßenbäume vorgesehen. | + |
| Lage | Die Lage beeinflusst die Nutzbarkeit von Solarenergie. Hierbei ist die mögliche | • Verschattung (-)<br>• Lage lässt günstige solare Ausrichtung | Es ergibt kaum bzw. keine Verschattung. | + |

| Indikator | Erläuterung | Kriterien | Bestand/Planung | Bewertung |
|---|---|---|---|---|
| | Verschattung durch Topografie, Vegetation und vorhandene Baustrukturen zu berücksichtigen.<br><br>Weiterhin kann die Lage eines Baugebietes auf Grund örtlicher Gegebenheiten die spätere solare Ausrichtung von Gebäuden mit beeinflussen (z.B. Richtung möglicher Erschließungsstraßen, Straßenrandbebauung mit vorgegebener Ausrichtung, etc.) | nicht erwarten: Süd +/- 45° nicht möglich (-)<br>• Keine Verschattung vorhanden (+)<br>• Lage lässt günstige solare Ausrichtung erwarten: Süd +/- 45° möglich (+) | | |
| Anschluss ÖPNV | Ein leistungsfähiger ÖPNV Anschluss sollte zur Sicherstellung einer umweltgerechten Mobilität, in einer Entfernung von max. 500m erreichbar sein. | • Über 400 m (-)<br>• Unter 400 m (+) | Im Süden wird das Plangebiet durch die ÖPNV-Trasse abgegrenzt. In diesem Bereich befindet sich außerdem die Haltestelle „MAN Turbo“. | + |
| Anschluss Straßennetz | Ein vorhandener leistungsfähiger Straßenanschluss sollte zur Verminderung der Versiegelungsrate und zur Sicherstellung einer umweltgerechten Mobilität die Potenzialfläche direkt erschließen. | • Anschluss in 50 m Entfernung nicht vorhanden (-)<br>• Anschluss vorhanden (+) | Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über eine neue leistungsfähige Erschließungsstraße im Süden, die im Osten an die Steinbrinkstraße anschließt, geplant. Innerhalb des Gewerbegebietes ist eine Ringerschließung vorgesehen, über die sämtliche zukünftigen Gewerbebetriebe erreicht werden können. | + |

| Indikator | Erläuterung | Kriterien | Bestand/Planung | Bewertung |
|---|---|---|---|---|
| Anschluss Rad- und Fußwegenetz | Ein Anschluss an das vorhandene Rad- und Fußwegenetz kann einerseits Fahrten mit dem Auto reduzieren und bietet andererseits einen attraktiven Anschluss an die Erholungsgebiete. | • Anschluss in 500 m Entfernung nicht vorhanden (-)<br>• Anschluss vorhanden (+) | Im Osten bietet die Richard-Wagner-Allee einen Anschluss an das Rad- und Fußwegenetz. In Richtung Norden gibt es Rad- und Fußwege in Richtung Sterkrader Bahnhof. Die geplante Straße innerhalb des Plangebiets soll mit einem Fußweg ausgestattet werden. | + |
| Nahversorgung | Im Umkreis von 500m sollte ein Nahversorgungszentrum vorhanden sein. Die Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Rad kann PKW-Fahrten vermeiden. | • Nahversorgungszentrum in 500 nicht vorhanden (-)<br>• Nahversorgungszentrum in 500 m vorhanden (+) | Aufgrund der vom Plangebiet nördlich liegenden Sterkrader Innenstadt besteht eine räumliche Nähe zu einem Nahversorgungszentrum. | + |
| Nähe zu Schulen, Kindergärten | Kindergarten und Schulen sollten fußläufig erreichbar sein. Die Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Rad kann PKW-Fahrten vermeiden | • Kindergarten in 1000 m nicht vorhanden (-)<br>• Grundschule in 1000 m nicht vorhanden (-)<br>• Kindergarten in 1000 m vorhanden (+)<br>• Grundschule in 1000 m vorhanden (+) | Innerhalb von 1000m Entfernung liegen verschiedene Kindertageseinrichtungen und ebenfalls die Steinbrinkschule. | + |

**Was ist auf der nächsten Planungsebene zu beachten?**
Grundsätzlich sind die Voraussetzungen für eine klimagerechte Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gegeben. Auf der nächsten Planungsebene sind die Rahmenbedingungen für die städtebauliche Planung hinsichtlich der Eignung für eine klimagerechte Entwicklung zu prüfen

## 5.2 Schritt 2: Planungsvoraussetzungen

| Indikator | Erläuterung | Kriterien | Bestand | Bewertung |
|---|---|---|---|---|
| Besitzverhältnisse | Je mehr Bauland im Besitz der Stadt ist, desto größer ist ihre Einflussnahme auf die Realisierung von energetischen Standards. Baugebiet in der Hand eines Investors bieten ebenfalls noch Steuerungsmöglichkeiten. Bei vielen Einzeleigentümer ergeben sich kaum noch Steuerungsmöglichkeiten | • Viele Einzeleigentümer (o)<br>• Baugebiet in der Hand eines Investors / Eigentümers (+)<br>• Baugebiet überwiegend im städtischen Besitz (++) | WA-Bestand = viele Einzeleigentümer<br><br>GE-Neubau = ein Investor | + |
| Planungsverfahren | Ein bestimmtes Planungsverfahren (Wettbewerb, Werkstattverfahren) kann zur Qualitätsverbesserung des Projektes beitragen. Ferner kann durch ein solches Verfahren eine höhere Akzeptanz bei der Politik und der Bevölkerung geschaffen werden. | • Bebauungsplanverfahren nach BauGB (o)<br>• Wettbewerb unter Berücksichtigung von Klimaschutz und Klimaanpassung (+)<br>• Workshopverfahren unter Berücksichtigung von Klimaschutz und Klimaanpassung (+)<br>• Sonstiges innovatives Planungsverfahren (+) | Bebauungsplanverfahren nach BauGB. | o |
| Art des Bebauungsplans | Je nach Auswahl der Art des Bebauungsplanverfahrens gibt es unterschiedliche Möglichkeiten der Einflussnahme der Stadt. Zum einen liegen diese bei der grundsätzlichen Auswahl von Planungsalternativen und zum anderen bei | • Bebauungsplan (o)<br>• Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag (+)<br>• Vorhabenbezogener Bebauungsplan (mit | Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag | + |

| Indikator | Erläuterung | Kriterien | Bestand | Bewertung |
|---|---|---|---|---|
| | der Realisierung bautechnischer und versorgungstechnischer Standards | Durchführungsvertrag) (++) | | |
| Städtebauliche Dichte | Der Heizwärmebedarf wird direkt durch die städtebauliche Kompaktheit beeinflusst. Je höher der Anteil gebundener Baukörper, umso niedriger ist der zu erwartende Heizwärmebedarf.<br>Planungsvoraussetzungen für größere, möglichst kubische Einheiten sind günstiger als für vielgliedrige Einzelobjekte. Hierdurch sinkt i .d. R. auch der Flächenverbrauch und der Versiegelungsgrad. | Wohnungsbau überwiegend:<br>• Freistehenden Einfamilienhäuser (-)<br>• Doppelhäuser (0)<br>• Reihenhäuser (+)<br>• Kompakte mehrgeschossige Wohnanlage (++)<br><br>Gewerbe / Industrie:<br>• mehrere kleinzellige Einzelgebäude (-)<br>• wenige Gebäude mittlerer Größe (o)<br>• größere kompakte Gebäudekomplexe (+)<br>• größere kompakte und mehrgeschossige Gebäudekomplexe (++) | Gewerbebereich sind wenige Gebäude mittlerer und größere kompakte Gebäudekomplexe geplant. | o/+ |
| Bautechnischer Standard | Der Mindeststandard der Energieeinsparverordnung legt die Untergrenze des bautechnischen Standards fest, Null- und Plusenergiehäuser das Optimum. | • Gesetzlicher Standard (o)<br>• Verbesserter energetischer Standard in öffentl. Förderprogrammen (+)<br>• Passivhausstandard (++) | Gesetzliche Mindeststandards. | o |

| Indikator | Erläuterung | Kriterien | Bestand | Bewe rtung |
|---|---|---|---|---|
| | | • Null- oder Plusenergiehaus (++) | | |
| Energieversor -gung | Langfristiges Ziel ist die Etablierung von energieautarken Null- bzw. Plusenergiehäusern. Bis dahin sollte die notwendige Energieversorgung möglichst auf der Grundlage erneuerbarer Energien erfolgen. Fernwärme und BHKW sind zur effizienten Nutzung von Energieträgern sehr sinnvoll, insbesondere im Altbaubereich (Bedarf sollte im innovativen Neubaubereich aber geprüft werden) | • Fernwärme (+)<br>• Lokales Wärmenetz i. V. mit Kraft-Wärme-Kopplung oder Nutzung erneuerbarer Energien (+)<br>• Erneuerbare Energien (++) | Der Wärmebedarf soll voraussichtlich über Fernwärme gedeckt werden. Die Stromversorgung ist über die Photovoltaikanlagen auf den Dächern rechnerisch abgedeckt. | ++ |

**Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes**

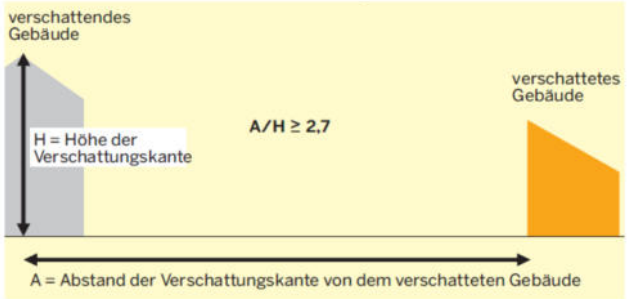
| Plus (Anzahl) | Minus (Anzahl) | Erläuterungen / Verbal- argumentative Zusatzbewertung |
|---|---|---|
| 14 | 0 | |
| **Was ist auf der nächsten Planungsebene zu beachten?**<br>Auf der nächsten Planungsebene ist der städtebauliche Entwurf unter den Planungsvoraussetzungen dahingehend zu konkretisieren, dass eine klimagerechte Entwicklung forciert wird. | | |

## 5.3 Schritt 3: Städtebaulicher Entwurf / Vorentwurf

### a) Wohnbebauung – Festsetzung Bestand (siehe c)

| Indikator | Erläuterung | Kriterien | Bewertung |
|---|---|---|---|
| Kompaktheit der Gebäude | Der Heizwärmebedarf eines Baukörpers wird durch seine Kompaktheit wesentlich bestimmt. Je geringer die Größe der Oberfläche des Objekts ist, desto weniger Wärme kann bei identischer Wärmedämmung durch den Transmissionswärmeverlust nach außen verloren gehen. Umso geringer ist dann i.d.R. der Jahresheizwärmebedarf. Die genauere Betrachtung zeigt aber auch, dass nicht immer das reine Verhältnis von Oberfläche zu Volumen ("A/V"-Verhältnis) als geeigneter Maßstab dienen kann (wird deshalb z.B. im Programm ‚SolarKompakt' differenzierter berücksichtigt)<br> <br>*Beispiel: Das linke Einfamilienhaus ist rechnerisch kompakter (A/V ist kleiner!), hat aber mehr Wärmeverbrauch, weil die Außenhülle A (also die wärmeübertragende Umfassungsfläche), bedingt durch die großzügigen Gebäudemaße, größer ist.* | • EFH, freistehend, 1geschossig (--)<br>• EFH freistehend, 2geschossig (-)<br>• DH, 2geschossig (o)<br>• RH, 2 / 3geschossig (+)<br>• Kompakte mehrgeschossige Wohnanlage (++) | ++ |
| Ausrichtung der Baukörper | Passive solare Gewinne erfolgen in erster Linie über die Ausrichtung der Hauptfassade (Solargewinn-Fassade, i.d.R. die Ausrichtung der Hauptwohnräume / oft die „Gartenseite"). | • Hauptfassade Nord (--)<br>• Hauptfassade O oder W (-)<br>• Hauptfassade SO/SW (+)<br>• Hauptfassade Süd (++) | + |

| Indikator | Erläuterung | Kriterien | Bewertung |
|---|---|---|---|
| | Eine optimale Ausrichtung ist deshalb die Grundlage für die passive Nutzung der Sonnenenergie in der Heizperiode.<br>(Hinweis: Überhitzung im Sommer kann z.B. bei reiner Westausrichtung erfolgen; Südausrichtung ist hier architektonisch/bautechnisch leichter beherrschbar wegen höherem Sonnenstand.) | (Abwertung bei erkennbar wesentlicher Verschattung während der Heizperiode erfolgt durch den Indikator „Verschattung“). | |
| Dachform / Neigung / Ausrichtung | Für die Installation von Solaranlagen sind die Südausrichtung und eine geeignete Dachneigung wichtig. Für Photovoltaiknutzung oder Solarthermie für Warmwasser liegt die richtige Dachneigung im Bereich 30-40 Grad. Bei der gezielten Nutzung solarer Heizungsunterstützung* im Winter mittels Solarthermie können Dachneigungen bis zu 60 Grad günstiger sein (bei dann vorwiegender Nutzung in der Heizperiode bei niedrigerem Sonnenstand). Die optimale Dachneigung ist jedoch auch von der Dachausrichtung abhängig, wenn diese stark von Süden abweicht.<br>So kann die aktive Nutzung der Sonnenenergie optimiert werden. | • Ausrichtung Nord (--)<br>• Ausrichtung O/W (-)<br>• Ausrichtung SO/SW und Neigung 30-40 (-60*) (+)<br>• Ausrichtung Süd und Neigung 30-40 (-60*) (++)<br>• Andere Dachformen / Flachdächer mit Möglichkeit entsprechender Neigung und Größe aufgeständerter Solarmodule ohne gegenseitige Verschattung (+)<br>(Abwertung bei erkennbar wesentlicher Verschattung erfolgt durch den Indikator „Verschattung“). | + |
| Verschattung | Zur aktiven und passiven Nutzung von Solarenergie ist Verschattung der Hauptfassaden (Solargewinnfassaden) - insbesondere für Sonnenstände während der | Verschattung ist insgesamt<br>• hoch (--)<br>• mittel (-)<br>• gering (o) | 0 |

| Indikator | Erläuterung | Kriterien | Bewertung |
|---|---|---|---|
| | Heizperiode - möglichst zu vermeiden oder zu reduzieren. Verschattung kann bei zu geringen Abständen und entsprechenden Bauhöhen durch Baukörper untereinander, durch Vegetation oder in besonderen Fällen durch ungünstige Topographie vorliegen. Bei der Vegetation kann auch die Belaubungsart und -dichte (Sommer/Winter) eine Rolle spielen. Die Gesamtplanung sollte aber Vegetation sowohl im Bestand als auch für Neuanpflanzungen nicht infrage stellen sondern frühzeitig integrierend berücksichtigen.<br><br>Bei einfachen Baukörperstellungen kann bei vorwiegender Südausrichtung zur ersten Beurteilung eine „Faustformel“ dienen:<br><br>*Optimaler Abstand A der obersten schattenwerfende Kante (i.d.R. der Dachfirst) zur nördlich davon gelegenen Solargewinnfassade ist größer/gleich 2,7 x Höhe der Verschattungskante H*<br>  <br><br>*(Quelle: Planungsleitfaden Klimaschutzsiedlung NRW)* | Diese Bewertung wird durch das separate Kriterium ‚Grünkonzept’ noch ergänzt, siehe weiter unten. | |

| Indikator | Erläuterung | Kriterien | Bewertung |
|---|---|---|---|
| | | | |
| Energieversorgungskonzept | Um die Energieversorgung möglichst effizient zu gestalten, kann ein Energieversorgungskonzept für das jeweilige Baugebiet sinnvoll sein. Hier sind dann Aussagen zum Einsatz von Primärenergie und zur Nutzung von Erneuerbaren Energien zu machen (Anforderungen über EEWärmeG hinausgehend!).<br>Hauptziel sollte jedoch die weitestgehende Vermeidung von Energiebedarf (insbesondere Wärmebedarf) durch optimale energetische Baustandards sein. Ein eigentliches Energieversorgungskonzept kann bei hervorragenden energetischen Baustandards für die Bewertung im Leitfaden in den Hintergrund treten, sofern (auch individuelle) Lösungen den dann geringen Restenergiebedarf decken. | • Energieversorgungskonzept sinnvoll aber nicht vorhanden, Nutzung erneuerbarer Energien nicht zu erwarten (--)<br>• Energieversorgungskonzept sinnvoll aber nicht vorhanden, Nutzung erneuerbarer Energien jedoch zu erwarten(-)<br>• Energieversorgungskonzept vorhanden, Nutzung erneuerbarer Energien zwischen 30 und 50% (+)<br>• Energieversorgungskonzept vorhanden, Nutzung erneuerbarer Energien über 50% (++)<br>• Energieversorgungskonzept entbehrlich wegen hervorragender energetischer Baustandards (Passivhaus PHPP, Null- oder Plusenergiehäuser) (++) | ++ |
| Bonus:<br>Energetische Baustandards | Energetische Baustandards können i.d.R. im regulären Bebauungsplanverfahren nicht festgesetzt werden. | • Hervorragender energetischer Baustandards sind verbindlich vereinbart | + |

| Indikator | Erläuterung | Kriterien | Bewertung |
|---|---|---|---|
| | Liegt jedoch ein Konzept – z.B. im Rahmen vorhabenbezogener Planung bzw. durch vertragliche Regelungen – vor, soll dies als „Bonusbewertung“ im Leitfaden berücksichtigt werden können. Eine inhaltliche Bewertung erfolgt dann im Einzelfall. Ergänzend zum Indikator „Energieversorgungskonzept“ kann dadurch die Gesamtbewertung erhöht werden. | (Passivhaus PHPP, Null- oder Plusenergiehäuser) (bis zu ++)<br>• Entsprechende Standards werden nur als Empfehlung aufgenommen (z.B. Begründungstext) (+) | |
| Grünkonzept | Die Grünkonzepte sollen einerseits eine Verschattung der Solargewinnfassaden / Solardächern verhindern (Heizperiode) und gleichzeitig eine Verbesserung des Mikroklimas z.B. durch Beschattung versiegelter Bereiche oder die Schaffung von Wasserflächen sicherstellen (Hitzeperioden)<br>Vgl. auch Kriterium „Verschattung“. | • Grünkonzept nicht vorhanden (-)<br>• Grünkonzept vorhanden, das klimaschützende Aspekte einschließlich Vermeidung von Verschattung für passive und aktive Solarnutzung berücksichtigt (+) | + |
| Versiegelung | Die Flächenversiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsanlagen sollte so gering als möglich sein, um Aufheizungseffekte zu vermeiden. Daneben können Maßnahmen wie die Dachbegrünung oder die geeignete Bewirtschaftung des Regenwassers das Kleinklima positiv beeinflussen. | • Anteil der versiegelten Flächen insgesamt über 80 % (--)<br>• Anteil der versiegelten Flächen insgesamt 60 bis 80% (-)<br>• Anteil der versiegelten Flächen insgesamt 40 % bis 60 % (+)<br>• Anteil der versiegelten Flächen insgesamt unter 40 % (++) | + |

**Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes**

| Ergebnis Grünkonzept / Versiegelung | Erläuterungen / Verbal- argumentative Zusatzbewertung |
|---|---|
| | |

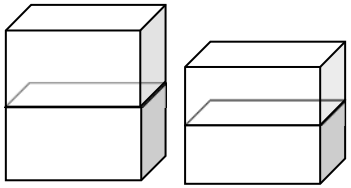
**Oder Alternativ**

**Tabellarische Bewertung**

| Plus (Anzahl) | Minus (Anzahl) | Erläuterungen / Verbal-argumentative Zusatzbewertung |
|---|---|---|
| 9 | 0 | |

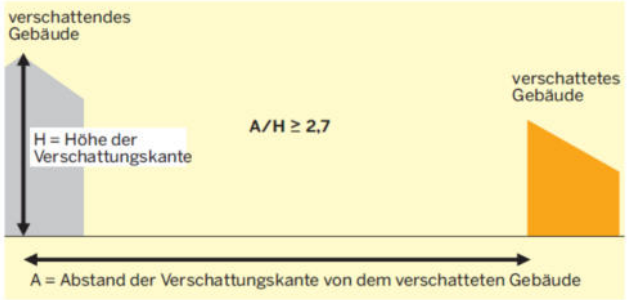
| **Was ist auf der nächsten Planungsebene zu beachten?** |
|---|
| Es sind Festsetzungen zu treffen, um eine klimagerechte Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans zu gewährleisten. |

## b) Gewerbebebauung / Öffentliche Gebäude (Schulen, KiTa's, Heime, etc.)/ sonstige Nichtwohngebäude

| Indikator | Erläuterung | Kriterien | Bewertung |
|---|---|---|---|
| Kompaktheit der Gebäude | Der Heizwärmebedarf eines Baukörpers wird durch seine Kompaktheit wesentlich bestimmt.<br>Je geringer die Größe der Oberfläche des Objekts ist, desto weniger Wärme kann bei identischer Wärmedämmung durch den Transmissionswärmeverlust nach außen verloren gehen. Umso geringer ist dann i.d.R. der Jahresheizwärmebedarf. Die genauere Betrachtung zeigt aber auch, dass nicht immer das reine Verhältnis von Oberfläche zu Volumen ("A/V"-Verhältnis) als geeigneter Maßstab dienen kann. So kann z.B. ein in der Raumhöhe extrem großzügig bemessener Baukörper mit rechnerisch günstigerem (!) A/V-Verhältnis mehr Wärmeverlust aufweisen als ein kleineres Gebäude mit gleicher beheizter Geschossfläche (wird deshalb z.B. im Programm ‚SolarKompakt' differenzierter berücksichtigt).<br>  <br>*Beispiel: Das linke Gebäude ist bei gleicher Grundfläche rechnerisch kompakter (A/V ist kleiner!), hat aber mehr Wärmeverbrauch je Quadratmeter Geschossfläche, weil die Außenhülle A (also die wärmeübertragende Umfassungsfläche), bedingt durch die großzügige Geschosshöhe, größer ist.* | • gestreckte, mehrgliedrige Baukörper 1geschossig, große Geschosshöhen (--)<br>bis zum<br>• kompakten, eher kubischen Baukörper, mehrgeschossig, normale Geschosshöhen (++)<br>Die vielfach denkbaren Varianten zwischen diesen real möglichen Extremen können an dieser Stelle nicht im Einzelnen dargestellt werden. | ++ |

| Indikator | Erläuterung | Kriterien | Bewertung |
|---|---|---|---|
| Ausrichtung der Baukörper | Passive solare Gewinne erfolgen in erster Linie über die Ausrichtung der Hauptfassade. Eine optimale Ausrichtung ist deshalb die Grundlage für die passive Nutzung der Sonnenenergie.<br>Im Unterschied zu Wohngebäuden kann bei Nichtwohngebäuden eine Hauptfassade als „Solargewinnfassade“ im Stadium des städtebaulichen Entwurfs oft nicht identifiziert werden. Trotzdem soll die solare Ausrichtung nach Möglichkeit bewertet werden. In einfach gelagerten Fällen (z.B. bei Bürogebäuden) kann so z.B. die Ausrichtung der flächenmäßig größten Fassadenseite (bzw. Seite mit größtem Fensterflächenanteil) ausschlaggebend sein. Sind Nutzung und ggf. Grundrisse bereits näher bekannt, kann z.T. auch hier – ähnlich wie bei Wohnbebauung – die Seite identifiziert werden, welche die vorwiegend beheizten Räume aufweist. | • Hauptfassade nicht identifizierbar (o)<br>• Hauptfassade Nord (--)<br>• Hauptfassade O oder W (-)<br>• Hauptfassade SO/SW (+)<br>• Hauptfassade Süd (++) | ~~o~~ |
| Dachform / Neigung / Ausrichtung | Für die Installation von Solaranlagen sind die Südausrichtung und eine geeignete Dachneigung wichtig. Für Photovoltaiknutzung oder Solarthermie für Warmwasser liegt die richtige Dachneigung im Bereich 30-40 Grad. Bei der gezielten Nutzung solarer Heizungsunterstützung im Winter mittels Solarthermie können Dachneigungen bis zu 60 Grad günstiger sein (bei dann vorwiegender Nutzung in der Heizperiode bei niedrigerem Sonnenstand). Die optimale Dachneigung ist | • Ausrichtung Nord (--)<br>• Ausrichtung O/W (-)<br>• Ausrichtung SO/SW und Neigung 30-40 (-60*) (+)<br>• Ausrichtung Süd und Neigung 30-40 (-60*) (++)<br>• Andere Dachformen / Flachdächer mit Möglichkeit entsprechender Neigung und Größe aufgeständerter Solarmodule ohne | ~~+~~ |

| Indikator | Erläuterung | Kriterien | Bewertung |
|---|---|---|---|
| | jedoch auch von der Dachausrichtung abhängig, wenn diese stark von Süden abweicht. Bei Nichtwohngebäuden werden zudem oft Flachdächer eine übliche Bauform darstellen.<br>So kann die aktive Nutzung der Sonnenenergie optimiert werden. | gegenseitige Verschattung (+)<br>• (Abwertung bei erkennbar wesentlicher Verschattung erfolgt durch den Indikator „Verschattung“). | |
| Verschattung | Zur aktiven und passiven Nutzung von Solarenergie ist Verschattung der Hauptfassaden (Solargewinnfassaden) - insbesondere für Sonnenstände während der Heizperiode - möglichst zu vermeiden oder zu reduzieren. Verschattung kann bei zu geringen Abständen und entsprechenden Bauhöhen durch Baukörper untereinander, durch Vegetation oder in besonderen Fällen durch ungünstige Topographie vorliegen. Bei der Vegetation kann auch die Belaubungsart und -dichte (Sommer/Winter) eine Rolle spielen. Die Gesamtplanung sollte aber Vegetation sowohl im Bestand als auch für Neuanpflanzungen nicht infrage stellen sondern frühzeitig integrierend berücksichtigen.<br><br>Bei einfachen Baukörperstellungen kann bei vorwiegender Südausrichtung zur ersten Beurteilung eine „Faustformel“ dienen:<br><br>*Optimaler Abstand A der obersten schattenwerfende Kante (i.d.R. der Dachfirst) zur nördlich davon gelegenen Solargewinnfassade ist größer/gleich* | Verschattung ist insgesamt<br>• hoch (--)<br>• mittel (-)<br>• gering (o)<br><br>• Diese Bewertung wird durch das separate Kriterium ‚Grünkonzept’ noch ergänzt, siehe weiter unten. | o |

| Indikator | Erläuterung | Kriterien | Bewertung |
|---|---|---|---|
| | *2,7 x Höhe der Verschattungskante H*<br>  <br><br>(Quelle: Planungsleitfaden Klimaschutzsiedlung NRW) | | |
| Energieversorgungskonzept | Um die Energieversorgung möglichst effizient zu gestalten, kann ein Energieversorgungskonzept für das jeweilige Baugebiet sinnvoll sein. Hier sind dann Aussagen zum Einsatz von Primärenergie und zur Nutzung von Erneuerbaren Energien zu machen (Anforderungen über EEWärmeG hinausgehend!).<br>Hauptziel sollte jedoch die weitest gehende Vermeidung von Energiebedarf (insbesondere Wärmebedarf) durch optimale energetische Baustandards sein. Ein eigentliches Energieversorgungskonzept kann bei hervorragenden energetischen Baustandards für die Bewertung im Leitfaden in den Hintergrund treten, sofern (auch individuelle) Lösungen den dann geringen Restenergiebedarf decken. Beispielsweise ist der Passivhausstandard auch bei Nichtwohngebäuden bereits etabliert. | • Energieversorgungskonzept sinnvoll aber nicht vorhanden, Nutzung erneuerbarer Energien nicht zu erwarten (--)<br>• Energieversorgungskonzept sinnvoll aber nicht vorhanden, Nutzung erneuerbarer Energien jedoch zu erwarten(-)<br>• Energieversorgungskonzept vorhanden, Nutzung erneuerbarer Energien zwischen 30 und 50% (+)<br>• Energieversorgungskonzept vorhanden, Nutzung erneuerbarer Energien über 50% (++)<br>• Energieversorgungskonzept entbehrlich wegen | ++ |

| Indikator | Erläuterung | Kriterien | Bewertung |
|---|---|---|---|
| | | hervorragender energetischer Baustandards (Passivhaus PHPP, Null- oder Plusenergiehäuser) (++) | |
| Bonus:<br>Energetische Baustandards | Energetische Baustandards können i.d.R. im regulären Bebauungsplanverfahren nicht festgesetzt werden.<br>Liegt jedoch ein Konzept – z.B. im Rahmen vorhabenbezogener Planung bzw. durch vertragliche Regelungen – vor, soll dies als „Bonusbewertung“ im Leitfaden berücksichtigt werden können. Eine inhaltliche Bewertung erfolgt dann im Einzelfall. Ergänzend zum Indikator „Energieversorgungskonzept“ kann dadurch die Gesamtbewertung erhöht werden. | • Hervorragender energetischer Baustandards sind verbindlich vereinbart (Passivhaus PHPP, Null- oder Plusenergiehäuser) (bis zu ++)<br>• Entsprechende Standards werden als Empfehlung aufgenommen (z.B. Begründungstext) (+) | + |
| Begrünungskonzept | Die Grünkonzepte sollen einerseits eine Verschattung der Solargewinnfassaden / Solardächern in der Heizperiode verhindern) und gleichzeitig eine Verbesserung des Mikroklimas z.B. durch Beschattung versiegelter Bereiche oder die Schaffung von Wasserflächen zur Abkühlung in Hitzeperioden erreichen. )<br>Vgl. auch Kriterium „Verschattung“. | • Grünkonzept nicht vorhanden (-)<br>• Grünkonzept vorhanden, das klimaschützende Aspekte einschließlich Vermeidung von Verschattung für passive und aktive Solarnutzung berücksichtigt (+) | + |
| Versiegelung | Die Flächenversiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsanlagen sollte so gering als möglich sein, um Aufheizungseffekte zu vermeiden. Daneben können Maßnahmen wie die | • Anteil der versiegelten Flächen insgesamt über 80 % (--) | - |

| Indikator | Erläuterung | Kriterien | Bewertung |
|---|---|---|---|
| | Dach/fassadenbegrünung oder die geeignete Bewirtschaftung des Regenwassers das Kleinklima positiv beeinflussen. | • Anteil der versiegelten Flächen insgesamt 60 bis 80% (-)<br>• Anteil der versiegelten Flächen insgesamt 40 % bis 60 % (+)<br>• Anteil der versiegelten Flächen insgesamt unter 40 % (++) | |

**Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes**

**Tabellarische Bewertung**

| Plus (Anzahl) | Minus (Anzahl) | Erläuterungen / Verbal-argumentative Zusatzbewertung |
|---|---|---|
| 7 | 0 | |

| |
|---|
| **Was ist auf der nächsten Planungsebene zu beachten?**<br>Es sind Festsetzungen zu treffen, um eine klimagerechte Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans zu gewährleisten. |

## c) Planung im Bestand (Überplanung / Teilüberplanung bestehender Bebauung)

| Indikator | Erläuterung | Kriterien | Alter Planungsstand | Neuer Planungsstand |
|---|---|---|---|---|
| Kompaktheit der Gebäude | Der Heizwärmebedarf eines Baukörpers wird durch seine Kompaktheit wesentlich bestimmt.<br>Je geringer die Größe der Oberfläche des Objekts ist, desto weniger Wärme kann bei identischer Wärmedämmung durch den Transmissionswärmeverlust nach außen verloren gehen. Umso geringer ist dann i.d.R. der Jahresheizwärmebedarf.<br><br>Für bestehende Bebauung kann sich die Kompaktheit durch Abriss/Rückbau bisher angebauter Baukörper verschlechtern. Dies kann dann teilweise durch entsprechende Wärmedämmmaßnahmen kompensiert werden, sofern nicht wieder neu angebaut wird.<br>Andererseits kann sich Baulückenschließung bisheriger Bausituationen durch Anbau verbessernd auf die energiesparende Kompaktheit auswirken.<br><br>Die Ermöglichung zusätzlicher Geschosse (Aufstockung) bzw. die Ermöglichung des Ausbaus von Dachgeschossen kann ebenfalls die Kompaktheit verbessern.<br>Gleiches gilt für eine Ermöglichung für Anbauten, z.B. im hinteren | Zulässige Bau- oder Veränderungsmaßnahmen führen eher zu<br><br>• Verringerung von Kompaktheit (-)<br>• keiner wesentlichen Änderung von Kompaktheit (o)<br>• Erhöhung der Kompaktheit (+)<br>• Erhöhung von Kompaktheit durch gezielte (auch konzeptionelle) Berücksichtigung in der Planung (++) | o | o |

| Indikator | Erläuterung | Kriterien | Alter Planungsstand | Neuer Planungsstand |
|---|---|---|---|---|
| | Gebäudebereich (Erweiterung zulässiger Bautiefen). | | | |
| Ausrichtung der Baukörper | Passive solare Gewinne erfolgen in erster Linie über die Ausrichtung der Hauptfassade. Eine optimale Ausrichtung ist deshalb die Grundlage für die passive Nutzung der Sonnenenergie.<br>Bei bestehender Bebauung wird nur in Einzelfällen, etwa bei Anbauten oder Baulückenschließung, eine Optimierung möglich sein. Eine möglichst gute Südorientierung von Hauptfassaden ist auch hier, wie bei Neubauten, der grundsätzliche Maßstab. | Zulässige Bau-, Rückbau- oder Veränderungsmaßnahmen führen eher zu<br>• Verschlechterung passiver solarer Gewinne (-)<br>• keiner wesentlichen Änderung passiver solarer Gewinne (o)<br>• Erhöhung passiver solarer Gewinne (+)<br>• Erhöhung passiver solarer Gewinne durch gezielte (auch konzeptionelle) Berücksichtigung in der Planung (++) | o | o |
| Dachform / Neigung / Ausrichtung | Für die Installation von Solaranlagen sind die Südausrichtung und eine geeignete Dachneigung wichtig. Für Photovoltaiknutzung oder Solarthermie für Warmwasser liegt die richtige Dachneigung im Bereich 30-40 Grad. Bei | Zulässige Bau-, Rückbau- oder Veränderungsmaßnahmen führen eher zu | o | o |

| Indikator | Erläuterung | Kriterien | Alter Planungsstand | Neuer Planungsstand |
|---|---|---|---|---|
| | der gezielten Nutzung solarer Heizungsunterstützung* im Winter mittels Solarthermie können Dachneigungen bis zu 60 Grad günstiger sein (bei dann vorwiegender Nutzung in der Heizperiode bei niedrigerem Sonnenstand). Die optimale Dachneigung ist jedoch auch von der Dachausrichtung abhängig, wenn diese stark von Süden abweicht.<br>Bei bestehender Bebauung kann die planungsrechtliche Festsetzung von Dachneigungen (und im Einzelfall ggf. Dachausrichtung/Firstrichtung) für spätere Dachum- oder Neubauten Einfluss auf die aktive solarenergetische Nutzungsmöglichkeit haben. | • Verschlechterung aktiver solarer Gewinne (-)<br>• keiner wesentlichen Änderung aktiver solarer Gewinne (o)<br>• Erhöhung aktiver solarer Gewinne (+)<br>• Erhöhung aktiver solarer Gewinne durch gezielte (auch konzeptionelle) Berücksichtigung in der Planung (++) | | |
| Verschattung | Zur aktiven und passiven Nutzung von Solarenergie ist Verschattung der Hauptfassaden (Solargewinnfassaden) - insbesondere für Sonnenstände während der Heizperiode - möglichst zu vermeiden oder zu reduzieren.<br>Bei bestehender Bebauung kann Rückbau oder auch Neubau zur Veränderung der Verschattungssituation führen. Gleiches kann für etwaige Änderungen verschattungsrelevanter Vegetation gelten. Verschattung kann bei zu geringen Abständen und entsprechenden | Zulässige Bau-, Rückbau- oder Veränderungsmaßnahmen führen eher zu<br><br>• Erhöhung von Verschattung (-)<br>• keiner wesentlichen Änderung von Verschattung (o)<br>• Verringerung von Verschattung (+) | o | o |

| Indikator | Erläuterung | Kriterien | Alter Planungsstand | Neuer Planungsstand |
|---|---|---|---|---|
| | Bauhöhen durch Baukörper untereinander, durch Vegetation oder in besonderen Fällen durch ungünstige Topographie vorliegen. Bei der Vegetation kann auch die Belaubungsart und -dichte (Sommer/Winter) eine Rolle spielen. Die Gesamtplanung sollte aber Vegetation sowohl im Bestand als auch für Neuanpflanzungen nicht infrage stellen sondern frühzeitig integrierend berücksichtigen. | • Verringerung von Verschattung durch gezielte (auch konzeptionelle) Berücksichtigung in der Planung (++) | | |
| Begrünungskonzept | Die Grünkonzepte sollen einerseits eine Verschattung der Solargewinnfassaden / Solardächern verhindern (Heizperiode) und gleichzeitig eine Verbesserung des Mikroklimas z.B. durch Beschattung versiegelter Bereiche oder die Schaffung von Wasserflächen sicherstellen (Hitzeperioden).<br>In bestehender Bebauung ist ein Grünkonzept oft nur bedingt möglich.<br><br>Vgl. auch Kriterium „Verschattung“. | • Grünkonzept nicht vorhanden (-)<br>• Grünkonzept für bestehende Bebauung nicht sinnvoll (o)<br>• Grünkonzept vorhanden, das klimaschützende Aspekte einschließlich Vermeidung von Verschattung für passive und aktive Solarnutzung berücksichtigt (+) | o | o |

| Indikator | Erläuterung | Kriterien | Alter Planungsstand | Neuer Planungsstand |
|---|---|---|---|---|
| Versiegelung / Entsiegelung | Die Flächenversiegelung durch Gebäude, Stellplätze, Nebenanlagen und Erschließungsanlagen sollte so gering als möglich sein, um Aufheizungseffekte zu vermeiden. Daneben können Maßnahmen wie die Dachbegrünung oder die geeignete Bewirtschaftung des Regenwassers das Kleinklima positiv beeinflussen.<br>Bei bestehender Bebauung fokussiert sich das Thema in erster Linie auf mögliche Entsiegelungen und Vermeidung weiterer Versiegelungen. Im Zusammenhang mit der ökologischen Planung und dem Bodenschutz (BImSchG) kann auch ein Entsiegelungskonzept sinnvoll sein. | • Anteil der versiegelten Flächen insgesamt über 80 % (--)<br>• Anteil der versiegelten Flächen insgesamt 60 bis 80% (-)<br>• Berücksichtigung der Versiegelung in bestehender Bebauung nicht möglich oder nicht sinnvoll (o)<br>• Anteil der versiegelten Flächen insgesamt 40 % bis 60 % (+)<br>• Anteil der versiegelten Flächen insgesamt unter 40 % (++)<br>• Entsiegelungskonzept vorhanden und legt individuell Flächenanteile fest (++) | + | + |

**Tabellarische Bewertung**

| Plus (Anzahl) | Minus (Anzahl) | Erläuterungen / Verbal-argumentative Zusatzbewertung |
|---|---|---|
| 1 | 0 | |

| Was ist auf der nächsten Planungsebene zu beachten? |
|---|

| |
|---|
| Es sind Festsetzungen zu treffen, um eine klimagerechte Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu gewährleisten. |

## 5.4 Schritt 4: Bebauungsplan

| Festsetzung | Gesetzliche Grundlage | Ziel | Geplante Festsetzung |
|---|---|---|---|
| Festsetzungen zu Art (WA, WR, GE etc.) und Maß (GRZ, GFZ, etc.) der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff. BauNVO | Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen und damit auch des Verhältnisses zwischen bebauten und unbebauten Flächen / Grünflächenanteil | WA1; GRZ 0,4; III; max. GH<br>WA2; GRZ 0,4; III; max. GH<br>WA3; GRZ 0,4; IV; max. GH<br>GE/GEe: GRZ 0,7; max. GH |
| Festsetzen der Gebäudestellung | § 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB | Gebäudeausrichtung zur optimalen Nutzung der Sonnenenergie | - |
| Festsetzen der Bauweise, der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Stellung der baulichen Anlagen | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), konkretisiert durch §§ 22 und 23 BauNVO | Optimierte Ausrichtung und geringe gegenseitige Verschattung, Kompaktheit. | WA: Überschreitung der Baugrenzen nur durch Terrassen möglich. |
| Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung etc. | § 9 Abs.4 i.V. mit §86 BauO NW | Nutzung der Dachflächen für Solarenergie optimieren | In den GE, GEe = FD |

| Festsetzung | Gesetzliche Grundlage | Ziel | Geplante Festsetzung |
|---|---|---|---|
| Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche in Form von Baulinien und Baugrenzen | (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO); | Optimierte Ausrichtung und geringe gegenseitige Verschattung | - |
| Festsetzungen zu Grünflächen und Bepflanzungen:<br><br>Festsetzen von Tiefgaragen<br><br>Festsetzen der Zulässigkeit von Stellplätze und Garagen (außerhalb oder nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen)<br><br>Festsetzen der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihrer Nutzung.<br><br>Festsetzen von öffentlichen und privaten Grünflächen<br><br>Festsetzen von Wasserflächen<br><br>Festsetzen von Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen<br><br>Festsetzen der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz. zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | (§ 9 Abs. 1 Nr. 3, 4, 10, 15, 16, 18, 20 und 25 BauGB) | Vermeidung von Verschattungen, aber auch zur „Durchgrünung“ von Siedlungen oder zur Bepflanzung von Teilen baulicher Anlagen | Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB nach LBP, Entwässerungskonzept.<br><br>Stellplätze im WA1 nur innerhalb der überbaubaren Fläche. Im WA2+WA3 eigens dafür festgesetzte Flächen.<br>Im GE.<br><br>Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen nach LBP, Entwässerungskonzept.<br><br>Festsetzung von Ver- und Entsorgungsflächen für die Umsetzung des Entwässerungskonzeptes.<br><br>Festsetzung von Dachbegrünung. |

| Festsetzung | Gesetzliche Grundlage | Ziel | Geplante Festsetzung |
|---|---|---|---|
| Festsetzung zur Begrünung von Dachflächen<br><br>Festsetzen von Anpflanzungen und Pflanzbindungen<br><br>Festsetzen von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 | | | |
| Verbot der Verwendung bestimmter Heizstoffe | § 9 Abs. 1 Nr. 23 | Luftreinhaltung | Keine Störfallbetriebe. |
| Festsetzungen für CO2-sparende Energieversorgungskonzepte | (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 21 BauGB) | Energieeinsparung, Begrenzung von Schadstoffen auf lokaler Ebene | Energiekonzept vorhanden. Keine Festsetzungen. |
| Festsetzungen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung Erneuerbarer Energien bei der Errichtung von Gebäuden | (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 lit b) | Einsatz erneuerbarer Energien. Begrenzung von Schadstoffen auf lokaler Ebene | PV zulässig. |
| Zulässigkeit von Anlagen für erneuerbare Energien ergeben sich aus den Baugebietsvorschriften der Baunutzungsverordnung. Evt. sind Ausnahmen zuzulassen oder Zulassung als Nebenanlagen | §§ 1-11 und 14 BauNVO | Einsatz erneuerbarer Energien ermöglichen | - |
| Festsetzung von Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Erneuerbare | § 9 Abs. 1 Nr. 12 | Spezielle Ausweisung von Flächen für die Erzeugung, | - |

| Festsetzung | Gesetzliche Grundlage | Ziel | Geplante Festsetzung |
|---|---|---|---|
| Energien und Kraft-Wärme-Kopplung | | Nutzung und Verteilung von erneuerbarer Energie | |

**Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes**

| **Erläuterungen** |
|---|
| Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen grundsätzlich eine klimagerechte Entwicklung. Insbesondere durch die Festsetzung der Pflicht zur Begrünung der Gebäude und die Ausstattung mit Bäumen und anderen Gehölzen im Plangebiet wird das Mikroklima im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans positiv beeinflusst. Die Festsetzung von Flachdächern begünstigt die individuelle Stellung von Photovoltaik. Die geplante effiziente Energieversorgung sorgt für CO2 Einsparungen. |
| **Was ist auf der nächsten Planungsebene zu beachten?**<br>Um die klimatische Optimierung weiter zu erhöhen, sind hinsichtlich einer klimagerechten Entwicklung weitergehende Maßnahmen zu prüfen |

## 5.5 Schritt 5: Vertragliche Regelungen

Art des Vertrages

Erschließungsvertrag **ja** / ~~nein~~
Städtebaulicher Vertrag **ja** / ~~nein~~
Kaufvertrag **ja** / ~~nein~~

| Ziel | Vereinbarung (Beispiele) | Prüfung |
|---|---|---|
| Realisierung baulicher Standards | • Bauliche Standards über ENEV hinaus<br>• Anforderungen an den Jahresheizwärmebedarf | Wird angestrebt, aber nicht vorgeschrieben |
| Effiziente Energieversorgung | • Vorgabe bestimmter Heizungsanlagen (z.B. Brennwerttechnik bei bestehender Gasversorgung)<br>• Anschluss- und Benutzungsverpflichtungen für Fern- oder Nahwärmeeinrichtungen<br>• Versorgungsflächen sichern<br>• Versorgungstechnische Faktoren:<br>- Festlegung zentrale/dezentrale Wärmeversorgung (Nah-/Fernwärme oder gebäudeweise Versorgung)<br>- Festlegung Wahl des Energieträgers<br>- effiziente Speicherung und Verteilung der Wärme | ja |
| Nutzung erneuerbarer Energien | • Verpflichtung zu aktiver Solarenergienutzung<br>• Anforderungen an den Jahres-Primärenergiebedarf in Bezug zur EnEV | Gemäß BauO NRW |
| Verfahren | • Bindung an die Ziele eines Energiekonzeptes (sofern eines vorliegt)<br>• Bindung an ein Verfahren zur Überprüfung der Standards (Qualitätssicherung)<br>• Sind Vertragsstrafen bei Abweichungen vorgesehen<br>• Teilnahme an Förderprogrammen | ja |

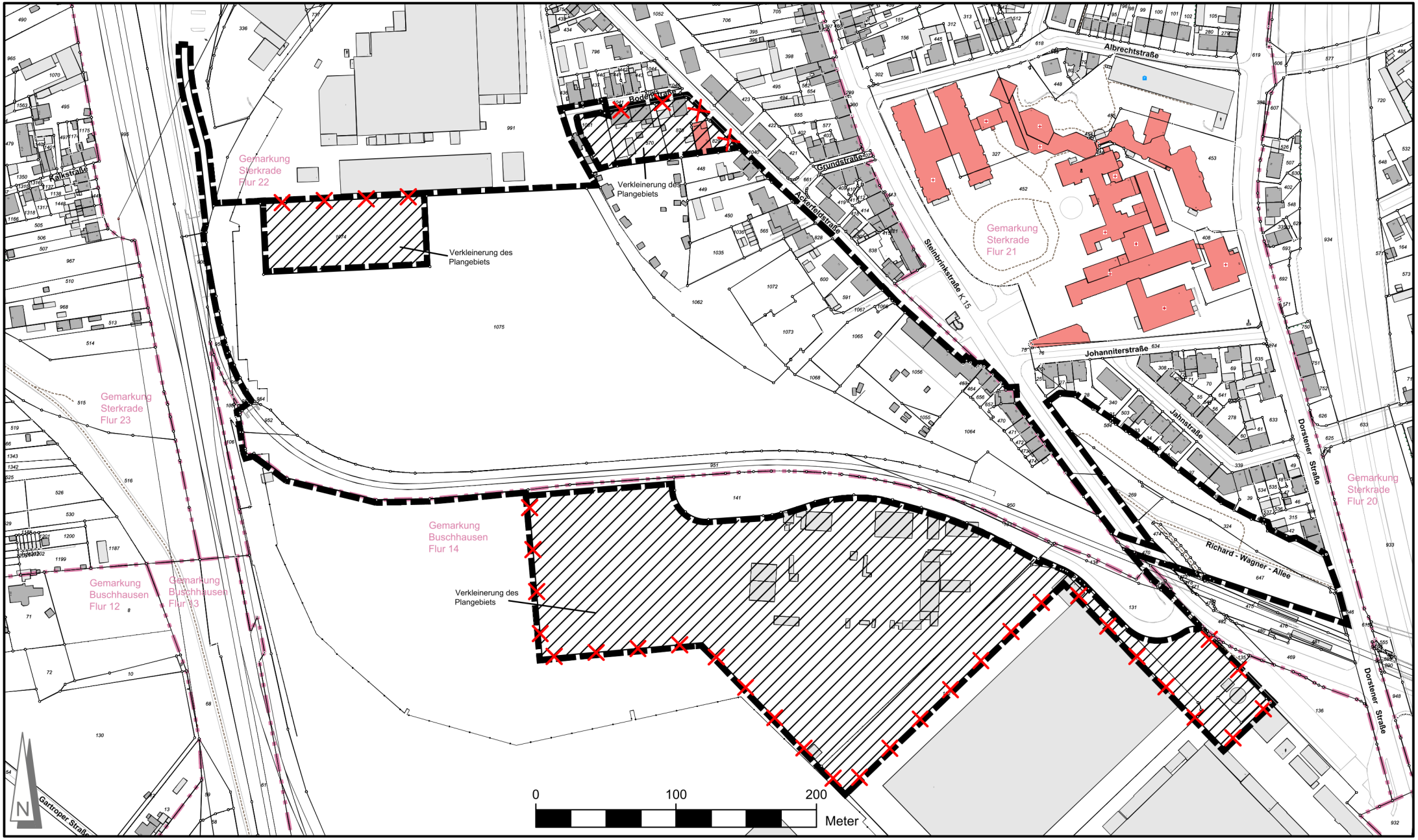
| | | |
|---|---|---|
| Begrünungskonzept | • Bewirtschaftung des Regenwassers<br>• Dachbegrünung<br>• Beschattung versiegelter Bereiche<br>• Entwicklung und Erhaltung von Grünflächen<br>• Begrünung von Stellplätzen | Ja |

**Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes**

| **Erläuterungen** |
|---|
| Bauliche Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizient und zur Nutzung erneuerbarer Energien werden ermöglicht und Festsetzungen zur Energieversorgung werden angestrebt. |
| **Was ist auf der nächsten Planungsebene zu beachten?**<br>Bei der Umsetzung des Bebauungsplans ist auf die Einhaltung der Festsetzungen zu achten, um eine klimagerechte Entwicklung zu gewährleisten. Die Realisierung der Gebäude gem. der gesetz. Baustandard sowie die Umsetzung des Energiekonzepts sind zu überwachen. |

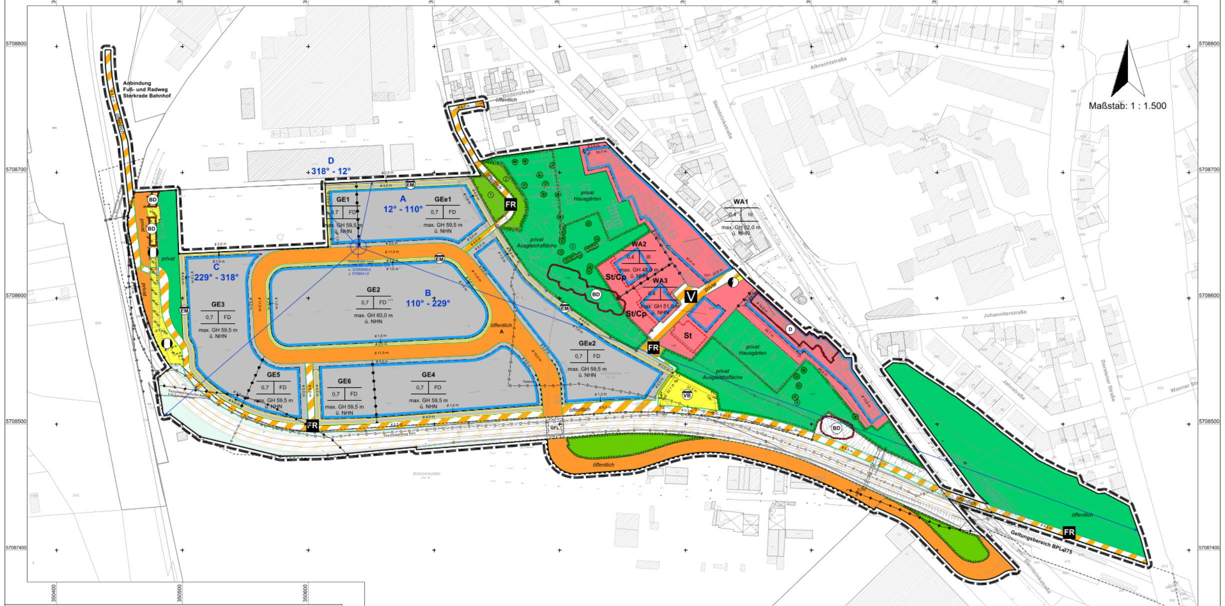
# Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.743
## - Steinbrinkstraße/Ackerfeldstraße -

M 1: 3500

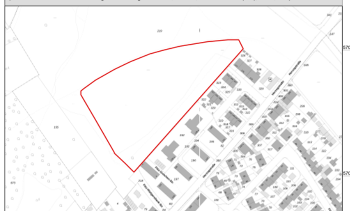



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Angefertigt: Oberhausen, 29.07.2026
Bereich 5-1 / Stadtplanung




**Nebenkarte 1 zum Hinweis Artenschutz** (kein Festsetzungsinhalt)
*(CEF-Maßnahmen - Gemarkung Gemarkung Sterkrade, Flur 11, Flurstück 219 (tlw.); ca. 1,8 ha)*



# Textliche Festsetzungen

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

*Allgemeine Wohngebiete (WA)*

In allen festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

*Gewerbegebiete (GE) und eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)*

1. In allen festgesetzten Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbegebieten sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Tankstellen, ausgenommen Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge, unzulässig. (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

2. In allen festgesetzten Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbegebieten sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten unzulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

3. In allen festgesetzten Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
Ausnahmsweise zulässig sind zu- und untergeordnete Verkaufsstätten von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben sowie Handwerksbetrieben, wenn die Verkaufsfläche
- der baulichen Anlage des Hauptbetriebes räumlich zugeordnet,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet,
- und der baulichen Anlage des Hauptbetriebes flächenmäßig in dem Sinne untergeordnet ist, dass die Verkaufsfläche maximal 10 % der Bruttogeschossfläche - jedoch höchstens 200 m² - aufweist.

(§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

4. In allen festgesetzten Gewerbegebieten sind Bordelle sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, sowie Wettannahmestellen unzulässig. (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

5. In den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Anlagen und Betriebe zulässig. Diese Anlagen und Betriebe müssen den Rahmen der Geräuschkontingentierung gemäß der textlichen Festsetzung G.1.1 einhalten. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

6. In den festgesetzten Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-VI (Anhang I) des Abstandserlasses des MUNLV 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig. Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VI, die in der Abstandsliste mit einem (*) gekennzeichnet sind, sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie die Geräuschkontingentierung gemäß der textlichen Festsetzung G.1.1 einhalten. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

7. In den festgesetzten Gewerbegebieten GE 5 und GE 6 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-V (Anhang I) des Abstandserlasses des MUNLV 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig. Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V, die in der Abstandsliste mit einem (*) gekennzeichnet sind, sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie die Geräuschkontingentierung gemäß der textlichen Festsetzung G.1.1 einhalten. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

8. In allen festgesetzten Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbegebieten sind Anlagen unzulässig, die einen Betriebsbereich gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG i.V.m. der Störfall-Verordnung bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereiches sind. (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

**B Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB sowie §§ 16 - 19 BauNVO)**

1. Die Grundflächenzahl (GRZ) darf in allen festgesetzten Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbegebieten durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen nur bis max. 0,8 überschritten werden.

2. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (max. GH) beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN). Für mindestens zweiseitig geneigte Dächer gilt als Höchstmaß der Gebäudehöhe die Oberkante des Firstes, für Pultdächer die Dachoberkante der höheren Wand und für Flachdächer die Oberkante der Attika.

3. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (max. GH) dürfen durch untergeordnete Aufbauten für notwendige technische Anlagen und durch Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien, z.B. Photovoltaikanlagen, um maximal 1,0 m überschritten werden.

**C Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

1. In allen festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ist die Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 4,5 m zur Errichtung von Terrassen, Terrassenüberdachungen i.S.v. § 62 Abs.1 Nr. 1g BauO NRW mit einer Fläche bis zu 30 m² sowie Wintergärten i.S.v. § 62 Abs.1 Nr. 1g BauO NRW bis 30 m² Brutto Grundfläche bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 mit einem Mindestabstand von 3 m zur Nachbargrenze, zulässig.

2. In allen festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ist die Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 2,0 m zur Errichtung von Balkonen zulässig.

**D Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

1. Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und offene Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie ausnahmsweise in den seitlichen Abstandsflächen der zulässigen Hauptanlagen, sofern diese außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, zulässig. Neu angelegte oberirdische Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sowie der erste offene Stellplatz je Baugrundstück müssen einen Abstand von mindestens 6,0 m zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten. Die nicht der Zufahrt dienenden Bauteilseiten von Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und offenen Stellplätzen müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zu festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen und festgesetzten öffentlichen Grünflächen einhalten.

2. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind Carports (überdachte Stellplätze) und offene Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 unzulässig.

3. In allen festgesetzten Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbegebieten sind Carports (überdachte Stellplätze) und offene Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind in allen festgesetzten Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbegebieten unzulässig.

**E Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

1. Untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind in allen festgesetzten Baugebieten bis zu einem Maximalmaß von 10 % der Fläche des jeweiligen Baugrundstücks allgemein zulässig.

2. Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO sind in allen festgesetzten Baugebieten ausnahmsweise zulässig. Dabei gilt einschränkend:
- Außengeräte von Luft- / Wasser-Wärmepumpen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf der von der erschließenden Verkehrsfläche abgewandten Seite der zugehörigen baulichen Hauptanlage und auf Dächern von oberirdischen Garagen zulässig.
- Photovoltaikanlagen sind nur auf Dachflächen der baulichen Hauptanlagen sowie auf den Dachflächen von zulässigen untergeordneten Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Balkonkraftwerke sind von der Festsetzung ausgenommen und auch außerhalb von Dachflächen zulässig.

**F Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

*Entwässerungsmulden auf privaten Grundstücken*

1. In allen festgesetzten Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbegebieten sind Entwässerungsmulden nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB zulässig. Ausnahmsweise dürfen sie auch auf anderen Flächen der Baugrundstücke umgesetzt werden, wenn im Rahmen der Baugenehmigung der Nachweis erbracht wird, dass dies für eine schadlose Ableitung und Versickerung des Niederschlagswassers zwingend erforderlich ist.

2. Die Anlage von Bepflanzungen und von Grundstücksüberfahrten ist in diesen Flächen zulässig.

**G Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

1. Gewerbelärm

1.1 Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691

In allen festgesetzten Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK}$ nach DIN 45691 je m² weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

| Teilfläche | $L_{EK,tags}$ [dB] | $L_{EK,nachts}$ [dB] |
|---|---|---|
| GEe1 | 54 | 39 |
| GEe2 | 51 | 40 |
| GE1 | 55 | 45 |
| GE2 | 54 | 43 |
| GE3 | 56 | 46 |
| GE4 | 54 | 44 |
| GE5 | 55 | 45 |
| GE6 | 55 | 45 |

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D mit Bezugspunkt (UTM) X = 32350640 m, Y = 5708641 m erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK}$ um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$:

*Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren*

| Richtungssektoren k | Abgrenzungen [°] | | Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ [dB] | |
|---|---|---|---|---|
| | Anfang | Ende | tags | nachts |
| A | 12 | 110 | 0 | 0 |
| B | 110 | 229 | 16 | 12 |
| C | 229 | 318 | 10 | 6 |
| D | 318 | 12 | 13 | 9 |

1.2 In allen festgesetzten Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbegebieten muss im Genehmigungsverfahren von Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i.S.v. § 29 BauGB dienen sowie in sonstigen Verfahren für Vorhaben, die nach BauO NRW von der Genehmigung freigestellt sind, ein rechnerischer Nachweis nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zum Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK}$, durch $L_{EK,i}$ + $L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

1.3 Ein Vorhaben, das die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 je m² nach der textlichen Festsetzung G 1.1 überschreitet, kann nach § 1 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans erfüllen, wenn der einzelfallbezogene Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet. Die für die Geräuschkontingentierung maßgeblichen Immissionsorte ergeben sich aus der zum Bebauungsplan erstellten schalltechnischen Untersuchung der WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH, Ahaus (Bericht Nr. 5661.1/01 vom 30.07.2026), die als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt ist.

2. Verkehrslärm

2.1 Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen in allen festgesetzten Baugebieten nach VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" (Stand: August 1987)

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

| Raumart | Mittelungspegel |
|---|---|
| **1. Schlafräume, nachts** | |
| *1.1 in allgemeinen Wohngebieten* | 30 dB(A) |
| **2. Wohnräume, tags** | |
| *2.1 in allgemeinen Wohngebieten* | 35 dB(A) |
| **3. Kommunikations- und Arbeitsräume, tags** | |
| *3.1 Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen* | 40 dB(A) |
| *3.2 Büros für mehrere Personen* | 45 dB(A) |
| *3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden* | 50 dB(A) |

Die Auflistung ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind. Sofern diese Innenschallpegel (Mittelungspegel ($L_m$) gemäß VDI-Richtlinie 2719, Ziffer 6.3) nicht schon durch Baukörperanordnungen und/oder Grundrissgestaltungen eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie Schallschutzfenster, Schallschutzfenster mit integrierter schallgedämmter Lüftungseinrichtung, vorgesetzte Glaserker, Außentüren, Dachflächen oder Wände entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden.

2.1.1 Schallschutz von Schlafräumen in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten

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

2.3 Schutz der Außenwohnbereiche in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten

Bei Überschreitung eines verkehrslärmbedingten Beurteilungspegels von 62 dB(A) tags ist im Genehmigungsverfahren von Außenwohnbereichen in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (z.B. bei Balkonen, Loggien oder Terrassen) nachzuweisen, dass durch eine geeignete Baukörpergestaltung oder andere geeignete Vorkehrungen zur Lärmminderung eine Minderung der Verkehrsgeräusche erreicht wird, sodass für die jeweiligen Außenwohnbereiche ein Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche von tagsüber maximal 62 dB(A) sichergestellt ist.

2.4 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 sonstigen Verfahren für Vorhaben, die nach BauO NRW von der Genehmigung freigestellt sind, sind als Bestandteil der Bauvorlagen durch den Bauherrn / Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der textlichen Festsetzungen G.2.1 und G.2.1.1 auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" [Stand: August 1987] zu erbringen.

**H Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden auf einem gesonderten Blatt 2 dargestellt.

## Gestaltungsfestsetzungen gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

**A Dachformen**

Für Flachdächer ist eine Dachneigung von maximal 5° zulässig.

**B Technikaufbauten**

In allen festgesetzten Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbegebieten sind Technikaufbauten und haustechnische Geräte auf den Dachflächen baulicher Anlagen optisch abzuschirmen. Die Abschirmung ist mindestens in der Höhe der Technikaufbauten und haustechnischen Geräte auszubilden und in Form einer Verblendung (z.B. Loch-, Sinus-, Trapez- oder Siebbleche) umzusetzen. Immissionsschutzrechtliche oder -technische Anforderungen werden aus gestalterischen Gründen nicht gestellt.

## Hinweise

**A Altlasten**

Allgemeine Hinweise für alle Baugebiete:

1. Umgang mit Anschüttungsmaterial

Auf den Grundstücken ausgehobene Anschüttungsmaterialien können nach Entscheidung des Fachgutachters vor Ort umgelagert werden, die Eignung der Materialien ist dabei nachzuweisen. Es sind die Anforderungen der §§ 4 und 7 Bundesbodenschutzgesetz einzuhalten. Eine Verwertung vor Ort kann ausschließlich unter Versiegelungen (Verkehrsflächen / Fundamente / Bodenplatten) erfolgen. Aushubmassen, die auf dem Grundstück nicht wieder eingebaut werden können, sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

2. Fachgutachterliche Begleitung

Zur Überwachung der ordnungsgemäßen Durchführung sämtlicher Bodenbewegungen und Sicherungsmaßnahmen sowie der Dokumentation der Arbeiten ist eine fachgutachterliche Begleitung erforderlich. Die gutachterliche Tätigkeit ist spätestens 4 Wochen vor Baubeginn mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen und als schriftliches Konzept vorzulegen, welches durch die Untere Bodenschutzbehörde freizugeben ist.

Die fachgutachterliche altlastenbezogene Baubegleitung umfasst die dauerhafte Überwachung von Erdarbeiten, Beprobung des anfallenden Bodenmaterials, Festlegung des Umgangs mit Böden hinsichtlich des Verbleibs, Wiedereinbau, externer Verwertung oder Entsorgung sowie die Überwachung und den Nachweis von Sicherungsmaßnahmen. Es kann aufgrund der mächtigen Auffüllungen nicht ausgeschlossen werden, dass durch die Maßnahmen lokal abweichende Auffüllungen oder Schadstoffkonzentrationen angetroffen werden, die dann fachgutachterlich zu untersuchen sind.

Während der Baumaßnahmen berichtet der Gutachter / die Gutachterin ab Baubeginn der Unteren Bodenschutzbehörde über den Stand der Maßnahmen mindestens vierzehntäglich. Bei unverändertem Status ist eine Fehlanzeige erforderlich. Die Berichterstattung hat schriftlich, vorzugsweise per E-Mail zu erfolgen, eine Kurzform ist hierbei i.d.R. ausreichend. Die gutachterliche Begleitung ist fortlaufend zu dokumentieren. Die abschließende Dokumentation zur altlastenbezogenen Begleitung ist der Stadt Oberhausen, spätestens 6 Wochen nach Abschluss der zu begleitenden Arbeiten, vorzulegen.

Für den Bereich der GE-Gebiete:

1. Aufbringung von Bodenmaterial

Auf unversiegelten Flächen ist zur Unterbindung des Direktkontakts Anschüttung-Mensch und zur Sicherung des Grundwassers durch Stoffeinträge Bodenmaterial nach gebrauchsfertig hergestelltem Zustand von mindestens 60 cm aufzubringen. Der aufzubringende Unterboden hat über eine schluffige Bodenmatrix zu verfügen, darauf folgen 15-20 cm pflanzenverträglicher Oberboden. Das aufzubringende Bodenmaterial hat die Vorsorgeanforderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu erfüllen.

2. Die Grünflächen entlang der vorgesehenen Entwässerungs-Grabensysteme und des Versickerungsbeckens sind so zu gestalten, dass ein Gefälle in Richtung der vorgesehenen Entwässerungs-Grabensysteme bzw. des Versickerungsbeckens vorliegt, wodurch überschüssiges Niederschlagswasser abgeleitet werden kann.

3. Auf versiegelten oder überbauten Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist über das Entwässerungskonzept einer zentralen Rückhalte- und Versickerungsanlage zuzuführen. Durch die anstehenden mächtigen Anschüttungen darf nicht versickert werden. Das Versickerungsbecken ist so zu gestalten, dass eine Versickerung über die vorhandenen mächtigen Anschüttungen sicher ausgeschlossen wird. Zu diesem Zweck sind geeignete Abdichtungsmaßnahmen vorzunehmen sowie ein Bodenaustausch gemäß den Vorgaben (Vorsorgewerte) der BBodSchV durchzuführen.

4. Die oberflächennahen organischen Böden (5-10 cm) sind vollständig zu entfernen.

5. Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien und zur Herstellung der nicht überbauten Flächen sind die DIN 19731, die DIN 18915 und die materiellen Anforderungen der BBodSchV sowie der Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.

6. Standsicherheit

Das geplante Gewerbegebiet wird nicht auf normal gewachsenen Boden, sondern auf mächtigen künstlichen Anschüttungen errichtet. Eine ausreichende Tragfähigkeit liegt demnach nicht vor. Eine Verbesserung der Gründungsverhältnisse ist notwendig. Auf dem Grundstück liegen großflächige Torflinsen vor, die teilweise durch Altbebauungen und deren Gründungen entfernt wurden. Um Bauwerksschäden vorzubeugen sind entsprechende Baugrunderkundungen und Setzungsprognosen notwendig. Für den südlichen Bereich werden gutachterlich zusätzlich Sondergründungsverfahren wie Pfahlgründungen oder Verdrängungspfähle bzw. -säulen empfohlen.

Für den Bereich der WA 2 und WA 3:

1. Aufbringung von Bodenmaterial

Auf unversiegelten Flächen ist zur Vorsorge gegen schädliche Einwirkungen aus Bodenbelastungen eine Bodenabdeckung in geeigneter Qualität nach den Maßstäben der BBodSchV vorzusehen:
- Zier- und Nutzgärten in einer Mindestschichtstärke nach gebrauchsfertig hergestelltem Zustand von 0,60 m mit Einbringung einer darunterliegenden Grabesperre.
- Sonstige Grünflächen und sonstige unbefestigten/nicht überbauten Flächen, in einer Mindestschichtstärke nach gebrauchsfertig hergestelltem Zustand von 0,35 m mit Einbringung einer darunterliegenden Grabesperre.
- Grabesperren müssen so beschaffen sein, dass sie mit üblichen Handwerkzeugen für Grabearbeiten (Spaten, Schaufel usw.) nicht unbeabsichtigt durchdringbar sind und tiefere Grabearbeiten auch bei Absicht erheblich erschweren würden. Grabesperren müssen so beschaffen sein und eingebaut werden, dass sie für den Grundstücksnutzer bei Erdarbeiten eine Signalwirkung haben.

2. Tragfähigkeit

Aufgrund der flächig auftretenden organogenen Böden (Torflinsen) sind ausschließlich nicht unterkellerte Gebäude mit geeigneten Sondergründungsverfahren zu errichten.

**B Bodendenkmäler**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Oberhausen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3,46509 Xanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

**C Kampfmittelfunde**

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

**D Artenschutz**

Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zur Schaffung eines neuen Brut- und Nahrungshabitats für die Heidelerche ist auf einer 1,8 ha großen Fläche im Oberhausener Stadtgebiet, Gemarkung Sterkrade, Flur 11, Flurstück 219 (tlw.) umzusetzen und wird im städtebaulichen Vertrag gesichert. Der Bereich der Maßnahme ist in der Nebenkarte 1 dargestellt.

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung artenschutzrechtlicher Konflikte vorzusehen:
- Eine Fällung von Gehölzen ist nur außerhalb der Brutzeit der Vögel, d.h. zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des Folgejahres zulässig. Sollte eine Fällung von Bäumen innerhalb der Brutzeit der Vögel unumgänglich sein, ist hierfür eine Sondergenehmigung erforderlich.
- Sollte die Fällung von Gehölzen im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens erforderlich werden, müssen die Gehölze zuvor durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) auf Brutvögel und besetzte Fledermausquartiere kontrolliert werden. Die Kontrolle muss dokumentiert werden.
- Sollte es während der Bauphase zur Bildung von temporären Wasseransammlungen (z. B. in Fahrspuren, Bodenmulden, abgeschobenen Flächen) kommen, ist auf eine mögliche Nutzung durch die Kreuzkröte zu achten. Eine Kontrolle durch die ÖBB ist sicherzustellen. Im Fall eines Nachweises sind ggf. weiterführende Maßnahmen mit der UNB abzustimmen.

Ökologische Baubegleitung (ÖBB)
- Ein*e anerkannte*r Fachgutachter*in ist mit der ÖBB zu beauftragen, um die Bauarbeiten von Beginn an zu betreuen.
- Der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen sind rechtzeitig vor Baubeginn der Name und die Kontaktdaten der ÖBB schriftlich mitzuteilen (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 zum Artenschutz eingehalten werden.

**E Schutzmaßnahmen für Gehölze**

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen.

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

## Kennzeichnungen

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

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

## Nachrichtliche Übernahmen

**Bodendenkmäler (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Der dauerhafte Erhalt der in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen Bodendenkmäler ist gem. § 15 Abs. 2 DSchG NRW sicherzustellen. Bodendenkmäler sind gem. §§ 5 Abs. 2, 15 Abs. 1, 2, 27 Abs. 1 DSchG NRW geschützt. Der Schutz ist nicht von ihrer Eintragung abhängig. In der Folge unterliegen Erdeingriffe im Bereich von Bodendenkmälern einer Erlaubnispflicht nach § 15 Abs. 2 DSchG NRW. Nach § 15 Abs. 2 DSchG NRW bedarf der Erlaubnis, wer ein (vermutetes) Bodendenkmal oder einen Teil eines (vermuteten) Bodendenkmals beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder dessen Nutzung ändern will. Die Erlaubnis ist schriftlich bei der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen zu beantragen.

## Rechtsgrundlagen

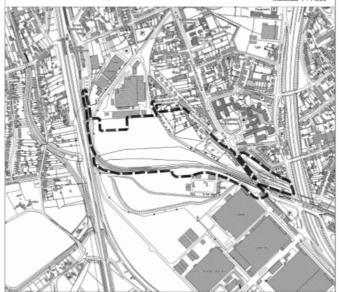
1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226),
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
3. **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. 2025 S. 618),
4. **Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (BauO NRW 2018)** vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2026 (GV. NRW. 2026 S. 537),
5. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
6. **Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)** vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470).

in der jeweils gültigen Fassung.

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

## Übersichtsplan

Maßstab 1 : 7.500



# Planzeichenerklärung

## Zeichnerische Festsetzungen

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

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- GE – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GEe – eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

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

- 0,4 – Grundflächenzahl (§§ 16 u. 19 BauNVO)
- III – Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16 u. 20 BauNVO)
- max. GH 61,0 m ü. NHN – maximale Gebäudehöhe über Normalhöhennull als Höchstmaß (§§ 16 u. 18 BauNVO)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

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

- Öffentliche/private Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche/private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

*Zweckbestimmung:*

- V – Verkehrsberuhigter Bereich
- FR – Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Straßenbegleitgrün

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

*Zweckbestimmung:*

- Elektrizität
- Fernwärme
- VB – Versickerungsbecken
- EM – Entwässerungsmulde

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

- Öffentliche/private Grünfläche

**Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Anpflanzen: Bäume

Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Erhaltung: Bäume

**Sonstige Planzeichen**

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

*Zweckbestimmung:*

- St – Stellplätze
- Cp – Carports
- FG – Fahrradgarage
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- GFL – Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB) - *zur besseren Lesbarkeit abgerückt dargestellt*

**Bauordnerische Festsetzung**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

- FD – Flachdach

**Sonstige Darstellungen**

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- oberirdisch
- unterirdisch
- Richtungssektoren für Lärmkontingente s. TF H 5

## Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Festsetzungen des BPL 375
- D – Baudenkmäler
- BD – Bodendenkmal

## Bestandsangaben

- Gebäude mit Hausnummer, Garagen und Nebengebäude
- Abriss Bestandsgebäude
- Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern, Grenzpunkte
- 148.92 – Geländehöhen
- Bäume mit Kronendurchmesser und Stammumfang
- Gitterkreuz (Schnittpunkt zwischen Rechts- und Hochwert im Koordinatensystem)

---

Am 18.12.2017 hat der Rat der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetz- buches beschlossen diesen Bebau- ungsplan aufzustellen sowie am 14.11.2022 den Beschluss über die Erweiterung des Verfahrensgebietes gefasst.

Oberhausen,

Der Oberbürgermeister
i.V.

Beigeordneter

---

Für den Planentwurf:

BKR Essen Happe & Partner GmbH
Heckstraße 59
45239 Essen
Tel.: 0201/491573

Essen, den

Dipl.-Ing, Michael Happe

---

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der richtigen Darstellung des gegenwärtigen örtlichen Zustandes wird bescheinigt.

Oberhausen,

ÖbVI

---

Für die städtebauliche Planung.

Oberhausen,

Bereichsleiter Stadtplanung

---

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Oberhausen,

ÖbVI

---

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanentwurfes wurden gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches vom Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss am beschlossen.

Der Oberbürgermeister
i.V.

Beigeordneter

---

Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Oberhausen,

Der Oberbürgermeister
i.A.

Bereichsleiter Stadtplanung

---

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch den Rat der Stadt am als Satzung beschlossen worden.

Oberhausen,

Der Oberbürgermeister

---

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom ist am gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan ab dem im Bereich 5-1 Stadtplanung, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer Nr. A 004, während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oberhausen,

Der Oberbürgermeister

---

# Bebauungsplan Nr. 743

## Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße

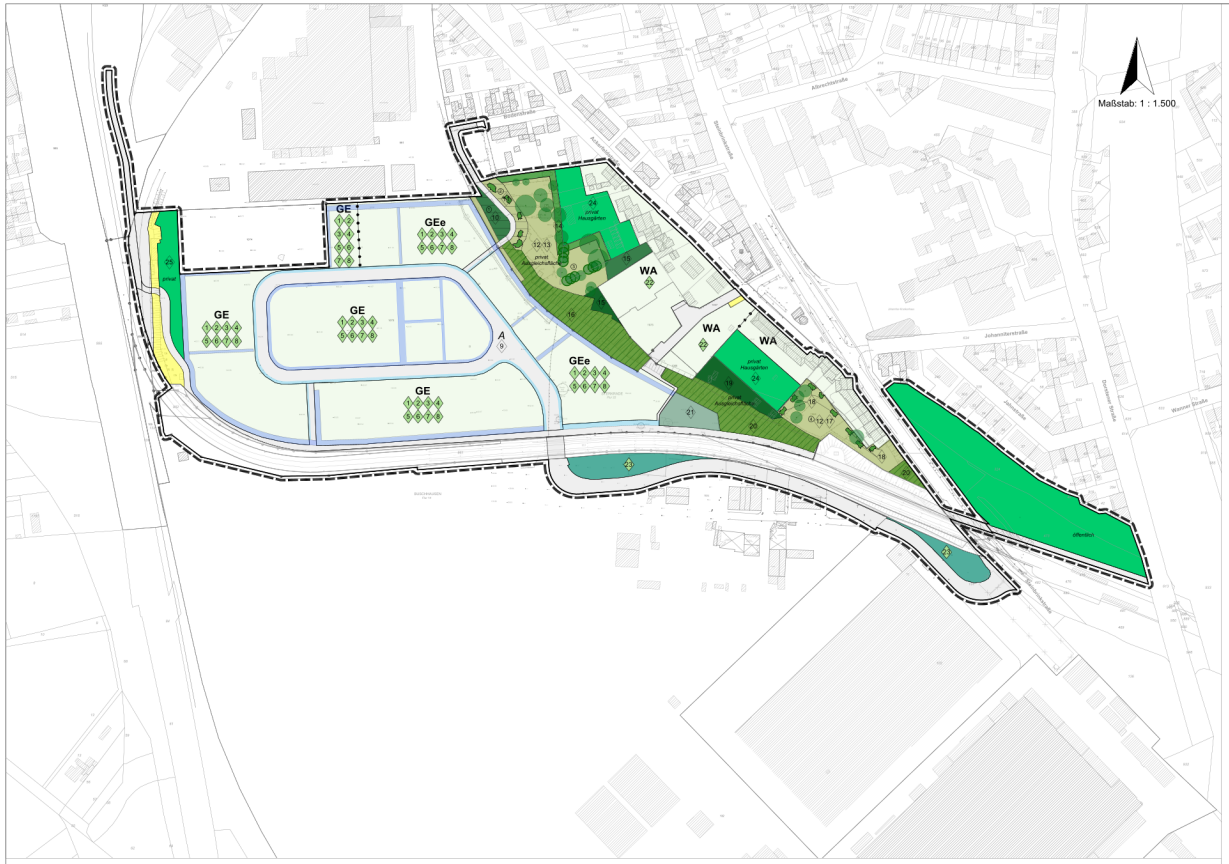
Stadtgemeinde Oberhausen
Gemarkung Sterkrade,
Flur 21
Flurstück 269 und tlw. 324, 470, 473, 474
Flur 22
Flurstück 448, 449, 450, 463, 464, 471, 472, 473, 474, 565, 570, 591, 600, 656, 657, 828, 950, 951, 952, 954, 1035, 1036, 1055, 1056, 1062, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1072, 1073, 1075 und tlw. 1023, 1061
Gemarkung Buschhausen,
Flur 14
Flurstück 133, 134 und tlw. 131, 132

Erstellt von:

BKR Essen Happe & Partner GmbH
Heckstraße 59
45239 Essen

Blatt 1/2

Stand: 18.08.2026




## Textliche Festsetzungen

**Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**1. Gewerbegebiete (GE) und eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)**

1.1 Extensive Dachbegrünung auf Flachdächern in allen festgesetzten GE und GEe (1)
Bei baulichen Hauptanlagen, Carports sowie untergeordneten Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf mindestens 80 % der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Dies gilt auch unterhalb von Photovoltaik-Modulen und Solaranlagen. Die Begrünungsart ist gemäß der Dachbegrünungsrichtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) auszuführen. Die Schichtstärke des vegetationsfähigen Substrates muss zwischen 10 cm und 15 cm liegen. Für die Dachflächen ist eine Ansaat mit heimischen Gräsern sowie blüh- und insektenfreundlichen Kräutern vorgeschrieben. Alternativ kann eine Initialbegrünung, beispielsweise mit Sedum-Sprossen oder Flachballenpflanzen, durchgeführt werden. Die Dachbegrünung ist fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

1.2 Fassadenbegrünung fensterloser Fassadenfronten und von Parkpaletten in allen festgesetzten GE und GEe (2)
Fassadenabschnitte mit einer Breite von mind. 3,0 m ohne Wandöffnungen (Fenster, Türen, Tore) sind dauerhaft mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Für die Herstellung der Fassadenbegrünung ist mindestens eine Kletterpflanze je angefangene 1,5 m Fassadenlänge in eine Pflanzscheibe oder einen Pflanzring zu pflanzen. Sie sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.3 Anpflanzung von Bäumen auf den Stellplatzflächen in allen festgesetzten GE und GEe (3)
Auf den Stellplatzanlagen in den GE und GEe ist je angefangene vier Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. An den Pflanzstandorten ist zum Schutz der Bäume pro Baum eine mindestens 2,0 m breite Baumscheibe mit einer Nettopflanzfläche von mindestens 6,0 m² und einem Volumen an durchwurzelbarem Boden von mindestens 12,0 m³ anzulegen. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Kleingehölzen, Stauden oder einer Rasenansaat als Schutz vor Oberflächenverdichtung zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Broschüre der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK o.J.) bezüglich so genannter Zukunftsbäume ist zu beachten. Ausfälle sind mindestens gleichwertig am gleichen Standort zu ersetzen.

1.4 Wasserdurchlässige Beläge auf den Stellplatzflächen in allen festgesetzten GE und GEe (4)
Die nicht überdachten Stellplätze in den GE und GEe sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Infrage kommen zum Beispiel Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasenflächen.

1.5 Pflanzflächen in allen festgesetzten GE und GEe
Innerhalb der GE und GEe sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20a, 25 BauGB folgende Anpflanzungen durchzuführen:

1.5.1 Baumpflanzungen auf den unbefestigten Flächen der Baugrundstücke in allen festgesetzten GE und GEe (5)
Auf den unbefestigten Flächen der Baugrundstücke ist je angefangene 200 m² unbefestigter Fläche ein mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0m Höhe, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind mindestens gleichwertig auf dem Grundstück zu ersetzen. Die Broschüre der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK o.J.) bezüglich so genannter Zukunftsbäume ist zu beachten.

1.5.2 Begrünung der unbefestigten Freiflächen in allen festgesetzten GE und GEe (6)
Die nicht befestigten Flächen der Baugrundstücke sind vollflächig zu begrünen. Die Begrünung ist fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Mindestens 2 % der unbefestigten Freiflächen sind mit lebensraumtypischen Sträuchern zu bepflanzen. Für die weitere Begrünung sind bodengebundene Bepflanzungen wie z. B. Rasen, Wiesen sowie repräsentative Stauden- und Gräserpflanzungen vorzusehen. Im Bereich der nicht befestigten Flächen ist sicher zu stellen, dass eine mindestens 1,0 m dicke durchwurzelbare Bodenschicht vorhanden ist. Die Verwendung von unkrautunterbindenden Folien oder Vliesen ist unzulässig, ebenso die Anlage von vegetationsfreien Schotter- und Kiesflächen, die dauerhaft eine sichtbare Vegetationsbedeckung von weniger als 70 % einer Fläche aufweisen.

