Stadt Oberhausen	**Drucksachen-Nr.** **B/17/1630-01**	**Termin** **21.03.2022**	**Rat der Stadt**
Beschlussvorlage			**öffentlich**

Termin	**Gremium**	**Vorlage zur***	**Ergebnis**	**Beschluss-kontrolle***
08.03.2022	Bezirksvertretung Osterfeld	A		
15.03.2022	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	V		
21.03.2022	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34
- Elpenbachstraße / Schwarzwaldstraße -
(beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB))
Entscheidung über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt nach eingehender Abwägung

   a) der Stellungnahme zu V.A 4 stattzugeben,

   b) die Stellungnahme zu V.A 7 weitgehend zurückzuweisen,

   c) die Stellungnahmen zu V.A 6, 9 und 10 sowie zu V.B 4 zurückzuweisen und

   d) die Stellungnahmen zu V.A 1, 2, 3, 5 und 8, V.B 1, 2 und 3 sowie das Ergebnis der Bürgerversammlung zu V.A 11 zur Kenntnis zu nehmen.

Gesetzliche Grundlage: **§ 3 Abs. 2, § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I, S. 4147).**

Bereichsleiter Bereich 5-1	**Beigeordneter Dezernat 5**	**Oberbürgermeister**
Mollerus **Datum 08.02.2022**	**Dr. Palotz** **Datum 10.02.2022**	**Schranz** **Datum 24.02.2022**

*** 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 [ ]

2. Der Rat der Stadt beschließt ferner:

   a) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 - Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße - mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan jeweils in der Fassung vom 27.09.2021 als Satzung;

Gesetzliche Grundlage: **§ 10 Abs. 1 i. V. mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I, S. 4147) und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW., S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01.12.2021 (GV. NRW. S. 1353).**

   b) die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 beigefügte Begründung in der Fassung der Fortschreibung vom 24.01.2022 als Entscheidungsbegründung.

Gesetzliche Grundlage: **§ 9 Abs. 8 i. V. mit § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I, S. 4147).**

Bezug

- Einleitender Beschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 - Elpenbachstraße/ Schwarzwaldstraße - vom 08.07.2019 (Drucksache Nr. B/16/4770-01);

- Beschlüsse zur Weiterführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) und zur öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 - Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße - vom 15.11.2021 (Drucksache Nr. B/17/1117-01).

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja [ ]

b) Sonstige Keine

Begründung

I. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 liegt in der Gemarkung Oberhausen-Osterfeld, Flur 8, und umfasst die Flurstücke Nr. 357, 923 und 924.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich auch aus der beigefügten Übersichtskarte (s. Anlage 1).

II. Planungsanlass und Hauptplanungsziele

An der Elpenbachstraße im Oberhausener Stadtteil Klosterhardt befindet sich das Grundstück der ehemaligen städtischen Albert-Schweitzer-Hauptschule. Der Schulbetrieb wurde im Jahr 2017 eingestellt. Ein Wiederaufleben der Nutzung ist aufgrund fehlender Bedarfe nicht absehbar. Die Schulgebäude sind noch vorhanden, stehen jedoch leer. Die Stadt Oberhausen hat das überwiegende Grundstück, bis auf einen kleinen herauskragenden Teilbereich im Nordwesten (Flurstück Nr. 923), an die Vorhabenträgerin veräußert, die dort bedarfsgerechtes neues Wohnen im Geschosswohnungsbau entwickeln möchte.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines in Kraft getretenen Bebauungsplans. Da es sich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil befindet, wäre es nach § 34 BauGB zu bewerten. Auf dieser Grundlage ließe sich die vorgesehene Wohnbebauung nicht realisieren. Daher ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

In der Stadt Oberhausen besteht weiterhin ein Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Nach den Ergebnissen der Studie „Wohnen in Oberhausen 2017“ ist der Neubau wichtig, um die Versorgung mit gefördertem Wohnraum, insbesondere hinsichtlich Altengerechtigkeit und Barrierefreiheit, qualitativ zu verbessern. Die Fläche an der Elpenbachstraße eignet sich dabei in besonderem Maße für die Entwicklung von entsprechendem Wohnbauland. Zum einen handelt es sich bei der Umnutzung des Schulgrundstücks um eine Innenentwicklung; umgebend befindet sich bereits Wohnbebauung, die durch die Umnutzung der Fläche arrondiert werden kann. Zum anderen zeigt sich die Fläche hinsichtlich ihrer guten Anbindung an die vorhandene Infrastruktur als besonders geeignet. Für die Versorgung mit Gütern des täglichen bis mittelfristigen Bedarfs befinden sich Einrichtungen an der Dorstener Straße, aber auch an der Teutoburger Straße in fußläufiger Entfernung. Dies gilt auch für die sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen und Kindertageseinrichtungen. Die Planung trägt somit auch zur Sicherung und Stärkung des Stadtteils bei.

Im Eckbereich der Elpenbachstraße mit der Tackenbergstraße befindet sich ein Grundstücksteil des ehemaligen Schulgrundstücks, der bereits durch die Grundstücksnachbarin und den -nachbarn eines Wohngrundstücks als Gartenbereich genutzt wird (Flurstück Nr. 923). Die Stadt Oberhausen hat diese Fläche bereits an sie veräußert und beabsichtigt die Fläche langfristig durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als private Grünfläche zu sichern.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines reinen Wohngebiets;
- Festsetzung einer privaten Grünfläche;
- Regelung der notwendigen Erschließung.

Die Beschreibung der konkreten Ziele und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind auch der Begründung (Anlage 4) zu entnehmen.

III. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Angesichts der Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 ist dies zweifellos gegeben (siehe Kapitel II).

Als Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gelten Grenzwerte für die Festsetzung von Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO): 20.000 m² bzw. 70.000 m² unter der Bedingung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Im vorliegenden Fall beträgt die Größe der überplanten Grundstücksfläche 10.785 m². Die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist noch kleiner. Damit wird der Grenzwert von 20.000 m² nicht überschritten.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn

- die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,

- 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 oder

- Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nach Mitteilung des Fachbereichs 2-2-10 (Untere Naturschutz-/Landschaftsbehörde) vom 28.01.2021 begründen die Zielsetzungen bzw. geplanten Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Ebenso sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 13 Abs. 1 BauGB)) zu beachten.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 liegen somit vor.

Im beschleunigten Verfahren wird unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Unabhängig vom Entfall dieser förmlichen Vorschriften, wurden die wesentlichen Umweltbelange bei der Planung berücksichtigt (s. Kapitel E der als Anlage 4 beigefügten Begründung).

Eine Berichtigung des Regionalen Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da die Planung im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des RFNP entwickelbar ist.

IV. Städtebauliches Konzept

Bebauung

Im geplanten Wohnquartier sind ein Abbruch der bestehenden Gebäude und die Errichtung von sieben Wohngebäuden mit insgesamt ca. 65 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau vorgesehen. Hierbei sollen unterschiedliche Wohnformen realisiert werden, um eine sozioökonomische und demografische Mischung der Bewohnerschaft zu erreichen. Vorgesehen sind vier Baufelder. Das erste soll im Norden drei Punkthäuser mit je acht Eigentumswohnungen umfassen. Auf dem zweiten Baufeld sind in einem westlich gelegenen Zeilenbau 24 Wohneinheiten, kofinanziert mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung, geplant. Ein weiteres Punkthaus im Osten ist auf dem dritten Baufeld mit fünf Wohneinheiten in gemeinschaftlichen Wohnformen vorgesehen. In den beiden südlichen Punkthäusern des vierten Baufelds sollen je sechs Eigentumswohnungen entstehen.

Zur Errichtung des geplanten Wohnquartiers soll die vorhandene Senke durch Bodenanschüttungen verfüllt werden. Neben den entwässerungstechnischen Anforderungen ist dies insbesondere aufgrund der gewünschten Barrierefreiheit des Plangebietes geboten. Die Gebäude sind dementsprechend mit an die städtebauliche Umgebung angeglichenen Erdgeschossfußbodenhöhen vorgesehen und barrierefrei erschlossen. Für Bodenauffüllungen bestehen Anforderungen an das aufzubringende Material. Diese werden bei der Realisierung der städtebaulichen Planung beachtet.

Die Entwicklung des Plangebietes folgt den Zielen der Innenentwicklung und damit der Maßgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. In diesem Sinne erfolgt eine kompakte Bebauung im Plangebiet, die erforderlich ist, um dem drängenden Bedarf an Wohnraum in der Stadt Oberhausen Rechnung zu tragen.

Die Gebäudehöhen der Bebauung im geplanten Wohnquartier sind in Anlehnung an den umliegenden Bestand vorgesehen und ermöglichen eine Errichtung von Wohngebäuden mit vier Geschossebenen im Norden und Westen sowie drei Geschossebenen im Süden und Osten des Plangebietes. In der näheren Umgebung lassen sich auch Beispiele für eine vergleichbare Höhenentwicklung im Bestand finden. Die Höhe ist dabei der entscheidendere Bewertungsmaßstab gegenüber der Geschossigkeit. Es werden bei der Neuplanung Flachdächer vorgesehen, so dass das oberste Geschoss üblicherweise geringere Höhen als bei einem Satteldach aufweist. In Bezug auf die nördliche viergeschossige Bebauung ergeben sich für das Nachbargebäude Tackenbergstraße 130-132 Gebäudehöhen von 82,70 m ü. NHN und im Gebäude Tackenbergstraße 136 Gebäudehöhen von 80,69 m ü. NHN. Das Kirchenschiff An St. Jakobus erreicht ähnliche Höhen. Dies gilt mindestens auch für die Theodor-Heuss-Realschule. Der höchste Gebäudeteil des langgestreckten nördlichen Baukörpers der ehemaligen Albert-Schweitzer-Hauptschule im Vorhabengebiet erreicht lt. Aufmaß 82,21 m ü. NHN. Gegenüber diesen Beispielen ist die geplante viergeschossige Bebauung im nördlichen Bereich des Vorhabengebietes mit einer Höhe von 82,28 m ü. NHN nur geringfügig höher bzw. annähernd gleich.

