

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2814-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
14.09.2017	Bezirksvertretung Sterkrade	A			
19.09.2017	Planungsausschuss	V			
25.09.2017	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 - Biefangstraße -
 Beschluss zur Umstellung auf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB und zur
 Vergrößerung des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 sowie zur
 öffentlichen Auslegung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25

Beschlussvorschlag

- Der Rat der Stadt beschließt die Umstellung des Verfahrens auf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 i.V. mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I, S.2808).

- Der Rat der Stadt beschließt das Verfahrensgebiet zu vergrößern (siehe Punkt III. der Begründung).

Gesetzliche Grundlage: 2 § Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I, S. 2808).

Fachbereich 5-1-20 I.V.	Bereichsleiter Bereich 5-4	Beigeordnete Dezernat 4	Oberbürgermeister
Willems Datum 28.08.2017	Terhart Datum 28.08.2017	Lauxen Datum 29.08.2017	Schranz Datum 01.09.2017
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Beschlusskontrolle: Ja oder nein	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2814-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

3. Der Rat der Stadt erklärt sich in Kenntnis der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung sowie der Anhörung der Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 - Biefangstraße - vom 16.08.2017 einverstanden und beschließt die öffentliche Auslegung nebst Begründung.

Gesetzliche Grundlage: § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr.1 i.V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I, S. 2808).

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2814-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

Einleitender Beschluss des Rates vom 15.11.2010 zur Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 - Biefangstraße - (Drucksache Nr. B/15/0306-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja []

Der Stadt Oberhausen entstehen keine Herstellungskosten, da die Erschließung auf Kosten des Vorhabenträgers hergestellt und durchgeführt wird.

Nach Übergabe der öffentlichen Verkehrsflächen an die Stadt Oberhausen fallen Straßenunterhaltungskosten von ca. 3700,-€ an.

b) Sonstige Keine

Begründung

I. Bisheriger Verfahrensablauf

In seiner Sitzung am 15.11.2010 hat der Rat der Stadt Oberhausen gemäß § 12 Abs. 2 BauGB den Einleitungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 - Biefangstraße - gefasst.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 hat der Vorentwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 - Biefangstraße -

- in der Zeit vom 10.03.2015 – 24.03.2015 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung der Planung);
- am 17.03.2015 hat die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) stattgefunden.

Gemäß § 4 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 10.03.2015 bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Während der Öffentlichkeitsarbeit sind folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 eingegangen:

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2814-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

A. Träger öffentlicher Belange

1. **Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie
Postfach
44025 Dortmund**
2. **EVO Energieversorgung Oberhausen
Netzdokumentation
Danziger Straße 31
46045 Oberhausen**
3. **Emschergenossenschaft
Kronprinzenstraße 24
45128 Essen**
4. **Geologischer Dienst NRW
- Landesbetrieb -
Postfach 100763
47707 Krefeld**
5. **IHK Industrie- und Handelskammer
Am Waldhausenpark 2
45117 Essen**
6. **RWW Rheinsich-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH
Postfach 10 16 63
45466 Mülheim a. d.**

B. Beteiligung der Öffentlichkeit

1. **Bürgerversammlung 17.03.2015
Aula Gesamtschule Weierheide,
Egelsfurthstraße 66
46049 Oberhausen**

Die Stellungnahmen der Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Niederschrift über die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) sind der Anlage 2 bzw. 3 zu entnehmen.

II. Umstellung des Verfahrens auf ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Da es sich bei dem Plangebiet um eine ehemals bereits genutzte, brachliegende und größtenteils versiegelte Fläche handelt, die für eine Nachnutzung im Rahmen der Innenentwicklung geeignet ist, bietet sich die Durchführung des Bauleitplanverfahrens gemäß § 13 a BauGB an. Die Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans trägt dazu dabei, den Freiflächenverbrauch im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu verringern.

Daher ist es beabsichtigt, mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans das Verfahren auf ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB umzustellen. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbar-machung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Angesichts der Lage der brachliegenden Gewerbefläche und der Zielsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 ist dies zweifellos gegeben.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2814-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Als Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens werden zum einen Grenzwerte für die Festsetzung von Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO genannt. Demnach kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden, wenn die festgesetzte zulässige Grundfläche unter 20.000 m² liegt. Liegt die festgesetzte zulässige Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden, wenn in einer Einzelfallprüfung nachgewiesen werden kann, dass von dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen werden. Im vorliegenden Fall beträgt die Größe des Plangebietes ca. 18.500 m², weshalb die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ebenso unter 20.000 m² liegt.

Das beschleunigte Verfahren ist zum anderen ausgeschlossen, wenn durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Die Zielsetzungen bzw. geplanten Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans begründen keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung o. g. Schutzgüter. Das beschleunigte Verfahren ist somit anwendbar.

Im beschleunigten Verfahren wird u. a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4 c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Die Umweltbelange werden dennoch ermittelt, in der weiteren Planung berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.

III. Vergrößerung des Plangebietes

Zum Zeitpunkt des Beschlusses zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 - Biefangstraße - waren die Grundstücksflächen, die sich in der Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers, der SWF-Projektbau befinden, Gegenstand des Geltungsbereiches. Im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung hat sich herausgestellt, dass eine Bereitschaft zur baulichen Arrondierung auf Flächen in direkter Nachbarschaft, nordöstlich des bisherigen Geltungsbereichs besteht. Die Grundstücksflächen befinden sich nicht in der Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers. Im Zuge der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann gemäß § 12 Abs. 4 BauGB durch Einbeziehung dieser Grundstücksflächen in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Übergang zu den bestehenden Wohnsiedlungsbereichen hergestellt werden. Von daher soll in verträglichem Maße auf diesen Flächen eine Wohnbebauung durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglicht werden. Weiterhin ist die Fläche zur Neuanlage eines Fußweges in einer Breite von 3,0 Metern im Bereich der öffentlichen Grünfläche Ecke Neumühler / Hülskathstraße mit in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen worden. Die Neuanlage des Fußweges dient der Erschließung der angrenzenden geplanten Hausgruppe. Für die Entwicklung von Planungsrecht entstehen der Stadt Oberhausen keine Kosten.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2814-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 23, und wird nunmehr wie folgt umgrenzt:

Südliche Seite der Biefanger Straße, östliche Grenze des Flurstücks Nr. 930, nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 950, westliche Grenze der Flurstücke Nr. 931 und 1476, nördliche und östliche Grenze des Flurstückes 1476, östliche Grenze des Flurstückes 1465, nach ca. 31,5 m westlich abknickend zu einem Punkt der ca. 28,5 m vom nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 931 auf der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 931 liegt, östliche und nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 931, nordwestliche Seite der Neumühler Straße, und deren westliche Verlängerung bis zu dem Schnittpunkt einer südlichen Parallelen von ca. 3,0 m zur südöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 26, südliche Parallele von ca. 3,0m zur südöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 26, abknickend zur östlichen Verlängerung der südwestlichen Grenze des Flurstückes Nr. 26, östliche Verlängerung der südwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 26, östliche, nördliche, nordwestliche und westliche Grenze des Flurstücks Nr. 28, nördliche Seite der Hülskathstraße, westliche Grenze des Flurstücks Nr. 930.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans, der die Flurstücke Nr. 930, 950, 1476, 931, 802 und 26 beinhaltet.

IV. Planungsanlass und Ziele

Das ehemalige Betriebsgelände der Stinnes Grundstücke GmbH & Co im Stadtteil Schwarze Heide ist seit Ende der 1990er Jahre brach gefallen. Eine gewerbliche Nachnutzung wird an dieser Stelle nicht mehr angestrebt. Vielmehr sollen für das Plangebiet nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung geschaffen werden. Hierzu liegt ein Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB vor.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine bereits größtenteils versiegelte Fläche, die sich für eine Nachnutzung im Rahmen der Innenentwicklung anbietet. Die Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans trägt somit dazu dabei, den Freiflächenverbrauch im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu verringern.

In der Stadt Oberhausen besteht ein Bedarf an Wohnbauflächen für Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Die im Plangebiet vorgesehene Wohnnutzung kann dazu beitragen diesen Bedarf zu decken. Weiterhin bietet sich die Nachnutzung als Wohnbaufläche an dieser Stelle im Stadtgefüge an, da sich östlich und südwestlich des Plangebiets bereits bestehende Wohnbebauung befindet. Des Weiteren liegt der Siedlungsschwerpunkt Schwarze Heide in räumlicher Nähe, womit die für eine Wohnnutzung notwendige Infrastruktur (Nahversorgung, Kindergarten, Schule) im direkten Umfeld nachgewiesen werden kann.

V. Hauptplanungsziele

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 - Biefangstraße - werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von Wohngebieten,
- Festsetzung von Erschließungsanlagen,

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2814-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Die im Einleitungsbeschluss benannten Hauptplanungsziele „Sicherung der Verträglichkeit zwischen geplanter Bebauung und benachbarter Sportnutzung“ und „Regelung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen“ werden aus folgenden Gründen nicht weiterverfolgt:

Sportnutzung

Im Rahmen der Fortschreibung des Sportstättenkonzepts der Stadt Oberhausen ist unter Beteiligung der betroffenen Vereine abgestimmt worden, den Sportplatz an der Biefangstraße aufzugeben und adäquaten Ersatz an anderer Stelle im Stadtgebiet zu schaffen. Die Fortschreibung des Sportstättenkonzepts ist im Sportausschuss beraten und in der Sitzung des Rates vom 21.11.2016 als Teil des Haushaltssanierungsplans 2017ff beschlossen worden.

Mit diesem Beschluss ist nun davon auszugehen, dass auf die vorliegende Planung der Realisierung einer Wohnbebauung zwischen Biefangstraße und Neumühler Straße kein Sportlärm mehr einwirkt und die Zielsetzung zur Sicherung der Verträglichkeit zwischen geplanter Bebauung und benachbarter Sportnutzung obsolet ist.

Ausgleichsmaßnahmen

Bei der Anwendung des § 13a BauGB kann von Verfahrenserleichterungen gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB Gebrauch gemacht werden.

Hierzu zählt auch die Nichtanwendung der Eingriffsregelung. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind danach nicht auszugleichen.

VI. Städtebauliches Konzept

Der Vorhabenträger sieht in dem Plangebiet die Schaffung neuer Wohnbauflächen durch die Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen vor. Dabei unterstützt die geplante Bauweise die städtebauliche Ordnung. Die Hausgruppen werden entlang der Biefangstraße und der Neumühler Straße bzw. Hülskathstraße angeordnet und nehmen so die bestehenden Raumkanten auf. Im rückwärtigen inneren Bereich des Plangebietes sind dann ausschließlich Doppelhäuser vorgesehen. Ergänzt wird das bauliche Konzept durch ein weiteres Einzelhaus am östlichen Plangebietsrand. Insgesamt ist im Plangebiet die Realisierung von 60 Hauseinheiten, wovon eine Hauseinheit individuell und nicht durch den Vorhabenträger errichtet wird, vorgesehen. Der Vorhabenträger wird 21 Hauseinheiten in Hausgruppen und 38 Hauseinheiten als Doppelhäuser realisieren.

Zentrales Element des städtebaulichen Konzepts ist eine Quartiersmitte, die als begrünte Platzsituation mit Umfahrung ausgebildet wird. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Biefangstraße im Norden und der Neumühler Straße im Süden. Die Erschließung wird über die Platzsituation geführt und als durchgehende Verbindung ausgebildet. Durch die verschwenkte Verkehrsführung und die Ausbildung als verkehrsberuhigte Verkehrsfläche sind Schleichverkehre als Abkürzung der Verbindung Biefangstraße / Neumühler Straße nicht zu erwarten. Ausgehend von der Quartiersmitte führt eine weitere Sticherschließung in südlicher Richtung, um die geplanten südwestlichen Grundstücke zu erschließen. Am Ende der Sticherschließung ist die Verkehrsfläche so ausgebildet, dass ein Wenden mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug möglich ist. Die abseits dieser öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Grundstücke (im Südwesten und Osten des Plangebietes) werden über kurze Sticherschließungen angebunden. Die öffentlichen Verkehrsflächen weisen eine ausreichende Breite von 8,00 m auf. Innerhalb dieser Verkehrsfläche werden Längsparker, gegliedert durch Baumstellungen, untergebracht. Die Sticherschließungen zur Anbindung von Grundstücken abseits der HAUPTerschließung werden mit einer Breite von 5,00 m ausgebaut.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2814-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Für Besucher werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 22 Parkplätze vorgehalten, was dem Anteil an notwendigen Besucherparkplätzen, gemäß den Anforderungen der Stadt Oberhausen, entspricht. Für die zukünftigen Eigentümer werden die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück in Form einer Garage / Stellplatz und einer vorgelagerten weiteren Abstellmöglichkeit angelegt. Somit werden pro Grundstück zwei Abstellmöglichkeiten für die privaten Pkw nachgewiesen.

VII. Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten Anregungen

**Zu I. A.1. Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie
Postfach
44025 Dortmund**

Der Planungsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heide“, über der auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligung „Methost“, sowie über dem inzwischen erloschenen Eisenstein-Distriktsfeld „Gute Hoffnung“.

Eigentümer des Bergwerksfeldes „Heide“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne.

Inhaber der Bewilligung „Methost“ ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schulstraße 11 in 46519 Alpen.

Rechtsnachfolger des Eigentümers des erloschenen Bergwerksfelds ist die MAN Grundstücksgesellschaft mbH, Steinbrinkstraße 170 in 46145 Oberhausen. Über mögliche zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich des Planungsgebiets ist nichts bekannt. Diesbezüglich wird empfohlen die o. g. Bergwerksfeldeigentümer an der Planungsmaßnahme zu beteiligen und um Stellungnahme zu bitten.

Nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planungsfläche kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Nachwirkungen auf die Planungsfläche ist danach nicht zu rechnen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die RAG Aktiengesellschaft, die A-TEC Anlagentechnik GmbH und der Rechtsnachfolger, die MAN Grundstücksgesellschaft mbH sind im Rahmen der Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 10.03.2015 von der Planungsverwaltung kontaktiert worden. Bedenken wurden bezogen auf die Bergwerks- und Bewilligungsfelder von den Gesellschaften nicht erhoben.

**Zu I. A.2. EVO Energieversorgung Oberhausen
Netzdokumentation
Danziger Straße 31
46045 Oberhausen**

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan. Eine Gas-, Fernwärme- sowie Kabelnetzerweiterung ist zurzeit nicht vorgesehen. Vorhandene Leitungen, Kabel, Anschlüsse oder Anlagen der Oberhausener Netzgesellschaft mbH dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder sonst irgendwie beeinträchtigt werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2814-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis zum Umgang mit vorhandenen Leitungen wird berücksichtigt und den Beteiligten im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme mitgeteilt.

Zu I. A.3. Emschergenossenschaft Kronprinzenstraße 24 45128 Essen

Da das Plangebiet im Einflussbereich mehrerer vorhandener und geplanter genossenschaftlicher Anlagen liegt, die durch die zukünftige Entwässerungsrichtung des Plangebietes und ggf. die eingeleiteten Abwassermengen beeinflusst werden können, wird um weitere Beteiligung in den nachfolgenden Planungsschritten gebeten.

Das Plangebiet liegt im erweiterten Einzugsgebiet der Brunnenanlage Oberhausen-Buschhausen. Aufgrund von Bergsenkungen treten hier erhöhte Grundwasserstände auf. Es wird empfohlen, die Kellergeschosse baulich gegen Grundwasser zu schützen - zum Beispiel mit einer „Weißen Wanne“.

Die Stadt Oberhausen hat im Jahr 2005 gemeinsam mit den anderen Emscher-Kommunen und dem Land NRW die Zukunftsvereinbarung Regenwasser unterzeichnet und bekennt sich somit zu dem Ziel, den Abfluss in die Mischkanalisation bis zum Jahr 2020 um 15 % zu reduzieren. Unabhängig von der Fragestellung, ob der § 51a LWG Anwendung findet oder nicht, sind deshalb alle Maßnahmen auszuschöpfen, den Regenabfluss in die Mischkanalisation zu verringern. Sollte aufgrund der Bodenverhältnisse keine ober- oder unterirdische Versickerung möglich sein, können dazu auch Maßnahmen wie Dachbegrünungen, Regenwassernutzung und/oder durchlässige Befestigung von Flächen vorgesehen werden, die weniger von der Untergrundbeschaffenheit abhängig sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Emschergenossenschaft wird in den weiteren Planungsschritten und in notwendigen betroffenen Entscheidungen im Rahmen der Umsetzung und Realisierung der Planung beteiligt.

Im Rahmen der baulichen Umsetzung des Vorhabens werden evtl. notwendig werdende oder lokal begrenzte Maßnahmen gegen eindringendes Grundwasser, wie z. B. die Ausführung einer „Weißen Wanne“ oder vergleichbares vorgesehen und mit den entsprechenden Fachbehörden abgestimmt. Ein entsprechender Hinweis ist in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen worden.

Maßnahmen gemäß § 44 LWG können aufgrund der vorhandenen Belastungen der Böden und der bestehenden Auffüllungen nicht empfohlen werden. Da eine Entflechtung des städtischen Abwassersystems in Zukunft nicht absehbar ist erfolgt die Entwässerung des Wohngebietes im Mischsystem.