1.5.3 Anlage von Insektenwiesen in allen festgesetzten GE und GEe (7)
Auf den Baugrundstücken sind angrenzend an die öffentliche Straßenverkehrsfläche (A) durchgängig extensive Insektenwiesen von mindestens 3,0 m Breite anzulegen. Die Wiesen sind mit einer artenreichen Gras-Kraut-Mischung heimischer Arten anzusäen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Retentionsmulden und von Grundstückszufahrten ist in diesen Flächen zulässig.

1.5.4 Anlage von grasbewachsenen Retentionsmulden in allen festgesetzten GE und GEe (8)
Retentionsmulden sind mit einer artenreichen Gras-Kraut-Mischung heimischer Arten anzusäen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ oder ergänzend ist die Pflanzung von Gräsern sowie von blüh- und insektenfreundlichen Kräutern (s. textliche Festsetzung 1.5.3) zulässig.

**2. Öffentliche Straßenverkehrsfläche**

2.1 Baumpflanzung von schmalkronigen Straßenbäumen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (9)
In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (A) nördlich der ÖPNV-Trasse sind insgesamt 32 hochstämmige, schmalkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind mindestens gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind in regelmäßigen Pflanzabständen gleichmäßig entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche verteilt zu pflanzen. Die Broschüre der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK o.J.) bezüglich so genannter Zukunftsbäume ist zu beachten.

2.2 Bepflanzung der Böschungsfläche 1 des öffentlichen Rad- und Fußweges (10)
Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche 1 ist als flächiger Gehölzbestand aus heimischen standortgerechten Baum- und Straucharten auszubilden. Für die Pflanzung infrage kommende Arten siehe Pflanzliste Gehölze (s. textliche Festsetzung 8.1). Ein detailliertes Pflanzkonzept ist mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen abzustimmen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu ersetzen. Ausfälle sind mindestens gleichwertig am gleichen Standort zu ersetzen.

2.3 Bepflanzung der Böschungsfläche 2 des öffentlichen Rad- und Fußweges (11)
Auf der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche 2 ist dauerhaft eine Extensivwiese zu entwickeln. Die Flächen sind mit einer Rasenmischung RSM 7.1.2 - Landschaftsrasen Standard mit Kräuter - oder einer vergleichbaren Regiosaatgutmischung anzusäen. Insgesamt 15% der Fläche sind gem. Blatt 2 mit heimisch-standortgerechten Straucharten zu bepflanzen. Für die Pflanzung infrage kommende Arten siehe Pflanzliste Gehölze.
Zudem sind innerhalb dieser Fläche in 2,0 m Abstand zum Weg und in regelmäßigen Pflanzabständen von 14,0 m insgesamt 5 Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen und langfristig zu erhalten. Bei der Auswahl der Arten und Sorten ist die Broschüre des BUND-Lemgo bezüglich lokaler und regionaler Obstsorten (BUND Lemgo o.J.) zu beachten.
Ein detailliertes Pflanzkonzept ist mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen abzustimmen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu ersetzen. Ausfälle sind mindestens gleichwertig am gleichen Standort zu ersetzen.

**3. Pflanz- und Maßnahmenflächen**

3.1 Erhalt vorhandener Bäume auf den Flächen 3 und 4
Die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (12)

3.2 Bepflanzung der Fläche 3
Auf der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche 3 ist dauerhaft eine Extensivwiese zu entwickeln. Die Flächen sind mit einer Rasenmischung RSM 7.1.2 - Landschaftsrasen Standard mit Kräuter - oder einer vergleichbaren Regiosaatgutmischung anzusäen. Auf der Extensivwiese sind insgesamt 4 Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen und langfristig zu erhalten. Für die Pflanzung infrage kommende Sorten siehe Pflanzliste Obstbäume (s. textliche Festsetzung 8.2). (13)

Entlang der in Blatt 2 gekennzeichneten Grenze zu den rückwärtigen Gartenflächen der Grundstücke der Bodenstraße und Ackerfeldstraße (14) ist eine 3-reihige, durchgehende und freiwachsende Hecke aus heimisch-standortgerechten Straucharten zu pflanzen. Für die Pflanzung infrage kommende Arten siehe Pflanzliste Gehölze (s. textliche Festsetzung 8.1).

Die in Blatt 2 gekennzeichneten Flächen (15) sind als flächiger Gehölzbestand aus heimischen standortgerechten Baum- und Straucharten auszubilden. Für die Pflanzung infrage kommende Arten siehe Pflanzliste Gehölze.
Ein detailliertes Pflanzkonzept ist mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen abzustimmen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu ersetzen. Ausfälle sind mindestens gleichwertig am gleichen Standort zu ersetzen.
Die in Blatt 2 gekennzeichneten vorhandenen gehölzbestandenen Böschungen (16) und deren Flächenarrondierungen am Böschungsfuß sind dauerhaft zu erhalten und der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

3.3 Bepflanzung der Fläche 4
Auf der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche 4 ist dauerhaft eine Extensivwiese zu entwickeln. Die Flächen sind mit einer Rasenmischung RSM 7.1.2 - Landschaftsrasen Standard mit Kräuter - oder einer vergleichbaren Regiosaatgutmischung anzusäen. Auf der Extensivwiese sind insgesamt 6 Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und langfristig zu erhalten. Für die Pflanzung infrage kommende Sorten siehe Pflanzliste Obstbäume (s. textliche Festsetzung 8.2). (17)

Entlang der in Blatt 2 gekennzeichneten Grenze zu den rückwärtigen Gartenflächen der Grundstücke der Steinbrinkstraße und Ackerfeldstraße sind insgesamt 8 Strauchgruppen aus heimischen standortgerechten Straucharten zu pflanzen. Entlang der angrenzenden Gärten sind niedrig bleibende Sträucher der Pflanzliste Gehölze zu pflanzen (s. textliche Festsetzung 8.1). (18)

Die in Blatt 2 gekennzeichneten Flächen (19) sind als flächiger Gehölzbestand aus heimischen standortgerechten Baum- und Straucharten auszubilden. Für die Pflanzung infrage kommende Arten siehe Pflanzliste Gehölze.

Ein detailliertes Pflanzkonzept ist mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen abzustimmen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu ersetzen. Ausfälle sind mindestens gleichwertig am gleichen Standort zu ersetzen.
Die vorhandenen gehölzbestandenen Böschungen (20) und deren Flächenarrondierungen am Böschungsfuß sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BäuGB zu erhalten und der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

**4. Versickerungsbecken**

4.1 Entwicklung von Wiese / Altgrasflur auf der Fläche des Versickerungsbeckens (21)
Die als Versickerungsbecken gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzte Fläche ist dauerhaft als Extensivwiese zu entwickeln. Die Fläche ist mit einer Rasenmischung RSM 7.1.2 - Landschaftsrasen Standard mit Kräuter - oder einer vergleichbaren Regiosaatgutmischung anzusäen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

**5. Allgemeine Wohngebiete (WA)**

5.1 Extensive Dachbegrünung in den festgesetzten WA (22)
Fachdachflächen von baulichen Hauptanlagen und die Dachflächen von Garagen, Carports sowie untergeordneten Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind zu mindestens 80% mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Dies gilt auch unterhalb von Photovoltaik-Modulen und Solaranlagen. Die Begrünungsart ist gemäß der Dachbegrünungsrichtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) auszuführen. Die Schichtstärke des vegetationsfähigen Substrates muss zwischen 10 cm und 15 cm liegen. Für die Dachflächen ist eine Ansaat mit heimischen Gräsern sowie blüh- und insektenfreundlichen Kräutern vorgeschrieben. Alternativ kann eine Initialbegrünung, beispielsweise mit Sedum-Sprossen oder Flachballenpflanzen, durchgeführt werden. Die Dachbegrünung ist fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

**6. Straßenbegleitgrün**

6.1 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzflächen auf den Flächen für Straßenbegleitgrün südlich der ÖPNV-Trasse sind dauerhaft als Verkehrsgrünflächen herzustellen und z.B. mit extensiver Wiese, Intensivrasen, Staudenrabatten oder Bodendeckern zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (23)

**7. Grünflächen**

7.1 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten" sind dauerhaft i.S.v. § 8 Abs. 1 BauO NRW anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. (24)

7.2 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzte private Grünfläche im Westen des Plangebiets ist dauerhaft als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. (25)

**8. Pflanzlisten**

8.1 Pflanzliste Gehölze

Für die Pflanzung von flächigen Gehölzen sind folgende Arten zu verwenden:

| | |
|---|---|
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Hasel | Corylus avellana |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Eiche | Quercus robur |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Salweide | Salix caprea |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |

Für die Pflanzung von Sträuchern / Strauchgruppen sind folgende Arten zu verwenden:

| | |
|---|---|
| Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Hasel | Corylus avellana |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Salweide | Salix caprea |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |

8.2 Pflanzliste Obstbäume

Für die Pflanzung von Obstbäumen sind folgende Sorten zu verwenden:

Äpfel: Berlepsch, Bohnapfel, Schöner aus Boskoop, Dülmener Rosenapfel, Goldparmäne, James Grieve, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Ontarioapfel, Winter-Glockenapfel

Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Köstliche aus Charneu, Williams Christbirne, Alexander Lukas

Kirschen: Gr. Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Büttners Rote Knorpelkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle

Pflaumen/Zwetschen: Große Grüne Reneklode, Hauszwetsche, Ontariopflaume, Wangenheimer Frühzwetsche

Walnüsse: alle gängigen Sorten

## Legende *(kein Festsetzunginhalt)*

### Darstellung Festsetzungen (Blatt 1)

- WA – Allgemeines Wohngebiet
- GE – Gewerbegebiet
- GEe – Eingeschränktes Gewerbegebiet
- Straßenverkehrsfläche
- Fläche für Versorgungsanlagen

### Entwässerung *(schematisch)*

- öffentliche Mulde
- private Mulde

### Bepflanzungen

- öffentliche/private Grünfläche
- Extensivwiese
- Bepflanzung der Böschungsfläche 1 der öffentlichen Rad- und Fußwege
- Bepflanzung der Böschungsfläche 2 der öffentlichen Rad- und Fußwege
- 3-reihige Hecke
- flächige Gehölzfläche
- gehölzbestandene Böschung
- Wiese / Altgrasflur im Versickerungsbecken
- Straßenbegleitgrün
- Strauchpflanzung
- Baumpflanzung

### Sonstige Planzeichen

- z.B. (1) – Zuordnung der Festsetzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs - *zur besseren Lesbarkeit abgerückt dargestellt*

### Bestandsangaben

- Gebäude mit Hausnummer, Garagen und Nebengebäude
- Abriss Bestandsgebäude
- Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern, Grenzpunkte
- 148.92 – Geländehöhen
- Bäume mit Kronendurchmesser und Stammumfang

## Rechtsgrundlagen

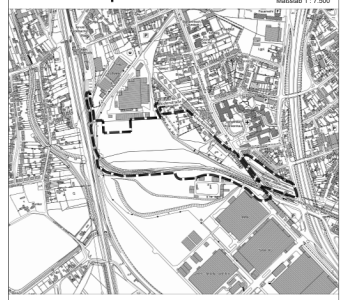
1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226).
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
3. **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. 2025 S. 618).
4. **Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (BauO NRW 2018)** vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2026 (GV. NRW. 2026 S. 537).
5. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
6. **Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)** vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470).

in der jeweils gültigen Fassung.

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

## Übersichtsplan

Maßstab 1 : 7.500



# Bebauungsplan Nr. 743

## Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße

Stadtgemeinde Oberhausen
Gemarkung Sterkrade,
Flur 21
Flurstück 269 und tlw. 324, 470, 473, 474
Flur 22
Flurstück 448, 449, 450, 463, 464, 471, 472, 473, 474, 565, 570, 591, 600, 656, 657, 828, 950, 951, 952, 954, 1035, 1036, 1055, 1056, 1062, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1072, 1073, 1075 und tlw. 1023, 1061
Gemarkung Buschhausen,
Flur 14
Flurstück 133, 134 und tlw. 131, 132

Erstellt von:

BKR Essen Happe & Partner GmbH
Heckstraße 59
45239 Essen

Blatt 2/2
Stand: 18.08.2026

Am 18.12.2017 hat der Rat der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetz- buches beschlossen diesen Bebau- ungsplan aufzustellen sowie am 14.11.2022 den Beschluss über die Erweiterung des Verfahrensgebietes gefasst.

Oberhausen,

Der Oberbürgermeister
i.V.

Beigeordneter

Für den Planentwurf:

BKR Essen Happe & Partner GmbH
Heckstraße 59
45239 Essen
Tel.: 0201/491573

Essen, den

Dipl.-Ing. Michael Happe

Die Übereinstimmung der Bestands- angaben mit dem Liegenschaftskataster und der richtigen Darstellung des gegenwärtigen örtlichen Zustandes wird bescheinigt.

Oberhausen,

ÖbVI

Für die städtebauliche Planung.

Oberhausen,

Bereichsleiter Stadtplanung

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Oberhausen,

Bereichsleiter Stadtplanung

Die Offenlegung dieses Bebauungs- planentwurfes wurden gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches vom Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss am beschlossen.

Der Oberbürgermeister
i.V.

Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Oberhausen,

Der Oberbürgermeister
i.A.

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch den Rat der Stadt am als Satzung be- schlossen worden.

Oberhausen,

Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom ist am gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan ab dem im Bereich 5-1 Stadt- planung, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer Nr. A 004, während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oberhausen,

Der Oberbürgermeister

# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf Nr. 743 – Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße -

## *Blatt 1*

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

*Allgemeine Wohngebiete (WA)*

In allen festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

*Gewerbegebiete (GE) und eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)*

1. In allen festgesetzten Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbegebieten sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Tankstellen, ausgenommen Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge, unzulässig.
   (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

2. In allen festgesetzten Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbegebieten sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten unzulässig.
   (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

3. In allen festgesetzten Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
   Ausnahmsweise zulässig sind zu- und untergeordnete Verkaufsstätten von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben sowie Handwerksbetrieben, wenn die Verkaufsfläche
   - der baulichen Anlage des Hauptbetriebes räumlich zugeordnet,
   - in betrieblichem Zusammenhang errichtet,
   - und der baulichen Anlage des Hauptbetriebes flächenmäßig in dem Sinne untergeordnet ist, dass die Verkaufsfläche maximal 10 % der Bruttogeschossfläche - jedoch höchstens 200 $m^2$ - aufweist.

   (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

4. In allen festgesetzten Gewerbegebieten sind Bordelle sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen sowie Wettannahmestellen unzulässig.
   (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

5. In den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Anlagen und Betriebe zulässig. Diese Anlagen und Betriebe müssen den Rahmen der Geräuschkontingentierung gemäß der textlichen Festsetzung G.1.1 einhalten.
   (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

6. In den festgesetzten Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-VI (Anhang I) des Abstandserlasses des MUNLV 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig. Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VI, die in der Abstandsliste mit einem (*) gekennzeichnet sind, sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie die Geräuschkontingentierung gemäß der textlichen Festsetzung G.1.1 einhalten.
   (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

7. In den festgesetzten Gewerbegebieten GE 5 und GE 6 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-V (Anhang I) des Abstandserlasses des MUNLV 2007 und Anlagen mit

ähnlichem Emissionsgrad unzulässig. Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V, die in der Abstandsliste mit einem (*) gekennzeichnet sind, sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, wenn sie die Geräuschkontingentierung gemäß der textlichen Festsetzung G.1.1 einhalten.
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

8. In allen festgesetzten Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbegebieten sind Anlagen unzulässig, die einen Betriebsbereich gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG i.V.m. der Störfall-Verordnung bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereiches sind.
(§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

## B Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB sowie §§ 16 -19 BauNVO)

1. Die Grundflächenzahl (GRZ) darf in allen festgesetzten Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbegebieten durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen nur bis max. 0,8 überschritten werden.

2. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (max. GH) beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN). Für mindestens zweiseitig geneigte Dächer gilt als Höchstmaß der Gebäudehöhe die Oberkante des Firstes, für Pultdächer die Dachoberkante der höheren Wand und für Flachdächer die Oberkante der Attika.

3. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (max. GH) dürfen durch untergeordnete Aufbauten für notwendige technische Anlagen und durch Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien, z.B. Photovoltaikanlagen, um maximal 1,0 m überschritten werden.

## C Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1. In allen festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ist die Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 4,5 m zur Errichtung von Terrassen, Terrassenüberdachungen i.S.v. § 62 Abs. 1 Nr. 1g BauO NRW mit einer Fläche bis zu 30 m² sowie Wintergärten i.S.v. § 62 Abs.1 Nr. 1g BauO NRW bis 30 m² Brutto Grundfläche bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 mit einem Mindestabstand von 3 m zur Nachbargrenze, zulässig.

2. In allen festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ist die Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 2,0 m zur Errichtung von Balkonen zulässig.

## D Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

1. Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und offene Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie ausnahmsweise in den seitlichen Abstandsflächen der zulässigen Hauptanlagen, sofern diese außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, zulässig. Neu angelegte oberirdische Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sowie der erste offene Stellplatz je Baugrundstück müssen einen Abstand von mindestens 6,0 m zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten. Die nicht der Zufahrt dienenden Bauteilseiten von Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und offenen Stellplätzen müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zu festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen und festgesetzten öffentlichen Grünflächen einhalten.

2. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind Carports (überdachte Stellplätze) und offene Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 unzulässig.

3. In allen festgesetzten Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbegebieten sind Carports (überdachte Stellplätze) und offene Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind in allen festgesetzten Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbegebieten unzulässig.

## E Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

1. Untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind in allen festgesetzten Baugebieten bis zu einem Maximalmaß von 10 % der Fläche des jeweiligen Baugrundstücks allgemein zulässig.

2. Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO sind in allen festgesetzten Baugebieten ausnahmsweise zulässig. Dabei gilt einschränkend:
   - Außengeräte von Luft- / Wasser-Wärmepumpen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf der von der erschließenden Verkehrsfläche abgewandten Seite der zugehörigen baulichen Hauptanlage und auf Dächern von oberirdischen Garagen zulässig.
   - Photovoltaikanlagen sind nur auf Dachflächen der baulichen Hauptanlagen sowie auf den Dachflächen von zulässigen untergeordneten Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Balkonkraftwerke sind von der Festsetzung ausgenommen und auch außerhalb von Dachflächen zulässig.

## F Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

*Entwässerungsmulden auf privaten Grundstücken*

1. In allen festgesetzten Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbegebieten sind Entwässerungsmulden nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB zulässig. Ausnahmsweise dürfen sie auch auf anderen Flächen der Baugrundstücke umgesetzt werden, wenn im Rahmen der Baugenehmigung der Nachweis erbracht wird, dass dies für eine schadlose Ableitung und Versickerung des Niederschlagswassers zwingend erforderlich ist.

2. Die Anlage von Bepflanzungen und von Grundstücksüberfahrten ist in diesen Flächen zulässig.

## G Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. Gewerbelärm

1.1 Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691

In allen festgesetzten Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK}$ nach DIN 45691 je m² weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

| *Teilfläche* | $L_{EK, tags}$ *[dB]* | $L_{EK, nachts}$ *[dB]* |
|---|---|---|
| GEe1 | 54 | 39 |
| GEe2 | 51 | 40 |
| GE1 | 55 | 45 |
| GE2 | 54 | 43 |
| GE3 | 56 | 46 |
| GE4 | 54 | 44 |
| GE5 | 55 | 45 |
| GE6 | 55 | 45 |

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D mit Bezugspunkt (UTM) X = 32350640 m, Y = 5708641 m erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK}$ um folgende Zusatzkontingente $L_{EK, zus}$:

Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren

| *Richtungssektoren k* | *Abgrenzungen [°]* | | *Zusatzkontingente $L_{EK,\,zus}$ [dB]* | |
|---|---|---|---|---|
| | *Anfang* | *Ende* | *tags* | *nachts* |
| A | 12 | 110 | 0 | 0 |
| B | 110 | 229 | 16 | 12 |
| C | 229 | 318 | 10 | 6 |
| D | 318 | 12 | 13 | 9 |

1.2 In allen festgesetzten Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbegebieten muss in Genehmigungsverfahren von Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i.S.v. § 29 BauGB dienen sowie in sonstigen Verfahren für Vorhaben, die nach BauO NRW von der Genehmigung freigestellt sind, ein rechnerischer Nachweis nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zum Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK}$, durch $L_{EK,i}$ + $L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

1.3 Ein Vorhaben, das die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 je m² nach der textlichen Festsetzung G 1.1 überschreitet, kann nach § 1 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans erfüllen, wenn der einzelfallbezogene Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet. Die für die Geräuschkontingentierung maßgeblichen Immissionsorte ergeben sich aus der zum Bebauungsplan erstellten schalltechnischen Untersuchung der WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH, Ahaus (Bericht Nr. 5661.1/01 vom 30.07.2026), die als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt ist.

2. Verkehrslärm

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

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

| *Raumart* | *Mittelungspegel* |
|---|---|
| ***1. Schlafräume, nachts***<br>*1.1 in allgemeinen Wohngebieten* | *30 dB(A)* |
| ***2. Wohnräume, tags***<br>*2.1 in allgemeinen Wohngebieten* | *35 dB(A)* |
| ***3. Kommunikations- und Arbeitsräume, tags***<br>*3.1 Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen* | *40 dB(A)* |

| | |
|---|---|
| *3.2 Büros für mehrere Personen* | *45 dB(A)* |
| *3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden* | *50 dB(A)* |

Die Auflistung ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind. Sofern diese Innenschallpegel (Mittelungspegel ($L_m$) gemäß VDI-Richtlinie 2719, Ziffer 6.3) nicht schon durch Baukörperanordnungen und/oder Grundrissgestaltungen eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie Schallschutzfenster, Schallschutzfenster mit integrierter schallgedämmter Lüftungseinrichtung, vorgesetzte Glaserker, Außentüren, Dachflächen oder Wände entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden.

2.1.1 Schallschutz von Schlafräumen in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten

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

2.2 Schutz der Außenwohnbereiche in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten

Bei Überschreitung eines verkehrslärmbedingten Beurteilungspegels von 62 dB(A) tags ist im Genehmigungsverfahren von Außenwohnbereichen in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (z.B. bei Balkonen, Loggien oder Terrassen) nachzuweisen, dass durch eine geeignete Baukörpergestaltung oder andere geeignete Vorkehrungen zur Lärmminderung eine Minderung der Verkehrsgeräusche erreicht wird, sodass für die jeweiligen Außenwohnbereiche ein Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche von tagsüber maximal 62 dB(A) sichergestellt ist.

2.3 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 sonstigen Verfahren für Vorhaben, die nach BauO NRW von der Genehmigung freigestellt sind, sind als Bestandteil der Bauvorlagen durch den Bauherrn / Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der textlichen Festsetzungen G.2.1 und G.2.1.1 auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" [Stand: August 1987] zu erbringen.

**I Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden auf einem gesonderten Blatt 2 dargestellt (siehe unter *Blatt 2*).

# Gestaltungsfestsetzungen gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

**A Dachformen**
Für Flachdächer ist eine Dachneigung von maximal 5° zulässig.

**B Technikaufbauten**
In allen festgesetzten Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbegebieten sind Technikaufbauten und haustechnische Geräte auf den Dachflächen baulicher Anlagen optisch abzuschirmen. Die Abschirmung ist mindestens in der Höhe der Technikaufbauten und haustechnischen Geräte auszubilden und in Form einer Verblendung (z.B. Loch-, Sinus-, Trapez- oder Siebbleche) umzusetzen. Immissionsschutzrechtliche oder technische Anforderungen werden aus gestalterischen Gründen nicht gestellt.

# Hinweise

**A Altlasten**

Allgemeine Hinweise für alle Baugebiete:

1. Umgang mit Anschüttungsmaterial
   Auf den Grundstücken ausgehobene Anschüttungsmaterialien können nach Entscheidung des Fachgutachters vor Ort umgelagert werden, die Eignung der Materialien ist dabei nachzuweisen. Es sind die Anforderungen der §§ 4 und 7 Bundesbodenschutzgesetz einzuhalten. Eine Verwertung vor Ort kann ausschließlich unter Versiegelungen (Verkehrsflächen / Fundamente / Bodenplatten) erfolgen. Aushubmassen, die auf dem Grundstück nicht wieder eingebaut werden können, sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

2. Fachgutachterliche Begleitung
   Zur Überwachung der ordnungsgemäßen Durchführung sämtlicher Bodenbewegungen und Sicherungsmaßnahmen sowie der Dokumentation der Arbeiten ist eine fachgutachterliche Begleitung erforderlich. Die gutachterliche Tätigkeit ist spätestens 4 Wochen vor Baubeginn mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen und als schriftliches Konzept vorzulegen, welches durch die Untere Bodenschutzbehörde freizugeben ist.
   Die fachgutachterliche altlastenbezogene Baubegleitung umfasst die dauerhafte Überwachung von Erdarbeiten, Beprobung des anfallenden Bodenmaterials, Festlegung des Umgangs mit Böden hinsichtlich des Verbleibs, Wiedereinbau, externer Verwertung oder Entsorgung sowie die Überwachung und den Nachweis von Sicherungsmaßnahmen. Es kann aufgrund der mächtigen Auffüllungen nicht ausgeschlossen werden, dass durch die Maßnahmen lokal abweichende Auffüllungen oder Schadstoffkonzentrationen angetroffen werden, die dann fachgutachterlich zu untersuchen sind.
   Während der Baumaßnahmen berichtet der Gutachter / die Gutachterin ab Baubeginn der Unteren Bodenschutzbehörde über den Stand der Maßnahmen mindestens vierzehntäglich. Bei unverändertem Status ist eine Fehlanzeige erforderlich. Die Berichterstattung hat schriftlich, vorzugsweise per E-Mail zu erfolgen, eine Kurzform ist hierbei i.d.R. ausreichend. Die gutachterliche Begleitung ist fortlaufend zu dokumentieren. Die abschließende Dokumentation zur altlastenbezogenen Begleitung ist der Stadt Oberhausen, spätestens 6 Wochen nach Abschluss der zu begleitenden Arbeiten, vorzulegen.

Für den Bereich der GE-Gebiete:

1. Aufbringung von Bodenmaterial
   Auf unversiegelten Flächen ist zur Unterbindung des Direktkontakts Anschüttung-Mensch und zur Sicherung des Grundwassers durch Stoffeinträge Bodenmaterial nach gebrauchsfertig hergestelltem Zustand von mindestens 60 cm aufzubringen. Der aufzubringende Unterboden hat über eine schluffige Bodenmatrix zu verfügen, darauf folgen 15-20 cm pflanzenverträglicher Oberboden. Das aufzubringende Bodenmaterial hat die Vorsorgeanforderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu erfüllen.

2. Die Grünflächen entlang der vorgesehenen Entwässerungs-Grabensysteme und des Versickerungsbeckens sind so zu gestalten, dass ein Gefälle in Richtung der vorgesehenen Entwässerungs-Grabensysteme bzw. des Versickerungsbeckens vorliegt, wodurch überschüssiges Niederschlagswasser abgeleitet werden kann.

3. Auf versiegelten oder überbauten Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist über das Entwässerungskonzept einer zentralen Rückhalte- und Versickerungsanlage zuzuführen. Durch die anstehenden mächtigen Anschüttungen darf nicht versickert werden. Das Versickerungsbecken ist so zu gestalten, dass eine Versickerung über die vorhandenen mächtigen Anschüttungen sicher ausgeschlossen wird. Zu diesem Zweck sind geeignete Abdichtungsmaßnahmen vorzunehmen sowie ein Bodenaustausch gemäß den Vorgaben (Vorsorgewerte) der BBodSchV durchzuführen.

4. Die oberflächennahen organischen Böden (5-10 cm) sind vollständig zu entfernen.

5. Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien und zur Herstellung der nicht überbauten Flächen sind die DIN 19731, die DIN 18915 und die materiellen Anforderungen BBodSchV sowie der Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.

6. Standsicherheit
   Das geplante Gewerbegebiet wird nicht auf normal gewachsenen Boden, sondern auf mächtigen künstlichen Anschüttungen errichtet. Eine ausreichende Tragfähigkeit liegt demnach nicht vor. Eine Verbesserung der Gründungsverhältnisse ist notwendig. Auf dem Grundstück liegen großflächige Torflinsen vor, die teilweise durch Altbebauungen und deren Gründungen entfernt wurden. Um Bauwerksschäden vorzubeugen sind entsprechende Baugrunderkundungen und Setzungsprognosen notwendig. Für den südlichen Bereich werden gutachterlich zusätzlich Sondergründungsverfahren wie Pfahlgründungen oder Verdrängungspfähle bzw. -säulen empfohlen.

<u>Für den Bereich der WA 2 und WA 3:</u>

1. Aufbringung von Bodenmaterial
   Auf unversiegelten Flächen ist zur Vorsorge gegen schädliche Einwirkungen aus Bodenbelastungen eine Bodenabdeckung in geeigneter Qualität nach den Maßstäben der BBodSchV vorzusehen:
   - Zier- und Nutzgärten in einer Mindestschichtstärke nach gebrauchsfertig hergestelltem Zustand von 0,60 m mit Einbringung einer darunterliegenden Grabesperre.
   - Sonstige Grünflächen und sonstige unbefestigten/nicht überbauten Flächen, in einer Mindestschichtstärke nach gebrauchsfertig hergestelltem Zustand von 0,35 m mit Einbringung einer darunterliegenden Grabesperre.
   - Grabesperren müssen so beschaffen sein, dass sie mit üblichen Handwerkzeugen für Grabearbeiten (Spaten, Schaufel usw.) nicht unbeabsichtigt durchdringbar sind und tiefere Grabearbeiten auch bei Absicht erheblich erschweren würden. Grabesperren müssen so beschaffen sein und eingebaut werden, dass sie für den Grundstücksnutzer bei Erdarbeiten eine Signalwirkung haben.

2. Tragfähigkeit
   Aufgrund der flächig auftretenden organogenen Böden (Torflinsen) sind ausschließlich nicht unterkellerte Gebäude mit geeigneten Sondergründungsverfahren zu errichten.

**B Bodendenkmäler**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Oberhausen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3,46509 Xanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

## C Kampfmittelfunde

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

## D Artenschutz

Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zur Schaffung eines neuen Brut- und Nahrungshabitats für die Heidelerche ist auf einer 1,8 ha großen Fläche im Oberhausener Stadtgebiet, Gemarkung Sterkrade, Flur 11, Flurstück 219 (tlw.) umzusetzen und wird im städtebaulichen Vertrag gesichert. Der Bereich der Maßnahme ist in der Nebenkarte 1 dargestellt.

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

- Eine Fällung von Gehölzen ist nur außerhalb der Brutzeit der Vögel, d.h. zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des Folgejahres zulässig. Sollte eine Fällung von Bäumen innerhalb der Brutzeit der Vögel unumgänglich sein, ist hierfür eine Sondergenehmigung erforderlich.
- Sollte die Fällung von Gehölzen im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens erforderlich werden, müssen die Gehölze zuvor durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) auf Brutvögel und besetzte Fledermausquartiere kontrolliert werden. Die Kontrolle muss dokumentiert werden.
- Sollte es während der Bauphase zur Bildung von temporären Wasseransammlungen (z. B. in Fahrspuren, Bodenmulden, abgeschobenen Flächen) kommen, ist auf eine mögliche Nutzung durch die Kreuzkröte zu achten. Eine Kontrolle durch die ÖBB ist sicherzustellen. Im Fall eines Nachweises sind ggf. weiterführende Maßnahmen mit der UNB abzustimmen.

<u>Ökologische Baubegleitung (ÖBB)</u>

- Ein*e anerkannte*r Fachgutachter*in ist mit der ÖBB zu beauftragen, um die Bauarbeiten von Beginn an zu betreuen.
- Der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen sind rechtzeitig vor Baubeginn der Name und die Kontaktdaten der ÖBB schriftlich mitzuteilen (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 zum Artenschutz eingehalten werden.

## E Schutzmaßnahmen für Gehölze

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen.

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

# Kennzeichnungen

**Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

# Nachrichtliche Übernahmen

**Bodendenkmäler (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
Der dauerhafte Erhalt der in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen Bodendenkmäler ist gem. § 15 Abs. 2 DSchG NRW sicherzustellen. Bodendenkmäler sind gem. §§ 5 Abs. 2, 15 Abs. 1, 2, 27 Abs. 1 DSchG NRW geschützt. Der Schutz ist nicht von ihrer Eintragung abhängig. In der Folge unterliegen Erdeingriffe im Bereich von Bodendenkmälern einer Erlaubnispflicht nach §15 Abs. 2 DSchG NRW. Nach § 15 Abs. 2 DSchG NRW bedarf der Erlaubnis, wer ein (vermutetes) Bodendenkmal oder einen Teil eines (vermuteten) Bodendenkmals beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder dessen Nutzung ändern will. Die Erlaubnis ist schriftlich bei der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen zu beantragen.

## *Blatt 2*

**Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**1. Gewerbegebiete (GE) und eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)**

1.1 Extensive Dachbegrünung auf Flachdächern in allen festgesetzten GE- und GEe

Bei baulichen Hauptanlagen, Carports sowie untergeordneten Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind 80 % der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Dies gilt auch unterhalb von Photovoltaik-Modulen und Solaranlagen. Die Begrünungsart ist gemäß der Dachbegrünungsrichtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) auszuführen. Die Schichtstärke des vegetationsfähigen Substrates muss zwischen 10 cm und 15 cm liegen. Für die Dachflächen ist eine Ansaat mit heimischen Gräsern sowie blüh- und insektenfreundlichen Kräutern vorgeschrieben. Alternativ kann eine Initialbegrünung, beispielsweise mit Sedum-Sprossen oder Flachballenpflanzen, durchgeführt werden. Die Dachbegrünung ist fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

1.2 Fassadenbegrünung fensterloser Fassadenfronten und von Parkpaletten in allen festgesetzten GE und GEe

Fassadenabschnitte mit einer Breite von mind. 3,0 m ohne Wandöffnungen (Fenster, Türen, Tore) sind dauerhaft mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Für die Herstellung der Fassadenbegrünung ist mindestens eine Kletterpflanze je angefangene 1,5 m Fassadenlänge in eine Pflanzscheibe oder einen Pflanzring zu pflanzen. Sie sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.3 Anpflanzung von Bäumen auf den Stellplatzflächen in allen festgesetzten GE und GEe

Auf den Stellplatzanlagen in den GE und GEe ist je angefangene vier Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0

m Höhe, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. An den Pflanzstandorten ist zum Schutz der Bäume pro Baum eine mindestens 2,0 m breite Baumscheibe mit einer Nettopflanzfläche von mindestens 6,0 m² und einem Volumen an durchwurzelbarem Boden von mindestens 12,0 m³ anzulegen. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Kleingehölzen, Stauden oder einer Raseneinsaat als Schutz vor Oberflächenverdichtung zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Broschüre der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK o.J.) bezüglich so genannter Zukunftsbäume ist zu beachten. Ausfälle sind mindestens gleichwertig am gleichen Standort zu ersetzen.

1.4 Wasserdurchlässige Beläge auf den Stellplatzflächen in allen festgesetzten GE und GEe

Die nicht überdachten Stellplätze in den GE und GEe sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Infrage kommen zum Beispiel Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasenflächen.

1.5 Pflanzflächen in allen festgesetzten GE und GEe

Innerhalb der GE und GEe sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20a, 25 BauGB folgende Anpflanzungen durchzuführen:

1.5.1 Baumpflanzungen auf den unbefestigten Flächen der Baugrundstücke in allen festgesetzten GE und GEe

Auf den unbefestigten Flächen der Baugrundstücke ist je angefangene 200 m² unbefestigter Fläche ein mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind mindestens gleichwertig auf dem Grundstück zu ersetzen. Die Broschüre der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK o.J.) bezüglich so genannter Zukunftsbäume ist zu beachten.

1.5.2 Begrünung der unbefestigten Flächen in allen festgesetzten GE und GEe

Die nicht befestigten Flächen der Baugrundstücke sind vollflächig zu begrünen. Die Begrünung ist fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Mindestens 2 % der unbefestigten Freiflächen sind mit lebensraumtypischen Sträuchern zu bepflanzen. Für die weitere Begrünung sind bodengebundene Bepflanzungen wie z. B. Rasen, Wiesen sowie repräsentative Stauden- und Gräserpflanzungen vorzusehen. Im Bereich der nicht befestigten Flächen ist sicher zu stellen, dass eine mindestens 1,0 m dicke durchwurzelbare Bodenschicht vorhanden ist. Die Verwendung von unkrautunterbindenden Folien oder Vliesen ist unzulässig, ebenso die Anlage von vegetationsfreien Schotter- und Kiesflächen, die dauerhaft eine sichtbare Vegetationsbedeckung von weniger als 70 % einer Fläche aufweisen.

1.5.3 Anlage von Insektenwiesen in allen festgesetzten GE und GEe

Auf den Baugrundstücken sind angrenzend an die öffentliche Straßenverkehrsfläche (A) durchgängig extensive Insektenwiesen von mindestens 3,0 m Breite anzulegen. Die Wiesen sind mit einer artenreichen Gras-Kraut-Mischung heimischer Arten anzusäen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Retentionsmulden und von Grundstückszufahrten ist in diesen Flächen zulässig.

1.5.4 Anlage von grasbewachsenen Retentionsmulden in allen festgesetzten GE und GEe

Retentionsmulden sind mit einer artenreichen Gras-Kraut-Mischung heimischer Arten anzusäen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ oder ergänzend ist die Pflanzung von Gräsern sowie von blüh- und insektenfreundlichen Kräutern (s. textliche Festsetzung 1.5.3) zulässig.

## 2. Öffentliche Straßenverkehrsfläche

2.1 Baumpflanzung von schmalkronigen Straßenbäumen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche

In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (A) nördlich der ÖPNV-Trasse sind insgesamt 32 hochstämmige, schmalkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind mindestens gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind in regelmäßigen Pflanzabständen gleichmäßig entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche verteilt zu pflanzen. Die Broschüre der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK o.J.) bezüglich so genannter Zukunftsbäume ist zu beachten.

2.2 Bepflanzung der Böschungsfläche ① des öffentlichen Rad- und Fußweges

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche ① ist als flächiger Gehölzbestand aus heimischen standortgerechten Baum- und Straucharten auszubilden. Für die Pflanzung infrage kommende Arten siehe Pflanzliste Gehölze (s. textliche Festsetzung 8.1). Ein detailliertes Pflanzkonzept ist mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen abzustimmen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind mindestens gleichwertig am gleichen Standort zu ersetzen.

2.3 Bepflanzung der Böschungsfläche ② des öffentlichen Rad- und Fußweges

Auf der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche ② ist dauerhaft eine Extensivwiese zu entwickeln. Die Flächen sind mit einer Rasenmischung RSM 7.1.2 - Landschaftsrasen Standard mit Kräuter - oder einer vergleichbaren Regiosaatgutmischung anzusäen.

Insgesamt 15% der Fläche sind gem. Blatt 2 mit heimischen standortgerechten Straucharten zu bepflanzen. Für die Pflanzung infrage kommende Arten siehe Pflanzliste Gehölze.

Zudem sind innerhalb dieser Fläche in 2,0 m Abstand zum Weg und in regelmäßigen Pflanzabständen von 14,0 m insgesamt 5 Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen und langfristig zu erhalten. Bei der Auswahl der Arten und Sorten ist die Broschüre des BUND-Lemgo bezüglich lokaler und regionaler Obstsorten (BUND Lemgo o.J.) zu beachten.

Ein detailliertes Pflanzkonzept ist mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen abzustimmen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind mindestens gleichwertig am gleichen Standort zu ersetzen.

## 3. Pflanz- und Maßnahmenflächen

3.1 Erhalt vorhandener Bäume auf den Flächen ③ und ④

Die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

3.2 Bepflanzung der Fläche ③

Auf der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche ③ ist dauerhaft eine Extensivwiese zu entwickeln. Die Flächen sind mit einer Rasenmischung RSM 7.1.2 - Landschaftsrasen Standard mit Kräuter - oder einer vergleichbaren Regiosaatgutmischung anzusäen. Auf der Extensivwiese sind insgesamt 4 Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen und langfristig zu erhalten. Für die Pflanzung infrage kommende Sorten siehe Pflanzliste Obstbäume (s. textliche Festsetzung 8.2).

Entlang der in Blatt 2 gekennzeichneten Grenze zu den rückwärtigen Gartenflächen der Grundstücke der Bodenstraße und Ackerfeldstraße ist eine 3-reihige, durchgehende und freiwachsende Hecke aus heimischen standortgerechten Straucharten zu pflanzen. Für die Pflanzung infrage kommende Arten siehe Pflanzliste Gehölze.

Die in Blatt 2 gekennzeichneten Flächen sind als flächiger Gehölzbestand aus heimischen standortgerechten Baum- und Straucharten auszubilden. Für die Pflanzung infrage kommende Arten siehe Pflanzliste Gehölze (s. textliche Festsetzung 8.1).

Ein detailliertes Pflanzkonzept ist mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen abzustimmen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind mindestens gleichwertig am gleichen Standort zu ersetzen.

Die in Blatt 2 gekennzeichneten vorhandenen gehölzbestandenen Böschungen und deren Flächenarrondierungen am Böschungsfuß sind dauerhaft zu erhalten und der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

3.3 Bepflanzung der Maßnahmenfläche ④

Auf der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche ④ ist dauerhaft eine Extensivwiese zu entwickeln. Die Flächen sind mit einer Rasenmischung RSM 7.1.2 - Landschaftsrasen Standard mit Kräuter - oder einer vergleichbaren Regiosaatgutmischung anzusäen. Auf der Extensivwiese sind insgesamt 6 Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und langfristig zu erhalten. Für die Pflanzung infrage kommende Sorten siehe Pflanzliste Obstbäume (s. textliche Festsetzung 8.2).

Entlang der in Blatt 2 gekennzeichneten Grenze zu den rückwärtigen Gartenflächen der Grundstücke der Steinbrinkstraße und Ackerfeldstraße sind insgesamt 8 Strauchgruppen aus heimischen standortgerechten Straucharten zu pflanzen. Entlang der angrenzenden Gärten sind niedrig bleibende Sträucher der Pflanzliste Gehölze zu pflanzen.

Die in Blatt 2 gekennzeichneten Flächen sind als flächiger Gehölzbestand aus heimischen standortgerechten Baum- und Straucharten auszubilden. Für die Pflanzung infrage kommende Arten siehe Pflanzliste Gehölze (s. textliche Festsetzung 8.1).

Ein detailliertes Pflanzkonzept ist mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen abzustimmen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind mindestens gleichwertig am gleichen Standort zu ersetzen.

Die vorhandenen gehölzbestandenen Böschungen und deren Flächenarrondierungen am Böschungsfuß sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten und der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

## 4. Versickerungsbecken

4.1 Entwicklung von Wiese / Altgrasflur auf der Fläche des Versickerungsbeckens

Die als Versickerungsbecken gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzte Fläche ist dauerhaft als Extensivwiese zu entwickeln. Die Fläche ist mit einer Rasenmischung RSM 7.1.2 - Landschaftsrasen Standard mit Kräuter - oder einer vergleichbaren Regiosaatgutmischung anzusäen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

## 5. Allgemeine Wohngebiete (WA)

5.1 Extensive Dachbegrünung in den festgesetzten WA-Gebieten

Flachdachflächen von baulichen Hauptanlagen und die Dachflächen von Garagen, Carports sowie untergeordneten Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind zu mindestens 80% mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Dies gilt auch unterhalb von Photovoltaik-Modulen und Solaranlagen. Die Begrünungsart ist gemäß der Dachbegrünungsrichtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) auszuführen. Die Schichtstärke des vegetationsfähigen Substrates muss zwischen 10 cm und 15 cm liegen. Für die Dachflächen ist eine Ansaat mit heimischen Gräsern sowie blüh- und insektenfreundlichen Kräutern vorgeschrieben. Alternativ kann eine Initialbegrünung, beispielsweise mit Sedum-Sprossen oder Flachballenpflanzen, durchgeführt werden. Die Dachbegrünung ist fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

## 6. Straßenbegleitgrün

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzflächen auf den Flächen für Straßenbegleitgrün südlich der ÖPNV-Trasse sind dauerhaft als Verkehrsgrünflächen herzustellen und z.B. mit extensiver Wiese, Intensivrasen, Staudenrabatten oder Bodendeckern zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

## 7. Grünflächen

7.1 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ sind dauerhaft i.S.v. § 8 Abs. 1 BauO NRW anzulegen, zu erhalten und zu pflegen.

7.2 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzte private Grünfläche im Westen des Plangebiets ist dauerhaft als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen, zu erhalten und zu pflegen.

## 8. Pflanzlisten

8.1 Pflanzliste Gehölze
Für die Pflanzung von flächigen Gehölzen sind folgende Arten zu verwenden:

| | |
|---|---|
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Hasel | Corylus avellana |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Eiche | Quercus robur |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Salweide | Salix caprea |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |

Für die Pflanzung von Sträuchern / Strauchgruppen sind folgende Arten zu verwenden:

| | |
|---|---|
| Hartriegel | Cornus sanguinea |

| | |
|---|---|
| Hasel | Corylus avellana |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Salweide | Salix caprea |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |

8.2 Pflanzliste Obstbäume
Für die Pflanzung von Obstbäumen sind folgende Sorten zu verwenden:

Äpfel: Berlepsch, Bohnapfel, Schöner aus Boskoop, Dülmener Rosenapfel, Goldparmäne, James Grieve, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Ontarioapfel, Winter-Glockenapfel

Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Köstliche aus Charneu, Williams Christbirne, Alexander Lukas

Kirschen: Gr. Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Büttners Rote Knorpelkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle

Pflaumen/Zwetschen: Große Grüne Reneklode, Hauszwetsche, Ontariopflaume, Wangenheimer Frühzwetsche

Walnüsse: alle gängigen Sorten

# Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226),

2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

3. **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. 2025 S. 618),

4. **Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (BauO NRW 2018)** vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2026 (GV. NRW. 2026 S. 537),

5. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),

6. **Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)** vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470).

in der jeweils gültigen Fassung.

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

# STADT OBERHAUSEN

## Bebauungsplan - Vorentwurf Nr. 743
## - Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße -

**in**

**Oberhausen - Sterkrade**

**BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

in der Fassung vom 18.08.2026

## Inhaltsverzeichnis

**Teil I - Begründung** ... 6
A. Planungsanlass ... 6
B. Örtliche Verhältnisse ... 6
B.1 Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich ... 6
B.2 Bestandssituation ... 9
B.3 Umgebung ... 10
B.4 Hauptplanungsziele ... 11
B.5 Planverfahren / Fachgutachten bzw. Untersuchungsbedarfe ... 11
C. Planerische Grundlagen ... 13
C.1 Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung ... 13
C.2 Stadtentwicklungskonzept (STEK) ... 19
C.3 Landschaftsplan ... 21
C.4 Derzeitige planungsrechtliche Situation ... 21
D. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes ... 23
D.1 Städtebauliches Konzept ... 23
D.2 Freiraumkonzept und Wegeführung ... 25
D.3 Verkehrsuntersuchung ... 26
D.4 Schall ... 28
D.5 Boden- und Altlastenuntersuchung ... 29
D.6 Artenschutz ... 32
E. Inhalt des Bebauungsplanes ... 35
E.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 3, 4 BauNVO) ... 35
E.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB sowie §§ 16 und 18 BauNVO) ... 38
E.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO) ... 39
E.4 Flächen für Nebenanlagen ... 39
E.5 Stellplätze und Garagen, Bereiche für Ein- und Ausfahrt ... 40
E.6 Verkehrliche Erschließung ... 41
E.7 Ver- und Entsorgung ... 42
E.8 Grünflächen ... 43
E.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a + b BauGB) ... 44
E.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 21 BauGB) ... 55
E.11 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ... 55
E.12 Hochwasser ... 59
E.13 Urbane Sturzfluten und Starkregen ... 59
E.14 Verschattung / Besonnung ... 60

F. Gestaltungsfestsetzung (§ 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB) ..... 60
F.1 Dachform ..... 60
F.2 Technikaufbauten ..... 60
G. Ver- und Entsorgung ..... 60
H. Denkmalpflegerische Belange ..... 64
I. Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen ..... 66
I.1 Hinweise ..... 66
I.2 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB) ..... 71
I.3 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) ..... 71
J. Sonstiges ..... 72
K. Verfahren ..... 72
K.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB ..... 72
K.2 Behördenbeteiligungen gemäß § 4 (1) und (2) BauGB ..... 72
K.3 Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB ..... 72
L. Planungsbegleitender Städtebaulicher Vertrag i.S.v. § 11 BauGB ..... 72
M. Finanzielle Auswirkungen ..... 73
N. Flächenbilanz ..... 73
**Teil II – Umweltbericht** ..... 75
A. Allgemeinverständliche Zusammenfassung ..... 75
B. Lage des Plangebietes ..... 78
C. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes ..... 79
D. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen ..... 80
D.1 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen ..... 83
E. Methoden und Verfahren der Umweltprüfung ..... 86
E.1 Methodik: Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren ..... 86
E.2 Vorbehalte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ..... 87
F. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens ..... 88
F.1 Schutzgut Mensch ..... 88
F.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt ..... 93
F.3 Schutzgut Fläche ..... 108
F.4 Schutzgut Boden ..... 110
F.5 Schutzgut Wasser ..... 117
F.6 Schutzgut Klima / Luft ..... 121
F.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter ..... 129
F.8 Störfälle und Risiken ..... 130
F.9 Wechselwirkungen sowie Kumulierung ..... 130
F.10 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern 131

F.11 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie..... 131
G. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen ..... 132
H. Anderweitige Lösungsmöglichkeiten ..... 134
H.1 Prüfung von Planungsalternativen ..... 134
H.2 Beschreibung der u. U. verbleibenden erheblichen Negativauswirkungen ..... 135
I. Monitoring ..... 135
Referenzliste (Stand: August 2026) ..... 136
Gesetzliche Grundlagen / Verordnungen / Erlasse / Verwaltungsvorschriften, in der jeweils geltenden Fassung ..... 136
Gutachten ..... 137
Sonstige Quellen ..... 138

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Luftbildaufnahme des westlichen Plangebietes ..... 7
Abbildung 2: Luftbildaufnahme des östlichen Plangebietes ..... 8
Abbildung 3: Übersichtskarte zum Bebauungsplan Nr. 743 ..... 9
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem LEP NRW ..... 14
Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan Ruhr ..... 17
Abbildung 6: Auszug aus dem Gemeinsamen Flächennutzungsplan (GFNP) ..... 19
Abbildung 7: Auszug aus dem STEK 2020 – Plan „Flächennutzung" ..... 20
Abbildung 8: Auszug aus dem STEK 2020 – Plan „Maßnahmen“ ..... 20
Abbildung 9: Ausschnitt aus der Bebauungsplanübersicht mit Geltungsbereichen von BPL Nr. 375 (fett-gestrichelt abgegrenzt) und des im Verfahren befindlichen BPL Nr. 743 (größere Fläche in Lila) ..... 22
Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 376 der Stadt Oberhausen ..... 23
Abbildung 11: Rahmenplanung zum Bebauungsplan Nr. 743 (Plassmeier & PTNs GmbH, September 2023) ..... 24
Abbildung 12: Konzept zur Gestaltung des Knotenpunktes Steinbrinkstraße / Zufahrt Gewerbe (IBF Felling Ingenieure, 13.02.2020) ..... 27
Abbildung 13: CEF-Fläche für die Heidelerche (Gemarkung Sterkrade, Flur 11, Flurstück 219 (tlw.) ..... 34
Abbildung 14: Digitalisierungsplan Geräuschkontingentierung (Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, 2026) ..... 56
Abbildung 15: Lage der Luftschutz-Grabenanlagen 3 und 4 (Eggenstein Exca GmbH und denkmalteam – Netzwerk Ingenieure, 2026) ..... 64

Abbildung 16: Verdachtsfläche südlich der Grundstücke Steinbrinkstr. 75 bis 83 (Eggenstein Exca GmbH und denkmalteam – Netzwerk Ingenieure, 2026) ..... 65
Abbildung 17: Verdachtsfläche Zufahrtsstraße zum Werk GHH Radsatz (Eggenstein Exca GmbH und denkmalteam – Netzwerk Ingenieure, 2026) ..... 66
Abbildung 18: Geltungsbereich des Bebauungsplans ..... 79
Abbildung 19: Luftbild des westlichen Plangebietes ..... 79
Abbildung 20: Bestandsplan (Glacer, 2026) ..... 94
Abbildung 21: CEF-Fläche für die Heidelerche ..... 103
Abbildung 22: Plangebiet (schwarz abgegrenzt) in der Bodenkarte NRW ..... 111
Abbildung 23: Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte der Emscher für ein Extremereignis ..... 119
Abbildung 24: Ausschnitt aus der Starkregengefahrenkarte NRW (Plangebiet schwarz gestrichelt abgegrenzt) ..... 119
Abbildung 25: Geplantes Muldensystem im Gewerbegebiet (schematisch) (atelier stadt & haus Gesellschaft für Ingenieur- und Straßenplanung mbH, Juli 2026) ..... 121
Abbildung 26: Ausschnitt aus der Klimatopkarte mit Plangebiet ..... 123

# Teil I - Begründung

## A. Planungsanlass

Anfang der 2000er Jahre wurden die Werkshallen des ehemaligen Werk II der Firma MAN / GHH zurückgebaut. Seitdem liegt die rund 88.000 m² große Fläche nördlich der Bahntrasse brach und konnte bislang keiner neuen Nutzung zugeführt werden. Die Fläche gilt als eines der letzten größeren Wirtschaftsflächenpotenziale in Oberhausen.[1] Von den insgesamt rund 818 ha planerisch gesicherter Gewerbe- und Industrieflächen (GE/GI/SO) stehen aktuell netto nur etwa 18 ha auf GE-Flächen und 3,3 ha auf MI-Flächen für neue Unternehmensansiedlungen zur Verfügung, wobei hiervon nur rund 12 ha kurzfristig ohne oder mit geringen Restriktionen genutzt werden können. Ziel ist es, das Areal einer erneuten wirtschaftlichen Projektentwicklung mit dem Schwerpunkt „Gewerbeflächen für überwiegend produzierende Unternehmen mit kleinem und mittlerem Flächenbedarf“ zuzuführen. Zur Realisierung dieses Planungsziels bedarf es der Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes, um die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 743 - Steinbrinkstraße/Ackerfeldstraße - ist insbesondere die geordnete Erschließung der im rückwärtigen Bereich gelegenen Industriebrache zur Entwicklung von Gewerbeflächen verbunden.

Gleichzeitig sollen dabei die Nutzungsansprüche der an der Steinbrink- bzw. Ackerfeldstraße gelegenen benachbarten Wohnbebauung gesichert werden. Der zwischen diesen beiden differierenden Nutzungsarten gelegenen grünen Pufferzone kommt in diesem Zusammenhang eine besondere Funktion zu, die es zu sichern und weiter zu entwickeln gilt. Darüber hinaus ist im Rahmen der Erschließung des rückwärtigen Geländes für eine gewerbliche Nutzung eine verträgliche Verkehrsabwicklung erforderlich.

## B. Örtliche Verhältnisse

### B.1 Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 12,3 ha große Plangebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet von Oberhausen in den Gemarkungen Sterkrade, Flur 21 (Flurstück 269 sowie Teile der Flurstücke 324, 470, 473, 474) und Flur 22 (Flurstücke 448, 449, 450, 463, 464, 470, 471, 472, 473, 474, 565, 591, 600, 656, 657, 828, 950, 951, 952, 954, 1035, 1036, 1055, 1056, 1062, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1072, 1073, 1075 sowie Teile der Flurstücke 1061, 1023) sowie Gemarkung Buschhausen, Flur 14 (Flurstücke 133, 134 sowie Teile der Flurstücke 131, 132).Der räumliche Geltungsbereich gliedert sich in zwei Teile, einen größeren westlichen und einen kleineren östlichen Teil. Beide sind durch

[1] Vgl. GseProjekte – Büro für Regionalentwicklung: Wirtschaftsflächen in der Stadt Oberhausen, Bestand – Potenziale – Perspektiven, Dinslaken: Mai 2022, https://ratsinfo.oberhausen.de/vo020?0--anlagenHeaderPanel-attachmentsList-0-attachment-link&VOLFDNR=16824, zuletzt abgerufen am 24.02.2026

einen schmalen Streifen im Bereich der Steinbrinkstraße mit dem westlichen Hauptbereich verbunden.

Teilbereich 1 – westlicher Hauptbereich

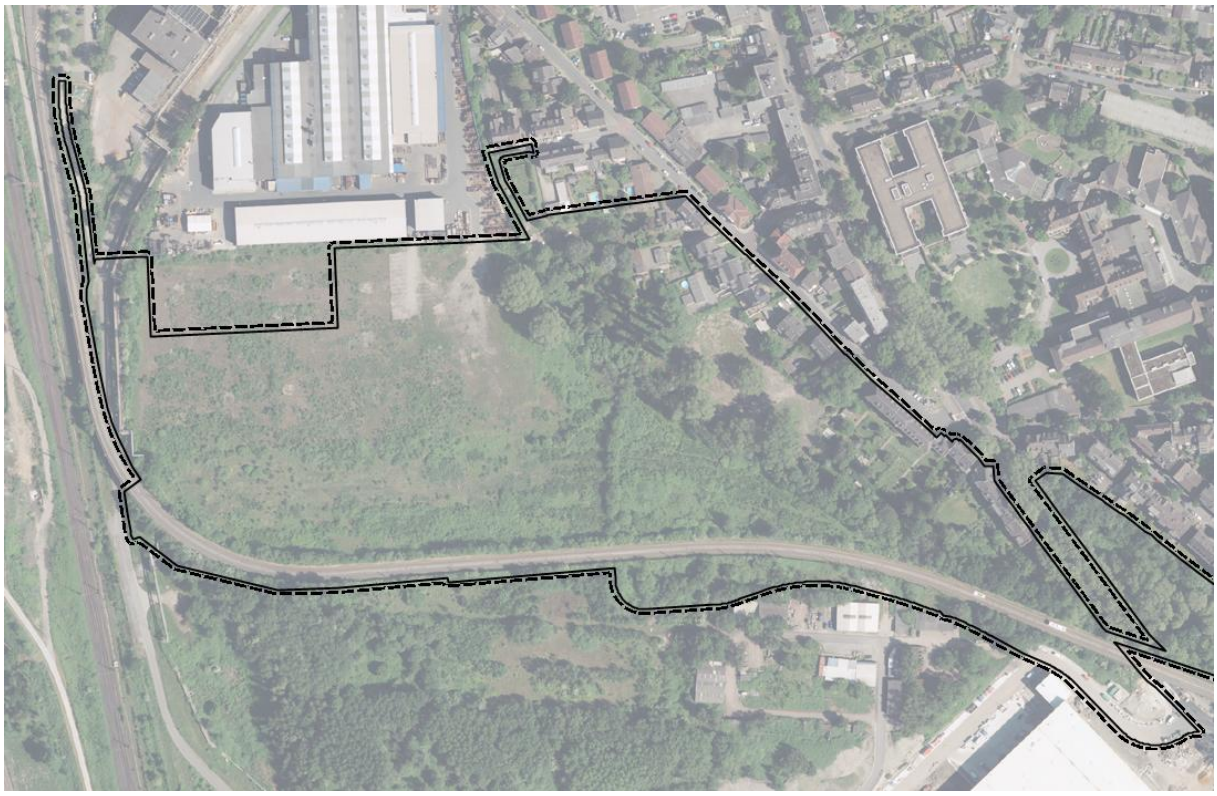


*Abbildung 1: Luftbildaufnahme des westlichen Plangebietes*[2]

Der westliche Hauptbereich zeichnet sich durch eine Brachfläche mit Gehölzen und Gleisanlagen aus. Zudem ist die Wohnbebauung entlang der Ackerfeldstraße im Osten Teil des Plangebiets. Südlich der Gleisanlagen befinden sich Böschungsbereiche mit Gehölzen und weiter südöstlich die Erschließung der südlich gelegenen Gewerbenutzung. Das Gelände liegt überwiegend auf etwa 40,0 m über NHN und fällt nach Osten zur Steinbrinkstraße hin auf ca. 34,0 m ü. NHN und stellenweise auf bis zu 32,5 m ü. NHN ab. Es wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Bahntrasse,
- im Süden durch die ÖPNV-Trasse der städtischen Verkehrsbetriebe einschließlich der Böschungsbereiche und eines Teils einer Brachfläche sowie der Erschließungsfläche für das südliche Gewerbe,
- im Osten durch die Steinbrinkstraße und die Ackerfeldstraße und

[2] GeoBasis-DE / BKG 2026 / EuroGeographics, Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW, https://www.tim-online.nrw.de, zuletzt abgerufen am 25.02.2026. Auf dem auf Tim Online verfügbaren Luftbild aus dem Jahr 2024 ist noch die mittlerweile abgerissene Gewerbehalle zu sehen.

- im Norden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohngrundstücke an der Bodenstraße sowie der Gewerbeflächen und durch die Begleitflächen der Bahntrasse im Bereich des schmalen Streifens.

Teilbereich 2 – östlicher Bereich (Grün- und Straßenbegleitfläche)

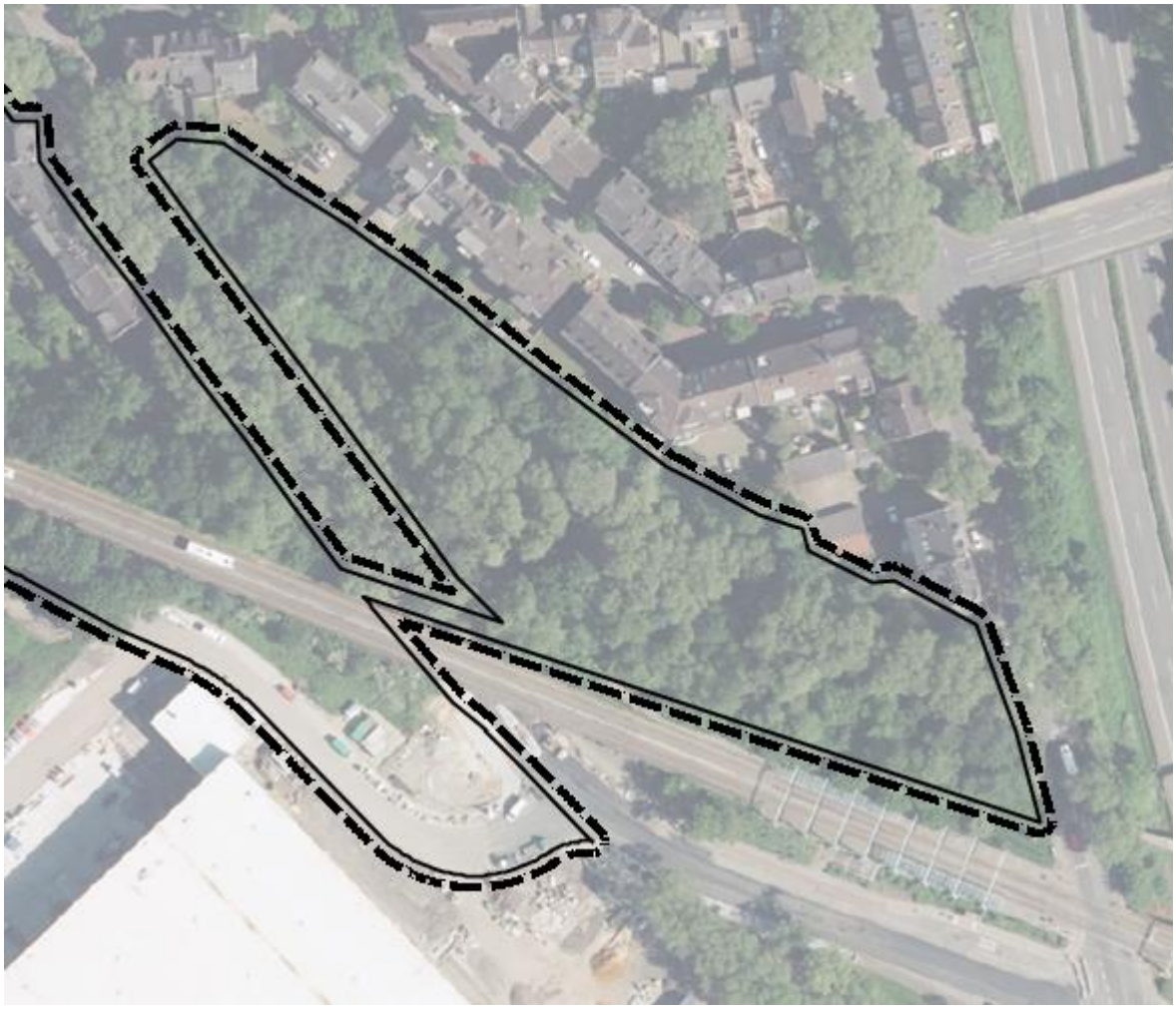


*Abbildung 2: Luftbildaufnahme des östlichen Plangebietes*[3]

Der östliche Teilbereich des Plangebietes umfasst die Grün- und Freiflächen im Bereich des Fuß- und Radwegs „Richard-Wagner-Allee“. Topographisch fällt das Gelände von 37,5 m ü. NHN im Südosten auf 35 m ü. NHN im Norden ab.

Er wird

- im Norden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung südlich der Jahnstraße und der Johanniterstraße,
- im Westen durch die Steinbrinkstraße,
- im Süden durch die ÖPNV-Trasse im Bereich der Haltestelle „MAN Turbo“ und

[3] Ebd.

- im Osten durch die Dorstener Straße begrenzt.

Die Abgrenzungen folgen im Wesentlichen den vorhandenen Grundstücksgrenzen sowie den Bahnanlagen. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung (Abbildung 3) zu entnehmen.

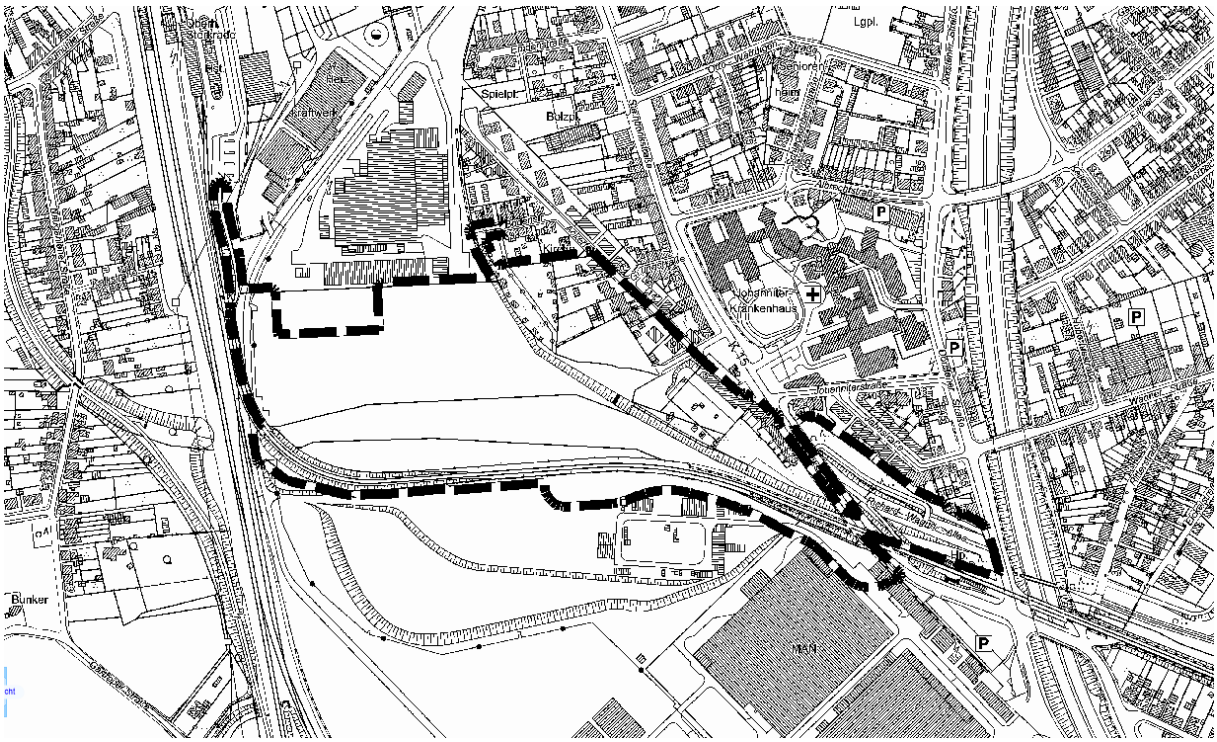



*Abbildung 3: Übersichtskarte zum Bebauungsplan Nr. 743*[4]

## B.2 Bestandssituation

Das Plangebiet besteht heute im westlichen Hauptteil (Teilbereich 1) größtenteils aus einer Brachfläche, die teilweise von dem nördlich angrenzenden Maschinenbauunternehmen als Lagerplatz genutzt wird. Am westlichen Rand verlaufen in Nord-Süd-Richtung eine Versorgungsleitung sowie eine private Erschließungsstraße. Dort wurden zudem Bunkeranlagen im Rahmen eines archäologischen Erkundungsberichts gefunden[5], welche durch den LVR als Bodendenkmal eingestuft wurden und im Rahmen dieses Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt werden. Am westlichen und südlichen Plangebietsrand verläuft von Westen nach Osten eine öffentliche Bus- und Schienenverkehrstrasse, die von Gehölzen gesäumt wird. Jenseits des Plangebietes südlich der Bahntrasse befinden sich Gehölzstrukturen, eine Brachfläche und vereinzelte Gewerbebauten, die im Osten über eine Erschließungsstraße angebunden sind. Nordöstlich im Plangebiet befinden sich entlang der Ackerfeldstraße mehrgeschossige Wohngebäude mit rückwärtigen Gartenflächen und weitere Bunkeranlagen westlich, welche durch

[4] Ebd.
[5] Eggenstein Exca GmbH/denkmalteam – Netzwerk Ingenieure: B-Plangebiet Nr. 743 - Steinbrinkstraße/Ackerfeldstraße Erkundungsbericht Bodendenkmal-Verdachtsobjekte, Dortmund/ Köln: März 2026

den LVR als Bodendenkmal eingestuft wurden und im Rahmen dieses Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt werden. Zudem stehen die südlichen Wohngebäude im Südosten an der Ackerfeldstraße und Steinbrinkstraße unter Denkmalschutz.

Im Südosten erstreckt sich das Plangebiet in Form eines schmalen Streifens quer über die Steinbrinkstraße hinweg zum kleineren östlichen Teilbereich 2. Dort umfasst es den westlichen Abschnitt der Richard-Wagner-Allee sowie eine bestehende Grünfläche mit Gehölzstrukturen.

### B.3 Umgebung

Im Westen grenzt die internationale Güterverkehrsverbindung (Betuweroute) an, die von Norden nach Süden verläuft. Weiter westlich schließt sich ein Wohngebiet mit überwiegend Ein- bis Zweifamilienhäusern an. Im Süden befindet sich ein gewerblicher Betriebshof und das Betriebsgelände der Firma Everllence SE (ehemals Maschinenfabrik Augsburg-Nürnberg AG, MAN) sowie Grün- und Brachflächen mit Gehölzstrukturen. Im Osten verläuft von Norden nach Süden die Bundesautobahn A 516. Außerhalb des Plangebietes befindet sich zudem östlich der Steinbrinkstraße das Johanniter-Krankenhaus inmitten von Wohn- und Mischgebietsnutzungen. Insbesondere die Steinbrinkstraße ist vor allem von zwei- bis viergeschossiger Bebauung geprägt.

Ca. 300 m nördlich des Gebietes liegt der Bahnhof Sterkrade. Hier verkehren unter anderem die Züge RE5 (Wesel – Koblenz), RE49 (Wuppertal – Wesel) und RE19 (Düsseldorf – Arnheim, Niederlande). Zudem fahren hier die Buslinien 908, 935, 954, 955, 956, 957, 966, 976, E401, E403, E409, E417, E420, E433, E442, SB94 und NE5.

Südöstlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Haltestelle MAN TURBO. Hier verkehren die Buslinien 960, E404, E408, E410, E412, E415, NE1, NE2, NE12, SB90, SB98, X42 sowie die Trambahnen 112 und NE12.

Östlich des Plangebietes grenzt die Steinbrinkstraße (Kreisstraße) an. Ca. 100 m nördlich liegt die Friedrichstraße. Für beide weist die Straßeninformationsdatenbank Nordrhein-Westfalen (NWSIB) keine Zählungen aus. Die östlich angrenzende A 516 weist auf dem Abschnitt Nr. 3 ein tägliches Kfz-Aufkommen von 50.915 Fahrzeugen und ein tägliches Lkw-Aufkommen von 2.197 Fahrzeugen auf (Stand 2021).[6]

Im Zuge des Verkehrsgutachtens[7] wurde am Knotenpunkt Dorstener Straße / Steinbrinkstraße / Sterkrader Straße am Mittwoch, den 15. Mai 2019 in den Zeiträumen zwischen 7.00 - 9.00 Uhr und 15.00 - 18.00 Uhr eine Verkehrszählung durchgeführt. Im Ergebnis wurden am Knotenpunkt Dorstener Straße / Steinbrinkstraße / Sterkrader Straße in der Morgenspitze (7.15 - 8.15 Uhr) 1.130 Kfz/h und in der Nachmittagsspitze (15.30 - 16.30 Uhr) 791 Kfz/h gezählt. Am Knotenpunkt

[6] Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen: NRW SIB, www.nwsib-online.nrw.de, zuletzt abgerufen am 26.02.2026

[7] Ambrosius Blanke verkehr.infrastruktur: Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 743 „Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße“ der Stadt Oberhausen, Bochum: 06.05.2026

Steinbrinkstraße / Planstraße Gewerbe wurden in der Morgenspitze 459 Kfz/h und in der Nachmittagsspitze 420 Kfz/h gezählt.

### B.4 Hauptplanungsziele

Ziel der Planung ist es, ein wettbewerbsfähiges und zukunftsweisendes Gewerbegebiet mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität zu entwickeln. Das Gewerbegebiet soll als Lebens- und Arbeitsort mit öffentlichen Freiräumen und Kurzzeiterholungsfunktionen ausgestattet werden und somit über die Qualitäten eines modernen, multifunktionalen Stadtquartiers verfügen. Die Qualität der Arbeitsplatzgestaltung und des Arbeitsumfeldes ist ein wesentlicher Standortfaktor für die langfristige Sicherung und Entwicklung gewerblicher Nutzungen. Eine adäquate städtebauliche Gestaltung, infrastrukturelle Ausstattung und ein hoher Digitalisierungsgrad tragen nennenswert zur Attraktivität des Standortes und zur Arbeitszufriedenheit sowie Gesundheit der Nutzerinnen und Nutzer bei.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes Nr. 743 besteht darin, im Rahmen der Erschließung des hinteren Geländes für eine gewerbliche Nutzung die verträgliche Zu- und Ableitung von Verkehr zu gewährleisten. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über eine leistungsfähige Erschließungsstraße ausgehend von der Steinbrinkstraße südlich der ÖPNV-Trasse verlaufen und diese Trasse im weiteren Verlauf auf gleicher Ebene mit einer Ampelanlage queren (sog. „Süd-Erschließung“). Durch diese Erschließungsvariante kann für den motorisierten Individualverkehr eine kurze Anbindung des Plangebietes an die Bundesautobahn A 516 gewährleistet werden. Gleichzeitig soll dadurch eine geringe Beeinträchtigung der wohnbaulichen Bestandsnutzungen durch Lärm und Luftschadstoffe im Bereich Steinbrinkstraße und Umgebung erreicht werden. Zur Verbesserung der fuß- und radverkehrlichen Erschließung sowie zur Stärkung der umweltfreundlichen Mobilität wird eine Fuß- und Radwegtrasse nördlich entlang der ÖPNV-Trasse in die Planung aufgenommen. Die Trasse verbindet den Bereich nordwestlich des Plangebietes, Bf. Sterkrade, mit dem südöstlich gelegenen Bereich an der Haltestelle MAN Turbo und schafft damit eine durchgängige, quartiersübergreifende Wegeverbindung.

### B.5 Planverfahren / Fachgutachten bzw. Untersuchungsbedarfe

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 743 - Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße - im Stadtteil Sterkrade erfolgte gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.12.2017. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 15.01.2018 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen. Mit Beschluss vom 14.11.2022 wurde das Plangebiet um den Teil südlich der ÖPNV-Trasse erweitert. Die Bekanntmachung der Erweiterung erfolgte am 15.12.2022 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen. Das zugrundeliegende städtebauliche Entwicklungskonzept „Grüner Gewerbepark Gute Hoffnung“ wurde am 25.09.2023 vom Rat der Stadt Oberhausen als Rahmenplan für diesen Bebauungsplan beschlossen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurden eine ca. 6.000 m² große, rechteckige Fläche als Erweiterungsfläche für das nördlich angrenzende Unternehmen Radsatz sowie die zuvor als

„Prüffläche“ bezeichnete Fläche südlich der ÖPNV-Trasse und der neuen Erschließungsstraße aus dem Plangebiet genommen. Darüber hinaus wurde die Grünfläche an der Richard-Wagner-Allee zur planerischen Sicherung ebenfalls in das Plangebiet aufgenommen. Zudem wurde das Plangebiet im Bereich der Bodenstraße im Norden verkleinert. Hierfür wurden Wohnbaugrundstücke aus dem Plangebiet herausgenommen. Das Baurecht entfällt für diese Grundstücke allerdings nicht, sondern es ergibt sich eine Entwicklungsmöglichkeit nach § 34 BauGB.

Der Bebauungsplan Nr. 743 wird im Regelverfahren nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 2a BauGB liegt als zweiter Teil dieses Dokuments vor.

Bisher hat das Verfahren folgende Schritte durchlaufen:

- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen;
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Als planungsbegleitende Fachgutachten für den Bebauungsplan Nr. 743 wurden gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB folgende Untersuchungsgegenstände und -bedarfe ermittelt, die erarbeitet wurden:

- Bodenschutz- und Altlastengutachten (siehe Kapitel D.5),
- Schallgutachten (siehe Kapitel D.4),
- Artenschutzgutachten (siehe Kapitel D.6),
- Entwässerungskonzept (siehe Kapitel G),
- Archäologisches Gutachten für die denkmalgeschützten Bunker (siehe Kapitel H).
- Verkehrsuntersuchung (siehe Kapitel D.3)
- Energiekonzept (siehe Kapitel G) und
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (siehe Kapitel 0).

Der weitere zu erwartende Verfahrensablauf zum Bebauungsplan Nr. 743 stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Stadtplanungs- und Umweltausschusses über den Entwurf des Bebauungsplans;
- Beschluss des Stadtplanungs- und Umweltausschusses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die Veröffentlichung dieses Entwurfs;
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;

- Bekanntmachung der Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für mindestens 30 Tage, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist;
- Abwägungsentscheidung über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt;
- Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB.

## C. Planerische Grundlagen

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Vorgaben und Bindungen aus übergeordneten Planungen und städtebaulichen Entwicklungskonzepten zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

### C.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 bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Sie sind von den in § 4 Abs. 1 ROG aufgeführten Adressaten zu beachten. Es handelt sich somit um Festlegungen, die eine strikte Bindung auslösen und nicht durch 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 Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen. Sie sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG zu berücksichtigen, also 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 (vgl. § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG)

- Landesentwicklungsplan (LEP NRW)
- Regionalplan Ruhr
- Gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP).

*Landesentwicklungsplan (LEP NRW)*

Am 08.02.2017 ist der LEP NRW in Kraft getreten, in dem die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung in NRW sowohl textlich als auch zeichnerisch festgelegt sind.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 743 sind die in der geltenden Fassung des LEP NRW enthaltenen Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.

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)* und steht somit der Planung nicht entgegen.

*Abbildung 4: Ausschnitt aus dem LEP NRW*[8]

Textlicher Teil des LEP NRW

Der LEP NRW in seiner aktuellen Fassung vom 3. Juli 2024[9] enthält verschiedene textliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 743 zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind:

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen festgelegten Siedlungsraumes. Die Planung entspricht damit dem Ziel 6.1-1 LEP, wonach sich die Siedlungsentwicklung auf den Siedlungsraum zu konzentrieren hat. Eine Inanspruchnahme bislang unzerschnittener Freiraumbereiche erfolgt nicht. Vielmehr handelt es sich um die städtebauliche Neuordnung einer ehemals gewerblich genutzten und infrastrukturell vorgeprägten Fläche innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges. Damit wird zugleich Ziel 6.1-6 LEP erfüllt, wonach

[8] Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen: Zeichnerische Festlegungen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf: geltende Fassung in der 2. Änderung, Juli 2024, https://www.giscloud.nrw.de/arcgis/apps/PublicInformation/index.html?appid=60c13aa6748d4654aec1ad21e4350ca1, zuletzt abgerufen am 24.06.2026

[9] Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf: geltende Fassung in der 2. Änderung, Juli 2024, https://landesplanung.nrw.de/system/files/media/document/file/202409829-lesefassung-lep.pdf, zuletzt abgerufen am 24.06.2026

vorhandene Flächenpotenziale im Innenbereich vorrangig zu nutzen sind. Die Entwicklung dient der Reaktivierung eines Innenentwicklungspotenzials und vermeidet eine Ausweitung der Siedlungsflächen in den Außenbereich.

Den Schwerpunkt der Planung bildet die Entwicklung gewerblicher Bauflächen. Damit wird Ziel 6.3-1 LEP entsprochen, dass die bedarfsgerechte Sicherung von Standorten für wirtschaftliche Nutzungen innerhalb der Siedlungsbereiche fordert. Die gewerblichen Flächen sind räumlich so angeordnet, dass sie funktional gebündelt und leistungsfähig erschlossen werden können. Zugleich erfolgt eine klare Abstufung hinsichtlich der Emissionsintensität, indem emissionsärmere Nutzungen in räumlicher Nähe zu bestehenden Wohnstrukturen vorgesehen sind, während stärker gewerblich geprägte Bereiche in größerer Entfernung angeordnet werden. Durch diese funktionale Staffelung sowie durch die zusätzliche trennende Wirkung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur wird eine konfliktarme Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen gewährleistet. Die Planung entspricht damit dem Grundsatz 6.3-3 LEP, wonach gewerbliche Nutzungen standortgerecht zu entwickeln und Nutzungskonflikte zu vermeiden sind.

Die ergänzende Wohnbebauung beschränkt sich auf die Sicherung vorhandener Strukturen und eine maßvolle Arrondierung im unmittelbaren Anschluss an bestehende Siedlungsbereiche. Eine eigenständige neue Wohngebietsentwicklung ist nicht beabsichtigt. Die Wohnnutzung dient vielmehr der städtebaulichen Nachverdichtung und Übergangsbildung zwischen bestehender Wohnbebauung und gewerblicher Entwicklung. Der gewerbliche Charakter des Gesamtvorhabens bleibt dabei prägend.

Auch im Hinblick auf verkehrliche Belange steht die Planung mit den Vorgaben des LEP in Einklang. Das Gebiet ist an das bestehende Straßennetz angebunden und in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs integriert. Damit wird dem Grundsatz 8.1-1 LEP Rechnung getragen, wonach eine verkehrsträgerübergreifende und nachhaltige Mobilitätsstruktur zu fördern ist. Die Entwicklung erfolgt in räumlicher Nähe zu vorhandener Infrastruktur und stärkt somit integrierte Standortstrukturen.

Schließlich werden Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung berücksichtigt. Die Planung sieht Maßnahmen zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen vor, etwa durch die Möglichkeit regenerativer Energieerzeugung sowie durch eine kompakte Bauweise innerhalb des bestehenden Siedlungsraumes. Damit wird Ziel 10.1-1 LEP entsprochen. Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Anpassung an Starkregenereignisse und Hitzeentwicklungen vorgesehen, unter anderem durch Rückhalte- und Versickerungssysteme, Begrünungselemente und eine strukturierte Freiraumgestaltung. Dies entspricht dem Grundsatz 10.1-3 LEP zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung.

Insgesamt steht die Planung damit in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen. Sie dient der Innenentwicklung, der Sicherung

gewerblicher Flächenpotenziale im Siedlungsraum, der konfliktarmen Nutzungszuordnung sowie der Berücksichtigung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelangen.