Eine Planung von vier Vollgeschossen im Wohnungsbau und die damit verbundenen Höhen der Gebäude ist unter Berücksichtigung des Wohnungsbedarfs heute in innerörtlichen Lagen unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstandsflächenregelungen üblich und geboten.

Für alle Hauptgebäude sind Flachdächer in Form von Gründächern geplant, sodass das geplante Wohnquartier eine einheitliche, zeitgemäße Erscheinung erhält. Es lehnt sich mit der vorgesehenen Dachform auch an das ehemalige Schulgebäude an, an dessen Stelle es tritt, sowie an das Erscheinungsbild der benachbarten Theodor-Heuss-Realschule.

Freiflächen/Baumschutz

Das geplante Wohnquartier soll mit seiner maßvollen baulichen Dichte einen durchgrünten Charakter erhalten. Die Bebauung umschließt einen gemeinschaftlichen Innenbereich, der als privater Freiraum mit einer Durchwegung zwischen den Straßen An St. Jakobus und Elpenbachstraße sowie einer daran angeschlossenen Spielfläche für Kleinkinder gestaltet ist. Dieser Bereich wird zudem als Treffpunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner ausgebaut. Zur Ausstattung gehören Spielgeräte, gepflasterte Flächen, Sitzgelegenheiten, Heckeneinfriedungen und Rasenbereiche. Dabei werden die Anforderungen hinsichtlich der Ausstattung und Größe aus der gültigen Spielplatzsatzung der Stadt Oberhausen an erforderliche private Spielbereiche auf der ausgewiesenen zentralen Gemeinschaftsfläche berücksichtigt. Weitere hausbezogene Spielflächen sind damit im Plangebiet nicht notwendig.

Quer über den zentralen Innenbereich des Quartiers erfolgt eine Fußwegeverbindung zwischen An Sankt Jakobus und der Elpenbachstraße sowie zwischen der Schwarzwaldstraße und der Elpenbachstraße, um im Sinne der Quartiersvernetzung und der Stadt der kurzen Wege eine Querung zu ermöglichen. Eine Nutzungsmöglichkeit dieser Wegeverbindungen für die Öffentlichkeit wird im Durchführungsvertrag fixiert. Ebenfalls soll aufgrund dieser Belange der Hauserschließungsweg im Norden des Plangebietes für die Allgemeinheit als Fußwegeverbindung genutzt werden dürfen. Für diese Verbindung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Gehrecht förmlich festgesetzt.

Auch für den derzeit im südlichen Plangebiet befindlichen und als Naturdenkmal geschützten Findling ist innerhalb der o.g. Gemeinschaftsfläche ein neuer Standort vorgesehen. Dieser soll in die Freianlagenplanung, seiner Bedeutung als Zeugnis der Erdgeschichte angemessen, integriert werden.

Unmittelbar an den geplanten Wohngebäuden in den Baufeldern 1, 3 und 4 sind private, insbesondere den Wohneinheiten im Erdgeschoss zugeordnete, Hausgärten vorgesehen. Mit Anpflanzungen und Rasen soll darüber hinaus zwischen der geplanten Bebauung sowie zu den Rändern des Plangebiets eine weitere Durchgrünung vorgenommen werden.

Von 81 Bäumen im Plangebiet können 28 Bäume in den Randbereichen des Grundstücks erhalten bleiben. Insgesamt 53 Bäume müssen zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gefällt werden. Davon fallen 32 Bäume unter die Baumschutzsatzung aus dem Jahre 1996. Daraus ergibt sich eine Anzahl von 54 Ersatzbäumen. Die Vorhabenträgerin wurde im Durchführungsvertrag verpflichtet, 38 Ersatzbäume innerhalb des Plangebietes und 16 Bäume auf einer externen Fläche an der Beethovenstraße (Gemarkung Sterkrade, Flur 14, Flurstück 1028) anzupflanzen.

Für die Wohngebäude und zum Teil für die Nebenanlagen sind extensive Dachbegrünungen geplant. An den Fassaden mit geringem Fensterflächenanteil sind zudem Fassadenbegrünungen auf vorgelagerten Unterkonstruktionen vorgesehen. Auch die Tiefgaragendecken sollen intensiv begrünt werden.

Bei Verrechnung des Ausgangszustandes mit der Planung ergibt sich rein rechnerisch ein Überschuss von 2.284,5 ökologischen Wertpunkten (s. auch Kapitel E 3, Seiten 41 – 43 der als Anlage 4 beigefügten Begründung).

<u>Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr</u>

Zur verkehrlichen Erschließung des geplanten Wohnquartiers für den Kfz-Verkehr sind Anschlüsse an die umliegenden Straßen An St. Jakobus und Schwarzwaldstraße vorgesehen. Damit ist die Anbindung für den Kfz-Verkehr hinreichend gesichert. Weiterhin sollen teilweise separate Feuerwehrzufahrten zu den geplanten Gebäuden geführt werden.

Für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Nachbarschaft sollen zusätzlich aus dem gemeinschaftlichen Innenbereich des geplanten Wohnquartiers Wegeverbindungen zu den umliegenden Straßen angeboten werden, sodass kurze Wege innerhalb des Quartiers geschaffen werden können.

Der ruhende Verkehr des ersten und vierten Baufelds soll in zwei Tiefgaragen mit 28 (WR 1) bzw. 14 (WR 4) privaten Stellplätzen als Mittelgarage untergebracht werden. Für das zweite Baufeld (WR 2) ist eine oberirdische Sammelstellplatzanlage mit 23 privaten Stellplätzen an der östlichen Gebäudeseite vorgesehen. Auf dem dritten Baufeld sollen unmittelbar am Baukörper sechs oberirdische private Stellplätze entstehen. Die Zufahrten zu diesen Anlagen sind von den geringer frequentierten Straßen An St. Jakobus und Schwarzwaldstraße geplant. Insgesamt wird ein hinreichender Stellplatzschlüssel von etwas über einem Pkw-Stellplatz je Wohneinheit sichergestellt.

Punktuell ist durch das geplante Wohnquartier die Herstellung weiterer öffentlicher Parkplätze für Besucherinnen und Besucher im Straßenraum geplant. In der Straße An St. Jakobus ist eine Verbreiterung der Verkehrsfläche vorgesehen, mit Herstellung eines notwendigen Gehwegs und eines Parkstreifens mit sieben straßenbegleitenden Parkplätzen in Längsaufstellung. Im Zuge dieses Verkehrsflächenumbaus ist eine Beseitigung des dort befindlichen Baumbestandes erforderlich. Als Ersatz werden entsprechend den Regelungen der Baumschutzsatzung zwischen den zukünftigen Parkständen sechs neue Bäume gepflanzt.

Oberirdisch und überwiegend in den Tiefgaragen entstehen rund 130 Fahrradabstellplätze. Damit wird ein hinreichender Stellplatzschlüssel von 2 Fahrrad-Stellplätzen je Wohneinheit sichergestellt. Die Unterbringung in den Tiefgaragen dient insbesondere dem zunehmenden Bedürfnis einer Verwahrung hochwertiger Elektrofahrräder. Für den geförderten Wohnungsbau und das Gebäude an St. Jakobus sind keine Tiefgaragen vorgesehen. Daher erfolgt dort die Errichtung von oberirdischen, geschlossenen Fahrradstellplatzanlagen. Ergänzend werden in allen Baufeldern offene Abstellmöglichkeiten für Fahrräder in Nähe der Hauseingänge angeboten.

V. Eingegangene abwägungsrelevante Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und 1. Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und nach den “Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung” der Stadt Oberhausen erfolgte für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 - Elpenbachstraße / Schwarzwaldstraße -

- in der Zeit vom 22.03.2021 - 19.04.2021 einschließlich die öffentliche Darlegung der Planung und

- am 30.03.2021 die öffentliche Anhörung (per Online-Bürgerversammlung).

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel dazu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.03.2021 erstmalig bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beteiligt.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingegangen:

Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Bezirksregierung Arnsberg**
   Abt. 6 - Bergbau und Energie in NRW
   Goebenstraße 25
   44135 Dortmund

2. **Deutsche Telekom Technik GmbH**
   - PTI 13, Betrieb 1 -
   Friedrichstraße 1
   46483 Wesel

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

4. **Geologischer Dienst NRW**
   - Landesbetrieb -
   Postfach 10 07 63
   47707 Krefeld

5. **Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH**
   Postfach 10 16 63
   45466 Mülheim an der Ruhr

Private

6. **Bürgerin und Bürger 1**

7. **Bürgerin und Bürger 2**

8. **Bürger 3**

9. **Bürgerin und Bürger 4**

10. **Katholische Kirchengemeinde Propstei St. Pankratius**
    Nürnberger Str. 6
    46117 Oberhausen

11. **Online-Bürgerversammlung am 30.03.2021**
    mit etwa 50 Teilnehmenden

B. Öffentliche Auslegung und 2. Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 01.12.2021 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt worden.