Zum Umgang mit Niederschlagswasser ist jedoch in den Bebauungsplan durch textliche Festsetzung aufgenommen worden, dass die Stellplätze und die privaten Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie die privaten Fußwege mit versickerungsfähigen Ober- und Untermaterial hergestellt werden. Ebenso sind Flachdächer von Garagen und Carports mindestens extensiv zu begrünen. So kann ein geringer Anteil des Regenwassers direkter Bestandteil des Wasserkreislaufs bleiben.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2814-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

**Zu I. A.4. Geologischer Dienst NRW
- Landesbetrieb -
Postfach 100763
47707 Krefeld**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der alten Emscheraue. Den Baugrund bilden wasserbeeinflusste fluviatil abgelagerte setzungssensible Substrate über holozänen Niederterrassensedimenten. Insbesondere im westlichen Planbereich (angrenzend an das Sportplatzgelände im Bereich des ehemaligen Stinnes Betriebsgeländes) ist mit einem höheren Grundwasserstand im Gründungsbereich der Fundamente zu rechnen.

Der Baugrund ist objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen der baulichen Umsetzung des Vorhabens werden sämtliche Erdarbeiten fachgutachterlich begleitet.

Bezüglich der erhöhten Grundwasserstände enthält der Vorhabenbezogene Bebauungsplan einen Hinweis in dem empfohlen wird, die Kellergeschosse baulich gegen Grundwasser, wie z. B. eine „Weiße Wanne“, zu schützen.

**Zu I. A.5. IHK Industrie- und Handelskammer Essen
Am Waldhausenpark 2
45117 Essen**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Umfeld des Plangebiets Unternehmen befinden, die durch die Planung und Umsetzung der Maßnahme nicht beeinträchtigt werden dürfen. Maßnahmen während des Baustellenbetriebs sind mit den Unternehmen frühzeitig abzustimmen. Abschließend wird auf den andauernden Verlust von Gewerbeflächen hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung

Sollten bei der Umsetzung und Realisierung des Vorhabens Beeinträchtigungen der benachbarten Unternehmen, wie z. B. der Gastankstelle zu befürchten sein, werden diese frühzeitig an dem Umsetzungskonzept (Absperrungen, Eingriffe in die technische Infrastruktur) beteiligt.

Von Seiten der städtischen Verwaltung wird zugestimmt, dass die Bereitstellung von gewerblichen Flächen bedeutend für die städtische Entwicklung ist. Von Seiten des ursprünglichen Eigentümers wird eine gewerbliche Nutzung des Grundstücks nicht weiter verfolgt. Durch den Einleitungsbeschluss wurde der politische Wille dokumentiert, an dieser Stelle eine Wohnbauentwicklung voranzutreiben. Die Absicht, die Fläche für eine Wohnungsbauentwicklung zu nutzen wird auch durch die Darstellung von Wohnbauflächen auf der flächennutzungsplanerischen Ebene im Regionalen Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan dokumentiert. Des Weiteren liegt der Siedlungsschwerpunkt Schwarze Heide in räumlicher Nähe, womit die für eine Wohnnutzung notwendige Infrastruktur (Nahversorgung, Kindergarten, Schule) im direkten Umfeld nachgewiesen und gestärkt werden kann.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2814-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

**Zu I. A. 6. RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH
Am Schloss Broich 1-3
45479 Mülheim a. d. Ruhr**

Gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Ein Planausschnitt mit den eingetragenen Linienführungen der vorhandenen Versorgungsleitungen der RWW wurde der Stellungnahme beigelegt. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel kann von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen.

Hausanschlussleitungen gehören den Anschlussnehmern der RWW. Hierfür besitzen die RWW keine Planunterlagen. Bei dem Service-Point Oberhausen, Telefon 0208 690190, kann nach Terminvereinbarung die Lage der Leitungen in der Örtlichkeit angezeigt werden. RWW haftet nicht für unrichtige Planunterlagen.

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

Für neu entstehende Gebäude ist eine Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung

Die genannten Schutzanweisungen für erdverlegte Anlagen werden zur Kenntnis genommen.

Die Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes wird im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung geprüft und mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

**Zu I. B. 1. Bürgerversammlung 17.03.2015
Gesamtschule Weierheide
Egelsfurthstraße 66
46 049 Oberhausen**

Im Rahmen der Bürgerversammlung wurden im Wesentlichen folgende Themen erörtert:

- Errichtung eines Kinderspielplatzes;
- Gestaltung des notwendigen Lärmschutzes und Abgrenzung gegenüber benachbarten Grundstücken;
- Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen und Festlegung der Verkehrsführung;
- Berücksichtigung alternativer Versorgungseinrichtungen (Pellet Anlage, optimierte Energiekonzepte;
- Zeitraum, Beginn der Umsetzung, Ausführung in Bauabschnitten;
- Angebot Stellplätze / Besucherparkplätze;
- Grundsätzliche Entwicklung des Plangebiets;

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2814-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Die dazu auf der Bürgerversammlung am 17.03.2015 abgegebenen Stellungnahmen sind der Niederschrift (siehe Anlage 3) zu entnehmen.

VIII. Weiterer Verfahrensablauf

- Fortführung des Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB;
- Einverständnis des Rates mit dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfes;
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;
- Entscheidung des Rates über die vorgebrachten Anregungen sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB;
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

IX. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 - Biefangstraße / Neumühler Straße -.

Des Weiteren wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren fortgeführt und es wird daher auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet.

Durch den Bebauungsplan sollen auf ehemals gewerblich genutzten Flächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von 60 Wohnbaugrundstücken im Einzeleigentum geschaffen werden.

Die Erschließungsanlagen werden durch den Vorhabenträger hergestellt und nach Fertigstellung an die Stadt Oberhausen übergeben.

Anlagen

Anlage 1: Verkleinerter Auszug des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25

Anlage 2: Kopien der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung

Anlage 3: Niederschrift der Bürgerversammlung am 17.03.2015

Anlage 4: Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2814-01	Termin 25.09.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

539 Die umfangreichen Anlagen 2 - 4 werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushalts-
 540 konsolidierung nicht in Papierform beigefügt. Sie liegen aber während der Sitzung zur Einsichtnahme
 541 aus und können darüber hinaus vorab über das Ratsinformationssystem ALLRIS heruntergeladen
 542 werden. Im Übrigen sind wesentliche Aussagen der Anlagen bereits Bestandteil dieser Vorlage.
 543
 544
 545

Nr.	Rechswert	Hochwert
01	32349593,69	5708891,24
02	32349561,09	5708833,18
03	32349535,72	5708847,42
04	32349534,25	5708844,80
05	32349559,62	5708830,56
06	32349525,12	5708769,09
07	32349521,04	5708767,94
08	32349505,25	5708776,80
09	32349502,81	5708772,44
10	32349528,18	5708758,20
11	32349530,16	5708761,72
12	32349534,26	5708762,86
13	32349535,56	5708762,11
14	32349538,10	5708761,27
15	32349538,82	5708761,90
16	32349540,13	5708765,44
17	32349539,81	5708766,58
18	32349538,65	5708768,82
19	32349539,04	5708776,48
20	32349539,67	5708778,67
21	32349559,92	5708814,74
22	32349564,00	5708815,89
23	32349592,94	5708799,65
24	32349594,41	5708796,44
25	32349585,21	5708750,55
26	32349586,91	5708740,63
27	32349595,74	5708725,83
28	32349602,51	5708730,08
29	32349593,78	5708744,73
30	32349593,05	5708748,98
31	32349605,24	5708809,75
32	32349608,77	5708812,10
33	32349624,25	5708809,00
34	32349626,17	5708819,30
35	32349604,55	5708822,37
36	32349601,85	5708817,58
37	32349573,79	5708833,33
38	32349572,64	5708837,41
39	32349601,91	5708889,55

I. Planzeichnung



M 1:500



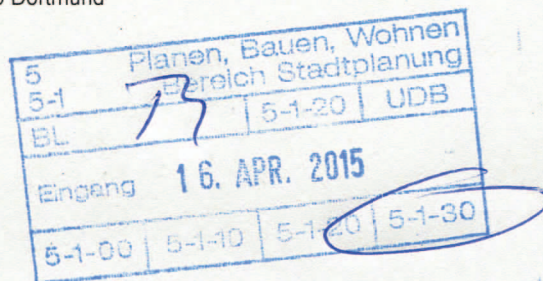
Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadt Oberhausen

Fachbereich 5-1-30

Bahnhofstraße 66

46042 Oberhausen



Datum: 13. April 2015

Seite 1 von 2

Aktenzeichen:

65.52.1-2015-168

bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:

Andreas Jablonski

andreas.jablonski@bezreg-
arnsberg.nrw.de

Telefon: 02931/82-3674

Fax: 02931/82-3624

Goebenstraße 25

44135 Dortmund

**Beteiligung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes VBB Nr. 25
„Biefangstraße“**

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Schreiben vom 10.03.2015 -5-1-30/ku/ha-

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planungsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heide“, über der auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligung „Methost“, sowie über dem inzwischen erloschenen Eisenstein-Distriktsfeld „Gute Hoffnung“.

Eigentümer des Bergwerksfeldes „Heide“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne.

Inhaber der Bewilligung „Methost“ ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schulstraße 11 in 46519 Alpen.

Rechtsnachfolger des Eigentümers des erloschenen Bergwerksfeldes ist die MAN Grundstücksgesellschaft mbH, Steinbrinkstraße 170 in 46145 Oberhausen.

Hauptsitz:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

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

Servicezeiten:
Mo-Do 08.30 – 12.00 Uhr
13.30 – 16.00 Uhr
Fr 08.30 – 14.00 Uhr

Landeskasse Düsseldorf bei
der Helaba:
IBAN:
DE27 3005 0000 0004 0080 17
BIC: WELADED0

Umsatzsteuer ID:
DE123878675



Über mögliche zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich des Planungsgebietes ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich wird empfohlen die o. g. Bergwerksfeldeigentümer an der Planungsmaßnahme zu beteiligen und um Stellungnahme zu bitten.

Seite 2 von 2

Nach den hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planungsfläche kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Nachwirkungen auf die Planungsfläche ist danach nicht zu rechnen.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jablonski', is written over the text 'Im Auftrag:'. The signature is stylized and cursive.

(Jablonski)

Sie betrachten: VBB Nr. 25 - Biefangstraße

Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB

Zeitraum: 10.03.2015 - 17.04.2015

[1] Stellungnahme wurde abgegeben!

Sachbearbeiter: Ulrike Kerkenbusch, Administrator

Behörde: Energieversorgung Oberhausen AG

Abgabedatum: 11.03.2015

Aktenzeichen: *Nicht angegeben.*

Stellungnahme: Sehr geehrte Damen u. Herren,

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan. Eine Gas-, Fernwärme- sowie Kabelnetzerweiterung ist z.Zt. nicht vorgesehen. Vorhandene Leitungen, Kabel, Anschlüsse oder Anlagen der Oberhausener Netzgesellschaft mbH dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder sonst irgendwie beeinträchtigt werden.

Die entsprechenden Planauszüge senden wir Ihnen per Mail zu.

Mit freundlichen Grüßen
i.A. Ulrike Kerkenbusch

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

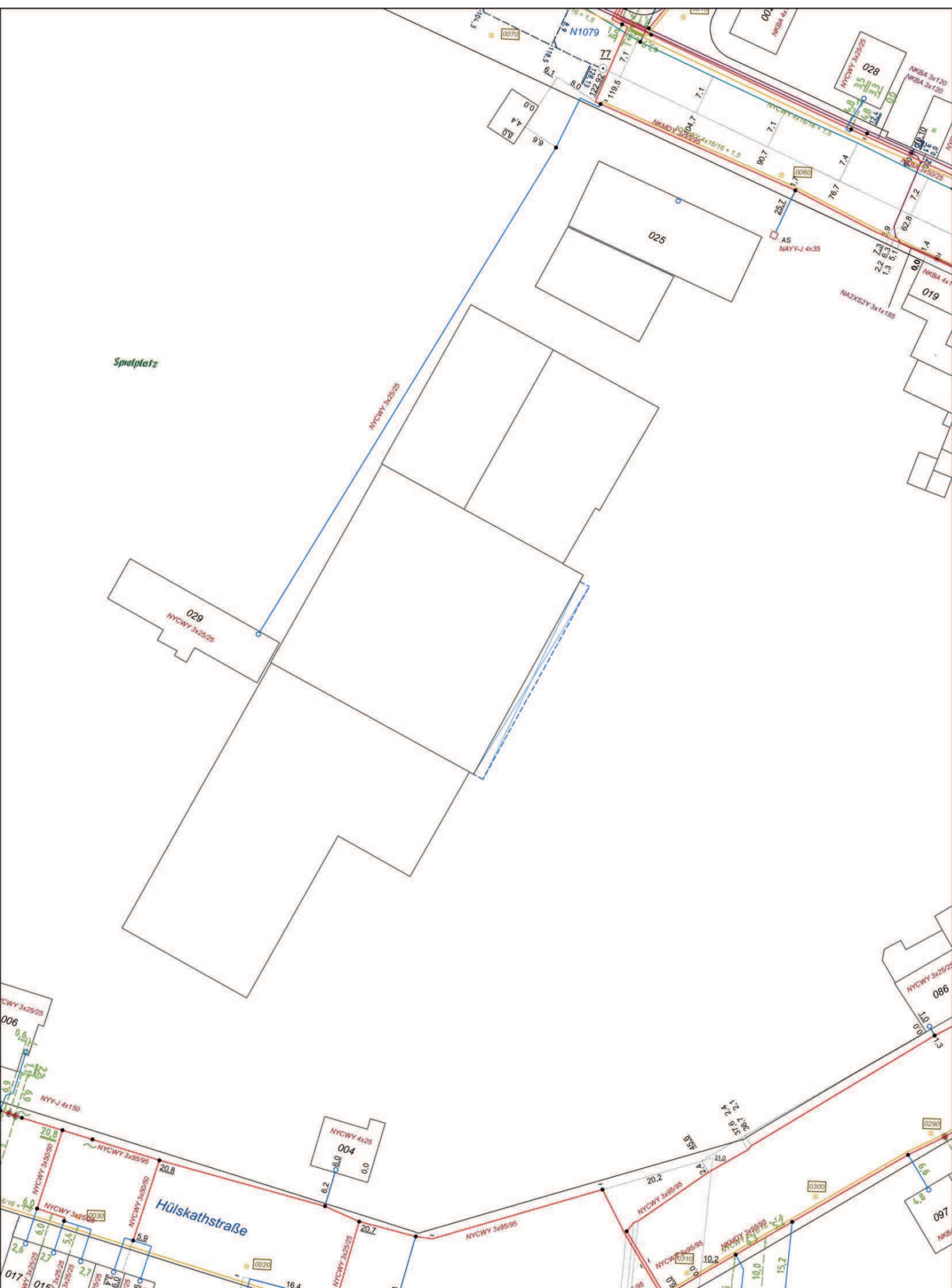
Telefon 0208 835-2358
Fax 0208 835-112358

E-Mail U.Kerkenbusch@ob-netz.de
Homepage www.ob-netz.de

Nachträge: *Keine Nachträge / Ergänzungen vorhanden.*

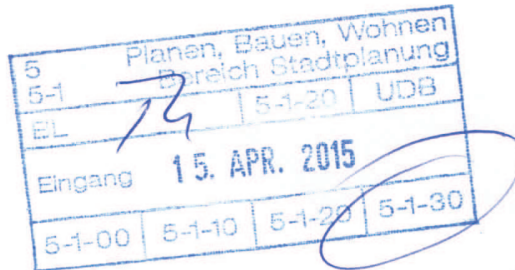


Oberhausener Netzgesellschaft mbH	Planauskünfte bestehen aus: Pläne aller Netze, Zeichenlegenden, ergänzende Feldbücher, Niederschrift und Schutzanweisungen	10 GAS Produktion Die Unterlagen haben eine Gültigkeit von drei Monaten. Es muss innerhalb von 10 Tagen mit den Bauarbeiten begonnen werden. Bei Überschreitung dieser Frist müssen neue / ergänzende Unterlagen angefordert werden. 	Maßstab:	1:600 (DinA3)
			Bearbeiter:	E50KER
			Ausgabedatum:	11.03.2015



EMSCHERGENOSSENSCHAFT · Postfach 10 11 61 · 45011 Essen

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-30
46042 Oberhausen



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

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

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

Sparkasse Essen 203 729
BLZ 360 501 05
IBAN: DE14 3605 0105 0000 2037 29
BIC: SPESDE33XXX

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Bearbeiter	Ruf / E-Mail	Datum
5-1-30/kut	10.03.2015	12-AM 10 (206597)	Krüger	104-2310 krueger.friedrich@eglv.de	10.04.2015

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 „Biefangstraße“ frühzeitige TÖB-Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Bedenken. Die folgenden Hinweise sind zu beachten:

- Da das Plangebiet im Einflussbereich mehrere vorhandener und geplanter genossenschaftlicher Anlagen liegt, die durch die zukünftige Entwässerungsrichtung des Plangebietes und ggf. die eingeleiteten Abwassermengen beeinflusst werden können, bitten wir um weitere Beteiligung in den nachfolgenden Planungsschritten.
- Das Plangebiet liegt im erweiterten Einzugsgebiet der Brunnenanlage Oberhausen Buschhausen. Aufgrund von Bergsenkungen treten hier erhöhte Grundwasserstände auf. Es wird empfohlen, die Kellergeschosse baulich gegen Grundwasser zu schützen – zum Beispiel mit einer „Weißen Wanne“.