*Regionalplan Ruhr (RP Ruhr)*

Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Ruhr hat in ihrer Sitzung am 06.07.2018 den Erarbeitungsbeschluss zur Aufstellung des RP Ruhr einstimmig gefasst. Mit der Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen (GV. NRW. Ausgabe 2024 Nr. 5 vom 28.02.2024) ist der RP Ruhr in Kraft getreten. Er hat den RFNP (s. nachfolgendes Kapitel) in seinem regionalplanerischen Teil ersetzt. Das Oberverwaltungsgericht (OVG) Münster hat am 12. Juni 2026 den erst im Februar 2024 in Kraft getretenen Regionalplan Ruhr für unwirksam erklärt; gleichwohl orientiert sich die vorliegende Bauleitplanung an den Zielen und Grundsätzen des RP Ruhr.

Das Oberverwaltungsgericht Münster hat am 12.06.2026 zunächst über die drei Normenkontrollanträge entschieden, dass der Regionalplan Ruhr insgesamt unwirksam („aufgehoben“) ist. Solange die Entscheidung des OVG Münster nicht rechtskräftig geworden ist, ist der Regionalplan Ruhr allerdings weiterhin anzuwenden und Beurteilungsgrundlage für die Begleitung der kommunalen Aktivitäten.

Im zeichnerischen Teil des RP Ruhr[10] liegt das westliche und südliche Plangebiet im GIB, der östliche Teil im ASB. Es wird von einem Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr von Westen nach Osten durchkreuzt. Nördlich und östlich liegen Haltepunkte.

[10] Regionalverband Ruhr: Regionalplan Ruhr, Zeichnerische Festlegungen, Blatt 21, Essen: Februar 2024 (Stand der Bekanntmachung), https://www.rvr.ruhr/fileadmin/user_upload/01_RVR_Home/02_Themen/Regionalplanung_Entwicklung/Regionalplan_Ruhr/2024/RP_Ruhr_Zeichnerische_Festlegungen.pdf, zuletzt abgerufen am 26.02.2026

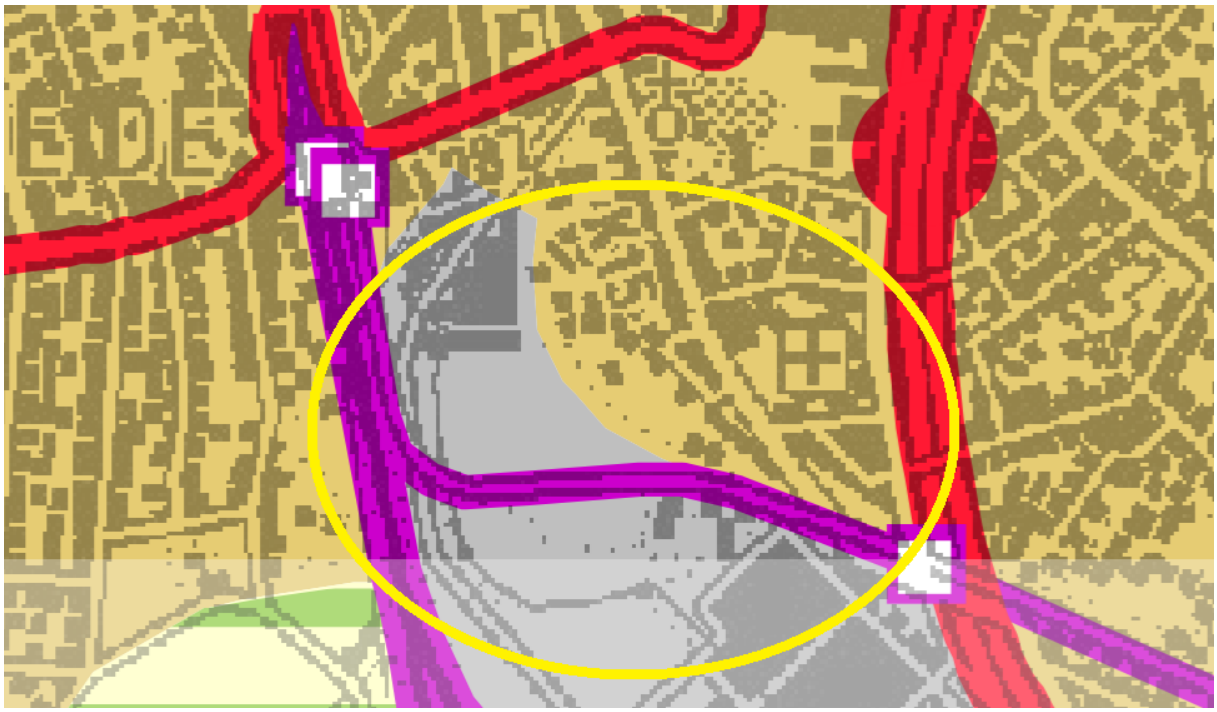


*Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan Ruhr*

Im textlichen Teil[11] ist gemäß 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). Beiden Festlegungen trägt die Bebauungsplanung Nr. 743 Rechnung, indem eine siedlungsstrukturell vorgeprägte Fläche neugeordnet und eine Inanspruchnahme zusätzlicher Freiflächen vermieden wird.

Die bestehenden Wohnnutzungen im Osten des Gebietes werden planungsrechtlich gesichert und mit Erweiterungsmöglichkeiten festgesetzt. Diese haben gegenüber der Gewerbenutzung einen arrondierenden und untergeordneten Charakter. So wird Ziel 1.1-4 Rechnung getragen, wonach Wohnbauflächen bedarfsgerecht auf Grundlage der Siedlungsflächenbedarfsberechnung Ruhr zu entwickeln sind.

Der Schwerpunkt des Vorhabens liegt auf der gewerblichen Entwicklung. Diese erfolgt bedarfsgerecht im Sinne von Ziel 1.1-5, wonach gewerblich-industrielle Bauflächen auf Grundlage der Siedlungsflächenbedarfsberechnung zu sichern sind. Die Planung dient der Aktivierung eines im ASB gelegenen Standortes zur Deckung des kommunalen Gewerbeflächenbedarfs.

[11] Regionalverband Ruhr: Regionalplan Ruhr, Textliche Festlegungen und Erläuterungen, Essen: Februar 2024 (Stand der Bekanntmachung), https://www.rvr.ruhr/fileadmin/user_upload/01_RVR_Home/02_Themen/Regionalplanung_Entwicklung/Regionalplan_Ruhr/01_Planentwurf/03_Textliche_Festlegung/2024_10_25_RP_Ruhr_Textliche_Festlegungen.pdf, zuletzt abgerufen am 26.02.2026

Im Sinne von Grundsatz 1.1-6 stärkt das Vorhaben die wirtschaftliche Funktion des Standortes innerhalb des polyzentrischen Systems der Metropole Ruhr, ohne regionalplanerische Steuerungsfunktionen zu beeinträchtigen.

Hinsichtlich der gewerblichen Standortentwicklung ist Ziel 1.4-1 einschlägig. Gewerbliche Nutzungen werden räumlich gebündelt und gegenüber schutzbedürftigen Wohnnutzungen abgestuft angeordnet. Durch die funktionale Staffelung der Nutzungsintensitäten sowie die räumliche Trennung wird dem Trennungsgrundsatz Rechnung getragen und Nutzungskonflikten wird vorbeugend begegnet. Zudem wird Grundsatz 1.4-2 berücksichtigt, da der Standort leistungsfähig erschlossen ist und über bestehende Verkehrsinfrastrukturen einschließlich ÖPNV angebunden wird.

Insgesamt steht das Vorhaben damit im Einklang mit den relevanten Zielen und Grundsätzen der Ziffern 1.1 und 1.4 des Regionalplans Ruhr.

*Gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP)*

Der GFNP ist der Nachfolger des Regionalen Flächennutzungsplans (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen. Durch den Feststellungsbeschluss des Regionalverbandes Ruhr (RVR) zum RP Ruhr vom 10. November 2023 wurde der bauleitplanerische Teil des RFNP gemäß der Überleitungsvorschrift des Landesplanungsgesetzes in einen GFNP der oben genannten beteiligten Städte übergeleitet. Der regionalplanerische Teil des RFNP ist mit Wirksamkeit des Regionalplans Ruhr am 28. Februar 2024 außer Kraft getreten.

Der Gemeinsame Flächennutzungsplan[12] enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 743 folgende Darstellungen (Bauleitplanung):

- Gewerbliche Baufläche
- Gemischte Baufläche
- Wohnbaufläche
- Schienenweg für überregionalen und regionalen Verkehr

[12] Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Abteilung 61-2-1: Gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen, Essen: 02.06.2025, https://www.staedteregion.ruhr/gemeinsamer-flaechennutzungsplan, zuletzt abgerufen am 24.06.2026

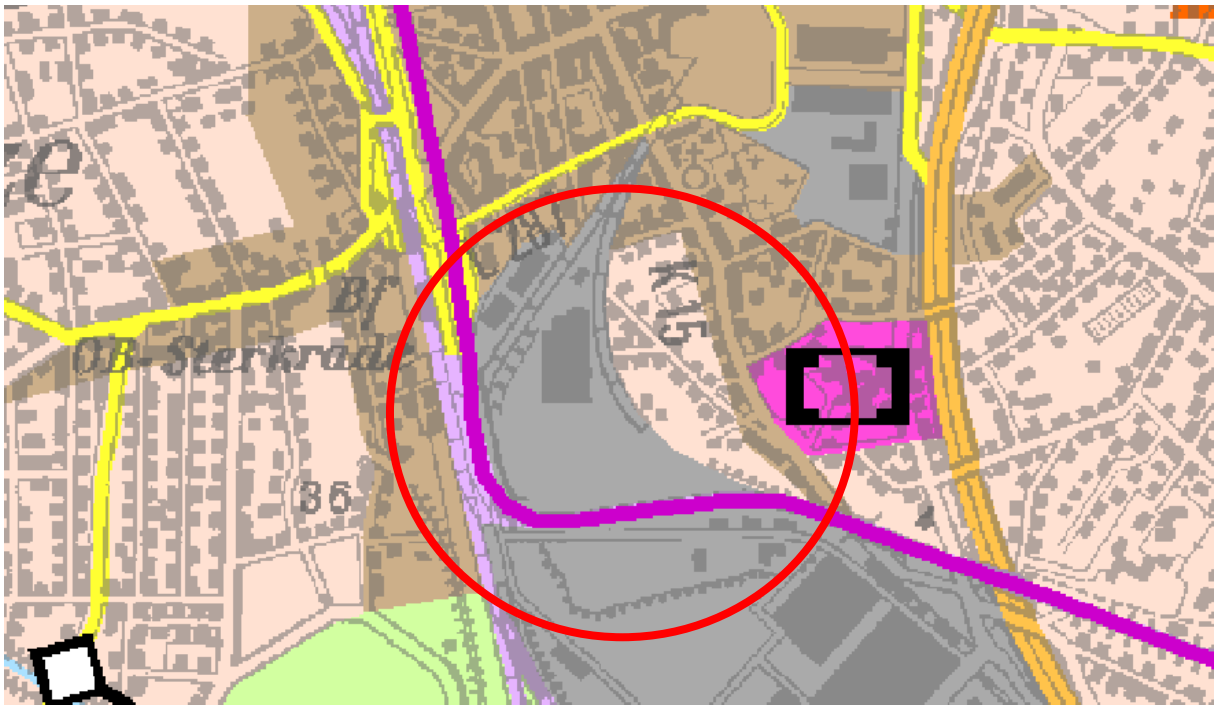



*Abbildung 6: Auszug aus dem Gemeinsamen Flächennutzungsplan (GFNP)*

Geplant ist vorrangig die Entwicklung gewerblicher Bauflächen zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes. Ergänzend werden bestehende Wohnstrukturen gesichert und in geringem Umfang arrondierend fortentwickelt. Daher entspricht die Planung dem GFNP, aus dem der Bebauungsplan entwickelt wird.

## C.2 Stadtentwicklungskonzept (STEK)

Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020)[13] wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

*Flächenplan*

Das STEK 2020 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Plan Flächennutzung *Industriebauflächen* und im östlichen Teil *Grünflächen* sowie *Wohnbau- und Mischflächen* dar. Durch das Gebiet verlaufend ist die ÖPNV-Trasse als Straßenbahn dargestellt.

[13] Stadt Oberhausen: Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020, Oberhausen: 27.10.2008, https://serviceportal.oberhausen.de/suche/-/egov-bis-detail/dienstleistung/51773/show, zuletzt abgerufen am 27.02.2026

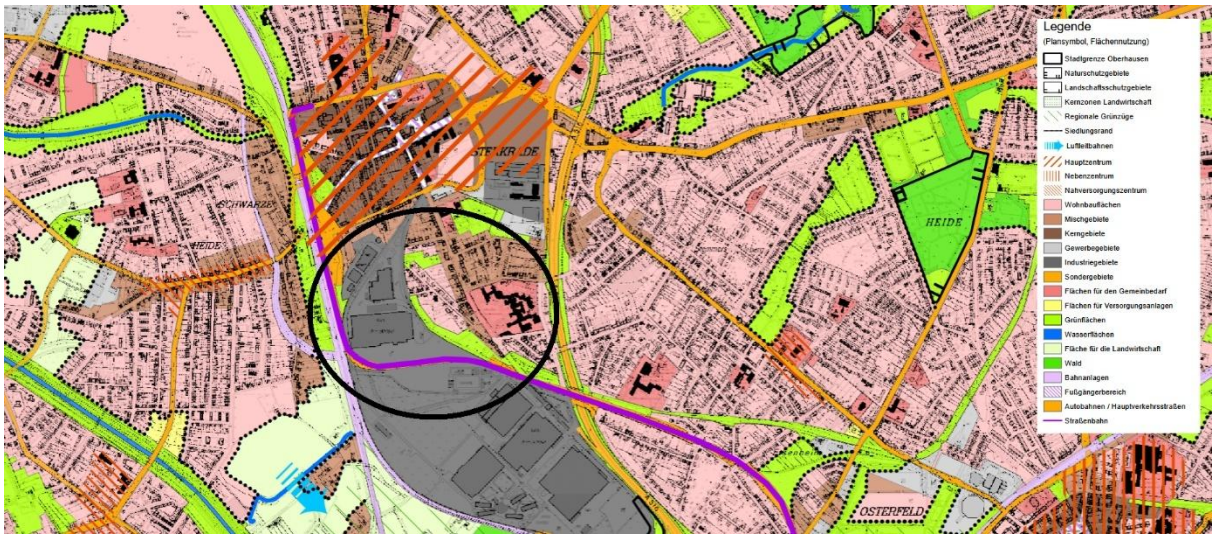



*Abbildung 7: Auszug aus dem STEK 2020 – Plan „Flächennutzung"*

*Maßnahmenplan*

Im Maßnahmenplan des STEK 2020 ist die Teilfläche nördlich der ÖPNV-Trasse für eine gewerblich-industrielle Nutzung vorgesehen und wird im textlichen Teil des STEK 2020 als Wirtschaftsflächenpotenzial mit dem Ziel der „Schaffung von Arbeitsplätzen" beschrieben.[14]

Am östlichen Rand verfolgt das STEK die Weiterentwicklung einer Grünfläche in Verbindung mit der „Sicherung, Entwicklung und Neuanlage von Verbundachsen zur Förderung des Biotopverbundes und Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse"[15].

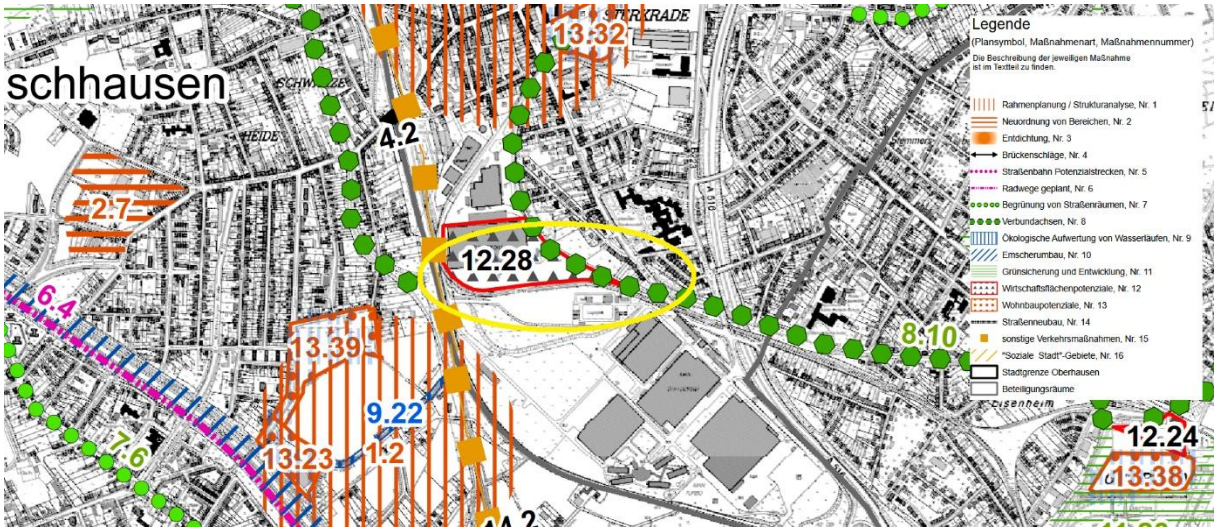



*Abbildung 8: Auszug aus dem STEK 2020 – Plan „Maßnahmen"*

[14] Stadt Oberhausen: Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (Text), Oberhausen: Juli 2008, https://serviceportal.oberhausen.de/suche/-/egov-bis-detail/dokument/105712/download?_9_WAR_vrportlet_priv_r_p_action=bisview-dienstleistung-show, zuletzt abgerufen am 27.02.2026, vgl. S. 299 (Maßnahme Nr. 12.28)
[15] Ebd. S. 109.

Bewertung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 743 soll die gewerbliche Revitalisierung einer Brachfläche sowie die Nachverdichtung der Wohnbebauung vorbereitet werden. Hierzu wird die Pufferzone als Grünfläche entwickelt.

Der Bebauungsplan Nr. 743 steht somit im Einklang mit dem STEK 2020.

### C.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 743 befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Oberhausen.[16]

### C.4 Derzeitige planungsrechtliche Situation

Im Bereich der ÖPNV-Trasse gilt der Bebauungsplan 375 „Verkehrsverbindung Dorstener Straße/Bahnhof Sterkrade -ÖPNV- im Stadtteil Sterkrade-Mitte“. Dieser setzt eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „ÖPNV-Trasse Busse / Straßenbahnen“ sowie Grün- und Anpflanzflächen fest.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 375 werden im Bebauungsplan Nr. 743 im Bereich der ÖPNV-Trasse nachrichtlich übernommen. Im Westen und Osten des Geltungsbereichs von Bebauungsplan Nr. 375 werden Bereiche nördlich der ÖPNV-Trasse aufgrund des neu geplanten Geh- und Fahrradweges überplant. Hier entfallen teilweise festgesetzte Kompensationsflächen. Dies wird im landschaftspflegerischen Fachbeitrag berücksichtigt (s. Kap. 0 in Teil II).

Im Bereich einer geplanten Überquerung wird im Bereich der ÖPNV-Trasse ein überlagerndes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

[16] Stadt Oberhausen: Landschaftsplan (Textteil, Festsetzungskarte, Entwicklungszielkarte), Oberhausen: 2018 (Karten)/02.05.1996 (Ursprungsfassung), https://www.oberhausen.de/de/index/rathaus/verwaltung/stadtplanung-bauen-mobilitat-umwelt/umwelt/natur_und_landschaft.php, zuletzt abgerufen am 24.06.2026 (nicht mehr online einsehbar)

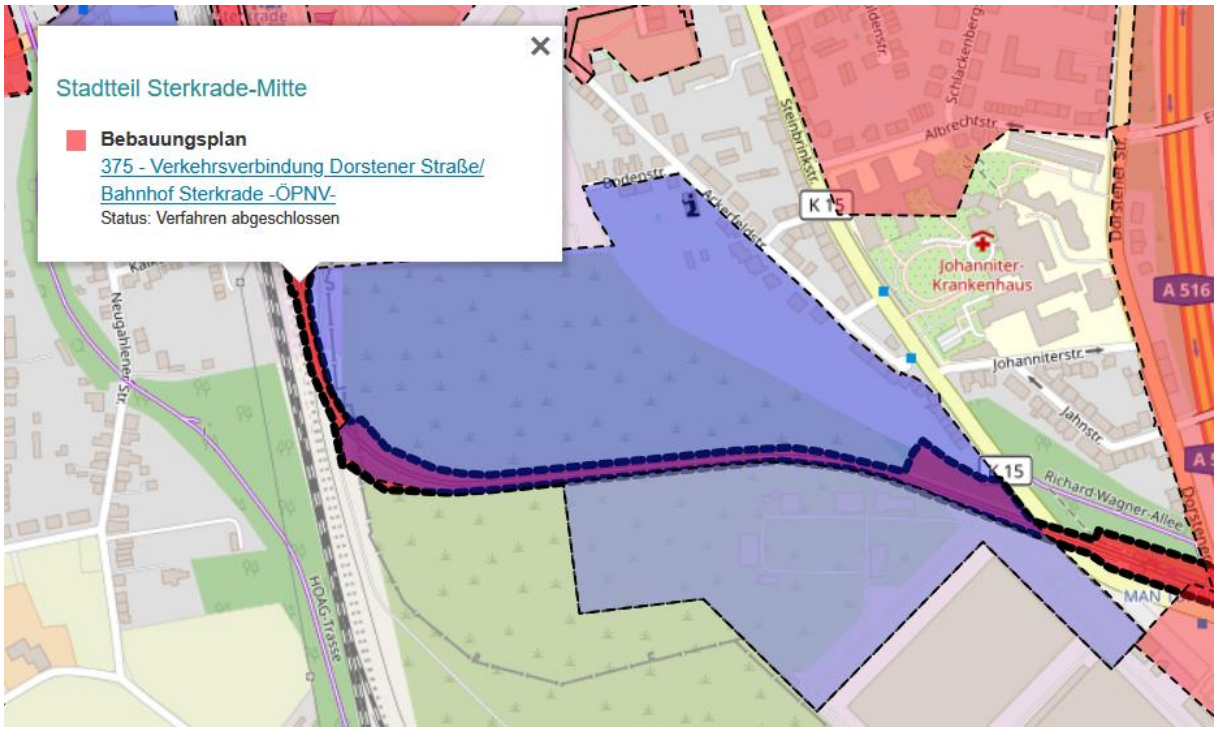



*Abbildung 9: Ausschnitt aus der Bebauungsplanübersicht mit Geltungsbereichen von BPL Nr. 375 (fett-gestrichelt abgegrenzt) und des im Verfahren befindlichen BPL Nr. 743 (größere Fläche in Lila)*[17]

Für das nordwestliche, schmale Stück des geplanten Fuß- und Radwegs existiert bereits der Bebauungsplan Nr. 376. Dieser setzt hauptsächlich Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für den Bahnhof Sterkrade sowie Kompensationsflächen fest. Der Bebauungsplan Nr. 743 überplant den Bebauungsplan Nr. 376 im südlichen Bereich der Kompensationsflächen. Hier entfallen teilweise festgesetzte Kompensationsflächen. Dies wird im landschaftspflegerischen Fachbeitrag berücksichtigt (s. Kap. 0 in Teil II).

[17] Stadt Oberhausen: Interaktive Bebauungsplanübersicht, https://www.o-sp.de/oberhausen/interaktive_karte/start.php, zuletzt abgerufen am 04.03.2025

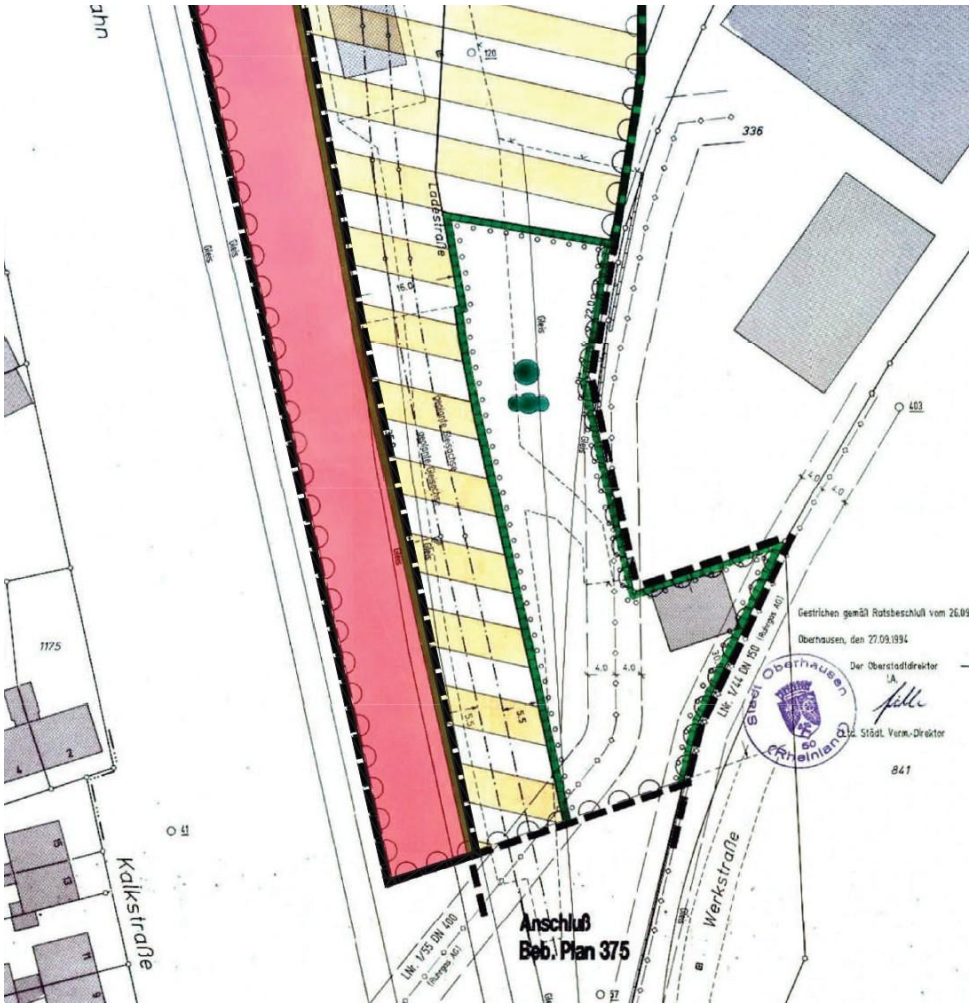



*Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 376 der Stadt Oberhausen*

## D. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

### D.1 Städtebauliches Konzept

Die im September 2023 vom Rat der Stadt Oberhausen beschlossene städtebauliche Rahmenplanung „Grüner Gewerbepark Gute Hoffnung“ sieht für die perspektivischen Gewerbeansiedlungen auf dem Areal grundsätzliche Flächenangebote in einer Größenordnung zwischen 1.200 m² bis 4.000 m² vor. Der Schwerpunkt des Gewerbegebietes liegt auf produzierendem Gewerbe. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wurde ein ca. 6.000 m² großer Bereich aus dem Plangebiet ausgeschnitten, um dem nördlich angrenzenden Betrieb mehr Lagerfläche zu ermöglichen. Dieser Bereich wird nicht durch den Bebauungsplan überplant und ist nicht Teil dieses Verfahrens. Die besondere Eignung für produzierendes Gewerbe ergibt sich aus der stadträumlichen Einordnung des Plangebietes. Es ist durch Topografie und städtebauliche Barrieren – u. a. die Betuweroute im Westen, die ÖPNV-Trasse im Westen und Süden sowie die bestehenden Gewerbebauten im Süden – räumlich von sensibleren Umgebungsnutzungen getrennt. Auf Grund der geplanten Gliederung des Gewerbegebiets hinsichtlich Störgrad nach

Abstandserlass und Schallkontingentierung wird sichergestellt, dass aus dem Gebiet heraus erzeugte Emissionen die umliegende Wohnbebauung nicht unzumutbar belasten.

Die geplante Erschließung und interne Wegevernetzung verfolgen das Ziel einer nachhaltigen Mobilität. Eine sichere Anbindung an den Radweg Richard-Wagner-Allee, die ÖPNV-Haltestellen MAN Turbo und Bahnhof Sterkrade sowie die Anbindung an die Bodenstraße zur Sterkrader Innenstadt wird vorgesehen.

*Abbildung 11: Rahmenplanung zum Bebauungsplan Nr. 743 (Plassmeier & PTNs GmbH, September 2023)*

Für die Klimaanpassung des Gebietes werden planungsrechtlich bestimmte Maßnahmen vorgesehen: Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt, eine Versickerung auf der Fläche ist aufgrund von Altlasten nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser soll daher über offene, naturnahe Entwässerungsgräben in eine Versickerungsanlage geleitet werden. Zusätzlich kann das Regenwasser für die Bewässerung von Pflanzungen genutzt werden. Eine Dachbegrünung wird festgesetzt, um insbesondere weitere Rückhaltung zu erreichen und das Mikroklima zu fördern. Ziel ist, die Klimaresilienz des Gewerbestandortes zu stärken und Starkregen sowie Hitzeeffekte abzumildern. Die Umsetzung regenerativer Energietechnik wird angestrebt. Dazu gehören Photovoltaikanlagen auf Dächern und Parkplätzen, die Möglichkeit eines dezentralen Nahwärmenetzes sowie der Anschluss an Fernwärme. Ziel ist ein nachhaltiges und nahezu fossilfreies Wärmeversorgungssystem für das Quartier.

Im östlichen Teil des Plangebietes wird ergänzend neu errichtete Wohnbebauung festgesetzt, die die bestehende städtebauliche Struktur an der Ackerfeldstraße ergänzt. Dort werden insgesamt 47 Wohneinheiten in drei- bis viergeschossigen Gebäuden umgesetzt. Die Erschließung erfolgt über die Ackerfeldstraße, auf den Grundstücken sind ausreichend Stellplätze für PKW und Fahrräder

vorgesehen. Eine zentrale Müllsammelstelle wurde eingerichtet. Die Wohnnutzung ist funktional untergeordnet und dient der stadträumlichen Abrundung des Gewerbequartiers.

### D.2 Freiraumkonzept und Wegeführung

Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans (LBP)[18] wurden Maßnahmen zur Freiraumgestaltung sowie zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe ermittelt. Hierzu zählen insbesondere der Erhalt einer Pufferzone zwischen dem grünen Gewerbepark und der angrenzenden Wohnbebauung entlang der Ackerfeld- und Steinbrinkstraße mit dem Erhalt privater Gartenflächen sowie ökologischen Aufwertungsmaßnahmen auf nicht mehr genutzten ehemaligen Gartenflächen und entlang der Randbereiche der Baugebiete.

Zur freiraumbezogenen und klimatischen Aufwertung des Gewerbeparks wurden zudem umfangreiche Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Dazu gehören extensiv begrünte Flachdächer – auch in Kombination mit Photovoltaikmodulen –, Fassadenbegrünungen an fensterlosen Fassaden sowie zusätzliche Baum- und Strauchpflanzungen auf den Freiflächen der Baugrundstücke.

Ergänzend wurden Maßnahmen zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung in die Planung aufgenommen. Vorgesehen sind unter anderem grasbewachsene Retentionsmulden innerhalb des Gewerbegebietes und der öffentlichen Verkehrsflächen sowie wasserdurchlässige Beläge für Kfz-Stellplätze zur verzögerten Ableitung des Niederschlagswassers.

Darüber hinaus wurden Festsetzungen zur Begrünung öffentlicher und privater Freiflächen aufgenommen. Diese umfassen insbesondere die Pflanzung von Straßenbäumen entlang der Ringerschließung sowie die Begrünung von Kfz-Stellplatzanlagen durch Stellplatzbäume.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zeigt, dass unter Anwendung der Natur-auf-Zeit-Regelung gemäß § 30 LNatSchG NRW für große Teile des Gewerbegebiets einschließlich der Verkehrsflächen kein quantifizierter Eingriff anzusetzen ist. Da es sich hierbei um ehemals rechtmäßig baulich oder verkehrlich genutzte Flächen handelt, werden die zwischenzeitlich durch Sukzession entstandenen Biotopstrukturen in der Bilanzierung mit einem Bestandswert von 0 berücksichtigt. Aus der Anlage des Gewerbeparks ergibt sich zunächst ein rechnerisches Defizit von rund –28.700 ÖBW, das jedoch durch festgesetzte Maßnahmenflächen mit einem Zuwachs von rund +28.900 ÖBW vollständig kompensiert wird. Insgesamt ergibt sich damit eine geringfügige rechnerische Biotopwertsteigerung von etwa +200 ÖBW im Geltungsbereich (s. Kapitel F.2.2 in Teil II).

[18] Glacer, Dirk: Bebauungsplan der Stadt Oberhausen Nr. 743 Steinbrinkstraße/Ackerfeldstraße im Stadtteil Sterkrade-Mitte, Landschaftspflegerischer Begleitplan, Erläuterungsbericht, Essen: 14.07.2026

Neben der quantitativen Bilanz ist jedoch die qualitative Bewertung maßgeblich. Der Bebauungsplan sichert durch umfassende Begrünungs- und Freiraumstrukturen, ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept sowie grüne Pufferzonen zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung eine deutliche Aufwertung der stadtökologischen und stadtklimatischen Funktionen. Gleichzeitig bleiben private Freiraumangebote für die angrenzende Wohnbebauung erhalten und es werden hohe Aufenthalts- und Biodiversitätsqualitäten im urbanen Raum geschaffen.

Bezüglich der Wegeführung ist die Erschließung des Gewerbegebietes über eine neue leistungsfähige Erschließungsstraße im Süden, die im Osten an die Steinbrinkstraße anschließt, geplant. Innerhalb des Gewerbegebietes ist eine Ringerschließung vorgesehen, über die sämtliche zukünftigen Gewerbebetriebe erreicht werden können. Im östlichen Eingangsbereich an der Ringerschließung des Plangebietes wird der „Point of Mobility“ als zentrale Parkierungsanlage errichtet. Diese dient der Unterbringung von Radabstellanlagen, E-Ladesäulen, E-Scootern und Car-Sharing-Angeboten und soll die gebietsinternen Wegeverbindungen intermodal unterstützen. Dieser wird über den städtebaulichen Vertrag im Bereich der Gewerbeflächen festgelegt.

Das Plangebiet erhält eine Eingrünung. Im Osten werden ökologische Ausgleichsflächen angelegt, die zur Förderung der Biodiversität beitragen. Innerhalb dieser Flächen können Regenrückhalte- und Versickerungsanlagen eingerichtet werden, um Niederschlagswasser vor Ort zu speichern und kontrolliert abzuleiten.

### D.3 Verkehrsuntersuchung

Östlich des Plangebietes grenzt die Steinbrinkstraße (Kreisstraße). Ca. 100 m nördlich liegt die Friedrichstraße. Beide sind gem. NWSIB ohne Zählungen. Die östlich angrenzende A516 ist auf dem Abschnitt Nr. 3 mit 50.915 Kfz/d und 2.197 SV Kfz/d belastet.

Im Zuge des Verkehrsgutachtens[19] wurde am Knotenpunkt Dorstener Straße / Steinbrinkstraße / Sterkrader Straße am Mittwoch, den 15. Mai 2019 in den Zeiträumen zwischen 7.00 - 9.00 Uhr und 15.00 - 18.00 Uhr eine Verkehrszählung durchgeführt. Im Ergebnis wurden am Knotenpunkt Dorstener Straße / Steinbrinkstraße / Sterkrader Straße in der Morgenspitze (7.15 - 8.15 Uhr) 1.130 Kfz/h und in der Nachmittagsspitze (15.30 - 16.30 Uhr) 791 Kfz/h gezählt. Am Knotenpunkt Steinbrinkstraße / Planstraße Gewerbe wurden in der Morgenspitze 459 Kfz/h und in der Nachmittagsspitze 420 Kfz/h gezählt.

Bei der Berechnung der Zusatzverkehre durch das geplante Gewerbegebiet mit 4,8 ha und der zusätzlichen Wohnnutzung an der Ackerfeldstraße mit maximal 50 WE sowie das mittlerweile in Bau befindliche Logistikzentrum am südöstlichen Rand außerhalb des Plangebietes wurden zwei Entwicklungsszenarien (Lastfall 1: Kleinteiliges Gewerbe, Werkstätten, Büros und Lastfall 2: Spedition / Logistik) geprüft, da zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens die gewerblichen

[19] Ambrosius Blanke verkehr.infrastruktur: Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 743 „Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße“ der Stadt Oberhausen, Bochum: 06.05.2026

Nutzungen noch nicht bekannt waren. Für die Berechnungen wurde Lastfall 1 mit Annahme einer Flächenentwicklung aus den Bereichen kleinteiliges Gewerbe, Werkstätten, Büros den weiteren Berechnungen zugrunde gelegt, da diese gegenüber den Annahmen von Nutzungen aus den Bereichen Spedition / Logistik im Lastfall 2 sowohl in den Spitzenstunden als auch in den Tagesgesamtbelastungen höher ausfallen.

Im Ergebnis wurden am Knotenpunkt Dorstener Straße / Steinbrinkstraße / Sterkrader Straße in der Morgenspitze 1.277 Kfz/h (13,0 % Erhöhung) und in der Nachmittagsspitze 923 Kfz/h (16,7 % Erhöhung) prognostiziert. Am Knotenpunkt Steinbrinkstraße / Planstraße Gewerbe wurden in der Morgenspitze 693 Kfz/h (51,0 % Erhöhung) und in der Nachmittagsspitze 630 Kfz/h (50,0 % Erhöhung) prognostiziert.

Die anschließende Knotenpunktanalyse der zuvor untersuchten Knotenpunkte ergab keine Bedenken gegen die Entwicklung eines Logistikzentrums am Standort Steinbrinkstraße mit einer gemeinsamen Erschließung des B-Plangebietes Nr. 743 in Oberhausen. Dabei wurde für den Knotenpunkt Steinbrinkstraße / Höhe Zufahrt Planstraße Gewerbe die Planung des Büros IBF Felling Ingenieure aus dem Jahr 2020 zugrunde gelegt.

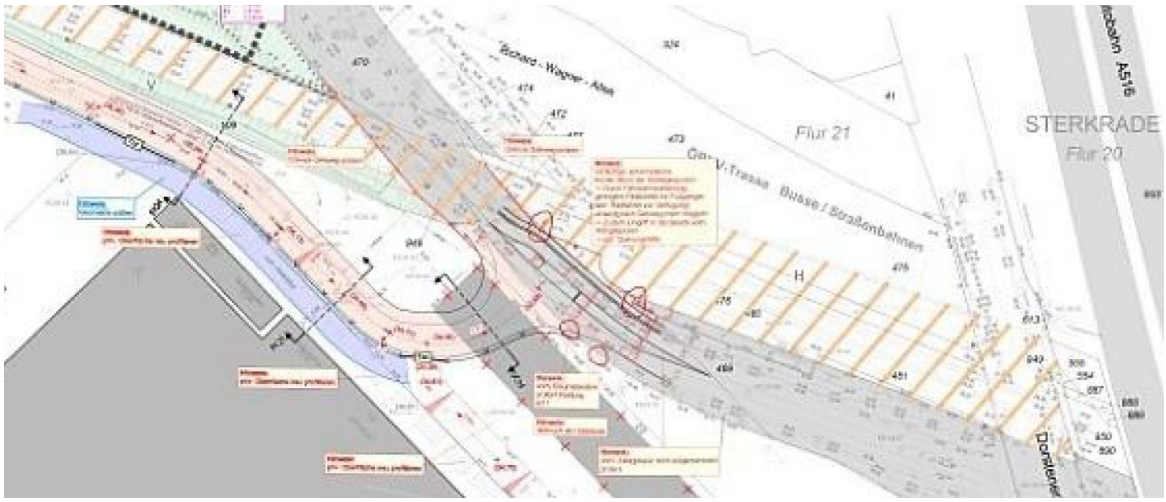



*Abbildung 12: Konzept zur Gestaltung des Knotenpunktes Steinbrinkstraße / Zufahrt Gewerbe (IBF Felling Ingenieure, 13.02.2020)*

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über eine leistungsfähige Erschließungsstraße ausgehend von der Steinbrinkstraße südlich der ÖPNV-Trasse verlaufend und diese Trasse im weiteren Verlauf niveaugleich querend sichergestellt werden (sog. „Süd-Erschließung“). Die so entstehende Kreuzung soll mittels einer Lichtsignalanlage mit Vorrang für den auf der Trasse verkehrenden ÖPNV geregelt werden.

Im Querungsbereich der ÖPNV-Trasse sind in der Morgenspitze 126 Kfz/h (112 Fahrzeuge einfahrend und 14 Fahrzeuge ausfahrend) und in der Nachmittagsspitze 127 Kfz/h (16 Fahrzeuge einfahrend und 111 Fahrzeuge ausfahrend) zu erwarten. Aufgrund dieser insgesamt relativ geringen Kfz-Frequenzen ist davon auszugehen, dass bei einer verkehrsabhängigen Steuerung

die sich ergebenden Wartezeiten im Kfz-Verkehr mit ausreichender Verkehrsqualität abgewickelt und die sich bildenden Staulängen innerhalb des Straßenraumes untergebracht werden können.

Für eine detaillierte Überprüfung der Leistungsfähigkeit wurde auf den Entwurf einer LSA-Bevorrechtigung mit Erfassung der Fahrtzeitverluste für die Trassenquerung zur Erschließung des Gewerbeparks Grüne Hoffnung in Oberhausen - Voruntersuchung des Büros TSC Beratende Ingenieure für Verkehrswesen GmbH & Co. KG mit Stand 04.09.2024, Version 5, zurückgegriffen. Die detaillierten Leistungsfähigkeitsberechnungen verdeutlichen, dass unter den Prognose-Verkehrsbelastungen auch mit Mindestfreigabezeiten in beiden Spitzenstunden deutlich ausreichende Verkehrsqualitäten gewährleistet werden können. Der Schwellenwert einer ausreichenden Verkehrsqualität von 70 sec/Fz mittlerer Wartezeit wird in allen Verkehrsströmen bzw. Signalgruppen unterschritten. Die Staulängen liegen bei maximal 23 m, sodass mögliche Rückstauerscheinungen und Auswirkungen auf die Verkehrsabwicklung im Bereich der Steinbrinkstraße ausgeschlossen werden können.

### D.4 Schall

Zur Prüfung der Schallemissionen und -immissionen der Planung wurde durch das Büro Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH ein Schallgutachten erstellt.[20]

Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation erfolgte eine schalltechnische Untersuchung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen. Zudem wurden die Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß VDI 2719 bestimmt sowie immissionsschutzrechtliche Festsetzungen für die Gewerbegebietsflächen mittels Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 entwickelt.

Innerhalb der Baugrenzen im geplanten Gewerbegebiet ergeben sich verkehrsbedingte Beurteilungspegel zwischen 51 und 69 dB(A) am Tag sowie zwischen 52 und 69 dB(A) in der Nacht. Auf den als Allgemeines Wohngebiet vorgesehenen Flächen wird der Orientierungswert von 55 dB(A) tagsüber nur kleinräumig eingehalten und im Bereich der Steinbrinkstraße um bis zu 9 dB(A) überschritten. Der nächtliche Orientierungswert von 45 dB(A) wird im gesamten Bereich des Allgemeinen Wohngebietes um bis zu 13 dB(A) überschritten. Auf den Gewerbegebietsflächen wird der tagsüber geltende Orientierungswert von 65 dB(A) überwiegend eingehalten, im südwestlichen Randbereich jedoch um bis zu 4 dB(A) überschritten. Der nächtliche Orientierungswert von 55 dB(A) wird im nordöstlichen Randbereich teilweise eingehalten, kann jedoch lageabhängig um bis zu 14 dB(A) überschritten werden.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die Anforderungen der VDI 2719 an den baulichen Schallschutz einzuhalten. Da die nächtlichen Beurteilungspegel im gesamten Plangebiet über 45 dB(A) liegen, sind für Schlafräume und Kinderzimmer fensterunabhängige

[20] Wenker & Gesing Akustik & Immissionsschutz GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 743 „Steinbrinkstraße/Ackerfeldstraße“ der Stadt Oberhausen, Ahaus: 30.07.2026

Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Dazu werden Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen.

Die durch den planinduzierten Zusatzverkehr verursachten Pegelerhöhungen betragen überwiegend 0 bis 3 dB(A) und liegen damit im Bereich der Merkbarkeitsschwelle. Die für Gesundheitsgefahren herangezogenen Schwellenwerte von 70 dB(A) am Tag beziehungsweise 60 dB(A) in der Nacht werden lediglich an den Immissionspunkten IP-19 (Dorstener Straße 35) und IP-20b (Dorstener Straße 27) im Nahbereich der Autobahn A 516 überschritten. Allgemein sind Immissionen nicht mehr hinzunehmen, wenn sie mit gesunden Wohnverhältnissen i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB nicht in Einklang zu bringen sind. Hinsichtlich der Belastung durch Verkehrslärm kann der aus grundrechtlicher Sicht kritische Wert in Bezug auf Wohnnutzungen bei einer Gesamtbelastung durch Dauerschallpegel oberhalb der Werte von 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) in der Nacht beginnen. Die Schwellenwerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts markieren die Grenze zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen. Am IP-19 wird nachts bereits in der Analyse der Schwellenwert um 0,3 dB(A) überschritten. Am IP-20b wird tagsüber bereits im Bestand der Schwellenwert um 0,3 dB(A) und nachts um 3,2 dB(A) überschritten. Maßgeblich verantwortlich hierfür ist die nahegelegene Autobahn A 516, von welcher der Großteil der Immissionen ausgeht. Durch das Vorhaben wird der nächtliche Schwellenwert am IP-19 um 1,0 dB(A) erhöht, also um 1,3 dB(A) überschritten. Am IP-20b wird der Schwellenwert tags um 0,3 dB(A) erhöht, also um 0,6 dB(A) überschritten und nachts um 1,0 dB(A) erhöht, also um 1,3 dB(A) überschritten. Durch die im Rahmen der Planung nicht vermeidbaren verkehrsbedingten Pegelerhöhungen können an den betroffenen Bereichen städtebauliche Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich werden (bspw. Schallschutzfensterprogramm). Art und Umfang erforderlicher Maßnahmen sind im städtebaulichen Vertrag verbindlich zu regeln und werden in einem nachgelagerten Verfahren festgelegt.

Für den Neubau der Planstraße zur Erschließung des Gewerbegebiets wurde gemäß der 16. BImSchV nachgewiesen, dass keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Für die geplanten Gewerbegebietsflächen werden im Rahmen einer Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 für acht Teilflächen Emissionskontingente zwischen 51 und 56 dB(A) tags sowie zwischen 39 und 46 dB(A) nachts je Quadratmeter Grundstücksfläche festgesetzt. Ergänzend werden für drei Richtungssektoren Zusatzkontingente vergeben. Dazu werden Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen (s. Kapitel E).

### D.5 Boden- und Altlastenuntersuchung

Innerhalb des Plangebiets werden Teilflächen bei der Stadt Oberhausen als die Altlastenverdachtsfläche E09.001 geführt. Für die gewerbliche Teilfläche liegt eine abschließende

Gefährdungsbeurteilung[21] sowie ein Handlungskonzept[22] vor; für die Wohnbaufläche an der Ackerfeldstraße wurde ebenfalls eine Gefährdungsbeurteilung[23] sowie ein Handlungskonzept[24] erstellt.

*Bereich Gewerbegebiet*

Das Plangebiet umfasst das ehemalige Werksgelände (Errichtung in den 1920er Jahren, Nutzung bis Ende des 20. Jahrhunderts). Der Rückbau der Gebäude erfolgte 2004/2005 unter gutachterlicher Begleitung; aufbereitete Abbruchmaterialien (≤ Z1.2 nach LAGA) wurden vor Ort wieder eingebaut. Nachfolgende Untersuchungen umfassten Gefährdungsabschätzungen der Wirkungspfade Boden–Mensch und Boden–Grundwasser sowie Grundwasseruntersuchungen (2020). Dabei wurden erhöhte Gehalte an Kohlenwasserstoffen, PAK, Schwermetallen und Cyaniden im Grundwasser festgestellt, ohne eindeutige Zuordnung einer Quelle.

Der Untergrund ist durch mächtige, inhomogene Auffüllungen (bis zu 12 m) geprägt, bestehend aus Schlacken, Bergematerial, Kohle- und Koksresten, Sanden und Kiesen sowie Bauschutt und Formsanden, überdeckt von einer dünnen humosen Oberbodenschicht. Lokal wurden zudem Torfhorizonte festgestellt. Aufgrund der Auffüllungsmächtigkeit können bei Eingriffen in den Untergrund weiterhin lokal höher belastete Bereiche angetroffen werden.

Für den Wirkungspfad Boden–Mensch werden in der maßgeblichen oberen Bodenzone (0–35 cm) die Prüfwerte für eine gewerbliche Nutzung überwiegend eingehalten; punktuelle Überschreitungen bei PAK werden aufgrund der vorgesehenen Nutzung als tolerierbar bewertet. Die tieferen Bodenschichten sind überwiegend der Materialklasse BM-F3 gemäß Ersatzbaustoffverordnung zuzuordnen und unter bestimmten Bedingungen wiederverwertbar. Erhöhte organische Anteile sind auf inert vorliegenden Kohlenstoff aus Kohle- und Koksresten zurückzuführen.

Für den Wirkungspfad Boden–Grundwasser werden die Prüfwerte überwiegend eingehalten; bei geringeren TOC-Gehalten treten lokal Überschreitungen für Chrom auf. Insgesamt sind unter

[21] KIB Unna GmbH: Gefährdungsbeurteilung und Sicherungskonzept Ehemaliges Gelände des WERK II der MAN GHH in Oberhausen-Sterkrade als Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 743, Unna: 16.01.2026

[22] KIB Unna GmbH: B-Plan 743: Oberhausen, Ackerfeldstraße / Steinfeldstraße – Handlungsempfehlung zur bauseitigen Erschließung einer Gewerbefläche auf dem ehemaligen MAN Werk II – Gelände – hier: Fläche 2 Hochebene, Unna: 21.06.2023

[23] KIB Unna GmbH: Gefährdungsbeurteilung der geplanten Fläche für die Wohnnutzung sowie Zusammenfassung der erfolgten Voruntersuchungen zum Bauvorhaben: Errichtung von zwei öffentlich geförderten Mehrfamilienhäusern mit jeweils 17 Wohneinheiten und eines Mehrfamilienhauses mit 13 Wohneinheiten an der Ackerfeldstraße in 46145 Oberhausen“, Unna: 17.02.2025

[24] KIB Unna GmbH: BV: B-Plan 743: Oberhausen, Ackerfeldstraße / Steinfeldstraße – Handlungsempfehlung zur bauseitigen Erschließung von Wohnflächen auf dem ehemaligen MAN-WERK II-Gelände – hier: Fläche 1, Unna: 12.06.2023

Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzung sowie geeigneter Sicherungs- und Umgangsmaßnahmen keine unüberwindbaren Nutzungseinschränkungen abzuleiten.

Durch die Planung werden mit Altlasten belastete Böden bebaut. Im Bebauungsplan werden dazu Hinweise gegeben (s. Kap. I.1).

*Bereich WA2 und WA3*

Bereits frühere Untersuchungen haben gezeigt, dass im gesamten Bereich anthropogene Auffüllungen sowie organische Böden in Form von Torf vorhanden sind. Insbesondere die oberflächennahen Auffüllungen weisen Schadstoffbelastungen, unter anderem durch Cyanide und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), auf, die die maßgeblichen Prüfwerte überschreiten. Spätere Untersuchungen bestätigten diese Ergebnisse weitgehend und zeigten zusätzlich Torfvorkommen in größeren Tiefen von etwa 3 bis 5 Metern.

Die Auffüllungsböden bestehen überwiegend aus umgelagerten sandig-kiesigen Materialien mit verschiedenen Fremdbestandteilen wie Bauschutt, Schlacke oder Aschen. Aufgrund erhöhter Schadstoffgehalte, insbesondere bei PAK und Blei, sind diese Materialien in hohe Belastungsklassen einzuordnen, was insbesondere bei Erdarbeiten zu erhöhtem Entsorgungsaufwand führt.

Im Hinblick auf mögliche Auswirkungen auf den Menschen wurden gezielte Untersuchungen im oberflächennahen Bereich durchgeführt. Dabei zeigte sich, dass die Auffüllungen großflächig vorhanden sind und teilweise erhebliche Mächtigkeiten erreichen. In einzelnen Proben wurden Prüfwertüberschreitungen festgestellt, insbesondere für Blei und Chrom, die für eine Nutzung als Kinderspielfläche relevant sind. Zusätzlich wurden erhöhte Kohlenwasserstoffgehalte festgestellt, die jedoch aufgrund ihrer gebundenen Form keine Gefährdung des Grundwassers darstellen.

Aufgrund dieser Belastungen werden Maßnahmen zur Gefahrenminimierung erforderlich. Empfohlen wird entweder ein Austausch der belasteten Böden oder eine Abdeckung mit geeignetem, unbelastetem Material. Ergänzend soll eine sogenannte Grabesperre eingebaut werden, um belastete von sauberen Bodenschichten zu trennen. Für geplante Versickerungsanlagen gilt, dass belastete Auffüllungen im Sickerbereich vollständig entfernt werden müssen.

Da trotz der Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden kann, dass weitere, bislang unbekannte Belastungen vorliegen, wird eine fachgutachterliche Begleitung der Erdarbeiten empfohlen. Zusätzlich ergeben sich aus den Baugrundverhältnissen weitere Anforderungen für die geplante Nutzung: Aufgrund der vorhandenen weichen und setzungsanfälligen Torfböden wird ein zusätzlicher Auftrag von sauberem Bodenmaterial empfohlen. Zudem sollten bauliche Maßnahmen wie der Verzicht auf Unterkellerung sowie angepasste Gründungsverfahren berücksichtigt werden, um Setzungen zu minimieren und den Eingriff in den belasteten Untergrund möglichst gering zu halten.

Durch die Planung werden mit Altlasten belastete Böden bebaut. Im Bebauungsplan werden dazu Hinweise gegeben (s. Kap. I.1).

Zudem wird das gesamte des Bebauungsplanes gem. § 9 Absatz 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet (s. Kap. I.2).

### D.6 Artenschutz

Zur Untersuchung der artenschutzrechtlichen Belange wurden folgende Gutachten erstellt:

- Ludescher, Fritz: Bebauungsplan – Vorentwurf Nr. 743 – Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße - Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II, Bochum: 28.10.2024
- Lökplan GbR: Artenschutzfachliches Kurzgutachten zur Kontrolle des Vorkommens der planungsrelevanten Vogelart Heidelerche (Lullula arborea) auf der Fläche „Steinbrinkstrasse / Ackerfeldstrasse“ in Oberhausen-Sterkrade (Bebauungsplan Nr. 743), Anröchte: 06.06.2025
- Lökplan GbR: Ergänzender Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des B-Plan 743 Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße in Oberhausen, Anröchte: 17.12.2025
- Lökplan GbR: Maßnahmenvorschlag mit Kostenschätzung für die Einrichtung und Pflege einer CEF-Fläche für die Heidelerche in der Sterkrader Heide in Oberhausen. Anröchte: 02.04.2026

Das Untersuchungsgebiet ist durch eine heterogene Struktur geprägt und umfasst parkartige Flächen, Gehölzbestände, Sukzessionsflächen sowie Industrie- und Siedlungsbrachen. Diese Vielfalt schafft unterschiedliche Lebensräume für zahlreiche Tierarten. Laut Datenlage können im Gebiet fünf Fledermausarten vorkommen, von denen vier potenziell Fortpflanzungs- und Ruhestätten nutzen. Zudem sind insgesamt 22 Vogelarten möglich, darunter 18 mit potenziellen Brutplätzen.

Die östlichen Bereiche entlang der Ackerfeldstraße sind parkartig gestaltet und weisen ältere, höhlenreiche Bäume (z.B. Platanen) sowie heimische Gehölze mit dichter Strauchschicht auf. Diese Strukturen bieten insbesondere Fledermäusen geeignete Quartier- und Nahrungshabitate. Eine Nutzung durch Fledermäuse wurde nachgewiesen, auch wenn Wochenstubenquartiere selten sind.

Die westliche Industriebrache ist durch fortschreitende Sukzession geprägt. Offene Flächen, krautige Vegetation und junge Gehölze schaffen strukturreiche Lebensräume, die für verschiedene Vogelarten als Nahrungs- und teils auch Brutgebiet dienen. Vegetationsarme Teilbereiche sind besonders wichtig für Arten wie die Heidelerche und den Flussregenpfeifer. Die südlichen Gehölzsäume entlang der ÖPNV-Trasse bieten dagegen nur eingeschränkte Lebensraumfunktionen. Amphibien wie die Kreuzkröte wurden zwar nicht nachgewiesen, könnten jedoch temporäre Wasserflächen nutzen.

Unter den nachgewiesenen bzw. relevanten Arten ist die Heidelerche von besonderer Bedeutung. Mehrere Begehungen deuten mit hoher Wahrscheinlichkeit auf ein Brutvorkommen im nördlichen und nordwestlichen Bereich hin. Gleichzeitig verschlechtert sich die Habitatqualität durch aktuell zunehmende Verbuschung im Plangebiet, wodurch die für die Heidelerche wichtige Offenlandstrukturen verloren gehen. Da die Art besonders geschützt ist, stellt eine Bebauung einen erheblichen Eingriff in ihre Fortpflanzungs- und Nahrungsräume dar.

Andere Arten sind weniger konfliktträchtig:

- Die Waldschnepfe nutzt das Gebiet nur als Durchzugsrastplatz und ist anpassungsfähig.
- Mäusebussard und Turmfalke wurden nur vereinzelt beobachtet und sind überwiegend außerhalb aktiv.
- Habicht und Sperber treten vermutlich gelegentlich auf, sind jedoch aufgrund ihrer großen Aktionsräume nicht wesentlich betroffen.
- Häufige Singvogelarten sind weit verbreitet und unkritisch, während mehrere Grasmückenpaare festgestellt wurden, die von naturnahen Gebüschstrukturen profitieren.

Fledermäuse wurden vor allem als Nahrungsgäste festgestellt; geeignete Quartiere bestehen nur eingeschränkt. Eine vorhandene Bunkeranlage ist nicht quartiertauglich, jedoch wurden einzelne Bäume als potenzielle Habitatbäume identifiziert.

Die zuvor genannten Bestandserhebungen wurden im Rahmen einer ersten artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt.[25] Im weiteren Verlauf des Verfahrens wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde für die Heidelerche eine ergänzende artenschutzrechtliche Untersuchung veranlasst.[26] Ziel war es, die Erfassung durch zusätzliche Begehungen (bis Ende Mai 2025) entsprechend der fachlich abgestimmten Methodik zu ergänzen und die Datengrundlage für die artenschutzrechtliche Bewertung zu erweitern. Hierzu wurde ein weiteres Fachbüro beauftragt, das die erforderlichen Erhebungen durchführte und die Ergebnisse in einem Kurzgutachten zur Heidelerche dokumentierte.[27] Dabei wurden die Ergebnisse im Rahmen einer Begehung im März 2025 mit der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt. Die Ergebnisse der ergänzenden Untersuchung fließen in die vorliegende artenschutzrechtliche Beurteilung ein.

Da keine Schutzgebiete im Planungsraum liegen, konzentriert sich der artenschutzrechtliche Konflikt insbesondere auf die Heidelerche. Zur Sicherung ihres Erhaltungszustands ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) für ein Brutpaar erforderlich, die im Stadtgebiet

[25] Ludescher, Fritz: Bebauungsplan – Vorentwurf Nr. 743 – Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße - Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II, Bochum: 28.10.2024
[26] Lökplan GbR: Ergänzender Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des B-Plan 743 Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße in Oberhausen, Anröchte: 17.12.2025
[27] Lökplan GbR: Artenschutzfachliches Kurzgutachten zur Kontrolle des Vorkommens der planungsrelevanten Vogelart Heidelerche (Lullula arborea) auf der Fläche „Steinbrinkstrasse / Ackerfeldstrasse“ in Oberhausen-Sterkrade (Bebauungsplan Nr. 743), Anröchte: 06.06.2025

umgesetzt und dauerhaft gesichert werden muss. Die CEF-Maßnahme wird auf einer rund 1,8 ha großen Teilfläche des Flurstücks 219 in der Gemarkung Sterkrade, Flur 11, umgesetzt.[28]

*Abbildung 13: CEF-Fläche für die Heidelerche (Gemarkung Sterkrade, Flur 11, Flurstück 219 (tlw.)*

Die Fläche wird über einen städtebaulichen Vertrag festgelegt. Die genauen Maßnahmen können dem Umweltbericht entnommen werden. (s. Kap. F.2.2 in Teil II)

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind darüber hinaus folgende Maßnahmen im Plangebiet vorgesehen:

- Gehölzfällungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Oktober bis Februar) erfolgen oder erfordern eine Ausnahmegenehmigung.
- Vor Fällungen sind Kontrollen auf Brutvögel und Fledermausquartiere durchzuführen.
- Während der Bauphase ist auf mögliche Amphibienvorkommen in temporären Wasserflächen zu achten.

Zentral ist zudem eine ökologische Baubegleitung (ÖBB), die die Einhaltung aller Maßnahmen überwacht, das Baustellenpersonal sensibilisiert, die Flächen vor Baubeginn kontrolliert und die Arbeiten freigibt.

Insgesamt zeigen die Gutachten, dass bei Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs-, Kontroll- und Ausgleichsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen der planungsrelevanten Arten weitgehend ausgeschlossen und artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden können. Dazu

[28] Lökplan GbR: Maßnahmenvorschlag mit Kostenschätzung für die Einrichtung und Pflege einer CEF-Fläche für die Heidelerche in der Sterkrader Heide in Oberhausen. Anröchte: 02.04.2026

werden Hinweise im Bebauungsplan gegeben (s. Kapitel I.1) und die Auflagen in einem städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

# E. Inhalt des Bebauungsplanes

## E.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 3, 4 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich hauptsächlich an der vom Rat beschlossenen Rahmenplanung vom September 2023 (s. Kap. D.1), welche sich im Laufe der Planung weiterentwickelt hat.

Entlang der Ackerfeldstraße wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um die bestehenden Wohngebäude (WA1) sowie die drei neu geplanten Wohngebäude (WA2 und WA3) planungsrechtlich abzusichern.

In allen festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig, um zusätzlichen Verkehr, Lärm und Emissionen innerhalb der Wohngebiete zu vermeiden.

Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes (GE) nördlich der ÖPNV-Trasse werden eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) und Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Um einen ausreichenden Schutz der umliegenden Wohnbebauung vor den entstehenden Emissionen der Gewerbebetriebe zu gewährleisten, wird das Plangebiet in acht verschiedene GE und GEe unterteilt, die sich am Abstandserlass NRW[29] orientieren.

Die Gliederung des Gewerbegebiets orientiert sich an den Vorgaben des Abstandserlasses NRW. Ziel ist es, die Ansiedlung von Gewerbebetrieben entsprechend ihres potenziellen Störgrades räumlich zu steuern und Nutzungskonflikte mit schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden. Der Abstandserlass bietet hierfür ein bewährtes und nachvollziehbares Instrument zur planerischen Differenzierung der zulässigen Betriebe. Ergänzend werden immissionsschutzrechtliche Schallfestsetzungen getroffen (s. Kapitel E.11). Diese stellen sicher, dass die von den zulässigen Betrieben ausgehenden Geräuschemissionen auf ein verträgliches Maß begrenzt werden und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden. Dadurch wird der Immissionsschutz standortbezogen abgesichert und die Gliederung des Gewerbegebiets sinnvoll ergänzt.

[29] Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass), Düsseldorf: 06.06.2007, https://recht.nrw.de/lrmb/verwaltungsvorschrift/abstaende-zwischen-industrie-bzw-gewerbegebieten-und-wohngebieten-im-0/, zuletzt abgerufen am 05.03.2026.

In allen festgesetzten Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Tankstellen, ausgenommen Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge, unzulässig, um zusätzlichen Verkehr, Lärm und Emissionen zu vermeiden sowie die Flächen für gewerbliche Nutzungen mit höherer Wertschöpfung zu sichern. Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge bleibt zulässig, da sie die nachhaltige Mobilität unterstützt und nur geringe städtebauliche Auswirkungen hat.

In allen festgesetzten Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten sind gemäß (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unzulässig, um das Gewerbegebiet konsequent der gewerblichen Nutzung vorzubehalten und Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe zu vermeiden. Insbesondere sollen Einschränkungen gewerblicher Betriebe durch wohnbedingte Immissionsschutzansprüche verhindert und die Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten der ansässigen Unternehmen gesichert werden.

Dazu sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke unzulässig, um den gewerblichen Gebietscharakter zu sichern und Nutzungskonflikte mit den ansässigen Gewerbebetrieben zu vermeiden.

Darüber hinaus sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig, um den Gebietscharakter als Gewerbestandort zu erhalten, gewerbliche Nutzungen zu sichern und Nutzungskonflikte sowie mögliche Verdrängungseffekte zulasten produzierender und dienstleistungsorientierter Betriebe zu vermeiden.

Des Weiteren werden gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO textliche Festsetzungen zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in allen Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten getroffen, um die Flächen vorrangig für Handwerks- und Gewerbebetriebe zu sichern. In allen Gewerbegebieten sind jedoch zu- und untergeordnete Verkaufsstätten von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben sowie Handwerksbetrieben ausnahmsweise zulässig, wenn die Verkaufsfläche

- der baulichen Anlage des Hauptbetriebes räumlich zugeordnet,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet,
- und der baulichen Anlage des Hauptbetriebes flächenmäßig in dem Sinne untergeordnet ist, dass die Verkaufsfläche maximal 10 % der Bruttogeschossfläche - jedoch höchstens 200 $m^2$ – aufweist.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben dient der Sicherung der vorhandenen Gewerbeflächen für produzierende, verarbeitende und handwerkliche Betriebe sowie dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche vor Kaufkraftabflüssen. Ausnahmsweise zulässig sind lediglich dem Hauptbetrieb räumlich und funktional zugeordnete Verkaufsstätten, sofern diese dem Betrieb

sowohl flächen- als auch umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind und die Grenze der Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschreiten. Mit dieser Regelung wird zugleich vom Leitsatz 6 des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oberhausen abgewichen. Die Abweichung ist städtebaulich begründet, da das Plangebiet aufgrund seiner Lage und der guten verkehrlichen Anbindung insbesondere für kleinere produzierende und handwerkliche Betriebe vorgesehen ist. Die ausnahmsweise Zulassung betriebsbezogener Verkaufsstätten stärkt diese Betriebe, ohne die Funktion der zentralen Versorgungsbereiche wesentlich zu beeinträchtigen. Gleichzeitig bleibt der Gebietscharakter als Gewerbestandort erhalten und die gewerblichen Bauflächen werden langfristig für ihre vorgesehene Nutzung gesichert.

Gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind in allen festgesetzten Gewerbegebieten Bordelle sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, sowie Wettannahmestellen unzulässig, um den Gebietscharakter als Gewerbestandort zu erhalten, Nutzungskonflikte zu vermeiden und die Flächen für gewerbliche Nutzungen zu sichern.

Aufgrund der direkten Lage westlich der bestehenden und neugeplanten Wohnbebauung sind in den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten GEe1 und GEe2, welche sich von Norden her in die Mitte des Plangebietes erstrecken, nur das Wohnen nicht wesentlich störende Anlagen und Betriebe zulässig. Diese Anlagen und Betriebe müssen den Rahmen der Geräuschkontingentierung einhalten.

Aufgrund der Entfernungen zu dem als Wohngebiet eingestuften Gebiet westlich der Bahntrasse und dem Wohngebiet im Osten des Plangebietes werden folgende Festsetzungen auf Basis von Nr. 2.2.2 Abstandserlass NRW getroffen:

- In den festgesetzten Gewerbegebieten GE1 bis GE4 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-VI (Anhang I) des Abstandserlasses des MUNLV 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig. Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VI, die in der Abstandsliste mit einem (*) gekennzeichnet sind, sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie die Geräuschkontingentierung gemäß der textlichen Festsetzung G.1.1 einhalten.
- Im festgesetzten Gewerbegebieten GE5 und GE6 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-V (Anhang I) des Abstandserlasses des MUNLV 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig. Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V, welche in der Abstandsliste mit einem (*) gekennzeichnet sind, sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie die Geräuschkontingentierung gemäß der textlichen Festsetzung G.1.1 einhalten.
- In allen festgesetzten Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbegebieten sind Anlagen unzulässig, die einen Betriebsbereich gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG i.V.m. der Störfall-Verordnung bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereiches sind.

## E.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB sowie §§ 16 und 18 BauNVO)

*Grundflächenzahl (GRZ)*

Als Maß der baulichen Nutzung ist für die Gewerbegebiete eine GRZ von 0,7 vorgesehen. Für die Wohngebiete ist die GRZ von 0,4 vorgesehen. Damit hält sich die Planung an die Orientierungswerte des § 17 BauNVO oder unterschreitet diese im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden bei gleichzeitig größtmöglicher Flächenausnutzung für die geplanten Nutzungen.

Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen wird allen festgesetzten Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbegebieten auf eine maximale GRZ von 0,8 begrenzt. Dadurch wird eine angemessene bauliche Ausnutzung der Gewerbegrundstücke ermöglicht und zugleich eine übermäßige Flächenversiegelung vermieden. Die verbleibenden unversiegelten Flächen bilden die Grundlage für die im Bebauungsplan festgesetzten umfassenden Begrünungsmaßnahmen, die zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Förderung der Versickerung, zur Einbindung des Gewerbegebiets in das Landschaftsbild sowie zur ökologischen Aufwertung des Plangebiets beitragen.

*Anzahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen*

Die in den Baugebieten festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird in den Gewerbegebieten auf 59,5 m bis 60,0 m ü. NHN festgesetzt. Die Gebäudehöhe ermöglicht so, ausgehend von den geplanten Straßenrändern von 41,5 m bis 42,0 m ü. NHN, eine bis zu viergeschossige Bebauung und lässt dadurch in der Ausführungsplanung technischen Spielraum. Dabei ist gemäß dem Entwässerungskonzept geplant, dass das GE2 innerhalb der Ringerschließung 30 cm höher als die umliegenden GE liegt. Durch die höhere Bebauung sind aufgrund der Distanz keine negativen Auswirkungen auf die Verschattung und Belüftung der Wohngebäude an der Ackerfeldstraße und Bodenstraße zu erwarten. Damit soll die gegenüber den Orientierungswerten des § 17 BauNVO niedrigere GRZ von 0,7 ausgeglichen werden, um eine maximale gewerbliche Flächenentwicklung zu ermöglichen. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (max. GH) beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN). Für mindestens zweiseitig geneigte Dächer gilt als Höchstmaß der Gebäudehöhe die Oberkante des Firstes, für Pultdächer die Dachoberkante der höheren Wand und für Flachdächer die Oberkante der Attika.

Die Zahl der Vollgeschosse richtet sich nach dem zugrundeliegenden Rahmenplan und wird in den Wohngebieten auf maximal 3 Vollgeschosse im WA2 sowie 4 Vollgeschosse im WA3 für die drei Neubauten festgesetzt. Für den dreigeschossigen Neubau (WA2) wird zusätzlich eine maximale Gebäudehöhe von 48,0 m ü. NHN festgesetzt. Für die beiden viergeschossigen Neubauten (WA3) wird eine maximale Gebäudehöhe von 51,0 m ü. NHN festgesetzt. Die Festsetzung der Höhenbegrenzung erfolgt auf Basis der Ausführungsplanung und bietet 0,5 bis 1,0 m technischen Spielraum.

Im WA1 wird eine maximale Gebäudehöhe von 52,0 m ü. NHN festgesetzt. Damit orientiert sich die Festsetzung an der höchsten vorhandenen Bebauung im Plangebiet an der Ackerfeldstraße und der Steinbrinkstraße, und es wird den niedrigeren Gebäuden die Möglichkeit zur Aufstockung gegeben.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (max. GH) darf durch untergeordnete Aufbauten für notwendige technische Anlagen und durch Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien, z.B. Photovoltaikanlagen, um maximal 1,0 m überschritten werden. Die Ausnahme dient der Einhausung/Abschirmung innerhalb der Dachfläche und trägt aus städtebaulichen Gründen zu einem geordneten und ruhigen Erscheinungsbild der Gebäude bei.

### E.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan Nr. 743 durch Baugrenzen festgesetzt. Diese orientieren sich an der bestehenden Wohnbebauung entlang der Ackerfeldstraße und der geplanten rückwärtigen Bebauung. Die Baugrenzen im geplanten Gewerbegebiet umfassen die gesamte mögliche Gewerbefläche, um eine größtmögliche Flexibilität in den Grundstückszuschnitten zu ermöglichen. Sie halten einen Abstand von 3,0 m zu den Nachbargrenzen ein.

In allen festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ist die Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 4,5 m zur Errichtung von Terrassen, Terrassenüberdachungen i.S.v. § 62 Abs.1 Nr. 1g BauO NRW mit einer Fläche bis zu 30 m² sowie Wintergärten i.S.v. § 62 Abs.1 Nr. 1g BauO NRW bis 30 m² Brutto Grundfläche bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 mit einem Mindestabstand von 3 m zur Nachbargrenze, zulässig.

In allen festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ist die Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 2,0 m zur Errichtung von Balkonen zulässig.

### E.4 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO im Plangebiet zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und der Eigenart nicht widersprechen. Dazu gehören u.a. überdachte und nichtüberdachte Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge sowie Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien, z.B. Photovoltaikanlagen.

Untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind in allen festgesetzten Baugebieten bis zu einem Maximalmaß von 10 % der Fläche des jeweiligen Baugrundstücks allgemein zulässig.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO sind in allen festgesetzten Baugebieten ausnahmsweise zulässig. Dabei gilt einschränkend:

- Außengeräte von Luft- / Wasser-Wärmepumpen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf der von der erschließenden Verkehrsfläche abgewandten Seite der zugehörigen baulichen Hauptanlage und auf Dächern von oberirdischen Garagen zulässig.
- Photovoltaikanlagen sind nur auf Dachflächen der baulichen Hauptanlagen sowie auf den Dachflächen von zulässigen untergeordneten Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Balkonkraftwerke sind von der Festsetzung ausgenommen und auch außerhalb von Dachflächen zulässig.

Die Festsetzungen dienen der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie der Wahrung eines angemessenen Verhältnisses zwischen baulicher Nutzung und Freiflächen. Die Einschränkungen zu technischen Anlagen und Photovoltaikanlagen sollen insbesondere eine gestalterisch verträgliche Einordnung in das Ortsbild gewährleisten und Nutzungskonflikte vermeiden.

### E.5 Stellplätze und Garagen, Bereiche für Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Um Ein- und Ausfahrten von der öffentlichen Erschließungsstraße, insbesondere durch den Lkw-Verkehr, aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie zur Vermeidung von Rückstaus zu unterbinden, wird im südlichen Abschnitt der Straße zwischen der ÖPNV-Trasse und dem Anschluss an das südliche MAN-Gelände sowie in einem Teilbereich nördlich der ÖPNV-Trasse ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Der im Nordwesten der Ringerschließung geplante Bereich ohne Ein- und Ausfahrt soll plangebietsfremde Zufahrtsverkehre zum nördlich gelegenen Betrieb verhindern. Dadurch wird sichergestellt, dass die Ringerschließung ausschließlich ihrer vorgesehenen Erschließungsfunktion für das Plangebiet dient und nicht durch zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr belastet wird. Gleichzeitig trägt die Festsetzung zur Verkehrssicherheit bei, da zusätzliche Gebiets-Zufahrten im Bereich des vergleichsweise schmalen Straßenquerschnitts zu Konflikten zwischen den verschiedenen Verkehrsarten führen und die Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraße beeinträchtigen könnten.

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und offene Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie ausnahmsweise in den seitlichen Abstandsflächen der zulässigen Hauptanlagen, sofern diese außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, zulässig.. Neu angelegte oberirdische Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sowie der erste offene Stellplatz je Baugrundstück müssen einen Abstand von mindestens 6,0 m zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten. Die nicht der Zufahrt dienenden Bauteilseiten von Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und offenen Stellplätzen müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zu festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen und festgesetzten öffentlichen Grünflächen einhalten. Die Festsetzung dient der Sicherung eines geordneten Straßenbildes sowie der Vermeidung einer übermäßigen

Versiegelung der Vorgartenbereiche. Der Abstand von 6,0 m gewährleistet einen ausreichenden Stauraum für Fahrzeuge auf dem eigenen Grundstück und verhindert Beeinträchtigungen des öffentlichen Verkehrsraums. Der Mindestabstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen dient der gestalterischen Einbindung sowie der Freihaltung der angrenzenden öffentlichen Flächen.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind Carports (überdachte Stellplätze) und offene Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 unzulässig. Da mit dem Bebauungsplan eine bereits genehmigte Planung planungsrechtlich gesichert wird, werden die Stellplätze auf die hierfür festgesetzten Flächen beschränkt. Zusätzliche Spielräume für deren Anordnung und Garagen sind aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich.

In den allen festgesetzten Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbegebieten GEe- und GE-Gebieten sind Carports (überdachte Stellplätze) und offene Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind in allen festgesetzten Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbegebieten unzulässig. Die Festsetzung dient der geordneten baulichen Entwicklung der Gewerbegebiete. Aufgrund der nahezu vollständigen Überplanung der Grundstücke mit überbaubaren Grundstücksflächen bestehen innerhalb der Baugrenzen ausreichende Möglichkeiten zur Anordnung von Carports und offenen Stellplätzen, sodass eine darüber hinausgehende Regelung nicht erforderlich ist. Garagen werden ausgeschlossen, um eine zusätzliche bauliche Verdichtung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

Im Bebauungsplan werden ausschließlich Stellplätze, Carports und Garagen für Kraftfahrzeuge geregelt. Für die Fahrradmobilität soll hingegen eine möglichst hohe Flexibilität bei der Anordnung und Gestaltung von Fahrradstellplätzen gewährleistet werden. Eine weitergehende Festsetzung zu Fahrradstellplätzen ist daher nicht vorgesehen. Die Regelungen zu Stellplätzen und Garagen erfolgen auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO.

### E.6 Verkehrliche Erschließung

Die neu zu errichtende öffentliche Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet, die im Osten an die Steinbrinkstraße anschließt, wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Bereich der Gewerbeflächen erhält die geplante Einbahnstraße eine Regelbreite von 11,0 m mit beidseitigem 2,5 m breiten Gehweg, der zur Überfahrbarkeit mit Rundborden von der Fahrbahn abgegrenzt werden, und einer 2,0 m breiten öffentlichen Entwässerungsmulde. In den Kurvenbereichen wird die Verkehrsfläche auf bis zu 10,3 m und einem beidseitig 1,5 m breiten Gehweg aufgeweitet. An der Zufahrt zum Plangebiet erhält die Straße eine Breite von 9,0 m mit beidseitigem 2,0 m breiten Gehweg, um an dieser Stelle den Begegnungsverkehr zu ermöglichen. Im Bereich südlich der Bahntrasse erhält die Erschließungsstraße eine Regelbreite von 6,5 m ohne Gehweg, da der Fuß- und Radweg nördlich der ÖPNV-Trasse von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden soll. Die für den Bau der Straße erforderliche Böschung wird in die Straßenverkehrsfläche einbezogen,

sodass die Straßenverkehrsfläche Breiten von 7,8 m bis 16,0 m erhält. Ebenso werden geplante Anpflanzungen als Straßenbegleitgrün festgesetzt (s. Kapitel E.9). Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind keine Parkplätze geplant. Hierfür gibt es einen zentralen Parkplatz am Anfang der Ringstraße innerhalb der Gewerbefläche. Dies wird im städtebaulichen Vertrag festgehalten. Um die bestehende ÖPNV-Trasse queren zu können, wird im Bereich der geplanten Querung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht als überlagernde Festsetzung zu den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 375 festgesetzt. An dieser Stelle wird der Bebauungsplan Nr. 375 nicht überplant.

Die bestehende ÖPNV-Trasse wird im Norden von einem neu zu errichtenden Fuß- und Radweg begleitet, der eine West-Ost-Verbindung für Fußgänger und Radfahrer herstellen soll. Dieser Weg wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Im Norden des Plangebietes ist ein öffentlicher Fuß- und Radweg vom Plangebiet zur Bodenstraße geplant. Aufgrund der Höhenverhältnisse sind Böschungen erforderlich, um den Weg anzulegen.

Die Erschließung der drei geplanten Wohngebäude an der Ackerfeldstraße erfolgt über eine private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“. Sie ist mit einer Wendeanlage für ein dreiachsiges Müllfahrzeug und einer Wendeanlage für PKW geplant. Die Erschließungsstraße wird zudem über eine Treppenanlage mit dem Fuß- und Radweg entlang der ÖPNV-Trasse verbunden.

Im Westen des Plangebiets wird die bestehende private Erschließungsstraße als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

### E.7 Ver- und Entsorgung

Im Bereich der Einfahrt zu den WA2 und WA3 wird eine ca. 57 m² große Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt, um an diesem Standort eine Trafostation zur Versorgung des neuen Wohngebietes zu ermöglichen.

Eine vorhandenen Fernwärmeleitungen im Westen des Plangebietes wird mit einer ca. 7 m breiten Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Fernwärmeleitung“ planungsrechtlich gesichert. Im Plangebiet bestehende Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen werden als sonstige Darstellung im Plan dargestellt.

Am östlichen Rand des Gewerbegebietes wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB eine ca. 914 m² große Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Hier wird gemäß dem Entwässerungskonzept ein Versickerungsbecken für die Entwässerung des Gewerbegebiets festsetzt (s. Kap. G).

Darüber hinaus wird gemäß dem Entwässerungskonzept das Muldensystem im Plangebiet festgesetzt, indem Flächen für die geplanten Mulden festgesetzt werden. Da die

Grundstücksaufteilung zur Aufstellung dieses Bebauungsplans noch nicht bekannt war, wurde dazu eine textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen:

Entwässerungsmulden auf privaten Grundstücken

In allen festgesetzten Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbegebieten sind Entwässerungsmulden nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB zulässig. Ausnahmsweise dürfen sie auch auf anderen Flächen der Baugrundstücke umgesetzt werden, wenn im Rahmen der Baugenehmigung der Nachweis erbracht wird, dass dies für eine schadlose Ableitung und Versickerung des Niederschlagswassers zwingend erforderlich ist. Die Anlage von Bepflanzungen und von Grundstücksüberfahrten ist in diesen Flächen zulässig.

Die Zulässigkeit der Retentionsmulden erfolgt auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes (s. Kap. G) zur Sicherstellung einer geordneten Niederschlagswasserbewirtschaftung innerhalb des Plangebietes. Die Umsetzung der Mulden wird über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt. Die geplanten öffentlichen Mulden werden über den Erschließungsvertrag mit dem Investor verbindlich festgehalten. Die Mulden dienen der dezentralen Rückhaltung, Zwischenspeicherung und gedrosselten Ableitung beziehungsweise Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers und tragen zur Entlastung der Entwässerungseinrichtungen sowie zur Minderung von Starkregenfolgen bei. Durch die planungsrechtliche Sicherung der erforderlichen Flächen sowie die Umsetzungsregelungen über die städtebaulichen Verträge wird die Umsetzung des Entwässerungskonzeptes dauerhaft gewährleistet, ohne die Grundstücksnutzung wesentlich einzuschränken, da Bepflanzungen und Grundstückszufahrten innerhalb der Mulden grundsätzlich zulässig bleiben.

### E.8 Grünflächen

Im Westen des Gebietes wird eine private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zur Eingrünung des Gewerbegebietes und als Puffer zwischen den Versorgungsleitungen und dem Gewerbegebiet festgesetzt.

Darüber hinaus wird im Osten des Plangebiets in den rückwärtigen Bereichen der dortigen Wohngebiete eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgärten festgesetzt. Die Festsetzung dient der Sicherung der rückwärtigen Freiräume, der Vermeidung einer weiteren baulichen Verdichtung sowie dem Erhalt einer angemessenen Wohnumfeldqualität. Die dort bestehenden Nebenanlagen (Garagen, Schuppen etc.) erhalten einen erweiterten Bestandsschutz, der nur bei einem Abriss der bestehenden Anlagen erlischt. Städtebauliches Ziel ist hier nicht die Beseitigung der bestehenden Nutzungen, sondern die langfristige Sicherung der rückwärtigen Freiräume und die Vermeidung einer zusätzlichen baulichen Verdichtung in diesen Bereichen. Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen sind dauerhaft i.S.v. § 8 Abs. 1 BauO NRW anzulegen, zu erhalten und zu pflegen.