In der Zeit vom 09.12.2021 bis 17.01.2022 einschließlich hat der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr.1 i. V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Während dieser Zeit sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Deutsche Telekom Technik GmbH**
   - PTI 13, Betrieb 1 -
   Friedrichstraße 1
   46483 Wesel

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

3. **Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH**
   Postfach 10 16 63
   45466 Mülheim an der Ruhr

Private

4. **Bürger 1**

VI. Stellungnahme der Verwaltung zu den abwägungsrelevanten Eingaben

Die wortgleiche Wiedergabe der abwägungsrelevanten Stellungnahmen sowie die erarbeiteten Prüfergebnisse und Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind den beigefügten Abwägungstabellen (s. Anlage 5) zu entnehmen.

Kopien aller abwägungsrelevanten Eingaben und die Niederschrift der Online-Bürgerversammlung sind den Anlagen 6 und 7 zu entnehmen.

VII. Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB besteht der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34 - Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße - neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan – auch aus einem zugehörigen Durchführungsvertrag.

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

Der auf der vorgenannten Rechtsgrundlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 - Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße – zugehörige Durchführungsvertrag wurde bereits im nichtöffentlichen Teil der Ratssitzung vom 07.02.2022 beschlossen (Drucksache Nr. B/17/1508-01).

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

- Frist zur Durchführung des Vorhabens
- Art der baulichen Nutzung
- Wohnformen, geförderter Wohnungsbau
- Sicherung von Wegeverbindungen für die Öffentlichkeit
- Baumerhalt nach Baumschutzsatzung und erforderliche Schutz- und Pflegemaßnahmen
- Pflanzmaßnahmen

- Entwässerungsplanung
- Detaillierte Freiraumplanung
- Artenschutz und sonst. Umweltbelange
- Regelungen zu Photovoltaik
- Straßenausbau An St. Jakobus und kostenfreie Übertragung der dafür notwendigen Grundstücke
- Bodenarbeiten
- Notwendige Bürgschaften durch die Vorhabenträgerin

VIII. Weiterer Verfahrensablauf

Die Einwenderinnen und Einwender werden über die Entscheidung des Rates der Stadt schriftlich informiert. Mit der anschließenden öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan in Kraft.

IX. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt entscheidet über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen und beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 - Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße - mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung.

Der Schulbetrieb der städtischen Albert-Schweitzer-Hauptschule wurde 2017 eingestellt. Ein Wiederaufleben der Nutzung ist aufgrund fehlender Bedarfe nicht absehbar. Deshalb soll innerhalb des Plangebiets bedarfsgerechtes neues Wohnen im Geschosswohnungsbau entwickelt werden. Vorgesehen sind aktuell sieben drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit ca. 65 Wohneinheiten, zum Teil als öffentlich geförderter Wohnungsbau. Die sieben Einzelgebäude sollen sich um eine grüne gemeinschaftliche Mitte gruppieren. Es ist beabsichtigt, den ruhenden Verkehr überwiegend in Tiefgaragen unterzubringen.

Die Fläche an der Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße eignet sich in besonderem Maße für die Entwicklung von Wohnbauland. Zum einen handelt es sich bei der Umnutzung des Schulgrundstücks um eine Innenentwicklung. Umgebend befindet sich bereits Wohnbebauung, die durch die Umnutzung der Fläche arrondiert werden kann. Zum anderen zeigt sich die Fläche hinsichtlich ihrer guten Anbindung an die vorhandene Infrastruktur als besonders geeignet. Für die Versorgung mit Gütern des täglichen bis mittelfristigen Bedarfs befinden sich Einrichtungen an der Dorstener Straße, aber auch an der Teutoburger Straße in fußläufiger Entfernung. Dies gilt auch für die sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen und Kindertageseinrichtungen. Die Planung trägt somit auch zur Sicherung und Stärkung des Stadtteils bei.

Da die Voraussetzungen vorliegen, wird der vorhabenbezogenen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird unter anderem 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; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Unabhängig vom Entfall dieser förmlichen Vorschriften, wurden die wesentlichen Umweltbelange bei der Planung berücksichtigt.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtskarte Geltungsbereich

Anlage 2: Verkleinerte Fassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34

Anlage 3: Verkleinerte Fassung des Vorhaben- und Erschließungsplans

Anlage 4: Begründung

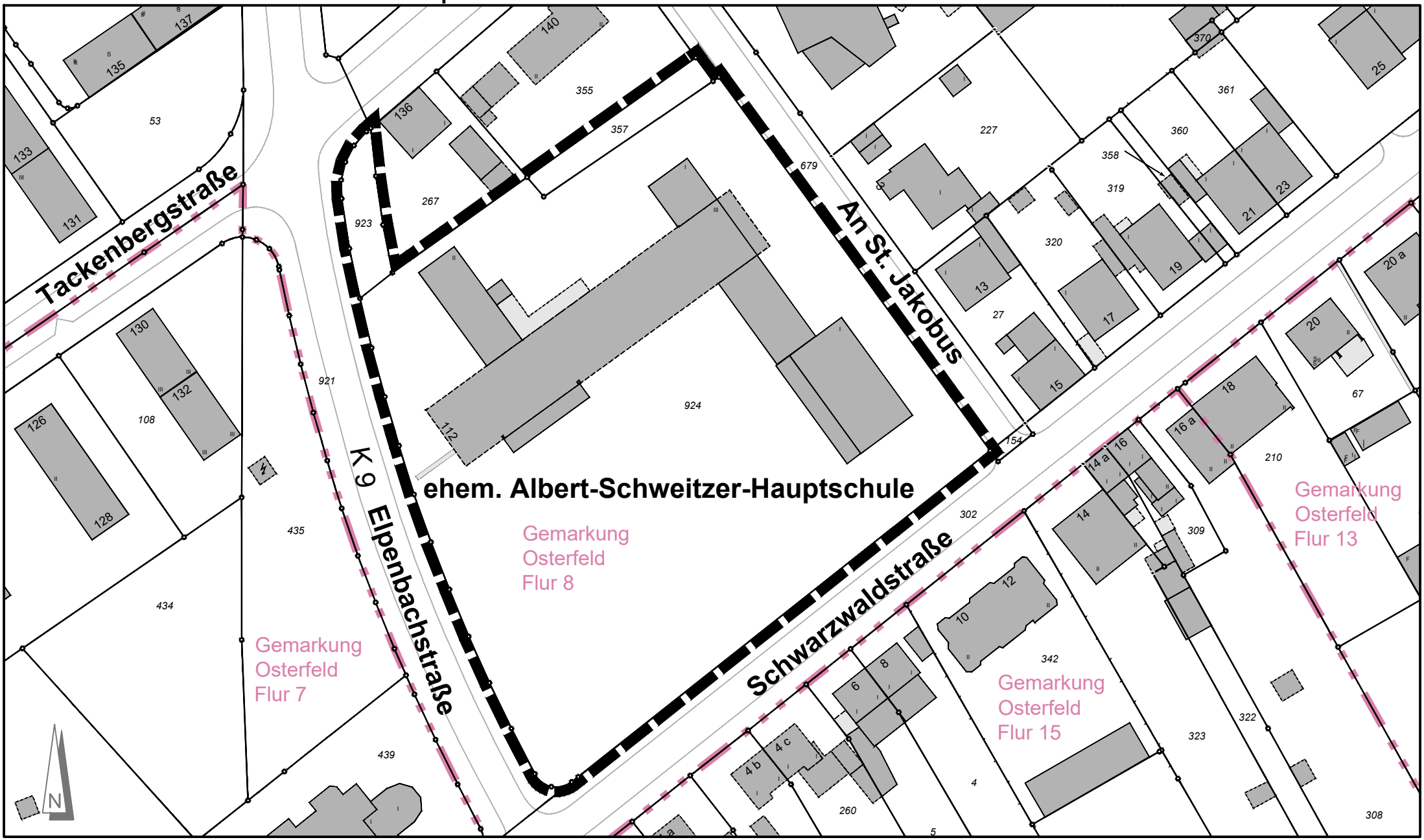
Anlage 5: Abwägungstabellen

Anlage 6: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Anlage 7: Niederschrift der Online-Bürgerversammlung

Die umfangreichen Anlagen zur Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 - Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße - (u.a. Boden-, Versickerungs-, Artenschutz-, Schall-, und Baumgutachten) sowie die Anlagen 6 und 7 werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigefügt. Sie liegen aber vor und während der Sitzung zur Einsichtnahme aus. Die Anlagen 6 und 7 können außerdem vorab über das Ratsinformationssystem ALLRIS und die Anlagen der Begründung über „Bauleitplanung online“ (www.o-sp.de/oberhausen/start.php) heruntergeladen oder beim Fachbereich 5-1-40 - Planungsrecht und Verfahren -, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009, während der Dienststunden eingesehen werden.

Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34
- Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße -



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

0 25 50 Meter

Angefertigt: Oberhausen, 15.09.2021
Bereich 5-1 / Stadtplanung

Am 08.07.2019 hat der Rat der Stadt gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 (2) Baugesetzbuch beschlossen.

Oberhausen, den 27.09.2021

Der Oberbürgermeister
i. A.

Dezernent

Für den Planentwurf:
Essen, den 27.09.2021

rheinruhr.stadtplaner

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des gegenwärtigen örtlichen Zustandes sowie die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.

Oberhausen, den 27.09.2021

ObVI
Dipl.-Ing. Dieter Michel

Die Offenlegung des Entwurfs dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan und die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wurden gemäß § 3 (2) i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt am 15.11.2021 beschlossen.

Oberhausen, 08.12.2021

Der Oberbürgermeister
i. A.

Dezernent

Vorhabenträger:
Stömann Baubträger GmbH,
Bottrop

Vorhabenplaner:
Goldstein und Tratnik Architekten PartGmbB,
Oberhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan:
rheinruhr.stadtplaner,
Essen

Der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 05.12.2021 bis 19.01.2022 öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 28.01.2022

Der Oberbürgermeister
i. A.