- Die Stadt Oberhausen hat im Jahr 2005 gemeinsam mit den anderen Emscher-Kommunen und dem Land NRW die Zukunftsvereinbarung Regenwasser unterzeichnet und bekennt sich somit zu dem Ziel, den Abfluss in der Mischkanalisation bis zum Jahr 2020 um 15 % zu reduzieren. Unabhängig von der Fragestellung, ob der § 51a LWG Anwendung findet oder nicht, sind deshalb alle Maßnahmen auszuschöpfen, den Regenabfluss in die Mischkanalisation zu verringern. Sollte aufgrund der Bodenverhältnisse keine ober- oder unterirdische Versickerung möglich sein, können dazu auch Maßnahmen wie Dachbegrünungen, Regenwassernutzung und/oder durchlässige Befestigung von Flächen vorgesehen werden, die weniger von der Untergrundbeschaffenheit abhängig sind.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.



(Kurre)

i.A.



(Krüger)

Sie betrachten: VBB Nr. 25 - Biefangstraße

Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB

Zeitraum: 10.03.2015 - 17.04.2015

[1] Stellungnahme wurde abgegeben!

Sachbearbeiter:	Ina Dr. Hantl, Administrator
Behörde:	Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb
Abgabedatum:	30.03.2015
Aktenzeichen:	31.130 - 1682 - 2015
Stellungnahme:	Sehr geehrte Damen und Herren, folgende Information / Anregungen liegen zu o.g. Plangebiet vor zu Baugrund, Boden und Wasser (vgl. auch Kap. 6.2. Boden, Kap. 6.3. Grundwasser und Kap. 6.5 Bergbau (Begründung, Stand 26.2.2015): Das Plangebiet befindet sich innerhalb der alten Emscheraue. Den Baugrund bilden wasserbeeinflusste fluviatil abgelagerte setzungssensible Substrate über holozänen Niederterrassensedimenten. Insbesondere im westlichen Planbereich (angrenzend an das Sportplatzgelände im Bereich des ehemaligen Stinnes Betriebsgeländes) ist mit einem höheren Grundwasserstand im Gründungsbereich der Fundamente zu rechnen. • Der Baugrund ist objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag (Dr. Ina Hantl) Obergeologierätin, Dipl. Geogr. und Dr. Dipl. Agrar – Ing. Geologischer Dienst NRW Raum- und Landesplanung, Bodenschutz De- Greiff-Str. 195 47803 Krefeld Tel.: 02151 - 897 430 Fax: 02151 - 897 505 Email: hantl@gd.nrw.de Internet: www.gd.nrw.de
Nachträge:	<i>Keine Nachträge / Ergänzungen vorhanden.</i>



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

Industrie- und Handelskammer zu Essen · 45117 Essen

Telefax: 0208/825-5259

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-30
Herrn Kutschki
46042 Oberhausen

Postadresse:
45117 Essen

Haus- und Lieferanschrift:
Am Waldthausenpark 2
45127 Essen

Tel. 0201.1892-0
Fax 0201.207866

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

Sparkasse Essen
BLZ 360 501 05
Kto. 276 600

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

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4
Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanvorentwurf VBB Nr. 25 Biefangstraße**

Sehr geehrter Herr Kutschki,

nach Abwägung des gesamtwirtschaftlichen Interesses werden seitens der
IHK zu Essen keine grundsätzlichen Einwendungen gegen den Vorentwurf
des Bebauungsplans VBB Nr. 25 geltend gemacht.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich im Umfeld des Plangebiets zahlrei-
che Unternehmen befinden, deren gewerbliche Tätigkeiten durch die Planung
und Realisierung des Bebauungsplans grundsätzlich nicht beeinträchtigt
werden dürfen.

Dies gilt insbesondere für die an der Biefangstr. 16 gelegene Gastankstelle,
mit welcher frühzeitig entsprechende Planungen zu Straßensperrungen,
Baustelleneinrichtungen und insbesondere Eingriffen in die Ver- und Entsor-
gungsinfrastruktur abzustimmen sind.

Im Übrigen bedauern wir grundsätzlich den schleichenden Verlust von Ge-
werbeflächen zugunsten anderweitiger Raumnutzungen und regen dringend
an, die Gewerbeflächensituation in Oberhausen zu verbessern.

Mit freundlichen Grüßen
Die Geschäftsführung
i. A.

Dipl.-Ing. Daniel Kleineicken
Referent Raumordnung und Verkehrsinfrastruktur

Datum
16.04.2015

Ihr Zeichen/Nachricht vom
5-1-30/ku/ha

Unser Zeichen/ Nachricht vom
II/DK

Ihr Ansprechpartner
Daniel Kleineicken

E-Mail
verkehr@essen.ihk.de

Fon
0201 1892-281

Fax
0201 1892-335



5	Planen, Bauen, Wohnen		
5-1	Bereich Stadtplanung		
BL	17	5-20	UDB
Eingang 28. APR. 2015			
5-1-00	5-1-10	5-20	5-1-30

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

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-30
Dieter Kutschki
Bahnhofstr. 66
46145 Oberhausen

Netze

Ihre Zeichen
Ihre Nachricht
Unsere Zeichen
Name
Telefon
Telefax
E-Mail

5-1-30/kut
vom 10. März 2015
RN15-39303674
Detlev Klumbis
0208 4433 427
0208 4433 445
detlev.klumbis
@rwe.com

Mülheim an der Ruhr, 21. April 2015

Bebauungsplan VBB Nr. 25 - Biefangstraße

Sehr geehrter Herr Kutschki, sehr geehrte Damen und Herren,

bitten entschuldigen Sie die späte Antwort auf Ihr Schreiben. Gern teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die genannte Maßnahme keine grundsätzlichen Bedenken haben. Wir gehen davon aus, dass unsere vorhandenen Anlagen in ihrer jetzigen Lage verbleiben können.

Wir haben für Sie einen Planausschnitt mit den eingetragenen Linienführungen unserer vorhandenen Versorgungsleitungen vorbereitet. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel kann von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen. Hausanschlussleitungen sind in unserem Versorgungsgebiet Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer als Anschlussnehmer. Hierüber besitzen wir keine Planunterlagen. Unser Service-Point Oberhausen, Telefon 0208 69019 0, kann Ihnen gern nach Terminvereinbarung die Lage der Leitungen in der Örtlichkeit anzeigen. RWW haftet nicht für unrichtige Planunterlagen. Wichtig ist bei Baumaßnahmen die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft, die bei Arbeiten im Bereich unserer Anlagen unbedingt zu beachten ist. Diese Anweisung liegt Ihnen vor. Bei Bedarf können wir Ihnen gern weitere Exemplare zur Verfügung stellen.

Wenn zur Trinkwasserversorgung neuer Gebäude unser Verteilnetz erweitert werden muss, so erfolgt dies im Zuge der allgemeinen Erschließung.

Haben Sie noch Fragen? Sie erreichen uns unter der oben aufgeführten Telefonnummer.

Freundliche Grüße

Anlage
Planausschnitt

RWW Rheinisch-Westfälische
Wasserwerksgesellschaft mbH

i.V. Jürgen Erbel

i.V. Detlev Klumbis

VORWEG GEHEN



RWW Rheinisch-Westfälische
Wasserwerksgesellschaft mbH

Am Schloß Broich 1 - 3
45479 Mülheim an der Ruhr

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

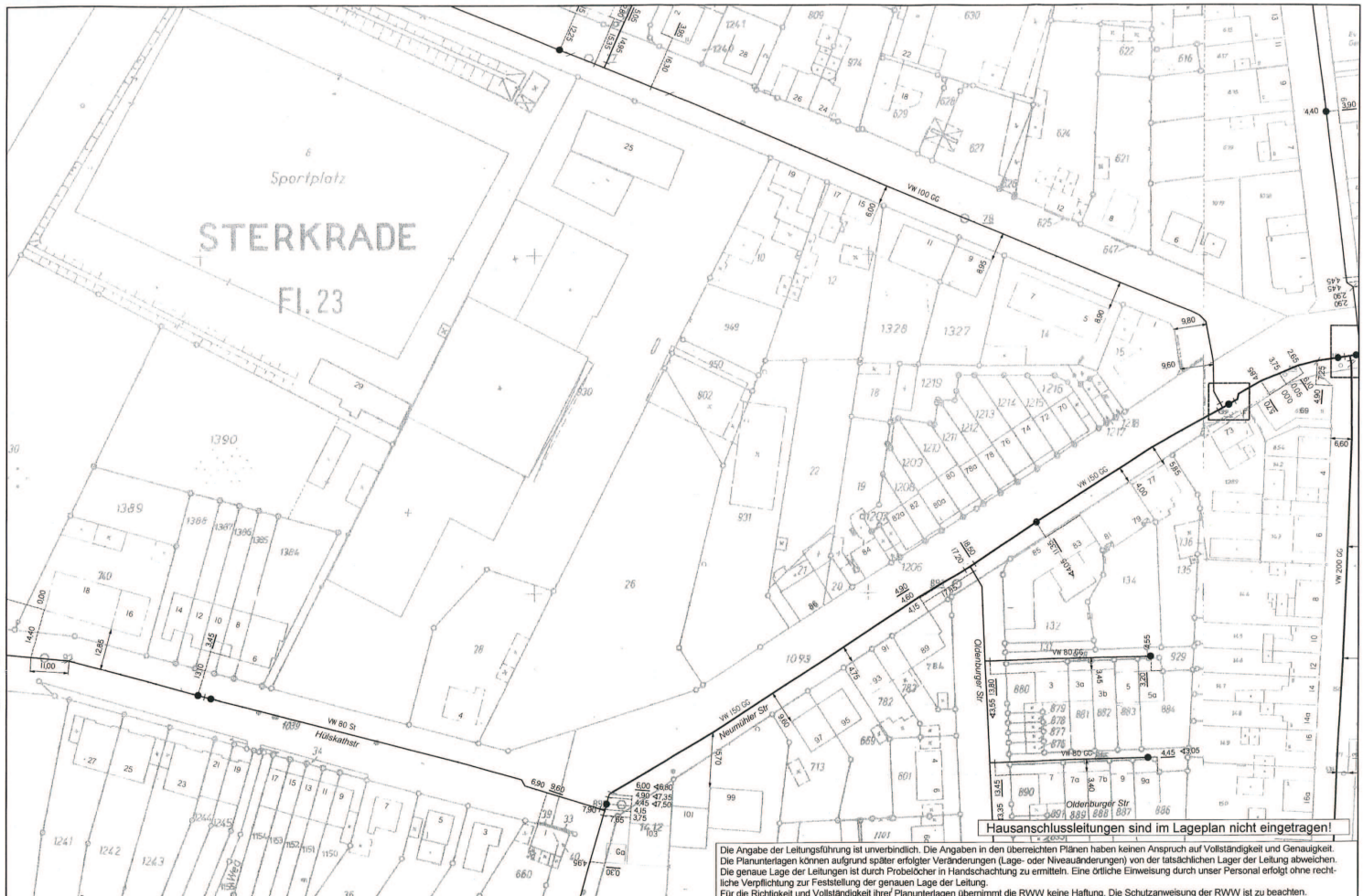
Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Bernd Böddeling

Geschäftsführer:
Dr. Franz-Josef Schulte

Registergericht:
Duisburg
Reg.-Nr. B 14235

Bankverbindung:
Commerzbank AG
BLZ 362 400 45
Kto.-Nr. 763 765 500
IBAN DE63 3624 0045 0763
7655 00
BIC (SWIFT-Code):
COBADEFF 362
Gläubiger-ID:
DE5722200060075282

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



Druckdatum: 10.03.2015 Maßstab: 1:1.000 Unser Zeichen: PA15-0834

Firma: Stadt Oberhausen Tiefbauamt 5-1-30

Betreff: Bebauungsplan - Oberhausen, VBB 25 Biefangstr.

RWW GmbH, Am Schloß Broich 1-3, 47459 Mülheim - www.rww.de - Planauskunft Tel. 0208 4433-844 Emailadresse: planauskunft.rww@rwe.com

STADT OBERHAUSEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 "Biefangstraße"

in

Oberhausen – Schwarze Heide

Protokoll zur Bürgerversammlung

Datum:	17.03.2015
Beginn:	18:00 h
Ende:	19:15 h
	Veranstaltungsort: Gesamtschule Weierheide, Egels- furthstraße 66 46 049 Oberhausen
Anwesenheit:	s. Liste im Anhang



01.06.2015

Die Leitung der Anhörung hat der Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes Sterkrade, **Herr Real**.

Durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen und durch die Verteilung von Handzetteln wurden die im Bereich des Plangebietes wohnenden Bürgerinnen und Bürger zur Teilnahme an dieser öffentlichen Anhörung eingeladen.

Der Bezirksbürgermeister eröffnet um 18:00 h die Versammlung und begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger, Mitglieder der Bezirksvertretung Sterkrade sowie die Vertreter der Stadtverwaltung Oberhausen, den Vorhabenträger und den Vertreter des beauftragten Planungsbüros.

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



Vorgestellte Planung

Nach Erläuterung des Verfahrensablaufs und der Vorstellung des Anlasses, der Ziele und der Inhalte der Planung anhand einer Power-Point-Präsentation sind die Bürgerinnen und Bürger aufgefordert worden, Anregungen und Hinweise zu geben.

Anregungen und Hinweise:

1. Herr Bunk, Weißensteinstraße 107

Mit der Schaffung von 60 Hauseinheiten werden Familien mit Kindern in das Plangebiet ziehen. Ist es daher beabsichtigt einen Kinderspielplatz im Plangebiet zu realisieren?

Stellungnahme der Verwaltung:

Derzeit ist die Planung eines Kinderspielplatzes in dem geplanten Wohngebiet nicht vorgesehen. Das Umfeld mit der bestehenden Freiraumqualität zum einen und vorhandene Kinderspielplätze im näheren Umfeld zum anderen bieten ein ausreichendes Angebot. Im Plangebiet werden ausschließlich Einfamilienhäuser realisiert. Für Kleinkinder sind damit im Bereich der Privatgärten Flächen zum Spielen vorhanden. Zusätzlich wird die geplante Quartiersmitte Aufenthaltsqualität bieten. Ob hier ergänzend auch Spielangebote vorgesehen werden können, wird im Rahmen der Ausbauplanung geprüft. Im Bauleitplanverfahren wird im Zuge der Beteiligung der Ämter der Bedarf an Kinderspielflächen für den Siedlungsbereich und aufgrund des geplanten Vorhabens abgefragt.

2. Herr Eschenbach, Hülskathstraße 14

Ist es derzeit schon geklärt, wie die Einfriedungen im südwestlichen Bereich des Plangebietes im Übergang zu den angrenzenden Grundstücken der benachbarten Garagenanlage mit -zufahrt vorgesehen wird?

Stellungnahme der Verwaltung:

Grundsätzlich werden die Einfriedungen gegenüber den angrenzenden Grundstücken durch Zäune hergestellt. Diese werden durch Heckenpflanzungen begleitet. Entsprechende gestalterische Festsetzungen werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Im weiteren nördlichen Verlauf schließen auf der Vorhabenfläche an der Plangebietsgrenze notwendige Maßnahmen zum Schutz vor Sportlärm an. Diese werden voraussichtlich durch eine Kombination einer Wall-/Wandkonstruktion umgesetzt. Eine Beeinträchtigung der angesprochenen Grundstücksfläche der Garagenfläche bzw. der zugehörigen Garagenzufahrt erfolgt hierdurch nicht.

3. Frau Dehlen, Hülskathstraße 6

Wird durch die notwendige Lärmschutzmaßnahme die benachbarte, bestehende Garagenzufahrt beeinträchtigt und wie wird die Lärmschutzanlage aussehen?

Stellungnahme der Verwaltung:

(vgl. hierzu auch Stellungnahme zu 2.) Eine Beeinträchtigung der Garagenzufahrt auf den benachbarten Grundstücksflächen wird nicht erfolgen. Derzeit ist die Dimensio-

nierung der Lärmschutzanlage wegen des noch zu erstellenden Lärmgutachtens nicht projiziert.

4. Frau Schiever, Neumühler Straße 74

Es wird die Frage gestellt, ob die Planstraße als Einbahnstraße ausgebaut wird. Des Weiteren wird nachgefragt, wie die Entwässerung vorgenommen wird, da eine Überlastung der neu errichteten Kanalisation in der Neumühler Straße befürchtet wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Planstraße zur Erschließung des Gebietes wird als zweistreifige Erschließung im Gegenverkehr geplant. Das gleiche gilt für die Stickerschließung zur Anbindung der geplanten südwestlichen Grundstücke. Der Ausbaustandard für die Erschließungen wird entsprechend der Vorgaben der Stadt Oberhausen vorgenommen und gewährleistet eine ausreichende Breite der Planstraße-

Da es sich beim Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 um einen Bereich handelt, der nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wird, finden Maßnahmen wie Versickerung, Verrieselung oder die Einleitung in ein Gewässer gemäß § 51a LWG hier grundsätzlich keine Anwendung. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass mit der stillgelegten Nutzung im Plangebiet eine Entwässerung einer fast vollständig versiegelten Fläche vorgenommen wurde. Da die Planungshistorie (Antrag auf Einleitung des Verfahrens aus dem Jahre 2009) bereits vor etlichen Jahre begann, ist im Zuge der Erneuerung der Kanalisation das Vorhaben bereits bekannt gewesen und daher das zu erwartende anfallende Schmutz-/Regenwasser als Grundlage zur Dimensionierung der Kanalisation mindestens hierauf bemessen worden. Von daher ist nicht davon auszugehen, dass mit der Umsetzung der Maßnahmen das erneuerte Kanalnetz überlastet sein wird. Hierfür spricht ebenfalls die großflächige Entsiegelung der Plangebietsfläche.