Als Pufferzone zwischen Wohnen und Gewerbe werden im Osten des Plangebietes zwei private Grünflächen festgesetzt. Die Anpflanzung und Ausgestaltung dieser Flächen werden im LBP konkretisiert. Die Grünflächen erhalten die Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche“. Da die Flächen, gesichert über einen städtebaulichen Vertrag, nach Satzungsbeschluss an die Stadt Oberhausen übertragen werden sollen, ist eine dauerhafte Sicherung der Flächen gewährleistet; eine öffentliche Zugänglichkeit ist nicht vorgesehen. Zudem besteht aufgrund des städtischen Eigentums ein entsprechendes Vorkaufsrecht, sodass eine anderweitige Veräußerung und damit eine Änderung der vorgesehenen Nutzung vermieden werden kann.

Im Osten des Plangebiets wird die bestehende öffentliche Grünfläche östlich der Steinbrinkstraße planungsrechtlich gesichert.

## E.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a + b BauGB)

Im Osten, zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet werden die bestehenden Grünflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Im Rahmen eines LBP wurden für diese Flächen und die Gewerbeflächen Maßnahmen herausgearbeitet. Auf Basis dieses Plans werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Festsetzungen zur Grünplanung werden aufgrund ihres Umfangs und zur besseren Hervorhebung der grünordnerischen Belange in einem gesonderten Grünplan auf Blatt 2 des Bebauungsplans dargestellt. Dadurch wird eine übersichtliche und fokussierte Darstellung der vielfältigen grünplanerischen Maßnahmen ermöglicht.

### *1. Gewerbegebiete (GE) und eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)*

*1.1 Extensive Dachbegrünung auf Flachdächern in allen festgesetzten GE und GEe*

Bei baulichen Hauptanlagen, Carports sowie untergeordneten Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf mindestens 80% der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Dies gilt auch unterhalb von Photovoltaik-Modulen und Solaranlagen. Die Begrünungsart ist gemäß der Dachbegrünungsrichtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) auszuführen. Die Schichtstärke des vegetationsfähigen Substrates muss zwischen 10 cm und 15 cm liegen. Für die Dachflächen ist eine Ansaat mit heimischen Gräsern sowie blüh- und insektenfreundlichen Kräutern vorgeschrieben. Alternativ kann eine Initialbegrünung, beispielsweise mit Sedum-Sprossen oder Flachballenpflanzen, durchgeführt werden. Die Dachbegrünung ist fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Die Umsetzung der Maßnahme dient insbesondere einer besseren Niederschlagswasserretention / Abflussverzögerung und dem Mikroklima im Plangebiet. Außerdem ist sie bio-ökologisch wertvoll.

*1.2 Fassadenbegrünung fensterloser Fassadenfronten und von Parkpaletten in allen festgesetzten GE und GEe*

Fassadenabschnitte mit einer Breite von mind. 3,0 m ohne Wandöffnungen (Fenster, Türen, Tore) sind dauerhaft mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Für die Herstellung der Fassadenbegrünung ist mindestens eine Kletterpflanze je angefangene 1,5 m Fassadenlänge in eine Pflanzscheibe oder einen Pflanzring zu pflanzen. Sie sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Fassadenbegrünung trägt zur raschen Durchgrünung des Plangebiets bei und ist eine wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen Aufwertung von Gebäuden mit einem hohen Anteil geschlossener bzw. ungegliederter Fassade. Die festgesetzte Fassadenbegrünung stellt bereits nach kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und gestalterisch wirksamer Grünstruktur sicher. Die Maßnahme dient zur ökologischen Aufwertung des geplanten grünen Gewerbeparks. Darüber hinaus hat die Fassadenbegrünung eine positive Wirkung auf das Mikroklima im Plangebiet.

*1.3 Anpflanzung von Bäumen auf den Stellplatzflächen in allen festgesetzten GE und GEe*

Auf den Stellplatzanlagen in den GE und GEe ist je angefangene vier Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. An den Pflanzstandorten ist zum Schutz der Bäume pro Baum eine mindestens 2,0 m breite Baumscheibe mit einer Nettopflanzfläche von mindestens 6,0 m² und einem Volumen an durchwurzelbarem Boden von mindestens 12,0 m³ anzulegen. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Kleingehölzen, Stauden oder einer Raseneinsaat als Schutz vor Oberflächenverdichtung zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Broschüre der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK o.J.) bezüglich so genannter Zukunftsbäume ist zu beachten. Ausfälle sind mindestens gleichwertig am gleichen Standort zu ersetzen.

Darüber hinaus werden folgende Maßgaben in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen:

Die gepflanzten Bäume sind standsicher zu verankern und mit einem Schutzanstrich (thermischer Rindenschutz) zu versehen. Im Bereich der Baumpflanzungen ist sicher zu stellen, dass eine mindestens 1,5 Meter dicke durchwurzelbare Bodenschicht vorhanden ist. Es ist sicher zu stellen, dass auf dieser Fläche der vorhandene Boden keine schädlichen oder einschränkenden Wirkungen auf das Wachstum der Bäume hat. Gegebenenfalls ist ein Bodenaustausch vorzunehmen. Die Bäume sollen den Klimaveränderungen, wie längere Trockenperioden, erhöhte Sonneneinstrahlung und längere und trockenere Sommer widerstehen können.

Die Maßnahme dient zur Gliederung und Beschattung der Kfz-Stellplätze und zur Aufwertung des geplanten grünen Gewerbeparks. Darüber hinaus haben die Bäume positive Wirkungen auf das Mikroklima im Plangebiet. Die positiven Wirkungen der Bäume hängen maßgeblich von deren ausreichender Vitalität ab. Da die vorhandenen aufgeschütteten Materialien unter anderem

regelmäßig sehr hohe ph-Werte aufweisen, ist deren vorherige bodengutachterliche Analyse im Hinblick auf die Eignung als Wuchsstandort vorzunehmen.

*1.4 Wasserdurchlässige Beläge auf den Stellplatzflächen in allen festgesetzten GE und GEe*

Die nicht überdachten Stellplätze in den GE und GEe sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Infrage kommen zum Beispiel Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasenflächen.

Die Maßnahme dient einer besseren Niederschlagswasserretention / Abflussverzögerung und dem Mikroklima.

*1.5 Pflanzflächen in allen festgesetzten GE und GEe*

Innerhalb der GE und GEe sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20a, 25 BauGB folgende Anpflanzungen durchzuführen:

*1.5.1 Baumpflanzungen auf den unbefestigten Flächen der Baugrundstücke in allen festgesetzten GE und GEe*

Auf den unbefestigten Flächen der Baugrundstücke ist je angefangene 200 m² unbefestigter Fläche ein mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0m Höhe, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind mindestens gleichwertig auf dem Grundstück zu ersetzen. Die Broschüre der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK o.J.) bezüglich so genannter Zukunftsbäume ist zu beachten.

Darüber hinaus werden folgende Maßgaben in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen:

Es ist sicher zu stellen, dass auf dieser Fläche der vorhandene Boden keine schädlichen oder einschränkenden Wirkungen auf das Wachstum der Bäume hat. Gegebenenfalls ist ein Bodenaustausch vorzunehmen. Die Baumpflanzungen erfolgen ergänzend zur Pflanzung von Stellplatzbäumen. Die gepflanzten Bäume sind standsicher zu verankern und mit einem Schutzanstrich (thermischer Rindenschutz) zu versehen. Im Bereich der Baumpflanzungen ist sicher zu stellen, dass eine mindestens 1,5 m dicke durchwurzelbare Bodenschicht auf einer mindestens 25 m² großen Fläche vorhanden ist. Die Bäume sollen den Klimaveränderungen, wie längere Trockenperioden, erhöhte Sonneneinstrahlung und längere und trockenere Sommer widerstehen können.

Die Maßnahme dient zur ökologischen Aufwertung des geplanten grünen Gewerbeparks. Darüber hinaus haben die Bäume positive Wirkungen auf das Mikroklima im Plangebiet. Die positiven Wirkungen der Bäume hängen maßgeblich von deren ausreichender Vitalität ab. Da die vorhandenen aufgeschütteten Materialien unter anderem regelmäßig sehr hohe ph-Werte aufweisen, ist deren vorherige bodengutachterliche Analyse im Hinblick auf die Eignung als Wuchsstandort vorzunehmen.

Die unbefestigten Flächen in den GE und GEe beziehen sich auf den Anteil der Grundstücksfläche, der aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,7 unversiegelt bleibt. Dieser Anteil beträgt mindestens 20 % der Grundstücksfläche.

*1.5.2 Begrünung der unbefestigten Freiflächen in allen festgesetzten GE und GEe*

Die nicht befestigten Flächen der Baugrundstücke sind vollflächig zu begrünen. Die Begrünung ist fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Mindestens 2 % der unbefestigten Freiflächen sind mit lebensraumtypischen Sträuchern zu bepflanzen. Für die weitere Begrünung sind bodengebundene Bepflanzungen wie z.B. Rasen, Wiesen sowie repräsentative Stauden- und Gräserpflanzungen vorzusehen. Im Bereich der nicht befestigten Flächen ist sicher zu stellen, dass eine mindestens 1,0 m dicke durchwurzelbare Bodenschicht vorhanden ist. Die Verwendung von unkrautunterbindenden Folien oder Vliesen ist unzulässig, ebenso die Anlage von vegetationsfreien Schotter- und Kiesflächen, die dauerhaft eine sichtbare Vegetationsbedeckung von weniger als 70 % einer Fläche aufweisen.

Die Maßnahme dient zur ökologischen Aufwertung des geplanten grünen Gewerbeparks. Darüber hinaus hat die Begrünung der Freiflächen eine positive Wirkung auf das Mikroklima im Plangebiet.

Die unbefestigten Flächen in den GE und GEe beziehen sich auf den Anteil der Grundstücksfläche, der aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,7 unversiegelt bleibt. Dieser Anteil beträgt mindestens 20 % der Grundstücksfläche.

*1.5.3 Anlage von Insektenwiesen in allen festgesetzten GE und GEe*

Auf den Baugrundstücken sind angrenzend an die öffentliche Straßenverkehrsfläche (A) durchgängig extensive Insektenwiesen von mindestens 3,0 m Breite anzulegen. Die Wiesen sind mit einer artenreichen Gras-Kraut-Mischung heimischer Arten anzusäen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Retentionsmulden und von Grundstückszufahrten ist in diesen Flächen zulässig.

Darüber hinaus wird folgende Maßgabe in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen:

Diese Flächen sind maximal 3x pro Jahr zu mähen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die Maßnahme dient der Steigerung der Biodiversität innerhalb des Gewerbegebiets und führt in Verbindung mit den angrenzenden grasbewachsenen Retentionsgräben der öffentliche Verkehrsfläche außerdem zu einer optischen Aufwertung des gesamten Straßenraumes.

*1.5.4 Anlage von grasbewachsenen Retentionsmulden in allen festgesetzten GE und GEe*

Retentionsmulden sind mit einer artenreichen Gras-Kraut-Mischung heimischer Arten anzusäen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ oder ergänzend ist die Pflanzung von Gräsern sowie von blüh- und insektenfreundlichen Kräutern zulässig.

Darüber hinaus wird folgende Maßgabe in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen:

Sofern die Flächen gemäht werden, sind sie maximal 3x pro Jahr zu mähen.

Die Maßnahme dient einer besseren Niederschlagswasserretention /Abflussverzögerung und dem Mikroklima. Außerdem ist sie bioökologisch wertvoll.

***2. Öffentliche Straßenverkehrsfläche***

*2.1 Baumpflanzung von schmalkronigen Straßenbäumen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche*

In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (markiert mit A im Bebauungsplan) nördlich der ÖPNV-Trasse sind insgesamt 32 hochstämmige, schmalkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind mindestens gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind in regelmäßigen Pflanzabständen gleichmäßig entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche verteilt zu pflanzen. Die Broschüre der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK o.J.) bezüglich so genannter Zukunftsbäume ist zu beachten.

Darüber hinaus werden folgende Maßgaben in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen:

An den Pflanzstandorten sind die Retentionsmulden auf einer mindestens 2,0 x 2,0 m großen Fläche zu unterbrechen, sodass die Bäume nicht in der Muldensohle stehen. Im Bereich der Baumpflanzungen ist sicher zu stellen, dass eine mindestens 1,5 m dicke durchwurzelbare Bodenschicht vorhanden ist. Die durchwurzelbare Schichtdicke von 1,5 m ist auf einer mindestens 2,0 x 4,0 m großen Fläche herzustellen und darf nicht durch Geotextilien oder Dichtungslagen unterbrochen werden. Die gepflanzten Bäume sind standsicher zu verankern und mit einem Schutzanstrich (thermischer Rindenschutz) zu versehen. Es ist sicher zu stellen, dass auf dieser Fläche der vorhandene Boden keine schädlichen oder einschränkenden Wirkungen auf das Wachstum der Bäume hat. Gegebenenfalls ist ein Bodenaustausch vorzunehmen. Die Bäume sollen den Klimaveränderungen, wie längere Trockenperioden, erhöhte Sonneneinstrahlung und längere und trockenere Sommer widerstehen können.

Die Maßnahme dient zur ökologischen Aufwertung des geplanten grünen Gewerbeparks. Darüber hinaus haben die Bäume positive Wirkungen auf das Mikroklima im Plangebiet. Die positiven Wirkungen der Bäume hängen maßgeblich von deren ausreichender Vitalität ab. Da die vorhandenen aufgeschütteten Materialien unter anderem regelmäßig sehr hohe ph-Werte aufweisen, ist deren vorherige bodengutachterliche Analyse im Hinblick auf die Eignung als Wuchsstandort vorzunehmen.

*2.2 Bepflanzung der Böschungsfläche ① des öffentlichen Rad- und Fußweges*

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche ① ist als flächiger Gehölzbestand aus heimischen standortgerechten Baum- und Straucharten auszubilden. Für die Pflanzung infrage kommende Arten siehe Pflanzliste Gehölze. Ein detailliertes Pflanzkonzept ist mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen abzustimmen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft

fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind mindestens gleichwertig am gleichen Standort zu ersetzen.

Die Böschungsflächen der nördlichen Rad- und Fußwegeverbindung zur Bodenstraße stehen in direktem räumlichen und funktionalen Zusammenhang zur angrenzenden Fläche ③. Eine naturnahe Bepflanzung der Böschungen vergrößert die grüne Pufferzone zwischen Gewerbepark und Wohnbebauung und trägt wesentlich zur Steigerung der Biodiversität bei.

*2.3 Bepflanzung der Böschungsfläche ② des öffentlichen Rad- und Fußweges*

Auf der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche ② ist dauerhaft eine Extensivwiese zu entwickeln. Die Flächen sind mit einer Rasenmischung RSM 7.1.2 - Landschaftsrasen Standard mit Kräuter - oder einer vergleichbaren Regiosaatgutmischung anzusäen.

Insgesamt 15% der Fläche sind gem. Blatt 2 des Bebauungsplans mit heimischen standortgerechten Straucharten zu bepflanzen. Für die Pflanzung infrage kommende Arten siehe Pflanzliste Gehölze (s. textliche Festsetzung 8.1).

Zudem sind innerhalb dieser Fläche in 2,0 m Abstand zum Weg und in regelmäßigen Pflanzabständen von 14,0 m insgesamt 5 Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen und langfristig zu erhalten. Bei der Auswahl der Arten und Sorten ist die Broschüre des BUND-Lemgo bezüglich lokaler und regionaler Obstsorten (BUND Lemgo o.J.) zu beachten.

Ein detailliertes Pflanzkonzept ist mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen abzustimmen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind mindestens gleichwertig am gleichen Standort zu ersetzen.

Darüber hinaus werden folgende Maßgaben in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen:

In den oberen 15 cm ist möglichst humusarmer, sandig-lehmiger Oberboden oder sandig-lehmiger Mineralboden anzudecken. Alternativ kann auch Schotterrasensubstrat eingebaut werden. Die Mahd ist auf 1x pro Jahr zu beschränken, das Mahdgut ist abzufahren.

Die gepflanzten Bäume sind standsicher zu verankern und mit einem Schutzanstrich (thermischer Rindenschutz) zu versehen. Im Bereich der Baumpflanzungen ist sicher zu stellen, dass eine mindestens 1,0 m dicke durchwurzelbare Bodenschicht auf einer mindestens 25 m² großen Fläche vorhanden ist.

Die Böschungsflächen der nördlichen Rad- und Fußwegeverbindung zur Bodenstraße stehen in direktem räumlichen und funktionalen Zusammenhang zur angrenzenden Ausgleichsfläche 3. Eine naturnahe Bepflanzung der Böschungen vergrößert die grüne Pufferzone zwischen Gewerbepark und Wohnbebauung und trägt wesentlich zur Steigerung der Biodiversität bei.

### *3. Pflanz- und Maßnahmenflächen*

*3.1 Erhalt vorhandener Bäume auf den Flächen ③ und ④*

Die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Darüber hinaus werden folgende Maßgaben in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen:

Beschädigungen des Kronen-, Stamm- und Wurzelbereiches sind zu unterlassen. Insbesondere ist es untersagt,

- Abgrabungen unterhalb des Kronenbereiches vorzunehmen oder Aufschüttungen von mehr als 10 cm Höhe durchzuführen,
- auf unbefestigten Flächen im Bereich unterhalb der Baumkrone mit Baustellenfahrzeugen zu fahren,
- die Gehölzkrone bei Lade- und Rangierarbeiten zu beschädigen,
- auf unbefestigten Flächen unterhalb der Gehölzkrone dauerhaft oder vorübergehend Baustoffe, Baumaterialien, Baufahrzeuge oder Erdaushub zu lagern,
- unbefestigte Flächen zu befestigen oder Aufstell- und Lagerflächen sowie Kfz-Stellplätze anzulegen.
- Gehölze im Bereich von Bauarbeiten sind vor Beginn der Baumaßnahme gemäß DIN 18.920 “Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen“ und den „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB)“ vor Beeinträchtigungen während der Baumaßnahmen fachgerecht zu sichern und zu schützen.

Es ist insbesondere zum Schutz des Kronenraumes auch sicherzustellen, dass bei einem Einsatz von Kränen auf der Baustelle der erforderliche freie Schwenkraum der Kranausleger oberhalb der Gehölzkronen liegen wird, sodass keinerlei Schädigungen der Kronen entstehen können und keine Kronenrückschnittmaßnahmen erforderlich werden.

Der Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen ist eine maßgebliche Voraussetzung für die schnelle Wirksamkeit der Pufferzone und für eine zügige Entwicklung der Ausgleichsflächen im Hinblick auf eine hohe Biodiversität.

*3.2 Bepflanzung der Fläche ③*

Auf der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche ③ ist dauerhaft eine Extensivwiese zu entwickeln. Die Flächen sind mit einer Rasenmischung RSM 7.1.2 - Landschaftsrasen Standard mit Kräuter - oder einer vergleichbaren Regiosaatgutmischung anzusäen.

Auf der Extensivwiese sind insgesamt 4 Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen und langfristig zu

erhalten. Für die Pflanzung infrage kommende Sorten siehe Pflanzliste Obstbäume (s. textliche Festsetzung 8.2).

Entlang der in Blatt 2 des Bebauungsplans gekennzeichneten Grenze zu den rückwärtigen Gartenflächen der Grundstücke der Bodenstraße und Ackerfeldstraße ist eine 3-reihige, durchgehende und freiwachsende Hecke aus heimischen standortgerechten Straucharten zu pflanzen. Für die Pflanzung infrage kommende Arten siehe Pflanzliste Gehölze.

Die in Blatt 2 des Bebauungsplans gekennzeichneten Flächensind als flächiger Gehölzbestand aus heimischen standortgerechten Baum- und Straucharten auszubilden. Für die Pflanzung infrage kommende Arten siehe Pflanzliste Gehölze (s. textliche Festsetzung 8.1).

Ein detailliertes Pflanzkonzept ist mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen abzustimmen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind mindestens gleichwertig am gleichen Standort zu ersetzen.

Die in Blatt 2 des Bebauungsplans gekennzeichneten vorhandenen gehölzbestandenen Böschungen und deren Flächenarrondierungen am Böschungsfuß sind dauerhaft zu erhalten und der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Darüber hinaus werden folgende Maßgaben in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen:

Herstellung Wiese / Altgrasflur: Eventuell vorhandene versiegelte Restflächen, Tragschichten oder Schotter der vorherigen Nutzung sind in bis zu 30 cm Tiefe auszukoffern, abzufahren und durch sandig-lehmigen Oberboden profilgerecht zu ersetzen. Die Mahd ist auf 1x pro Jahr zu beschränken, das Mahdgut ist abzufahren.

Pflanzung von Obstbäumen auf der Wiese: Die gepflanzten Bäume sind standsicher zu verankern und mit einem Schutzanstrich (thermischer Rindenschutz) zu versehen. Bei der Auswahl der Arten und Sorten sind regionale Obstsorten zu verwenden.

Die obigen Maßnahmen dienen zur Herstellung eines Vegetationsmosaikes, das durch den Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen, durch die Ergänzung mit weiteren Gehölzelementen sowie durch die nachhaltige Anlage und Sicherung von extensiv gepflegten Offenlandstrukturen einen Raum von hoher Biodiversität bilden wird. Die Anordnung und Verteilung der unterschiedlichen Biotopstrukturen ermöglicht dabei auch das Naturerlebnis für die Bewohner des Stadtteiles. Die Ausgleichsfläche ist maßgeblicher Bestandteil der grünen Pufferzone zwischen Gewerbepark und Wohnbebauung.

*3.3 Bepflanzung der Fläche ④*

Auf der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche ④ ist dauerhaft eine Extensivwiese zu entwickeln. Die Flächen sind mit einer Rasenmischung RSM 7.1.2 - Landschaftsrasen Standard mit Kräuter - oder einer vergleichbaren Regiosaatgutmischung anzusäen.

Auf der Extensivwiese sind insgesamt 6 Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und langfristig zu erhalten. Für die Pflanzung infrage kommende Sorten siehe Pflanzliste Obstbäume (s. textliche Festsetzung 8.2).

Entlang der in Blatt 2 des Bebauungsplans gekennzeichneten Grenze zu den rückwärtigen Gartenflächen der Grundstücke der Steinbrinkstraße und Ackerfeldstraße sind insgesamt 8 Strauchgruppen aus heimischen standortgerechten Straucharten zu pflanzen. Entlang der angrenzenden Gärten sind niedrig bleibende Sträucher der Pflanzliste Gehölze zu pflanzen (s. textliche Festsetzung 8.1).

Die in Blatt 2 des Bebauungsplans gekennzeichneten Flächen sind als flächiger Gehölzbestand aus heimischen standortgerechten Baum- und Straucharten auszubilden. Für die Pflanzung infrage kommende Arten siehe Pflanzliste Gehölze.

Ein detailliertes Pflanzkonzept ist mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen abzustimmen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind mindestens gleichwertig am gleichen Standort zu ersetzen.

Die vorhandenen gehölzbestandenen Böschungen und deren Flächenarrondierungen am Böschungsfuß sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten und der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Darüber hinaus werden folgende Maßgaben in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen:

Herstellung Wiese / Altgrasflur: Eventuell vorhandene versiegelte Restflächen, Tragschichten oder Schotter der vorherigen Nutzung sind in bis zu 30 cm Tiefe auszukoffern, abzufahren und durch sandig-lehmigen Oberboden profilgerecht zu ersetzen. Die Mahd ist auf 1x pro Jahr zu beschränken, das Mahdgut ist abzufahren.

Pflanzung von Obstbäumen in der Wiese: Die gepflanzten Bäume sind standsicher zu verankern und mit einem Schutzanstrich (thermischer Rindenschutz) zu versehen. Bei der Auswahl der Arten und Sorten sind regionale Obstsorten zu verwenden.

Gehölzfällungen mit Erhalt von stehendem Totholz: Es sind Gehölzfällungen durchzuführen. Die dafür festgelegten Nadelgehölze sind (s. Pflege- und Unterhaltungskonzept) sind in einer Stammhöhe von 4,0 – 6,0 m zu fällen. Die verbleibenden Stämme sollen aufgeastet und als stehendes Totholz erhalten werden.

Die obigen Maßnahmen sind in einem gesondert erstellten Struktur- und Unterhaltungskonzeptes verortet.

Die obigen Maßnahmen dienen zur Herstellung eines Vegetationsmosaikes, das durch den Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen, durch die Ergänzung mit weiteren Gehölzelementen sowie durch die nachhaltige Anlage und Sicherung von extensiv gepflegten Offenlandstrukturen einen Raum

von hoher Biodiversität bilden wird. Die Ausgleichsfläche ist maßgeblicher Bestandteil der grünen Pufferzone zwischen Gewerbepark und Wohnbebauung.

***4. Versickerungsbecken***

*4.1 Entwicklung von Wiese / Altgrasflur auf der Fläche des Versickerungsbeckens*

Die als Versickerungsbecken gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzte Fläche ist dauerhaft als Extensivwiese zu entwickeln. Die Fläche ist mit einer Rasenmischung RSM 7.1.2 - Landschaftsrasen Standard mit Kräuter - oder einer vergleichbaren Regiosaatgutmischung anzusäen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Darüber hinaus werden folgende Maßgaben in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen:

In den oberen 30 cm ist möglichst humusarmer, sandig-lehmiger Oberboden anzudecken. Alternativ kann auch Schotterrasensubstrat eingebaut werden. Die Mahd ist auf 1x pro Jahr zu beschränken, das Mahdgut ist abzufahren.

Die Flächen des Versickerungsbeckens stehen in direktem räumlichen Zusammenhang zur Ausgleichsfläche 4. Eine extensive Pflege vergrößert die grüne Pufferzone zwischen Gewerbepark und Wohnbebauung und trägt zur Steigerung der Biodiversität bei.

***5. Allgemeine Wohngebiete (WA)***

*5.1 Extensive Dachbegrünung in den festgesetzten WA*

Flachdachflächen von baulichen Hauptanlagen und die Dachflächen von Garagen, Carports sowie untergeordneten Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind zu mindestens 80% mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Dies gilt auch unterhalb von Photovoltaik-Modulen und Solaranlagen. Die Begrünungsart ist gemäß der Dachbegrünungsrichtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) auszuführen. Die Schichtstärke des vegetationsfähigen Substrates muss zwischen 10 cm und 15 cm liegen. Für die Dachflächen ist eine Ansaat mit heimischen Gräsern sowie blüh- und insektenfreundlichen Kräutern vorgeschrieben. Alternativ kann eine Initialbegrünung, beispielsweise mit Sedum-Sprossen oder Flachballenpflanzen, durchgeführt werden. Die Dachbegrünung ist fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

***6. Straßenbegleitgrün***

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzflächen auf den Flächen für Straßenbegleitgrün südlich der ÖPNV-Trasse sind dauerhaft als Verkehrsgrünflächen herzustellen und z.B. mit extensiver Wiese, Intensivrasen, Staudenrabatten oder Bodendeckern zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

## *7. Pflanzlisten*

### *7.1 Pflanzliste Gehölze*

Für die Pflanzung von flächigen Gehölzen sind folgende Arten zu verwenden:

| | |
|---|---|
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Hasel | Corylus avellana |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Eiche | Quercus robur |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Salweide | Salix caprea |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |

Für die Pflanzung von Sträuchern / Strauchgruppen sind folgende Arten zu verwenden:

| | |
|---|---|
| Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Hasel | Corylus avellana |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Salweide | Salix caprea |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |

### *7.2 Pflanzliste Obstbäume*

Für die Pflanzung von Obstbäumen sind folgende Sorten zu verwenden:

Äpfel: Berlepsch, Bohnapfel, Schöner aus Boskoop, Dülmener Rosenapfel, Goldparmäne, James Grieve, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Ontarioapfel, Winter-Glockenapfel

Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Köstliche aus Charneu, Williams Christbirne, Alexander Lukas

Kirschen: Gr. Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Büttners Rote Knorpelkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle

Pflaumen/Zwetschen: Große Grüne Reneklode, Hauszwetsche, Ontariopflaume, Wangenheimer Frühzwetsche

Walnüsse: alle gängigen Sorten

### E.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 21 BauGB)

Um die bestehende ÖPNV-Trasse queren zu können, wird im Bereich der geplanten Querung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit als überlagernde Festsetzung zu den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 375 festgesetzt.

### E.11 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, insbesondere Lärm, erfolgen auf Grundlage des Schallgutachtens (s. Kapitel D.4).

1. Gewerbelärm

1.1 Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691

In allen festgesetzten Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK}$ nach DIN 45691 je m² weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

| *Teilfläche gem. Wenker & Gesing 2026* | *Teilfläche* | *$L_{EK, tags}$ [dB]* | *$L_{EK, nachts}$ [dB]* |
|---|---|---|---|
| TF 1 | GEe2 | 51 | 40 |
| TF 2 | GEe1 | 54 | 39 |
| TF 3 | GE1 | 55 | 45 |
| TF 4 | GE2 | 54 | 43 |
| TF 5 | GE4 | 54 | 44 |
| TF 6 | GE6 | 55 | 45 |
| TF 7 | GE5 | 55 | 45 |
| TF 8 | GE3 | 56 | 46 |

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D mit Bezugspunkt (UTM) X = 32350640 m, Y = 5708641 m erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK}$ um folgende Zusatzkontingente $L_{EK}$, zus:

Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren

| *Richtungssektoren k* | *Abgrenzungen [°]* | | *Zusatzkontingente $L_{EK, zus}$ [dB]* | |
|---|---|---|---|---|
| | *Anfang* | *Ende* | *tags* | *nachts* |
| A | 12 | 110 | 0 | 0 |
| B | 110 | 229 | 16 | 12 |
| C | 229 | 318 | 10 | 6 |
| D | 318 | 12 | 13 | 9 |

Die für die Geräuschkontingentierung maßgeblichen Immissionsorte ergeben sich aus der zum Bebauungsplan erstellten schalltechnischen Untersuchung der Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Ahaus (Bericht Nr. 5661.1/01 vom 30.07.2026) und sind in folgender Darstellung abgebildet.

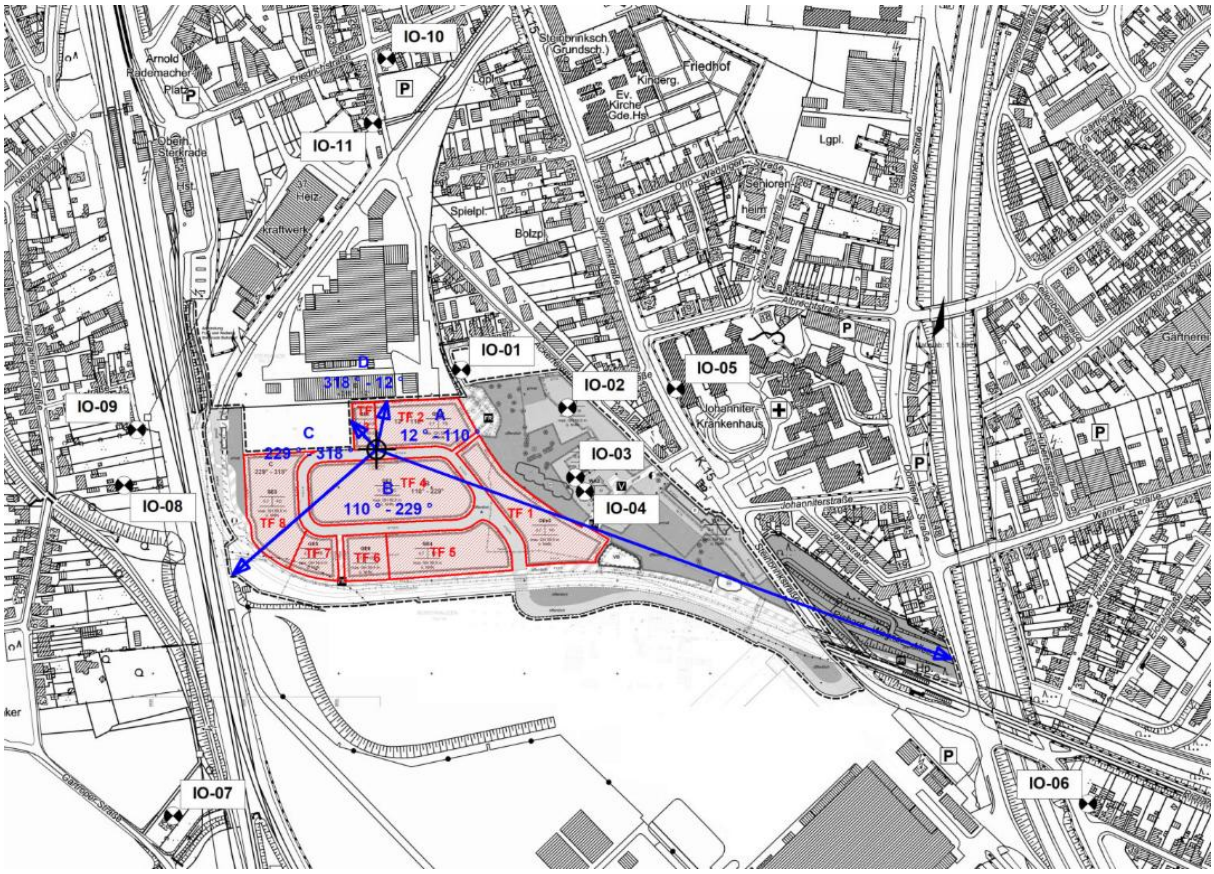



*Abbildung 14: Digitalisierungsplan Geräuschkontingentierung (Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, 2026)*

Für die Immissionsorte innerhalb der geplanten Gewerbegebiete sowie der benachbarten Gewerbegebiete gelten die zu ermittelnden Geräuschkontingente nicht. Hier ist im Genehmigungsverfahren für ansiedlungswillige Betriebe die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm Grundlage der Beurteilung.

1.2 In allen festgesetzten Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbegebieten muss in Genehmigungsverfahren von Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i.S.v. § 29 BauGB dienen sowie in sonstigen Verfahren für Vorhaben, die nach BauO NRW von der Genehmigung freigestellt sind, ein rechnerischer Nachweis nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zum Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK}$, durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

1.3 Ein Vorhaben, das die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 je m² nach der textlichen Festsetzung G 1.1 überschreitet, kann nach § 1 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise auch dann die

schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans erfüllen, wenn der einzelfallbezogene Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet. Die für die Geräuschkontingentierung maßgeblichen Immissionsorte ergeben sich aus der zum Bebauungsplan erstellten schalltechnischen Untersuchung der WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH, Ahaus (Bericht Nr. 5661.1/01 vom 30.07.2026), die als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt ist.

Die Ausnahmeregelung ermöglicht eine sachgerechte Einzelfallbetrachtung und berücksichtigt die schalltechnische Typisierung der Gewerbegebiete. Durch den rechnerischen Nachweis bei der Baugenehmigung anhand klar bestimmter Kriterien wird sichergestellt, dass auch bei Überschreitung des Emissionskontingents keine relevanten schädlichen Geräuscheinwirkungen an den maßgeblichen Immissionsorten zu erwarten sind.

2. Verkehrslärm

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

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

| *Raumart* | *Mittelungspegel* |
|---|---|
| ***1. Schlafräume, nachts*** | |
| *1.1 in allgemeinen Wohngebieten* | *30 dB(A)* |
| ***2. Wohnräume, tags*** | |
| *2.1 in allgemeinen Wohngebieten* | *35 dB(A)* |
| ***3. 3. Kommunikations- und Arbeitsräume, tags*** | |
| *3.1 Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen* | *40 dB(A)* |
| *3.2 Büros für mehrere Personen* | *45 dB(A)* |
| *3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden* | *50 dB(A)* |

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

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

Die Festsetzung dient dem Schutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen vor Verkehrslärm. Durch die festgelegten Innenschallpegel wird für die zulässigen schutzbedürftigen Nutzungen, insbesondere in den allgemeinen Wohngebieten sowie für entsprechende Büro- und Aufenthaltsräume in den Gewerbegebieten, ein angemessener Schallschutz gewährleistet.

2.1.1 Schallschutz von Schlafräumen in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten

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

2.2 Schutz der Außenwohnbereiche in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten

Bei Überschreitung eines verkehrslärmbedingten Beurteilungspegels von 62 dB(A) tags ist im Genehmigungsverfahren von Außenwohnbereichen in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (z.B. bei Balkonen, Loggien oder Terrassen) nachzuweisen, dass durch eine geeignete Baukörpergestaltung oder andere geeignete Vorkehrungen zur Lärmminderung eine Minderung der Verkehrsgeräusche erreicht wird, sodass für die jeweiligen Außenwohnbereiche ein Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche von tagsüber maximal 62 dB(A) sichergestellt ist.

2.3 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 sonstigen Verfahren für Vorhaben, die nach BauO NRW von der Genehmigung freigestellt sind, sind als Bestandteil der Bauvorlagen durch den Bauherrn / Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der textlichen Festsetzungen G.2.1 und G.2.1.1 auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" [Stand: August 1987] zu erbringen.

Die im Gutachten durchgeführte Beispielrechnung zeigt, dass im Plangebiet für Aufenthaltsräume in den Lärmpegelbereichen I bis III (wie vorliegend) im Regelfall davon ausgegangen werden kann, dass bei Einhaltung der aktuellen Anforderungen an den Wärmeschutz auch die Anforderungen an den baulichen Schallschutz der Außenbauteile erfüllt werden. Eine gesonderte schalltechnische Dimensionierung der Fenster ist daher in diesen Bereichen regelmäßig nicht erforderlich, sofern keine schalltechnisch ungünstigen Sonderkonstruktionen vorgesehen sind.

### E.12 Hochwasser

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte[30] ist das Plangebiet bei einem Ereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit sowie einem Extremereignis nicht betroffen.

### E.13 Urbane Sturzfluten und Starkregen

Zur Vorsorge gegenüber Starkregenereignissen und urbanen Sturzfluten kann das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet dezentral zurückgehalten, zwischengespeichert, genutzt und versickert werden. Hierzu sind vernetzte Mulden- und Grünstrukturen mit unterirdischen Speicherschichten sowie ein zentrales Versickerungsbecken mit einer Grundfläche von rund 650 m² zulässig. Das Versickerungsbecken übernimmt dabei sowohl eine Rückhalte- als auch eine Versickerungsfunktion, indem überschüssige Niederschlagsmengen aufgenommen, zwischengespeichert und zeitverzögert in den gut versickerungsfähigen Untergrund abgegeben werden. Durch die oberflächennahe Führung und Speicherung des Regenwassers werden Abflussspitzen reduziert und Überflutungsrisiken gemindert. Die Funktionsfähigkeit des Systems wurde durch eine Langzeitkontinuumssimulation nachgewiesen. Als Schutzkategorie für die Anforderungen an das Entwässerungssystem wurde die Kategorie 3 (stark) für das Gewerbegebiet ausgewählt. Dies bedeutet für den Neubau eine Überstauhäufigkeit von 5 Jahren (1-mal in 5 Jahren) und eine Überflutungshäufigkeit von 30 Jahren (1-mal in 30 Jahren). Das System erreicht dabei die für Gewerbegebiete angesetzten Schutzziele und weist lediglich eine sehr geringe Überflutungswahrscheinlichkeit auf. Für außergewöhnliche Starkregenereignisse ist ergänzend ein Notwasserweg entlang der Nordseite der ÖPNV-Trasse bis zur Steinbrinkstraße vorgesehen. Die Berechnungen ergaben, dass selbst bei sehr seltenen Starkregenereignissen (Regenereignis 1-mal in 95 Jahren) nur geringe Wassermengen aus dem Versickerungsbecken austreten. Zur sicheren Ableitung dieser Wassermengen genügt eine flache Ableitungsmulde. Zusätzlich wird durch geeignete Geländemodellierungen sichergestellt, dass kein Oberflächenwasser in Richtung der nördlich angrenzenden Wohngebiete abfließt. (s. Kap. G).

Am östlichen Rand des Gewerbegebietes wird dazu eine ca. 914 m² große Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

---

[30] Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen (LANUK): Fachinformationssystem „Klimaatlas Nordrhein-Westfalen“, unter Verwendung von Daten des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Nordrhein–Westfalen (MUNV), https://www.klimaatlas.nrw.de, zuletzt abgerufen am 06.03.2026

Hier soll das Versickerungsbecken hergestellt werden. Im städtebaulichen Vertrag wird der Investor zur Umsetzung dieser Maßnahmen gemäß dem Entwässerungskonzept (s. Kapitel G) verpflichtet.

Die Entwässerung der bestehenden Wohnbebauung an der Ackerfeldstraße und Steinbrinkstraße erfolgt weiterhin über die vorhandene Mischwasserkanalisation. Für die geplanten Wohnbauflächen WA2 und WA3 ist eine Trennung von Niederschlags- und Schmutzwasser vorgesehen. Das Niederschlagswasser wird einem Regenrückhaltebecken zugeführt, während das häusliche Schmutzwasser über einen neu herzustellenden Kanal in den bestehenden Mischwasserkanal der Ackerfeldstraße eingeleitet wird.

### E.14 Verschattung / Besonnung

Durch die Planung sind voraussichtlich keine nachteiligen Auswirkungen der Verschattung und Besonnung auf bestehende Wohnnutzungen zu erwarten.

## F. Gestaltungsfestsetzung (§ 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

### F.1 Dachform

In den Gewerbegebieten sind Flachdächer mit einer maximalen zulässigen Dachneigung von 5° als zulässige Dachform vorgesehen. Dies dient hauptsächlich der Umsetzung der Festsetzung zur Dachbegrünung. Somit ist gewährleistet, dass alle Gebäude im GE eine Dachbegrünung erhalten.

### F.2 Technikaufbauten

In allen festgesetzten Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbegebieten sind Technikaufbauten und haustechnische Geräte auf den Dachflächen baulicher Anlagen optisch abzuschirmen. Die Abschirmung ist mindestens in der Höhe der Technikaufbauten und haustechnischen Geräte auszubilden und in Form einer Verblendung (z.B. Loch-, Sinus-, Trapez- oder Siebbleche) umzusetzen. Immissionsschutzrechtliche oder technische Anforderungen werden aus gestalterischen Gründen nicht gestellt.

Die Festsetzung dient der Sicherung eines einheitlichen und hochwertigen Erscheinungsbildes der Gewerbegebiete. Durch die Einfriedung von Technikaufbauten und haustechnischen Anlagen werden gestalterische Beeinträchtigungen der Gebäudearchitektur sowie der öffentlichen Verkehrs- und Grünräume vermieden. Dadurch wird eine geordnete und harmonische Dachgestaltung gewährleistet.

## G. Ver- und Entsorgung

*Energie*

Auf den Dachflächen sind PV-Anlagen zulässig. Zur Berücksichtigung des Klimaschutzes (§ 13 KSG) wurde vom Investor eine Abschätzung der $CO_2$-Emissionen vorgenommen. Im Rahmen

eines Fachbeitrags Energie[31] wurde der voraussichtliche Wärmebedarf mit unterschiedlichen Versorgungsvarianten sowie der Strombedarf und die Stromerzeugung des Gewerbegebietes und der neuen Wohnhäuser an der Ackerfeldstraße prognostiziert. Dabei wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Verbindung mit einer möglichen realitätsnahen Gebäudeplanung zugrunde gelegt. Da die einzelnen gewerblichen Nutzungen zum Stand des Bebauungsplanverfahrens noch nicht feststehen, wird an dieser Stelle ein pauschaler Wert von 60 W/m² angenommen, sodass für das Gewerbegebiet bei einer Bruttogrundfläche (BGF) von 21.619 m² ein Wärmebedarf von 897 kW bzw. 716 MWh/a erwartet wird. Für das Wohngebiet wird bei einer BGF von 3.534 m² ein Wärmebedarf von 74 kW bzw. 119 MWh/a erwartet. Dieser Wärmebedarf soll über das Fernwärmenetz der Energieversorgung Oberhausen Aktiengesellschaft (EVO) gedeckt werden, was im Vergleich zu einer Wärmeversorgung über Wärmepumpen kostengünstiger ist. Auch unter Umweltgesichtspunkten ist Fernwärme die günstigste Versorgungsvariante.

Der Strombedarf des Gewerbegebietes und der neuen Wohnbebauung an der Ackerfeldstraße wird auf 482 MWh/a für die Gebäude und 408 MWh/a für die E-Mobilität.

In einer $CO_2$-Bilanz, in der die verursachten und vermiedenen Emissionen (bzw. Primärenergieverbräuche) gegenübergestellt werden, wird ermittelt, dass das künftige Gewerbegebiet als treibhausgasneutral angesehen werden kann. Die verursachten Emissionen werden durch die PV-Stromerzeugung mehr als kompensiert.

*Entwässerung*

Die Fläche des geplanten Gewerbegebiets wird bei der Stadt Oberhausen als Altlastenverdachtsfläche geführt. Eine Versickerung auf der Fläche ist aufgrund von Altlasten nicht möglich. Im Verfahren wurde ein Entwässerungs- und Erschließungskonzept für das geplante Gewerbegebiet erstellt[32].

Grundsätzlich ist geplant, das anfallende Niederschlagswasser möglichst im Plangebiet zurückzuhalten und vor Ort zu nutzen. Ziel ist es, die vorhandenen Wasserressourcen zur Versorgung und Bewässerung der Grünstrukturen einzusetzen und damit die Verdunstung sowie die klimatische Ausgleichsfunktion der Freiflächen zu stärken. Auf diese Weise kann insbesondere in Trockenperioden die Entwicklung und Erhaltung von Bäumen und Grünflächen unterstützt werden.

Das Konzept sieht vor, das Niederschlagswasser überwiegend oberflächennah über ein System aus Grünflächen und Mulden zu sammeln, zwischenzuspeichern und innerhalb des Gebietes zu verteilen. Die weitgehend ebene Topografie des Plangebietes bietet hierfür günstige

[31] Gertec: Fachbeitrag Energie zum B-Plan 743 „Grüner Gewerbepark Gute Hoffnung“, Essen: März 2026

[32] atelier stadt & haus Gesellschaft für Ingenieur- und Straßenplanung mbH: Oberhausen BV „Gewerbepark Grüne Hoffnung“, Erläuterung zur Erschließung. Essen: Juli 2026

Voraussetzungen. Das Regenwasser kann dadurch möglichst lange im Gebiet verbleiben und zur Versorgung der Vegetation beitragen. Gleichzeitig wird eine ortsnahe Verdunstung gefördert, die sich positiv auf das Mikroklima auswirken kann. Auf den privaten Gewerbegrundstücken ist hierzu ein naturnahes Muldensystem geplant. Die umlaufenden Hauptmulden weisen eine Breite von etwa 4,0 m und eine maximale Tiefe von rund 0,4 m auf. Zwischen den einzelnen Gewerbegrundstücken sind ergänzend kleinere Mulden mit einer Breite von etwa 2,0 m geplant. Die Mulden dienen der Aufnahme, Rückhaltung und Verteilung des Niederschlagswassers innerhalb des Gebiets. Sie werden so angeordnet, dass ein möglichst gleichmäßiger Wasserrückhalt erreicht werden kann. Unterhalb der Mulden ist eine 0,3 m dicke belebte Bodenzone vorgesehen, die neben ihrer Funktion für die Vegetation auch zur natürlichen Reinigung des Niederschlagswassers beiträgt. Darunter liegende Speicherschichten aus Kies ermöglichen die zeitweise Zwischenspeicherung des Wassers sowie dessen verzögerte Weiterleitung. Im Bereich von Baumstandorten werden die durchwurzelbaren Bodenräume vergrößert, um eine verbesserte Wasserversorgung der Gehölze sicherzustellen und deren langfristige Entwicklung zu fördern.

Zur Aufnahme und Versickerung überschüssiger Niederschlagsmengen ist im südlichen Bereich des Plangebiets ein Versickerungsbecken mit einer Grundfläche von rund 650 m² vorgesehen. Das Becken weist bei einer Tiefe von etwa 2,0 m eine Sohlfläche von rund 255 m² auf und wird über die öffentlichen und privaten Entwässerungsmulden gespeist. Die Eignung des Standortes für die Versickerung wurde im Rahmen einer Baugrunderkundung im Jahr 2025 überprüft[33]. Hierbei wurden unterhalb der vorhandenen Auffüllungen sehr gut versickerungsfähige natürlich anstehende Fein- bis Mittelsande nachgewiesen. Ein durchgeführter Versickerungsversuch bestätigte mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von etwa $10^{-3}$ m/s eine hohe Versickerungsleistung des Untergrundes. Da im Plangebiet Auffüllungen vorhanden sind, muss das Versickerungsbecken gegenüber diesen Bereichen abgedichtet werden. Die eigentliche Versickerung erfolgt gezielt über einen zentralen Versickerungsbereich, der das Niederschlagswasser mittels Schachtversickerung über Filter- und Bodenschichten in die natürlich anstehenden Sandböden ableitet. Eine vorgeschaltete Sandschicht dient dabei der Reinigung und Filterung des Niederschlagswassers. Zur Einhaltung der Anforderungen des Boden- und Grundwasserschutzes wird der Versickerungsbereich von einem umfangreichen Bodenaustausch umgeben. Hierdurch wird sichergestellt, dass das Niederschlagswasser nicht durch belastete Auffüllungen versickert, sondern ausschließlich über geeignete natürliche Bodenschichten in den Untergrund gelangt. Gleichzeitig wird der erforderliche Abstand zum Grundwasser eingehalten.

[33] KIB Unna GmbH: Stellungnahme zu Versickerungsversuchen der MB Brunnenbau. Unna: 26.08.2025

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in einer seitlichen Mulde gesammelt und bei Bedarf direkt in Richtung des geplanten Versickerungsbeckens abgeführt. Dies wird über einen Erschließungsvertrag gesichert.

Die verschiedenen Mulden- und Grünstrukturen können mit miteinander vernetzt werden und ermöglichen eine kontrollierte Weiterleitung des Niederschlagswassers innerhalb des Gebiets. Im Bereich der Querung der ÖPNV-Trasse werden die Entwässerungselemente stufenweise in Richtung des vorgesehenen Versickerungsbeckens geführt. Dadurch wird auch bei größeren Niederschlagsereignissen eine geordnete Wasserführung gewährleistet.

Neben der Wasserrückhaltung und -nutzung dient das Konzept auch der Starkregenvorsorge. Niederschlagswasser wird innerhalb des Gebietes gesammelt, zwischengespeichert und kontrolliert weitergeleitet. Dadurch können hohe Abflussmengen gedämpft und die Risiken von Überflutungen reduziert werden. Für öffentliche Verkehrsflächen und private Grundstücke sind dabei jeweils angepasste Lösungen vorgesehen, die eine geordnete Ableitung des Niederschlagswassers sicherstellen.

Das Schmutzwasser des Gewerbegebiets soll über das öffentliche Kanalnetz an den bestehenden Mischwasserkanal in der Steinbrinkstraße angeschlossen werden. Zusammen mit dem Niederschlagswasser der südlich der ÖPNV-Trasse gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen wird es als Mischwasser abgeleitet. Hierfür ist innerhalb des Plangebiets ein Schmutzwasserkanal vorgesehen, der im südlichen Bereich in einen Mischwasserkanal übergeht.

Zur Überprüfung der Funktionsfähigkeit des geplanten Entwässerungssystems wurde eine Langzeitkontinuumssimulation auf Grundlage von Niederschlagsdaten aus dem Zeitraum 1931 bis 2026 durchgeführt. Da die spätere Grundstücksaufteilung und Bebauung noch nicht feststeht, wurden für die Berechnungen Annahmen zu Dach-, Grün- und Freiflächen anhand der Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Die Untersuchung verschiedener Ausführungsvarianten zeig, dass bei einer Muldentiefe von 40 cm und einer darunterliegenden Speicherschicht von 50 cm die Anforderungen an die Regenwasserbewirtschaftung eingehalten werden. Als Schutzkategorie für die Anforderungen an das Entwässerungssystem wurde die Kategorie 3 (stark) für das Gewerbegebiet ausgewählt. Dies bedeutet für den Neubau eine Überstauhäufigkeit von 5 Jahren (1-mal in 5 Jahren) und eine Überflutungshäufigkeit von 30 Jahren (1-mal in 30 Jahren). Damit ist die Funktionsfähigkeit des Entwässerungssystems nachgewiesen. Das System erreicht dabei die für Gewerbegebiete angesetzten Schutzziele und weist lediglich eine sehr geringe Überflutungswahrscheinlichkeit auf. Für außergewöhnliche Starkregenereignisse ist ergänzend ein Notwasserweg entlang der Nordseite der ÖPNV-Trasse bis zur Steinbrinkstraße vorgesehen. Die Berechnungen ergaben, dass selbst bei sehr seltenen Starkregenereignissen (Regenereignis 1-mal in 95 Jahren) nur geringe Wassermengen aus dem Versickerungsbecken austreten. Zur sicheren Ableitung dieser Wassermengen genügt eine flache

Ableitungsmulde. Zusätzlich wird durch geeignete Geländemodellierungen sichergestellt, dass kein Oberflächenwasser in Richtung der nördlich angrenzenden Wohngebiete abfließt.

Die Umsetzung des Entwässerungskonzeptes wird über diesen Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglicht (s. Kapitel E.7). Über einen städtebaulichen Vertrag wird die Umsetzung der Entwässerung geregelt.

Die Entwässerung der bestehenden Wohnbebauung an der Ackerfeldstraße und Steinbrinkstraße erfolgt weiterhin über die vorhandene Mischwasserkanalisation. Für die geplanten Wohnbauflächen WA2 und WA3 ist eine Trennung von Niederschlags- und Schmutzwasser vorgesehen. Das Niederschlagswasser wird einem Regenrückhaltebecken zugeführt, während das häusliche Schmutzwasser über einen neu herzustellenden Kanal in den bestehenden Mischwasserkanal der Ackerfeldstraße eingeleitet wird.

## H. Denkmalpflegerische Belange

Im Osten und im Westen des Gebietes befinden sich Bunkeranlagen. Deren Denkmalwert wurde im Rahmen eines archäologischen Erkundungsberichts ermittelt[34]. Dabei konnten die bereits bekannten Bunkeranlagen westlich der geplanten WA2 und WA3 mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit als Luftschutz-Deckungsgräben aus dem Zeitraum kurz nach 1943 identifiziert werden (s. Abbildung 15). Demnach liegt laut gutachterlicher Einschätzung ein Bodendenkmalbefund für diese beiden Anlagen vor.

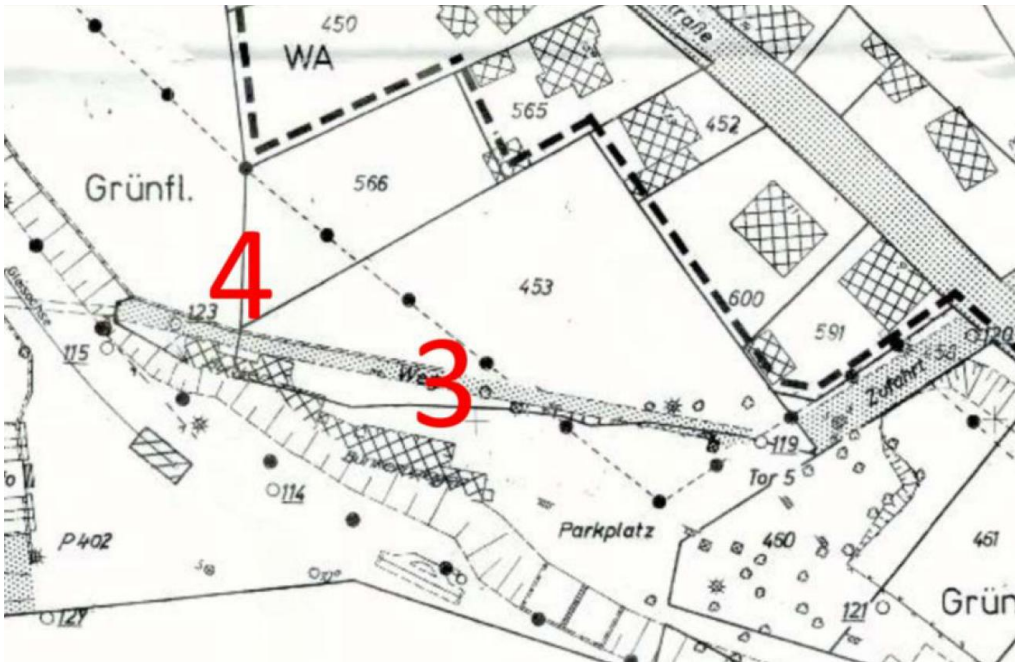



*Abbildung 15: Lage der Luftschutz-Grabenanlagen 3 und 4 (Eggenstein Exca GmbH und denkmalteam – Netzwerk Ingenieure, 2026)*

[34] Vgl. Fußnote 5.

Im Bereich der Hangfläche südlich der Grundstücke Steinbrinkstraße 75 bis 83 sowie im Bereich des BPL 375 wurden weitere Bunkeranlagen vermutet (s. Abbildung 16). Ein Betreten des Bereichs war dem Gutachter nicht möglich. Nach Begehung auf Sicht konnte daher kein Bodendenkmalbefund festgestellt werden.

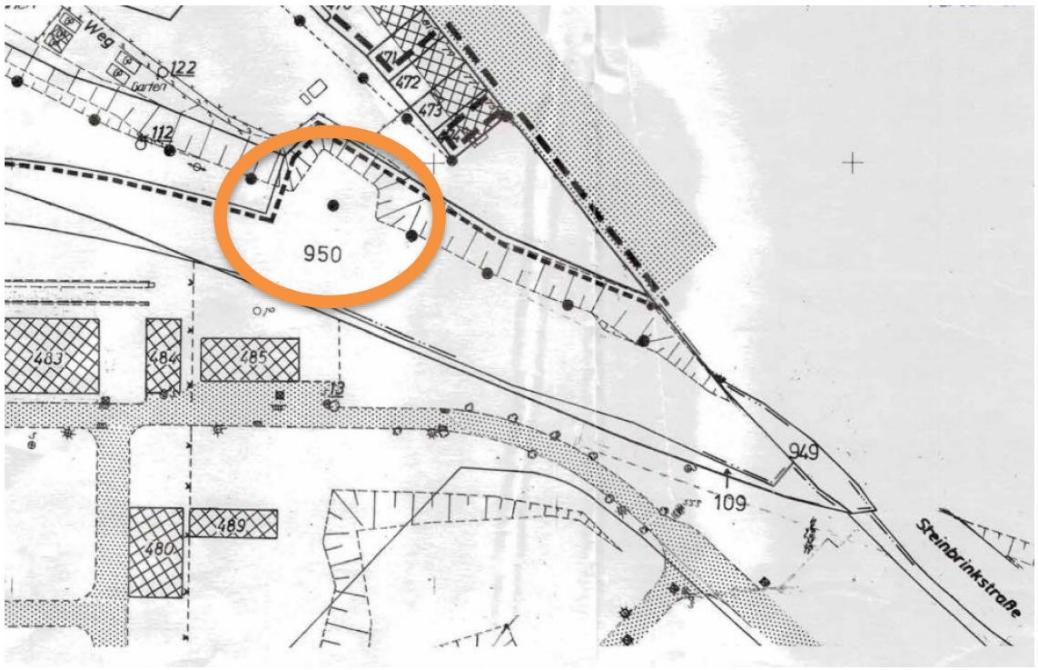



*Abbildung 16: Verdachtsfläche südlich der Grundstücke Steinbrinkstr. 75 bis 83 (Eggenstein Exca GmbH und denkmalteam – Netzwerk Ingenieure, 2026)*

Ein weitere Verdachtsfläche für Bunkeranlagen liegt an der privaten Zufahrtsstraße zum Werk GHH Radsatz im Westen des Plangebiets. Dort wurden bei der Begehung durch den Gutachter insgesamt 3 Anlagen aufgefunden (s. Abbildung 17). Bauten A und B wurden als gestreckte Luftschutz-Deckungsgräben aus der Zeit 1933-1945 identifiziert. Für diese beiden kann gutachterlich ein Bodendenkmalbefund gegeben werden. Eine Interpretation von Fläche C ist ohne Zugang ins Innere der Fernheizstation und eine weitreichende Entfernung von Bewuchs nicht möglich. Allgemein der Zeit 1933-1945 zuzuordnen, könnte das Bauwerk sowohl eine militärische oder eine zivilschutztechnische Schutzfunktion gehabt haben. Gegen den militärischen Zweck spricht bei derzeitigem Untersuchungsstand jegliches Fehlen von Tarnung, sei es durch Haken für Tarnnetze oder Anstrich. Daher kann ein Bodendenkmalbefund für die hoch aufragende Betonanlage festgestellt werden. Unter Vorbehalt einer Innenbesichtigung für die gesamte/ bzw. Teile der Fernheizstation 452 können weitere Abschnitte vermutet werden, sofern diese der Betonanlage zuzuordnen wären.

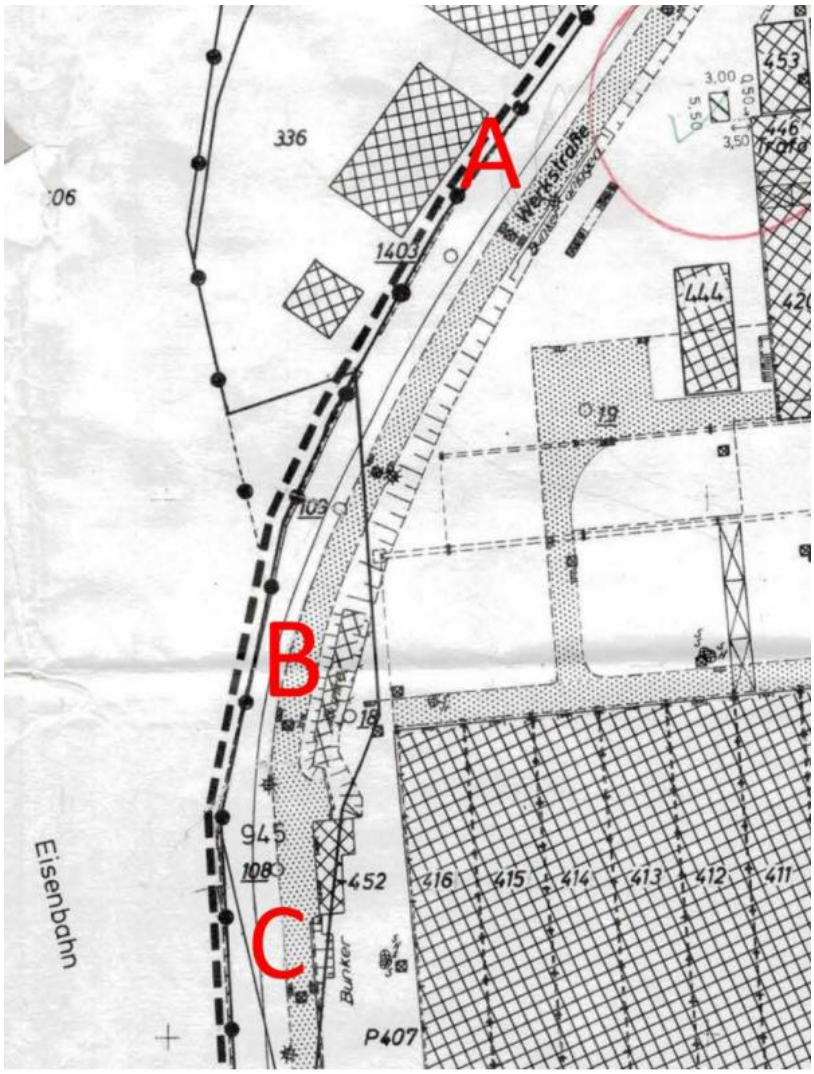



*Abbildung 17: Verdachtsfläche Zufahrtsstraße zum Werk GHH Radsatz (Eggenstein Exca GmbH und denkmalteam – Netzwerk Ingenieure, 2026)*

Der planungsrechtliche Umgang mit den Denkmälern wurde mit dem LVR abgestimmt. Die gesicherten Denkmäler werden flächig gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen (s. Kapitel I.3). Ergänzend wird ein Hinweis aufgenommen (s. Kapitel I.1). Die Bereiche der Denkmale 3 und 4 ragt geringfügig in die WA2 und WA3 hinein. Für diesen Bereich gibt es jedoch bereits eine denkmalrechtliche Erlaubnis sowie eine Grabungserlaubnis.

Ebenso sind Wohngebäude im Südosten an der Ackerfeldstraße denkmalgeschützt. Diese werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan als Baudenkmäler übernommen.

# I. Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

## I.1 Hinweise

### Boden/Altlasten

Auf Basis der vorliegenden Bodengutachten gab die Untere Bodenschutzbehörde den folgenden Hinweis Nr. 1:

Allgemeine Hinweise für alle Baugebiete:

*1. Umgang mit Anschüttungsmaterial*

*Auf den Grundstücken ausgehobene Anschüttungsmaterialien können nach Entscheidung des Fachgutachters vor Ort umgelagert werden, die Eignung der Materialien ist dabei nachzuweisen. Es sind die Anforderungen der §§ 4 und 7 Bundesbodenschutzgesetz einzuhalten. Eine Verwertung vor Ort kann ausschließlich unter Versiegelungen (Verkehrsflächen / Fundamente / Bodenplatten) erfolgen.*

*Aushubmassen, die auf dem Grundstück nicht wieder eingebaut werden können, sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.*

*2. Fachgutachterliche Begleitung*

*Zur Überwachung der ordnungsgemäßen Durchführung sämtlicher Bodenbewegungen und Sicherungsmaßnahmen sowie der Dokumentation der Arbeiten ist eine fachgutachterliche Begleitung erforderlich.*

*Die gutachterliche Tätigkeit ist spätestens 4 Wochen vor Baubeginn mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen und als schriftliches Konzept vorzulegen, welches durch die Untere Bodenschutzbehörde freizugeben ist.*

*Die fachgutachterliche altlastenbezogene Baubegleitung umfasst die dauerhafte Überwachung von Erdarbeiten, Beprobung des anfallenden Bodenmaterials, Festlegung des Umgangs mit Böden hinsichtlich des Verbleibs, Wiedereinbau, externer Verwertung oder Entsorgung sowie die Überwachung und den Nachweis von Sicherungsmaßnahmen. Es kann aufgrund der mächtigen Auffüllungen nicht ausgeschlossen werden, dass durch die Maßnahmen lokal abweichende Auffüllungen oder Schadstoffkonzentrationen angetroffen werden, die dann fachgutachterlich zu untersuchen sind.*

*Während der Baumaßnahmen berichtet der Gutachter / die Gutachterin ab Baubeginn der Unteren Bodenschutzbehörde über den Stand der Maßnahmen mindestens vierzehntäglich. Bei unverändertem Status ist eine Fehlanzeige erforderlich. Die Berichterstattung hat schriftlich, vorzugsweise per E-Mail zu erfolgen, eine Kurzform ist hierbei i.d.R. ausreichend.*

*Die gutachterliche Begleitung ist fortlaufend zu dokumentieren. Die abschließende Dokumentation zur altlastenbezogenen Begleitung ist der Stadt Oberhausen, spätestens 6 Wochen nach Abschluss der zu begleitenden Arbeiten, vorzulegen.*

Für den Bereich der GE-Gebiete:

*1. Aufbringung von Bodenmaterial*

*Auf unversiegelten Flächen ist zur Unterbindung des Direktkontakts Anschüttung-Mensch und zur Sicherung des Grundwassers durch Stoffeinträge Bodenmaterial nach gebrauchsfertig hergestelltem Zustand von mindestens 60 cm aufzubringen. Der aufzubringende Unterboden hat*

*über eine schluffige Bodenmatrix zu verfügen, darauf folgen 15-20 cm pflanzenverträglicher Oberboden. Das aufzubringende Bodenmaterial hat die Vorsorgeanforderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu erfüllen.*

2. *Die Grünflächen entlang der vorgesehenen Entwässerungs-Grabensysteme und des Versickerungsbeckens sind so zu gestalten, dass ein Gefälle in Richtung der vorgesehenen Entwässerungs-Grabensysteme bzw. des Versickerungsbeckens vorliegt, wodurch überschüssiges Niederschlagswasser abgeleitet werden kann.*
3. *Auf versiegelten oder überbauten Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist über das Entwässerungskonzept einer zentralen Rückhalte- und Versickerungsanlage zuzuführen. Durch die anstehenden mächtigen Anschüttungen darf nicht versickert werden. Das Versickerungsbecken ist so zu gestalten, dass eine Versickerung über die vorhandenen mächtigen Anschüttungen sicher ausgeschlossen wird. Zu diesem Zweck sind geeignete Abdichtungsmaßnahmen vorzunehmen sowie ein Bodenaustausch gemäß den Vorgaben (Vorsorgewerte) der BBodSchV durchzuführen.*
4. *Die oberflächennahen organischen Böden (5 - 10 cm) sind vollständig zu entfernen.*
5. *Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien und zur Herstellung der nicht überbauten Flächen sind die DIN 19731, die DIN 18915 und die materiellen Anforderungen der BBodSchV sowie der Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.*
6. *Standsicherheit*

*Das geplante Gewerbegebiet wird nicht auf normal gewachsenen Boden, sondern auf mächtigen künstlichen Anschüttungen errichtet. Eine ausreichende Tragfähigkeit liegt demnach nicht vor. Eine Verbesserung der Gründungsverhältnisse ist notwendig. Auf dem Grundstück liegen großflächige Torflinsen vor, die teilweise durch Altbebauungen und deren Gründungen entfernt wurden. Um Bauwerksschäden vorzubeugen sind entsprechende Baugrunderkundungen und Setzungsprognosen notwendig. Für den südlichen Bereich werden gutachterlich zusätzlich Sondergründungsverfahren wie Pfahlgründungen oder Verdrängungspfähle bzw. -säulen empfohlen.*

Für den Bereich der WA2 und WA3:

1. *Aufbringung von Bodenmaterial*

*Auf unversiegelten Flächen ist zur Vorsorge gegen schädliche Einwirkungen aus Bodenbelastungen eine Bodenabdeckung in geeigneter Qualität nach den Maßstäben der BBodSchV vorzusehen:*

- *Zier- und Nutzgärten in einer Mindestschichtstärke nach gebrauchsfertig hergestelltem Zustand von 0,60 m mit Einbringung einer darunterliegenden Grabesperre.*

- *Sonstige Grünflächen und sonstige unbefestigten/nicht überbauten Flächen, in einer Mindestschichtstärke nach gebrauchsfertig hergestelltem Zustand von 0,35 m mit Einbringung einer darunterliegenden Grabesperre.*
- *Grabesperren müssen so beschaffen sein, dass sie mit üblichen Handwerkzeugen für Grabearbeiten (Spaten, Schaufel usw.) nicht unbeabsichtigt durchdringbar sind und tiefere Grabearbeiten auch bei Absicht erheblich erschweren würden. Grabesperren müssen so beschaffen sein und eingebaut werden, dass sie für den Grundstücksnutzer bei Erdarbeiten eine Signalwirkung haben.*

*2. Tragfähigkeit*

*Aufgrund der flächig auftretenden organogenen Böden (Torflinsen) sind ausschließlich nicht unterkellerte Gebäude mit geeigneten Sondergründungsverfahren zu errichten.*

**Bodendenkmalpflege**

Die bekannten Denkmäler im Plangebiet wurden eingehend untersucht (s. Kapitel H). Weitere Zufallsfunde können allerdings nicht ausgeschlossen werden. Vorsorglich wird folgender Hinweis Nr. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen:

*„Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Oberhausen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).“*

**Kampfmittel**

Konkrete Hinweise auf Kampfmittel liegen derzeit nicht vor. Dennoch wird vorsorglich folgender Hinweis Nr. 3 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.“*

**Artenschutz**

Zur Sicherstellung des Artenschutzes enthält der Bebauungsplan den Hinweis Nr. 4:

*Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zur Schaffung eines neuen Brut- und Nahrungshabitats für die Heidelerche ist auf einer 1,8 ha großen Fläche im Oberhausener*

*Stadtgebiet, Gemarkung Sterkrade, Flur 11, Flurstück 219 (tlw.) umzusetzen und wird im städtebaulichen Vertrag gesichert. Der Bereich der Maßnahme ist in der Nebenkarte 1 dargestellt.*

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

- *Eine Fällung von Gehölzen ist nur außerhalb der Brutzeit der Vögel, d.h. zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des Folgejahres zulässig. Sollte eine Fällung von Bäumen innerhalb der Brutzeit der Vögel unumgänglich sein, ist hierfür eine Sondergenehmigung erforderlich.*
- *- Sollte die Fällung von Gehölzen im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens erforderlich werden, müssen die Gehölze zuvor durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) auf Brutvögel und besetzte Fledermausquartiere kontrolliert werden. Die Kontrolle muss dokumentiert werden.*
- *- Sollte es während der Bauphase zur Bildung von temporären Wasseransammlungen (z. B. in Fahrspuren, Bodenmulden, abgeschobenen Flächen) kommen, ist auf eine mögliche Nutzung durch die Kreuzkröte zu achten. Eine Kontrolle durch die ÖBB ist sicherzustellen. Im Fall eines Nachweises sind ggf. weiterführende Maßnahmen mit der UNB abzustimmen.*

*<u>Ökologische Baubegleitung (ÖBB)</u>*

- *Ein*e anerkannte*r Fachgutachter*in ist mit der ÖBB zu beauftragen, um die Bauarbeiten von Beginn an zu betreuen.*
- *Der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen sind rechtzeitig vor Baubeginn der Name und die Kontaktdaten der ÖBB schriftlich mitzuteilen (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 zum Artenschutz eingehalten werden.*

**Schutzmaßnahmen für Gehölze**

Für die Belange des Baumschutzes enthält der Bebauungsplan den Hinweis Nr. 5:

*„Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen.*

*Für alle zu erhaltenden Gehölze sind bei Baumaßnahmen geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 und R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" einzuhalten. Beschädigte Sprossteile 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.2 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist textlich gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Die gekennzeichnete Fläche überschneidet sich teilweise mit der Altablagerung des ehemaligen GHH-Werk II, die im Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Oberhausen unter der Nummer E09.001 erfasst ist. Die Altablagerung weist Anschüttungen mit Mächtigkeiten bis zu 12 m auf. Die inhomogene Anschüttung besteht überwiegend aus Schlacke, Bergematerial, Koks- und Kohleresten sowie umgelagerten Boden aus Sand und Kies. Es sind auch vermehrte Anteile an Bauschutt (Beton- und Ziegelbruch) sowie Formsande Bestandteile der Anschüttung. Überlagert ist die Anschüttung von einer geringmächtigen humosen Oberbodenbedeckung.

### I.3 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 375, ausgenommen die im Osten bestehenden Grünfläche nördlich der Lärmschutzwand sowie einzelne überplante Bereiche entlang der ÖPNV-Trasse, werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Ebenso werden die nach Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW geschützten Gebäude an der Ackerfeldstraße nachrichtlich im Plan übernommen und entsprechend dargestellt.

Die erkundeten Bunkeranlagen im Plangebiet werden nach Abstimmung mit dem LVR in der Planzeichnung nach DSchG NRW als Bodendenkmäler gekennzeichnet. Ergänzend wird folgende textliche nachrichtliche Übernahme aufgenommen:

*„Der dauerhafte Erhalt der in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen Bodendenkmäler ist gem. § 15 Abs. 2 DSchG NRW sicherzustellen. Bodendenkmäler sind gem. §§ 5 Abs. 2, 15 Abs. 1, 2, 27 Abs. 1 DSchG NRW geschützt. Der Schutz ist nicht von ihrer Eintragung abhängig. In der Folge unterliegen Erdeingriffe im Bereich von Bodendenkmälern einer Erlaubnispflicht nach §15 Abs. 2 DSchG NRW. Nach § 15 Abs.2 DSchG NRW bedarf der Erlaubnis, wer ein (vermutetes) Bodendenkmal oder einen Teil eines (vermuteten) Bodendenkmals beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder dessen Nutzung ändern will. Die Erlaubnis ist schriftlich bei der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen zu beantragen.“*

## J. Sonstiges

Bodenordnung / Grunderwerb

Die Gewerbegrundstücke verbleiben im Eigentum des Investors und werden durch diesen vermarktet. Die öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Straßenverkehrsflächen, der öffentlichen Entwässerungsanlagen sowie der Fuß- und Radwege werden nach ihrer Herstellung an die Stadt veräußert. Die Gartenflächen des Allgemeinen Wohngebietes WA1 entlang der Steinbrinkstraße sind zur Veräußerung an die jeweiligen Anlieger vorgesehen. Darüber hinaus werden die festgesetzten Maßnahmenflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie das südlich der ÖPNV-Trasse gelegene Straßenbegleitgrün an die Stadt übertragen, um deren dauerhafte Sicherung und Unterhaltung zu gewährleisten.

## K. Verfahren

### K.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Vom 21.05.2024 bis einschließlich dem 14.06.2024 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Ergänzend wurde am 04.06.2024 eine Bürgerversammlung abgehalten. Zusätzlich zum Protokoll der Bürgerversammlung wurden 7 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben.

### K.2 Behördenbeteiligungen gemäß § 4 (1) und (2) BauGB

In der Zeit vom 30.04.2024 bis einschließlich zum 30.05.2024 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Insgesamt wurden 19 Stellungnahmen abgegeben.

### K.3 Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB

Folgt.

## L. Planungsbegleitender Städtebaulicher Vertrag i.S.v. § 11 BauGB

Die vorliegende Planung bedingt zum Satzungsbeschluss den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages i.S.v. § 11 Abs. 1 BauGB mit dem Projektträger / der Projektträgerin. Hierin sind im Wesentlichen folgende Aspekte inkl. der jeweils zugehörigen, maßnahmenbezogenen Kostentragung zu regeln:

- Sicherstellung der vollständigen Umsetzung der verkehrlichen sowie der Ver- und Entsorgungserschließung durch die Vorhabenträgerin.
- Regelungen zum Grunderwerb und zur Übertragung öffentlicher Verkehrs-, Grün- und Ausgleichsflächen an die Stadt.
- Herstellung, Entwicklungspflege und dauerhafte Unterhaltung der Ausgleichsflächen einschließlich Kostenübernahme durch die Vorhabenträgerin.

- Sicherung der Umsetzung vertraglicher Verpflichtungen, Abnahme, Gewährleistung und Übernahme der Erschließungsanlagen.
- Umsetzung eines nachhaltigen Niederschlagswassermanagements durch Versickerungsanlagen, Mulden- und Rückhaltesysteme entsprechend dem Entwässerungskonzept.
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zur Reduzierung der Flächenversiegelung.
- Umsetzung der Grünflächen sowie landschaftspflegerischer Maßnahmen gemäß Landschaftspflegerischem Begleitplan.
- Herstellung, Pflege und dauerhafter Erhalt von Grünstrukturen, Baumpflanzungen, Bestandsbäumen und Dachbegrünungen.
- Umsetzung der erforderlichen Artenschutzmaßnahmen einschließlich CEF-Maßnahmen und ökologischer Baubegleitung.
- Berücksichtigung der Anforderungen des Boden- und Altlastenschutzes.
- Umsetzung der Vorgaben zum Immissionsschutz gemäß den Fachgutachten.
- Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur Gewährleistung der Erschließung und Versorgung.
- Berücksichtigung denkmalrechtlicher Belange.
- Umsetzung der Bauverpflichtungen und des Energiekonzepts zur Sicherstellung einer geordneten und nachhaltigen Gebietsentwicklung.

## M. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans nach dem gem. § 10 Abs.1 BauGB erforderlichen Satzungsbeschluss entstehen der Verwaltung etwaig Kosten durch die Übernahme, Herstellung und Unterhaltung der für öffentliche Nutzungen festgesetzten Flächen soweit diese Kosten nicht im Rahmen eines noch auszuhandelnden städtebaulichen Vertrages i.S.v. § 11 BauGB auf den Projektträger der geplanten Maßnahmen übertragen werden können. Eine detaillierte Darstellung von etwaigen, aus der Umsetzung des Bebauungsplans resultierenden finanziellen Konsequenzen werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

## N. Flächenbilanz

| Fläche | Fläche in m² | Anteil in % |
|---|---|---|
| Allgemeines Wohngebiet | 12.304 | 10% |
| *davon überbaubare Fläche* | *6.788* | *55%* |
| Gewerbegebiet | 42.486 | 34% |

| | | | |
|---|---|---|---|
| *davon überbaubare Fläche* | *34.454* | | *81%* |
| Private Grünfläche | 19.395 | 16% | |
| *davon Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* | *13.605* | *70%* | |
| Öffentliche Grünfläche | 9.046 | 7% | |
| Ver- und Entsorgungsfläche | 2.150 | 2% | |
| Private Straßenverkehrsfläche | 898 | < 1% | |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche | 11.593 | 9% | |
| Straßenbegleitgrün | 3.577 | 3% | |
| Private Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | 846 | < 1% | |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | 7.219 | 6% | |
| Nachrichtliche Übernahme BPL 375 | 13.981 | 11% | |
| **Gesamt** | **123.495** | **100%** | |

# Teil II – Umweltbericht

Gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist der Umweltbericht als ein gesonderter Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes 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 Bauleitplanes angemessener Weise verlangt werden kann.