Berechneter Stadtplanung

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch den Rat der Stadt am ____ als Satzung beschlossen worden.

Oberhausen,

Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom ____ ist am ____ gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches mit dem Hinweis, dass dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan ab dem ____ im Bereich 5-1 Stadtplanung, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer Nr. A 004, während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird, ordnungsgemäß bekannt gemacht worden.

Oberhausen,

Der Oberbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I, S. 4147);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

§ 99 Landesbauordnung (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV.NRW.2018, S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (GV.NRW.2021, S. 1086);

Landeswassergesetz NW (LWG) in der Neufassung vom 08.07.2016 (GV. NRW. 2016, S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2021 (GV. NRW. 2021, S. 560, ber. S. 718).

Soweit in diesem Planverfahren auf technische Regelwerke (z.B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) Bezug genommen wird, können diese bei der Stadt Oberhausen, Bereich 5-1 / Stadtplanung, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A009, während der allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- z. B. (III) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- GH — Gebäudehöhe in Metern über NHN (Normalhöhennull) als Mindest- und Höchstmaß
- EFH — Erdgeschoss-Fußbodenhöhe in Metern über NHN (Normalhöhennull) als Mindest- und Höchstmaß
- OK — Oberkante der Tiefgarage in Metern über NHN (Normalhöhennull) als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

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

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtbereich
- FW — Nur Feuerwehrzufahrten

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünflächen (Zweckbestimmung: s. Planeinschrieb)

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

- Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- F — Fahrradstellanlagen
- A — Abfallgefäße (Unterflur)
- St — Stellplätze
- TGa — Tiefgaragen
- GK — Gemeinschaftsanlagen: Kinderspielplätze
- GV — Gemeinschaftsanlagen: Versickerungsgräben
- V — Versickerungsgräben
- Mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

- FD — Nur Flachdächer zulässig

Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- ND — Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts hier: Prähistorischer Fliegender Fliegende Findling (mit grafischer Genauigkeit verortet)
- ND* — Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts hier: Prähistorischer Findling (neuer Standort)

Bemaßung

- $L^{2,0}$ — Bemaßung Länge
- Orthogonale Hilfslinie
- (Alle Angaben der Bemaßung in Metern)

I Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 – Elpenbachstraße / Schwarzwaldstraße –

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

1.1 In allen reinen Wohngebieten sind die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2 Im räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1. festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu denen Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.
(§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

1.3 In den reinen Wohngebieten WR 1, 2 und 4 sind für die Ermittlung der zulässigen Grundzüglichkeiten im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO jeweils Flächenanteile an der Fläche für Gemeinschaftsanlagen – Kinderspielplätze – einschließlich der Fläche für Gemeinschaftsanlagen – Versickerungsgräben – hinzuzurechnen.

Der dem jeweiligen Baugrundstück hinzuzurechnende Flächenanteil berechnet sich nach folgender Formel:

- Für das reine Wohngebiet WR 1: Gemeinschaftsfläche in m² * 0,435
- Für das reine Wohngebiet WR 2: Gemeinschaftsfläche in m² * 0,346
- Für das reine Wohngebiet WR 4: Gemeinschaftsfläche in m² * 0,219

(§ 21a Abs. 2 BauNVO)

1.4 In den reinen Wohngebieten darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht überschritten werden. Die Baugrundstücke lediglich unterbaut wird, maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

1.5 Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen (GH, Mindest- und Höchstmaß), Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH, Mindest- und Höchstmaß) und Tiefgaragenhöhen (Oberkante, Höchstmaß) beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN). Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist der oberste Dachabschluss (Attika bei Flachdächern). Oberer Bezugspunkt für die Erdgeschossfußbodenhöhe ist die Oberkante des fertigen Fußbodens (mit Estrich) im Erdgeschoss.

Eine Überschreitung der festgesetzten max. Höhe baulicher Anlagen um max. 1,5 m durch Photovoltaik- und gegebenenfalls technische Anlagen ist bei Wohngebäuden zulässig, wenn sie um mind. 1,5 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses abgerückt sind. Für baulichrisch erforderliche Absturzsicherungen gelten diese Einschränkungen bezüglich des Abrückens nicht.

(§ 9 Abs. 3 i. V. m. § 16 Abs. 2 und 6 sowie § 18 Abs. 1 BauNVO)

2. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für Terrassen und Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenzen entsprechend den räumlichen Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes um max. 3,0 m überschritten werden.

Luft-Wärme-Pumpen als Bestandteil der baulichen Anlagen der Hauptgebäude sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend den räumlichen Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zulässig.

(§ 31 Abs. 1, § 12 Abs. 3 BauGB und § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Außerhalb der Hauptgebäude sind Nebengebäude in Form von Fahrradabstellanlagen nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Fahrradabstellanlagen" zulässig.

Außerhalb der Hauptgebäude sind Abfallgefäße nur in Form von Unterflurbehältern innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Abfallgefäße (Unterflur) zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gartenhäuser und Geräteschuppen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

3.2 In den reinen Wohngebieten WR 1 und WR 4 sind oberirdische Stellplätze und Garagen nicht und Tiefgaragen nur innerhalb der Flächen für Stellplätze mit der Zweckbestimmung „Tiefgaragen" zulässig.

In den reinen Wohngebieten WR 2 und WR 3 sind oberirdische Garagen nicht und oberirdische Stellplätze nur innerhalb der Flächen für Stellplätze mit der Zweckbestimmung „Stellplätze" zulässig.

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

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

4.1 Anpflanzung von Bäumen in den WR-Gebieten
Innerhalb der reinen Wohngebiete sind 32 Laubbäume anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Hochstamm, mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm. Zum Schutz der Bäume ist pro Baum eine mind. 2,0 m breite, mind. 6,0 m² große Baumscheibe mit einem Volumen an durchwurzelbarem Boden von mind. 12,0 m³ anzulegen. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Kleingehölzen, Stauden oder einer Rasensneise als Schutz vor Überfahrenverdichtung zu bepflanzen. Die Standorte ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Eine Abweichung für die Einbepflanzung wird Bestandteil des Durchführungsvertrages. Ausfälle sind mindestens gleichwertig auf dem Grundstück zu ersetzen. Die Baumarten für Nachpflanzungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen abzustimmen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und 25 b) i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB)

4.2 Anpflanzung von Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche der Straße An St. Jakobus sind sechs Laubbäume anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Hochstamm, mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm. Zum Schutz der Bäume ist pro Baum eine mind. 2,0 m breite, mind. 6,0 m² große Baumscheibe mit einem Volumen an durchwurzelbarem Boden von mind. 12,0 m³ anzulegen. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Kleingehölzen oder Stauden als Schutz vor Überfahrenverdichtung zu bepflanzen. Die Standorte ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Eine Artenliste für die Entbepflanzung wird Bestandteil des Durchführungsvertrages. Ausfälle sind mindestens gleichwertig gleichen Standort zu ersetzen. Die Baumarten für Nachpflanzungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen abzustimmen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und 25 b) i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB)

4.3 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
Die zur Erhaltung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mindestens gleichwertig zu ersetzen. Die Baumarten für Nachpflanzungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen abzustimmen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

4.4 Extensive Dachbegrünung
Dachflächen von Wohngebäuden sind zu mind. 80 % extensiv mit angepasster Gras- und Staudenvegetation (z.B. mit Moos-Sedum-, Sedum-Moos-Kraut – oder Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen) zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 10 cm. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten. Die Begrünung ist fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Eine Kombination mit aufgeständerten Photovoltaik- oder Solaranlagen ist ausdrücklich zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und 25 b) BauGB)

4.5 Begrünung von Tiefgaragendecken
Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 35 cm. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten. Die Begrünung ist fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und 25 b) BauGB)

4.6 Fassadenbegrünung
Fassaden von Wohngebäuden sind zu begrünen. Maßgeblich für Lage und den Umfang der Begrünung sind die zeichnerischen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die Begrünung ist fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Eine Artenliste für die Entbepflanzung wird Bestandteil des Durchführungsvertrages. Ausfälle sind mindestens gleichwertig am gleichen Standort zu ersetzen. Die Arten für Nachpflanzungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen abzustimmen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und 25 b) i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB)

4.7 Private Grünfläche
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten" darf mit Ausnahme von Gartenwegen und Sitzplatzbereichen nicht befestigt werden und ist gärtnerisch zu bepflanzen. Der Garten ist zu mindestens 85 % als Vegetationsfläche (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 25 a) und b) BauGB) (hier auch: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW 2018 und § 44 LWG und § 55 Abs. 2 WHG)

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

5.1 Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach VDI-Richtlinie 2719
Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" (Stand: August 1987)
Zum Schutz vor verkehrsbezogenen Außenlärm sind in den festgesetzten reinen Wohngebieten bei Neubauten, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i.S.v. § 29 BauGB dienen sowie in Verfahren für Vorhaben, die nach BauO NRW 2018 von der Genehmigung freigestellt sind, aufgrund der Straßenverkehrsimmissionen der Straßen Schwarzwaldstraße, Eisenbachstraße, Tackenbergstraße und der Straße An St. Jakobus für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen, die zur Nicht-Überschreitung folgender innenschallpegel (Mittelungspegel (Lm) gemäß VDI-Richtlinie 2719, August 1987 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") führen, sofern diese Innenschallpegel nicht schon durch Bauklotzanordnungen, Grundrissgestaltungen und/ oder Maßnahmen des aktiven Schallschutzes, v. a. Schallschutzwände, eingehalten werden können:

Raumart gemäß VDI-Richtlinie 2719, Ziffer 6.3	Mittelungspegel (Lm) gemäß VDI-Richtlinie 2719, Ziffer 6.3
Wohnräume, tags	30 dB(A)
Kommunikations- und Arbeitsräume, tags (Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen, Büros für mehrere Personen)	30 dB(A)

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

Sofern diese Innenschallpegel (Mittelungspegel (Lm) gemäß VDI-Richtlinie 2719, Ziffer 6.3) nicht schon durch Bauklotzanordnungen und / oder Grundrissgestaltungen eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z. B. Schallschutzfenster, Schallschutzfenster mit integrierter schallgedämmter Lüftungseinrichtung, vorgestellte Glaswerker, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden.