Abschließend werden im Rahmen des Verfahrens die entsprechenden Ver-/ und Entsorgungsunternehmen an der Planung beteiligt und das Vorhaben hinsichtlich der Entwässerung konzeptionell abgestimmt.

5. Frau Dostatni, Neumühler Straße 77

Gibt es zur energetischen Versorgung des Plangebietes bereits ein innovatives und energetisch optimiertes Konzept?

Stellungnahme der Verwaltung:

Derzeit ist für die Planung zu diesem frühen Stand des Verfahrens noch kein energetisches Konzept erarbeitet und abgestimmt worden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden hierzu erst die möglichen Rahmenbedingungen (z. B. Möglichkeiten der Nutzung von Fernwärme) abgefragt. Maßnahmen wie die Nutzung von Sonnenenergie werden im weiteren Verfahren ebenso geprüft.

6. Frau van Gil, Neumühler Straße 84

Ist zur Versorgung des Gebietes die Möglichkeit des Einsatzes einer Pellet-Anlage geprüft worden? Wie sieht das Bauleitplanverfahren in zeitlicher Hinsicht aus?

Stellungnahme der Verwaltung:

Derzeit ist der Einsatz einer Pellet-Anlage nicht beabsichtigt. Die Versorgung des Gebietes wird voraussichtlich auf konventioneller Art erfolgen (siehe hierzu auch Stellungnahme Nr. 5).

Derzeit erfolgt die frühzeitige Beteiligung sowohl der Öffentlichkeit als auch der Ämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Nach Auswertung der eingehenden Stellungnahmen werden diese bei Bedarf in die Planung einfließen. Nach Erstellung des Entwurfes des Bebauungsplanes wird dieser anschließend durch die Gremien der Stadt Oberhausen einschließlich einer Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Hiernach wird der Entwurf für die Dauer eines Monats zu jedermanns Einsicht ausgelegt. In Abhängigkeit der Sitzungsfolge wird die öffentliche Auslegung im zweiten Halbjahr 2015 stattfinden. Abschließend wird durch den Rat der Stadt Oberhausen der Satzungsbeschluss gefasst und der Beschluss öffentlich bekannt gemacht. Vor Satzungsbeschluss wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem alle Details der Umsetzung wie z. B. Straßenausbau, Gestaltung der Gebäude, etc. vertraglich geregelt werden.

Mit der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann frühestens Anfang 2016 gerechnet werden.

7. Herr Wittschier, Hülskathstraße 15

Wird die Umsetzung der Planung in Bauabschnitten erfolgen?

In Vertretung Herr Spitzer, SWF-Projektbau:

Es ist nicht beabsichtigt die Maßnahme in Bauabschnitten umzusetzen. Vielmehr soll eine sukzessive Bebauung des gesamten Plangebietes vorgenommen werden.

8. Herr Gossler, Hülskathstraße 3

Welchen Zeitraum wird die Umsetzung der gesamten Maßnahme in Anspruch nehmen?

In Vertretung Herr Spitzer, SWF-Projektbau:

Nach der Baureifmachung des Plangebietes, mit Abriss der bestehenden baulichen Anlagen und Herstellung der Baustraße kann mit den Hochbaumaßnahmen begonnen werden. Es wird von Seiten des Bauträgers angestrebt, innerhalb von zwei Jahren die Maßnahme umzusetzen.

9. Frau Freitag, Neumühler Straße 76

Es wird die Befürchtung geäußert, dass im Plangebiet zu wenige Stellplätze angeboten werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Planung des Wohngebietes ist so ausgelegt, dass für jedes Grundstück zwei Abstellmöglichkeiten für die privaten Fahrzeuge angeboten werden. Dies erfolgt derart, dass auf jedem Grundstück eine Garage oder Carport vorgesehen ist und davor ei-

ne Abstellmöglichkeit auf dem eigenen Grundstück existiert. Ein derartiges Angebot an Stellplatzflächen entspricht dem üblichen Angebot derartiger Wohngebiete.

10. Frau Cremer, Am Ringofen 4, Mitglied der Bezirksvertretung Sterkrade

Sind in der Planung ausreichend Besucherparkplätze berücksichtigt?

Stellungnahme der Verwaltung:

Innerhalb des Plangebietes werden im öffentlichen Straßenraum 24 Besucherparkplätze angeboten. Bei geplanten 60 Hauseinheiten entspricht dieses einem in der Stadt Oberhausen gängigem Schnitt von mehr als einem Besucherparkplatz pro drei Hauseinheiten.

11. Herr Eschenbruch, Hülskathstraße 14

Die Anzahl an Stellplätzen und Besucherparkplätzen wird aus der Erfahrung und Beobachtung in der Realität als nicht ausreichend erachtet.

Stellungnahme der Verwaltung:

(vergleiche hierzu auch Stellungnahmen Nr. 9 und 10) Grundsätzlich orientieren sich die Anzahlen an Stellplätzen und Besucherparkplätzen an den gängigen Verhältnissen. Dennoch wird im weiteren Verfahren eine Optimierung der Angebote im Plangebiet erneut geprüft.

Herr Bezirksbürgermeister Real

Wie dargelegt, werden von Seiten der Verwaltung im weiteren Verfahren Maßnahmen zur Schaffung weiterer Abstellmöglichkeiten für Pkw geprüft. Sollte hierbei keine befriedigende Lösung gefunden werden und sollten weiterhin Bedenken aus der Bevölkerung geäußert werden, sind auch Maßnahmen, wie eine Parkraumbewirtschaftung in den Entscheidungsprozess einzubeziehen.

12. Frau Schiever

Wäre es nicht möglich im Plangebiet durch den Bau eines Parkhauses dem Parkdruck zu entgehen? Zusätzlich sollte bei der Umsetzung des Vorhabens an diesem Standort auch an Einkaufsmöglichkeiten gedacht werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Wohngebiet wird so geplant, dass der ruhende Verkehr innerhalb des Gebiets befriedigend abgewickelt werden kann, wie in anderen vergleichbaren Wohngebieten auch. Maßnahmen, um die Parksituation im Umfeld zu verbessern sind im Plangebiet nicht beabsichtigt und werden derzeit auch nicht als erforderlich angesehen. Im weiteren Verfahren wird das Thema mit der entsprechenden Fachbehörde abgestimmt. Bei Bedarf werden Maßnahmen außerhalb des Plangebiets und damit außerhalb des Planverfahrens angestoßen. Der Bau eines Parkhauses wird daher als nicht notwendig erachtet.

Der Siedlungsschwerpunkt Schwarze Heide befindet sich in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Plangebiet, womit die für eine Wohnnutzung notwendige Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten im direkten Umfeld nachgewiesen werden kann. Ergänzende Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sind daher im Plangebiet nicht

erforderlich und stehen auch nicht im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen.

13. Frau Cremer, Am Ringofen 4, Mitglied der Bezirksvertretung Sterkrade

Ist denn geprüft worden, ob überhaupt so viele Häuser gebaut werden müssen?

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Entwicklung einer ergänzenden Maßnahme zur Schaffung neuen Wohnraums ist ausdrückliches Ziel der Stadt Oberhausen. Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine bereits größtenteils versiegelte Fläche, die sich für eine Nachnutzung im Rahmen der Innenentwicklung anbietet. Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes trägt somit dazu bei, den Freiflächenverbrauch im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu verringern.

In der Stadt Oberhausen besteht ein Bedarf an Wohnbauflächen für Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Die im Plangebiet vorgesehene Wohnnutzung kann dazu beitragen diesen Bedarf zu decken. Weiterhin bietet sich die Nachnutzung als Wohnbaufläche an dieser Stelle im Stadtgefüge an, da sich östlich und südwestlich des Plangebietes bereits bestehende Wohnbebauung befindet. Des Weiteren liegt der Siedlungsschwerpunkt Schwarze Heide in räumlicher Nähe, womit die für eine Wohnnutzung notwendige Infrastruktur (Nahversorgung, Kindergarten, Schule) im direkten Umfeld nachgewiesen werden kann.

Der Bedarf an neuen Wohnbauflächen lässt sich dabei aus der aktuellen Wohnungsbaustudie der Stadt Oberhausen (Wohnen in Oberhausen 2012, IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, April 2012) ableiten. In dieser Studie wurde als Zielgröße für den künftigen Neubau (ab dem Jahr 2011) eine Größe von 250 Wohnungen pro Jahr in Oberhausen als angemessen ermittelt, davon 130 Wohnungen pro Jahr in 1-2-Familienhäusern und 120 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die Zielgröße liegt damit knapp doppelt so hoch wie der für die Jahre 2011 bis 2015 ermittelte Neubaubedarf (127 Wohnungen) und etwa anderthalbmal so hoch wie die Zahl der Wohnungen, die zuletzt bzw. im Jahr 2010 in Oberhausen fertig gestellt wurden (165 Wohnungen).

Die Dichte der angestrebten Bebauung entspricht hierbei den gesetzlichen Anforderungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Verträglichkeit hinsichtlich Verkehr und Lärmbelastung werden im weiteren Verfahren in geeigneter Weise überprüft und dargelegt. Zusätzlich sind marktwirtschaftliche Aspekte dafür entscheidend, weshalb die dargestellte Dichte und Anzahl an Hauseinheiten umgesetzt werden soll. Entsprechende Grundstücksgrößen sind im Rahmen der Prüfung der Vermarktbarkeit ermittelt.

Nachdem keine weiteren Fragen oder Anregungen zu der vorliegenden Planung vorgebracht werden, schließt Herr Bezirksbürgermeister Real um ca. 19.15 h die Bürgerversammlung.



aufgestellt 01.06.2015
muhs

STADT OBERHAUSEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 „Biefangstraße“

in

Oberhausen – Schwarze Heide

BEGRÜNDUNG

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Essen, . 16.08.2017

atelier stadt & haus

Gesellschaft für Stadt- und Landschaftsplanung mbH

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Annastraße 75
45130 Essen
Tel.: 02 01 / 860 70 0
Fax: 02 01 / 860 70 50
E-Mail: mail@ash-planung.de
Web: www.ash-planung.de

Ansprechpartner: Herr Muhs

Vorhabenträger:
SWF Projektbau GmbH & Co. KG
Raiffeisenstraße 8
46535 Dinslaken
Tel.-Nr.: 02064 / 456 550
Fax-Nr.: 02064 / 456 5599
info@swf-projektbau.de
www.swf-projektbau.de

Inhalt

1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	5
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.2	Eigentumsverhältnisse	6
2	PLANUNGSANLASS UND -ZIELE	7
2.1	Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes	7
2.2	Hauptplanungsziele	8
2.3	Ziele der Raumordnung / Vorbereitende Bauleitplanung	8
2.4	Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020)	9
2.5	Angrenzende Bebauungspläne	10
2.6	Landschaftsplan	10
2.7	Leitfaden zum Klimaschutz in der Bauleitplanung	10
2.8	Sportstättenkonzept	11
3	BESTAND	11
3.1	Plangebiet	11
3.2	Umfeld	11
3.3	Infrastruktur	11
3.4	Verkehr	12
3.5	ÖPNV – Öffentlicher Personennahverkehr	12
4	PLANVERFAHREN	12
5	ERLÄUTERUNG DES VORHABENS	13
5.1	Konzept	13
5.2	Energie- und klimaschonende Optimierung	14
5.3	Nachhaltigkeit und Familienfreundlichkeit	15
5.4	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	16
5.5	Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)	17
5.6	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	17
5.7	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	17
5.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BauGB)	18
5.9	Natur und Landschaft	18
5.10	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	18
5.11	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	20
5.12	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	21
5.13	Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)	21
5.14	Kennzeichnung	21
5.15	Hinweise	22
6	SONSTIGE BELANGE	23
6.1	Belange des Immissionsschutzes	23
6.2	Boden	24
6.3	Wasserwirtschaftliche Belange	26
6.4	Grundwasser	27
6.5	Artenschutz	27
6.6	Klima	28
6.7	Technische Infrastruktur	28
6.8	Bergbau (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)	28

7	BODENORDNUNG	29
8	KOSTEN	29
9	FLÄCHENBILANZ	29

1 Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Zum Zeitpunkt des Beschlusses zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 „Biefangstraße“ waren die Grundstücksflächen, die sich in der Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers, der SWF-Projektbau GmbH befinden, Gegenstand des Geltungsbereiches. Im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung hat sich herausgestellt, dass eine Bereitschaft zur baulichen Arrondierung auf Flächen in direkter Nachbarschaft, nordöstlich des bisherigen Geltungsbereichs besteht. Die Grundstücksflächen befinden sich nicht in der Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers. Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann durch Einbeziehung gem. § 12 Abs. 4 BauGB dieser Grundstücksflächen in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Übergang zu den bestehenden Wohnsiedlungsbereichen hergestellt werden. Von daher soll in verträglichem Maße auf diesen Flächen eine Wohnbebauung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglicht werden. Weiterhin sind zur sachnotwendigen Sicherung der Erschließung die Gehwegüberfahrten an der Biefang- und Neumühler Straße und die Fläche zur Neuanlage eines Fußweges in einer Breite von 3,0 Metern im Bereich der heutigen Grünfläche Ecke Neumühler / Hülskathstraße mit in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen worden. Die Neuanlage des Fußweges dient der Erschließung der angrenzenden geplanten Hausgruppe. Für die Entwicklung von Planungsrecht entstehen der Stadt Oberhausen keine Kosten. Die mit der Anlage des Fußwegs notwendig werdende Umgestaltung der Grünfläche wird durch die Stadt Oberhausen vorgenommen. Genaue Regelungen zur Finanzierung der Umgestaltung werden in den zu erstellenden Durchführungsvertrag aufgenommen.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 23, und wird nunmehr wie folgt umgrenzt:

Südliche Seite der Biefangstraße, östliche Grenze des Flurstücks Nr. 930, nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 950, westliche Grenze der Flurstücke Nr. 931 und 1476, nördliche und östliche Grenze des Flurstückes 1476, östliche Grenze des Flurstückes 1465, nach ca. 31,5 m westlich abknickend zu einem Punkt der ca. 28,5 m vom nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 931 auf der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 931 liegt, östliche und nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 931, nordwestliche Seite der Neumühler Straße, und deren westliche Verlängerung bis zu dem Schnittpunkt einer südlichen Parallelen von ca. 3,0m zur südöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 26, südliche Parallele von ca. 3,0m zur südöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 26, abknickend zur östlichen Verlängerung der südwestlichen Grenze des Flurstückes Nr. 26, östliche Verlängerung der südwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 26, östliche, nördliche, nordwestliche und westliche Grenze des Flurstücks Nr. 28, nördliche Seite der Hülskathstraße, westliche Grenze des Flurstücks Nr. 930.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der die Flurstücke Nr. 930, 950, 1476, 931, 802 und 26 beinhaltet.



Abbildung des Geltungsbereiches



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Vorhaben- und Erschließungsplans

1.2 Eigentumsverhältnisse

Es ist beabsichtigt, dass das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans bis zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Eigentum des Vorhabenträgers, der SWF-Projektbau GmbH und Co. KG, steht. Der notwendige Kaufvertrag hierfür ist mit aufschiebender Wirkung bereits geschlossen worden, die Grundstücke stehen somit in der Verfügungsbeziehung des Vorhabenträgers. Die mit der Realisierung der Neubebauung entstehenden Baugrundstücke und Gebäude sollen nach Fertigstellung als privates Einzeleigentum veräußert werden. Die Flächen für die öffentliche Erschließung werden nach Fertigstellung der Maßnahme an die Stadt Oberhausen übertragen. Die für eine ergänzende Bebauung vorgesehene Fläche, die mit in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen worden ist, befindet sich im privaten Eigentum und ist nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans. Entsprechendes gilt für die Flächen, die für die Sicherung der notwendigen Erschließung in den Geltungsbereich einbezogen worden sind und im öffentlichen Eigentum stehen und verbleiben.

2 Planungsanlass und -ziele

2.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Das ehemalige Betriebsgelände der Stinnes Grundstücke GmbH & Co. im Oberhausener Stadtteil Schwarze Heide ist seit Ende der 1990er Jahre brach gefallen. Eine gewerbliche Nachnutzung wird an dieser Stelle nicht mehr angestrebt. Vielmehr sollen für das Plangebiet nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung geschaffen werden. Hierzu liegt ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB vor.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine bereits größtenteils versiegelte Fläche, die sich für eine Nachnutzung im Rahmen der Innenentwicklung anbietet. Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes trägt somit dazu bei, den Freiflächenverbrauch im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu verringern.

Aus diesem Grund bietet sich an dieser Stelle die Durchführung eines Verfahrens gemäß § 13 a BauGB („Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren“) an. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Angesichts der Lage des Plangebietes, der Wiedernutzbarmachung der gewerblichen Brache und der baulichen Arrondierung einer benachbarten Grundstücksfläche ist diese Voraussetzung gegeben.