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

## A. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

| Zu prüfende Aspekte / **Schutzgüter** (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) | **Umweltzustand** (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2a BauGB) | **Auswirkungen der Planung** (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2b BauGB) | **Maßnahmen** zur **Vermeidung**, **Verminderung** und zum **Ausgleich** von Beeinträchtigungen (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2c BauGB) |
|---|---|---|---|
| Schutzgut Mensch | • Wohnnutzung im Osten, überwiegend brachliegende Konversionsfläche<br>• Vorbelastung durch Verkehrslärm und Altlasten<br>• Geringe Aufenthalts- und Erholungsqualität | • Verbesserung der Wohn-, Aufenthalts- und Erholungsqualität durch Grünflächen und Wegeverbindungen<br>• Zunahme des Verkehrs; mögliche Lärm- und Immissionsbelastungen<br>• Altlastenbedingte Anforderungen bei Baumaßnahmen | • Schallschutzmaßnahmen und Einhaltung von Abständen<br>• Bodenarbeiten und Gefahrenminimierung<br>• Verbesserung der Grün- und Freiraumgestaltung sowie sichere Verkehrserschließung |
| Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt | • Strukturreiche Brach-, Gehölz- und Grünflächen mit Lebensräumen planungsrelevanter Arten<br>• Brutvorkommen der Heidelerche wahrscheinlich<br>• Biotopwert Bestand: 202.690 Wertpunkte | • Verlust und Veränderung von Biotopen und Lebensräumen durch Bebauung und Erschließung<br>• Besondere Betroffenheit der Heidelerche und potenzieller Fledermausquartiere<br>• Biotopwert Planung: 202.909 Wertpunkte (Biotopwertsteigerung um 218 Wertpunkte) | • Erhalt von Gehölzen, Entwicklung naturnaher Grün- und Maßnahmenflächen<br>• CEF-Maßnahme für die Heidelerche, ökologische Baubegleitung und Bauzeitenregelung<br>• Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unter Anwendung der Natur-auf-Zeit-Regelung sowie Sicherung der Maßnahmen im Bebauungsplan und städtebaulichen Vertrag |
| Schutzgut Fläche | • Ca. 12,35 ha großes Plangebiet mit überwiegend brachliegender Konversionsfläche sowie Wohn- und Grünflächen | • Umstrukturierung zu Gewerbe-, Wohn-, Verkehrs- und Grünflächen<br>• zusätzliche Flächenversiegelung | • Sicherung und Entwicklung von Grün- und Maßnahmenflächen als Puffer- und Ausgleichsflächen |
| Schutzgut Boden | • stark anthropogen überprägte Fläche mit großflächigen | • Versiegelung und Überbauung bereits belasteter Böden | • Bodenaustausch bzw. Bodenabdeckung im Wohnbereich |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Auffüllungen (bis ca. 12 m)<br>• keine natürlichen, schutzwürdigen Böden vorhanden<br>• Altlastenverdachtsfläche (ehem. Werkgelände MAN/GHH)<br>• punktuell erhöhte Schadstoffgehalte (u. a. PAK, Schwermetalle, Cyanide)<br>• Torflinsen und heterogene Anschüttungen<br>• bergbauliche Vorprägung, heute ohne aktive Einwirkungen | • Sicherung der Altablagerung durch bauliche Nutzung/Abdeckung<br>• keine zusätzliche Neuversiegelung naturnaher Böden<br>• Eingriffe in Auffüllungen mit Entsorgungsaufwand<br>• potenziell verbesserter Schutz des Grundwassers durch geordnete Flächennutzung<br>• Verlagerung von Bodenmassen im Zuge der Erschließung | • Einbau von Grabesperren zur Trennung belasteter und sauberer Böden<br>• gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten / Bodenmanagement<br>• Wiedereinbau geeigneter Aushubböden unter versiegelten Flächen<br>• abgedichtete, zentrale Versickerung mit Filter-/Bodenschichten<br>• Kennzeichnung der Altlastenflächen und Hinweise im B-Plan<br>• Entsorgung belasteter Materialien nach Vorgaben der ErsatzbaustoffV/Bodenschutzrecht |
| Schutzgut Wasser | • Grundwasser im Bereich der Niederterrassensande; teilweise erhöhte Schadstoffgehalte (KW, PAK, Schwermetalle, Cyanide) festgestellt<br>• keine Wasserschutzzone, keine Oberflächengewässer im Plangebiet<br>• Emscher ca. 900 m südwestlich<br>• kein Überschwemmungsgebiet<br>• Starkregen: Teilbereiche (östlich) bei Extremereignis mit Wasserständen bis ca. 2 m betroffen | • keine Betroffenheit von Oberflächengewässern<br>• teilweise Verbesserung/Ordnung der Grundwassersituation durch kontrollierte Niederschlagswasserbewirtschaftung<br>• kein direkter Hinweis auf erhebliche Grundwassergefährdung, jedoch potenzielles Risiko durch Altlasten verbleibend<br>• Reduzierung der Versickerung in belastete Auffüllungen durch technische Entkopplung<br>• Verringerung von Abflussspitzen und Überflutungsrisiken durch Regenwasserrückhalt<br>• geringe Restgefährdung bei extremen Starkregenereignissen möglich | • Entwässerungs- und Regenwasserkonzept mit Rückhaltung, Nutzung, Speicherung und verzögerter Ableitung im Plangebiet möglich<br>• dezentrale Mulden- und Speichersysteme mit belebter Bodenzone und Filterschichten<br>• zentraler, technisch gesicherter Versickerungsbereich in geeigneten Sandböden<br>• Abdichtung/Trennung gegenüber belasteten Auffüllungen<br>• Bodenaustausch im Versickerungsbereich zur Sicherung des Grundwasserschutzes<br>• Notwasserweg für extreme Starkregenereignisse<br>• oberflächennaher Wasserhaushalt zur Förderung von Verdunstung und Vegetation<br>• Vermeidung unkontrollierter Versickerung in Altlastenbereiche |
| Schutzgut Klima / Luft | • Klimatope: Stadtrand-/Freilandklima, Klima innerstädtischer Grünflächen<br>• angrenzend Wohn-, Gewerbe- und Verkehrsflächen (ÖPNV-Trasse, Straßen, Bahn/Autobahn im Umfeld)<br>• heterogene Nutzungsstruktur | • tlw. offenes Gewerbe- und Industrieklima<br>• Umwandlung von Brach- und Freiflächen in Wohn- und Gewerbegebiete<br>• zusätzliche Flächenversiegelung und bauliche Verdichtung im westlichen Plangebiet<br>• Verlust bzw. Reduzierung von Vegetations- und Freiflächen | • Festsetzung von Grün- und Maßnahmenflächen als Puffer zwischen Wohn- und Gewerbenutzung<br>• Erhalt und Neupflanzung von Gehölzen sowie Entwicklung extensiver Grünflächen<br>• Begrünung von Dächern und Freiflächen, Reduzierung versiegelter Flächen durch |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | ohne zusammenhängende Freiraumfunktion<br>• deutliche anthropogene Vorprägung und Störung durch bestehende Nutzungen | • gleichzeitige Umstrukturierung mit teilweisem Erhalt und Entwicklung von Grünflächen | wasserdurchlässige Beläge<br>• Durchgrünung des Gebiets zur Minderung von Beeinträchtigungen und Förderung der Durchlässigkeit |
| Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter | • mehrere Bunkeranlagen im Plangebiet und Umfeld, teils als Bodendenkmäler eingestuft (Luftschutz-Deckungsgräben, 1933–1945)<br>• weitere Verdachtsflächen mit nicht abschließend bewerteten baulichen Anlagen<br>• denkmalgeschützte Wohngebäude im Südosten an Ackerfeldstraße und Steinbrinkstraße<br>• historisch geprägte Siedlungs- und Industriekulisse mit einzelnen kulturhistorisch relevanten Strukturen | • teilweise Überlagerung geplanter Wohngebiete mit denkmalrelevanten Bereichen (geringfügige Inanspruchnahme)<br>• grundsätzlich Erhalt der bekannten Denkmäler durch nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan<br>• keine grundlegende Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Wohngebäude zu erwarten<br>• planungsrechtliche Sicherung und Abstimmung des Umgangs mit den Denkmälern erfolgt | • nachrichtliche Übernahme der Bodendenkmäler und Baudenkmäler in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB<br>• Hinweise zum Denkmalschutz im Bebauungsplan<br>• denkmalrechtliche Erlaubnisse und Grabungserlaubnisse für betroffene Teilbereiche bereits berücksichtigt<br>• dauerhafter Erhalt der Denkmäler durch planungsrechtliche Sicherung |
| Störfälle und Risiken | • kein Störfallbetrieb im Plangebiet vorhanden<br>• keine Lage innerhalb von Achtungsabständen von Störfallbetrieben<br>• Umfeld durch gemischte Nutzungen (Wohnen/Gewerbe/Verkehr) geprägt | • keine zusätzlichen erheblichen Störfallrisiken durch die geplante Nutzung<br>• kein erhöhtes Risiko schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen zu erwarten<br>• Sicherstellung eines verträglichen Nebeneinanders unterschiedlicher Nutzungen | • Ausschluss von Störfallbetrieben gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG i. V. m. Störfall-Verordnung<br>• planungsrechtliche Beschränkung besonders risikobehafteter Nutzungen<br>• Schutz angrenzender Wohnnutzungen durch Nutzungssteuerung im Bebauungsplan |
| Kumulierung, Wechselwirkungen | • keine erkennbaren kumulativen Vorbelastungen durch benachbarte Plangebiete<br>• bestehende Wechselwirkungen zwischen Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumstrukturen im Umfeld<br>• Vorprägung durch bestehende Immissionen und Versiegelung | • mögliche Verstärkung von Wechselwirkungen zwischen Versiegelung, Klima (Wärmebelastung) und Mensch<br>• Erhöhung von Immissionen (insbesondere Verkehr und Gewerbelärm) in Teilbereichen möglich<br>• keine relevanten kumulativen Wirkungen mit anderen Planvorhaben erkennbar | • Begrenzung der Versiegelung durch Grün- und Freiflächenanteile<br>• klima- und immissionsmindernde Maßnahmen (Begrünung, Durchlüftung, Regenwassermanagement)<br>• Nutzungszonierung zur Reduzierung konfliktträchtiger Wechselwirkungen zwischen Wohnen und Gewerbe |

## B. Lage des Plangebietes

Das etwa 12,3 ha große Plangebiet befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von Oberhausen und erstreckt sich über die Gemarkungen Sterkrade (Fluren 21 und 22) sowie Buschhausen (Flur 14). Es gliedert sich in einen größeren westlichen Hauptbereich und einen kleineren östlichen Teil, die durch einen schmalen Streifen im Bereich der Steinbrinkstraße miteinander verbunden sind.

Der westliche Hauptbereich umfasst überwiegend Brachflächen mit vorhandenen Gehölzen und Gleisanlagen. Zudem ist die Wohnbebauung entlang der Ackerfeld- und Steinbrinkstraße im Osten Teil des Plangebiets. Südlich der Gleisanlagen befinden sich Böschungsbereiche mit Gehölzen und weiter südöstlich die Erschließung der südlich gelegenen Gewerbenutzung. Die Geländeoberfläche liegt hier bei etwa 40 m ü. NHN und fällt nach Osten zur Steinbrinkstraße auf ca. 34 m ü. NHN sowie stellenweise auf bis zu 32,5 m ü. NHN ab. Räumlich wird dieser Teilbereich im Westen von der Bahntrasse, im Süden von der ÖPNV-Trasse einschließlich der Böschungen und angrenzender Brachflächen, im Osten durch die Steinbrink- und Ackerfeldstraße sowie im Norden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen an der Bodenstraße und angrenzende Gewerbeflächen begrenzt.

Der östliche Teilbereich umfasst Grün- und Freiflächen entlang des Fuß- und Radwegs „Richard-Wagner-Allee“. Hier fällt das Gelände von 37,5 m ü. NHN im Südosten auf 35 m ü. NHN im Norden ab. Die Abgrenzung erfolgt im Norden durch die rückwärtigen Grundstücke der Wohnbebauung südlich der Jahn- und Johanniterstraße, im Westen durch die Steinbrinkstraße, im Süden durch die ÖPNV-Trasse im Bereich der Haltestelle „MAN Turbo“ und im Osten durch die Dorstener Straße. Die Abgrenzungen folgen im Wesentlichen den bestehenden Grundstücksgrenzen und den Bahnanlagen.

Die räumliche Gliederung und die genauen Grenzen des Plangebietes sind in der Planzeichnung (s. Abbildung 18) dargestellt.

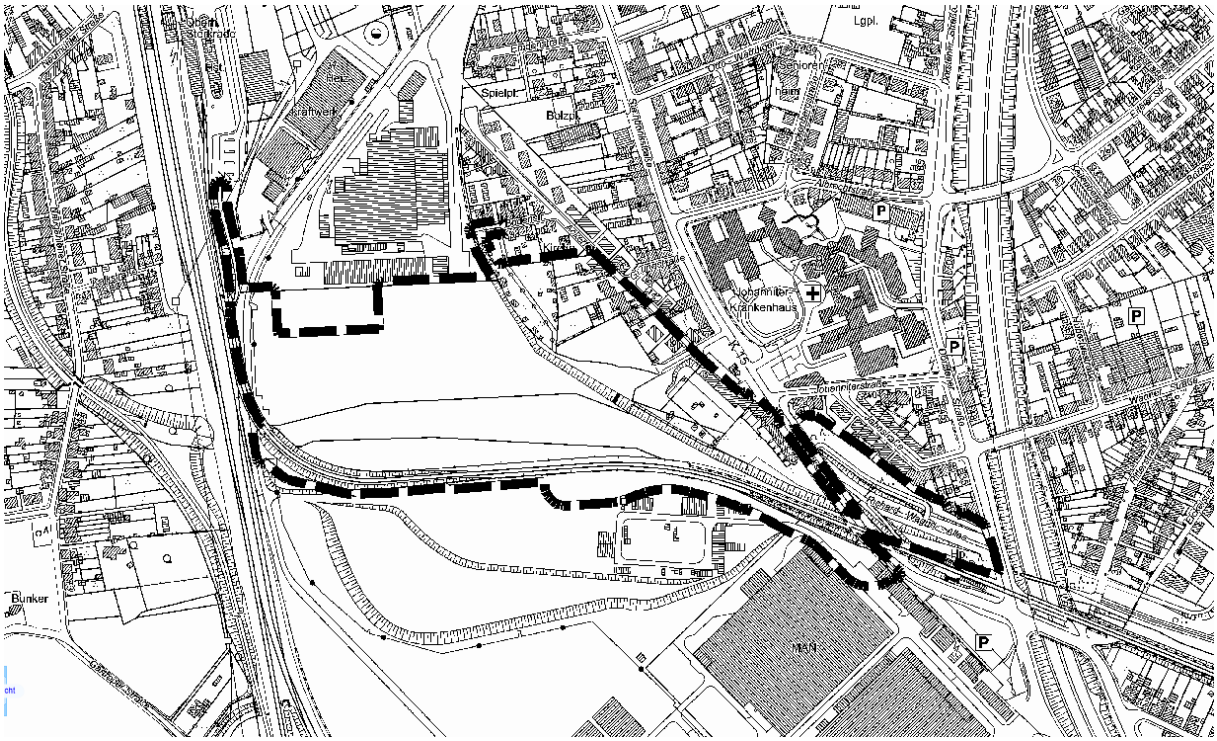



*Abbildung 18: Geltungsbereich des Bebauungsplans*

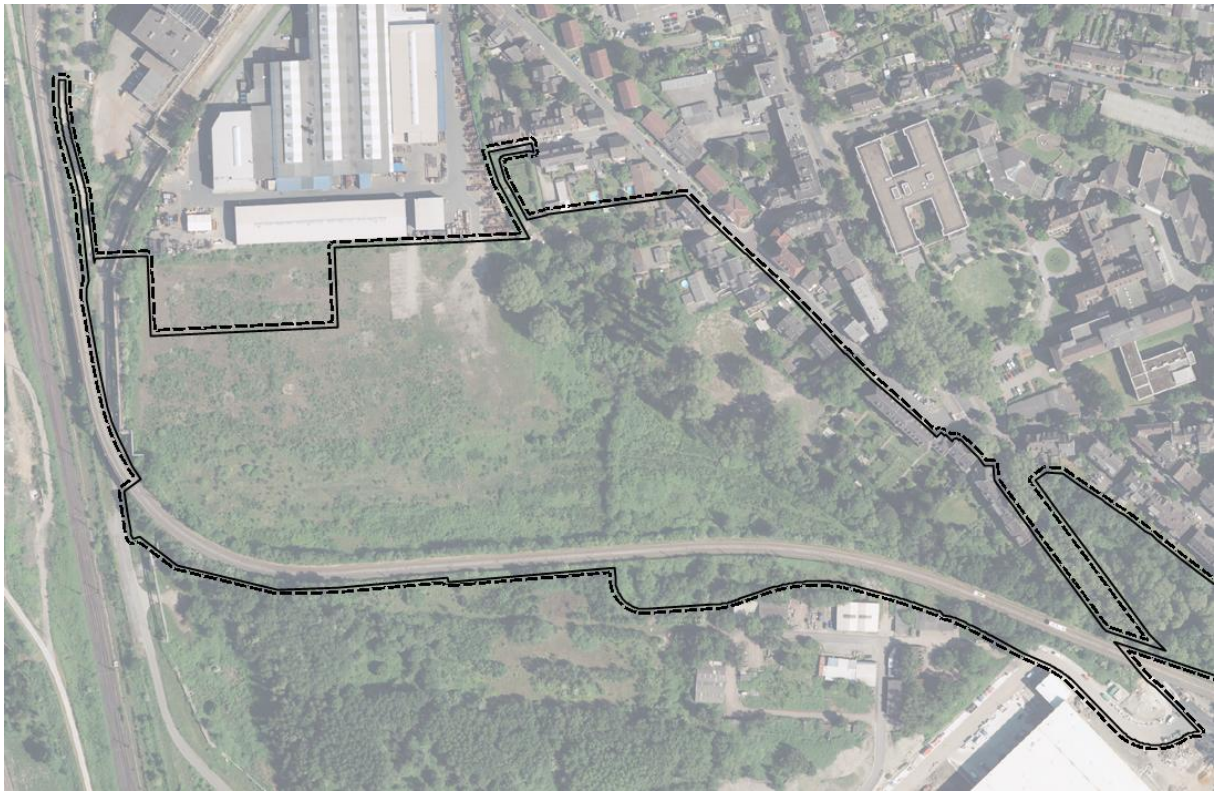


*Abbildung 19: Luftbild des westlichen Plangebietes*

## C. <u>Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes</u>

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines modernen Gewerbegebietes, das sowohl wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten als auch öffentliche Aufenthalts- und Erholungsflächen integriert. Das

Plangebiet soll als multifunktionales Stadtquartier gestaltet werden, das eine hohe Qualität der Arbeits- und Aufenthaltsbedingungen bietet und damit langfristig die Ansiedlung und Sicherung gewerblicher Nutzungen unterstützt. Hierzu tragen insbesondere städtebauliche Gestaltung, infrastrukturelle Ausstattung und die Berücksichtigung digitaler Infrastruktur bei, um die Arbeitszufriedenheit und Gesundheit der Nutzerinnen und Nutzer zu fördern.

Ein weiterer Schwerpunkt der Planung liegt auf einer verträglichen verkehrlichen Erschließung. Die Erschließung des hinteren Geländes für gewerbliche Nutzungen erfolgt über eine leistungsfähige Straßenverbindung von der Steinbrinkstraße aus, die die ÖPNV-Trasse auf gleicher Ebene quert und so eine schnelle Anbindung an die Bundesautobahn A 516 ermöglicht. Diese Variante soll zugleich Lärm- und Luftbelastungen für angrenzende Wohnbereiche minimieren. Ergänzend wird eine Fuß- und Radwegtrasse nördlich der ÖPNV-Trasse vorgesehen, die eine durchgängige Verbindung vom nordwestlichen Bereich des Plangebietes (Bf. Sterkrade) zum südöstlichen Bereich an der Haltestelle „MAN Turbo“ herstellt und damit die umweltfreundliche Mobilität innerhalb des Quartiers stärkt.

Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind 3 unterschiedliche Gewerbegebiete, die sich aufgrund immissionsrechtlicher Vorgaben voneinander unterscheiden, und die zugehörigen neu herzustellenden Straßenverkehrsflächen. Darüber hinaus werden die bestehende Wohnbebauung an der Ackerfeldstraße und der Steinbrinkstraße sowie die Ergänzung der rückwärtigen Neubebauung an der Ackerfeldstraße planungsrechtlich gesichert. Insbesondere im Osten des Plangebietes werden Grünflächen und Flächen zum Schutz der Natur festgesetzt. Zur Verbesserung der fuß- und radverkehrlichen Erschließung sowie zur Stärkung der umweltfreundlichen Mobilität wird eine Fuß- und Radwegtrasse nördlich entlang der ÖPNV-Trasse in die Planung aufgenommen. Die Trasse verbindet den Bereich nordwestlich des Plangebietes, Bf. Sterkrade, mit dem südöstlich gelegenen Bereich an der Haltestelle MAN Turbo und schafft damit eine durchgängige, quartiersübergreifende Wegeverbindung. Die Grünfläche an der Richard-Wagner-Allee im Osten wird darüber hinaus planungsrechtlich gesichert.

## D. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Im Umweltbericht sind die Ziele, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt wurden und die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, darzustellen.

*EU-Umweltziele*

Die Ziele der Umweltpolitik der EU sind vor allem die Reduzierung der Treibhausgase, der Schutz der Natur und Biodiversität, die Steigerung der Lebensqualität durch Verbesserung der Luftqualität, verringerte Lärmbelästigung und die nachhaltige Nutzung der natürlichen Res-sourcen. Diese Ziele sollen durch verschiedene Abkommen und Richtlinien erreicht werden.

Mit dem UVP-Gesetz (Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung) erfolgte insbesondere die Umsetzung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bestimmter öffentlicher und privater Projekte, einschließlich der Änderungsrichtlinie 2014/52/EU, sowie der Richtlinie 2010/75/EU über Industrieemissionen (IED), die die frühere IVU-Richtlinie (96/61/EG) ersetzt. Mit der Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (2001/42/EG) wurde die Strategische Umweltprüfung in das Europäische Recht eingeführt. Mit dem Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 wurde das BauGB an die UVP-Richtlinie der EU angepasst.

*Gesetze*

Abwägungsbeachtliche Belange des Umweltschutzes werden in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, ergänzt durch die Ausführungen des § 1a BauGB zum Bodenschutz und zur Eingriffsregelung, benannt.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gibt in § 1 die Ziele und in § 2 die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege auch im besiedelten Bereich vor, das Landesnaturschutzgesetz NW (LNatSchG NW) stimmt die landesrechtlichen Regelungen mit den gesetzlichen Vorgaben des Bundes ab und regelt Natur auf Zeit. Im BNatSchG sind neben der Eingriffsregelung auch die artenschutzrechtlichen Verbote für die planungsrelevanten Arten genannt.

Die Ziele zum Lärmschutz sind im Bundesimmissionsschutzgesetz formuliert und in der TA Lärm zum Gewerbelärm umgesetzt.

Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) gibt in § 1 die Ziele und Grundsätze zum Schutz des Bodens an.

Das Wasserrecht (WHG bzw. LWG) formuliert bspw. in § 1a WHG ebenfalls Ziele des Umweltschutzes, insbesondere hinsichtlich der Abwasserbeseitigung. In den §§ 72 ff. werden darüber hinaus Vorgaben zum Umgang mit hochwassergefährdeten Gebieten gegeben.

Das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) sowie das Klimaschutzgesetz NW (Neufassung 2021) formulieren in § 1 den Zweck, die Auswirkungen des Klimawandels so gering wie möglich zu halten und somit die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zu gewährleisten.

*Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben*

In den nachfolgend dargestellten Fachgesetzen und weiteren fachplanerischen Vorgaben finden sich für das Planvorhaben relevante einschlägige Umweltziele. Es erfolgt eine Kurzdarstellung der Ziele.

| **Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen** | **Zugrunde liegende Fachgesetze in der jeweils gültigen Fassung** |
|---|---|
| Sparsamer Umgang mit Grund und Boden. | Baugesetzbuch (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB;<br>§ 1 Abs6 Nr. 7a BauGB) |
| Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. | vgl. § 1 Abs. 5 BauGB |
| Schutz und dauerhafte Sicherung von Natur und Landschaft. | Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1 Abs. 1 BNatSchG) |
| Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt. | vgl. § 1 Abs. 2 BNatSchG |
| Dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. | vgl. § 1 Abs. 3 BNatSchG |
| Dauerhafte Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft. | vgl. § 1 Abs. 4 BNatSchG |
| Erhaltung und Schaffung von Freiräumen im besiedelten und siedlungsnahen Bereich. | vgl. § 1 Abs. 6 BNatSchG |
| Zugriffsverbote auf wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten. | vgl. § 44 Abs. 1 BNatSchG |
| Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen. | Bundesimmissionsschutzgesetz (vgl. § 1 Abs. 1 & 2 BImSchG) |
| Schutz und verantwortungsvoller Umgang mit oberirdischen Gewässern und dem Grundwasser. | Landeswassergesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (vgl. § 11 LWG NRW) |
| Nachhaltige Sicherung und Widerherstellung der Funktion des Bodens. | Bundesbodenschutzgesetz (vgl. § 1 BBodSchG) |
| Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden. | Landesbodenschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (vgl. § 1 Abs. 1 LBodSchG NRW) |

Die vorgenannten Ziele werden im Rahmen der Schutzgutbetrachtung als Grundlage herangezogen und fungieren als Bewertungsmaßstab.

*Vorgaben der Verwaltungsvorschriften und Verordnungen*

Verordnungen und Verwaltungsvorschriften konkretisieren die Gesetze durch diverse Grenz-, Richt- und Orientierungswerte sowie Regelungen bezüglich der Mess- und Bewertungsverfahren.

| Umweltrelevante Ziele aus Fachvorgaben | Zugrunde liegende Fachvorgaben in der jeweils gültigen Fassung |
|---|---|
| Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen. | Technische Anleitung Luft (TA Luft) |
| Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche. | Technische Anleitung Lärm (TA Lärm) |
| Beurteilung der Erheblichkeit der Geruchseinwirkung in Abhängigkeit von verschiedenen Nutzungsgebieten als regelmäßiger Maßstab für die höchstzulässige Geruchsimmission. | Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) |
| Schutz der Gewässer und des Grundwassers sowie Schutz der aquatischen Ökosysteme und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete. | Richtlinie 2000/60/EG zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (Wasserrahmenrichtlinie) |
| Schutz und Verbesserung aller Grundwasserkörper. | Wasserrahmenrichtlinie |
| Schutz und nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt. | Nationale Strategie zur biologischen Vielfalt (NBS) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (vgl. S. 26 ff.,43 ff.) |
| Förderung der Erhaltung der biologischen Vielfalt. | Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder FFH-Richtlinie) (vgl. Artikel 2) |
| Schutz, Bewirtschaftung und Regulierung der Nutzung sämtlicher wildlebender Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten, auf welches der Vertrag Anwendung findet, heimisch sind. | Richtlinie 2009/147/EG zum Schutz wildlebender Vogelarten und ihrer Lebensräume und zur Einrichtung Europäischer Vogelschutzgebiete (Vogelschutzrichtlinie) |

Die vorgenannten Verordnungen und Verwaltungsvorschriften werden zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter herangezogen.

### D.1 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

*Raumordnung und Landesplanung*

Die Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 ROG verbindliche Vorgaben für die Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB an diese Ziele anzupassen. Grundsätze der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG) dienen als Leitlinien für die Abwägung im Bebauungsplanverfahren, während sonstige Erfordernisse der Raumordnung

(§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG), wie laufende Planungen, bei raumbedeutsamen Vorhaben zu berücksichtigen sind.

*Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)*

Das Plangebiet liegt innerhalb des im LEP NRW festgelegten Siedlungsraumes.[35] Die Planung konzentriert die Siedlungsentwicklung auf bestehende, infrastrukturell vorgeprägte Flächen und nutzt Innenentwicklungspotenziale vorrangig, wodurch eine Inanspruchnahme unzerschnittener Freiraumbereiche vermieden wird (Ziele 6.1-1 und 6.1-6 LEP).

Gewerbliche Flächen werden funktional gebündelt und leistungsfähig erschlossen, unter Abstufung der Emissionsintensität gegenüber vorhandener Wohnbebauung (Ziele 6.3-1 und 6.3-3 LEP). Die ergänzende Wohnbebauung dient der städtebaulichen Arrondierung und der Übergangsgestaltung, ohne eigenständige neue Siedlungsflächen zu schaffen.

Verkehrliche Anbindungen an bestehende Straßen- und ÖPNV-Netze entsprechen den Grundsätzen für nachhaltige Mobilität (Ziel 8.1-1 LEP). Klimaschutz- und Anpassungsmaßnahmen werden durch kompakte Bauweise, Begrünungselemente sowie Rückhalte- und Versickerungssysteme umgesetzt (Ziele 10.1-1 und 10.1-3 LEP).

*Regionalplan Ruhr (RP Ruhr)*

Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Ruhr hat in ihrer Sitzung am 06.07.2018 den Erarbeitungsbeschluss zur Aufstellung des RP Ruhr einstimmig gefasst. Mit der Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen (GV. NRW. Ausgabe 2024 Nr. 5 vom 28.02.2024) ist der RP Ruhr in Kraft getreten. Er hat den Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) in seinem regionalplanerischen Teil ersetzt.

Das Oberverwaltungsgericht Münster hat am 12.06.2026 zunächst über die drei Normenkontrollanträge entschieden, dass der Regionalplan Ruhr insgesamt unwirksam („aufgehoben“) ist. Solange die Entscheidung des OVG Münster nicht rechtskräftig geworden ist, ist der Regionalplan Ruhr allerdings weiterhin anzuwenden und Beurteilungsgrundlage für die Begleitung der kommunalen Aktivitäten.

Im RP Ruhr[36] liegt das Plangebiet teilweise im GIB und teilweise im ASB, durchzogen von einer regionalen Schienenverbindung. Die Bebauungsplanung folgt den Grundsätzen der kompakten und flächensparenden Siedlungsentwicklung (Ziele 1.1-1 und 1.1-3 RP Ruhr) und aktiviert bestehende Gewerbestandorte im ASB zur Deckung des kommunalen Bedarfs (Ziel 1.1-5).

Wohnnutzungen sind arrondierend und untergeordnet angelegt (Ziel 1.1-4), gewerbliche Nutzungen räumlich gebündelt und gegenüber Wohnbereichen abgestuft (Ziele 1.4-1 und 1.4-2).

---

[35] Vgl. Fußnote 9.
[36] Vgl. Fußnote 10.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt leistungsfähig über vorhandene Infrastruktur, einschließlich ÖPNV.

Zusammenfassend steht die Bebauungsplanung Nr. 743 in Einklang mit den Zielen und Grundsätzen von LEP NRW und RP Ruhr. Sie fördert Innenentwicklung, sichert gewerbliche Flächenpotenziale, ermöglicht eine konfliktarme Nutzungszuordnung, berücksichtigt Klimaschutz- und Anpassungsbelange und vermeidet zusätzliche Inanspruchnahme unzerschnittener Freiräume.

*Bauleitplanung*

Der Gemeinsame Flächennutzungsplan (GFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen weist für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 743 folgende Nutzungen aus: gewerbliche Bauflächen, Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen sowie eine Schienenwegtrasse für überregionalen und regionalen Verkehr (Abbildung 6 in Teil I).

Die Bebauungsplanung setzt den Schwerpunkt auf die Entwicklung gewerblicher Flächen zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes. Ergänzend werden bestehende Wohnstrukturen gesichert und in geringem Umfang arrondierend fortentwickelt. Damit steht das Vorhaben im Einklang mit dem GFNP, aus dem der Bebauungsplan abgeleitet wird.

Im Bereich der ÖPNV-Trasse gilt der Bebauungsplan Nr. 375 „Verkehrsverbindung Dorstener Straße/Bahnhof Sterkrade - ÖPNV -“. Dieser weist die Trasse als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Busse und Straßenbahnen aus und enthält Grün- und Anpflanzflächen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 375 werden im Bebauungsplan Nr. 743 nachrichtlich übernommen. Bereiche nördlich der Trasse, die durch die neu geplante Geh- und Fahrradverbindung berührt werden, überlagern teilweise die alten Festsetzungen, sodass festgesetzte Kompensationsflächen entfallen. Dies wird in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt (s. Kap. E.2). Im Bereich einer geplanten Überquerung wird im Bereich der ÖPNV-Trasse ein überlagerndes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Für das nördliche, schmale Stück des geplanten Fuß- und Radwegs existiert bereits der Bebauungsplan Nr. 376. Dieser setzt hauptsächlich Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für den Bahnhof Sterkrade sowie Kompensationsflächen fest. Der Bebauungsplan Nr. 743 überplant den Bebauungsplan Nr. 376 im südlichen Bereich der Kompensationsflächen. Hier entfallen teilweise festgesetzte Kompensationsflächen. Dies wird im landschaftspflegerischen Fachbeitrag berücksichtigt (s. Kap. 0).

*Landschaftsplanung*

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 743 befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Oberhausen.[37]

# E. Methoden und Verfahren der Umweltprüfung

## E.1 Methodik: Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Umweltprüfung erfolgte auf Grundlage der Vorgaben von § 2 Abs. 4 BauGB i. V. m. Anlage 1 zum BauGB. Gegenstand der Prüfung war die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Die Beurteilung des Umweltzustands sowie der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgte auf Grundlage von Ortsbegehungen des Plangebietes, der Auswertung vorhandener Fachinformationen und öffentlich zugänglichen Datengrundlagen, der einschlägigen Fachgesetze und technischen Regelwerke sowie der für das Bebauungsplanverfahren erarbeiteten Fachgutachten und Fachbeiträge:

- Ambrosius Blanke verkehr.infrastruktur: Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 743 „Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße“ der Stadt Oberhausen, Bochum: 06.05.2026
- atelier stadt & haus Gesellschaft für Ingenieur- und Straßenplanung mbH: Oberhausen BV „Gewerbepark Grüne Hoffnung“, – Erläuterung zur Erschließung. Essen: Juli 2026
- Eggenstein Exca GmbH und denkmalteam – Netzwerk Ingenieure: B-Plangebiet Nr. 743 - Steinbrinkstraße/Ackerfeldstraße Erkundungsbericht Bodendenkmal-Verdachtsobjekte, Dortmund, Köln: März 2026
- KIB Unna GmbH: Gefährdungsbeurteilung und Sicherungskonzept Ehemaliges Gelände des WERK II der MAN GHH in Oberhausen-Sterkrade als Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 743, Unna: 16.01.2026
- KIB Unna GmbH: B-Plan 743: Oberhausen, Ackerfeldstraße / Steinfeldstraße – Handlungsempfehlung zur bauseitigen Erschließung einer Gewerbefläche auf dem ehemaligen MAN Werk II – Gelände – hier: Fläche 2 Hochebene, Unna: 21.06.2023
- KIB Unna GmbH: Gefährdungsbeurteilung der geplanten Fläche für die Wohnnutzung sowie Zusammenfassung der erfolgten Voruntersuchungen zum Bauvorhaben: Errichtung von zwei öffentlich geförderten Mehrfamilienhäusern mit jeweils 17 Wohneinheiten und eines Mehrfamilienhauses mit 13 Wohneinheiten an der Ackerfeldstraße in 46145 Oberhausen“, Unna: 17.02.2025

[37] Vgl. Fußnote 16.

- KIB Unna GmbH: BV: B-Plan 743: Oberhausen, Ackerfeldstraße / Steinfeldstraße – Handlungsempfehlung zur bauseitigen Erschließung von Wohnflächen auf dem ehemaligen MAN-WERK II-Gelände – hier: Fläche 1, Unna: 12.06.2023
- KIB Unna GmbH: Stellungnahme zu Versickerungsversuchen der MB Brunnenbau. Unna: 26.08.2025
- Gertec: Fachbeitrag Energie zum B-Plan 743 „Grüner Gewerbepark Gute Hoffnung“, Essen: März 2026
- Glacer, Dirk: Bebauungsplan der Stadt Oberhausen Nr. 743 Steinbrinkstraße/Ackerfeldstraße im Stadtteil Sterkrade-Mitte, Landschaftspflegerischer Begleitplan, Erläuterungsbericht, Essen: 14.07.2026
- Lökplan GbR: Artenschutzfachliches Kurzgutachten zur Kontrolle des Vorkommens der planungsrelevanten Vogelart Heidelerche (Lullula arborea) auf der Fläche „Steinbrinkstrasse / Ackerfeldstrasse“ in Oberhausen-Sterkrade (Bebauungsplan Nr. 743), Anröchte: 06.06.2025
- Lökplan GbR: Ergänzender Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des B-Plan 743 Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße in Oberhausen, Anröchte: 17.12.2025
- Lökplan GbR: Maßnahmenvorschlag mit Kostenschätzung für die Einrichtung und Pflege einer CEF-Fläche für die Heidelerche in der Sterkrader Heide in Oberhausen), Anröchte: 02.04.2026
- Ludescher, Fritz: Bebauungsplan – Vorentwurf Nr. 743 – Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße - Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II, Bochum: 28.10.2024
- Wenker & Gesing Akustik & Immissionsschutz GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 743 „Steinbrinkstraße/Ackerfeldstraße“ der Stadt Oberhausen, Ahaus: 30.07.2026

Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte schutzgutbezogen unter Berücksichtigung der Empfindlichkeit der jeweiligen Schutzgüter, der Art, des Umfangs, der Dauer sowie der räumlichen Reichweite der zu erwartenden Auswirkungen. Dabei wurden sowohl bau-, anlage- als auch betriebsbedingte Auswirkungen berücksichtigt, soweit diese auf Ebene der Bauleitplanung prognostizierbar sind. Die Bewertung orientiert sich am gegenwärtigen Wissensstand sowie an den allgemein anerkannten fachlichen Bewertungsmethoden.

### E.2 Vorbehalte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

Die Umweltprüfung stützt sich auf die zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorliegenden Fachgutachten, Fachbeiträge und sonstigen verfügbaren Informationen. Für einzelne Aspekte bestehen – wie bei Prognosen üblich – verbleibende Unsicherheiten hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung. Diese betreffen insbesondere die spätere konkrete Ausgestaltung einzelner Gewerbebetriebe sowie die endgültige Ausführung der Bauvorhaben. Die Umweltprüfung erfolgt

daher entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB auf Grundlage des derzeitigen Wissensstandes und des Detaillierungsgrades des Bebauungsplans.

# F. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens

## F.1 Schutzgut Mensch

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.

Die Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erfolgt insbesondere auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung (Wenker & Gesing Akustik & Immissionsschutz GmbH, 30.07.2026), des Verkehrsgutachtens (Ambrosius Blanke verkehr.infrastruktur, 06.05.2026) sowie der Erläuterung zur Erschließung (atelier stadt & haus Gesellschaft für Ingenieur- und Straßenplanung mbH, Juli 2026).

### F.1.1 Derzeitiger Umweltzustand

*Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktionen*

Der westliche Teil des Plangebietes ist eine derzeit brachliegende, unzugängliche ehemalige Gewerbefläche. Der östliche Teil des Plangebietes ist entlang der Ackerfeldstraße mit 2- bis 5-geschossigen Wohngebäuden bebaut. Nur dort besteht derzeit eine Wohn- und Aufenthaltsqualität, jedoch befinden sich diese Flächen in Privatbesitz und bieten deshalb ebenfalls keine Erholungsfunktion. Das Gebiet wird von West nach Ost von einer ÖPNV-Trasse durchquert, im Süden befindet sich ein Gewerbehof. Durch die wohnungsnahe ÖPNV-Anbindung wird die Wohnqualität aufgewertet. Zusammenfassend gibt es im Plangebiet, welches hauptsächlich durch die Brachfläche, randliche Grünstrukturen sowie im Osten von Wohnbebauung geprägt ist, keine Aufenthaltsqualität. Im Osten bietet die Richard-Wagner-Allee und die bestehende Grünfläche mit Gehölzstrukturen eine Anbindung an das eingegrünte Fuß- und Radwegenetz, wodurch das Wohnumfeld aufgewertet wird. Im Bereich des schmalen nordwestlichen Plangebietsarms gibt es einen Geh- und Radweg in nördliche Richtung zum Sterkrader Bahnhof.

*Verkehr*

Östlich des Plangebietes grenzt die Steinbrinkstraße (Kreisstraße) an. Ca. 100 m nördlich liegt die Friedrichstraße. Für beide weist die Straßeninformationsdatenbank Nordrhein-Westfalen (NWSIB) keine Zählungen aus. Die östlich angrenzende A 516 weist auf dem Abschnitt Nr. 3 ein tägliches

Kfz-Aufkommen von 50.915 Fahrzeugen und ein tägliches Lkw-Aufkommen von 2.197 Fahrzeugen auf (Stand 2021).[38].

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens[39] wurde am 15. Mai 2019 am Knotenpunkt Dorstener Straße / Steinbrinkstraße / Sterkrader Straße eine Verkehrszählung durchgeführt. Erfasst wurden die Zeiträume der Morgenspitze von 7:00 – 9:00 Uhr sowie der Nachmittagsspitze von 15:00 – 18:00 Uhr. Dabei wurden am genannten Knotenpunkt in der Morgenspitze 1.130 Kfz/h und in der Nachmittagsspitze 791 Kfz/h gezählt. Am Knotenpunkt Steinbrinkstraße / Planstraße Gewerbe lagen die Werte bei 459 Kfz/h (Morgen) bzw. 420 Kfz/h (Nachmittag).

Lärm und weitere Immissionen

Im Rahmen des Schallgutachtens wurden die Schallimmissionen im Bestand untersucht.[40] Dabei wurden der Straßen- und der Schienenverkehr und dessen schalltechnische Auswirkung auf das Plangebiet untersucht. Untersucht wurden die folgenden Straßen: A 516, Dorstener Straße, Steinbrinkstraße, Sterkrader Straße, Ackerfeldstraße und Grundstraße. Berücksichtigt wurden zudem die ÖPNV-Trasse und die dort verkehrende Linie 112 sowie die westlich des Plangebiets verlaufenden Bahnstrecken.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt innerhalb des Plangebiets verkehrsbedingte Beurteilungspegel von 51 bis 69 dB(A) am Tag sowie von 52 bis 69 dB(A) in der Nacht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden insbesondere im östlichen Bereich des Plangebiets sowie im Nahbereich der Steinbrinkstraße teilweise überschritten. Für die vorgesehenen Gewerbegebiete (GE) wird der Orientierungswert von 65 dB(A) tagsüber überwiegend eingehalten, in den Randbereichen treten jedoch teilweise Überschreitungen auf.

Aufgrund der nächtlichen Beurteilungspegel von über 45 dB(A) sind für Schlafräume und Kinderzimmer bei Neubauten sowie genehmigungspflichtigen Änderungen fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen, da eine ausreichende Belüftung über geöffnete Fenster nicht gewährleistet werden kann.

Außenwohnbereiche gelten als schutzbedürftig, sofern sie dem regelmäßigen und dauerhaften Aufenthalt dienen. Nach den einschlägigen Empfehlungen und der Rechtsprechung wird für eine akzeptable Aufenthaltsqualität in Außenwohnbereichen ein verkehrsbedingter Beurteilungspegel von maximal 62 bis 64 dB(A) tags angesetzt. Innerhalb der Baugrenzen werden diese Werte überwiegend eingehalten, sodass grundsätzlich von einer akzeptablen Aufenthaltsqualität ausgegangen werden kann. Lediglich im südöstlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA1 im Nahbereich der Steinbrinkstraße werden Tages-Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) erreicht.

---

[38] Vgl. Fußnote 6.
[39] Vgl. Fußnote 19.
[40] Vgl. Fußnote 20.

In diesem Bereich ist eine akzeptable Aufenthaltsqualität für Außenwohnbereiche nicht gegeben, weshalb dort auf die Anlage von Außenwohnbereichen verzichtet werden sollte.

*Bodenbelastungen / Altlasten*

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Altlasten wurden im Rahmen der Bauleitplanung umfangreiche Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse sowie die erforderlichen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen werden im Schutzgut Boden (s. Kap. F.4) dargestellt.

### F.1.2 Auswirkungen der Planung

Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion

Während der Bauphase sind vorübergehende Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzungen durch Baustellenverkehr, Baulärm, Staubemissionen sowie zeitweise Einschränkungen der Erreichbarkeit nicht auszuschließen. Diese Auswirkungen sind räumlich und zeitlich begrenzt und daher nur vorübergehend.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans geht die derzeit brachliegende Freifläche der künftigen Gewerbenutzung als siedlungsnaher Freiraum verloren. Dadurch verändern sich das Orts- und Landschaftsbild sowie die bisher vorhandenen informellen Erholungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets. Aufgrund der Vorprägung durch das ehemalige Werksgelände sowie die umgebenden Gewerbe- und Verkehrsanlagen besitzt die Fläche jedoch nur eine eingeschränkte Bedeutung für die siedlungsnahe Erholung. Die aufgewerteten Grünflächen zwischen den Wohn- und Gewerbenutzungen können, sofern sie entsprechend zugänglich gestaltet werden, künftig einen Beitrag zur wohnungsnahen Erholung leisten.

In der Betriebsphase entstehen zusätzliche gewerbliche Nutzungen und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Hierdurch können zusätzliche Belastungen für die angrenzenden Wohngebiete entstehen. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen werden die zulässigen Nutzungen, die Erschließung sowie Maßnahmen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan geregelt. Die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde durch die schalltechnische Untersuchung nachgewiesen.

Gleichzeitig entstehen durch die geplanten Grünflächen, die Begrünungsmaßnahmen sowie die verbesserten Fuß- und Radwegeverbindungen neue Aufenthalts- und Erholungsqualitäten. Die neuen Wohnbauflächen tragen darüber hinaus zur Aufwertung des Wohnumfeldes bei.

Insgesamt sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Festsetzungen und Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion zu erwarten (s. Kapitel G).

Verkehr

Für die Berechnung der Zusatzverkehre aus dem geplanten Gewerbegebiet (4,26 ha) und der Wohnnutzung (max. 50 WE) sowie dem im Bau befindlichen Logistikzentrum am südöstlichen

Rand des Plangebietes wurden zwei Entwicklungsszenarien geprüft: Lastfall 1 (kleinteiliges Gewerbe, Werkstätten, Büros) und Lastfall 2 (Spedition/Logistik). Grundlage der weiteren Berechnungen war Lastfall 1, da hier sowohl in Spitzenstunden als auch bei den Tagesgesamtbelastungen höhere Verkehrsaufkommen erwartet wurde.

Am Knotenpunkt Dorstener Straße / Steinbrinkstraße / Sterkrader Straße ergaben sich prognostizierte Verkehrsmengen von 1.277 Kfz/h (Morgenspitze, +13,0 %) bzw. 923/h (Nachmittagsspitze, +16,7 %). Am Knotenpunkt Steinbrinkstraße / Planstraße Gewerbe wurden 693 Kfz/h (Morgenspitze, +51,0 %) und 630 Kfz/h (Nachmittagsspitze, +50,0 %) prognostiziert. Die anschließende Knotenpunktanalyse ergab keine Bedenken gegen die Entwicklung des Logistikzentrums und die gemeinsame Erschließung des B-Plangebietes Nr. 743.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine neue Erschließungsstraße von der Steinbrinkstraße aus südlich der ÖPNV-Trasse verlaufend, die Trasse wird niveaugleich gequert („Süd-Erschließung“). Die Kreuzung wird mittels Lichtsignalanlage mit Vorrang für den ÖPNV geregelt. Im Bereich der Trassenquerung sind relativ geringe Verkehrsbelastungen von 126 Kfz/h (Morgenspitze) bzw. 127 Kfz/h (Nachmittagsspitze) zu erwarten, die bei verkehrsabhängiger Steuerung ausreichend abgewickelt werden können.

Detaillierte Leistungsfähigkeitsberechnungen auf Basis der LSA-Voruntersuchung des Büros TSC Beratende Ingenieure (Stand 04.09.2024) zeigen, dass die mittleren Wartezeiten in allen Signalgruppen unter dem Schwellenwert von 70 Sekunden/Fahrzeug liegen und Staulängen maximal 23 m betragen. Somit sind Auswirkungen auf die Verkehrsabwicklung im Bereich Steinbrinkstraße ausgeschlossen.

Verkehrslärm

Die durch den planinduzierten Zusatzverkehr verursachten Pegelerhöhungen betragen überwiegend 0 bis 3 dB(A) und liegen damit im Bereich der Merkbarkeitsschwelle. Die für Gesundheitsgefahren herangezogenen Schwellenwerte von 70 dB(A) am Tag beziehungsweise 60 dB(A) in der Nacht werden lediglich an den Immissionspunkten IP-19 (Dorstener Straße 35) und IP-20b (Dorstener Straße 27) im Nahbereich der Autobahn A 516 überschritten. Allgemein sind Immissionen nicht mehr hinzunehmen, wenn sie mit gesunden Wohnverhältnissen i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB nicht in Einklang zu bringen sind. Hinsichtlich der Belastung durch Verkehrslärm kann der aus grundrechtlicher Sicht kritische Wert in Bezug auf Wohnnutzungen bei einer Gesamtbelastung durch Dauerschallpegel oberhalb der Werte von 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) in der Nacht beginnen. Die Schwellenwerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts markieren die Grenze zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen. Am IP-19 wird nachts bereits im Bestand der Schwellenwert um 0,3 dB(A) überschritten. Am IP-20b wird tagsüber bereits in der Analyse der Schwellenwert um 0,3 dB(A) und nachts um 3,2 dB(A) überschritten. Maßgeblich verantwortlich hierfür ist die nahegelegene Autobahn A 516, von der der Großteil der Immissionen ausgeht. Durch das Vorhaben wird der nächtliche Schwellenwert am IP-19 um 1,0 dB(A) erhöht, also um 1,3 dB(A)

überschritten. Am IP-20b wird der Schwellenwert tags um 0,3 dB(A) erhöht, also um 0,6 dB(A) überschritten und nachts um 1,0 dB(A) erhöht, also um 1,3 dB(A) überschritten. Durch die im Rahmen der Planung nicht vermeidbaren verkehrsbedingten Pegelerhöhungen können an den betroffenen Bereichen städtebauliche Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich werden (bspw. Schallschutzfensterprogramm). Art und Umfang erforderlicher Maßnahmen sind im städtebaulichen Vertrag verbindlich zu regeln.

Für den Neubau der Planstraße zur Erschließung des Gewerbegebiets wurde gemäß der 16. BImSchV nachgewiesen, dass keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Gewerblicher Lärm und weitere Immissionen

Zur Steuerung der gewerblichen Geräuschimmissionen erfolgt für die vorgesehenen Gewerbegebiete (GE) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691. Hierzu werden die Gewerbeflächen in acht Teilflächen gegliedert, für die jeweils Emissionskontingente festgesetzt werden.

Bei der Festlegung der Kontingente wird die bestehende gewerbliche Geräuschvorbelastung, insbesondere durch benachbarte Betriebe sowie mögliche zukünftige gewerbliche Entwicklungen im Umfeld, berücksichtigt. Um ausreichende Entwicklungsspielräume für bestehende und zukünftige Nutzungen zu gewährleisten, werden die für das Plangebiet festzusetzenden Emissionskontingente so bemessen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm beziehungsweise die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 unterschritten werden.

Aus schalltechnischer Sicht wird für die vom Bebauungsplan ausgehenden Gewerbelärmemissionen eine Unterschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB angestrebt. Dadurch wird das sog. „Relevanzkriterium“ der TA Lärm eingehalten, sodass die vom Plangebiet ausgehende gewerbliche Geräuschvorbelastung als nicht relevant einzustufen ist und eine gesonderte Ermittlung der Vorbelastung entfallen kann.

Im Ergebnis werden für die geplanten Gewerbegebietsflächen im Rahmen einer Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 für acht Teilflächen Emissionskontingente zwischen 51 und 56 dB(A) tags sowie zwischen 39 und 46 dB(A) nachts je Quadratmeter Grundstücksfläche festgesetzt. Ergänzend werden für drei Richtungssektoren Zusatzkontingente vergeben. Dazu werden die Festsetzungen H1 – H5 im Bebauungsplan aufgenommen:

Passiver Schallschutz: Gebäude sind so zu planen und auszuführen, dass die zulässigen Innenraumpegel nach VDI 2719 eingehalten werden. Falls dies nicht durch Gebäudeanordnung oder Grundriss möglich ist, sind geeignete Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster oder schallgedämmte Lüftungssysteme) vorzusehen.

Schlafräume: In Schlafräumen müssen die zulässigen Innenpegel auch bei teilgeöffnetem Fenster eingehalten werden. Ist dies nicht möglich, sind schallgedämmte bzw. fensterunabhängige Lüftungssysteme einzubauen.

Außenwohnbereiche: Balkone, Terrassen und Loggien sind bei einer Verkehrsbelastung von mehr als 62 dB(A) tags durch geeignete Maßnahmen so zu schützen, dass dieser Wert eingehalten wird.

Nachweis: Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren anhand der VDI 2719 nachzuweisen. Die im Gutachten durchgeführte Beispielrechnung zeigt, dass im Plangebiet für Aufenthaltsräume in den Lärmpegelbereichen I bis III (wie vorliegend) im Regelfall davon ausgegangen werden kann, dass bei Einhaltung der aktuellen Anforderungen an den Wärmeschutz auch die Anforderungen an den baulichen Schallschutz der Außenbauteile erfüllt werden. Eine gesonderte schalltechnische Dimensionierung der Fenster ist daher in diesen Bereichen regelmäßig nicht erforderlich, sofern keine schalltechnisch ungünstigen Sonderkonstruktionen vorgesehen sind.

Geräuschkontingentierung Gewerbe: Für die Gewerbegebiete werden gemäß DIN 45691 flächenbezogene Emissionskontingente für Tag und Nacht festgesetzt. In bestimmten Richtungssektoren gelten Zusatzkontingente. Die Einhaltung ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen; alternativ gilt die Festsetzung als erfüllt, wenn die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 15 dB unterschritten werden. Für Immissionsorte innerhalb der Gewerbegebiete ist unmittelbar die TA Lärm maßgeblich.

Bodenbelastungen / Altlasten

Unter Berücksichtigung der im Kapitel F.4 beschriebenen Maßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu erwarten.

### F.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, 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 -bedingungen im Vordergrund.

Zur Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und der Auswirkungen der Planung in Bezug auf dieses Schutzgut wurde im Oktober 2024 eine artenschutzrechtliche Prüfung (Artenschutzprüfung der Stufe II) durch den Gutachter Dr. Ludescher[41] erstellt. Diese wurde durch ein artenschutzfachliches Kurzgutachten zur Kontrolle des Vorkommens der planungsrelevanten Vogelart Heidelerche[42] und einen ergänzenden artenschutzrechtlicher Fachbeitrag[43] durch das Büro Lökplan ergänzt. Daher sind diese Gutachten nur zusammen zu betrachten. Darüber hinaus wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag im Juli 2026 durch den Landschaftsarchitekten

[41] Ludescher, Fritz: Bebauungsplan – Vorentwurf Nr. 743 – Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße - Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II, Bochum: 28.10.2024.
[42] Lökplan GbR: Artenschutzfachliches Kurzgutachten zur Kontrolle des Vorkommens der planungsrelevanten Vogelart Heidelerche (Lullula arborea) auf der Fläche „Steinbrinkstrasse / Ackerfeldstrasse“ in Oberhausen-Sterkrade (Bebauungsplan Nr. 743), Anröchte: 06.06.2025
[43] Lökplan GbR: Ergänzender Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des B-Plan 743 Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße in Oberhausen, Anröchte: 17.12.2025

Glacer[44] erstellt. Die Ergebnisse der Gutachten werden für die folgenden Ausführungen herangezogen.

### F.2.1 Derzeitiger Umweltzustand

*Biotoptypen, Vegetation und Flora*

*Abbildung 20: Bestandsplan (Glacer, 2026)*

Das Untersuchungsgebiet weist eine heterogene Struktur auf. Im östlichen Bereich entlang der Ackerfeldstraße dominieren parkartige Flächen mit Einzelbäumen und Strauchgruppen, darunter mehrere alte, höhlenreiche Platanen, sowie heimische Gehölze am Hang (Stieleiche, Hängebirke, Bergahorn) mit dichter Strauchschicht. Die westliche Industriebrache ist durch sukzessive Wiederbegrünung geprägt: offene Flächen, krautige Pioniervegetation und Junggehölze (z. B. Hängebirke, Salweide) schaffen strukturreiche Habitate. Die saumartigen Gehölze entlang der südlichen ÖPNV-Trasse bestehen aus jungen einheimischen Arten (Salweide, Hasel) mit einigen Birken.

Im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags erfolgte die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf Grundlage der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV NRW 2008). Hierfür werden die vorhandenen und geplanten Biotop- und Nutzungsstrukturen innerhalb der Eingriffsflächen gegenübergestellt und bewertet.

Von der Bilanzierung ausgenommen sind die bestehenden Wohngebiete an der Steinbrinkstraße und Ackerfeldstraße einschließlich der nach § 34 BauGB zulässigen Erweiterungen sowie Flächen, auf denen durch den Bebauungsplan keine Veränderungen der Biotopstrukturen ausgelöst

[44] Vgl. Fußnote 18.

werden. Hierzu zählen Teilbereiche entlang der ÖPNV-Trasse, Flächen der Fernwärmeversorgung einschließlich zugehöriger privater Grünflächen sowie Grünflächen östlich der Steinbrinkstraße.

Für die Bilanzierung wird für den Bereich des ehemaligen Werk II der Firma MAN / GHH die Natur-auf-Zeit-Regelung gem. § 30 Abs. 2 Nr. 3 LNatSchG NRW angewendet. Die betroffenen Flächen wurden bis zum Ende der industriellen Nutzung als Werksgelände genutzt und waren überwiegend überbaut bzw. versiegelt. Nach dem Rückbau der Werksanlagen in den Jahren 2004 und 2005 wurden sie keiner neuen Nutzung zugeführt, sodass sich durch natürliche Sukzession Brach-, Ruderal- und Gehölzbestände entwickeln konnten. Die Sukzessionsvegetation ist somit erst infolge der Aufgabe der früheren rechtmäßigen baulichen Nutzung entstanden. Mit der vorliegenden Planung wird die ursprünglich vorgesehene bauliche Nutzung des Standortes wieder aufgenommen. Die Voraussetzungen des § 30 Abs. 2 Nr. 3 LNatSchG NRW („Natur auf Zeit“) sind daher erfüllt, sodass die auf diesen Flächen entstandenen Sukzessionsbiotope in der Eingriffsbilanzierung nicht als Eingriff bewertet werden. Entsprechend werden diese Bestandsflächen mit einem Biotopwert von 0 angesetzt. Die im Rahmen der Planung neu festgesetzten Grün- und Maßnahmenflächen sowie sonstigen ökologischen Aufwertungsmaßnahmen werden hingegen im Planzustand vollständig in die Bilanz eingestellt. Die räumliche Abgrenzung der Flächen, für die die Natur-auf-Zeit-Regelung angewendet wird, ist im landschaftspflegerischen Begleitplan dokumentiert.

Teilflächen der Bebauungspläne Nr. 375 und Nr. 376 werden in die Bilanzierung einbezogen, soweit durch den Bebauungsplan Nr. 743 Wertveränderungen ausgelöst werden. Dies betrifft insbesondere Bereiche bestehender Kompensationsflächen, die für die neue Rad- und Gehwegeplanung in Anspruch genommen werden. Zur Ermittlung des hierdurch entstehenden Defizits werden die ursprünglich festgesetzten Zielbiotopwerte dieser Flächen als Bestandswerte angesetzt. Für bestehende Festsetzungen und Biotope ergibt sich die nachfolgende Bilanz, welche in die vier Teilbereiche (Gewerbegebiet, öffentliche Flächen mit öffentlichen Retentions- und Versickerungsflächen, Flächen für Maßnahmen und Schutz der Natur sowie flächenexterne Kompensationsflächen aus den BPL 375 und 376) gegliedert wurde:

| Bestand - Gewerbegebiet gesamt (100%) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Größe in m²: | 42.661 | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **Code** | **Biotoptyp** | **Fläche [m²]** | **ÖEW** | **ÖBW** |
| | Natur auf Zeit | 27.736 | 0 | - |
| 7.2 | Brombeer-Dominanzbestände | 3.987 | 5 | 19.936 |
| 7.2 | Holunder-Hasel-Dominanzbestände | 943 | 5 | 4.714 |
| 7.2 | Gehölzstreifen mit Pappel, Salweide u. Robinie | 418 | 5 | 2.091 |
| 5.1 | Schotterflur mit Initialbegrünung (Aufwertung aufgrund der Flächengröße) | 8 | 5 | 38 |
| 5.1 | Altgrasflur (Aufwertung aufgrund der Flächengröße) | 299 | 5 | 1.496 |
| 5.1 | Birkenvorwald (Bewertung wie 7.2 weil Gehölzanteil >=50%) | 6.585 | 5 | 32.924 |
| 5.1 | Robinienvorwald (Bewertung wie 7.1 weil Gehölzanteil <50%) | 1.431 | 3 | 4.292 |
| 5.1 | Knöterich-Inseln (Abwertung aufgrund des Knöterichs) | 1.255 | 3 | 3.765 |
| | | | | |
| 7.3 | Einzelbaum nicht lebensraumtypisch, 2 Stk. * 200 m²= 400 m² | | 3 | 1.200 |
| | **Gesamtwert Bestand** | **42.661** | | **70.454** |

| Bestand - Öff. Flächen einschließlich öff. Retentions- und Versickerungsflächen | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Größe in m²: | 22.554 | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **Code** | **Biotoptyp** | **Fläche [m²]** | **ÖEW** | **ÖBW** |
| | Natur auf Zeit | 5.163 | 0 | - |
| 7.2 | Brombeer-Dominanzbestände | 820 | 5 | 4.101 |
| 7.2 | Holunder-Hasel-Dominanzbestände | 1.360 | 5 | 6.798 |
| 7.2 | Gehölzstreifen mit Pappel, Salweide u. Robinie | 1.112 | 5 | 5.562 |
| 6.3 | Böschungsvegetation u. randliche Feldgehölze | 5.209 | 6 | 31.254 |
| 5.1 | Schotterflur mit Initialbegrünung (Aufwertung aufgrund der Flächengröße) | 8 | 5 | 39 |
| 5.1 | Altgrasflur (Aufwertung aufgrund der Flächengröße) | 35 | 5 | 177 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 5.1 | Birkenvorwald (Bewertung wie 7.2 weil Gehölzanteil >=50%) | 3.305 | 5 | 16.527 |
| 5.1 | Robinienvorwald (Bewertung wie 7.1 weil Gehölzanteil <50%) | 519 | 3 | 1.557 |
| 5.1 | Knöterich-Inseln (Abwertung aufgrund des Knöterichs) | 245 | 3 | 735 |
| 4.3 | Hausgärten (<50% heimisch) | 1.059 | 2 | 2.119 |
| 2.3 | Straßenbegleitgrün mit Gehölzbestand | 211 | 4 | 845 |
| 2.2 | Straßenbegleitgrün ohne Gehölzbestand | 731 | 2 | 1.461 |
| 1.4 | Unbefestigter Weg | 148 | 3 | 443 |
| 1.1 | Asphaltierter Weg | 2.628 | 0 | 0 |
| **Gesamtwert Bestand** | | **22.554** | | **71.619** |

| **Bestand – Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Natur** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Größe in m²:** | **15.998** | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **Code** | **Biotoptyp** | **Fläche [m²]** | **ÖEW** | **ÖBW** |
| 7.2 | Birken-Stangenholz | 621 | 5 | 3.105 |
| 7.2 | Bergahorn-Stangenholz | 248 | 5 | 1.239 |
| 7.2 | Brombeer-Dominanzbestände | 2.217 | 5 | 11.085 |
| 7.2 | Holunder-Hasel-Dominanzbestände | 248 | 5 | 1.238 |
| 6.3 | Böschungsvegetation u. randliche Feldgehölze | 3.219 | 6 | 19.314 |
| 5.1 | Birkenvorwald (Bewertung wie 7.2 weil Gehölzanteil >=50%) | 1.294 | 5 | 6.468 |
| 4.3 | Hausgärten (< 50% heimisch) | 4.896 | 2 | 9.792 |
| 1.4 | Unbefestigter Weg | 31 | 3 | 94 |
| 1.3 | Wassergebundener Weg | 274 | 1 | 274 |
| 1.1 | Asphaltierter Weg | 546 | 0 | - |
| **Gesamtwert Bestand** | | **13.593** | | **52.607** |

| **Bestand – Externe Kompensationsflächen anderer B-Pläne (damaliger Zielwert)** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Größe in m²:** | **1.602** | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **Code** | **Biotoptyp** | **Fläche [m²]** | **ÖEW** | **ÖBW** |
| 7.2 | Heimisches Gehölz | 556 | 5 | 2.780 |
| 7.2 | Heimische Sträucher | 1.046 | 5 | 5.230 |
| **Gesamtwert Bestand** | | **1.602** | | **8.010** |

Demnach ergibt sich für den Bestand eine Bewertung von 202.690 Wertpunkten.

*Fauna (planungsrelevante Arten)*

Gemäß dem Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen (LANUK)[45] können im Quadranten 3 Messtischblatt 4407 in den Lebensraumtypen Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, vegetationsarme oder -freie Biotope, Säume, Hochstaudenfluren, Sand- und Kalkmagerrasen, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude und Brachen fünf Fledermausarten vorkommen, von denen vier im Plangebiet potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten haben können. Insgesamt sind 22 Vogelarten möglich, darunter 18 Vogelarten mit potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Das Untersuchungsgebiet weist eine heterogene Struktur auf, die unterschiedliche Lebensräume für Tierarten bereitstellt. Im östlichen Bereich entlang der Ackerfeldstraße dominieren parkartige Flächen mit Einzelbäumen und Strauchgruppen, darunter mehrere alte, höhlenreiche Platanen, sowie heimische Gehölze am Hang (Stieleiche, Hängebirke, Bergahorn) mit dichter Strauchschicht. Diese Bereiche bieten vor allem Quartiere und Nahrungshabitate für Fledermäuse, insbesondere Zwergfledermaus und Großer Abendsegler. Wochenstubenquartiere sind selten, eine Nutzung durch Fledermäuse ist jedoch nachgewiesen.

Die westliche Industriebrache ist durch sukzessive Wiederbegrünung geprägt: offene Flächen, krautige Pioniervegetation und Junggehölze (z. B. Hängebirke, Salweide) schaffen strukturreiche Habitate, die für planungsrelevante Vogelarten wie Baumpieper, Mäusebussard oder Flussregenpfeifer als Nahrungsgast oder temporäres Brutgebiet dienen. Einzelne vegetationsarme Teilflächen bleiben für Arten wie Heidelerche und Flussregenpfeifer besonders relevant.

Die saumartigen Gehölze entlang der südlichen ÖPNV-Trasse bestehen aus jungen einheimischen Arten (Salweide, Hasel) mit einigen Birken; sie bieten nur eingeschränkt Lebensraum für Vögel. Amphibien wie die Kreuzkröte konnten aktuell nicht nachgewiesen werden, mögliche temporäre Laichgewässer existieren jedoch auf vegetationsarmen Flächen.

Zusammenfassend zeigt das Untersuchungsgebiet eine Mischung aus parkartigen Strukturen, Sukzessionsflächen, Brachen und Gehölzen, die verschiedenen planungsrelevanten Arten als Brut-, Rast- oder Nahrungsbiotope dienen. Offizielle Schutzgebiete oder besonders geschützte Biotope sind im Planungsbereich nicht vorhanden.

Im Rahmen der Artenschutzprüfung II[46] wurden folgende artenschutzrelevante Arten vorgefunden:

- Für die Planung ist besonders relevant ist das Vorkommen der Heidelerche. Allerdings wird die Habitatqualität als kritisch bewertet, da infolge fortschreitender Sukzession, insbesondere durch nahezu flächendeckenden Aufwuchs von Pioniergehölzen (v. a.

[45] Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen (LANUK): Geschützte Arten in NRW: Planungsrelevante Arten für Quadrant 3 im Messtischblatt 4407, https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt, zuletzt abgerufen am 06.03.2026

[46] Vgl. Fußnote 41.

Birken, Espen, Weiden), die Offenlandstruktur und damit die Eignung der Fläche als Brutlebensraum deutlich abnimmt.

- Die Waldschnepfe tritt lediglich während ihres Durchzugs auf. Da sie flexibel auf Veränderungen reagiert und problemlos andere Rastplätze nutzen kann, entsteht durch eine mögliche Bebauung kein Konflikt.
- Mäusebussard und Turmfalke wurden nur vereinzelt beobachtet und halten sich überwiegend außerhalb des Gebiets auf, weshalb sie durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- Habicht und Sperber wurden zwar nicht direkt nachgewiesen, sind aber wahrscheinlich gelegentlich anwesend. Da diese Arten große Räume nutzen und auch in der Nähe von Baustellen jagen, ist ebenfalls nicht von einer relevanten Betroffenheit auszugehen.
- Weitere festgestellte kleinere Singvogelarten gehören zu häufigen, weit verbreiteten Arten und führen daher zu keinen besonderen Einschränkungen.
- Es wurden mehrere Paare von Grasmücken festgestellt. Deshalb ist es wichtig, die unbebauten Flächen im Gebiet naturnah zu gestalten. Vor allem sollten größere Gebüschbereiche mit heimischen Pflanzen angelegt werden, damit diese Vogelarten weiterhin geeignete Lebensräume finden.

Die zuvor genannten Bestandserhebungen wurden im Rahmen einer ersten artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde für die Heidelerche eine ergänzende artenschutzrechtliche Untersuchung veranlasst. Das Büro Lökplan wurde im Juni 2025 mit einer vertiefenden Prüfung zum Vorkommen der Heidelerche[47] beauftragt. Ziel war es, den Fortbestand eines möglichen Vorkommens im Untersuchungsgebiet gemäß den Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands bis Ende Mai 2025 zu verifizieren und die Datengrundlage für die artenschutzrechtliche Bewertung zu erweitern. Daher sind diese Gutachten nur zusammen zu betrachten. Aufgrund von fünf Begehungen lässt sich im Ergebnis vermuten, dass es sehr wahrscheinlich ein Brutvorkommen der Heidelerche gibt, da sie mehrfach beobachtet wurde und geeignete Lebensräume vorhanden sind. Allerdings verschlechtert sich die Habitatqualität durch stärkeres Pflanzenwachstum zunehmend, sodass das Gebiet langfristig ungeeignet wird. Da die Heidelerche besonders geschützt ist, würde eine Bebauung einen erheblichen Eingriff in ihre Fortpflanzungs- und Nahrungsräume darstellen.

Um die zuvor genannten Ergebnisse zusammenzufassen und daraus Handlungsempfehlungen für dieses Planverfahren abzuleiten, wurde abschließen ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.[48] Im Ergebnis konnte die Heidelerche bei mehreren Begehungen im nördlichen und nordwestlichen Bereich des Untersuchungsgebiets nachgewiesen werden. Aufgrund des

[47] Vgl. Fußnote 42.
[48] Vgl. Fußnote 43.

dokumentierten Revierverhaltens ist mit hoher Wahrscheinlichkeit von einem Brutvorkommen auszugehen. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit der Umsetzung einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF), um den Erhaltungszustand der Art sicherzustellen.

Darüber hinaus konnten in vorangegangenen Gutachten Fledermäuse als Nahrungsgäste über dem Gebiet festgestellt werden. Die Bunkeranlage im Untersuchungsgebiet erwies sich jedoch als nicht quartiertauglich. Zwei Platanen im Nordosten der Fläche wurden als potenzielle Habitatbäume eingestuft.

*Geschützte Alleen / Naturdenkmäler*

Entlang der Steinbrinkstraße befindet sich eine nach Landesrecht geschützte Allee (Platanen und Spitzahorn), die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 743 angrenzt. Im Plangebiet sind keine geschützten Alleen oder Naturdenkmäler bekannt.

### F.2.2 Auswirkungen der Planung

*Biotoptypen, Vegetation und Flora*

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen vom 07.12.2021[49]. Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans (LBP) wurden insgesamt 30 Bäume identifiziert, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzt werden. Darunter befinden sich zehn siedlungsprägende Bäume innerhalb der öffentlichen Ausgleichsfläche 3 zwischen Wohn- und Gewerbenutzung. Zwei im Rahmen der Bestandsaufnahme als siedlungsprägend erfasste Platanen im Bereich der künftigen Gewerbeflächen sind hingegen von der Planung betroffen und können daher nicht erhalten werden. Alle entfallenden Bäume wurden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt und durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es laut LBP im Bereich der neu ausgewiesenen Gewerbeflächen und der geplanten Erschließungsflächen zu einem Verlust bzw. zu einer Veränderung vorhandener Lebensräume. Betroffen sind vor allem Offenland- und Ruderalstrukturen sowie einzelne Gehölzbestände, die derzeit als Nahrungs-, Rückzugs- oder Fortpflanzungshabitate für Tiere dienen können. Insbesondere während der Bauphase können zudem Störungen durch Baubetrieb, Flächeninanspruchnahme und temporäre Habitatverluste auftreten.

Zur Vermeidung und Minderung dieser Auswirkungen werden im Rahmen der Planung verschiedene Maßnahmen umgesetzt. Dazu gehört insbesondere der Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen und Einzelbäume, die während der Bauphase zu schützen und dauerhaft zu

[49] Stadt Oberhausen: Baumschutzsatzung, Oberhausen: 07.12.2021, https://www.oberhausen.de/de/index/rathaus/verwaltung/soziales-gesundheit-wohnen-und-recht/recht/ortsrecht_der_stadt_oberhausen/ortsrecht-material/220101_1__baumschutzsatzung.pdf, zuletzt abgerufen am 06.03.2026

sichern sind. Diese Strukturen stellen weiterhin wichtige Habitat- und Vernetzungsfunktionen für zahlreiche Tierarten dar. Darüber hinaus werden auf den Maßnahmenflächen, welche als Pufferfläche zwischen Wohnen und Gewerbe dienen sollen, extensive Wiesen- bzw. Altgrasfluren entwickelt, Obstbäume gepflanzt sowie heimische Gehölzstrukturen ergänzt. Durch die Kombination aus Offenland- und Gehölzstrukturen entsteht ein vielfältiges Vegetationsmosaik, das neue Lebensräume und Nahrungsangebote für Insekten, Vögel und Kleinsäuger schafft. Teilweise werden Gehölze als stehendes Totholz erhalten, wodurch zusätzliche Habitatstrukturen insbesondere für Insekten und höhlenbewohnende Arten entstehen. Auch auf den Maßnahmenflächen südlich der ÖPNV-Trasse werden Gehölzpflanzungen sowie extensive Wiesenbereiche angelegt. Diese Maßnahmen tragen zur ökologischen Aufwertung der Flächen und zur Verbesserung der Habitatvernetzung innerhalb des Plangebietes bei. Gleichzeitig wirken die Gehölzstrukturen als grüne Pufferzone zwischen Gewerbe- und Wohnnutzungen.

Durch die Entwicklung strukturreicher Grünflächen mit extensiver Pflege können langfristig neue Lebensräume entstehen und die biologische Vielfalt im Plangebiet gestärkt werden.

*Fauna (planungsrelevante Arten)*

Die geplante Wohn- und Gewerbenutzung wird laut der ASP II zu einem umfassenden Verlust vorhandener Lebensräume führen. Auf den Flächen südlich der ÖPNV-Trasse und entlang der Ackerfeldstraße kommt es durch Rodung der Gehölze, Versiegelung und Bebauung zu einem dauerhaften Wegfall von Fortpflanzungs- und Nahrungsbiotopen für planungsrelevante Vogelarten wie Heidelerche, Habicht, Sperber, Mäusebussard oder Flussregenpfeifer. Besonders betroffen ist das Brutpaar der Heidelerche, dessen Lebensraum durch die Bebauung stark reduziert wird. Für andere Vögel wie Baumpieper, Feldlerche oder Kleinspecht werden keine wesentlichen Auswirkungen erwartet, da dort aktuell keine Vorkommen festgestellt wurden.

Für Fledermäuse, insbesondere Zwergfledermaus und Großer Abendsegler, besteht ein geringes bis mittleres Risiko durch Verlust von Quartieren in den höhlenreichen Platanen im Bereich der geplanten Wohnbebauung. Amphibien wie die Kreuzkröte könnten durch den Verlust temporärer Laichgewässer im Bereich der vegetationsarmen Flächen beeinträchtigt werden.

Um artenschutzrechtliche Konflikte abschließend auszuschließen bzw. keine Verbotstatbestände eintreten zu lassen, sind im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde folgende Maßnahmen festgelegt worden, die durch eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) koordiniert, umgesetzt und dokumentiert werden müssen:

- Eine Fällung von Gehölzen ist nur außerhalb der Brutzeit der Vögel, d.h. zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des Folgejahres zulässig. Sollte eine Fällung von Bäumen innerhalb der Brutzeit der Vögel unumgänglich sein, ist hierfür eine Sondergenehmigung erforderlich.

- Sollte die Fällung von Gehölzen im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens erforderlich werden, müssen die Gehölze zuvor durch eine ÖBB auf Brutvögel und besetzte Fledermausquartiere kontrolliert werden. Die Kontrolle muss dokumentiert werden.
- Sollte es während der Bauphase zur Bildung von temporären Wasseransammlungen (z. B. in Fahrspuren, Bodenmulden, abgeschobenen Flächen) kommen, ist auf eine mögliche Nutzung durch die Kreuzkröte zu achten. Eine Kontrolle durch die ÖBB ist sicherzustellen. Im Fall eines Nachweises sind ggf. weiterführende Maßnahmen mit der UNB abzustimmen.
- Ökologische Baubegleitung (ÖBB)
- Ein*e anerkannte*r Fachgutachter*in ist mit der ÖBB zu beauftragen, um die Bauarbeiten von Beginn an zu betreuen.
- Der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen sind rechtzeitig vor Baubeginn der Name und die Kontaktdaten der ÖBB schriftlich mitzuteilen (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 zum Artenschutz eingehalten werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für die Heidelerche

*Abbildung 21: CEF-Fläche für die Heidelerche*

Die CEF-Maßnahme für die Heidelerche wird auf einer rund 1,8 ha großen Teilfläche des Flurstücks 219 in der Gemarkung Sterkrade, Flur 11, umgesetzt (s. Abbildung 3). Im Rahmen eines Maßnahmen- und Entwicklungskonzepts[50] wurden die erforderlichen Maßnahmen beschrieben:[51]

Die Fläche zeichnet sich aktuell durch sandige, nährstoffarme und trockene Böden mit geringer Wasserspeicherfähigkeit aus. Diese Standortbedingungen gelten als besonders günstig für Heidelebensräume und damit auch für die Heidelerche.

Zur Förderung offener, nährstoffarmer Strukturen sollen kleinflächig mosaikartig Oberbodenabträge („Plaggen“) durchgeführt werden, sodass offene Sandstellen entstehen. Diese bieten wichtige Habitatstrukturen für die Heidelerche. Gleichzeitig sollen vorhandene Gehölze weitgehend entfernt werden, um die Offenlandschaft zu erhalten. Eine Gehölzgalerie im Südosten bleibt als Abschirmung zur Bebauung bestehen. Einzelne kleinere Birken und wenige Strauchinseln sollen als Struktur- und Rückzugsräume erhalten bleiben. Größeres Holz kann als Totholz am Rand abgelegt werden, während feines Schnittgut vollständig entfernt werden soll, um zusätzliche Nährstoffeinträge zu vermeiden.

[50] Lökplan GbR: Maßnahmenvorschlag mit Kostenschätzung für die Einrichtung und Pflege einer CEF-Fläche für die Heidelerche in der Sterkrader Heide in Oberhausen), Anröchte: 02.04.2026

[51] Lökplan GbR: Maßnahmenvorschlag mit Kostenschätzung für die Einrichtung und Pflege einer CEF-Fläche für die Heidelerche in der Sterkrader Heide in Oberhausen. Anröchte: 02.04.2026

Die vorhandenen Heidebestände sollen durch gezielte Pflege verjüngt und mosaikartig entwickelt werden. Vergrasende Bereiche, insbesondere mit Pfeifengras, sind zurückzudrängen, damit sich typische Heidearten besser etablieren können.

Für die dauerhafte Pflege wird bevorzugt eine extensive Kurzzeitbeweidung mit geringer Tierzahl, beispielsweise durch Schafe oder Ziegen, empfohlen. Alternativ kann eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr erfolgen, wobei das Mahdgut vollständig abzuräumen ist. Mahd und Pflege müssen auf die Brutzeiten der Heidelerche abgestimmt werden. Zusätzlich sollen kleinere Altgrasinseln zeitweise erhalten bleiben, um die Strukturvielfalt zu erhöhen.

Sämtliche Pflegemaßnahmen sind außerhalb der Hauptbrutzeit der Heidelerche durchzuführen. Die bestehende Einzäunung unterstützt den Schutz der Fläche und sollte regelmäßig kontrolliert werden. Ergänzend kann eine Besucherinformation sinnvoll sein.

Durch die Kombination aus geeigneten Standortbedingungen und gezielten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen kann langfristig eine strukturreiche, trockene und nährstoffarme Heidelandschaft erhalten werden, die den Lebensraumansprüchen der Heidelerche in besonderem Maße entspricht.

Diese Maßnahmen werden über den städtebaulichen Vertrag gesichert.

Werden die genannten Maßnahmen berücksichtigt, können erhebliche Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten weitgehend ausgeschlossen und Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden. Dazu werden Hinweise im Bebauungsplan gegeben und die Auflagen in einem städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Insgesamt werden die durch die Planung verursachten Beeinträchtigungen der Fauna durch die vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen reduziert.

*Geschützte Alleen / Naturdenkmäler*

Da im Plangebiet keine geschützten Alleen oder Naturdenkmäler vorhanden sind, gibt es keinen erkennbaren Handlungsbedarf.

*Eingriffe in Natur und Landschaft*

Die Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG und § 1a BauGB wird angewendet, da durch die Planung ein Eingriff im Sinne des Gesetzes ausgelöst wird.

Zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe werden im Bebauungsplan sowie ergänzend im städtebaulichen Vertrag umfangreiche Begrünungs-, Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen festgesetzt (s. Kapitel E 2.1 in Teil I).

Innerhalb der Gewerbegebiete werden Flachdächer auf 80% der Dachfläche extensiv begrünt, geschlossene Fassadenabschnitte sowie Parkpaletten mit Kletterpflanzen versehen und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt. Darüber hinaus sind Stellplatzbäume und weitere Laubbäume auf den Freiflächen anzupflanzen. Die unbefestigten Grundstücksflächen sind

dauerhaft zu begrünen; mindestens 2 % dieser Flächen sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Entlang der öffentlichen Erschließungsstraße werden durchgängige Insektenwiesen angelegt. Die auf den privaten Grundstücken vorgesehenen Retentionsmulden sowie die öffentlichen Retentionsmulden sind als artenreiche Gras-Kraut-Flächen herzustellen und extensiv zu pflegen.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sowie Fuß- und Radwege werden straßenbegleitende Retentionsmulden, 32 schmalkronige Straßenbäume sowie naturnah gestaltete Böschungsflächen mit Gehölzpflanzungen, Extensivwiesen, Strauchpflanzungen und Obstbäumen angelegt.

Die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Bereiche dienen der Entwicklung einer durchgehenden Grün- und Pufferzone zwischen Gewerbegebiet und Wohnbebauung. Hierzu werden vorhandene Gehölzbestände einschließlich erhaltenswerter Einzelbäume dauerhaft gesichert und geschützt. Ergänzend werden Extensivwiesen, Streuobstbestände, heimische Hecken und Gehölzflächen entwickelt sowie vorhandene Böschungsgehölze erhalten. Teilweise werden strukturverbessernde Maßnahmen wie die Entwicklung von Altgrasfluren und der Erhalt von stehendem Totholz umgesetzt. Auch das Versickerungsbecken wird als extensiv gepflegte Wiesenfläche hergestellt.

Durch die Maßnahmen werden die vorhandenen überwiegend anthropogen geprägten Vegetationsstrukturen ökologisch aufgewertet. Es entsteht ein zusammenhängender Biotopkomplex mit höherer Strukturvielfalt und verbesserten Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere. Die Maßnahmen stärken insbesondere die Biotopverbundfunktion zwischen den angrenzenden Grünstrukturen und schaffen einen naturnahen Übergangsbereich zwischen Gewerbegebiet und Wohnnutzung. Die ökologische Aufwertung der Maßnahmenflächen wird in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz berücksichtigt.

Der städtebauliche Vertrag konkretisiert die Umsetzung und dauerhafte Unterhaltung der Maßnahmen. Hierzu gehören insbesondere Vorgaben zur Herstellung geeigneter Wuchsbedingungen (durchwurzelbare Bodenschichten, Bodengutachten und gegebenenfalls Bodenaustausch), die Verwendung klimaresilienter Gehölzarten, Baumverankerungen und Stammschutz, detaillierte Pflege- und Mahdvorgaben (unter anderem ein- bis dreimalige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mahdgutes), der Schutz vorhandener Gehölze während der Bauphase gemäß DIN 18920 und R SBB sowie die Verpflichtung zum gleichwertigen Ersatz ausgefallener Pflanzungen.