5.2 Schallschutz von Schlafräumen
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i.S.v. § 29 BauGB dienen sowie in Verfahren für Vorhaben, die nach BauO NRW 2018 von der Genehmigung freigestellt sind, an Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen, schallgedämmte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern und dazu führen, dass ein Innenschallpegel (Mittelungspegel (Lm) gemäß VDI-Richtlinie 2719, August 1987, Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") von 25 dB(A) erreicht wird.

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

5.3 Lüftungsanlagen von Tiefgaragen
Erforderliche Lüftungsanlagen von Tiefgaragen sind so vorzusehen, dass eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen durch diese Anlagen ausgeschlossen ist.

5.4 Nachweise im Baugenehmigungsverfahren
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i.S.v. § 29 BauGB dienen sowie in Vorfahren für Vorhaben, die nach BauO NRW 2018 von der Genehmigung freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauvorlagen durch den Bauherrn / Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtung" (Stand: August 1987) zu erbringen.

6. Gestalterische Maßnahmen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW)

6.1 In allen reinen Wohngebieten sind nur Flachdächer zulässig.

6.2 Solare Warmwasser- und Photovoltaikanlagen sind ausschließlich auf den Dachflächen zulässig.

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

7.1. Das auf den Dachflächen der Hauptbaukörper und Decken der Tiefgaragen anfallende Niederschlagswasser ist in Rigolen zu versickern. Bei oberhalb von Tiefgaragen liegenden Terrassen ist das anfallende Niederschlagswasser ebenfalls in die Rigolen einzuleiten. Bei allen übrigen Terrassen ist das Niederschlagswasser unmittelbar zu versickern.

7.2. Gehwege, oberirdische Stellplätze und Zufahrten zur Stellplätzen und Tiefgaragen sind mit sickerfähigem Betonpflaster auszuführen. Feuerwehrzufahrten sind mit Rasenfugenpflaster, Rasenwaben oder Schotterrasen auszuführen.

II Kennzeichnung

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

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

III Nachrichtliche Übernahme

Naturdenkmal (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

Das gemäß ordnungsbehördlicher Verordnung zum Schutz der Naturdenkmale in der Stadt Oberhausen geschützte Naturdenkmal mit der Objektnummer 14.8, dessen Standort im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachrichtlich übernommen ist, ist auf dem Standort zu erhalten und zu schützen. Um es zu versetzen, ist bei der Unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahmeerlaubnis einzuholen. Auch die Zwischenlagerung während der Bauphase ist mit der Behörde abzustimmen.

IV Hinweise

1. Bodendenkmäler
Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Untere Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Augustinerstraße 3 + 5 in 46509 Xanten unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

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 außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. die Polizei zu verständigen.

3. Bodenveränderungen
Bodenarbeiten im nordwestlichen Bereich des Vorhabengrundstücks sind gutachterlich zu begleiten. Die allgemeinen Anforderungen und Hinweise der Unteren Bodenschutzbehörde sind zu beachten.

4. Baumschutz bei Bodenanschüttungen und Abrissarbeiten
Bei der Durchführung der Bodenanschüttungen und der Gebäudeabrissarbeiten ist aufgrund der teilweise unmittelbaren Nähe zu Bestandsbäumen durch eine ökologische Baumbegleitung enenn fachkundigen Sachverständigen zu gewährleisten, dass keine Schäden an den zum Erhalt festgesetzten Bäumen entstehen, auf die Anpflanzung Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die ökologische Baumbegleitung ist von der Vorhabenträgerin im Vorfeld der Maßnahmen zu beauftragen, der Name der benannten Gutachter/in sowie der Beginn der Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen im Vorfeld der Maßnahmen mitzuteilen. Die ökologische Baumbegleitung bei den Abrissarbeiten kann zusammen mit der erforderlichen ökologischen Baubegleitung aufgrund von artenschutzrechtlichen Belangen erfolgen.

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

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

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

8. Artenschutz
Um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung artenschutzrechtlicher Konflikte vorzusehen. Diese werden auch im Durchführungsvertrag für die Vorhabenträgerin verpflichtend aufgenommen.

Ökologische Baubegleitung (ÖBB)
Es ist ein/e anerkannte/r Fachgutachter/in mit der Ökologischen Baubegleitung zu beauftragen, um die Rodungs-, Abbruch- und Bauarbeiten von Beginn an zu begleiten. Der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten der Name und die Kontaktdaten der ÖBB schriftlich mitzuteilen. Die ÖBB hat das Baustellenpersonal gegenüber dem Umgang mit planungsrelevanten und anderen geschützten Tieren zu sensibilisieren. Die ÖBB hat sicherzustellen, dass sich zu Beginn der Arbeiten keine planungsrelevanten Arten auf der Fläche befinden. Die Arbeiten können erst unter der Voraussetzung beginnen, dass die Fläche von der ÖBB freigegeben wurde.

Maßnahme für die Zwergfledermaus
Für den artagebedingten Verlust eines Wochenstubenquartieren/Sommerquartieren der Zwergfledermaus (sowie Männchenquartieren der Rauhautfledermaus) sind 5 Ersatzquartiere an den neuen Gebäuden anzubringen. Das Anbringen der Ersatzkästen ist durch die Ökologische Baubegleitung zu begleiten und mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen abzustimmen.

Maßnahme für den Star
Für den artagebedingten Verlust eines Brutplatzes des Stars sind 6 Starenkästen an den Bäumen im Plangebiet anzubringen. Das Anbringen der Nistkästen hat innerhalb der Brutsaison bis Oktober zu erfolgen. Das Anbringen der Starenkästen ist durch die Ökologische Baubegleitung zu begleiten und mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen abzustimmen.

Allgemeiner Schutz streng geschützter Arten
Sollten im Zuge der Rodungs-, Abbruch- und Bauarbeiten Nist-, Brut- oder Ruhestätten der besonders oder streng geschützten Tierarten vorgefunden werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen aufzunehmen. Erst nach erfolgter Freigabe durch die Behörde dürfen die entsprechenden Arbeiten wiederaufgenommen werden.

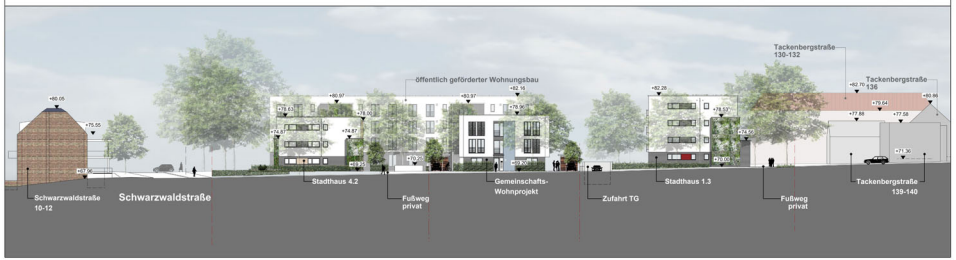
Allgemeine Maßnahmen für Vögel und Fledermäuse
Zum Schutz der Brutvögel vor baubedingten Verlusten sollte der Beginn des Baufeldfreimachens außerhalb der Brut- und Setzzeit im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar liegen. Bei Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist die Fläche durch die ÖBB vorab auf Brutplätze zu kontrollieren und es sind ggf. gezielte Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen. Sollten Brutplätze gefunden werden, ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen in Kentnis zu setzen und die Brutplätze müssen großräumig, bis zum Ausfliegen der Jungvögel, von Baufahrzeugen ausgenommen werden.

Das gesetzliche Rodungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG (1. März bis 30. September jeden Jahres) ist einzuhalten. Sollte eine Rodung im Brutzeitraum unumgänglich sein, sind unmittelbar vor Beginn der Rodungen durch die ÖBB zu untersuchen. Bereiche nach Brut- und Nistplätzen abzusuchen und zur Rodung freizugeben, sofern eine Beeinträchtigung von Brut- und Nistplätzen ausgeschlossen werden kann. Höhlen- und Spaltenbäume sind mittels geeigneter Hilfsmittel (z. B. Endoskopkamera, Wärmebildkamera, Spiegel, etc.) auf die Anwesenheit besonders geschützter Tierarten zu kontrollieren. Kann eine Beeinträchtigung von Brut- und Nistplätzen nicht ausgeschlossen werden, ist die Rodung erst außerhalb des Brutzeitraumes vorzunehmen.