Als Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens werden auch Grenzwerte für die Festsetzung von Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO genannt. Demnach kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden, wenn die festgesetzte zulässige Grundfläche unter 20.000 m² liegt. Liegt die festgesetzte zulässige Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden, wenn in einer Einzelfallprüfung nachgewiesen werden kann, dass von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen werden. Im vorliegenden Fall beträgt die Größe des Plangebiets ca. 18.500 m² und damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ebenso unter 20.000 m².

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Die Zielsetzungen bzw. geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans begründen keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung o. g. Schutzgüter. Das beschleunigte Verfahren ist somit anwendbar.

Im beschleunigten Verfahren wird u. a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4 c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Die Umweltbelange werden dennoch ermittelt, in der weiteren Planung berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.

In der Stadt Oberhausen besteht ein Bedarf an Wohnbauflächen für Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Die im Plangebiet vorgesehene Wohnnutzung kann dazu beitragen diesen Bedarf zu decken. Weiterhin bietet sich die Nachnutzung als Wohnbaufläche an dieser Stelle im Stadtgefüge an, da sich östlich und südwestlich des Plangebietes bereits bestehende Wohngebiete befinden. Des Weiteren liegt der Siedlungsschwerpunkt Schwarze Heide in räumlicher Nähe, womit die für eine Wohnnutzung notwendige Infrastruktur (Nahversorgung, Kindergarten, Schule) im direkten Umfeld nachgewiesen werden kann.

2.2 Hauptplanungsziele

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von Wohngebieten,
- Festsetzung von Erschließungsanlagen;

2.3 Ziele der Raumordnung / Vorbereitende Bauleitplanung

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

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

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

2.3.1 Landesplanung

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat am 25. Juni 2013 beschlossen, einen neuen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) zu erarbeiten. Nach Abschluss des Erarbeitungs- und Beteiligungsverfahrens erfolgte am 05. Juli 2016 der Kabinettsbeschluss der Landesregierung über den neuen LEP NRW als Rechtsverordnung und im Anschluss die Zuleitung des Plannentwurfs an den Landtag mit der Bitte um Zustimmung. Die Zustimmung des Landtags erfolgte am 14. Dezember 2016. Auf dieser Grundlage ist der LEP NRW am 25. Januar 2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen veröffentlicht worden (GV. NRW, Ausgabe 2017, Nr. 4 v. 25.01.2017, S. 122, S. 207) und tritt mit Verweis auf Art. 71 Abs. 3 der Landesverfassung NRW am 08. Februar 2017 in Kraft. Zeitgleich werden der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel, der seit 1995 geltende Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW 95) und der Landesentwicklungsplan IV „Schutz vor Fluglärm“ gem. § 3 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (GV. NRW, Ausgabe 2017, Nr. 4 v. 25.01.2017, S. 122) aufgehoben.

Der zeichnerische Teil des LEP NRW enthält für das Plangebiet die nachrichtliche Darstellung Siedlungsraum (inkl. großflächiger Infrastruktureinrichtungen) entsprechend dem Stand der Regionalplanung am 01.01.2016.

Textliche, auf das Plangebiet bzw. auf die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 verfolgten Hauptplanungsziele anwendbare Ziele und Grundsätze der Raumordnung enthält der LEP NRW-Entwurf in Kapitel 2 „Räumliche Struktur des Landes“ sowie insbesondere in Kapitel 6 „Siedlungsraum“, Abschnitt 6.1 „Festlegungen für den gesamten Siedlungsraum“.

Nach Ziel 2-1 in Verbindung mit den Grundsätzen 2-2 und 6.1-3 ist die räumliche Entwicklung im Landesgebiet auf das bestehende, funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten (Ziel 2-1). In diesem Zusammenhang sind einerseits Erreichbarkeiten und Qualitäten von Einrichtungen der Daseinsvorsorge unter Berücksichtigung unter anderem der Bevölkerungsentwicklung und der Sicherung wirtschaftlicher Entwicklungschancen zur Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilen des Landes zu gewährleisten (Grundsatz 2-2). Andererseits soll die Siedlungsstruktur entsprechend dem Leitbild der „dezentralen Konzentration“ auf Grundlage der zentralörtlichen Gliederung weiterentwickelt werden (Grundsatz 6.1-3). Zusätzlich hat sich nach Ziel 2-3 (Sied-

lungsraum und Freiraum) die Siedlungsentwicklung der Gemeinden innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche zu vollziehen.

Nach Ziel 6.1-1 ist die Siedlungsentwicklung flächensparend und bedarfsgerecht unter anderem an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft und den vorhandenen Infrastrukturen auszurichten. Diese raumordnerische Zielfestlegung wird durch den Grundsatz 6.1-2 (Leitbild „flächensparende Siedlungsentwicklung“) flankiert, nachdem unter anderem die Bauleitplanung die flächensparende Siedlungsentwicklung im Sinne des Leitbildes, in Nordrhein-Westfalen das tägliche Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsfläche bis zum Jahr 2020 auf 5 ha und langfristig auf „Netto-Null“ zu reduzieren, umsetzen soll.

Diesen Anforderungen entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 25 durch die Wiedernutzbarmachung einer brachgefallenen Gewerbefläche im Innenbereich, durch deren Entwicklung keine weiteren Freiflächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs in Anspruch genommen werden.

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 verfolgten Hauptplanungsziele entsprechen somit dem LEP NRW.

2.3.2 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

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

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

Bauleitplanung / Regionalplanung

- Wohnbaufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (W/ASB)

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 ist im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst und im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem RFNP entwickelt.

2.4 Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020)

Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen als informelle Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 ist im Plan „Flächennutzung“ überwiegend als Gewerbefläche dargestellt. Randbereiche im östlichen Planbereich weisen eine Darstellung als Mischgebiet auf. Im Maßnahmenplan ist die Fläche Bestandteil der Maßnahme 2.7 „Neuordnung von Bereichen“. Darunter ist eine Neubewertung der gewerblichen Bauflächen und Sportplätze und ggf. Erarbeitung einer neuen Zielrichtung zu verstehen.

Die Ziele bzw. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 stimmen insoweit mit der geforderten Maßnahme einer Neuausrichtung der Fläche und Nutzung gemäß STEK 2020 überein. Bezogen auf die allgemein formulierten stadtteilbezogenen Ziele folgt das Plankonzept der Vorgabe einer behutsamen Entwicklung des Stadtteils als Wohnstandort, wobei auf ein verträgliches Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen zu achten ist.

Die derzeit im Plan „Flächennutzung“ noch entgegenstehende Darstellung eines Gewerbegebietes ist auf der Grundlage der neuen Ziele des Bebauungsplans im Zuge der künftig notwendigen Überprüfungen und Anpassungen des STEK 2020 entsprechend anzupassen.

2.5 Angrenzende Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Allerdings befinden sich angrenzend sowohl rechtskräftige als auch in der Bearbeitung stehende Bebauungspläne.

Nördlich des Plangebietes, jenseits der Biefangstraße grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 128 – Schul- und Sportzentrum Schwarze Heide (rechtskräftig) an. Dieser setzt Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zulässigen Zwei- bis Dreigeschossigkeit sowie Flächen für den Gemeinbedarf für Schule und Kindergarten fest.

Westlich des Plangebietes wurde für den späteren Ausbau der Biefangstraße der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 678 gefasst. Weitere Aufstellungsbeschlüsse existieren für die Bebauungspläne Nr. 661 zur Sicherung und Stärkung des Nahversorgungszentrums und Nr. 679 zur verträglichen Zuordnung von Misch- und Wohngebieten östlich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Teilfläche (Flurstück Nr. 1476) des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 661 wird durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 überplant und für diesen Bereich ersetzt.

2.6 Landschaftsplan

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen.

2.7 Leitfaden zum Klimaschutz in der Bauleitplanung

Mit der Klimaschutz-Novelle des Baugesetzbuches im Juli 2011 ist zur Stärkung des Anliegens der klimagerechten Stadtentwicklung § 1 a BauGB um einen 5. Absatz ergänzt worden: "Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen."

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

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

Mit dem Leitfaden werden folgende Ziele verfolgt:

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

- Information von Bauträgern, Planenden und Öffentlichkeit.

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

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

Zur Beurteilung der Klima- und Energieeffizienz der städtebaulichen Planung ist der Begründung eine Checkliste als Anlage beigelegt, die zur Berücksichtigung des Klimaschutzes in der Bauleitplanung eine Beurteilung der Grundlagen und Anforderungen an die Planung in einem -in sechs Schritten- abgestuften System darlegt. Die gewonnenen Erkenntnisse sind in die Planung eingeflossen (siehe hierzu auch Kapitel 5.2).

2.8 Sportstättenkonzept

Westlich des Plangebietes befindet sich angrenzend ein Sportplatz. Vom Rat der Stadt Oberhausen wurde im Rahmen des Haushaltssanierungsplans 2017ff beschlossen, das Sportstättenkonzept der Stadt Oberhausen fortzuschreiben. Ziel der Fortschreibung des Sportstättenkonzepts ist es u. a., die Ausnutzung der vorhandenen Sportstätten zu optimieren und nicht mehr zeitgemäß zu betreibende Einrichtungen aufzugeben. Im Sinne dieser Zielsetzung soll der Sportplatz an der Biefangstraße aufgegeben und die bisher auf dieser Einrichtung ausgetragenen Sportaktivitäten verlagert und an anderer Stelle im Stadtgebiet durchgeführt werden.

3 Bestand

3.1 Plangebiet

Das Plangebiet gehört zum Stadtteil Schwarze Heide. Der eigentliche Geltungsbereich umfasst die Fläche des ehemaligen Betriebsgeländes der Stinnes Grundstücke GmbH & Co. sowie das östlich angrenzende Grundstück. Das leer stehende Gewerbegebäude ist auf der Fläche noch vorhanden.

Die Zugangsmöglichkeit zu der Vorhabensfläche besteht derzeit über die Biefangstraße.

3.2 Umfeld

Das Siedlungsbild des Stadtteils Schwarze Heide ist nördlich der Biefangstraße geprägt durch eine gemischte Baustruktur, die sich aus Einzelhausbebauung und Geschosswohnungsbau zusammensetzt. Des Weiteren befinden sich nördlich eine Schule und ein Kindergarten.

Südwestlich, westlich und nordwestlich prägt mit Ausnahme des Sportplatzes eine ebenfalls gemischte Wohnbebauung, bestehend aus Mehrfamilienhäusern und überwiegend Reihenhäusern, das Umfeld. Die Siedlungsbereiche sind westlich des Plangebietes mit Freibereichen unterschiedlicher Nutzung durchzogen.

Östlich des Plangebiets charakterisiert eine mehrgeschossige (2-3 Geschosse) Wohnbebauung das Siedlungsbild. Östlich grenzt dann das Nahversorgungszentrum Schwarze Heide an.

3.3 Infrastruktur

Alle wesentlichen Versorgungs- und Dienstleistungsangebote sind im direkt angrenzenden Nahversorgungszentrum Schwarze Heide, östlich des Plangebietes vorhanden, so dass die Grundversorgung als sehr gut zu bewerten ist. Für den Ortsteil Schwarze Heide übernimmt dieses Nahver-

sorgungszentrum die Versorgungsfunktion für den Stadtraum. Es erstreckt sich hauptsächlich entlang der Neumühler Straße.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und den darüber hinausgehenden Bedarf bieten einzelne in Plangebietsnähe befindliche Geschäfte. Dieses Angebot wird ergänzt durch das Hauptzentrum Oberhausen-Sterkrade (ca. 1,5 km entfernt).

In Bezug auf die Versorgung im Bereich der sozialen Infrastruktur befinden sich im unmittelbaren Umfeld die erforderlichen Einrichtungen wie Kindergärten und Grundschulen. In den benachbarten Stadtteilen sind weiterführende Schulen vorhanden und mit dem Angebot des ÖPNV zu erreichen.

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

3.4 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch den Anschluss an die Biefangstraße und Neumühler Straße gesichert. Über die Biefangstraße ist direkt das Nahversorgungszentrum Schwarze Heide erreichbar. Die Autobahn A 3 ist in ca. 1 km, die A 516 in 2 km und die A 42 in ca. 4 km zu erreichen. Somit ist das Plangebiet gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

3.5 ÖPNV – Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist über die Bushaltestelle „Badenstraße“ und „Torgaustraße“ (Linien, 976, 955, 954, 935 und NE 5) sehr gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen, mit direkter Anbindung an den Bahnhof Oberhausen-Sterkrade. Dort wird über Regionalbahnen der Anschluss an das regionale und überregionale Schienennetz sichergestellt.

4 Planverfahren

Der Verfahrensablauf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 stellt sich wie folgt dar:

- Der Einleitungsbeschluss gemäß § 12 Abs. 2 BauGB wurde durch den Rat der Stadt Oberhausen am 15.11.2010 gefasst.
- Die öffentliche Bekanntmachung dieses Ratsbeschlusses erfolgte am 01.12.2010;
- Die öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 02.03.2015;
- 1. Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 10.03.2015 – 17.04.2015 statt;
- Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 3 BauGB und den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen erfolgte in der Zeit vom 10.03.2015 – 24.03.2015;
- Die Durchführung der Bürgerversammlung in der Gesamtschule Weierheide, Egelsfurthstraße 66 am 17.03.2015.

Es folgen:

- Einverständnis des Rates mit dem Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfes und der dazugehörigen Begründung;
- 2. Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;
- Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);
- Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

5 Erläuterung des Vorhabens

5.1 Konzept

Der Vorhabenträger sieht in dem Plangebiet die Schaffung neuer Wohnbauflächen durch die Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen vor. Dabei unterstützt die geplante Bauweise die städtebauliche Ordnung. Die Hausgruppen werden entlang der Biefangstraße und der Neumühler Straße bzw. Hülskathstraße angeordnet und nehmen so die bestehenden Raumkanten auf. Im rückwärtigen inneren Bereich des Plangebietes sind dann ausschließlich Doppelhäuser vorgesehen. Ergänzt wird das bauliche Konzept durch ein weiteres Einzelhaus am östlichen Plangebietsrand als bauliche Arrondierung des geplanten Wohngebietes. Die Planung des Einzelhauses ist als Angebotsplanung zu verstehen und obliegt nicht der Realisierung durch den Vorhabenträger. Insgesamt ist im Plangebiet die Realisierung von 60 Hauseinheiten. Der Vorhabenträger wird 21 Hauseinheiten in Hausgruppen und 38 Hauseinheiten als Doppelhäuser realisieren.

Zentrales Element des städtebaulichen Konzeptes ist eine Quartiersmitte, die als Platzsituation mit Umfahrung ausgebildet wird. Vorgesehen sind an dieser Stelle Grünelemente und die Realisierung von Besucherparkplätzen. Eine Konkretisierung der Gestaltung der Quartiersmitte erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung. Als Grundlage dient der Entwurf des Ing. Büros Lettgen, der in der aktuellen Fassung Anlage des Durchführungsvertrages wird. Die Festlegung der Gestaltung wird damit durch den Durchführungsvertrag sichergestellt.

Im Eckbereich Hülskathstraße/Neumühler Straße soll eine Hausgruppe entstehen. Aufgrund der besonderen Erschließungssituation, die die Anlage eines Fußweges erfordert und Anpassungsarbeiten an der vorgelagerten Grünfläche notwendig machen, kann hier nur eine zusammenhängende 6er-Hausgruppe realisiert werden, da die Zufahrten zu den Garagen nur an den äußeren Rändern erfolgen kann. Zwischen den Hausgruppen angelegte Garagen würden zu einer Zerschneidung der umzugestaltenden Grünfläche führen und sind daher zu vermeiden. Eine entsprechende Darstellung und Regelung hierzu, wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan vorgenommen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und enthält für das Vorhaben bindende Festlegungen, die im Zuge der Umsetzung zu berücksichtigen sind. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Anlage des abzuschließenden Durchführungsvertrages. Eine weitergehende Festlegung ist daher diesbezüglich nicht notwendig.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Biefangstraße im Norden und der Neumühler Straße im Süden. Die Erschließung wird über die Platzsituation geführt und als durchgehende Verbindung ausgebildet. Durch die verschwenkte Verkehrsführung und die Ausbildung als verkehrsberuhigte Verkehrsfläche sind Schleichverkehre als Abkürzung der Verbindung Biefangstraße / Neumühler Straße nicht zu erwarten. Ausgehend von der Quartiersmitte führt eine weitere Sticherschließung in südlicher Richtung, um die geplanten südwestlichen Grundstücke zu erschließen.

ßen. Am Ende der Stickerschließung ist die Verkehrsfläche so ausgebildet, dass ein Wenden mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug möglich ist. Die abseits dieser öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Grundstücke (im Südwesten und Osten des Plangebietes) werden über kurze Stickerschließungen angebunden. Die öffentlichen Verkehrsflächen weisen eine ausreichende Breite von 8,00 m auf. Innerhalb dieser Verkehrsfläche werden Längsparker, gegliedert durch Baumstellungen, untergebracht. Die Stickerschließungen zur Anbindung von Grundstücken abseits der Haupterschließung werden mit einer Breite von 5,00 m ausgebaut, bzw. über eine private Grundstückszufahrt erschlossen (nordöstliche Grundstücke).