Die vorstehend beschriebenen Maßnahmen dienen der Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Darüber hinaus ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes anzuwenden. Dabei wird der Bestand (Biotope sowie Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan; Kapitel E 2.1 in Teil I) dem geplanten Vorhaben und den Vorgaben aus dem LBP gegenübergestellt. Für die Planung ergibt sich die nachfolgende Bilanz, welche in die vier Teilbereiche (Gewerbegebiet, öffentliche

Flächen mit öffentlichen Retentions- und Versickerungsflächen, Flächen für Maßnahmen und Schutz der Natur sowie flächenexterne Kompensationsflächen aus den BPL 375 und 376) aufgeteilt ist:

| **Planung – Gewerbegebiet gesamt (100%)** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Größe in m²:** | **42.661** | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **Code** | **Biotoptyp** | **Fläche [m²]** | **ÖEW** | **ÖBW** |
| | **70% GRZ-Versiegelung** | **29.863** | | |
| 4.1/1.2 | davon 80% Flachdachbegrünung | 23.890 | 1 | 23.890 |
| 1.2/1.3 | davon 20% Freiflächenversiegelung | 5.973 | 0,75 | 4.479 |
| | **10% weitere versiegelte Freifläche GRZ-Überschreitung (§19 (4) BauNVo)** | **4.266** | | |
| 1.2/1.3 | davon 100% mit nachgeschalteter Versickerung oder Rasenfugenpflaster | 4.266 | 0,75 | 3.200 |
| | **20% unversiegelte Freifläche** | **8.532** | | |
| 4.6 | davon grasbewachsene Mulden | 4.823 | 4 | 19.290 |
| 4.6 | davon Insektenwiesen | 3.455 | 4,0 | 13.820 |
| 4.5 | Rest: Scherrasen + repr. Grün | 254 | 2,0 | 509 |
| | | | | |
| ohne | Fassadenbegrünung<br>280 lfm. a 6 m Höhe | | 2 | 3.360 |
| 7.4 | Einzelbaum lebensraumtypisch,<br>1 Stk. pro 200 m² Freifläche = 1.470 m² | | 5 | 7.350 |
| 7.4 | KFZ-Stellplatzbaum lebensraumtypisch<br>54 Stk. * 35 m² = 1.890 m² | | 5 | 9.450 |
| | **Gesamtwert Planung** | **42.588** | | **85.349** |
| **Bilanz - Gewerbegebiet gesamt** | | | | |
| Differenz Planungswert – Bestandswert | | | | **14.894** |

| Planung – Öff. Flächen einschließlich öff. Retentions- und Versickerungsflächen | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Größe in m²:** | **22.554** | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **Code** | **Biotoptyp** | **Fläche [m²]** | **ÖEW** | **ÖBW** |
| 3.8 / 7.2 | Extensivwiesen, Baumreihe und lebensraumtypische Gehölzfläche (Böschungsflächen Rad-Gehweg Bodenstraße in Kontakt zum Biotopkomplex) | 1.219 | 6 | 7.313 |
| 9.3 | Retentionsbecken bedingt naturnah | 914 | 5 | 4.572 |
| 4.6 | Wasserführende Mulde | 1.387 | 4 | 5.548 |
| 2.2 / 4.5 | Straßenbegleitgrün ohne Gehölzbestand; z.B. Scherrasen | 3.083 | 2 | 6.166 |
| 1.2 | Versiegelte Verkehrsfläche mit nachgeschalteter Versickerung | 12.008 | 0,5 | 6.004 |
| 1.1 | Versiegelte Verkehrsfläche | 3.943 | 0 | |
| | | | | |
| 7.4 | Einzelbaum lebensraumtypisch 32 Stk. * 35 m²= 1120 m² | | 5 | 5.600 |
| **Gesamtwert Planung** | | **22.554** | | **35.203** |
| **Bilanz – Öff. Flächen einschließlich öff. Retentions- und Versickerungsflächen** | | | | |
| Differenz Planungswert – Bestandswert | | | | **- 36.416** |

| Planung – Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Natur | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Größe in m²:** | **15.998** | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **Code** | **Biotoptyp** | **Fläche [m²]** | **ÖEW** | **ÖBW** |
| 3.8/7.2 | Obstwiesen-Hecken-Gehölzstreifen-Komplex zwischen Wohnbebauung und Gewerbegebiet | 13.593 | 6 | 81.556 |
| **Gesamtwert Planung** | | **13.593** | | **81.556** |
| **Bilanz - Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Natur** | | | | |
| Differenz Planungswert - Bestandswert | | | | **28.948** |

| Planung – Externe Kompensationsflächen anderer B-Pläne | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Größe in m²:** | **16.237** | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **Code** | **Biotoptyp** | **Fläche [m²]** | **ÖEW** | **ÖBW** |
| 1.1 | Versiegelte Verkehrsfläche mit nachgeschalteter Versickerung | 1.602 | 0,5 | 801 |
| **Gesamtwert Planung** | | **1.602** | | **801** |
| **Bilanz - Externe Kompensationsflächen anderer B-Pläne** | | | | |
| Differenz Planungswert - Bestandswert | | | | **-7.209** |

Demnach ergibt die Planung insgesamt 202.909 Wertpunkten.

Bei Gegenüberstellung der Wertpunkte des Bestandes (s. Kapitel F.2.1) und der Planung ergibt sich folgende Bilanz:

| Flächentyp | Bilanz |
|---|---|
| Gewerbegebiet | 14.894 |
| Öff. Flächen einschließlich öff. Retentions- und Versickerungsflächen | - 36.416 |
| Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Natur | 28.948 |
| Externe Kompensationsflächen anderer B-Pläne | -7.209 |
| | |
| **Gesamtbilanz** | **218** |

Insgesamt ergibt sich somit eine Biotopwertsteigerung von 218 Wertpunkten innerhalb des Plangebiets.

Über den rechnerischen Ausgleich hinaus leisten die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen, die naturnahen Schutz- und Pufferflächen sowie das Regenwasserbewirtschaftungskonzept einen wesentlichen Beitrag zur Förderung der Biodiversität, zur Verbesserung des Stadtklimas und des Wasserhaushalts. Gleichzeitig wird eine verträgliche Einbindung der gewerblichen Nutzungen in das Umfeld sichergestellt und die Freiraumqualität für die angrenzende Wohnbebauung erhalten.

Die Planung führt zwar zu erheblichen Eingriffen in vorhandene Biotopstrukturen, diese können jedoch durch die festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die artenschutzrechtlichen Maßnahmen kompensiert werden. Im Ergebnis sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

## F.3 Schutzgut 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. Die Bewertung des Schutzgutes Fläche erfolgt auf Grundlage der Bestandsaufnahme des Plangebietes, der Flächenbilanz des Bebauungsplanes sowie der im Landschaftspflegerischen Begleitplan[52] dokumentierten Flächeninanspruchnahme und Grünflächenentwicklung.

### F.3.1 Derzeitiger Umweltzustand

Flächengröße und Art der realen Flächennutzung

Das Plangebiet umfasst Flächen von insgesamt ca. 123.500 m² im Stadtteil Sterkrade-Mitte und gliedert sich in zwei Teilbereiche (vgl. Abbildungen in Kapitel B.1 in Teil I). Der westliche und

[52] Vgl. Fußnote 18.

flächenmäßig größere Teilbereich 1 wird derzeit überwiegend von einer Brachfläche eingenommen. Teilweise wird diese Fläche von dem nördlich angrenzenden Maschinenbauunternehmen als Lagerfläche genutzt. Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Versorgungsleitung. Entlang des westlichen und südlichen Plangebietsrandes verläuft eine öffentliche Bus- und Schienenverkehrstrasse in Ost-West-Richtung, die von Gehölzstrukturen begleitet wird. Südlich dieser Trasse schließen sich außerhalb des Plangebietes weitere Gehölzbestände, Brachflächen sowie einzelne gewerblich genutzte Gebäude an, die über eine Erschließungsstraße im Osten angebunden sind. Nordöstlich des Plangebietes befinden sich entlang der Ackerfeldstraße mehrgeschossige Wohngebäude mit rückwärtigen Gartenflächen. An der Geländekante zu den Gärten liegt eine Bunkeranlage, deren Denkmalwert derzeit geprüft wird. Darüber hinaus stehen im Südosten an der Ackerfeldstraße mehrere Wohngebäude unter Denkmalschutz.

Der kleinere östliche Teilbereich 2 erstreckt sich südöstlich als schmaler Streifen über die Steinbrinkstraße hinweg. Er umfasst einen Abschnitt der Richard-Wagner-Allee sowie eine vorhandene Grünfläche mit Gehölzstrukturen.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Westlich verläuft die internationale Güterverkehrsverbindung der Betuweroute; daran anschließend befindet sich ein Wohngebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Südlich liegen ein gewerblicher Betriebshof sowie das Betriebsgelände der Firma Everllence SE (ehemals Maschinenfabrik Augsburg-Nürnberg AG, MAN) sowie weitere Grün- und Brachflächen mit Gehölzbeständen. Im Osten wird das Umfeld durch die Bundesautobahn A 516 geprägt. Östlich der Steinbrinkstraße befindet sich zudem das Johanniter-Krankenhaus, das von Wohn- und Mischgebietsnutzungen umgeben ist. Insbesondere entlang der Steinbrinkstraße prägen zwei- bis viergeschossige Gebäude das städtebauliche Bild.

### F.3.2 Auswirkungen der Planung

Flächengröße und Art der realen Flächennutzung

Mit der Umsetzung der Planung erfolgt die Umstrukturierung von rund 8,61 ha bisher überwiegend brachliegender ehemaliger Industrie- und Freiflächen. Künftig werden rund 4,25 ha als Gewerbegebiet und 1,23 ha als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hinzu kommen öffentliche und private Verkehrsflächen von insgesamt ca. 3,00 ha. Dem stehen etwa 2,85 ha öffentliche und private Grünflächen, darunter rund 1,36 ha Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, gegenüber.

Im Ergebnis sind für das Schutzgut Fläche aufgrund der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme und Versiegelung erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten. Diese werden durch die Nutzung einer vorbelasteten Konversionsfläche sowie die dauerhafte Sicherung und Entwicklung umfangreicher Grün- und Maßnahmenflächen gemindert und im Rahmen der Planung als vertretbar bewertet.

## F.4 Schutzgut 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. Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt auf Grundlage der Gefährdungsbeurteilungen und Handlungsempfehlungen der KIB Unna GmbH für das Gewerbegebiet und die Wohnbauflächen,[53] der Baugrunderkundung[54] zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sowie der Bodenkarte NRW[55]. Berücksichtigt werden insbesondere die natürlichen Bodenverhältnisse, vorhandene anthropogene Auffüllungen und Altlasten sowie die Auswirkungen der geplanten Nutzung und der vorgesehenen Sicherungsmaßnahmen.

### F.4.1 Derzeitiger Umweltzustand

*Schutzwürdige Böden*

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich weitgehend eben auf ca. 40,0 m ü. NHN. Nach Osten hin fällt das Plangebiet stellenweise bis auf 32,5 m ü. NHN ab. Entlang der Ackerfeldstraße weist das Plangebiet Höhen von 35,0 bis 36,0 m ü. NHN auf. In Richtung Süden steigt das Plangebiet punktuell auf bis zu 44,5 m ü. NHN an und fällt in Richtung Südosten auf knapp 37,5 m ü. NHN ab. Im Südosten, im Bereich des MAN-Betriebsgeländes an der Steinbrinkstraße, fällt das Plangebiet auf bis zu 34,0 m ü. NHN ab.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Bereich Gewerbegebiet) liegen großflächig künstliche Aufschüttungen in Mächtigkeiten von bis zu 12 m vor. Darunterliegend befinden sich voraussichtlich quartäre Terrassenablagerungen und Hochflutsande. Aufgrund der anthropogenen Überprägung des Gebietes liegen keine natürlichen Bodenverhältnisse sowie schutzwürdigen Böden vor.

Im Bereich der Wohnbebauung (WA2 und WA3) liegen großflächig künstliche Aufschüttungen in Mächtigkeiten von 0,40 m bis zu größer 1 m vor. Darunterliegend befinden sich voraussichtlich quartäre Terrassenablagerungen und Hochflutsande. Aufgrund der anthropogenen Überprägung des Gebietes liegen keine natürlichen Bodenverhältnisse sowie schutzwürdigen Böden vor.

Gemäß der Bodenkarte NRW weist der ursprüngliche Boden im Plangebiet folgende Eigenschaften auf:

Dunkelbraun: Weißfläche – der ursprüngliche Bodentyp ist durch menschliche Eingriffe nicht mehr vorhanden

[53] Vgl. Fußnoten 21 ff.
[54] Vgl. Fußnote 33
[55] Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen: IS BK 50 – Bodenkarte von NRW 1:50.000 (WMS), Krefeld: 03.03.2009, https://www.geoportal.nrw, zuletzt abgerufen am 06.03.2026

Grünbraun gestrichelt: Bodentyp Podsol-Braunerde mit Bodenart schwach schluffiger Sand. Die Schutzwürdigkeit ist nicht bewertet. Der optimale Flurabstand ist mittel, Grundwasser tritt nicht auf und es gibt keine Staunässe. Der Boden ist geeignet für Versickerung (V) – Flächen- und Muldenversickerung, auch Sickerbecken – und seine Eignung für Erdwärmekollektoren ab dem 2. Meter ist extrem hoch.

Beigebraun gestrichelt: Bodentyp Podsol-Gley mit Bodenart Sand. Die Schutzwürdigkeit ist nicht bewertet. Der optimale Flurabstand ist gering, das Grundwasser liegt 6 bis 10 dm unterhalb des optimalen Flurabstandes. Der Boden ist geeignet für Versickerung (V) – Flächen- und Muldenversickerung, auch Sickerbecken – und seine Eignung für Erdwärmekollektoren ab dem 2. Meter ist extrem hoch.

*Abbildung 22: Plangebiet (schwarz abgegrenzt) in der Bodenkarte NRW*[56]

*Bodenbelastung*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heide“ sowie über dem vormals auf Eisenstein verliehenen, mittlerweile erloschenen Bergwerksfeld „Gute Hoffnung“. Die Bezirksregierung Arnsberg (Abt. 6 – Bergbau und Energie in NRW) hat mitgeteilt, dass in den derzeit vorliegenden Unterlagen im Planbereich bis in die 1970er Jahre umgegangener Steinkohlenbergbau dokumentiert ist. Der dokumentierte Abbau ist dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen des senkungsauslösenden untertägigen Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

[56] Vgl. Fußnote 4.

Das Bebauungsplangebiet überschneidet sich mit der Altablagerung des ehemaligen GHH-Werks II, die im Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Oberhausen unter der Nummer E09.001 erfasst ist.

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde für die Teilfläche des Gewerbegebiets folgendes abschließendes Gutachten vorgelegt:

- „Gefährdungsbeurteilung und Sicherungskonzept Ehemaliges Gelände des WERK II der MAN GHH in Oberhausen-Sterkrade als Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 743“ (Projektnummer: 6493) der KIB Unna GmbH vom 16.01.2026

Für die Teilfläche der Wohnbebauung an der Ackerfeldstraße liegt zudem folgende Handlungsempfehlung vor:

- „BV: B-Plan 743: Oberhausen, Ackerfeldstraße / Steinfeldstraße – Handlungsempfehlung zur bauseitigen Erschließung einer Gewerbefläche auf dem ehemaligen MAN Werk II – Gelände – hier: Fläche 2 Hochebene“ der KIB Unna GmbH vom 21.06.2023

Das Gebiet umfasst das ehemalige Werksgelände des Werk II MAN / GHH, welches in den 1920er Jahren errichtet und bis Ende des 20ten Jahrhunderts als Produktions- und Entwicklungsstätte für Räder und Radsätzen für Schienenfahrzeuge betrieben wurde. Der Rückbau der Gebäude bis in eine Tiefe von etwa 2,5 m (Fundamente) bzw. 3,0 m (Kellerwände) erfolgte in den Jahren 2004 und 2005 im Rahmen einer gutachterlichen Begleitung. Die Abbruchmaterialien wurden vor Ort aufbereitet, als ≤ Z1.2 nach LAGA eingestuft und wieder eingebaut. Nach dem Rückbau wurde eine Gefährdungsabschätzung für die Wirkungspfade Boden-Mensch sowie Boden-Grundwasser erstellt. Hier lag das Augenmerk auf das durch die flächige Entsiegelung versickernde Niederschlagswasser sowie Staubverwehungen aufgrund des direkten Bodenkontakts. Durch Sondierungen wurden Torfhorizonte an zwei Stellen mit Mächtigkeiten zwischen 25 cm und 55 cm aufgeschlossen. Im Jahr 2020 wurde eine Grundwasseruntersuchung durchgeführt, hierfür wurden vier Grundwassermessstellen errichtet. Der Grundwasserspiegel liegt innerhalb der Sande der Niederterrasse. Es wurden erhöhte Schadstoffgehalte (Kohlenwasserstoffe, PAK, Schwermetalle und Cyanide) festgestellt. Aufgrund der Grundwasserfließrichtung konnte der Belastungsursprung nicht abgeleitet werden.

Das beprobte Material des Tiefenbereichs 0,35-0,7/0,8 m ist größtenteils der Materialklasse BM-F3 nach ErsatzbaustoffV zuzuordnen. Die Materialklasse BM-F3 kann nach den geltenden Einbauweisen der ErsatzbaustoffV unter bestimmten Bedingungen wieder eingebaut werden. Vereinzelt lagen auch Überschreitungen der Materialklasse BM-F3 aufgrund erhöhter TOC-Gehalte vor. Die orientierenden Parameter wie der TOC im Feststoff, der pH-Wert und die elektrische Leitfähigkeit im Eluat sollen je nach Anforderungen an der Verwertungsstelle und Einbauweisen bei einer Umlagerung vernachlässigt werden, wodurch sich geringere Einstufungen (>BM-F3 zu BM-F3 / BM-F3 zu BM-F1) ergeben. Der Organik Anteil bezieht sich voraussichtlich

aus den Kohle- und Koks-Resten, wobei der elementare Kohlenstoff inert vorliegt und Zersetzungsprozesse ausgeschlossen werden können.

Die Untersuchungen der Einzelparameter des Tiefenbereichs 0,7/0,8 bis >1 m halten die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser (Anlage 2 Tabelle 1 und 2 BBodSchV) für einen TOC-Gehalt von >0,5 % ein. Bei einem TOC-Gehalt <0,5 % überscheitet der Chrom-Gehalt die Prüfwerte für anorganische Stoffe am Ort der Probenahme,

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde für die Teilfläche der Wohnbebauung (WA2 und WA3) folgendes abschließendes Gutachten vorgelegt:

- „Gefährdungsbeurteilung der geplanten Fläche für die Wohnnutzung sowie Zusammenfassung der erfolgten Voruntersuchungen zum Bauvorhaben: Errichtung von zwei öffentlich geförderten Mehrfamilienhäusern mit jeweils 17 Wohneinheiten und eines Mehrfamilienhauses mit 13 Wohneinheiten an der Ackerfeldstraße in 46145 Oberhausen“ der KIB Unna GmbH vom 17.02.2025

Für die Teilfläche liegt zudem folgende Handlungsempfehlung vor:

- BV: B-Plan 743: Oberhausen, Ackerfeldstraße / Steinfeldstraße – Handlungsempfehlung zur bauseitigen Erschließung von Wohnflächen auf dem ehemaligen MAN-WERK II-Gelände – hier: Fläche 1 der KIB Unna GmbH vom 12.06.2023

Die Gefährdungsabschätzung beinhaltet eine Auswertung und Zusammenfassung der Voruntersuchungen und die Ergänzung von Untersuchungen der vorliegenden Böden hinsichtlich der Nutzung als Wohnfläche auf den Flurstücken 1072, 1073 und 1065 (Gemarkung: Sterkrade, Flur: 22). Durch die Untersuchungen der Borchert Ingenieure GmbH im Jahr 2020 wurden bereits flächendeckend anthropogene Anschüttungen sowie organische Böden (Torf) erfasst. Die oberflächennahen Auffüllungen zeigen Cyanid- und PAK-Konzentrationen, die die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung überschreiten. Durch Untersuchungen der KIB Unna GmbH mit Bericht vom 07.02.2024 wurden die Ergebnisse weitestgehend bestätigt. Die organikhaltigen Böden in Form von Torflinsen wurden in Tiefen von 3,0 m bis 5,0 m nachgewiesen.

Die Auffüllungsböden setzen sich überwiegend aus umgelagerten, sandig-kiesigen Böden mit Beimengungen von Schlacke, Ziegel- und Betonbruch, Bergematerial, Bauschutt, Aschen und vereinzelt Glasresten zusammen. Die Auffüllungsmaterialien wurden aufgrund erhöhter Konzentrationen von PAK im Eluat, PAK im Feststoff und Blei im Feststoff den Zuordnungsklassen BM-F3 und >BM-F3 nach Ersatzbaustoffverordnung eingestuft.

Zur Untersuchung des Wirkungspfads Boden-Mensch wurden durch die KIB Unna GmbH 10 Sondierungen bis in eine Tiefe von 1 m im Bereich der geplanten Grünflächen geteuft. Es wurden flächig anthropogene Anschüttungen erfasst. Diese umfassen Mächtigkeiten von 40 cm, im Randbereich der Fläche Richtung Ackerfeldstraße (RKS 7-10), bis größer 1 m (RKS 1-6). Es

wurden sechs Mischproben aus den Auffüllungsmaterialien auf die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für den Wirkungspfad Boden-Mensch untersucht.

Es wurde der Prüfwert für Blei bei der Probe MP001 mit 210 mg/kg und für Chrom bei der Probe MP004 mit 340 mg/kg für den Wirkungspfad Boden-Mensch für die Nutzung als Kinderspielfläche überschritten. Die Mischprobe MP006 weist zudem einen erhöhten Wert der Kohlenwasserstoffe C10-C40 (3800 mg/kg) auf. Dies ist auf die Schwarzdeckenreste im Bereich der RKS 6 zurückzuführen. Die Kohlenwasserstoffe liegen in gebundener Form vor, sodass keine Gefährdung des Grundwassers besteht.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die natürlichen Bodenfunktionen im überwiegenden Teil des Plangebietes aufgrund der großflächigen anthropogenen Auffüllungen und der nachgewiesenen Schadstoffbelastungen bereits erheblich beeinträchtigt sind. Der Boden besitzt nur noch eine eingeschränkte Funktion als Lebensraum, Filter- und Pufferkörper sowie als Bestandteil des Naturhaushalts. Gleichzeitig besteht aufgrund der nachgewiesenen Belastungen ein Altlastenverdacht, der bei Eingriffen in den Untergrund und bei einer Folgenutzung zu berücksichtigen ist. Die Versickerung von Regenwasser wird daher nur mittels Schachtversickerung über Filter- und Bodenschichten in den unteren Bodenschichten, unterhalb der belasteten Böden durchgeführt.

### F.4.2 Auswirkungen der Planung

*Gewerbegebiet*

Das Bebauungsplangebiet überschneidet sich vollständig mit einer Altablagerungsfläche, in der keine naturnahen Böden mehr vorzufinden sind. Für die gegenwärtige Nutzung bestehen Gefahren für den Wirkungspfad Boden-Mensch sowie Boden-Grundwasser. Die geplante Bebauung der Fläche als Gewerbepark und die dadurch großflächige Versiegelung stellt eine Sicherung der Altablagerung und somit eine Verbesserung der Bodensituation dar.

Die Gefährdungsbeurteilung zeigt, dass eine Entwicklung des Gewerbeparks unter der Umsetzung der Sicherungs- und Nutzungskonzepte umweltverträglich möglich ist. Demnach hält die für den Wirkungspfad Boden–Mensch maßgebliche Oberbodenzone (0–35 cm) die Prüfwerte für eine gewerbliche Nutzung überwiegend ein. Lediglich für PAK wurden lokal geringfügige Überschreitungen festgestellt, die gemäß Gutachten für die vorgesehene gewerbliche Nutzung als nicht relevant bewertet werden. Bei Umsetzung der vorgesehenen Sicherungsmaßnahmen sind daher keine erheblichen Beeinträchtigungen des Wirkungspfades Boden – Mensch zu erwarten.

Obwohl keine unmittelbare Gefährdung für das Grundwasser abgeleitet werden konnte, sollte eine Reduzierung des vertikalen Wasserflusses durch Vorsorgemaßnahmen angestrebt werden. Das Niederschlagswasser soll über ein Entwässerungskonzept einer zentralen Rückhalte- und Versickerungsanlage im östlichen Grundstücksbereich über ein offenes Grabensystem (nach unten abgedichtet) zugeführt werden. So kann ein Anteil des Niederschlagswassers verdunsten.

Die Eignung des Standortes für die Versickerung wurde im Rahmen einer Baugrunderkundung im Jahr 2025 überprüft. Hierbei wurden unterhalb der vorhandenen Auffüllungen sehr gut versickerungsfähige natürlich anstehende Fein- bis Mittelsande nachgewiesen. Ein durchgeführter Versickerungsversuch bestätigte mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von etwa $10^{-3}$ m/s eine hohe Versickerungsleistung des Untergrundes. Da im Plangebiet Auffüllungen von bis zu 12 m vorhanden sind, wird das Versickerungsbecken gegenüber diesen Bereichen abgedichtet. Die eigentliche Versickerung erfolgt gezielt über einen zentralen Versickerungsbereich, der das Niederschlagswasser mittels Schachtversickerung über Filter- und Bodenschichten in die natürlich anstehenden Sandböden ableitet. Eine vorgeschaltete Sandschicht dient dabei der Reinigung und Filterung des Niederschlagswassers. Zur Einhaltung der Anforderungen des Boden- und Grundwasserschutzes wird der Versickerungsbereich von einem umfangreichen Bodenaustausch umgeben. Hierdurch wird sichergestellt, dass das Niederschlagswasser nicht durch belastete Auffüllungen versickert, sondern ausschließlich über geeignete natürliche Bodenschichten in den Untergrund gelangt. Gleichzeitig wird der erforderliche Abstand zum Grundwasser eingehalten. Der Abstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand soll mindestens 1,0 m betragen.

Die geplanten Grünflächen sollten mit kultivierungsfähigen Materialien in einer Mächtigkeit von 0,6 m errichtet werden. Der Unterboden sollte eine schluffige Bodenmatrix aufweisen, darauf sollten 15-20 cm organische, pflanzenverträgliche Oberböden erfolgen. Das aufzubringende Bodenmaterial hat den Vorsorgeanforderungen der BBodSchV zu entsprechen, außerdem ist für Starkregenereignisse ein Gefälle in Richtung der offenen Grabensysteme zu erstellen.

Gutachterlich wird empfohlen anfallendes Aushubmaterial weitestgehend auf dem Grundstück zu belassen und unterhalb der versiegelten Flächen wieder einzubauen. Die Eignung der Materialien ist nachzuweisen und vollständig zu dokumentieren (baubegleitende Qualitätssicherung, Ursprungs- und Einbauorte erfassen, Umlagerungsplan). Die Dokumentation ist der Unteren Bodenschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen.

Der Handlungsempfehlung zur bauseitigen Erschließung einer Gewerbefläche der KIB Unna GmbH vom 21.06.2023 sind zudem folgende Empfehlungen zu entnehmen:

- Die potenziellen Torfeinlagerungen sind zu erfassen und durch Setzungsprognosen Bauwerksschäden vorzubeugen.
- Auf dem nördlichen Grundstück sind ausschließlich Gebäude ohne eine Unterkellerung zu errichten.
- Für den südlichen Bereich werden zur Vermeidung von Setzungen Sondergründungsverfahren wie Pfahlgründungen, Verdrängungs- pfähle bzw. Säulen empfohlen, außerdem wird der Aushub von verunreinigtem Material auf ein Minimum beschränkt.

- Die Entfernung der organischen Böden (5 – 10 cm) hat zu erfolgen.

Da die Einwirkungen des senkungsauslösenden untertägigen Bergbaus abgeklungen sind ist mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche demnach nicht mehr zu rechnen.

*Wohnbebauung*

Die festgestellten Prüfwertüberschreitungen betreffen insbesondere die Nutzung als Kinderspielfläche. Ohne Sicherungsmaßnahmen wären erhebliche Auswirkungen auf den Wirkungspfad Boden – Mensch möglich. Durch den vorgesehenen Bodenaustausch bzw. die Bodenabdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial sowie den Einbau einer Grabesperre werden belastete Auffüllungen dauerhaft von der Nutzung getrennt. Dadurch werden die Anforderungen der BBodSchV eingehalten und erhebliche Auswirkungen auf die künftige Wohnnutzung vermieden.

Aufgrund der Prüfwertüberschreitungen wird ein Bodenaustausch bzw. eine Bodenabdeckung mit Bodenmaterial, welches die Vorsorgewerte der BBodSchV Anlage 1 Tab. 1 und Tab. 2 einhält, empfohlen. Zudem wird das Einbringen einer Grabesperre empfohlen, damit die tieferliegenden Auffüllungen durch den Trennmarker von den sauberen Bodenschichten abgegrenzt werden.

Die anthropogenen Auffüllungsböden sind gemäß Voruntersuchungen der Zuordnungsklasse BM-F3 und >BM-F3 zuzuordnen. Daraus resultiert ein erhöhter Mehraufwand und erhöhte Mehrkosten bei der Entsorgung anfallender Aushubmassen.

Eine Versickerungsanlage ist der Gefährdungsabschätzung entnehmend so zu gestalten, dass ausschließlich über die Sohle versickert wird. Im Sickerbereich sind sämtliche Auffüllungen zu entfernen. Empfohlen wird gutachterlich ein Sicherheitszuschlag von mindestens 2 m umlaufend.

Die Empfehlungen basieren auf den Voruntersuchungen sowie den ergänzenden Untersuchungen der KIB Unna GmbH. Die vollständige Erfassung der Untergrundverhältnisse und die darin enthaltenden Schadstoffkonzentrationen sowie potentiellen Schadstoffverteilungen können nicht gewährleistet werden. Es ist demnach nicht auszuschließen, dass weitere bisher nicht bekannte Belastungen vorliegen. Aus diesem Grund wird seitens des Gutachters eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten unter der Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde empfohlen.

Der Handlungsempfehlung zur bauseitigen Erschließung von Wohnflächen der KIB Unna GmbH vom 12.06.2023 sind zudem folgende Empfehlungen zu entnehmen:

Innerhalb der Terrassenablagerungen befinden sich flächig eingeschaltete Torfablagerungen, diese zeigen eine starke Zersetzung und weiche Konsistenz. Für die zukünftige Wohnbebauung oder Nutzung als Kinderspielfläche wird ein Auftrag von unbelasteten sauberen Bodenmaterial von größer 0,3 bis 0,6 m empfohlen. Zudem empfiehlt das Gutachterbüro nicht unterkellerte Gebäude zu errichten und auf Sondergründungsverfahren zurückzugreifen, um Setzungen möglichst gering und gleichmäßig zu halten. Außerdem wird so der Aushub des Bodenmaterials auf ein Minimum beschränkt.

Die Teilfläche der Wohnbebauung überschneidet sich vollständig mit einer durch die Voruntersuchungen festgestellten Altablagerungsfläche, in der keine naturnahen Böden vorzufinden sind. Die geplante Bebauung und großflächige Versiegelung bzw. Abdeckung der Freiflächen mit unbelasteten Bodenmaterial stellt eine Sicherung und somit eine Verbesserung der Bodensituation dar.

Das Plangebiet wird trotz der vorhandenen Altlastensituation einer neuen Nutzung zugeführt. Voraussetzung hierfür ist die Umsetzung der gutachterlich empfohlenen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen. Diese werden durch Hinweise (s. Kap. I.1 in Teil I) und Kennzeichnungen (s. Kap. I.2 in Teil I) im Bebauungsplan sowie durch die Umsetzung im Zuge der Erschließung berücksichtigt. Der Geltungsbereich wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Im Ergebnis sind für das Schutzgut Boden aufgrund der zusätzlichen Versiegelung und des dauerhaften Verlustes der verbliebenen Bodenfunktionen erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten. Da im Plangebiet jedoch bereits keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr vorliegen und die vorgesehenen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen zu einer deutlichen Verbesserung im Umgang mit den vorhandenen Altlasten führen, werden die verbleibenden Auswirkungen im Rahmen der Planung als vertretbar bewertet.

## F.5 Schutzgut 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. Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser wurden insbesondere die vorliegenden Fachgutachten zur Boden- und Altlastensituation sowie zur Entwässerungsplanung herangezogen. Hierzu zählen insbesondere die Gefährdungsbeurteilungen und Handlungsempfehlungen der KIB Unna GmbH[57] sowie das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Entwässerungs- und Erschließungskonzept[58].

### F.5.1 Derzeitiger Umweltzustand

*Grundwasser*

Das Gebiet umfasst das ehemalige Werksgelände des Werk II MAN / GHH, welches in den 1920er Jahren errichtet und bis Ende des 20ten Jahrhunderts als Produktions- und Entwicklungsstätte für Räder und Radsätzen für Schienenfahrzeuge betrieben wurde. Der Rückbau der Gebäude bis in eine Tiefe von etwa 2,5 m (Fundamente) bzw. 3,0 m (Kellerwände) erfolgte in den Jahren 2004 und 2005 im Rahmen einer gutachterlichen Begleitung. Die Abbruchmaterialien wurden vor Ort

[57] Vgl. Fußnoten 21 ff.
[58] Vgl. Fußnote 32.

aufbereitet, als ≤ Z1.2 nach LAGA eingestuft und wieder eingebaut. Nach dem Rückbau wurde eine Gefährdungsabschätzung für die Wirkungspfade Boden-Mensch sowie Boden-Grundwasser erstellt[59]. Hier lag das Augenmerk auf das durch die flächige Entsiegelung versickernde Niederschlagswasser sowie Staubverwehungen aufgrund des direkten Bodenkontakts. Durch Sondierungen wurden Torfhorizonte an zwei Stellen mit Mächtigkeiten zwischen 25 cm und 55 cm aufgeschlossen. Im Jahr 2020 wurde eine Grundwasseruntersuchung durchgeführt, hierfür wurden vier Grundwassermessstellen errichtet. Der Grundwasserspiegel liegt innerhalb der Sande der Niederterrasse. Es wurden erhöhte Schadstoffgehalte (Kohlenwasserstoffe, PAK, Schwermetalle und Cyanide) festgestellt. Aufgrund der Grundwasserfließrichtung konnte der Belastungsursprung nicht abgeleitet werden.

Die Untersuchungen der Einzelparameter des Tiefenbereichs 0,7/0,8 bis >1 m halten die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser (Anlage 2 Tabelle 1 und 2 BBodSchV) für einen TOC-Gehalt von >0,5 % ein. Bei einem TOC-Gehalt <0,5 % überscheitet der Chrom-Gehalt die Prüfwerte für anorganische Stoffe am Ort der Probenahme.

*Oberflächengewässer*

Im Plangebiet besteht keine Wasserschutzzone.

Es fließen keine Gewässer im Plangebiet, ca. 900 m südwestlich verläuft die Emscher.

*Hochwasser und Starkregenereignisse, Überschwemmungsgebiete*

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte[60] ist das Plangebiet selbst bei einem Ereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit sowie einem Extremereignis nicht betroffen.

Das Gebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

[59] Vgl. Fußnote 21.
[60] Vgl. Fußnote 30.

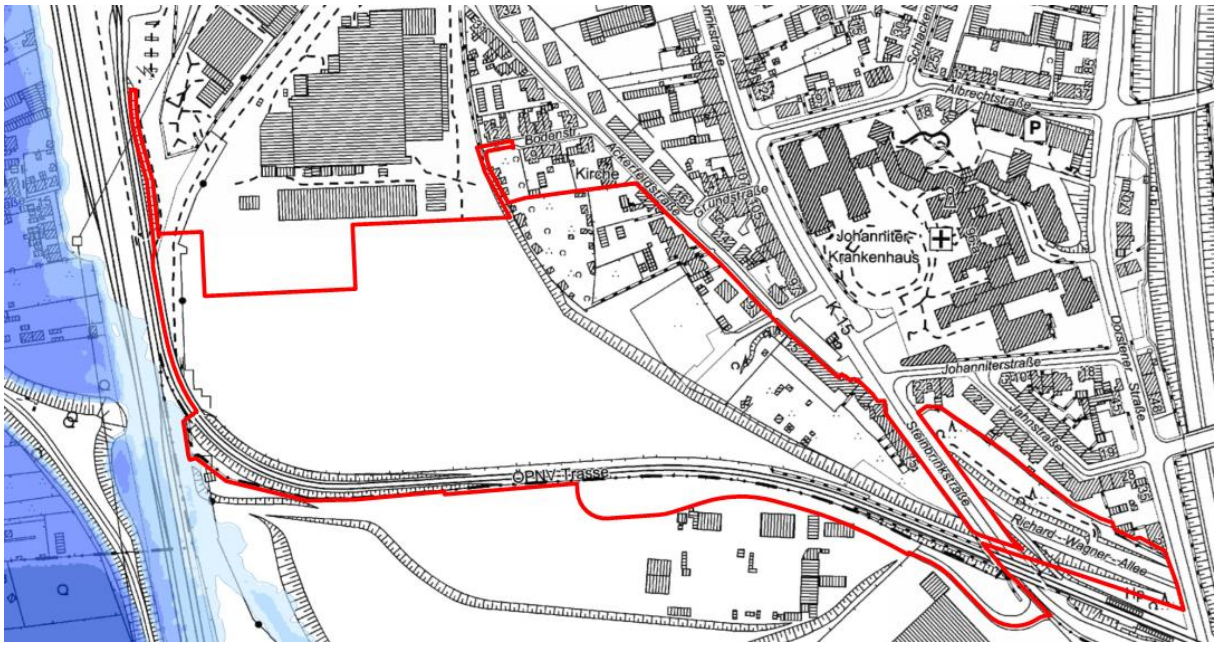



*Abbildung 23: Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte der Emscher für ein Extremereignis*

*Starkregen*

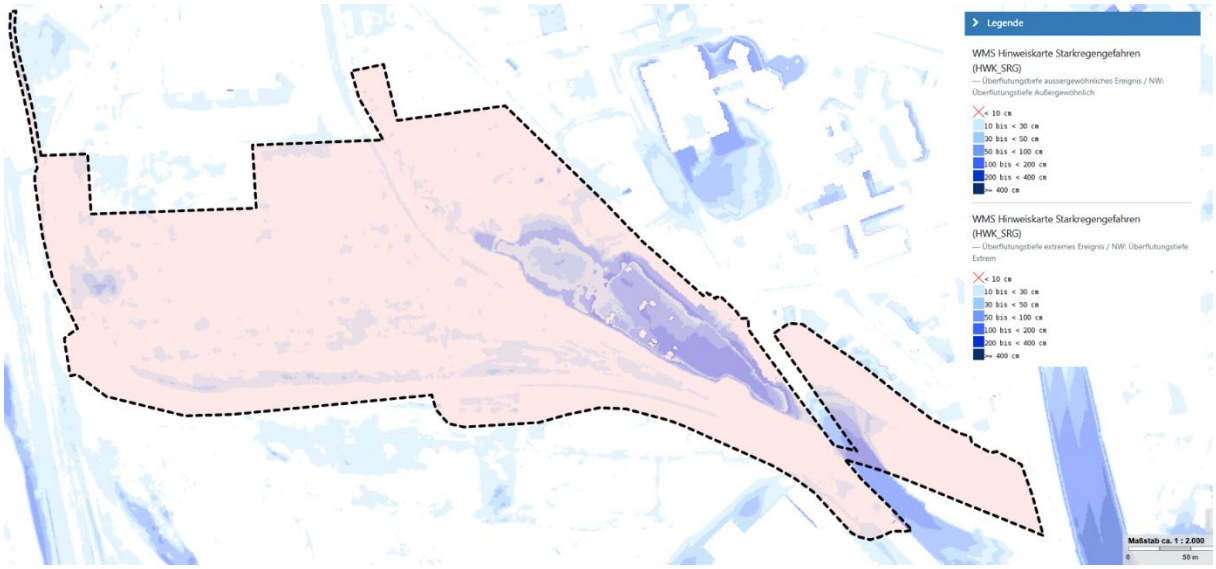



*Abbildung 24: Ausschnitt aus der Starkregengefahrenkarte NRW (Plangebiet schwarz gestrichelt abgegrenzt)*

Bei einem Extremereignis ist insbesondere der östliche Bereich, im Bereich der Gärten der Wohngebäude des Plangebietes mit Wassertiefen von bis zu 2 m betroffen. Zudem gibt es vereinzelte Wasseransammlungen von bis zu 30 cm verteilt im Gebiet.

### F.5.2 Auswirkungen der Planung

*Grundwasser*

Obwohl keine unmittelbare Gefährdung für das Grundwasser abgeleitet werden konnte, sollte eine Reduzierung des vertikalen Wasserflusses durch Vorsorgemaßnahmen angestrebt werden. Das Niederschlagswasser soll über ein Entwässerungskonzept einer zentralen Rückhalte- und

Versickerungsanlage im östlichen Grundstücksbereich über ein offenes Grabensystem (nach unten abgedichtet) zugeführt werden. So kann ein Anteil des Niederschlagswassers verdunsten. Die Eignung des Standortes für die Versickerung wurde im Rahmen einer Baugrunderkundung im Jahr 2025 überprüft. Hierbei wurden unterhalb der vorhandenen Auffüllungen sehr gut versickerungsfähige natürlich anstehende Fein- bis Mittelsande nachgewiesen. Ein durchgeführter Versickerungsversuch bestätigte mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von etwa $10^{-3}$ m/s eine hohe Versickerungsleistung des Untergrundes. Da im Plangebiet Auffüllungen vorhanden sind, wird das Versickerungsbecken gegenüber diesen Bereichen abgedichtet. Die eigentliche Versickerung erfolgt gezielt über einen zentralen Versickerungsbereich, der das Niederschlagswasser mittels Schachtversickerung über Filter- und Bodenschichten in die natürlich anstehenden Sandböden ableitet. Eine vorgeschaltete Sandschicht dient dabei der Reinigung und Filterung des Niederschlagswassers. Zur Einhaltung der Anforderungen des Boden- und Grundwasserschutzes wird der Versickerungsbereich von einem umfangreichen Bodenaustausch umgeben. Hierdurch wird sichergestellt, dass das Niederschlagswasser nicht durch belastete Auffüllungen versickert, sondern ausschließlich über geeignete natürliche Bodenschichten in den Untergrund gelangt. Gleichzeitig wird der erforderliche Abstand zum Grundwasser eingehalten.

*Oberflächengewässer*

Von der Planung sind keine Oberflächengewässer betroffen.

*Entwässerung*

Aufgrund der vorhandenen Altlastensituation ist eine ungeregelte Versickerung über belastete Auffüllungen auszuschließen. Im Verfahren wurde daher ein Entwässerungs- und Erschließungskonzept entwickelt, das eine technisch gesicherte Niederschlagswasserbewirtschaftung vorsieht.[61]Das Entwässerungskonzept verfolgt das Ziel, anfallendes Niederschlagswasser möglichst vollständig im Plangebiet zurückzuhalten, vor Ort zu nutzen und damit die Wasserversorgung der Grünstrukturen zu sichern. Durch die Speicherung und Verteilung des Regenwassers sollen insbesondere die Verdunstung, die klimatische Ausgleichsfunktion der Freiflächen sowie die Entwicklung von Bäumen und Vegetationsflächen in Trockenperioden gefördert werden.

Die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt überwiegend oberflächennah über ein vernetztes System aus Grünflächen, Mulden und Speicherschichten. Auf den Gewerbegrundstücken und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind naturnahe Mulden zur Aufnahme, Rückhaltung und Verteilung des Niederschlagswassers vorgesehen. Eine belebte Bodenzone sowie darunterliegende Kies-Speicherschichten ermöglichen die natürliche Reinigung, Zwischenspeicherung und verzögerte Ableitung des Wassers. Durch vergrößerte Wurzelräume wird zudem die Wasserversorgung der Bäume verbessert.

[61] Vgl. Fußnote 32.

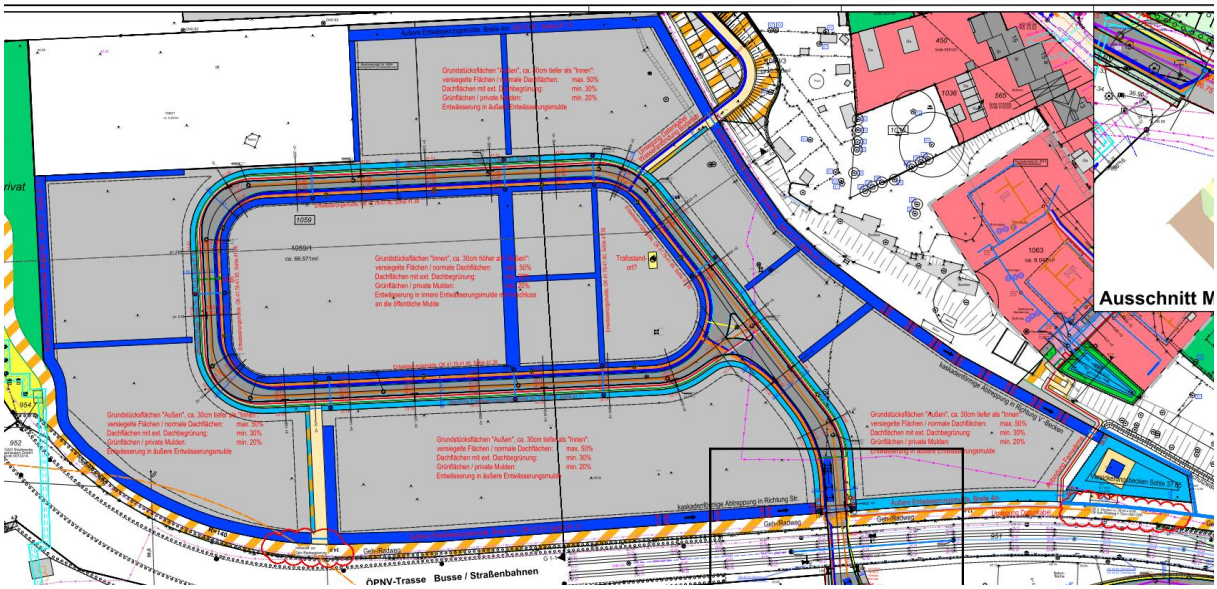



*Abbildung 25: Geplantes Muldensystem im Gewerbegebiet (schematisch) (atelier stadt & haus Gesellschaft für Ingenieur- und Straßenplanung mbH, Juli 2026)*

Überschüssige Niederschlagsmengen werden einem zentralen Versickerungsbecken im südlichen Plangebiet zugeführt. Die Baugrunderkundung bestätigte für die anstehenden Sandböden eine sehr hohe Versickerungsfähigkeit. Zum Schutz von Boden und Grundwasser erfolgt die Versickerung gezielt über einen technisch gesicherten und gefilterten Versickerungsbereich, der von belasteten Auffüllungen getrennt ist.

Das Entwässerungssystem dient zugleich der Starkregenvorsorge. Niederschlagswasser wird im Gebiet zurückgehalten, zwischengespeichert und kontrolliert weitergeleitet, wodurch Abflussspitzen reduziert und Überflutungsrisiken minimiert werden. Die Funktionsfähigkeit des Systems wurde durch eine Langzeitkontinuumssimulation auf Basis von Niederschlagsdaten aus den Jahren 1931 bis 2026 nachgewiesen. Für das Gewerbegebiet wurde die Schutzkategorie 3 (stark) zugrunde gelegt. Damit beträgt die zulässige Überstauhäufigkeit einmal in fünf Jahren (20 % jährliche Eintrittswahrscheinlichkeit), während eine Überflutung statistisch nur einmal in 30 Jahren (ca. 3,3 % jährliche Eintrittswahrscheinlichkeit) auftreten darf. Die Berechnungen zeigen, dass diese Anforderungen eingehalten werden und das System lediglich eine sehr geringe Überflutungswahrscheinlichkeit aufweist. Auch bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen mit einer statistischen Wiederkehrzeit von 95 Jahren (ca. 1,1 % jährliche Eintrittswahrscheinlichkeit) treten nur geringe Wassermengen aus dem Versickerungsbecken aus. Für solche Ereignisse ist ergänzend ein Notwasserweg vorgesehen, sodass eine sichere Ableitung gewährleistet bleibt.

### F.6 Schutzgut Klima / Luft

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.

Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft wurden insbesondere die Klimaanalyse und die Klimatopkarte der Stadt Oberhausen, das Klimaanpassungskonzept Oberhausen (KLAK)[62], der Luftreinhalteplan Ruhrgebiet[63] sowie die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten Fachbeiträge zur Entwässerung und Energieversorgung[64] herangezogen.

Das Plangebiet besteht größtenteils aus einer Vegetationsfläche, die sich weiter Richtung Süden ausdehnt und von Siedlungsfläche umringt ist. Westlich verläuft eine knapp 50 m breite Bahntrasse. Im Plangebiet herrscht gemäß LANUK[65] eine Windgeschwindigkeit von knapp 2,9 m/s (1981-2000). Im weiteren Umfeld des Plangebietes liegt die Windgeschwindigkeit im Rahmen von 2,8 m/s bis zu 3,5 m/s.

### F.6.1 Derzeitiger lufthygienischer Umweltzustand

Der Bebauungsplan liegt im Bereich des seit dem 1.10.2011 in Kraft gesetzten Luftreinhalteplans Ruhrgebiet Teilplan West, der einen regionalen Ansatz zur Reduzierung der Luftbelastungen verfolgt, da im gesamten Ruhrgebiet flächendeckend Überschreitungen oder drohende Überschreitungen der Grenzwerte für Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO2) festgestellt wurden. Das Plangebiet liegt innerhalb der Umweltzone Teilgebiet Oberhausen und damit in einem von Vorbelastungen geprägten Gebiet.

*Lufthygienische Gesamtsituation*

Das Plangebiet und die angrenzenden Straßen befinden sich nicht im Luftqualitätsüberwachungssystem des Landes Nordrhein-Westfalen.[66] Gleichwohl liegen auf den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen mittlere Verkehrsbelastungen vor.

*Durchlüftungsverhältnisse*

Gemäß dem Klimaanpassungskonzept der Stadt Oberhausen (KLAK) ist das Plangebiet weder eine besonders wertvolle Kaltluftschneise noch ein besonders wertvoller Freiraum oder klimatisch besonders funktionaler Raum.

---

[62] MUST Städtebau GmbH: Klimaanpassungskonzept Oberhausen, Köln: 19.11.2021, https://www.oberhausen.de/de/index/rathaus/verwaltung/stadtplanung-bauen-mobilitat-umwelt/umwelt/klimaschutz_und_energie/energie-und-klima-material/klak_oberhausen_bildschirm_mit_logo_foerdergeber_kompri.pdf, zuletzt abgerufen am 21.07.2026

[63] Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen (LANUK): LuftQualität.NRW – Luftqualitätsmessungen in Nordrhein-Westfalen, https://luftqualitaet.nrw.de/, zuletzt abgerufen am 06.03.2026

[64] Vgl. Fußnoten 31 und 32.

[65] Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen (LANUK): Fachinformationssystem „Klimaatlas Nordrhein-Westfalen“, unter Verwendung von Daten des Deutschen Wetterdienstes (DWD), https://www.klimaatlas.nrw.de, zuletzt abgerufen am 06.03.2026

[66] https://luftqualitaet.nrw.de/Vgl. Fußnote 63.

### F.6.2 Derzeitiger stadtklimatischer Umweltzustand

*Klimatope*

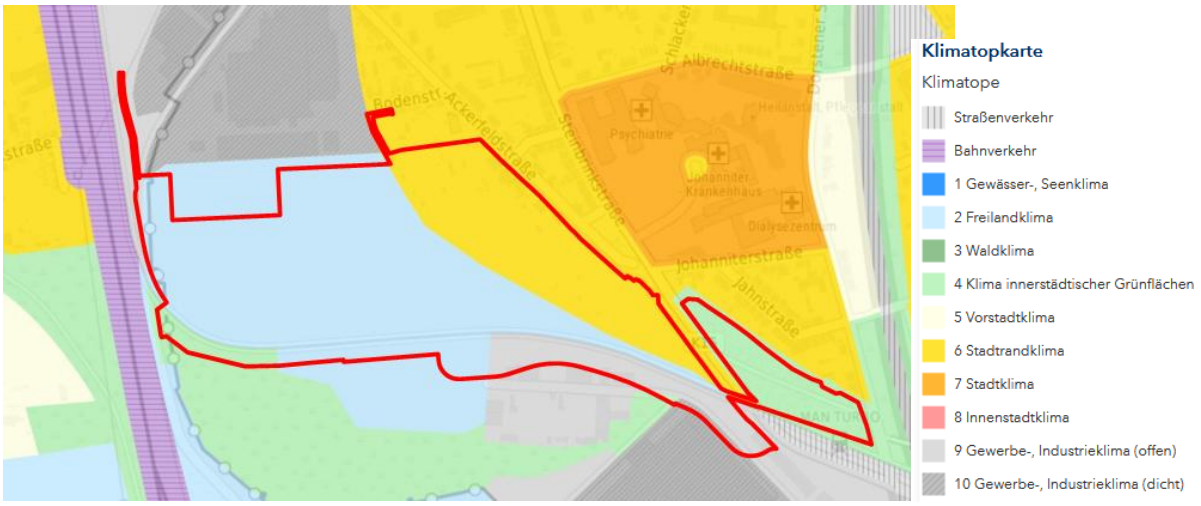



*Abbildung 26: Ausschnitt aus der Klimatopkarte[67] mit Plangebiet*

Im Bereich der Wohnbebauung entlang der Ackerfeldstraße und Steinbrinkstraße herrscht ein Stadtrandklima, während der überwiegende westliche Teil des Plangebietes mit der Brache ein Freilandklima aufweist. Im Bereich des bestehenden Gewerbehofes im Süden sowie im nordwestlichen Bereich für den Fuß- und Radweg herrscht ein offenes Gewerbe- und Industrieklima Im Bereich der Richard-Wagner-Allee im Südosten des Plangebiets herrscht ein Klima innerstädtischer Grünflächen.

*Last- und Ausgleichsräume*

Im Plangebiet befindet sich kein stadtklimatischer Ausgleichsraum, südwestlich jenseits der Bahntrasse beginnt ein Kaltluftsammelgebiet im Niederungsbereich.

*Klimadynamik und Luftaustauschprozesse*

In der Karte der klimaökologischen Funktionen[68] wird das Gebiet in drei Teile gegliedert. Die Einzel- und Reihenhausbebauung im Osten wird durch die kaltluftproduzierende Gehölzstruktur von der zukünftigen Gewerbefläche getrennt. Hier ist ein Kaltluftvolumenstrom mittlerer Mächtigkeit vorhanden. Der südliche Teil wird durch die ÖPNV-Trasse, die als Kaltluftbahn wirkt, vom nördlichen Teil getrennt. Hier herrscht eine hohe Mächtigkeit des Kaltluftvolumenstroms vor.

[67] Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen (LANUK): Fachinformationssystem „Klimaatlas Nordrhein-Westfalen“, unter Verwendung eigener Daten, https://www.klimaatlas.nrw.de, zuletzt abgerufen am 24.03.2026
[68] Regionalverband Ruhr: Klima-Server, © RVR und Kooperationspartner, dl-de/by-2-0, https://klima.geoportal.ruhr/, zuletzt abgerufen am 06.03.2026

### F.6.3 Auswirkungen der Planung

*Lufthygiene*

Durch die zu erwartende Erhöhung des Verkehrs wird auf den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen die Luftbelastung voraussichtlich zunehmen; durch die zunehmende Elektromobilität ist jedoch eine gegenläufige Tendenz zu erwarten. Gemäß der Einschätzung der Bezirksregierung Düsseldorf (Dezernat 53 - Immissionsschutz einschließlich anlagenbezogener Umweltschutz) ist eine Überschreitung des aktuellen Grenzwertes für die jährlichen NO2-Immissionen von 40 g/m³ nicht zu befürchten.

*Stadtklima*

Mit der Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass der Bereich südlich der ÖPNV-Trasse sowie der Bereich der Wohnbebauung voraussichtlich keine Veränderungen erfahren. Im Bereich des Freilandklimas ist ein Gewerbegebiet geplant. Es ist zu erwarten, dass die Umsetzung der Planung aufgrund der zunehmenden Versiegelung zu einem offenen Gewerbe- und Industrieklima führen wird. Im Bereich der Richard-Wagner-Allee bleibt voraussichtlich das Klima innerstädtischer Grünflächen bestehen.

### F.6.4 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Die Klimaschutz-Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) vom Juli 2011 und die Energieeinsparverordnung (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“.

Durch den Klimawandel ist künftig vor allem mit steigenden Temperaturen und heftigeren Starkregenereignissen zu rechnen. Bei steigenden Temperaturen kann in den Sommermonaten ein höherer Energieaufwand zur Kühlung entstehen, gleichzeitig kann im Winter der Energieaufwand zur Heizung geringer werden. Gewerbliche Strukturen neigen durch ihren hohen Versiegelungsgrad dazu, Hitzeinseln auszubilden und gegenüber Starkregenereignissen wenig widerstandsfähig zu sein.

Im Rahmen eines Fachbeitrags Energie[69] wird der Planung zur Berücksichtigung des Klimaschutzes (§ 13 KSG) eine Treibhausgasneutralität attestiert (s. Kap. G in Teil I).

Im Klimaschutzkonzept der Stadt Oberhausen[70] werden Maßnahmen für Gewerbe- und Wohnnutzungen in Oberhausen in Bezug auf den Klimaschutz im Rahmen der Bauleitplanung

[69] Vgl. Fußnote 31.
[70] Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie / EEB Enerko: Energie- und Klimaschutzkonzept für die Stadt Oberhausen, Wuppertal: September 2012,

formuliert. 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 aus dem Leitfaden „Klimaschutz in der Bauleitplanung“ zeigt, dass grundsätzlich die Voraussetzungen für eine klimagerechte Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gegeben sind. Das Bebauungsplanverfahren wird nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt und durch einen städtebaulichen Vertrag ergänzt. Während das bestehende Allgemeine Wohngebiet durch eine Vielzahl von Einzeleigentümern geprägt ist, erfolgt die Entwicklung des neuen Gewerbegebietes durch einen Investor. Für den Gewerbebereich sind wenige, dafür jedoch mittelgroße bis große kompakte Gebäudekomplexe vorgesehen. Die Planung orientiert sich an den gesetzlichen Mindeststandards. Der Wärmebedarf soll voraussichtlich über Fernwärme gedeckt werden, während die Stromversorgung rechnerisch durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sichergestellt werden kann.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurden Möglichkeiten zur städtebaulichen Optimierung hinsichtlich der Anpassung an den Klimawandel insofern genutzt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich eine klimagerechte Entwicklung ermöglichen. Insbesondere durch die Festsetzung der Pflicht zur Begrünung der Gebäude und die Ausstattung mit Bäumen und anderen Gehölzen im Plangebiet wird das Mikroklima im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans positiv beeinflusst. Die Festsetzung von Flachdächern begünstigt die individuelle Stellung von Photovoltaik. Die geplante effiziente Energieversorgung sorgt für CO2-Einsparungen. Über städtebauliche Verträge werden bauliche Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz und zur Nutzung erneuerbarer Energien ermöglicht. Vertragliche Vereinbarungen zur Energieversorgung werden angestrebt. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans ist auf die Einhaltung der Festsetzungen im Rahmen des Monitorings zu achten, um eine klimagerechte Entwicklung zu gewährleisten. Die Realisierung der Gebäude gem. der gesetzlichen Baustandards sowie die Umsetzung des Energiekonzepts sind zu überwachen.

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 Konzept verfolgt das Ziel, die Klimaanpassung als dauerhaften Bestandteil des kommunalen Handelns zu etablieren und die Widerstandsfähigkeit der Stadt gegenüber den Folgen des Klimawandels zu erhöhen. Ein besonderer Schwerpunkt liegt hierbei auf der Vorsorge gegenüber zunehmenden Hitzebelastungen sowie Starkregenereignissen.

Im Rahmen des KLAK wurden die stadtklimatischen Belastungen sowie Überflutungsgefährdungen im Stadtgebiet untersucht und räumliche Schwerpunkte für Maßnahmen zur Klimaanpassung

---

https://www.oberhausen.de/de/index/rathaus/verwaltung/stadtplanung-bauen-mobilitat-umwelt/umwelt/umweltschutz_material/ksk_ob_endbericht_final_komprimiert.pdf, zuletzt abgerufen am 22.10.2024

identifiziert. Die Belange der Klimaanpassung werden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt, indem die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima untersucht und geeignete Maßnahmen zur Minderung klimatischer Belastungen geprüft und festgesetzt werden.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines im integrierten Rahmenplan zur Klimaanpassung dargestellten Fokusraumes für die Klimaanpassung. Aufgrund der geplanten großflächigen gewerblichen Nutzung sind jedoch Maßnahmen zur Vermeidung von Wärmebelastungen und zur Vorsorge gegenüber Starkregenereignissen erforderlich.

Die Planung berücksichtigt die Ziele des KLAK insbesondere durch eine klimaangepasste Regenwasserbewirtschaftung, umfangreiche Begrünungsmaßnahmen sowie die Schaffung und Sicherung klimatisch wirksamer Grünstrukturen. Hierzu zählen insbesondere extensive Dachbegrünungen, Baumpflanzungen, begrünte Freiflächen, Retentionsmulden sowie die Entwicklung einer begrünten Pufferzone zwischen Gewerbegebiet und angrenzender Wohnbebauung.

Der durch die Planung zu erwartenden Zunahme versiegelter Flächen und der damit verbundenen Gefahr von Wärmebelastungen sowie erhöhten Oberflächenabflüssen wird durch verschiedene Maßnahmen der Klimaanpassung entgegengewirkt. Hierzu gehören insbesondere die Festsetzung extensiver Dachbegrünungen, die Begrünung der Freiflächen, die Pflanzung von Bäumen sowie ein eigenes Entwässerungssystem aus naturnah gestalteten Mulden- und Retentionsflächen. Wenn die befestigte Grundstücksfläche im Plangebiet mehr als 800 m² beträgt, ist im Baugenehmigungsverfahren ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 vorzulegen. Bei einem Starkregenereignis ist der Bemessungsregen auf dem Grundstück zurückzuhalten, ferner sind Notwasserüberläufe anzulegen. Durch das Geländerelief und bauliche Vorkehrungen ist sicherzustellen, dass über Öffnungen an Gebäuden keine Wasserschäden entstehen.

Ergänzend wird im Bereich der Ringerschließung eine zentrale Grünfläche vorgesehen. Darüber hinaus werden Schnellladeмöglichkeiten für Elektromobilität geschaffen. Zur ökologischen Aufwertung des Plangebiets sowie zur Verbesserung des Mikroklimas und des Wasserhaushalts werden umfangreiche Begrünungsmaßnahmen festgesetzt. Im Gewerbegebiet sind Flachdächer auf mindestens 80 % ihrer Fläche extensiv zu begrünen. Ergänzend sind fensterlose Fassadenabschnitte dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Die Freiflächen der Baugrundstücke sind weitgehend unversiegelt zu halten und vollständig zu begrünen. Vorgesehen sind Rasen-, Wiesen-, Stauden- und Gräserflächen sowie die Pflanzung lebensraumtypischer Sträucher. Vegetationsfreie Schotter- und Kiesflächen sind unzulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Zur Durchgrünung des Gewerbegebiets werden Stellplatzbäume sowie weitere Laubbäume auf den Freiflächen der Baugrundstücke festgesetzt. Entlang der öffentlichen Straßen sind zusätzlich 32 Straßenbäume vorgesehen.

Zur Förderung der Biodiversität werden Insektenwiesen, extensive Wiesenflächen, heimische Gehölzpflanzungen, Obstbaumpflanzungen sowie grasbewachsene Retentionsmulden angelegt. Die Retentionsmulden dienen zugleich der naturnahen Niederschlagswasserbewirtschaftung und der Abflussverzögerung.

Vorhandene Gehölzbestände und Einzelbäume werden gesichert und dauerhaft erhalten. Darüber hinaus werden auf den Maßnahmenflächen extensive Wiesen, Hecken, Gehölzbestände und Obstbaumwiesen entwickelt, die als grüne Pufferzone zwischen Gewerbegebiet und angrenzender Wohnbebauung fungieren und einen wichtigen Beitrag zur Biodiversität leisten.

*Starkregenvorsorge*

Zur Vorsorge gegenüber Starkregenereignissen und urbanen Sturzfluten wird das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet dezentral zurückgehalten, zwischengespeichert, genutzt und versickert. Hierzu sind vernetzte Mulden- und Grünstrukturen mit unterirdischen Speicherschichten sowie ein zentrales Versickerungsbecken mit einer Grundfläche von rund 650 m² vorgesehen. Das Versickerungsbecken übernimmt dabei sowohl eine Rückhalte- als auch eine Versickerungsfunktion, indem überschüssige Niederschlagsmengen aufgenommen, zwischengespeichert und zeitverzögert in den gut versickerungsfähigen Untergrund abgegeben werden. Durch die oberflächennahe Führung und Speicherung des Regenwassers werden Abflussspitzen reduziert und Überflutungsrisiken gemindert. Die Funktionsfähigkeit des Systems wurde durch eine Langzeitkontinuumssimulation nachgewiesen. Als Schutzkategorie für die Anforderungen an das Entwässerungssystem wurde die Kategorie 3 (stark) für das Gewerbegebiet ausgewählt. Dies bedeutet für den Neubau eine Überstauhäufigkeit von 5 Jahren (1-mal in 5 Jahren) und eine Überflutungshäufigkeit von 30 Jahren (1-mal in 30 Jahren). Das System erreicht dabei die für Gewerbegebiete angesetzten Schutzziele und weist lediglich eine sehr geringe Überflutungswahrscheinlichkeit auf. Für außergewöhnliche Starkregenereignisse ist ergänzend ein Notwasserweg entlang der Nordseite der ÖPNV-Trasse bis zur Steinbrinkstraße vorgesehen. Die Berechnungen ergaben, dass selbst bei sehr seltenen Starkregenereignissen (Regenereignis 1-mal in 95 Jahren) nur geringe Wassermengen aus dem Versickerungsbecken austreten. Zur sicheren Ableitung dieser Wassermengen genügt eine flache Ableitungsmulde. Zusätzlich wird durch geeignete Geländemodellierungen sichergestellt, dass kein Oberflächenwasser in Richtung der nördlich angrenzenden Wohngebiete abfließt. (s. Kapitel G in Teil I).

Am östlichen Rand des Gewerbegebietes wird dazu eine ca. 914 m² große Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Hier soll das Versickerungsbecken hergestellt werden.

Die Entwässerung der bestehenden Wohnbebauung an der Ackerfeldstraße und Steinbrinkstraße erfolgt weiterhin über die vorhandene Mischwasserkanalisation. Für die geplanten Wohnbauflächen WA2 und WA3 ist eine Trennung von Niederschlags- und Schmutzwasser vorgesehen. Das Niederschlagswasser wird einem Regenrückhaltebecken zugeführt, während das

häusliche Schmutzwasser über einen neu herzustellenden Kanal in den bestehenden Mischwasserkanal der Ackerfeldstraße eingeleitet wird.

*Energetisches Konzept*

Auf den Dachflächen sind PV-Anlagen zulässig. Zudem ist ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Energieversorgung Oberhausen Aktiengesellschaft (EVO) vorgesehen.

Zur Berücksichtigung des Klimaschutzes (§ 13 KSG) wurde vom Investor eine Abschätzung der $CO_2$-Emissionen vorgenommen. Im Rahmen eines Fachbeitrags Energie[71] wurde der voraussichtliche Wärmebedarf mit unterschiedlichen Versorgungsvarianten sowie der Strombedarf und die Stromerzeugung des Gewerbegebietes und der neuen Wohnhäuser an der Ackerfeldstraße prognostiziert. Dabei wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Verbindung mit einer möglichen realitätsnahen Gebäudeplanung zugrunde gelegt. Da die einzelnen gewerblichen Nutzungen zum Stand des Bebauungsplanverfahrens noch nicht feststehen, wird an dieser Stelle ein pauschaler Wert von 60 W/m² angenommen, sodass für das Gewerbegebiet bei einer Bruttogrundfläche (BGF) von 21.619 m² ein Wärmebedarf von 897 kW bzw. 716 MWh/a erwartet wird. Für das Wohngebiet wird bei einer BGF von 3.534 m² ein Wärmebedarf von 74 kW bzw. 119 MWh/a erwartet. Dieser Wärmebedarf soll über das Fernwärmenetz der Energieversorgung Oberhausen Aktiengesellschaft (EVO) gedeckt werden, was im Vergleich zu einer Wärmeversorgung über Wärmepumpen kostengünstiger ist. Auch unter Umweltgesichtspunkten ist Fernwärme die günstigste Versorgungsvariante.

Der Strombedarf des Gewerbegebietes und der neuen Wohnbebauung an der Ackerfeldstraße wird auf 482 MWh/a für die Gebäude und 408 MWh/a für die E-Mobilität.

In einer $CO_2$-Bilanz, in der die verursachten und vermiedenen Emissionen (bzw. Primärenergieverbräuche) gegenübergestellt werden, wird ermittelt, dass das künftige Gewerbegebiet als treibhausgasneutral angesehen werden kann. Die verursachten Emissionen werden durch die PV-Stromerzeugung mehr als kompensiert.

Zusammenfassend sind für das Schutzgut Klima und Luft unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Zwar führt die Umwandlung bisheriger Freiflächen in gewerbliche Bauflächen zu einer Veränderung des lokalen Klimas durch eine Zunahme versiegelter Flächen und die Entwicklung eines Gewerbeklimas. Die Auswirkungen werden jedoch durch umfangreiche Begrünungsmaßnahmen, die klimaangepasste Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie Maßnahmen zur Förderung der Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien wesentlich gemindert. Die klimatischen Funktionen des Plangebietes und seiner Umgebung werden dadurch weitgehend erhalten bzw. teilweise verbessert.

[71] Vgl. Fußnote 31.

## F.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Schutzziel für 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. Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter wurden insbesondere die Denkmalliste der Stadt Oberhausen[72], die Ergebnisse des archäologischen Erkundungsberichts[73] sowie die Abstimmungen mit dem Landschaftsverband Rheinland (LVR) herangezogen.

### F.7.1 Derzeitiger Zustand

Bau-/Bodendenkmäler

Im Osten und im Westen des Gebietes befinden sich Bunkeranlagen. Deren Denkmalwert wurde im Rahmen eines archäologischen Erkundungsberichts ermittelt. Dabei konnten die bereits bekannten Bunkeranlagen westlich der geplanten WA2 und WA3 mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit als Luftschutz-Deckungsgräben aus dem Zeitraum kurz nach 1943 identifiziert werden (s. Abbildung 15 in Teil I). Demnach liegt laut gutachterlicher Einschätzung ein Bodendenkmalbefund für diese beiden Anlagen vor.

Im Bereich der Hangfläche südlich der Grundstücke Steinbrinkstraße 75 bis 83 sowie im Bereich des BPL 375 wurden weitere Bunkeranlagen vermutet (s. Abbildung 16 in Teil I). Ein Betreten des Bereichs war dem Gutachter nicht möglich. Nach Begehung auf Sicht konnte daher kein Bodendenkmalbefund festgestellt werden.

Eine weitere Verdachtsfläche für Bunkeranlagen liegt an der privaten Zufahrtsstraße zum Werk GHH Radsatz im Westen des Plangebiets. Dort wurden bei der Begehung durch den Gutachter insgesamt 3 Anlagen aufgefunden (s. Abbildung 17 in Teil I). Bauten A und B wurden als gestreckte Luftschutz-Deckungsgräben aus der Zeit 1933-1945 identifiziert. Für diese beiden kann gutachterlich ein Bodendenkmalbefund gegeben werden. Eine Interpretation von Fläche C ist ohne Zugang ins Innere der Fernheizstation und eine weitreichende Entfernung von Bewuchs nicht möglich. Allgemein der Zeit 1933-1945 zuzuordnen, könnte das Bauwerk sowohl eine militärische oder eine zivilschutztechnische Schutzfunktion gehabt haben. Gegen den militärischen Zweck spricht bei derzeitigem Untersuchungsstand jegliches Fehlen von Tarnung, sei es durch Haken für Tarnnetze oder Anstrich. Daher kann ein Bodendenkmalbefund für die hoch aufragende Betonanlage festgestellt werden. Unter Vorbehalt einer Innenbesichtigung für die gesamte/ bzw.

[72] Stadt Oberhausen: Denkmalliste, Oberhausen: 31.05.2022 https://www.oberhausen.de/de/index/stadtentwicklung-umwelt/stadtentwicklung/denkmalschutz/denkmalschutz-material/5-1_20220531_veroeffentlichte_denkmalliste_baudenkmale.pdf, zuletzt abgerufen am 21.07.2026

[73] Vgl. Fußnote 5.

Teile der Fernheizstation 452 können weitere Abschnitte vermutet werden, sofern diese der Betonanlage zuzuordnen wären.

### F.7.2 Auswirkungen der Planung

Der planungsrechtliche Umgang mit den Denkmälern wurde im Verlauf mit dem LVR abgestimmt. Die Denkmäler werden gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen (s. Kapitel I.3). Dazu wird ein Hinweis aufgenommen (s. Kapitel I.1 in Teil I), dass wenn archäologische Bodenfunde oder -befunde entdeckt werden, die Untere Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren sind. Die Fundstelle ist gemäß § 16 DSchG NRW bis zu einer Woche nach der Anzeige unverändert zu erhalten.

Ebenso sind Wohngebäude im Südosten an der Ackerfeld- und Steinbrinkstraße denkmalgeschützt. Diese werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan als Baudenkmal übernommen. Hier wird im Vergleich zu den anderen Wohngebieten keine Dachbegrünung festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der nachrichtlichen Übernahme der Denkmäler in den Bebauungsplan, der aufgenommenen Hinweise sowie der bereits erteilten denkmalrechtlichen Erlaubnis und Grabungserlaubnis sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten. Die vorhandenen Bau- und Bodendenkmäler werden erhalten bzw. bei erforderlichen Eingriffen durch denkmalrechtliche Verfahren berücksichtigt.

## F.8 Störfälle und Risiken

Im geplanten Gewerbegebiet werden Störfallbetriebe ausgeschlossen (s. Festsetzung A8). Sog. „Störfall-Betriebe“ gem. § 3 Abs. 5a BImSchG i.V.m. der Störfall-Verordnung sind im Plangebiet unzulässig. Dies dient dem Schutz der benachbarten Wohnnutzungen sowie der Umwelt vor den Risiken schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen und gewährleistet ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbegebiet und schutzbedürftigen Nutzungen.

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand eines Störfallbetriebs.

## F.9 Wechselwirkungen sowie Kumulierung

Wechselwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und des § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von Ökosystemen, soweit sie durch die Auswirkungen der Planung erheblich betroffen sind. Auswirkungen auf Wechselwirkungen sind die durch ein Vorhaben verursachten Veränderungen eines Prozessgefüges. Prozesse sind in der Umwelt wirksam, indem sie z.B. bestimmte Zustände stabilisieren oder zu periodischen, episodischen oder sukzessiven Veränderungen führen.

Nach Ziffer 2 ff. der Anlage 1 zum BauGB muss sich der Umweltbericht auch auf die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme beziehen, sofern Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder die Nutzung von natürlichen Ressourcen betroffen sein könnten.

Eine Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erkennen.

Wechselwirkungen zwischen Immissionen (durch den gewerblichen Lärm), Klima (durch Bebauung und Versiegelung) und dem Menschen sind möglich.

### F.10 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die anfallenden Abfälle im Plangebiet werden entsprechend der Abfallsatzung der Stadt Oberhausen in der jeweils gültigen Fassung entsorgt. Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend der Gesetze und dieser Satzung durch die öffentliche Einrichtung der Stadt Oberhausen. Wesentliche Regelwerke zum Umgang mit Bodenmassen bilden der Anhang 2 zur Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die LAGA-Richtlinie M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“.

Die Entwässerung des Plangebietes wird entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt Oberhausen in der jeweils gültigen Fassung durchgeführt. Die Abwasserbeseitigungspflicht erfasst das Sammeln und Fortleiten der Abwässer im gesamten Stadtgebiet.

Die in Kapitel F.5.2 beschriebenen Maßnahmen werden im weiteren Verfahren im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes konkretisiert.

### F.11 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Zur Versorgung des Baugebietes mit Wärme ist der Anschluss an das Fernwärmenetz der EVO geplant. Die Anforderungen an den Klimaschutz werden wesentlich durch die heutigen und künftigen gesetzlichen Vorgaben bestimmt. Die darin verankerten technischen Anforderungen zur Reduzierung des Energiebedarfs eines Gebäudes sowie die Verwendung erneuerbarer Energien leisten den entscheidenden Beitrag zur Verbesserung der $CO_2$-Bilanz. Zur Berücksichtigung des Klimaschutzes (§ 13 KSG) wurde vom Investor eine Abschätzung der $CO_2$-Emissionen vorgenommen, in der ermittelt wird, dass das künftige Gewerbegebiet als treibhausgasneutral angesehen werden kann. Die verursachten Emissionen werden durch die PV-Stromerzeugung mehr als kompensiert. Im Gebäudeenergiegesetz (GEG) werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergieverbrauch eines Gebäudes vorgeschrieben.

## G. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan Nr. 743 enthält Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt. Die Maßnahmen berücksichtigen sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase und beziehen sich insbesondere auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter. Die Maßnahmen werden durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan, Hinweise, Regelungen im städtebaulichen Vertrag sowie durch nachgelagerte Genehmigungsverfahren gesichert.

*Landschaftspflegerischer Ausgleich*

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags ermittelt und bewertet. Zur Kompensation der Eingriffe werden innerhalb des Plangebietes Maßnahmenflächen festgesetzt und ökologisch aufgewertet. Hierzu gehören insbesondere die Entwicklung extensiver Wiesenflächen, Gehölzpflanzungen, Heckenstrukturen und Obstbaumwiesen.

*Begrünungsmaßnahmen und ökologische Aufwertung*

Zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen durch die geplante Versiegelung werden umfangreiche Begrünungsmaßnahmen festgesetzt. Hierzu gehören:

- extensive Begrünung von mindestens 80 % der Flachdachflächen im Gewerbegebiet,
- Begrünung fensterloser Fassadenabschnitte mit Kletterpflanzen,
- Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen,
- Pflanzung von Stellplatzbäumen,
- Pflanzung von Straßenbäumen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen,
- Entwicklung von extensiven Wiesenflächen, Hecken und Gehölzstrukturen,
- Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze.

Die Maßnahmen dienen der Eingrünung des Gewerbegebietes, der Verbesserung des Mikroklimas, der Förderung der Biodiversität sowie der Minderung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

*Artenschutzmaßnahmen*

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte wird eine Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umgesetzt. Diese umfasst insbesondere:

- Die CEF-Maßnahme für die Heidelerche wird auf einer rund 1,8 ha großen Teilfläche des Flurstücks 219 in der Gemarkung Sterkrade, Flur 11, umgesetzt.

- Zur Entwicklung eines geeigneten Lebensraums für die Heidelerche werden offene, nährstoffarme Heideflächen durch kleinflächige Bodenabträge, die weitgehende Entfernung von Gehölzen sowie eine gezielte Heidepflege geschaffen und erhalten. Die dauerhafte Pflege erfolgt durch extensive Beweidung oder Mahd außerhalb der Brutzeit. Ziel ist die langfristige Sicherung einer strukturreichen Heidelandschaft mit geeigneten Brut- und Nahrungshabitaten.
- Die Umsetzung wird im Verlauf der Planung bestimmt, allerdings noch vor Beginn der Umsetzung der Planung.

Die Maßnahmen stellen sicher, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten erhalten bleibt.

*Bodenschutz und Altlasten*

Zur Vermeidung von Auswirkungen auf Boden und Grundwasser wird die Versickerung des Niederschlagswassers nicht über vorhandene Auffüllungen durchgeführt. Der Versickerungsbereich wird gegenüber belasteten Auffüllungen abgedichtet und durch einen Bodenaustausch von diesen getrennt. Dadurch wird sichergestellt, dass Niederschlagswasser ausschließlich über geeignete natürliche Bodenschichten versickert.

Während der Bauphase sind die Vorgaben des Bodenschutzes einzuhalten. Oberboden ist getrennt abzutragen, sachgerecht zu lagern und soweit möglich wiederzuverwenden.

*Wasserwirtschaft und Starkregenvorsorge*

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wird das Niederschlagswasser im Plangebiet zurückgehalten, gespeichert und versickert. Hierzu wird ein dezentrales Entwässerungssystem mit Mulden- und Grünstrukturen sowie ein zentrales Versickerungsbecken hergestellt.

Die Maßnahmen reduzieren Abflussspitzen, verbessern die Grundwasserneubildung und dienen zugleich der Starkregenvorsorge.

Zusätzlich werden Notwasserwege und Geländemodellierungen vorgesehen, um Schäden bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen zu vermeiden.

*Klimaschutz und Klimaanpassung*

Zur Minderung klimatischer Auswirkungen werden Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz umgesetzt. Hierzu zählen insbesondere:

- Dachbegrünungen,
- Begrünung von Freiflächen,
- Baumpflanzungen,
- wasserdurchlässige Beläge,

- dezentrale Regenwasserbewirtschaftung,
- Nutzung erneuerbarer Energien durch Photovoltaikanlagen,
- Anschluss an das Fernwärmenetz der EVO.

Die Maßnahmen tragen zur Verringerung von Wärmebelastungen, zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Reduzierung klimarelevanter Emissionen bei.

*Immissionsschutz*

Zur Vermeidung und Minderung von Lärmauswirkungen werden passive und/oder aktive Schallschutzmaßnahmen gemäß Schallgutachten festgesetzt. Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz sowie erforderliche Nutzungsbeschränkungen werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

*Denkmalschutz*

Die vorhandenen Bau- und Bodendenkmäler werden nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB übernommen. Ergänzend wird ein Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmälern aufgenommen. Eingriffe in denkmalgeschützte Bereiche erfolgen nur unter Berücksichtigung denkmalrechtlicher Erlaubnisse und Abstimmung mit der zuständigen Denkmalbehörde.

*Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)*

Die Umsetzung der Festsetzungen wird im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren sowie der jeweiligen Genehmigungsverfahren überprüft. Die Durchführung der artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen ist vor Umsetzung der Planung durch geeignete Nachweise zu dokumentieren. Die Entwicklung der Ausgleichs- und Pflanzmaßnahmen wird im Rahmen der üblichen Kontrolle der Bebauungsplanumsetzung überprüft. Die Umsetzung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen wird im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren anhand der erforderlichen Nachweise kontrolliert. Ebenso wird die Umsetzung des Entwässerungskonzeptes im Zuge der jeweiligen Genehmigungsverfahren überprüft.

## H. Anderweitige Lösungsmöglichkeiten

### H.1 Prüfung von Planungsalternativen

Bei dem Plangebiet handelt es sich derzeit um eine weitgehend brachliegende Fläche. Mit der Entwicklung eines Gewerbegebietes entspricht die Nutzung dem Regionalplan und dem GFNP der Planungsgemeinschaft „Städteregion Ruhr“. Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin brach liegen, da der überwiegende Teil aufgrund der Nähe zu Gewerbe und Bahn nicht als Wohnbaufläche genutzt werden kann. Zudem konnte die Fläche bislang keiner neuen Nutzung zugeführt werden. Die Fläche gilt als eines der letzten großen Wirtschaftsflächenpotenziale in Oberhausen.

### H.2 Beschreibung der u. U. verbleibenden erheblichen Negativauswirkungen

Mit der Umsetzung des Vorhabens geht Freifläche verloren, welche durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen vor Ort ausgeglichen werden sollen. Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen kann es zu einer zusätzlichen Lärmbelastung kommen. Mit der Bebauung und Versiegelung von Freiraum ändert sich das Lokalklima.

## I. Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Für das Monitoring wird in Bezug auf negative Umwelteinflüsse aus der Umgebung auf das Vorhaben (z.B. Lärm, Feinstaub) auf die kommunalen Planungsinstrumente (z.B. Luftreinhaltepläne) verwiesen.