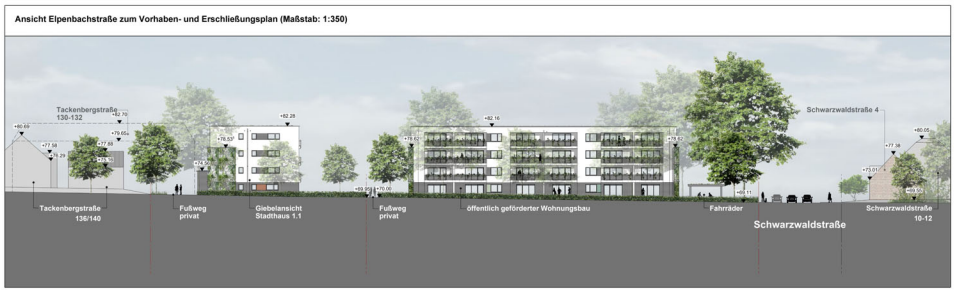
Der Beginn der Abbrucharbeiten an den Gebäuden ist während eines konfliktarmen Zeitraumes zwischen Anfang November und Anfang März sowie Temperaturen über 5° C durchzuführen, damit potentiell vorkommende Einzeltiere flüchten können. Als vorbereitende Maßnahmen können in diesem Zeitraum Verbringungen von Verschattungen, Rollladen

Vorhaben- und Erschließungsplan

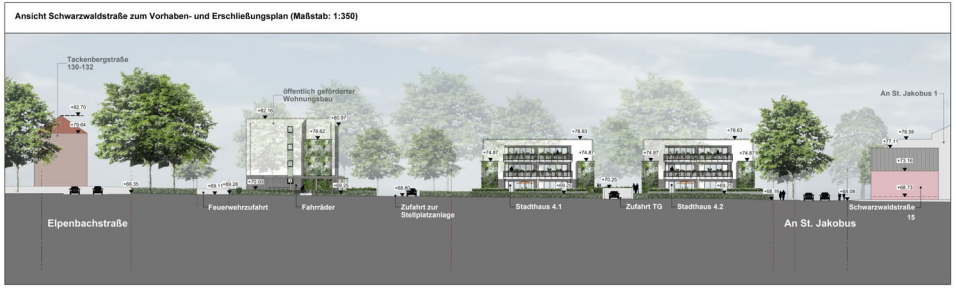
Ansicht An St. Jakobus zum Vorhaben- und Erschließungsplan (Maßstab: 1:350)



Ansicht Elpenbachstraße zum Vorhaben- und Erschließungsplan (Maßstab: 1:350)



Ansicht Schwarzwaldstraße zum Vorhaben- und Erschließungsplan (Maßstab: 1:350)



Ansicht Planstraße zum Vorhaben- und Erschließungsplan (Maßstab: 1:350)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I, S. 4147);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

§ 89 Landesbauordnung (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV.NRW.2018, S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV.NRW.2021, S. 1086);

Landeswassergesetz NW (LWG) in der Neufassung vom 08.07.2016 (GV. NRW. 2016, S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2021 (GV. NRW. 2021, S. 560, ber. S. 718).

Soweit in diesem Planverfahren auf technische Regelwerke (z.B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) Bezug genommen wird, können diese bei der Stadt Oberhausen, Bereich 5-1 / Stadtplanung, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A009, während der allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.

Legende

Angefertigt: 27.07.2021

Vorhabenträger:
Störmann Bauträger GmbH, Bottrop

Vorhabenplaner:
Goldstein und Tratnik Architekten PartGmbB, Oberhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan:
rheinruhr.stadtplaner, Essen

Lageplan der Tiefgaragen zum Vorhaben- und Erschließungsplan (Maßstab: 1:1.000)

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan hat als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 gemäß § 3 (2) i. V. m. § 12 (3) Baugesetzbuch in der Zeit vom 05.12.2022 bis 17.01.2023 öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 18.01.2023

Der Oberbürgermeister

i. A.

Bereichsleiter - Stadtplanung -

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 10 (1) i. V. m. § 12 (3) des Baugesetzbuches durch den Rat der Stadt am als Satzung beschlossen worden.

Oberhausen,

Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom ist am gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches mit dem Hinweis, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ab dem im Bereich 5-1 Stadtplanung, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer Nr. A 004, während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oberhausen,

Der Oberbürgermeister

Dieses Blatt B ist Bestandteil des aus 2 Blättern bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34
– Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße –
und bildet mit dem Blatt A (vorhabenbezogener Bebauungsplan) eine Einheit.

STADT OBERHAUSEN

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34

– Elpenbachstraße/ Schwarzwaldstraße –

Gemarkung: Osterfeld

Flur: 8

Maßstab: 1:500

Blatt B

1. AUSFERTIGUNG

STADT OBERHAUSEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34
– Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße –

in

Oberhausen-Klosterhardt

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

BEGRÜNDUNG

in der Fassung der Fortschreibung vom 24.01.2022

1. AUSFERTIGUNG

rheinruhr.stadtplaner
henning schmidt diplomingenieure

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines 4
1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich 4
2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele 4
3. Bestandssituation 5
3.1. Städtebauliche Gegebenheiten 5
3.2. Infrastruktur 7
3.3. Verkehr 7
4. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB 8
5. Bisheriges Planverfahren /Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 8
B Planerische Grundlagen 10
1. Ziele der Raumordnung/Vorbereitende Bauleitplanung 10
1.1. Landesentwicklungsplan (LEP NRW) 10
1.2. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP) 11
1.3. Regionalplan Ruhr (RVR) 11
2. Stadtentwicklungskonzept (STEK 2020) 12
3. Einzelhandelskonzept (EHK) und Studie Wohnen in Oberhausen 2017 13
4. Landschaftsplan 14
5. Derzeitige planungsrechtliche Situation 14
C Städtebauliches Konzept 14
1. Bebauungskonzept 14
2. Freiflächen 16
3. Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr 17
4. Technische Erschließung 17
5. Energie- und klimaschonende Optimierung 19
6. Gesunde Stadt 22
D Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan 25
1. Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplans 25
2. Geltungsbereich VBB / VEP 25
3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 26
4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 26
5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 29
6. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 29
7. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) 30
8. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 30
9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) 31
10. Gehrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 33

11. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) 33
12. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 33
13. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW) 37
13.1. Gestalterische Festsetzungen 37
Dachform 37
Solare Warmwasser- und Photovoltaikanlagen 37
13.2. Beseitigung von Niederschlagswasser 37

E Umweltverträglichkeit 38

1. Allgemeines 38
2. Baumschutz 38
3. Eingriffsregelung / Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich 41
4. Artenschutz 43
5. Naturdenkmal 45
6. Boden 45
7. Wasser 47
8. Klimaschutz in der Bauleitplanung 49
9. Immissionen 51
10. Katastrophenschutz (Seveso-III-Richtlinie) 53
11. Vermeidungs- und ökologische Minderungsmaßnahmen 53

F Kennzeichnung 55

1. Bergbau (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB) 55

G Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB) 55

1. Naturdenkmal 55

H Hinweise 56

I Wasserwirtschaftliche Belange 59

J Abwägung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB 59

K Bodenordnung / Grunderwerb 60

L Kosten 60

M Durchführungsvertrag 61

N Flächenbilanz 61

A Allgemeines

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Oberhausen im zum Stadtbezirk Osterfeld gehörenden Stadtteil Klosterhardt. Es umfasst in Gänze die Flurstücke Nr. 357, 923 und 924, Flur 8, Gemarkung Osterfeld. Die Größe beträgt 10.785 m².

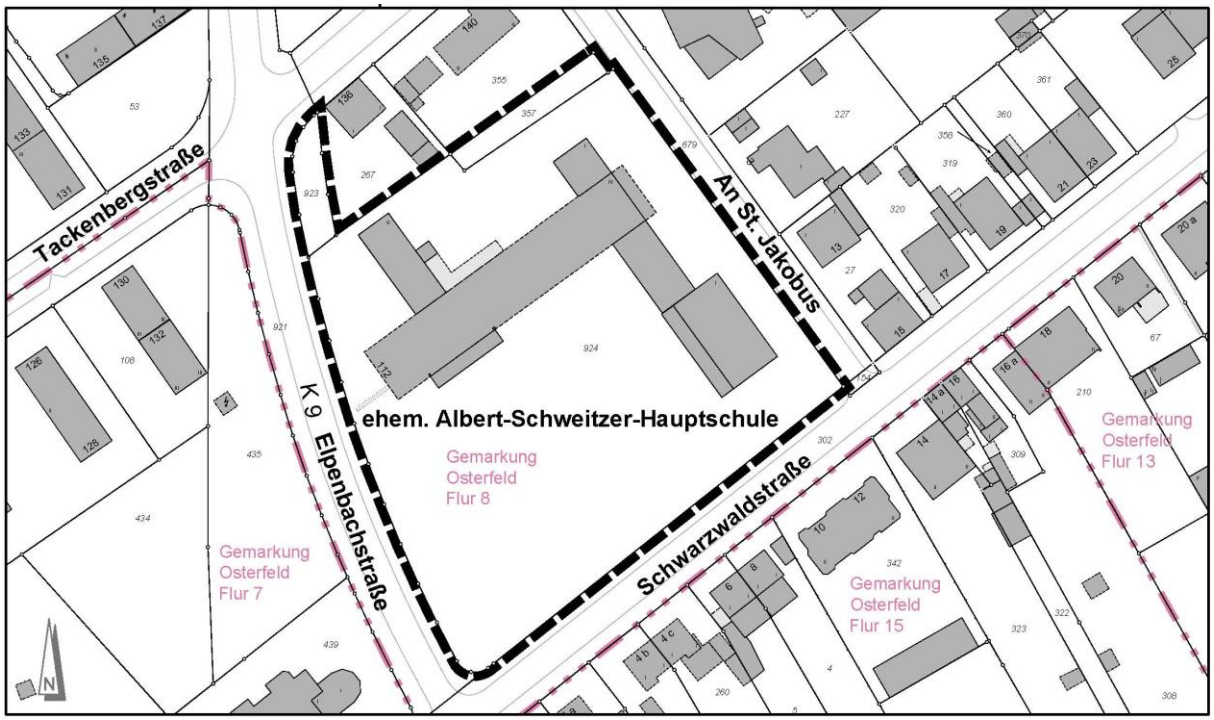


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 © Stadt Oberhausen

2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele

An der Elpenbachstraße im Oberhausener Stadtteil Klosterhardt befindet sich das Grundstück der ehemaligen städtischen Albert-Schweitzer-Hauptschule. Der Schulbetrieb wurde im Jahr 2017 eingestellt. Ein Wiederaufleben der Nutzung ist aufgrund fehlender Bedarfe nicht absehbar. Die Schulgebäude sind noch vorhanden, stehen jedoch leer. Die Stadt Oberhausen hat das überwiegende Grundstück, bis auf einen kleinen herauskragenden Teilbereich im Nordwesten (Flurstück Nr. 923), an die Vorhabenträgerin veräußert, die dort bedarfsgerechtes neues Wohnen im Geschosswohnungsbau entwickeln möchte.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines in Kraft getretenen Bebauungsplans. Da es sich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil befindet, wäre es nach § 34 BauGB zu bewerten. Auf dieser Grundlage ließe sich die vorgesehene Wohnbebauung nicht realisieren. Daher ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