Für Besucher werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 24 Parkplätze vorgehalten, was dem Anteil an notwendigen Besucherparkplätzen, gemäß den Anforderungen der Stadt Oberhausen, entspricht. Hierin enthalten ist eine Kompensation von Parkplätzen, die aufgrund der Zufahrten zu den geplanten Gebäuden und der geplanten Erschließung in das Plangebiet entlang der Neumühler Straße und Hülskathstraße entfallen (ca. 8 Stück) werden. Für die zukünftigen Eigentümer werden die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück in Form einer Garage / Stellplatz und einer vorgelagerten weiteren Abstellmöglichkeit angelegt. Somit werden pro Grundstück zwei Abstellmöglichkeiten für die privaten Pkw nachgewiesen.

5.2 Energie- und klimaschonende Optimierung

Wie in den vorhergehenden Abschnitten (Kapitel 3.7) bereits verdeutlicht, ist der Entwurf einer energieoptimierenden Überprüfung unterzogen worden, um dem Entwicklungsziel einer energetisch optimierten Bebauung und somit einer emissionsarmen und klimaschonenden Bebauung gerecht zu werden.

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

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

5.2.1 Kompaktheit

Ziel des Bebauungsplanes ist die Realisierung einer Doppel- und Reihenhausbauung. Die Hausgruppen sind in Bezug auf die Kompaktheit energetisch als sehr gut zu beurteilen. Die Doppelhausbauung weist eine etwas geringere positive energetische Bewertung der Kompaktheit auf.

5.2.2 Stellung der Baukörper

Die in dem städtebaulichen Konzeptvorschlag dargestellte Ausrichtung der Hauptfassaden mit einer überwiegend Süd- bzw. Südostausrichtung ist hinsichtlich des passiven solaren Gewinns günstig. Lediglich für die Hauptfassaden der geplanten Gebäude an der östlichen und westlichen Seite des Plangebietes, die parallel zur Erschließungsstraße stehen, ist die Ausrichtung der Hauptfassaden ungünstig für eine passive Solargewinnung. Der Grund dafür ist die aus städtebaulicher Sicht gewünschte Bildung von Raumkanten.

Die vorgelegte Planung mit 19 Doppelhäusern, 6 Reihenhäusern und einem Einfamilienhaus erzielt hier ein Ergebnis von durchschnittlich 27,8 Klimapunkten und damit die Einstufung "verbesserte Planung mit Optimierungspotential". Grund ist vor allen Dingen die ungünstige solare Ausrichtung verschiedener Gebäudetypen. Auch das recht kompakte größte Reihenhaus im Südwesten des Plangebietes kann seinen Vorteil wegen der ungünstigen Nordausrichtung noch nicht voll ausspielen. Sehr gute Werte erreichen dagegen die beiden Reihenhäuser an der Biefangstraße. Das Einfamilienhaus im Osten des Plangebietes zeigt, dass bei moderatem Grundriss, guter Süd-

ausrichtung und geringer Verschattung auch Gebäude mit nur einer Wohneinheit eine noch gute Bewertung erhalten können, obwohl die energetische Kompaktheit bauartbedingt nicht mit Doppel- und Reihenhäusern vergleichbar ist.

5.2.3 Dachformen und -ausrichtung

Für die aktive Solargewinnung ist neben der Ausrichtung der Gebäude auch deren Dachform und die Dachneigung eine wesentliche Voraussetzung. Der Neigungswinkel zur Installation bzw. Integration einer Solaranlage spielt hierbei eine wesentliche Rolle für den Ertrag. Grundsätzlich ist ein möglichst senkrechtes Auftreffen der Sonnenbestrahlung auf die Module oder Kollektoren am günstigsten. Unter Berücksichtigung des Jahresmittels ergibt sich ein optimaler Neigungswinkel von 30°, für eine thermische Solaranlage ein Neigungswinkel von bis zu 45°. Die vorgesehene Satteldachbauweise sowie deren Ausrichtung sind daher für die aktive Solarnutzung gut geeignet. Einschränkungen ergeben sich für die geplanten Doppelhäuser mit Zeltdach, die aber dennoch für thermische Solaranlagen nutzbar sind. Sollten Hauptgebäude mit einem Flachdach geplant werden, besteht wie für Nebengebäude mit Flachdach die Möglichkeit der Aufständigung der Solarmodule, um die aktive Solarnutzung zu optimieren.

5.2.4 Verschattung

Eine potenzielle Verschattung durch Gebäudestellung wirkt sich in der Heizperiode voraussichtlich negativ auf das Potenzial für den passiven und aktiven solaren Gewinn aus. Für die vorliegende städtebauliche Planung ergeben sich vereinzelt Verschattungsprobleme, insbesondere im zentralen Bebauungsplanbereich, z. B. bei einem Doppelhaus. Hier wird die eigentlich günstig ausgerichtete Hauptfassade (südwestliche Fassade zum Garten hin) voraussichtlich erheblich durch das sehr nah südlich davon gelegene Doppelhaus verschattet.

Die übrigen Verschattungssituationen im B-Plan sind in der Regel deshalb nicht so relevant, weil bereits die eigentlichen Hauptfassaden (Solargewinnfassaden, gartenseitig) oft sehr ungünstig in mehr oder weniger nördlich orientierte Richtungen weisen bzw. zumindest stark von einer Südausrichtung abweichen. Der Hauptnachteil ergibt sich dort dann nicht aus der Verschattung, sondern aus der ungünstigen Ausrichtung.

5.2.5 Weitere Potenziale

Da aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (teilweise Verschattungsprobleme, größere Abstände, Ausrichtung des Grundstückes) die Möglichkeiten der klima- und energieschonenden Optimierung im Rahmen der Bauleitplanung nur bedingt weiter optimiert werden können, liegt ein weiteres Augenmerk in der Umsetzung von energiesparenden Maßnahmen im Rahmen der Realisierung der Gebäude. Diese Maßnahmen, wie z. B. entsprechende Dämmstandards, der Einsatz von Wärmepumpen und Brennwertkesseln oder die Nutzung des Erdwärmepotenzials können gegenüber herkömmlichen Heiz- bzw. Dämmungskonzepten einen höheren Beitrag zur Energieeinsparung und Verringerung des CO₂-Ausstoßes beitragen. Die Möglichkeiten sind vielfältig und reichen bis zum Passivhaus mit Wärmerückgewinnung.

Insgesamt werden aufgrund der zunehmenden Bedeutung diese Aspekte im Rahmen der Vermarktung der Grundstücke und bei der Entwicklung der Gebäude durch den Vorhabenträger als zusätzliche Maßnahmen angeboten.

Für das Vorhaben ist die Versorgung mittels Fernwärme vorgesehen. Hierdurch wird die positive Energiebilanz des gesamten Plangebietes weiter erhöht.

5.3 Nachhaltigkeit und Familienfreundlichkeit

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

bericht der Zweiten Konferenz der Vereinten Nationen über menschliche Siedlungen (HABITAT II) erklärt, dass eine nachhaltige Siedlungsentwicklung dadurch gekennzeichnet ist, dass sie wirtschaftliche Entwicklung, Beschäftigungsmöglichkeiten und sozialen Fortschritt in Einklang mit der Umwelt gewährleistet.

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

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

- Entwicklung einer brachliegenden Fläche als Beitrag zur Aufwertung des Wohnquartiers im Bereich der Biefangstraße;
- Städtebaulich hochwertige und qualitätsvolle Siedlungsentwicklung zur Ergänzung des gewachsenen Wohnquartiers als Beitrag der Innenentwicklung im Bereich Schwarze Heide;
- Stärkung und Sicherung der vorhandenen Infrastruktur im Stadtteil mit zusätzlicher Auslastung durch hinzuziehende junge Familien (s. Kapitel 3.3 Infrastruktur).

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

Die Baugebiete des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 „Biefangstraße“ werden als Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Zielsetzung sieht die Realisierung von bis zu 60 Hauseinheiten vor. Es wird grundsätzlich eine Bebauung mit Doppelhäusern und Hausgruppen festgesetzt. Für das exponierte WA 4 kann im Übergang zu den bestehenden Wohngebieten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Realisierung eines Einzelhauses vorgesehen werden. In dem außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplan liegenden WA 5 ist aufgrund der Größe des Grundstückes ausschließlich die Errichtung eines Einzelhauses festgesetzt.

Grundsätzlich dienen die geplanten Allgemeinen Wohngebiete dem Wohnen. Im Sinne einer ergänzenden Nutzung ist daneben auch eine Nutzung einzelner Räume oder Wohnungen mit wohnergänzenden Nutzungen zur Ausübung von freien Berufen denkbar.

In den Allgemeinen Wohngebieten sollen zusätzliche und für das Umfeld unverträgliche Verkehrsbelastungen vermieden werden. Daher setzt der Bebauungsplan durch Text (textliche Festsetzung Nr. 1.1) fest, dass die in den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind.

Entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des VEP im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (s. textliche Festsetzung Nr. 1.4).

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

In den WA-Gebieten sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude für die geplanten Allgemeinen Wohngebiete soll der städtebaulichen Zielsetzung, ein Wohnquartier in Form einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu realisieren, ausdrücklich Rechnung getragen werden. In Hinblick auf die Auslastung der vorhandenen sozialen Infrastruktur und der Verkehrsinfrastruktur ist die Beschränkung der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf der einen Seite erforderlich und auf der anderen Seite verträglich. Erfahrungsgemäß wird die Option, eine Einliegerwohnung in einem Einfamilienhaus zu integrieren in ca. 30-40 % der Fälle vorgenommen, so dass die zusätzlichen verkehrlichen Auswirkungen (Besucherstellplätze, Frequentierungen der angrenzenden Straßen) entsprechend in der Planung berücksichtigt wurden (s. textliche Festsetzung Nr. 1.2).

5.5 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Im Sinne des § 1 a Abs. 2 BauGB soll die Bodenversiegelung durch die nachzuweisenden privaten Stellplätze/Garagen auf einen unbedingt erforderlichen Grundstücksanteil reduziert werden. Stellplätze, Carports und Garagen sind daher ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig (s. textliche Festsetzung Nr. 2).

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

5.6.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

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

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

5.6.2 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Für die geplanten WA-Gebiete wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Mit der Festsetzung der Geschossflächenzahl auf 0,8 kann eine zweigeschossige Bebauung entsprechend der städtebaulichen Planung realisiert werden.

5.6.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die geplante Wohnbebauung in den Allgemeinen Wohngebieten in Form von Doppelhäusern und Reihenhausergruppen soll grundsätzlich mit zwei Vollgeschossen ausgeführt werden. Daher werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Mit dieser Höhenentwicklung wird insgesamt ein verträgliches und harmonisches Einfügen des baulich-räumlichen Erscheinungsbildes der neuen Bebauung in den Siedlungsbereich sichergestellt.

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

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird im Bebauungsplan eine offene Bauweise in Form einer Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern festgesetzt. Für das WA 4 wird die Bebauung mit einem Doppelhaus ergänzt durch die zusätzliche Festsetzung einer Einzelhausbebauung. Im WA 5 ist aufgrund der Größe des Grundstücks ausschließlich die Realisierung eines Einzelhauses zulässig.

Im festgesetzten WA 3 ist die Anlage einer Hausgruppe zulässig. Diese ist als zusammenhängende 6er-Hausgruppe zu realisieren. Dies wird begründet durch die besondere Erschließungssituation, die die Anlage eines Fußweges und die Umgestaltung der vorgelagerten Grünfläche notwendig machen. Zwischen den Hausgruppen angelegte Garagen würden zu einer Zerschneidung der umzugestaltenden Grünfläche führen und sind daher zu vermeiden (siehe Kapitel 5.1). Eine entsprechende Regelung wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan vorgenommen und wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Mit diesen Festsetzungen fügt sich das geplante Wohngebiet in die Prägung des Umfeldes ein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der neu ausgewiesenen Baugebiete sollen ohne Ausnahme durch Baugrenzen festgesetzt werden, die durchgängig eine Tiefe von 14 Meter aufweisen. Hiermit ist eine ausreichende Toleranz in der Stellung der Gebäude möglich. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß soll darüber hinaus zulässig sein.

Überschreitungen der Baugrenzen für Terrassenüberdachungen und -trennwände, Wintergärten und Garagen zu den Gartenflächen um bis zu 3,0 Meter gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO sind darüber hinaus zulässig (s. textliche Festsetzung Nr. 1.3). Hierdurch bleibt gewährleistet, dass qualitativ eine negative Beeinträchtigung des öffentlichen Bereiches nicht zu befürchten ist.

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

5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BauGB)

Als Maßnahme einer ökologisch orientierten Ausrichtung des Wohngebietes soll die Versiegelung auf den privaten Flächen auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Daher wird durch die textliche Festsetzung Nr. 3.1 gesichert, dass die Vorgärten und Vorgartenflächen mit Ausnahme der notwendigen Gartenwege, Stellplatzzufahrten, Hauseingänge, Müllstandplätze sowie Sitzplatzbereiche unversiegelt zu halten sind.

Für das Baugebiet sind die Flächen für Stellplätze oder Carports mit deren Zufahrten sowie die privaten Fußwege mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten (siehe auch textl. Festsetzung Nr. 3.2).

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

Es wird eine Bepflanzung im Straßenraum und eine Grüne Quartiersmitte entstehen. Die hierzu notwendigen Planunterlagen werden Anlage des Durchführungsvertrages.

5.9 Natur und Landschaft

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

Für Garagendächer und Dächer von überdachten Stellplätzen sowie für Gebäude mit Flachdach ist eine Dachbegrünung vorzusehen (s. textliche Festsetzung Nr. 3.3). Als Flachdächer gelten alle geneigten Dächer mit einer Dachneigung bis einschließlich 5°. Die festgesetzte Flachdachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation zufließt. Außerdem wird durch die Begrünung ein Beitrag zur geringeren Aufheizung der Luft geleistet. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sollen u. a. zur Gliederung des Straßenraumes und Gestaltung der Quartiersmitte mindestens 17 kleinkronige, heimische Laubbäume gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Zum Schutz der Bäume sind entsprechend große Baumscheiben anzulegen. Die Baumscheiben sind durch Bepflanzung mit bodendeckendem Kleingehölz oder Stauden vor Oberflächenverdichtung zu schützen (s. textliche Festsetzung Nr. 3.4). Regelungen zur Gestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche und der Begrünung durch Baumpflanzungen und Errichtung von bepflanzten Baumscheiben werden in den abzuschließenden Durchführungsvertrag aufgenommen und verbindlich zwischen den Vertragspartnern vereinbart.

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

Auf das Plangebiet wirken einerseits Verkehrslärmimmissionen der umliegenden Straßen und gleichzeitig solche, die durch das Vorhaben erzeugt werden.

Zur Beurteilung der lärmtechnischen Auswirkungen wurde ein Gutachten (Schallimmissionsprognose für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 –Biefangstraße– in Oberhausen; afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik; Haltern am See, November 2016) in Auftrag gegeben. Die Biefangstraße, die Markgafenstraße, die Neumühler Straße

und die Hülskathstraße stellen hier die relevanten Verkehrslärmquellen dar, die das Plangebiet beeinflussen. Die Verkehrsbelegungen der Straßen stammen aus den Verkehrszählungen der Stadt Oberhausen bzw. wurden für die Neumühler Straße und Hülskathstraße vor Ort gezählt (6/2015).

Die Biefangstraße wird mit bis zu ~9728, die Markgrafenstraße mit bis zu ~7406, die Neumühler Straße mit bis zu ~823 und die Hülskathstraße mit bis zu ~164 Fahrzeugen am Tag befahren.

Weiterhin sind die zusätzlichen Verkehre aus dem Plangebiet im öffentlichen Straßennetz zu beurteilen. Für die Plangebietsstraße wurde 120 Kfz/24h mit einem LKW Anteil von 3% am Tag und 0% in der Nacht berücksichtigt.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden sowohl am Tag als auch in der Nacht an den straßennahen Plangebietsflächen um bis zu 11 dB am Tag und bis zu 14 dB in der Nacht überschritten. In den Außenwohnbereichen kommt es während der Tageszeit nicht zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sind grundsätzlich folgende Möglichkeiten des Lärmschutzes zu prüfen und zu berücksichtigen:

1. Schallquellen durch Schallschutzwälle oder -wände abschirmen.
2. Lage der Gebäude so ausrichten, dass möglichst große geschützte Bereiche entstehen (z. B. Gebäude parallel statt senkrecht zur Schallquelle anordnen).
3. Funktionsräume und Räume mit unempfindlicher Nutzung an die verlärmte Seite der Gebäude legen.
4. Gebäude durch Schallschutzwälle oder -wände abschirmen.
5. Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm am Gebäude (Schallschutzfenster, Dach- und Wanddämmung).

Im vorliegenden Plan wird die letzte Variante gewählt, da die anderen Möglichkeiten auf Grund der Lage der Straßen und der Erschließung nicht möglich erscheinen. Diesbezüglich werden Lärmpegelbereiche festgesetzt (s. textliche Festsetzung Nr.4).