Darüber hinaus sind nach § 4 Abs. 3 BauGB die Fachbehörden (z.B. Untere Immissionsschutzbehörde) nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Rahmen ihrer fachgesetzlichen Überwachungssysteme in der Verpflichtung, die Gemeinde zu unterrichten, inwiefern nach ihnen vorliegenden Erkenntnissen bei der Realisierung des Bauleitplanes insbesondere unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

# Referenzliste (Stand: August 2026)

Referenzliste der Quellen für den Umweltbericht gem. BauGB Anlage 1 Nr.3 Buchstabe d

## Gesetzliche Grundlagen / Verordnungen / Erlasse / Verwaltungsvorschriften, in der jeweils geltenden Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW)
- Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder FFH-Richtlinie)
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG – Gebäudeenergiegesetz)
- Landesbodenschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LBodSchG NRW)
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW)
- Landesplanungsgesetz NRW (LPlG)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein- Westfalen (Landeswassergesetz – LWG)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)
- Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Richtlinie 2009/147/EG zum Schutz wildlebender Vogelarten und ihrer Lebensräume und zur Einrichtung Europäischer Vogelschutzgebiete (Vogelschutzrichtlinie)
- Richtlinie 2000/60/EG zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (Wasserrahmenrichtlinie)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)
- Richtlinie 85/337/EWG des Rates vom 27. Juni 1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten

- Richtlinie 97/11/EG des Rates vom 3. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG
- Richtlinie 96/61/EG des Rates vom 24. September 1996 über die integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung (IVU-Richtlinie)
- Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme
- Richtlinie 2011/92/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. Dezember 2011 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten
- Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten

## Gutachten

- Ambrosius Blanke verkehr.infrastruktur: Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 743 „Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße“ der Stadt Oberhausen, Bochum: 06.05.2026
- atelier stadt & haus Gesellschaft für Ingenieur- und Straßenplanung mbH: Oberhausen BV „Gewerbepark Grüne Hoffnung“, – Erläuterung zur Erschließung. Essen: Juli 2026
- Eggenstein Exca GmbH und denkmalteam – Netzwerk Ingenieure: B-Plangebiet Nr. 743 - Steinbrinkstraße/Ackerfeldstraße Erkundungsbericht Bodendenkmal-Verdachtsobjekte, Dortmund, Köln: März 2026
- Gertec: Fachbeitrag Energie zum B-Plan 743 „Grüner Gewerbepark Gute Hoffnung“, Essen: März 2026
- Glacer, Dirk: Bebauungsplan der Stadt Oberhausen Nr. 743 Steinbrinkstraße/Ackerfeldstraße im Stadtteil Sterkrade-Mitte, Landschaftspflegerischer Begleitplan, Erläuterungsbericht, Essen: 14.07.2026
- KIB Unna GmbH: Gefährdungsbeurteilung und Sicherungskonzept Ehemaliges Gelände des WERK II der MAN GHH in Oberhausen-Sterkrade als Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 743, Unna: 16.01.2026
- KIB Unna GmbH: B-Plan 743: Oberhausen, Ackerfeldstraße / Steinfeldstraße – Handlungsempfehlung zur bauseitigen Erschließung einer Gewerbefläche auf dem ehemaligen MAN Werk II – Gelände – hier: Fläche 2 Hochebene, Unna: 21.06.2023
- KIB Unna GmbH: Gefährdungsbeurteilung der geplanten Fläche für die Wohnnutzung sowie Zusammenfassung der erfolgten Voruntersuchungen zum Bauvorhaben: Errichtung von zwei öffentlich geförderten Mehrfamilienhäusern mit jeweils 17 Wohneinheiten und eines Mehrfamilienhauses mit 13 Wohneinheiten an der Ackerfeldstraße in 46145 Oberhausen“, Unna: 17.02.2025

- KIB Unna GmbH: BV: B-Plan 743: Oberhausen, Ackerfeldstraße / Steinfeldstraße – Handlungsempfehlung zur bauseitigen Erschließung von Wohnflächen auf dem ehemaligen MAN-WERK II-Gelände – hier: Fläche 1, Unna: 12.06.2023
- KIB Unna GmbH: Stellungnahme zu Versickerungsversuchen der MB Brunnenbau. Unna: 26.08.2025
- Lökplan GbR: Artenschutzfachliches Kurzgutachten zur Kontrolle des Vorkommens der planungsrelevanten Vogelart Heidelerche (Lullula arborea) auf der Fläche „Steinbrinkstrasse / Ackerfeldstrasse“ in Oberhausen-Sterkrade (Bebauungsplan Nr. 743), Anröchte: 06.06.2025
- Lökplan GbR: Ergänzender Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des B-Plan 743 Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße in Oberhausen, Anröchte: 17.12.2025
- Lökplan GbR: Maßnahmenvorschlag mit Kostenschätzung für die Einrichtung und Pflege einer CEF-Fläche für die Heidelerche in der Sterkrader Heide in Oberhausen), Anröchte: 02.04.2026
- Ludescher, Fritz: Bebauungsplan – Vorentwurf Nr. 743 – Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße - Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II, Bochum: 28.10.2024
- Wenker & Gesing Akustik & Immissionsschutz GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 743 „Steinbrinkstraße/Ackerfeldstraße“ der Stadt Oberhausen, Ahaus: 30.07.2026

## Sonstige Quellen

- Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG): Hinweiskarte Starkregengefahren Nordrhein-Westfalen (TK 04) – WMS-Dienst über Geoportal.de, Leipzig: Oktober 2021 (Produktstand), https://geoportal.de/Info/tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw
- Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL): Richtlinie für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen, Bonn: 2018, https://shop.fll.de/de/dachbegruenungsrichtlinien-richtlinien-fuer-die-planung-bau-und-instandhaltungen-von-dachbegruenungen-2018-broschuere.html
- GeoBasis-DE / BKG 2026 / EuroGeographics, Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW, https://www.tim-online.nrw.de
- Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen: IS BK 50 – Bodenkarte von NRW 1:50.000 (WMS), Krefeld: 03.03.2009, https://www.geoportal.nrw
- GseProjekte – Büro für Regionalentwicklung: Wirtschaftsflächen in der Stadt Oberhausen, Bestand – Potenziale – Perspektiven, Dinslaken: Mai 2022, https://ratsinfo.oberhausen.de/vo020?0--anlagenHeaderPanel-attachmentsList-0-attachment-link&VOLFDNR=16824

- Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen (LANUK): Fachinformationssystem „Klimaatlas Nordrhein-Westfalen“, unter Verwendung eigener Daten, https://www.klimaatlas.nrw.de
- Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen (LANUK): Fachinformationssystem „Klimaatlas Nordrhein-Westfalen“, unter Verwendung von Daten des Deutschen Wetterdienstes (DWD), https://www.klimaatlas.nrw.de
- Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen (LANUK): Fachinformationssystem „Klimaatlas Nordrhein-Westfalen“, unter Verwendung von Daten des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Nordrhein–Westfalen (MUNV), https://www.klimaatlas.nrw.de
- Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen (LANUK): Geschützte Arten in NRW: Planungsrelevante Arten für Quadrant 3 im Messtischblatt 4407, https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt
- Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen (LANUK): LuftQualität.NRW – Luftqualitätsmessungen in Nordrhein-Westfalen, https://luftqualitaet.nrw.de
- Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen: NRW SIB, www.nwsib-online.nrw.de
- Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass), Düsseldorf: 06.06.2007, https://recht.nrw.de/lrmb/verwaltungsvorschrift/abstaende-zwischen-industrie-bzw-gewerbegebieten-und-wohngebieten-im-0
- Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf: geltende Fassung in der 2. Änderung, Juli 2024, https://landesplanung.nrw.de/system/files/media/document/file/202409829-lesefassung-lep.pdf
- Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen: Zeichnerische Festlegungen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf: geltende Fassung in der 2. Änderung, Juli 2024, https://www.giscloud.nrw.de/arcgis/apps/PublicInformation/index.html?appid=60c13aa6748d4654aec1ad21e4350ca1
- MUST Städtebau GmbH: Klimaanpassungskonzept Oberhausen, Köln: 19.11.2021, https://www.oberhausen.de/de/index/rathaus/verwaltung/stadtplanung-bauen-mobilitat-umwelt/umwelt/klimaschutz_und_energie/energie-und-klima-material/klak_oberhausen_bildschirm_mit_logo_foerdergeber_kompri.pdf

- Regionalverband Ruhr: Klima-Server, © RVR und Kooperationspartner, dl-de/by-2-0, https://klima.geoportal.ruhr/
- Regionalverband Ruhr: Regionalplan Ruhr, Textliche Festlegungen und Erläuterungen, Essen: Februar 2024 (Stand der Bekanntmachung), https://www.rvr.ruhr/fileadmin/user_upload/01_RVR_Home/02_Themen/Regionalplanung_Entwicklung/Regionalplan_Ruhr/01_Planentwurf/03_Textliche_Festlegung/2024_10_25_RP_Ruhr_Textliche_Festlegungen.pdf
- Regionalverband Ruhr: Regionalplan Ruhr, Zeichnerische Festlegungen, Blatt 21, Essen: Februar 2024 (Stand der Bekanntmachung), https://www.rvr.ruhr/fileadmin/user_upload/01_RVR_Home/02_Themen/Regionalplanung_Entwicklung/Regionalplan_Ruhr/2024/RP_Ruhr_Zeichnerische_Festlegungen.pdf
- Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Abteilung 61-2-1: Gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen, Essen: 02.06.2025, https://www.staedteregion.ruhr/gemeinsamer-flaechennutzungsplan
- Stadt Oberhausen: Baumschutzsatzung, Oberhausen: 07.12.2021, https://www.oberhausen.de/de/index/rathaus/verwaltung/soziales-gesundheit-wohnen-und-recht/recht/ortsrecht_der_stadt_oberhausen/ortsrecht-material/220101_1__baumschutzsatzung.pdf
- Stadt Oberhausen: Denkmalliste, Oberhausen: 31.05.2022 https://www.oberhausen.de/de/index/stadtentwicklung-umwelt/stadtentwicklung/denkmalschutz/denkmalschutz-material/5-1_20220531_veroeffentlichte_denkmalliste_baudenkmale.pdf
- Stadt Oberhausen: Interaktive Bebauungsplanübersicht, https://www.o-sp.de/oberhausen/interaktive_karte/start.php
- Stadt Oberhausen: Landschaftsplan (Textteil, Festsetzungskarte, Entwicklungszielkarte), Oberhausen: 2018 (Karten)/02.05.1996 (Ursprungsfassung), https://www.oberhausen.de/de/index/rathaus/verwaltung/stadtplanung-bauen-mobilitat-umwelt/umwelt/natur_und_landschaft.php (nicht mehr online einsehbar)
- Stadt Oberhausen: Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (Text), Oberhausen: Juli 2008, https://serviceportal.oberhausen.de/suche/-/egov-bis-detail/dokument/105712/download?_9_WAR_vrportlet_priv_r_p_action=bisview-dienstleistung-show
- Stadt Oberhausen: Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020, Oberhausen: 27.10.2008, https://serviceportal.oberhausen.de/suche/-/egov-bis-detail/dienstleistung/51773/show

- Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie / EEB Enerko: Energie- und Klimaschutzkonzept für die Stadt Oberhausen, Wuppertal: September 2012, https://www.oberhausen.de/de/index/rathaus/verwaltung/stadtplanung-bauen-mobilitat-umwelt/umwelt/umweltschutz_material/ksk_ob_endbericht_final_komprimiert.pdf

# Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Bebauungsplan Nr. 743 – Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße –)

*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 beigefügte Pläne, Fotos, Presseartikel etc. sind den Kopien der Originalstellungnahmen zu. Insoweit im Abwägungsvorschlag auf diese Materialien Bezug genommen wird, erfolgt ein entsprechender Verweis in der Abwägungstabelle.*

| Stellungnahmen | | Prüfung und Abwägung |
|---|---|---|
| **A.1** | **Bezirksregierung Arnsberg**<br>**Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW**<br>**Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg**<br>**Stellungnahme vom 27.05.2024** | |
| aus bergbehördlicher Sicht gebe ich Ihnen zum o. g. Planvorhaben folgende Hinweise und Anregungen: | | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Planbereich) liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heide“ sowie über dem vormals auf Eisenstein verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld „*Gute Hoffnung*“. | | Die Informationen werden in die Begründung aufgenommen. |
| Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin des verliehenen Bergwerksfeldes „*Heide*“ ist die RAG AG (Im Welterbe 10 in 45141 Essen). | | |
| Rechtsnachfolgerin der letzten Eigentümerin des bereits erloschenen Bergwerksfeldes „Gute Hoffnung“ ist die TRATON SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH (Sterkrader Venn 2 in 46145 Oberhausen). | | |
| Soweit eine entsprechende grundsätzliche Abstimmung mit den beiden o.g. Rechtsnachfolgerinnen der Bergwerksfeldeigentümerinnen nicht bereits erfolgt ist, empfehle ich, diesen in Bezug auf mögliche bergbauliche Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau sowie zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Möglicherweise liegen den Rechtsnachfolgerinnen der Bergwerksfeldeigentümerinnen auch Informationen zu Bergbau in dem betreffenden Bereich vor, der hier nicht bekannt ist. Insbesondere sollte diesen dabei auch | | Die RAG wurde beteiligt vgl. Stellungnahme A.13. |

| Stellungnahmen | Prüfung und Abwägung |
|---|---|
| Gelegenheit gegeben werden, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zu äußern. Diese Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer*in / Vorhabensträger*in und in diesem Falle den Rechtsnachfolgerinnen der Bergwerksfeldeigentümerinnen zu regeln.<br><br>Unabhängig der vorgenannten privatrechtlichen Aspekte teile ich Ihnen mit, dass in den hier derzeitig vorliegenden Unterlagen im Planbereich bis in die 1970er Jahre umgegangener Steinkohlenbergbau dokumentiert ist. Der verzeichnete Abbau ist dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen des senkungsauslösenden untertägigen Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.<br><br>Des Weiteren teile ich Ihnen mit, dass im hier geführten Bergbau Alt- und Verdachtsflächen Katalog (BAV-Kat) für den Planbereich die folgenden ehemaligen Betriebsstätten verzeichnet sind:<br><br>• Halde Gute Hoffnungshütte 2, Aufschüttung (BAV-Kat.-Nr.: 4407-A-031)<br>• Gasleitung Sterkrade 1/2 und Osterfeld 1/3 (BAV-Kat.-Nr.: 4407-S-027) | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| Die Halde Gute Hoffnungshütte 2 (BAV-Kat.-Nr.: 4407-A-031) stand vermutlich nie unter Bergaufsicht, sodass diese wahrscheinlich nur Seite 3 von 5 nachrichtlich im hiesigen BAV-Kat. erfasst worden ist. Für weitergehende und aktuelle umweltrelevante Informationen sollten Sie sich an die heute hierfür zuständige Untere Bodenschutzbehörde in Ihrem Hause wenden.<br><br>Die Trasse der Gasleitung zwischen den Zechen Sterkrade 1/2 und Osterfeld 1/3 (BAV-Kat.-Nr.: 4407-S-027) stand bis zum 15. Januar 1976 unter Bergaufsicht. Da die Bergaufsicht für die Gasleitung bereits vor Jahrzehnten endete, ist hier nichts zu den heutigen umweltrelevanten Gegebenheiten im Bereich der ehemaligen Gasleitung bekannt. Diesbezüglich sollte Sie sich ebenfalls an die heute hierfür zuständige Untere Bodenschutzbehörde in Ihrem Hause wenden.<br><br>Hinsichtlich des Umfanges und Detaillierungsgrades der notwendigen Umweltprüfung werden aus dem Zuständigkeitsbereich der Bergbehörde von NRW über | Die Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde liegt vor und wurde berücksichtigt. |

| Stellungnahmen | Prüfung und Abwägung |
|---|---|
| die vorstehend genannten Hinweise und Anregungen hinaus keine weiteren Hinweise und Anregungen geäußert.<br><br>Des Weiteren teile ich Ihnen mit, dass der Planbereich über dem Bewilligungsfeld „*Methost*“ liegt.<br><br>Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.<br><br>Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH (Schmelzerstraße 25 in 47877 Willich).<br><br>Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes auf Kohlenwasserstoffe ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten sind.<br><br>Abschließend teile ich Ihnen mit, dass der Planbereich über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken *„evo GeoTherm*“ liegt. Inhaberin der Erlaubnis ist die Energieversorgung Oberhausen AG.<br><br>Die erteilte gewerbliche Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Erdwärme“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingearbeitet. |

| Stellungnahmen | Prüfung und Abwägung |
|---|---|
| Für eventuelle Rückfragen zu dieser Stellungnahme stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.<br><br>**Bearbeitungshinweis**:<br><br>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) mithilfe des Suchbegriffs „Behördenversion GDU“. Dort wird auch die Möglichkeit erläutert, die Daten neben der Anwendung ebenfalls als Web Map Service (WMS) sowie als Web Feature Service (WFS) zu nutzen. | |
| **Der Stellungnahme wird gefolgt.** | |
| **A.2** **Bezirksregierung Düsseldorf<br>Dezernat 53<br>Immissionsschutz einschließlich anlagenbezogener Umweltschutz<br>Hansastraße 2, 47799 Krefeld<br><br>Stellungnahme vom 24.05.2024** | |

# Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Bebauungsplan Nr. 743 – Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße –)

| Stellungnahmen | Prüfung und Abwägung |
|---|---|
| Im Rahmen des o.g. Verfahrens haben Sie mich beteiligt und um Stellungnahme gebeten. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) ergeht folgende Stellungnahme: | |
| 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. | |
| 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 Schutzumfang dazu gehören. Die Informationen zu den vermuteten Bodendenkmälern liegen ausschließlich beim LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endenicher Str.133, 53115 Bonn. | Der LVR wurde beteiligt, vgl. Stellungnahme A9. |
| Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes, Luftreinhalteplanung (Dez. 53.1) ergeht folgende Stellungnahme: | |
| Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Umweltzone des Luftreinhalteplans Ruhr West, Teilplan Oberhausen. | |
| Eine Überschreitung des aktuellen Grenzwertes für die jährlichen NO2 Immissionen von 40 g/m3 ist nicht zu befürchten. Es werden daher keine aktuellen Bedenken gegen das Vorhaben geltend gemacht. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| Da jedoch mit einer erheblichen Zunahme der Verkehrsbelastung gerechnet wird, welche sich auf die Hintergrundbelastung auswirken kann, sollte die auf EU-Ebene anstehende Verschärfung der Luftqualitätsrichtlinie bis zum Jahr 2030 bei der weiteren Planung bedacht werden. | Angesichts des aktuellen allgemeinen Rückgangs verkehrsbedingter Luftimmissionen ist die mittelfristige Entwicklung ab 2030 im Plangebiet heute nicht absehbar. |

# Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Bebauungsplan Nr. 743 – Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße –)

| Stellungnahmen | Prüfung und Abwägung |
|---|---|
| Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes, land-use planning Luftreinhalteplanung (Dez. 53.1) ergeht folgende Stellungnahme:<br><br>In dem gegenständlichen Bebauungsplan werden in einem Teilbereich des Plangebiets als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO festgesetzt.<br><br>Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sollen im Rahmen und mit Mitteln der Bauleitplanung u. a. die Auswirkungen von schweren Unfällen in Betriebsbereichen (sog. Dennoch-Störfälle, die sich trotz aller betriebsbezogenen Sicherheitsmaßnahmen ereignen können) im Sinne des Art. 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU – Seveso-III-Richtlinie auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude so weit wie möglich vermieden werden.<br><br>Die Seveso-III-Richtlinie enthält sowohl Regelungen für betriebsbezogene Anforderungen an Anlagen als auch Vorgaben für die Überwachung der Ansiedlung, die nach der englischen Sprachweise auch als land-use planning bezeichnet wird.<br><br>Das europarechtliche Konzept des land-use planning ist in Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie geregelt. Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie hat das Ziel, die Auswirkung von sogenannten Dennoch-Störfällen, also solchen, die sich trotz aller betriebsbezogenen Sicherheitsmaßnahmen ereignen können, durch die Wahrung angemessener Sicherheitsabstände zwischen Seveso Betrieben (Betriebsbereichen nach der 12. BImSchV) einerseits und den oben aufgeführten schutzbedürftigen Bereichen und Nutzungen andererseits so gering wie möglich zu halten (passiv-planerischer Gefahrstoffschutz).<br><br>Die Umsetzung des Seveso-III-Richtlinie in nationales Recht erfolgt im BImSchG. In § 3 BImSchG in den Absätzen 5c und 5d werden entsprechend die Begrifflichkeiten angemessener Sicherheitsabstand und benachbarte Schutzobjekte erläutert. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |

| Stellungnahmen | Prüfung und Abwägung |
|---|---|
| (5c) Der angemessene Sicherheitsabstand im Sinne dieses Gesetzes ist der Abstand zwischen einem Betriebsbereich oder einer Anlage, die Betriebsbereich oder Bestandteil eines Betriebsbereichs ist, und einem benachbarten Schutzobjekt, der zur gebotenen Begrenzung der Auswirkungen auf das benachbarte Schutzobjekt, welche durch schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU hervorgerufen werden können, beiträgt. Der angemessene Sicherheitsabstand ist anhand störfallspezifischer Faktoren zu ermitteln.<br><br>(5d) Benachbarte Schutzobjekte im Sinne dieses Gesetzes sind ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Freizeitgebiete, wichtige Verkehrswege und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete.<br><br>Innerhalb von GE-Gebietsflächen eröffnet sich die planungsrechtliche Möglichkeit auch Anlagen, die einen Betriebsbereich bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, zuzulassen. Die Ansiedlung von diesen Störfallbetrieben hat unter Beachtung des passiv planerischen Gefahrstoffschutzes, sprich unter der Rücksichtnahme benachbarter Schutzobjekte innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets, zu erfolgen.<br><br>Dies kann durch planerische Steuerung und Betrachtung im Bauleitplanverfahren erfolgen, in dem entsprechende Flächen für Betriebsbereiche, die bestimmte angemessene Sicherheitsabstände nicht überschreiten, vorgehalten werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass innerhalb dieser angemessenen Abstände keine schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden sind, bzw. Schutzobjekte in dem betroffenen Bebauungsplanbereich ausgeschlossen werden. In diesem Zusammenhang wird auf das Gutachten Erarbeitung und Formulierung von Festsetzungsvorschlägen für die Umsetzung der Abstandsempfehlungen für Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden, nach den Vorgaben des BauGB und der BauNVO von Redeker / Sellner / Dahs verwiesen. Diese Publikation ist auf der Homepage der Kommission für Anlagensicherheit downloadbar.<br><br>https://www.kas-bmu.de/kas-leitfaeden-arbeits-und-vollzugshilfen.html | Im Plangebiet sind keine Störfallbetriebe zugelassen, es wird eine entsprechende Festsetzung in den Plan aufgenommen.<br><br>Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO kann das Gewerbegebiet nach Art der Betriebe und Anlagen gegliedert werden, so auch nach der Störfallrelevanz. Die Gliederung kann das gesamte Gewerbegebiet betreffen, wenn es in der Gemeinde auch andere Gewerbegebiete gibt, in denen Anlagen mit Störfallrelevanz zulässig sind. |

# Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Bebauungsplan Nr. 743 – Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße –)

| Stellungnahmen | Prüfung und Abwägung |
|---|---|
| (siehe dort: KAS-18 - Ergänzende Literatur  Gutachten_Bauleitplanung.pdf)<br><br>Die Pflicht zur Berücksichtigung angemessener Abstände besteht nach aktueller Rechtsprechung des BVerwG Urteil 4 C 11.11 bzw. 4 C 12.11 vom 20.12.2012 auch in Genehmigungsverfahren (baurechtlicher als auch immissionsschutzrechtlicher Art), wenn die Thematik planerisch nicht in spezifischer Weise betrachtet und geregelt worden ist. Hierzu nachfolgender Auszug aus dem BVerwG-Urteil:<br><br>Die Richtlinie lässt den Mitgliedstaaten mithin auch in instrumenteller Hinsicht Spielräume, um das Abstandserfordernis in bestehende nationalrechtliche Systementscheidungen einzupassen, sei es in allgemeiner Weise bei der Aufstellung der Flächenausweisungs- oder Flächennutzungspläne, sei es - mangels einer Planung - in spezifischer Weise ... beim Erlass von Entscheidungen über Baugenehmigungen (EuGH, Urteil vom 15. September 2011 - Rs. C-53/10 UPR 2011, 443 Rn. 50). Beide Wege sieht der EuGH insoweit grundsätzlich als gleichwertig an. Die Planungsbehörden sind deshalb nicht gehindert, die Pflicht zur Berücksichtigung angemessener Abstände auf die Genehmigungsbehörden zu übertragen (EuGH a.a.O. Rn. 26).<br><br>Von daher wird auch im Einzelfall die Möglichkeit der Ansiedlung von Betriebsbereichen ohne Flächensteuerung gesehen, wenn im Zulassungsverfahren durch Gutachten eines nach § 29b BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen die angemessenen Sicherheitsabstände ermittelt werden und der Nachweis erbracht wird, dass durch die Ansiedlung kein planerischer Konflikt im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG hervorgerufen wird. Soll diese Möglichkeit für das Plangebiet offengehalten werden wird angeregt, das vorgenannte Erfordernis der Einzelfallprüfung als textliche Festsetzung im Bebauungsplan zu fixieren.<br><br>Eine weitere Planungsvariante ist die Zulässigkeit von Anlagen die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, innerhalb der Plangebietsfläche grundsätzlich auszuschließen. Hierdurch wird eine Seveso-Relevanz im Hinblick auf benachbarte Schutzobjekte im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG bzw. des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie innerhalb des Planbereichs als auch außerhalb des Bebauungsplans vermieden. | Angesichts der Nähe zu benachbarter Wohnbebauung im Osten und westlich des Plangebiets wird ein grundsätzlicher Ausschluss festgesetzt:<br><br>In den Betriebsbereichen des Gewerbegebiets sind Anlagen, die den Störfallpflichten der 12. BImSchV unterliegen, nicht zulässig. |

# Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Bebauungsplan Nr. 743 – Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße –)

| Stellungnahmen | Prüfung und Abwägung |
|---|---|
| Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes, Anlagenüberwachung (Dez. 53.2) ergeht folgende Stellungnahme:<br><br>Die Heizkraftwerke der Firmen Biostrom Oberhausen GmbH & Co. KG und EVO Energieversorgung Oberhausen AG liegen max. ca. 500 m entfernt zum Plangebiet.<br><br>Gegen das Vorhaben besteht aus Sicht meines Dezernates (53.2-Überwachung-Energie) keine Bedenken | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme:<br><br>Stellungnahme aus kommunal-abwassertechnischer Sicht<br><br>Die Begründung zum Vorentwurf enthält zur Entwässerung nur Aussagen zur Niederschlagsentwässerung, nicht aber zur Schmutzwasserbeseitigung. Die endgültige Begründung sollte um entsprechende Angaben zur Schmutzwasserbeseitigung ergänzt werden.<br><br>Nach eigenen Recherchen liegt das Plangebiet im Einzugsgebiet der Mischwasserbehandlungsanlage SKU OB-Forsterbruchstraße der Emschergenossenschaft. Grundsätzlich ist die Fläche des BPL Nr. 743 - Steinbrinkstraße/Ackerfeldstraße als kanalisierte Fläche in die Berechnungen der Mischwasserbehandlungsanlage SKU OB-Forsterbruchstraße eingeflossen. Die Fläche wurde jedoch nur mit dem Anschlussgrad bzw. der Nutzung zum Zeitpunkt 2011 berücksichtigt. | Das Entwässerungskonzept wird im weiteren Verfahren in der Begründung ergänzt. |
| Zum jetzigen Zeitpunkt bestehen gegen den BPL Nr. 743 - Steinbrinkstraße/Ackerfeldstraße aus kommunal-abwassertechnischer Sicht keine Bedenken, wenn sichergestellt ist, dass sich die an die Mischwasserkanalisation angeschlossenen, abflusswirksamen Flächen gegenüber dem Zustand aus dem Jahr 2011 nicht erhöhen, was aufgrund der geplanten Niederschlagsentwässerung gewährleistet scheint. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| Folgende von mir zu vertretenden Belange sind von dem Vorhaben nicht berührt:<br><br>Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) | |

# Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Bebauungsplan Nr. 743 – Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße –)

| Stellungnahmen | Prüfung und Abwägung |
|---|---|
| Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33)<br>Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51)<br>Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52)<br><br>Ansprechpartner:<br>Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4)<br>Herr Braun, Tel. 0211/475-1326, E-Mail: Dez35.4-TOEB@brd.nrw.de<br>Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53.1 LRP)<br>Herr Schmidt, Tel. 0211/475-3264, E-Mail: jens.schmidt@brd.nrw.de<br>Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53.1 LUP)<br>Herr Bickmann, Tel. 0211/475-9153, E-Mail: ludger.bickmann@brd.nrw.de<br>Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53.2)<br>Herr Belhassan, Tel. 0211/475-9138, E-Mail: moulaykamal.belhassan@brd.nrw.de<br>Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54)<br>Frau Kirbach, Tel.: 0211/475-2897, E-Mail: Dez54_Beteiligungen@brd.nrw.de<br><br>Hinweis:<br>Diese Stellungnahme erfolgt im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange.<br>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. | |

| Stellungnahmen | Prüfung und Abwägung |
|---|---|
| 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.<br><br>Bitte beachten Sie die Anforderungen an die Form der TÖB-Beteiligung:<br><br>Die Bezirksregierung als Träger öffentlicher Belange \| Bezirksregierung Düsseldorf (nrw.de)<br><br>und<br><br>https://www.brd.nrw.de/system/files/media/document/2023-05/20230519_toeb_zustaendigkeiten.pdf | |
| **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** | |
| **A.3** **DB AG - DB Immobilien<br>Baurecht I<br>CR.R O41<br>Erna-Scheffler-Straße 5, 51103 Köln<br>Stellungnahme vom 29.05.2024** | |
| 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.<br><br>Bei dem geplanten Vorhaben sind nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten:<br><br>• Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |

| Stellungnahmen | Prüfung und Abwägung |
|---|---|
| • Kein Anspruch auf Schutz vor Immissionen aus dem Bahnbetrieb:<br>  ○ 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.<br>• Ein Zugang zu den bahneigenen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.<br>Zu dem Vorhaben „Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 743 - Steinbrinkstraße/Ackerfeldstraße“ erfolgen hinsichtlich des Vorhabens „Dreigleisiger Ausbau der Strecke 2270 Oberhausen - Emmerich – Landesgrenze NL der Strecke 2270“ folgende Hinweise:<br>In dem Übereinkommen von Warnemünde erklärten die Bundesrepublik Deutschland und das Königreich der Niederlande im Jahr 1992 die geplante Weiterentwicklung der Schieneninfrastruktur zwischen beiden Staaten, insbesondere den Ausbau der Strecke Landesgrenze D/NL – Emmerich - Oberhausen. Der 3-gleisige Ausbau der Strecke wurde in den Bundesverkehrswegeplan aufgenommen und als Maßnahme des vordringlichen Bedarfs eingestuft. Für Vorhaben des „vordringlichen Bedarfs“ besteht ein uneingeschränkter Planungsauftrag.<br>Die Strecke wurde in mehrere Planfeststellungabschnitte eingeteilt, die sich in unterschiedlichen Stadien der Planfeststellung und teilweise bereits im Bau befinden.<br>Das Vorhaben „Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 743- Steinbrinckstraße/Ackerfeldstraße darf das Ausbauvorhaben nicht beeinträchtigen inklusive der bereits geplanten trassenfernen und –nahen LBP-Maßnahmen. Wir verweisen dazu auf die Veränderungssperre §19 Abs. 1 S. 1 AEG. Von Beginn der Auslegung der Pläne im Planfeststellungsverfahren bzw. von dem Zeitpunkt an, zu dem den Betroffenen Gelegenheit gegeben wird, den Plan einzusehen (§ 73 Abs. 3 Verwaltungsverfahrensgesetz | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung beeinträchtigt den Ausbau der Bahnstrecke nach jetziger Kenntnis nicht. |

| Stellungnahmen | Prüfung und Abwägung |
|---|---|
| - VwVfG), dürfen auf den von dem Plan betroffenen Flächen bis zu ihrer Inanspruchnahme wesentlich wertsteigernde oder die geplanten Baumaßnahmen erheblich erschwerende Veränderungen nicht vorgenommen werden (Veränderungssperre).<br><br>Insoweit sind insbesondere die nachfolgenden Hinweise zwingend zu berücksichtigen:<br><br>Für die Bauzeit des dreigleisigen Ausbaus ist eine Feuerwehrzufahrt zu den Gleisen über das MAN-Gelände über die Fläche Flur 14 Flurstück 106 vorgesehen. Diese darf nicht eingeschränkt werden.<br><br>Die Flächen Flur 14 Flurstücke 105, 106, 107, 108 und ein Teil der angrenzenden Fläche in Richtung Bahntrasse Flur 22 Flurstück 990 sind als Baustellenzufahrt vorgesehen. Diese sind in der Nutzung nicht einzuschränken.<br><br>LBP-technisch ist auf den Flurstücken 106, 107, 108 Flur 14 eine VF0 Maßnahme für die genutzten Verkehrs- und Wirtschaftswege vorgesehen. Also eine Wiederherstellung der Wege. Auch diese darf nicht eingeschränkt/beeinträchtigt werden.<br><br>Zudem weisen wir darauf hin, dass gegen die DB InfraGO AG keine Ansprüche in Bezug auf Schall- und Erschütterungsschutz geltend gemacht werden können. Für Gebäude, Gebäudeteile und Nutzungen, die nach der Offenlage der Planfeststellungsunterlagen beantragt werden, entsteht kein weitergehender Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen (vgl. § 2 Abs. 4 Nr. 2 24. BImSchV).<br><br>Soweit nach Festsetzung eines Baugebiets Bautätigkeiten stattfinden weisen wir vorsorglich beriet darauf hin, dass sofern zum Ausbauvorhaben parallele Bautätigkeiten, stattfinden sollten etwaige Lärmbelastungen zu überwachen sind. Falls es zu Überschreitungen der Pegelgrenzen kommt, sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Zudem weisen wir darauf hin, dass im Zuge der Ausbauvorhabens der ABS 46/2 während der Bauzeit gängige Schutzvorrichtungen zu angrenzenden Flä- | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.<br><br>Die Fläche liegt außerhalb des Plangebietes. Die Planung beeinträchtigt den Ausbau der Bahnstrecke nach jetziger Kenntnis nicht.<br><br>Flurstück 990 ist offenbar eine alte Flurstücksnummer. |

| Stellungnahmen | Prüfung und Abwägung |
|---|---|
| chen vorgesehen (Bauzäune, Gehölzschutzzäune…) sind. Eine aufgebesserte Schutzvorrichtung ist nicht vorgesehen (Sichtschutz, bauz. Lärmschutzwände, feste Zäune…).<br><br>Um etwaige weitergehende Konflikte mit dem Ausbauvorhaben belastbar prüfen zu können, weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die Vorhabenträgerin über geplante Ausführungszeiträume zu informieren ist und diese mit ihr abzustimmen sind.<br><br>Bei konkreten Bauvorhaben zur Bahntrasse ist die DB Netz AG zu beteiligen. Die Bauanträge (Baubeschreibung, maßstabsgetreue / prüfbare Pläne, Querschnitte, etc.) sind der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Kompetenzteam Baurecht einzureichen.<br><br>Hierbei sind aus Sicht des Fachbereiches Oberleitung bereits folgende Forderungen zu beachten:<br><br>• Abgrabungen im Umkreis von 5m von Oberleitungsmasten sind nicht zulässig. Sollte dies notwendig sein, muss mit dem Anlagenverantwortlichen Oberleitung Rücksprache gehalten und ein Fachplaner für Gründungen von Oberleitungsmasten beauftragt werden, der Maßnahmen zum Erhalt der Standsicherheit festlegt.<br><br>• Bebauung mit elektrisch leitfähigen Elementen sollen im Endzustand mindestens 2,5m Abstand zu Oberleitungsmasten haben. Ansonsten können aufwändige Maßnahmen notwendig werden, um eine Verschleppung des Bahnpotenzials zu verhindern.<br><br>• Gebäude/Anlagen im Endzustand müssen horizontal einen Abstand von mindestens 3m zuspannungsführenden Teilen der Oberleitung einhalten. Die Stromabnehmer von Fahrzeugen sind hierbei als spannungsführende Teile zu berücksichtigen. Ebenso gilt dies auch für Umgehungs- und Speiseleitungen. Bei Bahnstromleitungen (110 kV) muss DB Energie involviert werden.<br><br>• Falls ein Kran, Bagger, etc. zum Einsatz kommt, bei dem die Möglichkeit besteht, dass dieser in die unmittelbare Nähe (3m) der Oberleitung schwenken oder kippen kann, müssen diese bahngeerdet werden. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an die Bauordnung weitergegeben.<br><br>Die Standorte von Oberleitungen liegen außerhalb des Plangebiets. |

| Stellungnahmen | Prüfung und Abwägung |
|---|---|
| • Bei Krananlagen, muss vom Anlagenbeauftragten beim Anlagenverantwortlichen Fahrbahn eine Krananweisung angefragt werden.<br>• Der Sicherheitsabstand von mind. 3m zu unter Spannung stehenden Teilen darf (z.B. von Arbeitern mit Metallstangen) zu keinem Zeitpunkt unterschritten werden. Evtl. sind hierzu Absperrungen notwendig.<br>• Elektrisch leitfähige Zäune im Oberleitungsbereich oder im Abstand von < 2,5m zu OL Masten müssen bahngeerdet werden. Eine weite Potenzialverschleppung muss jedoch vermieden werden.<br>Die Benennung weiterer Auflagen und Hinweise behalten wir uns ausdrücklich vor.<br>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.<br>Bei möglichen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. | |
| **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** | |
| **A.4** **Deutsche Telekom Technik GmbH<br>West PTI 13<br>Friedrichstr. 1, 46483 Wesel<br>Stellungnahme vom 13.05.2024** | |
| 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 Pflich- | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |

| Stellungnahmen | Prüfung und Abwägung |
|---|---|
| ten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:<br><br>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.<br><br>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: T-NL-West_PTI-13- Neubaugebiete@telekom.de mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich „**BBPL Nr. 743 Steinbrinkstr./Ackerfeldstr**.“ stattfinden werden.<br><br>Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant.<br><br>Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint.<br><br>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.<br><br>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 | Der Hinweis wird bei der Erschließungsplanung berücksichtigt. |

| Stellungnahmen | Prüfung und Abwägung |
|---|---|
| Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.<br><br>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 **6 Monate** vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. | Der Hinweis wird dem Erschließungsträger zur Kenntnis gebracht. |
| **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** | |
| **A.5** **Die Autobahn GmbH des Bundes<br>Niederlassung Rheinland<br>Hansastraße 2, 47799 Krefeld<br>Stellungnahme vom 24.05.2024** | |
| die Niederlassung Rheinland der Autobahn GmbH des Bundes ist für den Betrieb und die Unterhaltung der östlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 350 m verlaufenden Autobahn 516, Abschnitt 4 zuständig.<br><br>Im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren dürfen durch die künftig geplanten Entwicklungen im Stadtgebiet keine Verschlechterungen der Leistungsfähigkeit oder der Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs im umliegenden klassifizierten Straßennetz (hier Auffahrt Dorstener Straße/Steinbrinkstraße) ausgelöst werden. Die verkehrliche Erschließung ist durch nachgeordnete Verfahren zu sichern. Seitens der Straßenbauverwaltung wird darauf hingewiesen, dass eine leistungsfähige und sichere Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz bei Realisierung des Vorhabens in jedem Fall sicherzustellen ist. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.<br><br>Für die Planung wurde durch das Büro abvi ein Verkehrsgutachten erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass bedingt durch die Zusatzverkehre der geplanten gewerblichen Nutzungen sich die Verkehrsbelastungen erhöhen werden. Diese Zunahmen der Kfz-Frequenzen führen überwiegend jedoch zu keinen deutlich spürbaren Zunahmen der mittleren Wartezeiten und keiner Verschlechterung der Verkehrsqualität.<br><br>Ausgenommen sind lediglich die nördliche Zufahrt Dorstener Straße in der Morgenspitze und die westliche Zufahrt Steinbrinkstraße. In der nördlichen Zufahrt Dorstener Straße führen die Zunahmen der Verkehrsbelastungen am Morgen bei der Signalisierung ohne ÖPNV zu einer Verschlechterung |

| Stellungnahmen | Prüfung und Abwägung |
|---|---|
| | der Verkehrsqualität von der Stufe B in die Stufe D, bei Signalisierung mit ÖPNV ergibt sich eine Verschlechterung von der Stufe B in die Stufe C.<br><br>Im kombinierten Geradeaus-/Rechtsabbiegestrom ergibt sich nur bei Signalisierung mit ÖPNV zwischen den Lastfallen Analyse und Prognose eine Verschlechterung um eine Qualitätsstufe (morgens von der Stufe C in die Stufe D, nachmittags von der Stufe B in die Stufe C).<br><br>In der verkehrstechnischen Gesamtbetrachtung führen die zugrunde gelegten Zusatzverkehre zu keiner signifikant veränderten Bewertung der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität gegenüber der bestehenden Verkehrssituation.<br><br>Der Knotenpunkt Dorstener Straße / Steinbrinkstraße ist auch unter den Prognose-Verkehrsbelastungen als ausreichend leistungsfähig einzustufen. |
| Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber der Straßenbauverwaltung weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz oder ggfls. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden können. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| Im Allgemeinen sind im Genehmigungsverfahren der Straßenbauverwaltung erforderlich werdende externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mitzuteilen, um Planungskollisionen auszuschließen. | Externe Ausgleichsmaßnahmen aus der Eingriffsbilanz sind im Rahmen der Planung nicht erforderlich. Im Sinne des Artenschutzes wird allerdings eine CEF-Fläche für die Heidelerche umgesetzt: Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zur Schaffung eines neuen Brut- und Nahrungshabitats für die Heidelerche ist auf einer 1,8 ha großen Fläche im Oberhausener Stadtgebiet, Gemarkung Sterkrade, Flur 11, Flurstück 219 (tlw.) umzusetzen und wird im städtebaulichen Vertrag gesichert. Der Bereich der Maßnahme ist im Bebauungsplan dargestellt. |
| **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** | |
| **A.6** **Emschergenossenschaft / Lippeverband**<br>**Postfach 10 11 61, 45011 Essen** | |

# Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Bebauungsplan Nr. 743 – Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße –)

| Stellungnahmen | | Prüfung und Abwägung |
|---|---|---|
| | Stellungnahme vom 24.05.2024 | |
| gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken. Die folgenden Hinweise sind jedoch im weiteren Verfahren zu beachten. | | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| **Hinweise**<br>**Anforderungen an das Entwässerungskonzept**<br>Die Entwässerung der neu zu erschließenden Flächen ist in den Planungen nicht dargestellt. Das Entwässerungskonzept ist der Emschergenossenschaft vorzustellen. Die Auswirkungen durch erhöhte Schmutzwasserzuläufe auf den Betrieb unsere Mischwasserbehandlungsanlagen sind durch unserer Fachabteilung 23-WW-20 zu prüfen und zu bewerten.<br>Ansprechpartner ist Herr Sauerland (Sauerland.Christian@eglv.de).<br>Die Anschlusssituation der geplanten Schmutz- und Regenentwässerung muss dargelegt werden. Ggfs. müssen Auswirkungen auf genossenschaftliche Anlagen (z. B. Regenwasserbehandlungsanlagen am unteren Ende der städt. Kanalisation) überprüft und bewertet werden.<br>Ansprechpartner ist Herr Hellmich (Hellmich.Dirk@eglv.de).<br>Der Entwurf sieht eine Nutzung / Versickerung von Regenwasser vor. Wie die Schmutzwasser-Ableitung erfolgt (über welche Mischwasserbehandlungsanlage) ist nicht klar ersichtlich. Hierzu sollten ggf. das Thema Mischungsverhältnis zum Anschluss beachtet werden.<br>Ansprechpartner ist Herr Pohl (Pohl.Markus@eglv.de). | | Ein Entwässerungskonzept befindet sich derzeit in Aufstellung und wird mit allen relevanten beteiligten Akteuren im weiteren Verfahren abgestimmt. Erforderliche Verpflichtungen zur Entwässerung werden in einem städtebaulichen Vertrag berücksichtigt und im Bebauungsplan festgesetzt. |
| **Weiterer Hinweis**<br>Es ist sicherzustellen, dass durch die vorgelagerte(n) Mischwasserbehandlungsanlage(n) die beim Klärwerk Emschermündung genehmigte maximale Wassermenge nicht überschritten wird und keine gefährlichen Stoffe eingeleitet werden. | | |

| Stellungnahmen | | Prüfung und Abwägung |
|---|---|---|
| Ansprechpartner ist Herr Alfes (Alfes.Karsten@eglv.de).<br>Gerne erläutern wir Ihnen die vorgebrachten Anregungen und Hinweise. Hierzu wenden Sie sich bitte an die oben im Text genannten Ansprechpartner. | | |
| **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** | | |
| **A.7** | **Energieversorgung Oberhausen - evo**<br>**Postfach 17 01 18, 46030 Oberhausen**<br>**Stellungnahme vom 27.06.2024** | |
| mit großem Interesse verfolgen wir, dass eine Neugestaltung des ehemaligen MAN-Geländes im Bereich Steinbrinkstraße/Ackerstraße vorgesehen ist. | | Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. |
| Eher zufällig haben wir nun den beigefügten Flyer „Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 743 - Steinbrinkstraße/Ackerfeldstraße – Bürgerversammlung“ erhalten.<br>An der angegebenen Stelle im Internet ist bislang nur ein „Rahmenplan“ veröffentlicht. Der „Rahmenplan“ umfasst nicht das gesamte Bebauungsplangebiet und enthält keine konkreten Festsetzungen im baurechtlichen Sinn. Der zugehörige Begründungsentwurf enthält im entsprechenden Teil F ganz überwiegend ebenfalls noch keine Inhalte. Eine öffentliche Bekanntmachung über die Auslage haben wir nicht wahrgenommen. Wir gehen deshalb davon aus, dass der eigentliche Entwurf eines Bebauungsplans im Sinne des Baugesetzbuchs und die entsprechende Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. | | Die Planzeichnung des Bebauungsplanes wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit ausgelegt. |
| Trotzdem möchten wir schon zum jetzigen Zeitpunkt darauf hinweisen, dass der Gestaltung des Areals in der Weise, wie sie aus dem „Rahmenplan“ und den bereits vorhandenen Inhalten des Begründungsentwurfs hervorgeht, betriebliche Belange der Energieversorgung Oberhausen AG und ihrer Tochterunternehmen entgegenstehen. | | Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Die evo wurde im Verfahren beteiligt. |

| Stellungnahmen | Prüfung und Abwägung |
|---|---|
| Im westlichen Bereich des „Rahmenplans“ sind optisch wahrnehmbar Begrünungen, Wasserflächen, ein Radweg und „ökologische Ausgleichsflächen“ vorgesehen. Im Begründungsentwurf heißt es: *„Westlich und östlich des Plangebietes werden ökologische Ausgleichsflächen bepflanzt, die die Biodiversität im Plangebiet fördern. Innerhalb dieser Flächen können die Regenrückhalte- und Versickerungsanlagen errichtet werden."* | |
| Eine solche Gestaltung des westlichen Bereichs ist aus folgenden Gründen nicht möglich: | |
| 1. In dem Bereich verläuft eine einspurige Straße, die zur lärmarmen Andienung von Biomasse mit LKW an unser Biomassekraftwerk am Standort Friedrichstraße genutzt wird. Die LKW fahren den Standort vom Gelände der MAN aus von Süden her an. Die Andienung über diesen Weg ist im rechtskräftigen Genehmigungsbescheid des Biomassekraftwerks vorgesehen. Diese Lösung wurde zum Schutz der Sterkrader Bürger vor Lärm gewählt, nachdem das Thema im Vorfeld der Genehmigung auch politisch diskutiert worden war. | Es ist geplant, die Betriebsstraße zu erhalten und als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese wird lediglich von dem geplanten Fuß- und Radweg gekreuzt. |
| 2. In dem Bereich verlaufen Fernwärmeleitungen der Energieversorgung Oberhausen AG. Die Leitungen sind oberirdisch auf einer Länge von etwa 200 Metern errichtet und für jedermann gut sichtbar. Die Leitungen dienen der sicheren und zuverlässigen Versorgung der Oberhausener Haushalte mit umweltfreundlicher Wärme und werden betrieblich zwingend benötigt. Auch der „Grüne Gewerbepark Gute Hoffnung“ soll an die Fernwärmeversorgung angeschlossen werden. Fernwärme spielt auch in Oberhausen eine unverzichtbare Rolle bei der Umsetzung der neugeschaffenen gesetzlichen Dekarbonisierungsanforderungen an die Kommunen aus dem Wärmeplanungsgesetz. Für einen sicheren und störungsfreien Betrieb sind Zugang und Zufahrt zu der Leitung erforderlich. Auch insoweit wird die vorgenannte einspurige Straße, die parallel zu der Trasse der Fernwärmeleitungen verläuft, dauerhaft benötigt. | Der Bereich der Fernwärmeleitungen wird im Bebauungsplan als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Fernwärme“ gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 12 BauGB festgesetzt. Östlich davon wird darüber hinaus eine private Grünfläche als Puffer zwischen Gewerbe und der Versorgungsleitung festgesetzt. Der Zugang ist weiterhin von der privaten Erschließungsstraße westlich der Leitungen gewährt. |
| Weiterhin liegen in dem Bereich erdverlegte Mittelspannungs-Kabel der Oberhausener Netzgesellschaft mbH. | |
| Neben den Belangen der Energieversorgung Oberhausen AG sollte weiterhin bedacht werden, dass in dem Bereich eine Dampfleitung von MAN Energy So- | Das Unternehmen GHH Radsatz hat eine Stellungnahme im Verfahren abgebeben s. Stellungnahme B.8. |

| Stellungnahmen | | Prüfung und Abwägung |
|---|---|---|
| lutions SE zur Versorgung des Dampfturbinenprüfstand verläuft. Das Unternehmen GHH Radsatz ist nach unserem Kenntnisstand im Bezug auf die Logistik auf die Straße im westlichen Bereich angewiesen. | | |
| **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** | | |
| **A.8** | **Handwerkskammer Düsseldorf**<br>**Wirtschaftspolitik und -beobachtung, Standortfragen**<br>**Georg-Schulhoff-Platz 1 , 40221 Düsseldorf**<br>**Stellungnahme vom 29.05.2024** | |
| Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 743 - Steinbrinkstraße/Ackerfeldstraße<br>hier: unsere Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB<br>Sehr geehrte Damen und Herren,<br>mit Ihrem Schreiben vom 30.04.2024 baten Sie uns um Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung.<br>Wir beziehen dazu insoweit Stellung, als dass wir die Planungsziele sowie das städtebauliche Konzept vom Grundsatz her begrüßen. | | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| Da die Planungsfläche wie in der Planunterlage treffend festgestellt wird eines der letzten großen Wirtschaftsflächenpotenziale ist, möchten wir allerdings anregen zu prüfen, ob aus diesem Grund nicht eine bessere bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden sollte. Denkbar ist hierbei das Heraufsetzen der GRZ von 0,7 auf 0,8. | | Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden bei gleichzeitig größtmöglicher Flächenausnutzung für die geplanten Nutzungen wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Um jedoch eine maximale gewerbliche Flächenentwicklung zu ermöglichen, ist durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen eine viergeschossige Bebauung möglich. |
| Hinsichtlich der optimalen Ausnutzung des Flächenpotenzials im Plangebiet möchten wir im Weiteren auf folgendes hinweisen: So wie in der Planbegründung dargestellt wird, sollen Gewerbeflächen für überwiegend produzierende | | |

# Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Bebauungsplan Nr. 743 – Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße –)

| Stellungnahmen | Prüfung und Abwägung |
|---|---|
| Unternehmen mit kleinem und mittlerem Flächenbedarf entstehen (vgl. Stadt Oberhausen 2024, Begründung Teil 1 zum Bebauungsplan - Vorentwurf Nr. 743 - Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße -, S. 6). Gleichzeitig entnehmen wir der Planunterlage und dem Vorentwurf der Planzeichnung, dass eine Mobilstation (Point of Mobility) entstehen soll. Diese soll als zentrale Parkierungsanlage fungieren (Radabstellanlagen, E-Ladesäulen, E-Scooter/-Roller, Car-Sharing-Angebot usw.). Gebietsinterne Wege sollen von dort aus intermodal zu Fuß, per Rad oder E-Scooter zurückgelegt werden können (vgl. ebd., S. 14).<br><br>Da sich die vorgesehenen Gewerbegebiete auch für die Ansiedlung von Handwerksbetrieben eignen, möchten wir in diesem Zusammenhang auf die speziellen Anforderungen an den ruhenden und fließenden Verkehr des Handwerks verweisen (die möglicherweise auch für weitere KMU gelten): Eine letzte Meile, die separat über Logistiksysteme organisierbar wäre, gibt es im Handwerk nicht. Die spezifischen Werkstattfahrzeuge, die sowohl als mobile Werkstatt als auch mobiles Lager dienen, müssen im unmittelbaren Zugriff stehen, z.T. bis direkt in die Werkstatt oder das Lager hinein. Die Nutzung einer Quartiersgarage ist für die Handwerksbetriebe i.d.R. keine Alternative, da die Nutzfahrzeuge des Handwerks von ihren Maßen her nicht einfahren und abgestellt werden können. Sollte es sich hierbei sogar um Hoch- oder Tiefgaragen handeln, kommt erschwerend der Transport von Produkten oder Werkzeugen hinzu, der via Treppenhaus oder Aufzug der Garagen abzuwickeln wäre (sofern dies überhaupt möglich ist). Zudem kann auch hier die Lage dieser Einstellplätze zu weit vom Einsatzort entfernt liegen.<br><br>Deshalb regen wir an zu prüfen, ob die Einrichtung einer Mobilstation tatsächlich zielführend ist, oder ob diese Fläche nicht einem oder gar mehreren Betrieben als Standort dienen könnte, indem alternativ Gewerbegebiet festgesetzt werden könne. | Der „Point of Mobility“ dient, wie richtig dargestellt, als zentrale Parkierungsanlage, um den gebietsinternen Verkehr zu verringern. Die jeweiligen Gewerbebetriebe erhalten jedoch eigene Grundstückszufahrten und Stellplätze. Spezifische Werkstattfahrzeuge können somit auch direkt am Gewerbebetrieb an der Werkstatt geparkt werden. Von der expliziten Festsetzung eines „Point of Mobility“ wird im weiteren Verfahren abgesehen, da ein solches Vorhaben auch in dem Festgesetzten Gewerbegebiet realisierbar ist und die Umsetzung durch den Städtebaulichen Vertrag zwischen der Projektträgerin und der Stadt geregelt wird. |
| **Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.** | |

| Stellungnahmen | | Prüfung und Abwägung |
|---|---|---|
| **A.9** | **LVR: Amt für Denkmalpflege im Rheinland<br>Abtei Brauweiler**<br>**Ehrenfriedstr. 19, 50259 Pulheim**<br>**Stellungnahme vom 10.05.2024** | |
| vielen Dank für die Beteiligung des LVR-Amts für Denkmalpflege im Rheinland (LVR-ADR) als Träger öffentlicher Belange an der o. g. Planung.<br><br>Gemäß §§ 1 und 3 DSchG NRW sind Denkmäler zu schützen, zu pflegen und sinnvoll zu nutzen. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind bei Planungen angemessen zu berücksichtigen und in die Abwägung so miteinzubeziehen, dass die Erhaltung und Nutzung der Denkmäler und Denkmalbereiche sowie eine angemessene Gestaltung ihrer Umgebung möglich sind. Hiermit verweisen wir auf den § 9 Abs. 2 des DSchG NRW. Demnach bedarf es der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde, wer in der engeren Umgebung eines Baudenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf die denkmalwerte Substanz oder das Erscheinungsbild des Baudenkmals auswirken kann. Der kurze Abschnitt in Teil I der Begründung zum Bebauungsplan, dass eine Abstimmung zu den Fassaden der Denkmäler erforderlich sei, ist demnach mehr als irreführend und aus unserer Sicht als Hinweis nicht ausreichend. | | Ein Hinweis auf bestehende Denkmäler wird in Plan und Begründung aufgenommen. |
| Die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen in den aktuellen Unterlagen nehmen keine Rücksicht auf festgestellte und sich in Prüfung befindliche Bau- und Bodendenkmäler (§ 23 BauNVO). Wir empfehlen, die Baugrenzen direkt an der Gebäudekante der Denkmäler verlaufen zu lassen. | | |
| Bislang fehlt im Planwerk die nachrichtliche Kennzeichnung von Denkmälern. Gemäß § 73 Abs. 1 VwVfG muss der Plan die von dem Planungsvorhaben betroffenen Grundstücke und Anlagen erkennen lassen. Vor diesem gesetzlichen Hintergrund halten wir die Kartierung von Kulturgütern für dringend notwendig, um die Auswirkungen der Planung auf die geschützten Objekte nachvollziehen zu können und um eine mögliche Betroffenheit einschätzen zu können. Daher bitten wir um die entsprechende nachträgliche Kartierung aller Denkmäler. | | Das BauGB sieht Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen vor, aber nicht nachrichtliche Kennzeichnungen. Die Denkmäler nach Landesrecht werden nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.<br><br>Mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endenicher Straße 133, 53115 Bonn wurde nach Erstellung eines archäologischen Gutachtens zu den Bunkern im Plangebiet abgestimmt: Im Ergebnis werden die Denkmalbereiche zeichnerisch nachrichtlich im Bebauungsplan |

| Stellungnahmen | Prüfung und Abwägung |
|---|---|
| Bei Rückfragen können Sie sich gern an mich wenden. | aufgenommen. Ergänzend wird eine textliche nachrichtliche Übernahme aufgenommen: „Der dauerhafte Erhalt der im Bebauungsplan verzeichneten Bodendenkmäler ist gem. § 15 (2) DSchG NRW sicherzustellen. Bodendenkmäler sind gem. §§ 5 (2), 15 (1, 2), 27 (1) DSchG NRW geschützt. Der Schutz ist nicht von ihrer Eintragung abhängig. In der Folge unterliegen Erdeingriffe im Bereich von Bodendenkmälern einer Erlaubnispflicht nach § 15 (2) DSchG NRW. Nach § 15 (2) DSchG NRW bedarf der Erlaubnis, wer ein (vermutetes) Bodendenkmal oder einen Teil eines (vermuteten) Bodendenkmals beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder dessen Nutzung ändern will. Die Erlaubnis ist schriftlich bei der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Kommune zu beantragen.“<br><br>Des Weiteren wird ein Hinweis zu Bodendenkmälern in den Bebauungsplan aufgenommen (s. Stellungnahme A.20).<br><br>Der Bereich der Denkmale 3 und 4 ragt geringfügig in die WA2 und WA3 hinein. Für diesen Bereich gibt es jedoch bereits eine denkmalrechtliche Erlaubnis sowie eine Grabungserlaubnis.<br><br>Darüber hinaus sind im Rahmen der Planung keinerlei Eingriffe in die Bunkeranlagen geplant. |
| **Der Stellungnahme wird gefolgt.** | |
| **A.10a** **Oberhausener Netzgesellschaft mbH Netzdokumentation/GIS-Services**<br>**Danziger Straße 31, 46045 Oberhausen**<br>**Stellungnahme vom 16.05.2024** | |
| grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan.<br><br>Für die Stromversorgung des Baugebietes benötigt die OB-Netz in der Nähe der Zufahrt einen Trafostellplatz. Wir bitten dies in der Planung zu berücksichtigen. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |

# Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
# aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
# (Bebauungsplan Nr. 743 – Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße –)

| Stellungnahmen | Prüfung und Abwägung |
|---|---|
| Im südlichen Bereich des BBP 743 verlaufen Fernwärme-Transportleitungen, welche einen ganzen Stadtteil mit Wärme versorgen. Diese Leitungen müssen weiterhin für Wartungs-, Erneuerungs- und Reparaturmaßnahmen zugänglich bleiben. Das Befahren mit schweren LKW erfordert besondere Schutzmaßnahmen. | In der Nähe der Zufahrt wird ein Trafostellplatz berücksichtigt. Dazu wird eine Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt.<br><br>Ferner erfolgt für die Fernwärmeleitung ebenfallseine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB. |
| 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.<br><br>Vor Beginn der Bauphase ist die ausführende Tiefbaufirma zur erneuten Bestandsplanauskunft bei der Oberhausener Netzgesellschaft verpflichtet.<br><br>Die Planauszüge des betroffenen Gebietes laden wir in dieses Portal hoch.<br><br>**Anlagen**:<br><br>Netzdaten Strom BEL | Die Hinweise werden an den Erschließungsträger weitergegeben. |

# Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
# aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
# (Bebauungsplan Nr. 743 – Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße –)

| Stellungnahmen | Prüfung und Abwägung |
|---|---|
| <br>Netzdaten Strom MSP | |

# Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
# aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
# (Bebauungsplan Nr. 743 – Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße –)

| Stellungnahmen | Prüfung und Abwägung |
|---|---|
| <br>Netzdaten Strom NSP | |

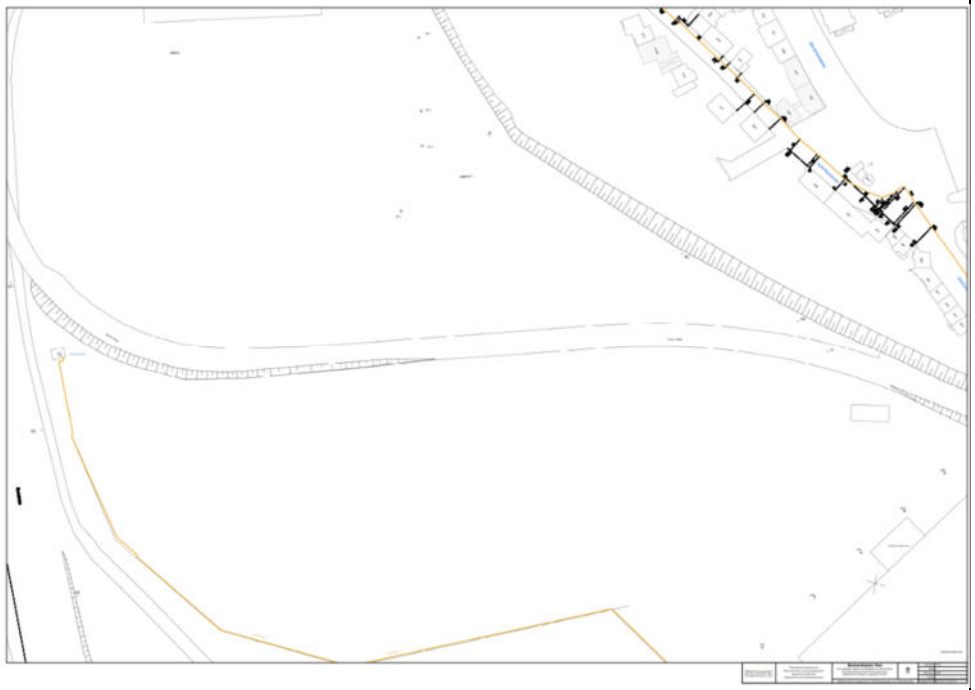
# Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
# aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
# (Bebauungsplan Nr. 743 – Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße –)

| Stellungnahmen | Prüfung und Abwägung |
|---|---|
| <br>Netzdaten Fernwärme | |

# Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
# aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
# (Bebauungsplan Nr. 743 – Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße –)

| Stellungnahmen | Prüfung und Abwägung |
|---|---|
| <br>Netzdaten Gas | |

# Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
# aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
# (Bebauungsplan Nr. 743 – Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße –)

| Stellungnahmen | | Prüfung und Abwägung |
|---|---|---|
|  | | |
| **Der Stellungnahme wird gefolgt.** | | |
| **A.10b** | **Oberhausener Netzgesellschaft mbH**<br>**Netzdokumentation/GIS-Services**<br>**Danziger Straße 31, 46045 Oberhausen**<br><br>**Ergänzende Stellungnahme vom 01.07.2024** | |

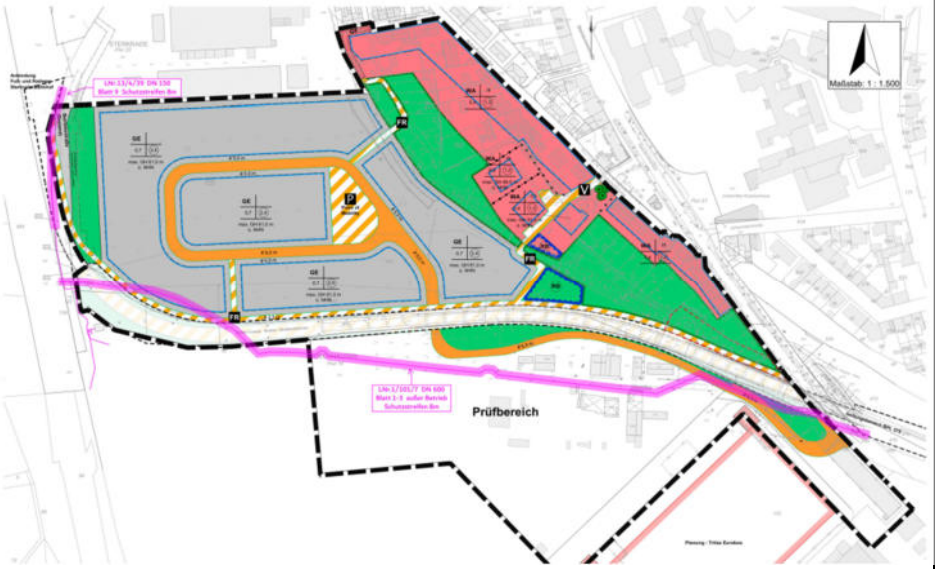
# Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Bebauungsplan Nr. 743 – Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße –)

| Stellungnahmen | Prüfung und Abwägung |
|---|---|
| Leider haben wir inzwischen festgestellt, dass unsere Stellungnahme nicht die Belange der Oberhausener Netzgesellschaft mbH erschöpfend berücksichtigt hat.<br><br>Abweichend vom bisherigen Vorbringen erweitern wir - in Abstimmung mit dem Vorbringen der Energieversorgung Oberhausen AG - unsere bisherige Stellungnahme:<br><br>U. a. nehmen wir Bezug auf den Flyer „Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 743 - Steinbrinkstraße/Ackerfeldstraße - Bürgerversammlung“.<br><br>An der angegebenen Stelle im Internet ist bislang nur ein „Rahmenplan“ veröffentlicht. Der „Rahmenplan“ umfasst nicht das gesamte Bebauungsplangebiet und enthält keine konkreten Festsetzungen im baurechtlichen Sinn.<br>Der zugehörige Begründungsentwurf enthält im entsprechenden Teil F ebenfalls überwiegend noch keine Inhalte. Eine öffentliche Bekanntmachung über die Auslage haben wir nicht wahrgenommen.<br>Wir gehen deshalb davon aus, dass der eigentliche Entwurf eines Bebauungsplans im Sinne des Baugesetzbuchs und die entsprechende Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.<br><br>Trotzdem möchten wir schon zum jetzigen Zeitpunkt darauf hinweisen, dass der Gestaltung des Areals in der Weise, wie sie aus dem „Rahmenplan“ und den bereits vorhandenen Inhalten des Begründungsentwurfs hervorgeht, betriebliche Belange als Oberhausener Netzgesellschaft mbH, entgegenstehen.<br><br>Im westlichen Bereich des „Rahmenplans“ sind optisch wahrnehmbar Begrünungen, Wasserflächen, ein Radweg und „ökologische Ausgleichsflächen“ vorgesehen. Im Begründungsentwurf heißt es: *„Westlich und östlich des Plangebietes* | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |

| Stellungnahmen | Prüfung und Abwägung |
|---|---|
| *werden ökologische Ausgleichsflächen bepflanzt, die die Biodiversität im Plangebiet fördern. Innerhalb dieser Flächen können die Regenrückhalte- und Versickerungsanlagen errichtet werden."*<br><br>Eine solche Gestaltung des westlichen Bereichs ist ausfolgenden Gründen nach Sicht der Oberhausener Netzgesellschaft nicht möglich:<br><br>1. In dem Bereich verlaufen Fernwärmeleitungen der Energieversorgung Oberhausen AG, für welche die Oberhausener Netzgesellschaft mbH in der Betriebsführungsverantwortung steht. Die Leitungen sind oberirdisch auf einer Länge von etwa 200 Metern errichtet und für jedermann gut sichtbar. Die Leitungen dienen der sicheren und zuverlässigen Versorgung der Oberhausener Haushalte mit umweltfreundlicher Wärme und werden betrieblich zwingend benötigt. Auch der „Grüne Gewerbepark Gute Hoffnung" soll an die Fernwärmeversorgung angeschlossen werden. Fernwärme spielt auch in Oberhausen eine unverzichtbare Rolle bei der Umsetzung der neugeschaffenen gesetzlichen Dekarbonisierungsanforderungen an die Kommunen aus dem Wärmeplanungsgesetz.<br>Für einen sicheren und störungsfreien Betrieb sind Zugang und Zufahrt zu der Leitung erforderlich. Insoweit wird die einspurige Straße, die parallel zu der Trasse der Fernwärmeleitungen verläuft, dauerhaft benötigt. | Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB wird im westlichen Bereich um die Fernwärmeleitungen eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Darüber hinaus wird zwischen der Gewerbefläche und der Versorgungsfläche eine private Grünfläche festgesetzt, die als Puffer zwischen den beiden Gebieten dienen soll. Die Befahrbarkeit ist weiterhin über die private Erschließungsstraße gesichert. |
| 2. Des Weiteren liegen in dem Bereich eine Vielzahl erdverlegter Mittelspannungs-Kabel der Oberhausener Netzgesellschaft mbH.<br><br>Wir bitten Sie, die Ergänzungen zu berücksichtigen und stehen für Gespräche gerne zur Verfügung. | Die während der Planung bekannten Kabeltrassen werden im Bebauungsplan dargestellt. Erforderliche Verlängerungen werden im Rahmen der Erschließungsplanungsausführung geregelt. |
| **Der Stellungnahme wird gefolgt.** | |

| Stellungnahmen | | Prüfung und Abwägung |
|---|---|---|
| **A.11** | **PLEdoc GmbH**<br>**Postfach 12 02 55, 45312 Essen**<br>**Stellungnahme vom 29.05.2024** | |
| von der Open Grid Europe GmbH (OGE), Essen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.<br><br>Die uns über den Beteiligungsserver zur Verfügung gestellten Verfahrensunterlagen haben wir hinsichtlich der Belange der OGE geprüft. Beigefügt erhalten Sie eine Auszugskopie der Planzeichnung zum Bebauungsplan mit Darstellung der eingangs aufgeführten Ferngasleitungen nebst Schutzstreifen und entsprechender Beschriftung. Die Trassenverläufe der Ferngasleitungen sind anhand der beigefügten Bestandsunterlagen (Bestands- und Katasterpläne) in die Planzeichnung zum Bebauungsplan zu übernehmen und in der Legende zu erläutern. In den Katasterplänen haben wir den Geltungsbereich sowie den Schutzstreifen zusätzlich farbig angelegt. Die Höhenangaben in den Längenschnitten beziehen sich auf den Zeitpunkt der Verlegung der jeweiligen Ferngasleitung. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurde nicht nachgetragen.<br><br>Die Darstellung der Ferngasleitungen ist in den Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen. | | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| Wie der Planzeichnung zu entnehmen ist, quert die außer Betrieb befindliche Ferngasleitung Nr. 1/101/7 im Westen des Plangebietes ein vorgesehenes Baufenster und wird von der geplanten Zuwegung und dem Fuß- und Radweg überplant. Hinsichtlich etwaiger Anpassungsmaßnahmen an der außer Betrieb befindlichen Ferngasleitung finden bei der OGE derzeit Abstimmungen statt. Wir äußern uns daher zu diesem Sachverhalt im weiteren Verfahren. | | Da die Ferngasleitung außer Betrieb ist, wird sie nicht als Leitungstrasse in den Plan aufgenommen. Gleichwohl wird sie als sonstige Darstellung im Bebauungsplan dargestellt. |
| Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist das ebenfalls beiliegende **Merkblatt der OGE GmbH „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen**“ zu beachten. | | Der Hinweis wird dem Erschließungsträger zur Kenntnis gegeben. |

# Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Bebauungsplan Nr. 743 – Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße –)

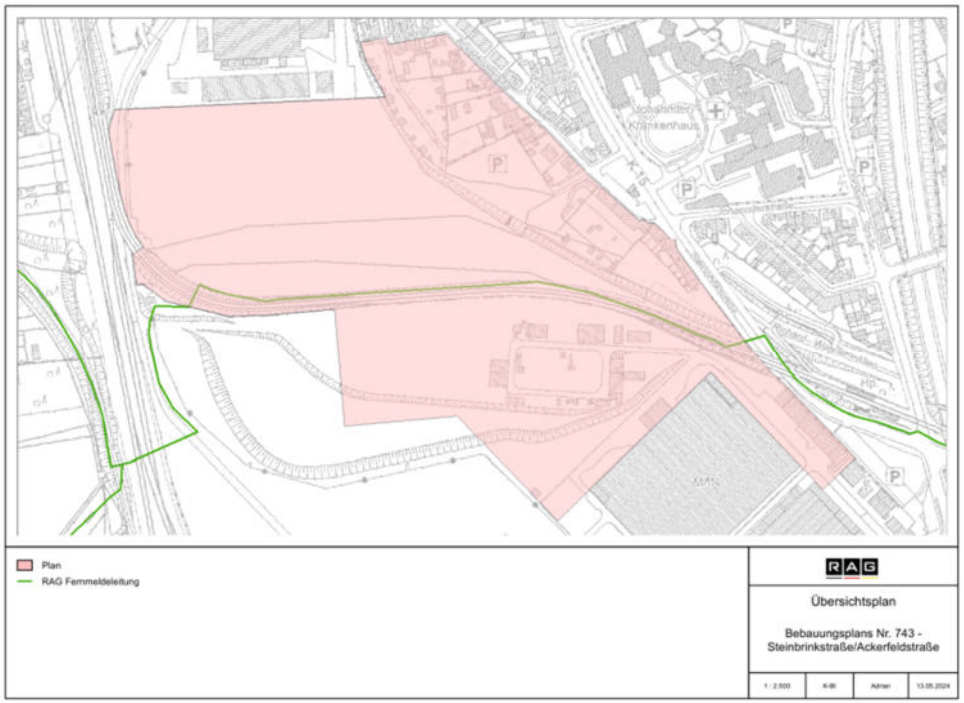
| Stellungnahmen | Prüfung und Abwägung |
|---|---|
| Die Ausweisung von Verkehrswegen im Schutzstreifen ist grundsätzlich möglich. Innerhalb des Schutzstreifenbereiches sind diese jedoch mit einer Leitungsüberdeckung von mindestens 1 m im Endausbau auszulegen. Detaillierte Planunterlagen (Lagepläne und Längenschnitte) sind uns zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme vorzulegen.<br><br>Neuanpflanzungen von Bäumen, Hecken und tiefwurzelnden Sträuchern sollten grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches erfolgen. Dies dient dem Schutz der Ferngasleitungen sowie dem Erhalt der Zugänglichkeit und Einsehbarkeit der Leitungstrasse.<br><br>Abschließend bitten wir um weitere Beteiligung am Verfahren.<br><br>**Anlagen**<br><br>Planunterlagen<br><br>  <br><br><br>Merkblatt | |

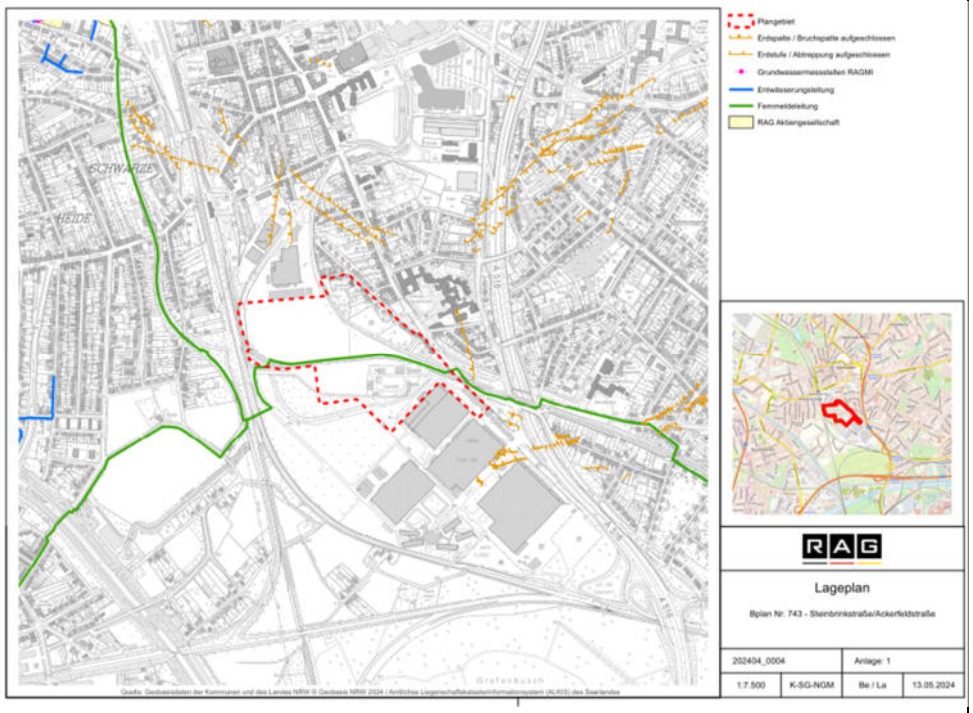
# Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
# aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
# (Bebauungsplan Nr. 743 – Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße –)

| Stellungnahmen | | Prüfung und Abwägung |
|---|---|---|
| **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** | | |
| **A.12** | **Polizeipräsidium Oberhausen**<br>**Direktion Verkehr**<br>**Führungsstelle**<br>**Duisburger Straße 375, 46049 Oberhausen**<br>**Stellungnahme vom 27.05.2024** | |
| Wir würden Sie bitten uns über weitere Fortschritte und Neuerungen seitens der Planung zu informieren, um ggf. Frühzeitig einwirken können.<br><br>Grundsätzlich sollten Folgende Punkte berücksichtigt werden:<br><br>-Grundstücksflächen derart anzuordnen, dass keine uneinsehbaren Bereiche und Angsträume geschaffen werden,<br><br>-den Verkehrsraum ohne Blendwirkung und Dunkelzonen zu beleuchten,<br><br>-Straßenlampen nicht nur auf einer Straßenseite, sondern möglichst abwechselnd auf beiden Straßenseiten aufzustellen,<br><br>-Nischen und Randbereiche (mindestens 5 Meter) vom Gehweg auszuleuchten,<br><br>-Zugänge zu Hauseingängen einsehbar, zur Straße hin und barrierefrei zu gestalten,<br><br>-ausreichenden Pflanzabstand (2 Meter) zu Wegen, Beleuchtung und Gebäuden zu berücksichtigen,<br><br>-Pflanzenhöhe bei Hecken und Büschen auf 80 cm zu begrenzen,<br><br>-eine astfreie Stammlänge bei Bäumen von mindestens 2 Metern zu beachten,<br><br>-Einfriedungen und Sichtschutzmaßnahmen bei frei zugänglichen Grünflächen sowie öffentlichen Bereichen und Gebäuden auf maximal 1 Meter Höhe zu begrenzen. | | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.<br><br>Die Hinweise werden bei der Umsetzung des Bebauungsplans und in nachgelagerten Baugenehmigungen berücksichtigt. Erforderliche Maßnahmen wie die Straßenbeleuchtung werden im städtebaulichen Vertrag und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. |

| Stellungnahmen | Prüfung und Abwägung |
|---|---|
| Da es sich bei dem Bauvorhaben um ein Mischwohngebiet handeln soll, wäre anzuregen, eine Möglichkeit für Kinder und Jugendliche zu schaffen (eine Art Sportpark wie im Bereich Vonderort wäre denkbar), um den Kindern und Jugendlichen eine Möglichkeit zu geben, ihrer Freizeit nachzugehen.<br><br>Im Bereich des Gewerbegebiets sollte darauf geachtet werden, dass gerade im Bereich der Einbruchsdelikte eine ausreichende Absicherung der Bereiche mit einzubeziehen ist (Einbruchhemmende Fenster, Türen und Tore, Videoüberwachung und Alarmsysteme). | Der Bebauungsplan setzt die Allgemeinen Wohngebiete an der Ackerfeldstraße und der Steinbrinkstraße fest und sieht eine bereits genehmigte Neuplanung von 4 Wohnhäusern vor. Allerdings befindet sich weiter nördlich an der Ackerfeldstraße ein Kinderspielplatz. Für die gewerbliche Nutzung wird keine Spielanlage benötigt.<br><br>Der Hinweis wird bei der Umsetzung und der nachgelagerten Baugenehmigung berücksichtigt. |
| **Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.** | |
| **A.13** **RAG Aktiengesellschaft**<br>**Im Welterbe 10, 45141 Essen**<br>**Stellungnahme vom 13.05.2024** | |
| Im Anfragebereich befindet sich eine ehem. Fernmeldeleitung der RAG. Die Leitung ist außer Betrieb, eine Wiederinbetriebnahme ist nicht geplant.<br><br>Lagepläne sind beigefügt.<br><br>**Anhang**: | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |

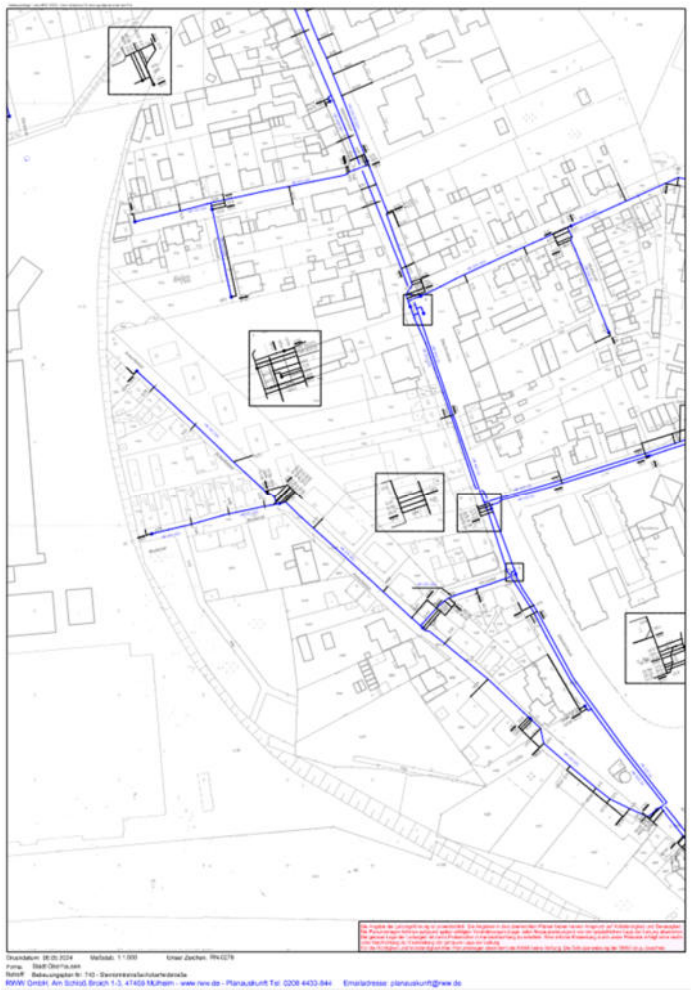
# Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
# aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
# (Bebauungsplan Nr. 743 – Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße –)

| Stellungnahmen | Prüfung und Abwägung |
|---|---|
|  | |

| Stellungnahmen | Prüfung und Abwägung |
|---|---|
|  | |
| **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** | |
| **A.14** **RWW mbH**<br>**Am Schloß Broich 1–3, 45479 Mülheim an der Ruhr**<br>**Stellungnahme vom 27.05.2024** | |
| Wir haben für Sie Planausschnitte mit den eingetragenen Linienführungen unserer vorhandenen Versorgungsleitungen und Betriebskabel vorbereitet. Die Lage | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |

| Stellungnahmen | Prüfung und Abwägung |
|---|---|
| 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 Anschlussnehmer. Die Lage der Anschlussleitungen kann Ihnen unser Service-Point Oberhausen, Telefon 0208 4433 2710, den Sie bitte auch bei Rückfragen ansprechen, nach vorheriger Terminabsprache in der Örtlichkeit aufzeigen. Unsere Gesellschaft haftet nicht für unrichtige Planunterlagen. Wichtig ist bei Baumaßnahmen die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft, die bei Arbeiten im Bereich unserer Anlagen unbedingt zu beachten ist. Diese Anweisung liegt Ihnen vor. Bei Bedarf können wir Ihnen gerne weitere Exemplare zur Verfügung stellen. | |
| Im Vorentwurf der Begründung zum Planverfahren wird auf Bodenverunreinigungen, bzw. Altlasten und das Vorhandensein von Kampfmitteln hingewiesen. RWW wird keine Leitungsverlegung in belasteten Flächen bzw. Kampfmittelverdachtsflächen durchführen. Wir gehen davon aus, dass im Falle von erforderlichen Leitungsverlegungen alle notwendigen Untersuchungen bereits erfolgt sind. Alle Kosten, die aus dem Vorhandensein von Altlasten bzw. Bodenverunreinigung und Kampfmitteln resultieren, werden nicht von RWW übernommen. | Es liegen Bodengutachten vor, die berücksichtigt werden.<br><br>Konkrete Hinweise auf Kampfmittel liegen derzeit nicht vor. Dennoch wird vorsorglich folgender Hinweis Nr. 3 aufgenommen:<br><br>„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.“ |
| Wenn zur Trinkwasserversorgung neuer Gebäude unser Verteilnetz erweitert werden muss, so erfolgt dies im Zuge der allgemeinen Erschließung. | Die Informationen werden dem Erschließungsträger zur Kenntnis gebracht. |
| **Anlagen:**<br><br>Ausschnitt Bestand | |

# Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
# aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
# (Bebauungsplan Nr. 743 – Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße –)

| Stellungnahmen | Prüfung und Abwägung |
|---|---|
|  <br>Ausschnitt Betriebskabel 1 | |

# Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
# aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
# (Bebauungsplan Nr. 743 – Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße –)

| Stellungnahmen | Prüfung und Abwägung |
|---|---|
| <br>Ausschnitt Betriebskabel 2 | |

# Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
# aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
# (Bebauungsplan Nr. 743 – Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße –)

| Stellungnahmen | Prüfung und Abwägung |
|---|---|
| <br>Ausschnitt Hausanschluss 1 | |

# Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
# aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
# (Bebauungsplan Nr. 743 – Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße –)

| Stellungnahmen | Prüfung und Abwägung |
|---|---|
| <br>Ausschnitt Hausanschluss 2 | |

# Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
# aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
# (Bebauungsplan Nr. 743 – Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße –)

| Stellungnahmen | Prüfung und Abwägung |
|---|---|
| <br>Ausschnitt Sonstiges | |

# Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
# aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
# (Bebauungsplan Nr. 743 – Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße –)

| Stellungnahmen | Prüfung und Abwägung |
|---|---|
| | |
| **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** | |

| Stellungnahmen | | Prüfung und Abwägung |
|---|---|---|
| **A.15** | **STOAG Stadtwerke Oberhausen GmbH**<br>**Max-Eyth-Straße 62, 46149 Oberhausen**<br>**Stellungnahme vom 14.05.2024** | |
| eine Querung der ÖPNV-Trasse hätte gravierende negative Folgen für den ÖPNV, konkret steigende Kosten bei zugleich unattraktiverem Angebot.<br><br>Aktuell kann auf diesem Teilstück durch die dort verkehrenden Linien 70km/h gefahren werden. Hierzu ist die Trasse beidseitig mit Beton-Borden versehen sodass eine vollständig unabhängige Führung gewährleistet ist.<br><br>Selbst mit einer sehr starken LSA-Bevorrechtigung im Sinne einer "grünen Welle" könnten bei einer eingerichteten Querung dort die Busse und Straßenbahnen nicht weiterhin mit 70 km/h verkehren da mit querenden Personen zu rechnen ist und daher die Geschwindigkeit auch für die Durchfahrt "bei Grün" reduziert werden müsste.<br><br>Die Folgen wären:<br><br>- höhere Fahrtzeit Fahrtzeitzugabe im Fahrplan auf allen dort verkehrenden Linien in beiden Fahrtrichtungen zu allen Tageszeiten und Tagesarten.<br><br>- in Gänze unattraktiverer ÖPNV in Oberhausen durch längere unattraktivere Fahrtzeiten da die ÖPNV-Trasse das Rückgrat des ÖPNV in OB darstellt<br><br>- höhere Kosten obwohl kein einziger Meter mehr ÖPNV-Angebot gefahren wird (Fahrtzeitzugabe ohne zus. km zus. Lohnkosten).<br><br>Fazit: Mehr Kosten bei gleichzeitig weniger attraktivem Angebot - angesichts des vom Kunden eigentlich erwarteten Mehr an Angebot (Deutschlandticket, Verkehrswende) und auch hinsichtlich Haushaltssicherung sicherlich das Gegenteil von dem was wir momentan benötigen. | | Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.<br><br>Die neu entstehende Kreuzung soll, wie korrekt dargelegt, mittels einer Lichtsignalanlage mit Vorrang für den auf der Trasse verkehrenden ÖPNV geregelt werden.<br><br>Die fußläufige Anbindung des Plangebiets soll über einen Fuß- und Radweg nördlich entlang der ÖPNV-Trasse erfolgen. Da für die kreuzende Straße kein Gehweg geplant ist, ist nicht mit querenden Fußgängern zu rechnen.<br><br>Dieses Vorgehen wurde in Abstimmung und Erläuterung mit der STOAG gewählt. |
| **Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.** | | |

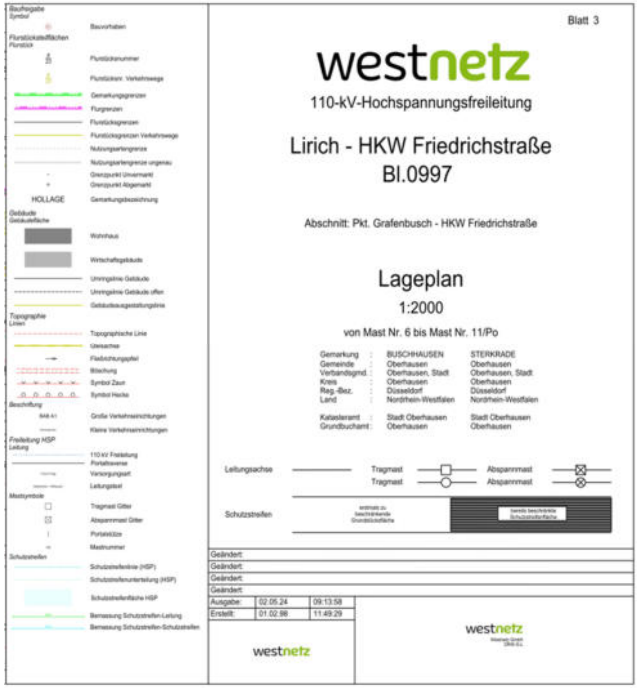
| Stellungnahmen | | Prüfung und Abwägung |
|---|---|---|
| **A.16** | **Stadt Oberhausen**<br>**WBO Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH**<br>**Kanäle und Straßen**<br><br>**Stellungnahme vom 17.05.2024** | |
| vom Grundsatz bestehen seitens der WBO GmbH keine Einwände gegen den Bebauungsplan 743 - Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße.<br><br>Die Belange welche die WBO GmbH betreffen, sind in der nun vorliegenden frühzeitigen Beteiligung, Stand der Unterlagen 16.05.2024, noch nicht enthalten und folgen im weiteren Verfahren. Dies betrifft die Punkte F7 Flächen für die Wasserwirtschaft, F8 Geh- Fahr und Leitungsechte sowie H Ver- und Entsorgung. Auf eine weitergehende Stellungnahme wird daher innerhalb der frühzeitigen Beteiligung verzichtet.<br><br>Die laufende Abstimmung mit dem Erschließungsträger ist diesbezüglich bereits weiter fortgeschritten und die WBO GmbH hat sich dabei einsprechend beteiligt. | | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Entwässerungskonzept und die Erschließungsplanung wurden mit der WBO abgestimmt. |
| **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** | | |
| **A.17** | **Westnetz GmbH**<br>**110-kV Hochspannungsleitungen (DRW-S-LG-TM)**<br>**Florianstraße 15 – 21, 44139 Dortmund**<br><br>**Stellungnahme vom 02.05.2024** | |
| als Anlage erhalten Sie unsere Stellungnahme mit den dazugehörigen Anlagen in obiger Angelegenheit.<br><br>Fragen richten sie bitte per Mail an Stellungnahmen@Westnetz.de<br><br>Hierzu bitten wir Sie im Betreff die Vorgangsnummer: 172717 zu nennen. | | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |

| Stellungnahmen | Prüfung und Abwägung |
|---|---|
| Die für die Abwicklung dieses Geschäftsvorfalls erforderlichen Daten werden von der Westnetz GmbH im Sinne der Datenschutzgesetze<br><br>in der jeweils gültigen Fassung erhoben, verarbeitet und genutzt.<br><br>Alle Informationen hierzu finden Sie auf www.westnetz.de/Datenschutz oder werden Ihnen auf Verlangen separat übersandt.<br><br>Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-Hochspannungsnetzes.<br><br>Anhang:<br><br>**1. Beteiligung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 743 – Steinbrinkstraße/Ackerfeldstraße in Oberhausen, gem. § 4, Abs. 1 BauGB**<br><br>**110-kV-Hochspannungsfreileitung Lirich – HKW Friedrichstraße, Bl. 0997 (Maste 9 bis 11)**<br><br>in dem von uns beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 2000 haben wir die o. g. Hochspannungsfreileitung mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen eingetragen.<br><br>Der Planbereich der obigen Maßnahme liegt bereits außerhalb des 2 x 17,00 m = 34,00 m bzw. 2 x 18,50 m = 37,00 m breiten Schutzstreifens der im Betreff genannten Hochspannungsfreileitung.<br><br>Wir weisen darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Hochspannungsfreileitung und somit auch das Leitungsrecht allein aus der Örtlichkeit ergeben.<br><br>Falls dennoch Arbeiten im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung durchgeführt werden sollen, bitten wir um erneute Beteiligung.<br><br>Damit die Sicherheit der Stromversorgung gewährleistet bleibt und außerdem jegliche Gefährdung auf der Baustelle im Bereich der Freileitung ausgeschlossen wird, muss sorgfältig darauf geachtet werden, dass immer ein genügender Abstand zu den Bauteilen der Freileitung eingehalten wird (siehe „Schutzanweisung Versorgungsanlagen für Baufachleute/Bauherren“ der Westnetz GmbH). Der | Die Hochspannungsfreileitung Lirich – HKW Friedrichstraße oder ihre Schutzstreifen liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. |

# Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
# aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
# (Bebauungsplan Nr. 743 – Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße –)

| Stellungnahmen | Prüfung und Abwägung |
|---|---|
| Bauherr hat die von ihm Beauftragten sowie sonstige auf der Baustelle anwesenden Personen und Unternehmen entsprechend zu unterrichten.<br><br>Der Bauherr haftet gegenüber der Westnetz GmbH im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für sämtliche Schäden, die durch ihn und seine Erfüllungsgehilfen an der Hochspannungsfreileitung, den Masten und deren Zubehör verursacht werden.<br><br>Wir gehen davon aus, dass Sie die Westnetz GmbH, Regionalzentrum Niederrhein, separat beteiligt haben. Bezüglich der weiteren von der Westnetz betreuten Anlagen erhalten Sie von dort ggf. eine gesonderte Stellungnahme.<br><br>Ferner gehen wir davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.<br><br>Die für die Abwicklung dieses Geschäftsvorfalls erforderlichen Daten werden von der Westnetz GmbH im Sinne der Datenschutzgesetze in der jeweils gültigen Fassung erhoben, verarbeitet und genutzt. Alle Informationen hierzu finden Sie auf www.westnetz.de/Datenschutz oder werden Ihnen auf Verlangen separat übersandt.<br><br>Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-Netzes.<br><br> | Die Westnetz GmbH, Regionalzentrum Niederrhein wurde separat beteiligt. |

# Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
# aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
# (Bebauungsplan Nr. 743 – Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße –)

| Stellungnahmen | Prüfung und Abwägung |
|---|---|
|  | |
| **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** | |
| **A.18** | **Westnetz GmbH**<br>**Regionaltechnik und Produktmanagement**<br>**Regionalzentrum Niederrhein / Netzplanung (DRW-D-DP)**<br>**Reeser Landstraße 41, 46483 Wesel**<br>**Stellungnahme vom 03.05.2024** |

| Stellungnahmen | Prüfung und Abwägung |
|---|---|
| wir arbeiten im Namen und für Rechnung der Westnetz GmbH und bedanken uns für die Beteiligung am o. g. Verfahren.<br><br>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Versorgungsleitungen oder Anlagen 110 kV der Westnetz GmbH.<br><br>Angrenzend an den Geltungsbereich verläuft das 110 kV-Leitungsnetz der Westnetz GmbH, daher erfolgte eine entsprechende Weiterleitung an die zuständige Fachabteilung in unserem Hause.<br><br>Wegen der fachlichen Trennung der Zuständigkeiten in unserem Hause erhalten Sie, von den Kollegen der Westnetz GmbH, Abt. DRW-S-LK-TM, Florianstraße 15 - 21, 44139 Dortmund, eine separate Stellungnahme zum 110 kV - Hochspannungsnetz. Wir bitten Sie die Fachkollegen mit dem E-Mail-Verteiler Stellungnahmen@Westnetz.de in den Verteiler mit auf zu nehmen und im weiteren Verfahren direkt zu beteiligen.<br><br>Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.<br><br>Die Westnetz GmbH, Abt. DRW-S-LK-TM, Florianstraße 15 - 21, 44139 Dortmund wurde in den Verteiler aufgenommen und hat unter A.5 eine Stellungnahme abgegeben. |
| **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** | |
| **A.19** **LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland**<br>**Endenicher Straße 133**<br>**53115 Bonn**<br>**Stellungnahme vom 06.08.2024** | |
| für die Beteiligung im Verfahren danke ich Ihnen. Es fand bereits ein behördeninterner Austausch in der Sache statt. Geplant ist die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet und Gewerbegebiet, Festsetzungen für das MAN Gelände werden erst im Laufe des Bauleitplanverfahrens getroffen. | |

# Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Bebauungsplan Nr. 743 – Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße –)

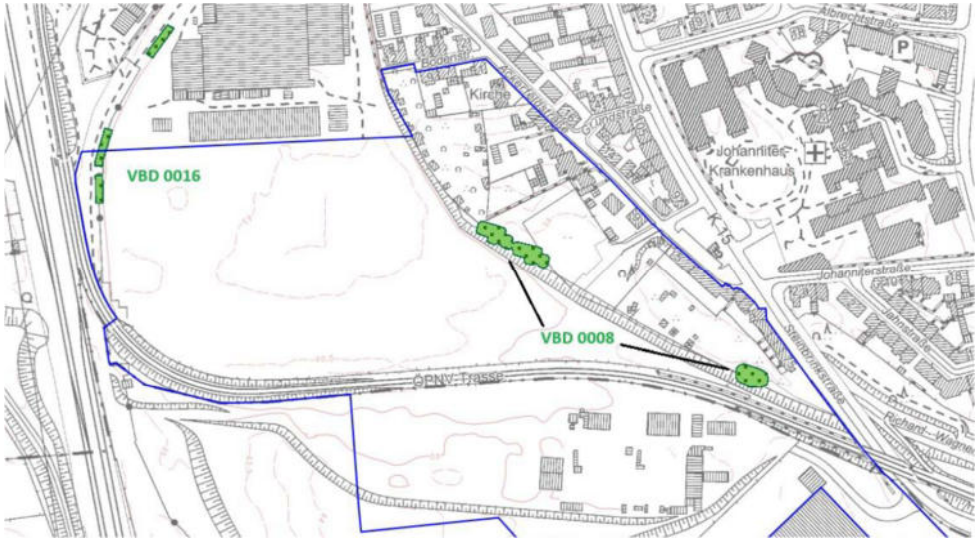
| Stellungnahmen | Prüfung und Abwägung |
|---|---|
| Gegen die geplanten Festsetzungen bestehen zunächst Bedenken. Wie durch die Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen dargelegt, befinden sich im Plangebiet zwei Bunkeranlagen. Hierbei handelt es sich um Bodendenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 5 DSchG NRW. Diese Angaben bitte ich Sie zunächst in der Begründung unter Punkt I D E N K M A L P F L E G E R I S C H E B E L A N G E zu . | Die Bunkeranlagen sind der Stadt bekannt und wurden bereits eingemessen. |
| Im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung sind die Auswirkungen der geplanten Änderung auf das archäologische Kulturgut (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB) zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 Abs. 4 BauGB). Darüber hinaus sind die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Voraussetzung hierfür ist ebenfalls die Ermittlung und Bewertung der Betroffenheit dieser Belange im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB). Darüber hinaus haben die Gemeinden nach dem Planungsleitsatz des § 14 Abs. 3 DSchG NW die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Der Schutz von Bodendenkmälern ist dabei nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig (§ 5 Abs. 2 DSchG NW). Den Erhalt der Bodendenkmäler gilt es durch geeignete, die Bodendenkmalsubstanz langfristig sichernde Darstellungen und Festsetzungen zu erreichen. | Der Denkmalwert der Bunker wurde im Rahmen eines Gutachtens ermittelt. In einer erneuten Stellungnahme des LVR wurde die nachrichtliche Übernahme von Denkmalbereichen gefordert, welche in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. (s. Stellungnahme A.20).<br><br>Der Bereich der Denkmale 3 und 4 ragt geringfügig in die WA2 und WA3 hinein. Für diesen Bereich gibt es jedoch bereits eine denkmalrechtliche Erlaubnis sowie eine Grabungserlaubnis.<br><br>Darüber hinaus sind im Rahmen der Planung keinerlei Eingriffe in die Bunkeranlagen geplant.<br><br>Damit wurden die Bedenken des LVR ausgeräumt. |
| Aufgrund früherer Beteiligungen im Verfahren wurde der Erhalt der Bunkeranlagen sowie deren Einmessung gefordert. Daher ist weiterhin eine Ermittlung und Konkretisierung der archäologischen Situation als Grundlage für die Umweltprüfung zwingend erforderlich, zumal die Bebauungsmöglichkeiten aufgrund denkmalrechtlicher Vorschriften nachträglich einschränkt werden könnten. Zu überprüfen ist die Fläche hinsichtlich der Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung und damit die Denkmalqualität i.S.d. § 2 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) der ggf. nachgewiesenen Bodendenkmäler sind festzustellen. Das Ergebnis ist im Umweltbericht darzulegen. | |
| Noch innerhalb der Umweltprüfung ist daher folgendes zu ermitteln: | |

| Stellungnahmen | Prüfung und Abwägung |
|---|---|
| 1. Begehung und Vermessung der Bunkeranlagen auf Grundlage einer Erlaubnis nach § 15 I DSchG NRW<br><br>Nach dem Ergebnis der Untersuchung erfolgt unaufgefordert eine weitere Stellungnahme zur Frage der angemessenen Berücksichtigung des kulturellen Erbes im Verfahren. | |
| **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** | |
| | |
| **A.20** **LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland**<br>**Endenicher Straße 133**<br>**53115 Bonn**<br>**Stellungnahme vom 28.05.2026** | |
| zuletzt mit Mail vom 04.06.2025 hatte ich mich zum Verfahren geäußert und darin die Vermessung und Begehung der im Plangebiet vorhandenen Bunkeranlagen gefordert.<br><br>Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich 2 Bodendenkmäler: Oberhausen VBD 0016 – Deckungsgräben im Westen und Oberhausen VBD 0008 – Bunkeranlage Gutehoffnungshütte im zentralen und östliche Fläche des Geltungsbereichs (s. Anlage Dok1). Das VBD 0008 besteht aus drei Luftschutzanlagen. Davon wurden die beiden unmittelbar nebeneinander gelegenen Luftschutzanlagen bereits im Rahmen einer Neubebauung zwischen Juli 2025 und März 2026 umfassend dokumentiert. Die dritte und östlichste Anlage war zwar nicht zugänglich, kann anhand des Geländereliefs jedoch nachvollziehbar lokalisiert werden und wurde fotografisch dokumentiert. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |

| Stellungnahmen | Prüfung und Abwägung |
|---|---|
| Ebenfalls nicht zugänglichen war die nur teilweise im Geltungsbereich liegende, mehrteilige Luftschutzanlagen an der Werkstraße, Bodendenkmal VBD 0016 – Deckungsgraben. Die Anlage ist zum Teil verschüttet und wird durch eine Leitungstrasse überlagert. Auch diese Anlage ist Geländerelief nachvollziehbar zu erkennen und stellt Deckungsgräben der Bahnanlage dar.<br><br>Insgesamt stellen die hier erfassten Luftschutzanlagen eine in diesem Ausmaß selten erhaltene Kombination aus Werkschutz, Militärischer Nutzung und Zivilschutz aus der Zeit von 1933 bis 1945 dar. Ihr Erhalt ist daher im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sicherzustellen.<br><br>Die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Darüber hinaus haben die Gemeinden nach dem Planungsleitsatz des § 14 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Der Schutz von Bodendenkmälern ist dabei nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig (§ 5 Abs. 2 DSchG NRW). Den Erhalt der Bodendenkmäler gilt es durch geeignete, die Bodendenkmalsubstanz langfristig sichernde Darstellungen und Festsetzungen zu erreichen.<br><br>Die gegen die Planung bestehenden Bedenken, können wie folgt ausgeräumt werden:<br><br>1. Die Bodendenkmäler Oberhausen VBD 0008 und 0016 sind nachrichtlich mit ihrem Schutzbereich zeichnerisch gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan aufzunehmen. Ebenso bitte ich Sie einen Hinweis auf die Erlaubnispflicht nach § 15 (2) DSchG NRW in Form einer nachrichtlichen Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sowohl auf der Planurkunde als auch in der Begründung aufzunehmen. Der dauerhafte Erhalt der Bodendenkmäler ist sicherzustellen.<br>2. In den Textlichen Festsetzungen ist auf die Regelungen der §§ 5 II, 15 I, II, 27 I DSchG NRW hinzuweisen: Bodendenkmäler sind kraft Gesetz geschützt. Der Schutz ist nicht von ihrer Eintragung abhängig. In der Folge | Die Forderungen werden in den Bebauungsplan übernommen. Die Denkmalbereiche werden zeichnerisch nachrichtlich im Bebauungsplan aufgenommen. Ergänzend wird eine textliche nachrichtliche Übernahme aufgenommen: „Der dauerhafte Erhalt der im Bebauungsplan verzeichneten Bodendenkmäler ist gem. § 15 (2) DSchG NRW sicherzustellen. Bodendenkmäler sind gem. §§ 5 (2), 15 (1, 2), 27 (1) DSchG NRW geschützt. Der Schutz ist nicht von ihrer Eintragung abhängig. In der Folge unterliegen Erdeingriffe im Bereich von Bodendenkmälern einer Erlaubnispflicht nach § 15 (2) DSchG NRW. Nach § 15 (2) DSchG NRW bedarf der Erlaubnis, wer ein (vermutetes) Bodendenkmal oder einen Teil eines (vermuteten) Bodendenkmals beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen |

| Stellungnahmen | Prüfung und Abwägung |
|---|---|
| unterliegen Erdeingriffe im Bereich von Bodendenkmälern einer Erlaubnispflicht nach § 15 II DSchG NRW. Nach § 15 Abs. 2 DSchG NRW bedarf der Erlaubnis, wer ein (vermutetes) Bodendenkmal oder einen Teil eines (vermuteten) Bodendenkmals beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder dessen Nutzung ändern will. Die Erlaubnis ist schriftlich bei der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Kommune zu beantragen. | oder dessen Nutzung ändern will. Die Erlaubnis ist schriftlich bei der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Kommune zu beantragen.“ |
| Abgesehen von den Luftschutzanlagen liegen keine Hinweise auf Bodendenkmäler vor. Dies gilt auch für die südlichen Erweiterungsfläche des Geltungsbereichs. Ich bitte Sie daher, einen Hinweis auf die für Zufallsfunde geltende Vorschrift des nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes aufzunehmen: | Der Bereich der Denkmale 3 und 4 ragt geringfügig in die WA2 und WA3 hinein. Für diesen Bereich gibt es jedoch bereits eine denkmalrechtliche Erlaubnis sowie eine Grabungserlaubnis.<br>Darüber hinaus sind im Rahmen der Planung keinerlei Eingriffe in die Bunkeranlagen geplant. |
| -Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Oberhausen als Untere Denkmalbehörde oder das **LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933,** unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW). | Der Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen. |
| Anhang: | |

# Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
# aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
# (Bebauungsplan Nr. 743 – Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße –)

| Stellungnahmen | Prüfung und Abwägung |
|---|---|
|  | |

| B.1 | **Bürgerversammlung am 04.06.2024**<br>**Mit etwa 30 Bürgerinnen und Bürgern** | |
|---|---|---|
| Durch die Presseveröffentlichung 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 der öffentlichen Bürgerinformationsveranstaltung am 4. Juni 2024 im Café „Vier Jahreszeiten“, An der Guten Hoffnung 8, 46145 Oberhausen eingeladen. An der Podiumsdiskussion nahmen der Bezirksbürgermeister von Sterkrade, Herr Real, Frau Ilg, Sachgebietsleiterin Fachbereich Planungsrecht und Verfahren, sowie Herr Hülsebusch, Bereichsleiter der Stadtplanung der Stadt Oberhausen teil. In der darauffolgenden Diskussion an den vier Zukunftswänden standen Herr Happe für das Planungsbüro BKR Essen, Frau Mletzko und Herr Laakmann von der Stadt Oberhausen und Frau Jagmann von der Stadt Oberhausen für Austausch und Diskussion mit den Anwesenden bereit.<br><br>Die Veranstaltung begann um 18:00 Uhr und endete um 19:45 Uhr. Weitere Stellungnahmen konnten abseits der Veranstaltung bis zum 14.06.2024 unter dem in der Präsentation angegebenen Link per Telefon, Email oder persönlich im Stadtplanungsamt abgegeben werden.<br><br>Die angesprochenen Themen sowie Hinweise und Einwände der Öffentlichkeit werden im Folgenden auf der Grundlage des Protokolls der mündlichen Rede wiedergegeben. | | |
| Vorstellung des Vorhabens und des Verfahrens<br>- Erläuterung des Ablaufs des Bebauungsplanverfahrens und des jetzigen Standes<br>- Lage und Umgebung des Plangebiets<br>- Gewerbeflächenpotenzial der Stadt Oberhausen<br>- Bereits erarbeiteter Rahmenplan und Übereinstimmung mit den Zielen des Landesentwicklungsplan NRW<br>Eine Person fragte nach einer Veranstaltung zur Veröffentlichung/Auslegung. | | |

| | |
|---|---|
| Es wurde um die Erläuterung des BPL im Rahmen der Veröffentlichung (und der politischen Beschlussfassung) gebeten, weiterhin kam ein Hinweis auf noch zu erstellende Gutachten und zukünftige Planungsänderungen, wodurch Diskussionsbedarf entstehe, und der Wunsch nach einer Präsentation der Gutachten wurde geäußert. | Die Verwaltung erläutert, diese ist nicht geplant, aber im Rahmen der Veröffentlichung besteht die Möglichkeit, zum Beispiel online eine Stellungnahme abzugeben. Bei Bedarf kann eine Veranstaltung organisiert werden.<br><br>Das Stadtplanungsamt steht gerne bereit, die Planungen im Rahmen der Auslegung zu erläutern<br><br>Eine Zwischenpräsentation kann stattfinden, evtl. im Rahmen der Bezirksversammlung. Verwaltung und Politik werden darüber beraten |
| Verkehrsführung, Wegeverbindungen und Anbindung (ÖPNV, PKW, Rad und Fußgänger)<br><br>• Es wurde die Frage, wie die Bahntrasse geführt werden und die Anbindung an den Bahnhof Sterkrade erfolgen soll.<br><br>• Die Anbindung des Plangebiets an den Verkehr bzw. die Umgebung wurde mehrfach erwähnt und diskutiert.<br><br>• Eine Person äußerte in diesem Zusammenhang den Wunsch, im Rahmen der Fuß- und Radwegeplanung die Steinbrinkstraße mit einer Brücke zu überqueren.<br><br>• Es wurde auch der Wunsch geäußert, die Gartenbereiche hinter der Wohnbebauung durch einen Mistweg an die Ackerfeldstraße anzubinden.<br><br>• Der geplante Fuß- und Radweg mündet in die Bodenstraße: einige Anwohner befürchteten, dass Radfahrer über den nördlich gelegenen Kinderspielplatz fahren könnten.<br><br>Eine Person wünschte sich wegen der Gärten eine Führung entlang der ÖPNV-Trasse, eine andere Person unterstützte dies und wies auf die biologische Wertigkeit der Grünflächen im rückwärtigen Bereich der Wohnbebauung an der Steinbrinkstraße hin, außerdem befinde sich dort ein Bunker und durch die vorgenommene Aufschüttung sei die Standsicherheit nicht gewährleistet. Eine weitere Person stellte fest, dass die Variante entlang der ÖPNV-Trasse auch für Radfahrer angenehmer sei. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.<br><br>Die Führung der Bahntrasse sowie übergeordnete Leitungen bleiben, wie sie derzeit sind,<br><br>Fuß- und Radwege wurden im Laufe des Verfahrens geplant. Zur Verbesserung der fuß- und radverkehrlichen Erschließung sowie zur Stärkung der umweltfreundlichen Mobilität wird eine Fuß- und Radwegtrasse nördlich entlang der ÖPNV-Trasse in die Planung aufgenommen. Die Trasse verbindet den Bereich nordwestlich des Plangebietes, Bf. Sterkrade, mit dem südöstlich gelegenen Bereich an der Haltestelle MAN Turbo und schafft damit eine durchgängige, quartiersübergreifende Wegeverbindung.<br><br>Ein Mistweg kann nur zur Steinbrinkstraße ermöglicht werden. Dazu wurde in Abstimmung mit den Anwohnern die WA1-Fläche vergrößert.<br><br>Eine mögliche Lösung könnte hier ein Radwegeleitsystem sein. Dies wird nicht im Rahmen des Bebauungsplans festgelegt.<br><br>Die angesprochenen Gärten liegen z.T. auf Fremdgrundstücken, wo ökologische Ausgleichsmaßnahmen für die geplanten Vorhaben festgesetzt werden sollen. |

| | |
|---|---|
| | |
| Klimaschutz und Klimaanpassung (Entwässerung, Gründächer)<br>• Die Gefährdung durch Starkregenereignisse im Bereich der neuen Wohnbebauung wurde angesprochen.<br>• Es gab einen Hinweis einer Person, dass es einen Höhenunterschied Richtung Sterkrader Bahnhof gibt.<br>• Zweifel an der ausreichenden Dimensionierung der Rückhaltebecken im Starkregenfall wurden geäußert.<br>• Es wurde darauf hingewiesen, dass sich das Wasser zum Beispiel im Osten unterhalb der ÖPNV-Trasse sammele und dass dieser Bereich sumpfig sei. | Der Höhenunterschied wurde bei der Planung berücksichtigt. Im Bereich der Fernwärmeleitung im Westen des Plangebiets ist eine Rampe geplant.<br>Die Funktionsfähigkeit des Entwässerungssystems wurde durch eine Langzeitkontinuumssimulation nachgewiesen. Als Schutzkategorie für die Anforderungen an das Entwässerungssystem wurde die Kategorie 3 (stark) für das Gewerbegebiet ausgewählt. Dies bedeutet für den Neubau eine Überstauhäufigkeit von 5 Jahren (1-mal in 5 Jahren) und eine Überflutungshäufigkeit von 30 Jahren (1-mal in 30 Jahren). Das System erreicht dabei die für Gewerbegebiete angesetzten Schutzziele und weist lediglich eine sehr geringe Überflutungswahrscheinlichkeit auf. Darüber hinaus wird das Wasser neben dem Versickerungsbecken auch im Muldensystem zurückgehalten.<br>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| Geplante Wohnbebauung, Erhaltung bestehender Wohnbebauung und Höhenentwicklung der Gebäude –<br>Eine Person wünschte sich nicht zu hohe Gebäudehöhen. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die geplanten Gebäude werden die Bestandsbauten an der Steinbrinkstraße nicht überragen.<br>Für die Gebäude entlang der Steinbrink- und Ackerfeldstraße wird eine maximale Höhe von 52,0 m ü. NHN festgesetzt. Diese orientiert sich am höchsten Gebäude entlang der Steinbrinkstraße. Für die Neubauten wird jeweils eine maximale Gebäudehöhe von 48,0 m ü. NHN WA und 51,0 m ü. NHN WA3 festgesetzt. |

| | |
|---|---|
| Grünflächen<br>• Eine Person sprach sich für die Erhaltung der Begrünung im Bestand aus. Eine weitere Person äußerte den konkreten Wunsch, eine Platane im Bereich der neuen Wohnbebauung an der Ackerfeldstraße zu erhalten.<br>• Die Aufwertung der Grünfläche wurde positiv gesehen.<br>• Es wurde befürchtet, dass Gartenflächen überplant werden und die Frage gestellt, wie die Eigentumsverhältnisse geplant sind, da die Gärten im nördlichen Bereich verpachtet sind und eine Beibehaltung dieses Zustandes wünschenswert sei.<br>• Es gab die Forderung der öffentlichen Zugänglichkeit zur Grünfläche.<br>Einer Person wies auf ein eingegangenes Kaufangebot für ihr Gartengrundstück innerhalb des Plangebiets hin und fragte, warum sie dieses erhalten hat, wenn jetzt anders geplant werde. | Insgesamt werden im Rahmen der Planung 32 Bäume als zu erhaltend festgesetzt. Davon befinden sich drei im Bereich der WA2 und WA3. Die Grünflächen zwischen dem geplanten Gewerbe und der Wohnbebauung werden aufgewertet.<br>Hinter der Wohnbebauung befinden sich Gartenflächen, die sich zum Teil auf Fremdgrundstücken befinden. Im Bereich der Ackerfeldstraße werden die privaten Gärten erhalten. Auf den restlichen Flächen werden Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt.<br>Die Ausgleichsflächen werden nicht öffentlich zugänglich sein.<br>Es handelt sich hierbei um eine privatrechtliche Angelegenheit, die nichts mit dem Bebauungsplanverfahren zu tun hat. |
| Parken: Stellplatzverordnung NRW gilt generell in OB<br>Einige Anwohner beschwerten sich über den Parkdruck in der Ackerfeldstraße auch durch Besucher des Krankenhauses. Es wurde befürchtet, dass nicht genügend Stellplätze für die Bewohner der neuen Wohngebäude geschaffen werden. | Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die zusätzliche Wohnbebauung ist bereits genehmigt und wird im Rahmen dieses Verfahrens planungsrechtlich gesichert. Bei der Planung wurden gemäß der Stellplatzverordnung NRW ausreichend Stellplätze eingeplant. |
| **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** | |
| **B.2** **BürgerIn 1**<br>**Stellungnahme vom 15.05.2024** | |
| Ich bin selber Rollifahrer und finde es besonders wichtig für die Neubebauung der Steinbrinkstraße zu beachten, dass entsprechende WCs innerhalb der Grünanlagen vorhanden sind. | Die Grünanlagen an der Steinbrinkstraße sind den Wohngebäuden zugeordnet und sind dementsprechend privat, tlw. auf Fremdgrundstücken. |

| | | |
|---|---|---|
| Am besten natürlich inklusiv für Rollifahrer und Menschen mit Behinderung sowie für die LGBTQIA Community & auch Schwangere oder Ähnliches. | | Hier ist weder eine öff. Grünfläche noch ein WC geplant. |
| **Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.** | | |
| **B.3** | **BürgerIn 2**<br>**Stellungnahme vom 04.06.2024** | |
| Erneute und erweiterte Einwendung gegen den Bebauungsplan Nr.743 Steinbrinkstraße/Ackerfeldstraße, Vergrößerung des Plangebiets und Südliche Zuwegung parallel zur Straßenbahntrasse, bekannt gegeben im Amtsblatt von Oberhausen vom 15.12.2022, Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 21.05.2024 - 14.06.2024<br><br>Wir leben unter obiger Adresse Oberhausen Sterkrade und fühlen uns und unser ganzes soziales Umfeld durch die Planänderung stark nachteilig beeinträchtigt. Unser folgendes Grundstück ist betroffen:<br><br>Gemarkung Sterkrade, Grundbuchblatt 2663, Flur 23, Flurstück 1175 mit 358 m/2 Fläche auf der Höhe zwischen Bahn-Km 3.9 und 4.0 in Westlicher Richtung des Plangebiets.<br><br>Durch den Bebauungsplan Nr.743 und das von Ihnen durchgeführte Änderungsverfahren, sind wir betroffen.<br><br>**Deshalb geben wir folgende Stellungnahme ab und erheben folgende Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr.743 der Vergrößerung des Plangebiets und Verlegung der Zuwegung.**<br><br>Wir wohnen im direkten Einzugsbereich des von der Änderung betroffenen Gebietes. Direkt gegenüber in Östlicher Richtung unserer Wohnbebauung sind drei Versorgungsanlagen angesiedelt, hier ein Netto Markt, das Heizkraftwerk Sterkrade, sowie das Biomassekraftwerk Sterkrade, anschließend das Unternehmen GHH Rand und weiter Südlich das Unternehmen MAN GHH. Des Weiteren befindet sich davor noch die Straßenbahn und Bustrasse der Oberhausener Stoag AG. | | Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. |

| | |
|---|---|
| **Von den hier aufgelisteten Bebauungen/Unternehmen gehen massive Lärm und Abgasemissionen aus.**<br><br>Das Biomassekraftwerk Sterkrade befindet sich in ca. 88 Meter Entfernung zu unserer Wohnbebauung und wurde von der EVO Energieversorgung Oberhausen 2009 im Bürgerinformationssystem der Stadt Oberhausen bekannt gegeben, eine Genehmigung wurde im vereinfachten Verfahren erteilt, eine öffentliche Erörterung war damals nicht vorgesehen, kurz nach der Inbetriebnahme änderte der Energieversorger die Beladepraxis der Anlage mittels eines Radlader. Der Betrieb dieses Radladers verursacht massive Lärmemissionen, die von uns schon viele male angezeigt wurden. Des Weiteren wurde beim Bau des Biomassekraftwerks nicht der Nötige Abstand laut Abstandserlass NRW zur Wohnbebauung eingehalten, ein Verfahren ohne Öffentliche Beteiligung hätte nie stattfinden dürfen. Hier wurde auch nach all den Beschwerden nie die Möglichkeit genutzt Aktiven Lärmschutz umzusetzen. Auch im Zuge des Betuwe Umbaus soll die gesamte Verladung des Biomassekraftwerks ohne Aktive Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden. | Im weiteren Verfahren wird ein Schallgutachten erstellt. Dabei werden auch die bestehenden Anlagen im Umkreis beachtet.<br><br>Darüber hinaus werden die geplanten Gewerbeflächen in verschiedene GE unterteilt, die sich am Abstandserlass NRW orientieren. So wird ein ausreichender Schutz der umliegenden Wohnbebauung vor den Emissionen der Gewerbebetriebe gewährleistet. |
| Das Gelände des Unternehmen GHH Rand liegt gemessen am Höhenniveau zu unserer Wohnbebauung ca. 6 Meter höher und 117 Meter entfernt. Das Unternehmen verlegte nach Anwohner Beschwerden der anliegenden Straßen, Friedrichstraße und Gartenstraße seine Lagerplätze an die Seite zu unserer Wohnbebauung und verursacht seitdem massive Lärmemissionen durch Rohr oder Metall Transport Arbeiten. Auch hier ist kein Lärmschutz umgesetzt worden. | Das Betriebsgelände der GHH Radsatz ist nicht Teil des Plangebiets und dementsprechend nicht Teil dieses Verfahrens. |
| Die Straßenbahntrasse verläuft direkt gegenüber unserer Wohnbebauung ca.50 Meter entfernt und wird von der bestehenden ca. 6 Meter hohen Trasse auf ein Niveau ca. 2 Meter über das Niveau unserer Wohnbebauung geführt. Das Ab und Auffahren der Straßenbahnen und Busse verursacht auch hier teils erhebliche Lärmemissionen. Ein Aktiver Lärmschutz hat auch hier nicht stattgefunden. Im Jahr 2016 beteiligte ich mich am Lärmaktionsplan und machte auf den Zustand der Belästigungen in unserem Bereich Aufmerksam. Auch hier konnte und wollte die Stadt Oberhausen keine Abhilfe oder Linderung schaffen. | Im weiteren Verfahren wird ein Schallgutachten erstellt. |
| Um das beabsichtigte neue Gewerbe/Industriegebiet Nr.743 zu erreichen, wird von der Stadt Oberhausen der Bau einer Straße direkt entlang der Straßenbahntrasse angestrebt, auch diese Maßnahme würde zu weiteren Lärm und Abgasemissionen führen. | Im Plangebiet ist keine Industrie geplant oder zulässig.<br><br>Die Wohngebiete westlich der Bahnlinie sind weit von der Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet entfernt und nicht vom Verkehr betroffen. |

| | |
|---|---|
| Paradox, wenn für Anwohner eines Ortsteils entlang der Betuwe Linie zur Steigerung der Wohnqualität eine Lärmschutzwand installiert wird, dann aber das Wohngebiet von einem neuen und erweiterten Gewerbe/Industriegebiet mit deutlich angehobenen Lärmemissionen eingegrenzt werden soll.<br><br>Anwohner Klagen seit Jahren über den Schwerlast- und Durchgangsverkehr durch die Wohngebiete zu nahegelegene Gewerbegebiete, dieses würde sich durch die geplante Vergrößerung des Gewerbe Industriegebietes nur Verschärfen.<br><br>**Änderung der Zuwegung zum Plangebiet über die Süd-Erschließung und Schaffung eines Gewerbe/Industriegebiets im westlichen Teil des Plangebiets.**<br><br>Durch die Verlegung der Zuwegung, hier Süd-Erschließung über das Gelände der Firma MAN Diesel und Turbo SE und die Bebauung des Plangebiets mit Industrie und Gewerbe wird das Verkehrsaufkommen massiv zunehmen, Schall und Abgasimmissionen werden an unserer Wohnbebauung massiv ansteigen. Unser Innen und Außenbereich wird massiv eingeschränkt. Im Zuge des Ausbau der Strecke Oberhausen-Emmerich hat sich klar herausgestellt das in unserem Grundstücksbereich auch mit einer 6 Meter hohen Schallschutzmauer die Gesetzlichen Grenzwerte durch Schall Emission nicht eingehalten werden können (Stand 05.12.2022). Des Weiteren ist die Stadt Oberhausen auch von uns in Kenntnis gesetzt worden das seit langer Zeit erhöhte Lärm Emissionen vom Biomassekraftwerk Oberhausen-Sterkrade, von der Straßenbahn Trasse (Geführt in Dach Höhe unseres Wohnhaus ohne Lärmschutzwand an der Trasse) und der GHH-Rand Sterkrade ausgehen. Eine aus Süden geführte Zuwegung und eine Bebauung mit Industrie und Gewerbeanlagen würde in unserem Bereich die Lebenssituation massiv verschlechtern.<br><br>**Hiermit fordern wir die Einholung eines Verkehrsgutachten für den gesamten Bereich des zu erschließenden Gebiet, einschließlich dem gesamten Bereich von Biomassekraftwerk und der Firma GHH-Rand um das zukünftige Gesamtverkehrsaufkommen, das zusätzliche Verkehrsaufkommen inklusive das Verkehrsaufkommen durch den Rad und Personenverkehr und die dadurch entstehenden Lärmimmissionen beurteilen zu können.** | Für die Planung wurde durch das Büro abvi ein Verkehrsgutachten erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass bedingt durch die Zusatzverkehre der geplanten gewerblichen Nutzungen sich die Verkehrsbelastungen in den betroffenen Verkehrsströmen zwangsläufig erhöhen werden. Diese Zunahmen der Kfz-Frequenzen führen überwiegend jedoch zu keinen deutlich spürbaren Zunahmen der mittleren Wartezeiten und keiner Verschlechterung der Verkehrsqualität im Umfeld.<br><br>Ein Schallgutachten wird im weiteren Verfahren erstellt. |

| | |
|---|---|
| **Unzutreffende Einordnung der Kalkstraße als Mischgebiet.**<br><br>Von der Stadt Oberhausen wird die Kalkstraße und damit auch unsere Wohnbebauung Kalkstraße Nr.2 unzutreffend als Mischgebiet eingestuft. In der näheren Umgebung befindet sich überwiegend Wohnbebauung, ganz vereinzelt sind auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe vorhanden. Dies ist zum einen das Materiallager der Firma B, einem Gerüstbauunternehmen. Die Nutzung ist an dieser Stelle derart ausgestattet, dass die Mitarbeiter morgens mit den Materiealien das Grundstück verlassen und nach Feierabend die Kleintransporter wieder abstellen. Produktion findet an dieser Stelle nicht statt. Somit gehe von diesem Gewerbebetrieb nahezu keinerlei Störung aus. Zum anderen befinden sich an der Neumühlerstraße ein kleines Angelgeschäft und ein Kiosk. Dem gegenüber befinden sich über 50 Immobilien die fast ausschließlich dem Wohnen dienen. Bei mehreren dieser Immobilien handelt es sich um Mehrfamilienhäuser mit zahlreichen Wohneinheiten, so dass von einer deutlich 3-stelligen Zahl an Wohneinheiten ausgegangen werden kann. Diese tatsächlichen Gegebenheiten stellen keinesfalls ein gleichwertiges und gleichgewichtiges Nebeneinander des Wohnens und des nicht wesentlich störenden Gewerbes dar. Somit seien die vom Bundesverwaltungsgericht und der herrschenden Lehre aufgestellten Voraussetzungen für die Annahme eines Mischgebiets nicht gegeben.<br><br>Diese Auffassung vertrat auch das Eisenbundesbahnamt zum Planfeststellungsbeschluss Dreigleisiger Ausbau Strecke 2270 Pfa.l.2 Oberhausen Sterkrade.<br><br>**Entscheidung: Die bloße Option einer gewerblichen Nutzung eines kleinen und gut eingrenzbaren Bereichs ist jedoch nicht geeignet, dem ansonsten durch Wohnbebauung geprägten Gebiet, das von Eisenbahntrecke, Neumühlerstraße, Neugahlenerstr. und Kalkstraße eingegrenzt wird, die Schutzbedürftigkeit eines Wohngebiets vollständig abzusprechen. Auch der Hinweis der Stadt Oberhausen, dass die Planungshoheit und die Gebietseinstufung der Stadt obliege, greift hier nicht: Die Wahrnehmung der Planungshoheit und somit auch die Gebietseinstufung erfolgt durch Aufstellung eines Bebauungsplans, dieser liegt hier nicht vor.**<br><br>**Hiermit fordern wir eine Neu Festsetzung der Kalkstraße als Wohngebiet. Sowie die Einholung eines Lärmschutzgutachten in dem die Höhenlage des Plangebiet Nr.743 hier ca. 6 Meter über Bodenniveau unserer Wohnbebauung, die Vergrößerung des Plangebiets, sowie die Änderung der** | Im Gemeinsamen Flächennutzungsplan (GFNP) der Städteregion Ruhr 2023 liegt das Grundstück in einem als gemischte Baufläche dargestellten Bereich. Ein Bebauungsplan besteht an der Kalkstraße nicht, der Bestand ist von Wohnen mit Gewerbe durchmischt. Im Rahmen des Schallgutachtens wird dieser Bereich daher mit eine zwischenwert zwischen Misch- und Wohngebiet betrachtet. Bei der Einteilung der Gewerbegebiete nach dem Abstandserlass NRW wird dieser Bereich als Wohngebiet bewertet.<br><br>An der Neumühler Straße bestehen zwei Bebauungspläne, die überwiegend Mischgebiet festsetzen, daneben ein kleines WA und SO.<br><br>Im angesprochenen Bereich ist der Bestand von Wohnen mit Gewerbe durchmischt, an der Kalkstraße besteht kein Bebauungsplan. Im Rahmen des Schallgutachtens wird dieser Bereich daher mit eine zwischenwert zwischen Misch- und Wohngebiet betrachtet. Bei der Einteilung der Gewerbegebiete nach dem Abstandserlass NRW wird dieser Bereich als Wohngebiet bewertet.<br><br>Die Forderung betrifft nicht das vorliegende Planverfahren. |

| | |
|---|---|
| **Zuwegung über den Südlichen Teil Berücksichtigung findet. Im Amtsblatt vom 15.12.2022 wird immer nur vom Schutzwürdigen Bereich der Steinbrinkstraße/Ackerfeldstraße gesprochen, der Bereich der Kalkstraße findet keine Beachtung und das nicht erst nach dieser Neuerlichen Änderung. Weiter fordern wir hier die Einhaltung der Lärmimmissionswerte für Wohngebiete. Hier muss auch der Schutzwürdige Bereich der Kalkstraße in das Lärmgutachten einfließen und zwar als Wohngebiet.** | |
| **Größe des geplanten Gewerbe/ Industriegebiet (GIB) GHI-I Rand und MAN GH]-I und die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.** | Es ist kein Gewerbe-/Industriegebiet geplant, sondern ein Gewerbegebiet (GE). |
| In dem vom Regionalverband Ruhr erstellten Umweltbericht wird erläutert dass eine vertiefte Prüfung anhand eines Prüfbogens grundsätzlich nur für Flächen größer 10 ha vorgesehen wurde. Für Flächengrößen kleiner 10 ha wurde zunächst im Rahmen einer Einzelbetrachtung geprüft, ob besondere Konflikte mit Umweltbelangen möglich sind, welche dennoch eine vertiefte Betrachtung innerhalb eines Prüfbogens rechtfertigen. Konnten Konflikte nicht ausgeschlossen werden, wurden auch die Plangebiete kleiner 10 ha einer vertieften Prüfung unterzogen.<br><br>Die Gesamtgröße des geplanten GIB Oberhausen-Sterkrade ist bei weitem größer als die in Ihrem Bericht angegebenen 5 ha, laut meinen Recherchen müsste die Gesamtgröße mit Zuwegung zum Bahnhof Sterkrade und der Gebiete: Heizkraftwerk und Biomassekraftwerk Sterkrade und dem Nettomarkt auf eine Gesamtgröße von über 10 ha kommen und somit hätte hier eine vertiefte Prüfung erfolgen müssen, wobei auch die von mir im Vorfeld schon erwähnten Umweltbelastungen in die Prüfung einfließen müssten. Des Weiteren soll hier ein Nachverdichtungspotenzial in einem bestehenden G/GIB geprüft werden, dies darf aber nur passieren wenn die dadurch zusätzlichen Umweltbelastungen gesamt Betrachtet werden, also das bestehend G/GIB und das geplante GIB in den Umweltbericht einfließen. Mit der von Ihnen beabsichtigten Vergrößerung des Plangebiets im Südlichen Teil wird hier auf jeden Fall eine Gesamtgröße von 10 ha überschritten, sodass hier eine neu Anpassung der Umwelteinflüsse anhand einer vertieften Prüfung erfolgen muss. | Die eigentliche festgesetzte gewerbliche Fläche überschreitet mit ca. 43.000 m² im Bebauungsplan nicht 5 ha. Im Verfahren wurde ein Umweltbericht erstellt, um die Umweltauswirkungen und Maßnahmen dazu darzustellen. |
| **Hiermit fordern wir eine erneute Berechnung der Gesamtgröße des geplanten GIB Oberhausen-Sterkrade und somit eine neu Bewertung der Umweltauswirkungen. Weiter fordere wir eine Gesamtbetrachtung der Umweltauswirkungen also neu geplantes GIB und bestehendes GIB sowie die Vergrößerung des Plangebiets und neue Zuwegung. Des Weiteren** | |

| | |
|---|---|
| **muss die Vergrößerung des Plangebiets im Regionalplan Ruhr und dessen Umwelteinwirkungen neu Bewertet und Ausgearbeitet werden. Weiter fordern wir umfangreiche Gutachten über die zu erwartenden Schall und Abgas Emissionen die durch die Verkehrsauslastung, das Industrie/Gewerbegebiet sowie die geplante Zuwegung zu erwarten sind.** | Die Einwendungen betreffen nicht diesen Bebauungsplan. |
| **Weiter ist hier die Umsetzung von Umfassenden Aktiven Lärmschutz zwingend notwendig und zwar in Form einer Lärmschutzwand, diese ist an den unterschiedlichen Höhenlagen und in Anpassung an die geplanten Gebäudehöhen zu Planen.** | Im weiteren Verfahren wird ein Schallschutzgutachten erstellt. |
| **Abstandserlass NRW:**<br>**Hiermit fordern wir alle geplanten und noch in der Planung befindlichen Industrie und Gewerbebetriebe des gesamten Bebauungsplan Nr.743 streng nach den Immissionsschutz Richtlinien des Abstandserlass NRW zu prüfen, d.h. hier auch die Verträglichkeit von Industrie und Gewerbe zur Wohnbebauung Kalkstraße und damit auch die Berücksichtigung der richtigen Gebietseinstufung, hier Wohngebiet, sowie auch die Beachtung der Geländebeschaffung des Plangebiets, 6 Meter Höhenlage über Wohnbebauungsniveau Kalkstraße. Eine Bebauung mit Industrie und Gewerbe darf nur umgesetzt werden wenn hier keine Störenden Einflüsse von diesem Plangebiet ausgehen.** | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet sind nach dem Abstandserlass NRW eingeteilt. |
| **Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.** | |
| **B.4** **BürgerIn 3**<br>**Stellungnahme vom 05.06.2024** | |
| als Ergänzung möchte ich zur Planung vorschlagen, falls es noch nicht vorgesehen ist auf öffentliche Toiletteneinrichtung auch barrierefrei für unsere Behinderten Bürger. | Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. In Bereichen, wo öffentliche Toiletten errichtet werden, werden sie auch barrierefrei errichtet. |
| **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** | |

| B.5 | **BürgerIn 4**<br>Stellungnahme vom 14.06.2024 | |
|---|---|---|
| Zu dem o.g Entwurf nehme ich wie folgt Stellung: | | |
| Es ist ein Glücksfall, dass sich auf dem Gelände des ehemaligen Werkes III der Gutehoffnungshütte mit MAN nach wie vor ein Maschinenbauunternehmen befindet, welches auf dessen Gründung im Jahre 1782 in Sterkrade zurückzuführen ist. Daher war es quasi zumindest in der Vergangenheit Jahrzehnte ungeschriebenes Gesetz, das Areal Forster Bruch für notwendige Erweiterungsmöglichkeiten freizuhalten. | | Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. |
| Leider wurde diese vorausschauende Überlegung in den letzten Jahrzehnten durch eine umfangreiche Bebauung mit Wohngebäuden nahezu zunichte gemacht. Da seinerzeit offensichtlich dort keine Erweiterungsfläche zur Verfügung stand, musste u.a. das Unternehmen GHH-Fahrzeugbau vor einigen Jahren seinen Firmensitz und die Produktionsstätte nach Gelsenkirchen verlagern. | | Im Laufe des Verfahrens wurde mit der GGH-Radsatz GmbH vereinbart, eine Fläche von ca. 6.000 m² zu erwerben. Diese Fläche wurde im nordwestlichen Bereich der Plangebiete aus dem Geltungsbereich genommen. |
| Auch wenn MAN-GHH durch die Veräußerung des nunmehr in Rede stehenden Grundstückes beteiligt war, sollte auch im aktuellen Bebauungsplan eventuell künftig erforderliche Erweiterungsmöglichkeiten des traditionsreichen MAN-Werkes im Umfeld geprüft und dargestellt werden. Leider steht das Waldteichareal hierfür nicht mehr zur Verfügung. | | |
| Den bisherigen Presseveröffentlichungen zufolge soll im aktuellen Bebauungsplan u.a. ein attraktives Gebiet für Dienstleistungen und nicht störendes Gewerbe rechtlich festgeschrieben werden. Dieses hört sich erst einmal sehr gut an. | | |
| Dennoch bitte ich Sie, nach Möglichkeit vorsorglich folgende Aspekte zu berücksichtigen: | | |
| Es sollte angestrebt werden, an die Architektur der zu errichtenden Gebäude hohe Ansprüche zu stellen. Dieses gilt auch für die Fassadengestaltungen mit einem möglichst geringen Anteil von einfach verputzten Flächen.<br>Auch sollte an Gewerbegrundstücken Vorgärten vorgeschrieben und Grundstückseinfriedungen mit Kunststoffflechtzäunen untersagt werden. | | Auf Gestaltungsfestsetzungen wird im geplanten Gewerbegebiet verzichtet, um den Betrieben ausreichend Spielraum für die funktionale Ausgestaltung ihrer Bauvorhaben zu ermöglichen. Der Schwerpunkt der Planung liegt stattdessen auf Pflanzfestsetzungen und der Durchgrünung des Plangebietes. In Verbindung mit dem Entwässerungssystem tragen diese Maß- |

| | |
|---|---|
| | nahmen zur ökologischen Aufwertung, zur Regenwasserrückhaltung sowie zur Verbesserung des Mikroklimas bei und fördern eine nachhaltige Gebietsentwicklung. |
| Werbeanlagen sollten nur eingeschränkt zugelassen werden. Zumindest sollte sichergestellt werden, dass der Qualitätsanspruch des gesamten Plangebietes durch Werbeanlagen nicht zunichte gemacht wird. | Ein Ausschluss von Werbeanlagen erfolgt nicht. Aufgrund der isolierten Lage des Gewerbegebietes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- oder Landschaftsbildes zu erwarten. Zudem dienen Werbeanlagen der Auffindbarkeit und Außendarstellung der ansässigen Betriebe und sind daher als üblicher Bestandteil eines Gewerbegebietes anzusehen. Die Zulässigkeit richtet sich im Übrigen nach der BauO NRW. |
| Es wird ferner empfohlen, u.a. folgende Gewerbearten von einer Nutzung des Plangebietes auszuschließen:<br>Trinkhallen mit Nachtöffnung<br>Gebrauchtfahrzeugunternehmen<br>Kfz.-Zerlegebetriebe/Hinterhof-Kfz-Reparaturbetriebe<br>Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels | Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Nutzungen wurden im Rahmen der Planung geprüft. Ein genereller Ausschluss wird jedoch nicht als erforderlich angesehen, da das Plangebiet vorrangig der gewerblichen Nutzung dienen soll und die genannten Betriebe grundsätzlich mit der Gebietscharakteristik vereinbar sein können. Die vorgeschlagenen Ausschlüsse werden daher nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem schränken die Schallkontingentierung und die Gebiets Kategorien nach dem Abstandserlass NRW die möglichen Nutzungen ein.<br>Großflächige Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels sind in Gewerbegebieten nicht zulässig. |
| Ich würde mich freuen, wenn die aufgeführten Anregungen, im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt werden könnten. Hierfür bedanke ich mich im Voraus. | |
| **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** | |
| **B.6** **Bürgerinitiative „Grüne Lunge 3 Sterkrade“**<br>**Stellungnahme vom 04.06.2024** | |
| da wir - im Namen der Bürgerinitiative "Grüne Lunge 3 Sterkrade“ - in der Sitzung der Bezirksvertretung am 13.09.2018 unseren vorbereiteten Appell nicht vortragen konnten, richten wir ihn nun in dieser Form an die Entscheidungsträger Oberhausens. | Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. |

| | |
|---|---|
| Es ging uns bei dem Wunsch, ihnen unser Anliegen vorzutragen nicht um die privatrechtliche Angelegenheit zwischen MAN GHH Immobiliengesellschaft und den Pächtern, sondern eher um das Ziel, anhand der nachfolgend aufgeführten Gründe, die Entscheidungsträger aufzufordern, den bestehenden Grüngürtel in seiner jetzigen Form im Hinblick auf den zu erstellenden Bebauungsplan 743 zu bewahren.<br><br>Appell<br><br>Im Plangebiet 74-3 befindet sich auf der Rückseite der Steinbrinkstraße, Ackerfeldstraße bis zur Bodenstraße ein bedeutsamer und schützenswerter Grüngürtel.<br><br>**Punkt 1: Ökologie**<br><br>Dieser Grüngürtel besteht aus einer gewachsenen Struktur mit beträchtlichem Anteil alten Baumbestandes sowie seit mehr als 6 Jahrzehnten gepflegten Gartenanlagen. Wie wichtig diese Gärten für den Artenschutz sind, geht aus dem beigefügten Statement des Zoologen … hervor. Die hier vorhandene Biodiversität mit auch unter Naturschutz stehenden Pflanzen [z.B. Aronstab und Tieren (Fledermäuse, Kröten, seltene Vogelarten, Bienen] gilt es zu erhalten. U. a. wird dieses durch den BUND bestätigt [siehe Anlage). Dieser Grüngürtel bietet einen Schutz zwischen der Trasse und dem dort geplanten Gewerbegebiet und den Anwohnern an der ohnehin verkehrsreichen Steinbrinkstraße. Einen besseren Grüngürtel als diesen - mit seiner hohen Artenvielfalt- kann es nicht geben. | Der Grüngürtel soll teilweise erhalten bleiben, aber in die geplante ökologische Ausgleichsfläche einbezogen werden. Dieser wird im Bebauungsplan als Ausgleichsfläche festgesetzt. Im Bebauungsplan werden 32 Bestandsbäume als zu erhaltend festgesetzt. Für die artenschutzrechtliche Bewertung wurden mehrere Fachgutachten erstellt. Dabei wurden insbesondere die Vorkommen von Fledermäusen und Vogelarten untersucht. Von besonderer Bedeutung ist die Heidelerche, für die im Plangebiet ein Brutvorkommen nachgewiesen wurde. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte wird eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) für ein Brutpaar auf einer externen, dauerhaft gesicherten Fläche umgesetzt. Ergänzend sind Bauzeitenregelungen, Kontrollen von Gehölzen und eine ökologische Baubegleitung vorgesehen. Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungs-, Kontroll- und Ausgleichsmaßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten ausgeschlossen werden. Die Maßnahmen werden durch Hinweise im Bebauungsplan sowie einen städtebaulichen Vertrag gesichert. |
| **Punkt 2: Sozialverträglichkeit:**<br><br>Der Grüngürtel mit den Gärten bildet den Mittelpunkt der Freizeitgestaltung und Erholung einer seit Jahrzehnten gewachsenen sozialen Gemeinschaft und bietet in einer weitgehend durch Industrie und versiegelte Flächen geprägten Stadt Lebensqualität. Wir haben hier eine funktionierende und generationenübergreifende Gemeinschaft, in der Senioren nicht vereinsamen und jeder jedem hilft. Ein Eingriff in diesen zentralen Treffpunkt der Gemeinschaft wäre sozial unverträglich. Zitat eines über 80-jährigen: “Wenn ich meinen Garten verliere sollte, sterbe ich." | Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Hinter der Wohnbebauung befinden sich Gartenflächen, die sich zum Teil auf Fremdgrundstücken befinden. Im Bereich der Ackerfeldstraße werden die privaten Gärten erhalten. Auf den restlichen Flächen werden Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt. |

| | |
|---|---|
| **Punkt 3: Klimaschutz**<br><br>Wie wir der Internetplattform der Stadt Oberhausen entnehmen können, verpflichtet sich die Stadt Oberhausen, den Gefahren des Klimawandels verantwortlich entgegenzuwirken und die vereinbarten Ziele zu erfüllen [Klimagipfel der UN 2017 in Bonn). In der Grünzone wurden in diesem Sommer um 5 Grad geringere Temperaturen als auf der Straßenseite gemessen. Auch im Hinblick auf die Genesung der Patienten im anliegenden Johanniter Krankenhaus ist die Reduzierung von Emissionen und der Abbau von CO2 durch alten Baumbestand erforderlich. In diesem Sinne fordern wir die Stadt Oberhausen auf, diese Grüne Lunge von Sterkrade zu erhalten. Hier geht es in erster Linie um den Schutz des Mikro- und Lokalklimas aber auch um die regionale, nationale und globale Verantwortung. In einer Pressemitteilung vom 11.09.18 ruft der Regionalverband Ruhr (RVR) zu einer "Klima-Challenge-Ruhr" auf die sich darauf bezieht, die Bürger aufzufordern, u.a. Artenvielfalt zu fördern, Bäume und Gemüse anzupflanzen. Diese Ziele werden von uns seit Jahrzehnten nachhaltig praktiziert. | Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Im Grüngürtel sind ökologische Ausgleichsmaßnahmen geplant, die auch dem Klima dienen.<br><br>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 Checkliste Klimaschutz wird für das Verfahren ausgefüllt und zur Abwägung zur Verfügung gestellt. |
| **Punkt 4: Lärmschutz**<br><br>Die Anwohner der o.g. Straßen sind bereits durch die verkehrsreiche Steinbrinkstraße sowie auf der Rückseite durch den Verkehr auf der Trasse und dem zeitweise erheblichen Lärm von MAN Turbo - auch nachts - ausgesetzt. Weitere Emissionen und Lärm wären eine unzumutbare Belastung und der Gesundheit der Anwohner u. Patienten des Krankenhauses nicht förderlich. | Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren wird ein Schallschutzgutachten erstellt. zum Gewerbegebiet werden Festsetzungen zur Begrenzung des Störgrads getroffen. |
| **Punkt 5:**<br><br>Angesichts der geplanten Entwicklung eines Gewerbegebietes im Bereich der Trasse bitten wir die Entscheidungsträger nachdrücklich, von einer früher bereits diskutierten Zufahrt durch die Grünzone aus den o.g. Gründen Abstand zu nehmen und bekannte alternative Möglichkeiten zu wählen.<br><br>Abschließend appellieren wir an Sie, die „Grüne Lunge 3 Sterkrade" in ihrer derzeitigen Struktur zu erhalten und diese Flächennutzung im Bebauungsplan 743 festzuschreiben. Sterkrade besitzt im Vergleich zu Gesamt-Oberhausen einen zu geringen Grünflächenanteil. Mit einer Fotodokumentation lässt sich belegen, dass in jahrzehntelangem Engagement und mit Duldung des Eigentümers ein Idyll geschaffen wurde, dass aus den o. g. Gründen bedeutend für uns und für Sterkrade ist und erhalten bleiben muss. | Die Erschließung des Gewerbegebietes ist vom Süden her über die ÖPNV-Trasse und von der östlich gelegenen Steinbrinkstraße geplant. Dabei wird so wenig wie möglich bestehende Grünstruktur beeinträchtigt. Die Grünfläche im rückwärtigen Bereich der Steinbrinkstraße wird als Ausgleichsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. |

| | |
|---|---|
| Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit. | |
| Statement von Herrn … (Zoologe)<br><br>„Mit Bestürzung habe ich erfahren, dass der wunderbare Grüngürtel hinter den Häusern in der Steinbrinkstraße und den angrenzenden Straßen möglicherweise einer Erschließungsstraße für ein Gewerbegebiet und der Überplanung geopfert werden soll.<br><br>Meine Patentante lebte Jahrzehnte in der Steinbrinkstraße und betonte immer und immer wieder, wie wichtig für ihre Lebensqualität gerade dieses Grün sei. Bei Planung neuer Wohngebiete ist es inzwischen doch undenkbar, nicht ausreichende Grünanteile mitzuplanen – Bäume, Wiesen, Beete. Es wäre geradezu absurd, wenn man nun einen über viele Jahrzehnte gewachsenen Grüngürtel am Rande von Wohnhäusern entfernen würde. Jeder alte Baum ist ein eigenes Ökosystem mit zahlreichen Tierarten. Jeder Baum trägt zur Verbesserung des lokalen Klimas bei – aber auch zur Verbesserung des Stadtklimas insgesamt.<br><br>In Göttingen wurde festgestellt, dass eine bestimmte Vogelart, der Gartenrotschwanz, im Stadtgebiet praktisch ausschließlich in Kleingartenkolonien brütet - das zeigt nur, welche Bedeutung solche strukturreichen Naturzonen (und da zählen typische Gärten durchaus dazu) in der Stadt haben. Die zahlreichen Bienenhotels helfen, Lebensbedingungen für solitäre Bienen zu erhalten, was gleichzeitig der positiven Wirkung auf viele, oft unauffällige Pflanzen sicherstellt. In Zeiten, in denen Biodiversität auch in der Politik so hoch gehandelt wird, wäre das Vernichten von alten Kleinstrukturen und einem Baumgürtel widersinnig. Ein Stadtrat - zumal einer, in dem die "Grünen" drittstärkste Partei sind, muss eine intelligente Lösung finden, um die Anbindung eines sicherlich aus ökonomischen Gründen wünschenswerten Gewerbegebietes zu realisieren, ohne dabei stadtnahe Natur zu vernichten. Es würde mit Sicherheit weiter zur Politikverdrossenheit beitragen, wenn wirtschaftlicher Fortschritt gegen die Interessen unmittelbar Betroffener nur mit einer Verminderung der Lebensqualität dieser Einwohner von Oberhausen zu erreichen wäre.<br><br>Ich drücke der Bürgerinitiative 'Grüne Lunge 3 Sterkrade' die Daumen und zähle auf die Einsicht der Entscheidungsträger in Verwaltung und Politik und hoffe | Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.<br><br>Die Erschließung des Gewerbegebietes ist derzeit vom Süden her über die ÖPNV-Trasse und von der östlich gelegenen Steinbrinkstraße geplant. Dabei wird so wenig wie möglich bestehende Grünstruktur beeinträchtigt. Die Grünfläche im rückwärtigen Bereich der Steinbrinkstraße wird als Ausgleichsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Im Bebauungsplan werden 32 Bestandsbäume als zu erhaltend festgesetzt.<br><br>Für die artenschutzrechtliche Bewertung wurden mehrere Fachgutachten erstellt. Dabei wurden insbesondere die Vorkommen von Fledermäusen und Vogelarten untersucht. Von besonderer Bedeutung ist die Heidelerche, für die im Plangebiet ein Brutvorkommen nachgewiesen wurde. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte wird eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) für ein Brutpaar auf einer externen, dauerhaft gesicherten Fläche umgesetzt. Ergänzend sind Bauzeitenregelungen, Kontrollen von Gehölzen und eine ökologische Baubegleitung vorgesehen. Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungs-, Kontroll- und Ausgleichsmaßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten ausgeschlossen werden. Die Maßnahmen werden durch Hinweise im Bebauungsplan sowie einen städtebaulichen Vertrag gesichert.<br><br>Die Grünfläche im rückwärtigen Bereich der Steinbrinkstraße wird als Ausgleichsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Im Bebauungsplan werden 32 Bestandsbäume als zu erhaltend festgesetzt.<br><br>Für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wurden die biotopischen Verluste im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans (LBP) ermittelt und bewertet. Die erforderlichen Aus- |

| | | |
|---|---|---|
| sehr, dass nicht durch wirtschaftlichen Druck möglicherweise profitierender Firmen Tatsachen geschaffen werden, bevor die politischen Entscheidungen - hoffentlich im Sinne der Bürger - getroffen sind. | | gleichs- und Ersatzmaßnahmen gewährleisten eine vollständige Kompensation der Eingriffe, sodass die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft insgesamt ausgeglichen werden können. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden damit angemessen berücksichtigt. |
| **Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.** | | |
| **B.7** | **Für die Anwohner der Steinbrinkstraße 75 - 89 und Ackerfeldstraße 1 - 5**<br>**Stellungnahme vom 17.06.2024** | |
| **Stellungnahme zum Bebauungsplan - Vorentwurf Nr. 743 - Steinbrinkstraße/Ackerfeldstraße in Oberhausen – Sterkrade**<br>Sehr geehrte Frau Ilg, sehr geehrte Damen und Herren,<br>bezugnehmend auf das B-Planverfahren 743 und die Bürgerversammlung vom 04.06.24 nehmen wir als besorgte Anwohner und Eigentümer der Steinbrinkstr. 75 - 89 und Ackerfeldstr 1 bis 5 wie folgt Stellung:<br>Zunächst bedanken wir uns, dass unser mit Herrn Oberbürgermeister Schranz und einigen Dezernenten erörterter Vorschlag, die Erschließungsstraße zu dem geplanten Gewerbegebiet nicht durch die Gärten zu führen, angenommen und weiterentwickelt wurde. | | Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. |
| Hinsichtlich des angedachten Fuß- und Radweges möchten wir auf der Grundlage unserer erarbeiteten und langjährigen Kenntnisse des Geländes mit Ihnen kooperieren und Alternativen zu einer eventuell geplanten Wegstrecke durch das untere Gebiet an der Steinbrink- und Ackerfeldstraße aufzeigen. Wir bitten um eine Streckenführung linksseitig neben der Trasse Richtung Bahnhof Sterkrade, die an der geplanten Kreuzung der neuen Straße auch zum Gewerbegebiet führt. Vorteil wäre ein barrierefreier Radweg, der auch von Personen mit Lastenfahrrädern sowie von Rollstuhlfahrern genutzt werden könnte. | | Fuß- und Radwege wurden im Laufe des Verfahrens geplant. Zur Verbesserung der fuß- und radverkehrlichen Erschließung sowie zur Stärkung der umweltfreundlichen Mobilität wird eine Fuß- und Radwegtrasse nördlich entlang der ÖPNV-Trasse in die Planung aufgenommen. Die Trasse verbindet den Bereich nordwestlich des Plangebietes, Bf. Sterkrade, mit dem südöstlich gelegenen Bereich an der Haltestelle MAN Turbo und schafft damit eine durchgängige, quartiersübergreifende Wegeverbindung. |
| Im Folgenden zeigen wir die **Nachteile und Probleme** auf, die sich aus der Planungsvariante **in der unteren Zone** ergeben würde. Diese **grüne Pufferzone** | | |

| | |
|---|---|
| **zwischen dem Gewerbegebiet und der Wohnbebauung** wurde von Ihnen als **<u>schützenswert</u>** eingestuft (auch in vorhergehenden Plänen und Gutachten).<br><br>**1) Eingriff in die Natur**<br><br>Baumaßnahmen am Bahndamm um einen Rad- und Fußweg auf das obere Niveau des Wegenetzes im Gewerbegebiet und zum Bahnhof zu führen, würden einen erheblichen **Eingriff in die Biodiversität des Bahndamms/Grüngürtels** bedeuten. Der alte Baumbestand am Hang des Bahndamms wie auch die zahlreichen Bäume, Büsche und Pflanzen in den seit Jahrzehnten genutzten Gärten sind **Rückzugsorte von Tieren**, **darunter zahlreiche Vogelarten**! Diese werden schon seit einiger Zeit aus der Fläche des zukünftigen Gewerbegebietes in die grüne Pufferzone verdrängt. Beispiele von **unter Naturschutz stehenden Pflanzen und Tieren** entnehmen Sie bitte unserem immer noch aktuellen Appell, der Ihnen vorliegt.<br><br>Eine Abholzung des Baumbestandes hätte **Konsequenzen auf das Kleinklima** und selbst bei Nachpflanzungen würde es Jahrzehnte dauern, den derzeitigen Stand zu erreichen. **In Zeiten des Klimawandels ist dies nicht zu vertreten!** | Für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wurden die biotopischen Verluste im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans (LBP) ermittelt und bewertet. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gewährleisten eine vollständige Kompensation der Eingriffe, sodass die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft insgesamt ausgeglichen werden können. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden damit angemessen berücksichtigt.<br><br>Für die artenschutzrechtliche Bewertung wurden mehrere Fachgutachten erstellt. Dabei wurden insbesondere die Vorkommen von Fledermäusen und Vogelarten untersucht. Von besonderer Bedeutung ist die Heidelerche, für die im Plangebiet ein Brutvorkommen nachgewiesen wurde. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte wird eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) für ein Brutpaar auf einer externen, dauerhaft gesicherten Fläche umgesetzt. Ergänzend sind Bauzeitenregelungen, Kontrollen von Gehölzen und eine ökologische Baubegleitung vorgesehen. Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungs-, Kontroll- und Ausgleichsmaßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten ausgeschlossen werden. Die Maßnahmen werden durch Hinweise im Bebauungsplan sowie einen städtebaulichen Vertrag gesichert. |
| **2) Technische Schwierigkeiten**<br><br>> Geringer Abstand zu den Grundstücken, bzw. Engpass hinter den Häusern, Steinbrinkstr. 75 und 77<br><br>> unklare Boden- und Hangbeschaffenheit<br><br>> Stauwasserhorizont und hoher Grundwasserstand | Dazu wurde in Abstimmung mit den Anwohnern die WA1-Fläche vergrößert.<br><br>Für das Plangebiet liegen Bodenuntersuchungen, Gefährdungsbeurteilungen und Handlungskonzepte zu den vorhandenen Altlastenverdachtsflächen vor. Die Untersuchungen zeigen, dass die festgestellten Bodenbelastungen und Auffüllungen der geplanten gewerblichen und wohnbaulichen Nutzung grundsätzlich nicht entgegenstehen. Erforderliche Schutz-, Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen werden im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt. Zur Information über die vorhandenen Belastungen |

| | |
|---|---|
| | enthält der Bebauungsplan entsprechende Hinweise; zudem wird das gesamte Plangebiet gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche mit umweltgefährdenden Bodenbelastungen gekennzeichnet. |
| > Bunkeranlage im Hang (Denkmalschutz wird geprüft)<br>> Betonplatte unter der Bodendecke hinter Steinbrinkstr. 75 | Die Bunkeranlagen wurden archäologisch geprüft und mit dem LVR abgestimmt. Die Anlagen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Dazu wird es einen entsprechenden Hinweis geben. |
| **3) Negative Nebeneffekte:**<br>> Vermüllung - Beispiel: letzter Abschnitt der Richard-Wagner-Allee vor der Steinbrinkstraße und freies Grundstück vor dem Brückenpfeiler, Steinbrinkstraße | Die Befürchtung einer zunehmenden Vermüllung betrifft in erster Linie das künftige Nutzungs- und Ordnungsverhalten im öffentlichen Raum und ist nicht unmittelbar Gegenstand der Bauleitplanung. Aus der Planung ergeben sich keine Anhaltspunkte, dass die festgesetzten Nutzungen zu einer unverhältnismäßigen Vermüllung des Gebietes führen. Etwaige ordnungsrechtliche Maßnahmen zur Sauberkeit und Unterhaltung öffentlicher Flächen bleiben hiervon unberührt. |
| > Die Wohnbevölkerung befürchtet Sicherheitsprobleme, vor allen Dingen nachts sowie zusätzliche Ruhestörungen durch die zu erwartende Lärmbelastung durch MAN und das neue Gewerbegebiet! Ein weiterer öffentlicher Weg würde dazu führen, dass dieser nicht nur zweckgebunden genutzt wird. | Die Belange des Immissionsschutzes wurden im Rahmen der Planung gutachterlich untersucht und bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Durch die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen und Nutzungsregelungen können unzumutbare Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzungen vermieden werden. Konkrete Hinweise darauf, dass der geplante öffentliche Weg zu erheblichen Sicherheitsproblemen oder einer zweckfremden Nutzung führen wird, liegen nicht vor. Die öffentliche Erschließung dient der verkehrlichen und funktionalen Anbindung des Gebietes und ist städtebaulich erforderlich. |
| Außerdem bitten wir darum, dass das bestehende und das neue auf dem ehemaligen GHH- Parkplatz geplante Wohngebiet durch einen Schubkarrenweg verknüpft werden, damit die Anwohner der Ackerfeld- und Steinbrinkstraße auch weiterhin ihren Grün- und Strauchschnitt abtransportieren können. | Ein Mistweg kann nur zur Steinbrinkstraße ermöglicht werden. Dazu wurde in Abstimmung mit den Anwohnern die WA1-Fläche vergrößert. |
| Wir bitten nach der Fertigstellung aller Gutachten, uns Einblick in die für uns relevanten Gutachten zu gewähren, um uns auf die angekündigte zweite Bürgerversammlung vorbereiten zu können. Wie mit Frau Ilg und Frau Jagmann bereits besprochen, vereinbaren wir gern einen Termin zu einer Ortsbegehung, vorzugsweise Ende Juli. | Im Rahmen der Veröffentlichung haben Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie die Öffentlichkeit erneut die Chance, sich zur überarbeiteten Planung zu äußern. Ein Termin mit der Verwaltung vor Ort hat stattgefunden. |

| | | |
|---|---|---|
| | | |
| **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** | | |
| **B.8** | **GGH-Radsatz GmbH**<br>**Gartenstraße 40, 46145 Oberhausen**<br>**Stellungnahme vom 12.06.2024** | |
| wir wenden uns an Sie im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 743 - Steinbrinkstraße/Ackerfeldstraße.<br><br>Unser Unternehmen betreibt auf dem Grundstück Gartenstraße 40, 46145 Oberhausen ein Werk zur Herstellung von Radsätzen, Rädern, Wellen- und Schallabsorbern. Das Werksgelände liegt in Oberhausen-Sterkrade nördlich des zur Überplanung vorgesehenen Bereichs des ehemaligen Werks 11 der MAN/GHH.<br><br>Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erheben wir die nachfolgenden<br><br>**Einwendungen**:<br><br>**1 Sicherstellung der Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten unseres Unternehmens**<br><br>Wie der Stadt Oberhausen aus verschiedenen Gesprächen bekannt ist, beabsichtigen wir, südlich an das Werksgelände angrenzende Flächen zu erwerben. Die betreffenden Flächen liegen im nördlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 743.<br><br>Es ist beabsichtigt, auf den Flächen Produktionsanlagen zu errichten (Fertigung, Lackiererei etc.). In dem fraglichen Bereich soll also eine emissionsträchtige industrielle Nutzung realisiert werden. | | Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.<br><br>Im Laufe des Verfahrens wurde mit der GGH-Radsatz GmbH vereinbart, eine Fläche von ca. 6.000 m² zu erwerben. Diese Fläche wurde im nordwestlichen Bereich der Plangebiete aus dem Geltungsbereich genommen. |

| | |
|---|---|
| Den momentan einsehbaren Unterlagen entnehmen wir, dass die Stadt Oberhausen beabsichtigt, in dem fraglichen Bereich ein Gewerbegebiet für überwiegend produzierende Unternehmen mit kleinem und mittlerem Flächenbedarf festzusetzen.<br><br>Wir weisen darauf hin, dass die von unserem Unternehmen angestrebte Nutzung in planungsrechtlicher Hinsicht als industrielle Nutzung gemäß § 9 BauNVO nicht als gewerbliche Nutzung im Sinne von § 8 BauNVO einzustufen sein dürfte. Durch die Planung in ihrer jetzigen Form würde das Erweiterungsvorhaben unseres Unternehmens also verhindert werden.<br><br>Um unserem Unternehmen dringend benötigte Erweiterungsmöglichkeiten zu ermöglichen, regen wir daher dringend an, die im nördlichen Plangebiet vorgesehene Art der baulichen Nutzung dahingehend zu ändern, dass eine industrielle Nutzung zulässig ist. | |
| **2 Schutz vor heranrückender Bebauung**<br><br>Den momentan vorliegenden Planunterlagen ist weiter zu entnehmen, dass im östlichen Bereich des Plangebiets eine zusätzliche Wohnnutzung angesiedelt werden soll. Die Umsetzung der Planung würde also zu einem (weiteren) Heranrücken von schutzbedürftiger Nutzung an das bestehende Werksgelände führen. | Der Bereich der Bodenstraße wurde aus dem Plangebiet genommen. Die drei bereits genehmigten und nun durch diesen Bebauungsplan rechtskräftig gesicherten Wohnhäuser an der Ackerfeldstraße rücken gegenüber der bestehenden Wohnbebauung näher an das Betriebsgelände heran. |
| Es ist damit zu rechnen, dass hierdurch aufgrund der von unserem Werkgelände ausgehenden Emissionen zusätzliche Nutzungskonflikte entstehen werden. | |
| Zur Sicherstellung der Erweiterungsmöglichkeiten und der Aufrechterhaltung des genehmigten Betriebes regen wir daher dringend an, bei der Ausweisung von schutzbedürftiger Nutzung im Nahbereich des bestehenden Werksgeländes auf die Einhaltung ausreichender Abstände und/oder auf die Vorschreibung entsprechender Schutzmaßnahmen auf Seiten der Wohnbebauung zu achten. Im Zweifel sollte die Festsetzung von schutzbedürftigen Nutzungen im fraglichen Bereich unterlassen werden. | Das Plangebiet wird gemäß Kategorien des Abstandserlasses sowie schalltechnisch in unterschiedliche Bereiche gegliedert. |
| **3 Zuwegung zum Werksgelände**<br><br>Momentan erfolgt die Erschließung unseres Werksgeländes für den Schwerverkehr von Süden her über eine parallel zur bestehenden Bahntrasse verlaufende Straße. Den Unterlagen zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass beabsichtigt ist, die verkehrliche Erschließung des Plangebiets | Die bestehende Betriebsstraße bleibt erhalten. |

| | |
|---|---|
| über eine Erschließungsstraße, ausgehend von der Steinbrinkstraße, zu realisieren.<br><br>Bei der Weiterverfolgung der Planung ist in jedem Fall dafür Sorge zu tragen, dass die Erreichbarkeit unseres Werksgeländes von Süden für den Schwerverkehr uneingeschränkt weiter gegeben sein wird.<br><br>Wir würden es begrüßen, die diesseitig bestehenden Bedenken im Rahmen eines persönlichen Gesprächs vertieft darlegen zu können. Zur Vorbereitung eines solchen Gesprächs werden wir zu den angesprochenen Punkten noch einmal vertieft schriftlich Stellung nehmen. | Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. |
| **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.** | |