In der Stadt Oberhausen besteht weiterhin ein Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Nach den Ergebnissen der Studie „Wohnen in Oberhausen 2017“[1] ist der Neubau wichtig, um die Versorgung mit gefördertem Wohnraum, insbesondere hinsichtlich Altengerechtigkeit und Barrierefreiheit, qualitativ zu verbessern. Die Fläche an der Elpenbachstraße eignet sich dabei in

1 IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Berlin und Timourou Wohn- und Stadtraumkonzepte, Droyßig – August 2018, S. 149;
https://serviceportal.oberhausen.de/suche/-/egov-bis-detail/dienstleistung/51772/show

besonderem Maße für die Entwicklung von entsprechendem Wohnbauland. Zum einen handelt es sich bei der Umnutzung des Schulgrundstücks um eine Innenentwicklung; umgebend befindet sich bereits Wohnbebauung, die durch die Umnutzung der Fläche arrondiert werden kann. Zum anderen zeigt sich die Fläche hinsichtlich ihrer guten Anbindung an die vorhandene Infrastruktur als besonders geeignet. Für die Versorgung mit Gütern des täglichen bis mittelfristigen Bedarfs befinden sich Einrichtungen an der Dorstener Straße, aber auch an der Teutoburger Straße in fußläufiger Entfernung. Dies gilt auch für die sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen und Kindertageseinrichtungen. Die Planung trägt somit auch zur Sicherung und Stärkung des Stadtteils bei.

Im Eckbereich der Elpenbachstraße mit der Tackenbergstraße befindet sich ein Grundstücksteil des ehemaligen Schulgrundstücks, der bereits durch die GrundstücksnachbarInnen eines Wohngrundstücks als Gartenbereich genutzt wird (Flurstück Nr. 923). Die Stadt Oberhausen hat diese Fläche bereits an diese benachbarten GrundstückseigentümerInnen veräußert und beabsichtigt die Fläche langfristig durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als private Grünfläche zu sichern.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 werden nunmehr folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines reinen Wohngebiets,
- Festsetzung einer privaten Grünfläche;
- Regelung der notwendigen Erschließung.

3. Bestandssituation

3.1. Städtebauliche Gegebenheiten

Im Plangebiet befindet sich derzeit das Gelände der ehemaligen Albert-Schweitzer-Hauptschule. Dabei handelt es sich um ein rechtwinklig angeordnetes Gebäudeensemble, das einen Hof zur Elpenbach- und Schwarzwaldstraße ausbildet.

Das dreigeschossige Hauptgebäude der ehemaligen Schule befindet sich im Nordwesten des Plangebiets. Entlang der Straße An St. Jakobus liegt die Sporthalle der ehemaligen Schule. Hinzu kommen mehrere Anbauten und Nebengebäude. Sämtliche Gebäude verfügen über Flachdächer. Aufgrund mangelnder Instandhaltung seit der Einstellung des Schulbetriebs sowie aufgrund eines Brands stellt sich die Bausubstanz derzeit als baufällig dar. Gegenüber der Umgebung liegt das ehemalige Schulgelände um ca. 1,5–3,0 m tiefer, was durch Böschungen entlang der Straßen An St. Jakobus, Schwarzwald- und Elpenbachstraße ausgeglichen wird. Der ehemalige Schulhof ist dagegen weitgehend eben.

Die Gebäude bilden ein zur nördlichen Plangebietsgrenze und zur Straße An St. Jakobus abgeschlossenes Ensemble und rahmen somit den zur Schwarzwald- und zur Elpenbachstraße ausgerichteten ehemaligen Schulhof ein. Für den PKW-Verkehr ist das ehemalige Schulgelände über eine Zufahrt von der Straße An St. Jakobus an der nordöstlichen Grundstücksgrenze erschlossen. Zwischen Hauptgebäude und nördlicher Grundstücksgrenze befindet sich eine Stellplatzanlage für die Beschäftigten der ehemaligen Schule.

Die Umgebung des ehemaligen Schulgeländes ist geprägt von Wohnbebauung sowie von Einrichtungen und Anlagen für den Gemeinbedarf und Freiraumstrukturen.

Nördlich des Plangebietes grenzen entlang der Tackenbergstraße ein Einfamilienhaus und ein Mehrfamilienhaus mit der Caritas-Einrichtung „Umme Ecke“ an.

Getrennt durch die Tackenbergstraße schließen sich nördlich daran ein weiteres Schulgelände (Theodor-Heuss-Realschule) und ein Sportplatz (Sportzentrum Tackenberg) an. Östlich davon liegt eine größere mit Gehölzen und Rasen bewachsene, eingezäunte Freifläche mit einem Wohnhaus.

Unmittelbar nordöstlich des ehemaligen Schulgeländes, auf der gegenüberliegenden Seite der Straße An St. Jakobus, befindet sich das Gebäude der Schul- und Sozialkirche St. Jakobus. Östlich schließen sich weiterhin überwiegend freistehende Einfamilienhäuser und Reihenhäuser an. Des Weiteren befinden sich in dem Baublock die psychologische Beratungsstelle und die regionale Schulberatungsstelle der Stadt Oberhausen sowie weitere Gebäude der Theodor-Heuss-Schule und der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule.

Südöstlich der Schwarzwaldstraße erstreckt sich eine Wohnbebauung, vornehmlich mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern. Im weiteren Verlauf folgt südöstlich ein Friedhof (kath. Friedhof Elpenbachstraße).

Auf der gegenüberliegenden Seite der Elpenbachstraße liegen das Solitärgebäude einer AWO-Kindertageseinrichtung und eines Familienzentrums sowie ein öffentlicher Spielplatz. Weiter westlich schließen sich kleinteilige Eigenheimbebauung sowie entlang der Tackenbergstraße Geschosswohnungsbau in Zeilenform an. Der Geschosswohnungsbau setzt sich auch nordwestlich entlang der Elpenbachstraße fort. Dahinter befinden sich westlich ein Sportplatz (Stadion „Am Dicken Stein“) und nordwestlich eine Schule (Dietrich-Bonhoeffer-Grundschule, Am Siedlerweg), an die sich wiederum überwiegend Reihenhausbebauung anschließt. Nordwestlich, in ca. 300 m Entfernung, verläuft mit der Dorstener Straße eine Hauptstraße, die die nähere Umgebung des ehemaligen Schulgeländes begrenzt.

Abb. 2 Luftbild aus dem Jahre 2019 © RVR, 2019, dl-de/by-2-0

3.2. Infrastruktur

Aufgrund der integrierten Lage des ehemaligen Schulgeländes im Stadtteil Klosterhardt besteht eine gut ausgebaute Infrastruktur. Unmittelbar gegenüber liegt mit der Kindertageseinrichtung und dem Familienzentrum Schwarzwaldstraße in Trägerschaft der Arbeiterwohlfahrt Oberhausen e. V. eine Kindertagesstätte. Die städtische Grundschule am Siedlerweg befindet sich ca. 100 m entfernt, die städtische Theodor-Heuss-Realschule in ca. 50 m Entfernung. Das städtische Sophie-Scholl-Gymnasium liegt in ca. 1,8 km Entfernung.

Das Nahversorgungszentrum Tackenberg liegt fußläufig ca. 500 m nordwestlich des Verfahrensgebiets. Der Schwerpunkt liegt mit zwei Lebensmitteldiscountern (Netto und Lidl) auf dem täglichen Bedarf. Eine Poststelle, verschiedene Einzelhandels- sowie mehrere Gastronomiebetriebe ergänzen das Angebot. Das nächstgelegene Hauptzentrum, Oberhausen-Sterkrade, ist ca. 1,6 km südwestlich entfernt.

Der westlich der Elpenbachstraße befindliche Spielplatz bietet eine ausreichende Ausstattung mit Spielflächen für ältere Kinder. Der nächstgelegene Sportplatz Am Dicken Stein der Spielvereinigung Sterkrade 06/07 e. V. befindet sich ca. 150 m westlich des Verfahrensgebiets. Zwecks Naherholung steht südlich der ca. 250 m entfernte städtische industriearchäologische Park mit der ehemaligen St. Antony-Hütte zur Verfügung.

3.3. Verkehr

Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist die verkehrliche Erschließung des ehemaligen Schulgeländes über die öffentlichen Straßen An St. Jakobus, Schwarzwaldstraße sowie Elpenbachstraße (K 9) gesichert. Letztere führt auf die nächste Hauptstraße, die ca. 350 m nördlich des Verfahrensgebiets verlaufende Dorstener Straße (L 623). In deren nord-westlichem Verlauf ist über die Anschlussstelle „Oberhausen-Sterkrade“ die in ca. 1,2 km Entfernung westlich gelegene Autobahn A 516 erreichbar. Über die Dorstener Straße und Fernewaldstraße ist in ca. 1,6 km Entfernung außerdem die Anschlussstelle „Oberhausen-Königshardt“ der Autobahn A 2 vorhanden. Damit ist eine sehr gute Anbindung an das städtische und überörtliche Straßennetz gegeben.