„Die maßgeblichen Außenlärmpegel (Lärmpegelbereiche) ergeben sich aus dem gerundeten Beurteilungspegel der Straße plus 3 dB(A). Es wird dabei der jeweils höhere Beurteilungspegel aus Tag oder Nacht (letzterer mit einem Zuschlag von 10 dB) verwendet. Berechnet man den maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich an den geplanten Wohngebäuden Werte zwischen 57 und 71 dB(A). Damit liegen die überbaubaren Flächen der Wohnhäuser im Lärmpegelbereich II bis V der DIN 4109. Für Wohngebäude sind erforderliche resultierende Schalldämm-Maße von 30 dB bis 45 dB für die Gesamtfassade notwendig. Nachts wird in Teilbereichen des Plangebietes der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) überschritten, deshalb werden für diese Bereiche des Plangebietes die Festsetzung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zum Schutz von Schlafräumen vorgeschlagen.“ (Aus: Schallimmissionsprognose für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes NR. 25 Biefangstraße in Oberhausen“, Haltern am See 2016)

Textliche Festsetzung Nr. II.4.

In den Lärmpegelbereichen müssen die Umfassungsbauteile einschließlich der Fenster von Fassaden bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an das resultierende Luftschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 Teil 1 „Schallschutz im Hochbau - Mindestanforderungen“ des DIN Deutschen Instituts für Normung e. V. (Hg.), Berlin, Ausgabe Juli 2016 sowie DIN 4109 Teil 2 „Schallschutz im Hochbau – Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ einhalten:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Bauschalldämmmaß $R'_{w, res}$ für	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. (dB)	Büroräume u.ä. (dB)
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

In den Lärmpegelbereichen IV und V sind für alle Schlaf- und Kinderzimmer, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnlichem schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 m³/h pro Person unter Beibehaltung des erforderlichen bewerteten Schalldämmmaßes garantieren.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.

Die DIN 4109 kann bei der Stadt Oberhausen, Bereich 5-1 -Stadtplanung-, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009, während der Dienststunden eingesehen oder kostenpflichtig beim Beuth Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der DIN 4109.

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

Die gesamten Erschließungsflächen werden als verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen ausgebaut und daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Die Herstellung und Gestaltung der Straßenoberfläche erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Oberhausen auf der Grundlage eines abzuschließenden Durchführungsvertrages.

Die Planung der Erschließung des Baugebietes in Form einer Mischverkehrsfläche beinhaltet auch die Unterbringung öffentlicher Besucherparkplätze. Entlang der Planstraße sind insgesamt 12 Besucherparkplätze, teils als Längsparkplätze geplant. Im zentralen Bereich ist die Ausbildung einer Platzsituation vorgesehen, auf der weitere 8 Besucherparkplätze in einer rahmengebenden Eingrünung vorgesehen sind. Im Randbereich ergänzen weitere 4 Senkrechtparkplätze das Angebot an öffentlichen Besucherparkplätzen. Die Parkplätze werden insgesamt durch 17 zu pflanzende Bäume (12 Bäume im Straßenraum und 5 Bäume innerhalb der Grünfläche der Quartiersmitte) gegliedert. Die Besucherparkplätze innerhalb der Quartiersmitte und abseits der Haupteerschließung werden in der Planzeichnung verortet und mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche festgesetzt. Die konkrete Gestaltung und Bepflanzung wird, wie die Gestaltung für die gesamte öffentliche Erschließung, im Rahmen der Ausbauplanung konkretisiert und im Durchführungsvertrag geregelt.

Im westlichen Plangebiet ist etwa in Höhe der Quartiersmitte die Herstellung einer Fußwegeanbindung vorgesehen, die die geplante Doppelhausbebauung gliedert und eine Verbindung zu der westlich gelegenen Sportplatzfläche vorsieht. Die Wegeverbindung ist als Fuß- und Radweg gedacht und mit der entsprechenden Zweckbestimmung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

5.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die Zuwegung zu dem geplanten WA 4 und 5 im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger bzw. ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Laut Kommentierung zum Baugesetzbuch (Ernst-Zinkahn-Bielenberg) besteht die Rechtsfolge von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB darin, dass die Belastung der bezeichneten Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Begünstigten zulässig ist und Vorhaben, die solchen Belastungen widersprechen unzulässig sind. Durch die Festsetzung werden die Rechte selbst jedoch nicht festgesetzt oder begründet. Die Begründung der Rechte muss durch Vertrag oder durch die Eintragung von Grunddienstbarkeiten und ggf. von öffentlich-rechtlichen Baulasten erfolgen.

Im Rahmen des abzuschließenden Durchführungsvertrages wird der Vorhabenträger deshalb verpflichtet, das ausgewiesene Geh- und Leitungsrecht grundbuchlich zu sichern.

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

Zur Sicherung eines harmonischen Gestaltungsrahmens soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan für die Allgemeinen Wohngebiete gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW besondere Gestaltungsregeln vorsehen. Der Rahmen des baulich-räumlichen Erscheinungsbildes soll im vorhabenbezogenen Bebauungsplan u. a. über die Bestimmung der zu verwendenden Hauptmaterialien zur Gestaltung der Gebäudefassaden geregelt werden (s. textliche Festsetzung Nr. 5.2).

Das baulich-räumliche Erscheinungsbild von Baugebieten wird neben der Gestaltung der Fassaden wesentlich durch die Ausprägung der Dachflächen innerhalb eines festgesetzten Gestaltungsrahmens geprägt. Zur Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens soll der Bebauungsplan Regelungen über die Ausbildung der Dachformen und die Gestaltung von Dachaufbauten beinhalten (s. textliche Festsetzung Nr. 5.1 und 5.3 und 5.4).

Zur Ausprägung eines harmonischen gestalterischen Erscheinungsbildes der Baugrundstücke soll weiterhin durch die Gestaltung der Einfriedungen, der Vorgartenzonen und der Abfallanlagen sowie durch die Bemessung und bauliche Ausführung von Stellplätzen, Grundstückszufahrten und -zugängen ein Beitrag geleistet werden. Auch hierfür sieht der Bebauungsplan einen einheitlichen Gestaltungsrahmen vor. Das Anpflanzen von Hecken zur öffentlichen Verkehrsfläche soll hierbei zur Sicherung einer Mindestbegrünung und Auflockerung der Grundstücksbereiche dienen (s. textliche Festsetzung Nr. 5.5 – 5.7) und 3.1.

5.14 Kennzeichnung

Fläche mit Bodenbelastungspotential

Das Bebauungsplangebiet ist als Fläche mit Bodenbelastungspotential im Kataster der Stadt Oberhausen, Untere Bodenschutzbehörde, unter der Bezeichnung D09.026 erfasst. Die gewerbliche Vornutzung sowie alte Anschüttungsmaterialien des Geländes erfordern bodenbezogene Maßnahmen im Vorfeld wohnbaulicher Nutzung. Das Anschüttungsmaterial besteht aus einem Gemisch aus Schotter und Sand mit Anteilen von Bauschutt, Asche und Kohle mit Mächtigkeiten von 1,50 bis 2,50 m, lokal auch bis 3,70 m. Das Material kann Schadstoffbelastungen mit Schwermetallen und organischen Parametern aufweisen. Lokale Belastungen aus der gewerblichen Vornutzung (Tankstelle, Abscheider, Lager- und Tankflächen) erfordern gesonderte Sanierungsmaßnahmen. Alle Hausgarten- und Grünflächen sind zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht mit Bodenmaterial, das die Vorsorgeanforderungen der Bundes- Bodenschutz und Altlastenverordnung erfüllt, über einer zuvor einzubauenden Grabesperre abzudecken. Die erforderliche Abdeckmächtigkeit beträgt in Hausgärten mindestens 0,60 m und in öffentlichen oder privaten Grünflächen 0,35 m. In Bereichen vollständigen Abtrags von Anschüttung kann auf Grabesperren verzichtet werden (s. Kennzeichnung).

5.15 Hinweise

5.15.1 Bodendenkmäler

Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen derzeit nicht vor, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Auf die Meldepflicht bei Antreffen von Bodendenkmälern nach § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) wird deshalb hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die bauausführenden Firmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Oberhausen (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Xanten hingewiesen werden. Bodendenkmal und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten und die Weisungen der Denkmalbehörden für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten (s. Hinweis Nr. 1).

5.15.2 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 (s. Hinweis Nr. 2).

5.15.3 Hochwassergefährdung

Gemäß den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf zum Einzugsgebiet der Emscher befindet sich das Plangebiet bei einem mittleren oder extremen Hochwasser bei Versagen oder Überflutung des Hochwasserdeiches in einem Gefahren- bzw. Risikobereich. Bei einer häufigen Hochwasserwahrscheinlichkeit ist das Plangebiet nicht betroffen. Die Informationen über potentielle Überflutungshöhen bei verschiedenen Hochwasserlagen können entsprechend bei der zuständigen Behörde (Bezirksregierung Düsseldorf) unter www.flussgebiete.nrw.de eingesehen werden (s. Hinweis Nr. 3).

5.15.4 Erdarbeiten

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

Voruntersuchungen des Geländes sind in Gutachten dokumentiert, die bei der Stadt Oberhausen, Untere Bodenschutzbehörde, eingesehen werden können (s. Hinweis Nr. 4).

Zur Durchführung der notwendigen Maßnahmen verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag.

5.15.5 Abdichtung von Kellern

Das Plangebiet liegt im erweiterten Einzugsbereich der Brunnenanlage Oberhausen-Buschhausen. Aufgrund von Bergsenkungen treten hier erhöhte Grundwasserstände auf. Es wird empfohlen, die Kellergeschosse baulich gegen Grundwasser zu schützen – zum Beispiel mit einer „Weißen Wanne“ (s. Hinweis Nr. 5).

6 Sonstige Belange

6.1 Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet liegt abseits großer Straßen. Des Weiteren befindet sich in direkter westlicher Nachbarschaft zum Plangebiet ein Sportplatz, dessen Betrieb aufgrund der Ergebnisse der Fortschreibung des Sportstättenkonzeptes als Teil des Haushaltssanierungsplans 2017ff der Stadt Oberhausen nicht weiter aufrechterhalten wird (vgl. hierzu Kapitel 2.8 Sportstättenkonzept). Gewerbliche Nutzungen mit relevanten Schallquellen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die außerhalb des Plangebietes auf der nördlichen Straßenseite der Biefangstraße gelegene Tankstelle muss die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am maßgeblichen Immissionsort der unmittelbar benachbarten Wohnhäuser Biefangstraße Nr. 26, 17, 11 und 9, auch heute schon einhalten. Für die Beurteilung der Auswirkungen von Verkehrslärm auf die geplante Bebauung sowie der Auswirkungen des vorhabenbedingten Verkehrs wurde ein Lärmgutachten erstellt (Schallimmissionsprognose für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes NR. 25 Biefangstraße in Oberhausen, afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See 2016). Das Gutachten kommt zu folgender Einschätzung:

„Nördlich des Plangebietes verläuft die Biefangstraße, westlich verläuft die Markgrafenstraße und südlich verläuft die Hülskathstraße. Die Biefangstraße wird mit bis zu ca. 9728, die Markgrafenstraße mit bis zu ca. 7406, die Neumühler Straße mit bis zu ca. 823 und die Hülskathstraße mit bis zu ca. 164 Fahrzeugen am Tag befahren. Die Verkehrsbelegungen der Straßen stammen aus den Verkehrszählungen der Stadt Oberhausen, bzw. wurden für die Neumühler Straße und Hülskathstraße vor Ort gezählt (Juni 2015). Weiterhin sind die zusätzlichen Verkehre aus dem Plangebiet im öffentlichen Straßennetz zu beurteilen. Für die Plangebietsstraße wurden 120 Kfz/24h mit einem LKW Anteil von 3% am Tag und 0% in der Nacht berücksichtigt.

Der Betrieb auf der westlich gelegenen Sportplatzanlage wird in absehbarer Zeit aufgegeben und muss deshalb nicht mit berücksichtigt werden.

Auf den überbaubaren Flächen der geplanten Wohnhäuser werden am Tage Beurteilungspegel zwischen 51 und 66 dB(A), gerundet, bei freier Schallausbreitung erreicht. In der Nacht werden im Bereich der Wohnhäuser Beurteilungspegel zwischen 44 und 59 dB(A), gerundet ebenfalls bei freier Schallausbreitung, erreicht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden sowohl am Tag als auch in der Nacht an den straßennahen Plangebietsflächen um bis zu 11 dB am Tag und bis zu 14 dB in der Nacht überschritten.

In den Außenwohnbereichsflächen (Terrassen) werden an den Wohnhäusern Beurteilungspegel tags zwischen 41 und 53 dB(A) und nachts zwischen 34 und 47 dB(A), gerundet, erreicht. In den Außenwohnbereichen (Terrassen) kommt es während der Tagzeit nicht zu Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 von 55 dB(A). Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 von 45 dB(A) nachts in Höhe von 1-2 dB in den Terrassenbereichen ergeben sich ausschließlich an den Doppel- bzw. Reihenhäusern am nordwestlichen Rand des Plangebietes.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind als Planungsziel für die Bauleitplanung gedacht, dass im Idealfall erreicht werden soll. Gerade in Innenstadtbereichen mit ihren gewachsenen Strukturen und oft hohen Lärmvorbelastungen sind diese Werte oft nicht einzuhalten. Von diesen Werten kann im Rahmen der Bauleitplanung abgewichen werden, solange die Grenze zur Gesundheitsgefährdung nicht überschritten wird. Der Lärmschutz ist hierbei ein Belang von Vielen, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Die Grenze zur Gesundheitsgefährdung wird bei 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht angesetzt. Hier liegen in den Außenwohnbereichen die Beurteilungspegel allerdings nur um 1 bis 2 dB über dem Orientierungswerte der DIN 18005 von 45 dB(A) nachts. Damit liegen die zu erwartenden Beurteilungspegel in den Außenwohnbereichen noch in einem Toleranzbereich von 3 dB, der schon nach Einführung der DIN 18005 diskutiert wurde. Selbst der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A), der in der Bauleitplanung zwar

nicht die relevante Beurteilungsrichtlinie ist, aber dennoch einen Rahmen für die erhebliche Belästigung durch Verkehrslärm vorgibt, wird in den Terrassenbereichen noch eingehalten."

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen für die Wohnbaugrundstücke Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Grundlage hierfür ist der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109.

„Die maßgeblichen Außenlärmpegel (Lärmpegelbereiche) ergeben sich aus dem gerundeten Beurteilungspegel der Straße plus 3 dB(A). Es wird dabei der jeweils höhere Beurteilungspegel aus Tag oder Nacht (letzterer mit einem Zuschlag von 10 dB) verwendet. Berechnet man den maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich an den geplanten Wohngebäuden Werte zwischen 57 und 71 dB(A)."

Nach Prüfung der unterschiedlichen Möglichkeiten von Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Die für eine Bebauung vorgesehenen und festgesetzten überbaubaren Flächen der geplanten Wohnhäuser liegen in den Lärmpegelbereichen II bis V der DIN 4109" (vgl. hierzu Kapitel 5.10).

„[...] Weiterhin sind die zusätzlichen Verkehre aus dem Plangebiet im öffentlichen Straßennetz zu beurteilen.

Durch das geplante Bauvorhaben kommt es zu Verkehrsbelastungsänderungen auf den umliegenden Straßen. Diese bewirken Änderungen der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft. Um diese einschätzen zu können, werden die berechneten Beurteilungspegel anhand der DIN 18005, hilfsweise der 16.BImSchV und in Relation zum kritischen Toleranzwert von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts, ab dem geprüft werden muss, ob die Schwelle der Zumutbarkeit erreicht ist (Gesundheitsgefährdung), beurteilt.

An den umliegenden Gebäuden werden schon heute im Bestand durch des Verkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 für allg. Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts deutlich überschritten. Die Zunahme der Geräuschimmissionen an Fassaden an öffentlichen Straßen durch den Mehrverkehr beträgt 0,1 bis 0,5 dB. Durch die Reflexionswirkung an einzelnen neuen Plangebäuden (Biefangstraße 28) kann es auch zu einer Zunahme um 1,4 dB kommen. Die höchsten Schallimmissionspegel sind in der Biefangstraße mit einer Steigerung von 64,8 dB(A) auf 66,1 dB(A) tags und von 57,4 dB(A) auf 57,3 dB(A) nachts zu erwarten. An der Neumühler Straße liegen die Schallimmissionspegel mit dem Planverkehr bei bis zu 59,7 dB(A) tags und 53,5 dB(A) nachts. Die im Bestand vorhandenen Beurteilungspegel werden sich nicht akustisch relevant erhöhen. Bei diesen Werten wird die Grenze zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht noch nicht überschritten. Die Planung verursacht damit keine ungesunden Wohnverhältnisse an den öffentlichen Straßen."

6.2 Boden

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der alten Emscheraue. Den Baugrund bilden wasserbeeinflusste fluviatil abgelagerte setzungssensible Substrate über holozänen Niederterrassensedimenten. Insbesondere im westlichen Planbereich (angrenzend an das Sportplatzgelände im Bereich des ehemaligen Stinnes Betriebsgeländes) ist mit einem höheren Grundwasserstand im Gründungsbereich der Fundamente zu rechnen.

Zur Beurteilung der Bodensituation im Plangebiet liegen bereits mehrere Untersuchungen vor, die teilweise allerdings schon mehr als 15 Jahre alt sind.

- Füllung Beratende Geologen GmbH (2000): Grundstück Biefangstraße 25, Oberhausen Nutzungsrecherche, Gutachten im Auftrag der Stinnes Immobiliendienst Verwaltungsges. mbH mit Stand vom 04.09.2000.
- Füllung Beratende Geologen GmbH (2002): Grundstück Biefangstraße 25, Oberhausen Grundwasseruntersuchungen Aktenvermerk, Gutachten im Auftrag der Stinnes Grundstücke GmbH & Co. mit Stand vom 23.12.2002.

- Fülling Beratende Geologen GmbH (2000): Grundstück Biefangstraße 25, Oberhausen Bodenuntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung 1. Bericht, Gutachten im Auftrag der Stinnes Immobiliendienst Verwaltungsges. mbH mit Stand vom 05.10.2000.
- Fülling Beratende Geologen GmbH (2002): Grundstück Biefangstraße 25, Oberhausen Boden- und Bodenluftuntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung bzgl. des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2. Bericht, Gutachten im Auftrag der Stinnes Immobiliendienst Verwaltungsges. mbH mit Stand vom 11.06.2002.

Anhand der Nutzungsrecherche ist die Historie der Fläche dokumentiert worden.

Sie ergab, dass auf dem Grundstück im wesentlichen Bürogebäude, Lager- und Ausstellungshallen für Sanitärartikel und Fliesen vorhanden waren. Umweltrelevante nutzungsbedingte Verunreinigungen waren hiernach nicht zu vermuten.

Es wurden jedoch auch Eisen- und Stahlwaren auf dem Grundstück gelagert und eine Teilfläche als Tanklagerplatz genutzt. In der Nordhälfte des Grundstücks befand sich außerdem eine Tankstelle und westlich davon zwei Erdtanks.

Ein dritter Erdtank, der nach der Nutzungsrecherche im Umfeld der Büros vorhanden sein sollte, wurde jedoch nicht mehr aufgefunden. Im Keller unter dem Abhollager bzw. dem unterkellerten Bereich der Ausstellung befinden sich der Heizungsraum, ein Kompressorenraum und eine Trafostation. Aufgrund dieser Nutzung waren hier Absickerungen von Ölen nicht auszuschließen.

Des Weiteren finden sich unter den Oberflächenbefestigungen Anschüttungen aus Schotter und Sand, die mit Bauschutt, Asche und lokal auch mit Kohle durchsetzt ist. Sie reicht zumeist 1,5 - 2,5 m, lokal aber auch ca. 3,7 m tief. Im Südteil des Grundstücks ist sie nur ca. 0,5 - 0,6 m mächtig.

Ehemalige Tankstelle

Bei den Untersuchungen im Bereich der ehem. Tankstelle ergaben sich keine Hinweise auf Absickerungen von Vergaserkraftstoff. So ist davon auszugehen, dass hier nur Mitteldestillat (Diesel) in den Boden gesickert ist und sich etwas nach Südwesten zur Röhrenhalle ausgebreitet hat.

Die Kohlenwasserstoffgehalte im Grundwasserschwankungsbereich sind nur gering bis mäßig. Das Öl ist im Rückhaltevermögen des Bodens dauerhaft festgelegt und kann nicht weiter absickern und nicht weiter wandern. Da Mitteldestillat unter natürlichen Bedingungen nicht bzw. so gut wie nicht wasserlöslich ist, ist eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu besorgen.

Es ist vorgesehen, den deutlich ölverunreinigten Boden im Bereich der Zapfinsel und der beiden Erdtanks (ca. 300 m³) vollständig auszuheben und ordnungsgemäß zu entsorgen. Weitere Maßnahmen sind dann diesbezüglich nicht erforderlich.

Anschüttungen

Insgesamt ist das Anschüttungsmaterial aus Gründen der Vorsorge nicht zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht oder zum offenen Einbau direkt an der Bodenoberfläche geeignet. Der Wiedereinbau des baubedingten Bodenaushubs auf dem Grundstück ist im Rahmen bodenschutzrechtlicher Anforderungen möglich, wenn die Wirkungspfade Boden - Mensch und Boden - Nutzpflanze durch eine Überdeckung mit entsprechend dickem unbelastetem Material unterbunden wird. In den Bereichen, in denen die Anschüttung verbleibt, ist ebenfalls eine entsprechende Überdeckung mit sauberem Boden erforderlich.

Bei Verfüllung von Baugruben und bei Geländeangleichungen und Umlagerungen sind die Bodenschutz-, wasser- und abfallrechtlichen Vorschriften zu beachten. Das Verschlechterungsverbot ist dabei zu beachten, so dass z.B. tiefere Grundstücksbereiche oder rückbaubedingte Baugruben im jeweiligen Höhenniveau gewachsenen Bodens nur mit Bodenmaterial aufgefüllt werden dürfen. Anforderungen an Rückbau und Neubau werden im baurechtlichen Verfahren bzw. im Durchführungsvertrag geregelt. Hierzu gehören auch der Ausbau alter Fundamente, Keller und Anlagen.

Die Anschüttung auf dem südlichen Grundstücksteil, die aufgrund der erhöhten Chromgehalte nur der Einbauklasse Z 2 der LAGA-Richtlinie (LAGA: Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) entspricht, und die Anschüttung in der Röhrenhalle, sollten nur unter Fahrwegen eingebaut werden, wobei ein Flurabstand von mind. 1 m vom höchsten zu erwartenden Grundwasserstand einzuhalten ist.

Aufgrund der nahezu überall ähnlichen Anschüttungen sind eine Auskartierung von einzelnen Teilflächen oder Horizonten und eine Bewertung dieser hinsichtlich der einzelnen Prüfwerte nicht möglich und auch nicht sinnvoll. Ausgenommen hiervon sind natürlich Zonen mit stärkeren Belastungen, hier der Bereich Zapfinsel/Tanks und die Freifläche zwischen dem Rohren- und Fliesenlager. Aus den Eluatuntersuchungen, die bereits im Jahr 2001 durchgeführt worden waren, und den jetzt aus dem Bodensättigungsextrakt und den Säulenversuchen gewonnenen Ergebnissen geht hervor, dass hinsichtlich des Wirkungspfad des Boden - Grundwasser für den überwiegenden Teil der Anschüttung keine Gefährdung des Grundwassers ausgeht. Die Eluatuntersuchungen zeigen, dass die Metalle und auch die untersuchten organischen Stoffe in nahezu wasserunlöslichen Verbindungen vorliegen. Geringe, sich doch lösende Anteile werden bereits nach wenigen Zentimetern Wegstrecke im Boden abgefiltert und gelangen somit nicht durch Sickerwasser ins Grundwasser.

Gegen einen Einbau von auf dem Grundstück vorhandenem Z 1.2-Material der LAGA-Richtlinie auf dem Grundstück bestehen gutachterlicherseits keine Bedenken, wenn ein Flurabstand von mind. 1 m vom höchsten zu erwartenden Grundwasserstand eingehalten wird. Die Untere Wasserbehörde entscheidet jedoch im Benehmen mit der Unteren Bodenschutzbehörde abschließend über die Zulässigkeit.

Die Untersuchungen hinsichtlich des Wirkungspfad des Boden-Grundwasser ergaben, dass von der Anschüttung keine Gefährdung des Grundwassers ausgeht.

Die ca. 1,5 - 2,0 m dicke Anschüttung auf einer vom Röhren- und Fliesenlager begrenzten Fläche von ca. 150 - 250 m², die sowohl mit Kohlenwasserstoffen (900 mg/kg) als auch deutlich mit Benzo(a)pyren belastet ist, sollte getrennt ausgehoben und ordnungsgemäß entsorgt werden. Ein Wiedereinbau auf dem Grundstück ist nicht sinnvoll und nicht empfehlenswert. Es dürfte sich um ca. 250 - 350 m³ handeln.

Es ist notwendig, im Zuge der Baumaßnahme das Schlammfang - Ölabscheidersystem ordnungsgemäß auszubauen und den dabei möglicherweise angetroffenen verunreinigten Boden auszuheben und ordnungsgemäß zu behandeln.

Auf die Untersuchung immissionsbedingter Bodenbelastungen wurde verzichtet, da auf dem gesamten Grundstück kein natürlich gelagerter und somit anthropogen unbeeinflusster Boden angetroffen wurde. Aufgrund der hier überall vorhandenen Anschüttungen ist eine Zuordnung der Untersuchungsergebnisse zu evtl. immissionsbedingten Bodenbelastungen nicht möglich.

Auch bei noch so intensiver Untersuchung ist nicht auszuschließen, dass kleine Nester von Verunreinigungen, auffällige Anschüttungen u. ä. vorhanden sind, die erst beim Bau selber gefunden werden.

Sollten auffällige oder großflächige Verunreinigungen auftreten, sollte ein Gutachter hinzugezogen werden. Im Zuge der Umsetzung der Maßnahme wird eine gutachterliche Begleitung erfolgen. Hierzu enthält der abzuschließende Durchführungsvertrag die notwendigen Regelungen, ergänzend ist ein Hinweis (Hinweis Nr. 4) in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen worden.

6.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (Beseitigung von Niederschlagswasser) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (Grundsätze der Abwasserbeseitigung) zu beseitigen. Nach § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Da es sich beim Geltungsbereich des Bebauungsplanes um einen Bereich handelt, der bereits vor dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war, finden die wasserrechtlichen Belange keine direkte Anwendung.

Unabhängig von der Frage nach der wasserrechtlichen Verpflichtung ist in Hinblick auf die Bestimmungen des § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung als Grundsatz der Abwasserbeseitigung im Plangebiet die Errichtung einer Mischkanalisation mit Anschluss an die angrenzende öffentliche Mischwasserkanalisation vorgesehen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist zum einen wegen der anstehenden Anschüttungsmächtigkeiten im Plangebiet und zum anderen wegen der geringen Grundwasserflurabstände im Abstrom des Plangebietes nicht umsetzbar.

6.4 Grundwasser

Der anstehende Grundwasserleiter sind die gut durchlässigen Sande und Kiese der Niederterrasse von Rhein und Emscher.

Südöstlich des Plangebietes betreibt die Emschergenossenschaft (als Folge von Bergsenkungseinflüssen und dadurch bedingter erhöhter Grundwasserstände) zum Schutz der bestehenden Bebauung eine Anlage zur Absenkung des Grundwasserspiegels. Die Einleitung des geförderten Grundwassers erfolgt in die Emscher. Das Plangebiet selbst liegt am Rande des Einzugsgebietes dieser Grundwasserförderanlage. Insofern empfiehlt die Emschergenossenschaft die Kellergeschosse baulich gegen Grundwasser zu schützen.

Durch die Grundwasserförderanlage ist die Grundwasserfließrichtung im Plangebiet beeinflusst. Während im Normalfall die Fließrichtung des Grundwassers Richtung West-Südwest erfolgt, fließt das Grundwasser hier Richtung Südost der Grundwasserförderanlage zu.

Der größte Teil des Plangebietes ist derzeit überwiegend versiegelt und an die Kanalisation angeschlossen. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes sind eine Verringerung der versiegelten Flächen und damit eine Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate verbunden. Nach Berechnungen der Emschergenossenschaft mittels eines Grundwassermodells ist nicht mit nennenswerten Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel zu rechnen. Von Schäden an im Abstrom liegender Gebäude ist daher mit der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht auszugehen.

6.5 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung eines Vorhabens zielt darauf ab, die mögliche Betroffenheit von tatsächlich auftretenden Arten abzuschätzen. Aufgrund dessen ist hierzu eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt worden („Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 „Biefangstraße“ in Oberhausen, Umweltbüro essen, Essen 26.05.2014). Die Vorprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

„Ist das Auftreten planungsrelevanter Arten im Einflussbereich der Maßnahme nicht sicher auszuschließen, sind diese im ersten Prüfungsschritt genau wie nachgewiesene Arten zu berücksichtigen. Wesentliche Informationen über das mögliche Auftreten von planungsrelevanten Arten liefert das Fachinformationssystem des LANUV. Im Rahmen der Vorprüfung ist aber auch allen anderen vorliegenden Hinweisen nachzugehen.“

Für die im Fachinformationssystem des Landes NRW verzeichneten planungsrelevanten Vogelarten gibt es auf der Vorhabenfläche entweder keine Hinweise auf ein Vorkommen oder die Struktur der Fläche schließt ein solches Vorkommen ohnehin aus.

Die einschlägigen Schutzzeiten sind in Hinblick auf Rodungsarbeiten und eine mögliche Betroffenheit häufiger Vogelarten („Allerweltsarten“) einzuhalten.

Zum Schutz von Fledermäusen wird empfohlen, den Zeitraum der Abrissmaßnahme auf März bis Oktober zu begrenzen und das Dach des Anbaus des Verwaltungsgebäudes zunächst abzudecken und den Abriss erst mit einer Verzögerung von 1- 2 Tagen fortzusetzen. Auch wenn es keine Hinweise auf Fledermäuse gibt, ist ein dauerhafter Ausschluss des Vorkommens von Einzeltieren

schon aus methodischen Gründen prinzipiell nicht möglich. In Hinblick auf Einzeltiere kann eine einmalige Untersuchung bei zahlreichen Arten immer nur eine Momentaufnahme sein. Sollten sich zum Zeitpunkt des Abrisses Einzeltiere im oder am Gebäude aufhalten und zur Flucht nicht in der Lage sein, wäre dies als eine unabwendbare baubedingte Beeinträchtigung zu beurteilen, die nicht den Verboten des § 44 BNatSchG unterliegt, solange alle geeigneten Vermeidungsmaßnahmen ergriffen wurden und sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtert. Sinnvolle spezielle Vermeidungsmaßnahmen sind im konkreten Falle nicht zu erkennen. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes einer potenziell vorhandenen lokalen Population ist nicht zu erwarten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten ist nicht zu erkennen. Außerdem gilt, dass die im Plangebiet angetroffenen Biotopstrukturen und somit auch alle theoretisch vorhandenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin vorhanden wären. Ökologische Funktionen, die im Plangebiet theoretisch verloren gehen könnten, wären also im Umfeld weiterhin erfüllt. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt somit nicht vor. Weitergehende Untersuchungen sind daher nicht erforderlich. Für den Abriss ist ein Abbruchantrag zu stellen, in der Genehmigung werden entsprechende Auflagen benannt werden.

6.6 Klima

Aus dem STEK (Stadtentwicklungskonzept) ist der leicht unterdurchschnittliche Freiraumanteil im Verhältnis zur Gesamtstadt zu entnehmen.

Die unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind laut Klimafunktionskarte dem Freiland-Klima zugehörig. Der in Nord-Süd Richtung verlaufende Grünzug ermöglicht eine Kaltluft Bildung und Frischluftzufuhr in angrenzende Wohnbereiche.

Daher sollte - im Sinne einer guten Durchlüftung in Ost West Richtung – eine Verbindung ins neu geplante Wohngebiet hergestellt werden.

Die zur Zeit der aktiven Nutzung des Betriebsgeländes als Gewerbeklima analysierte Fläche hat sich während der langjährigen Brache zu einer randlich stark durchgrünte Fläche entwickelt, die mindestens den Charakter eines Stadtrandklimas hat.

Durch die Begrünung des Straßenraumes und Ausstattung der grünen Mitte mit zahlreichen Bäumen wird eine Verbindung zwischen vorhandenen Straßenbaumalleen im Norden und Süden geschaffen. Hierdurch wird die Funktion einer Frischluftschneise in Nord Südrichtung gefördert.

6.7 Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation und ggf. weiteren Medien kann voraussichtlich über die Erweiterung der im Umfeld vorhandenen Versorgungsnetze erfolgen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurde die Bestandssituation der technischen Infrastruktur abgefragt. Diese wird im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt.

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

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heide“, über der auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligung „Methost“, sowie über dem inzwischen erloschenen Eisenstein-Distriktsfeld „Gute Hoffnung“.

Eigentümer des Bergwerksfeldes „Heide“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Inhaber der Bewilligung „Methost“ ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schulstraße 11 in 46519 Alpen. Rechtsnachfolger des Eigentümers des erloschenen Bergwerksfeldes ist die MAN Grundstücksgesellschaft mbH, Steinbrinkstraße 170 in 46145 Oberhausen. Über mögliche zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich des Planungsgebietes ist nichts bekannt.

Nach den bei der Bezirksregierung vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Plangebietes kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Nachwirkungen auf das Plangebiet ist danach nicht zu rechnen.

7 Bodenordnung

Es ist vorgesehen, mit Realisierung der Bebauung die einzelnen, neu entstehenden Baugrundstücke als privates Einzeleigentum zu veräußern. Die Verkehrsflächen sollen nach Fertigstellung der Maßnahme an die Stadt Oberhausen übereignet werden. Entsprechende Regelungen wird der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 beinhalten. Bodenordnende Verfahren sind somit nicht erforderlich.

8 Kosten

Der Stadt Oberhausen entstehen keine Herstellungskosten, da die Verkehrsflächen auf Kosten des Vorhabenträgers erstellt werden. Entsprechende Formulierungen werden in den abzuschließenden Durchführungsvertrag aufgenommen.

Nach Übernahme der Verkehrsflächen durch die Stadt Oberhausen entstehen jährlich Unterhaltungskosten in Höhe von ca. 1.200 Euro

9 Flächenbilanz

<u>Nutzungen</u>	<u>Konzept</u>
Allgemeine Wohngebiete	15.301 m ²
Öffentl. Verkehrsflächen Planstraße	3.152 m ²
Öffentl. Verkehrsflächen Fußwege	256 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	39 m ²
 Geltungsbereich Bebauungsplan	 18.748 m ²

aufgestellt:

atelier stadt & haus

Essen, 16.08.2017

muhs