Die öffentlichen Straßen verfügen weitestgehend beidseitig über separate Bürgersteige. Die Ausnahme bildet der einseitige Fußweg an der Straße „An St. Jacobus“. Zusätzlich stehen in der Umgebung Fußwegeverbindungen, abseits des Kfz-Verkehrs zur Verfügung, Wegeverbindungen von der Schwarzwaldstraße führen über die südöstlich gelegenen Friedhöfe zur Elpenbachstraße sowie zur Harkortstraße.

Der Fahrradverkehr wird von den Fahrbahnen der umliegenden Straßen aufgenommen. Eigenständige Fahrradwege existieren nicht. Auch die Wegeverbindungen zwischen Schwarzwald-, Elpenbach- und Harkortstraße können genutzt werden. Die Harkortstraße ist dabei Bestandteil des Radverkehrsnetzes der Stadt Oberhausen und stellt die Hauptroute als Verbindung zum weiteren Streckenverlauf Richtung Osterfeld, Sterkrade und Bottrop dar.

Auch durch die Linien des öffentlichen Personennahverkehrs besteht eine unmittelbare Andienung. Die nächstgelegene Haltestelle „Tackenbergstraße“ der Buslinien SB 92, SB 93, 953, 961 und NE7 liegt direkt westlich an der Elpenbachstraße bzw. ca. 50 m nördlich des ehemaligen Schulgeländes im Eckbereich Elpenbachstraße / Tackenbergstraße. Über den Sterkrader Bahnhof, der ca. 2,5 km südwestlich des Verfahrensgebiets liegt, besteht Anschluss an das Netz des Schienenpersonennahverkehrs.

4. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Zuge des Offenlagebeschlusses auf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB umgestellt. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Angesichts der Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 ist dies zweifellos gegeben (siehe Kapitel A 2).

Als Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens werden auch Grenzwerte für die Festsetzung von Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO genannt: 20.000 m² bzw. 70.000 m² unter der Bedingung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Im vorliegenden Fall beträgt die Größe der überplanten Grundstücksfläche 10.785 m². Die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist noch kleiner. Damit wird der Grenzwert von 20.000 m² nicht überschritten.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn

- die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- 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 oder
- Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nach Mitteilung des Fachbereichs 2-2-10 (Untere Naturschutz-/Landschaftsbehörde) vom 28.01.2021 begründen die Zielsetzungen bzw. geplanten Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Ebenso sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 13 Abs. 1 BauGB)) zu beachten.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 liegen somit vor.

Im beschleunigten Verfahren wird unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Unabhängig vom Entfall dieser förmlichen Vorschriften, wurden die wesentlichen Umweltbelange bei der Planung berücksichtigt (s. Kapitel E).

Eine Berichtigung des Regionalen Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da die Planung im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des RFNP entwickelbar ist (s. auch Kapitel B 1.2).

5. Bisheriges Planverfahren /Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Ein Antrag der Vorhabenträgerin vom 31.01.2019 auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB liegt vor. Hierin erklärt die Antragstellerin

u. a. auch, dass sie i. S. d. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB bereit und in der Lage ist, innerhalb einer im Rahmen des vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrages festzulegenden Frist das beantragte Vorhaben nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umzusetzen.

Am 08.07.2019 wurde auf dieser Grundlage der Beschluss zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens durch den Rat der Stadt Oberhausen gefasst. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 15.08.2019 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und nach den “Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung” der Stadt Oberhausen erfolgte für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 - Elpenbachstraße / Schwarzwaldstraße -

- in der Zeit vom 22.03.2021 – 19.04.2021 einschließlich die öffentliche Darlegung der Planung und
- am 30.03.2021 die öffentliche Anhörung (per Online-Bürgerversammlung).

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtlichen Auswirkungen unterrichten zu lassen.

Gleichzeitig wurde den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel dazu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.03.2021 erstmalig bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beteiligt.

Der weitere Ablauf des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stellt sich wie folgt dar:

- Einverständnis des Rates der Stadt mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie Beschluss des Rates zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs;
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB;
- Bekanntmachung über die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs (mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan) im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für 30 Tage, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist;
- Abwägungsentscheidung über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat;
- Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan) durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

B Planerische Grundlagen

1. Ziele der Raumordnung/Vorbereitende Bauleitplanung

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

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

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

1.1. Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

Mit Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen (GV. NRW) am 25.01.2017 ist der neue Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) am 08.02.2017 in Kraft getreten. Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat am 17.04.2018 beschlossen, den LEP NRW zu ändern und die Öffentlichkeit sowie die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen zu beteiligen. Nach Abschluss des Änderungsverfahrens sind die Änderungen des LEP durch Bekanntmachung im GV. NRW vom 05.08.2019 am 06.08.2019 in Kraft getreten.

Im LEP NRW sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowohl textlich als auch zeichnerisch festgelegt. Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die im LEP NRW enthaltenen Ziele zu beachten und die Grundsätze in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.

Als Ziel wird allgemein formuliert, dass die Siedlungsentwicklung flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten ist (Ziel 6.1-1). Siehe Fortschreibung der Begründung vom 24.01.2022 (Seite 64).

Für Allgemeine Siedlungsbereiche besteht der landesplanerische Grundsatz der Ausrichtung auf zentralörtlich bedeutsame Allgemeine Siedlungsbereiche (Grundsatz 6.2-1). ~~Zudem ist der Grundsatz der Nutzung des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs zu berücksichtigen (Grundsatz 6.2-2). Hinzu kommt der Grundsatz der steuernden Rücknahme nicht mehr erforderlicher Siedlungsflächenreserven (Grundsatz 6.2-3).~~ Gestrichen am 24.01.2022.

In der zeichnerischen Darstellung des geltenden LEP NRW ist der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nachrichtlich dem Siedlungsraum zugewiesen. Dementsprechend bestehen für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß LEP NRW auch keine zu schützenden Freiraum- oder Grünstrukturen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Planungsziel der Entwicklung eines Wohnquartiers verfolgt. Die Planung berücksichtigt somit die im Landesentwicklungsplan formulierten Ziele und Grundsätze für die künftige bedarfsgerechte Siedlungsraumentwicklung in Nordrhein-Westfalen.

1.2. 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 (RFNP) gemäß § 25 Landesplanungsgesetz (LPlG) in der Fassung vom 03.05.2005 erarbeitet, der als integraler Bestandteil des Regionalplans aufgestellt wurde und zugleich die Funktion eines Regionalplans und eines gemeinsamen Flächennutzungsplans gemäß § 204 BauGB übernimmt. Der RFNP ist mit der Bekanntmachung am 03.05.2010 in Kraft getreten und damit gemäß § 25 Abs. 4 LPlG Ziel der Raumordnung geworden.

Im bauleitplanerischen Teil des RFNP wird der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Bildung“ und „Kultur“ dargestellt. Zugleich besteht eine Festlegung als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) im regionalplanerischen Teil des RFNP (s. Abb. 3).

Abb. 3: Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan © Stadt Oberhausen

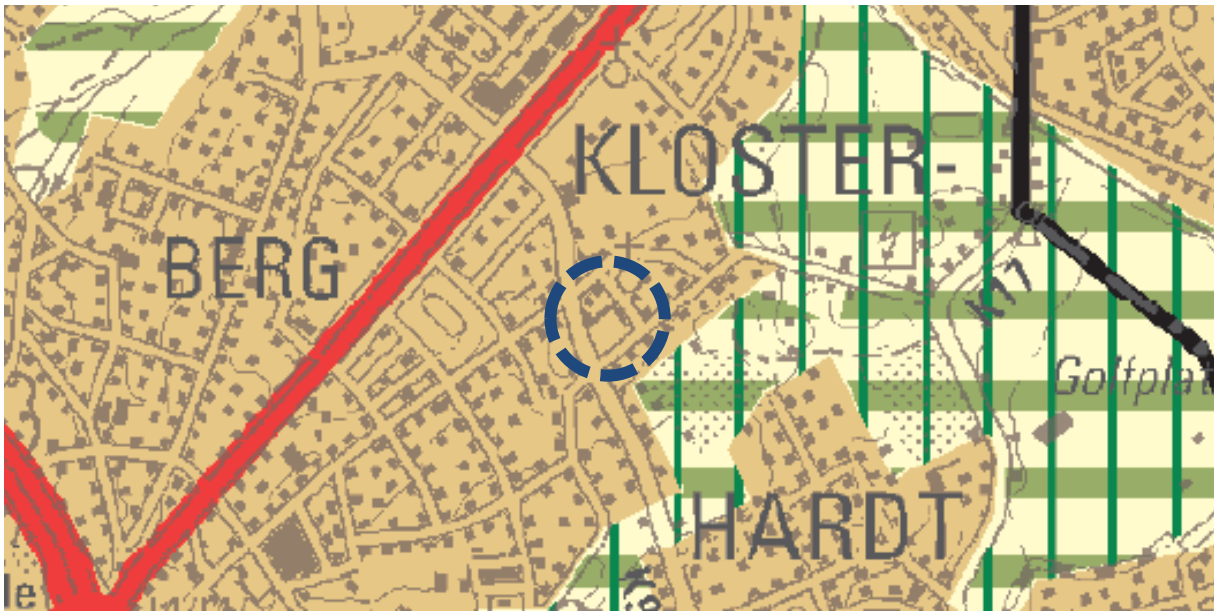
Unter Beachtung der Flächengröße kann die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 verfolgte Zielsetzung der Festsetzung eines reinen Wohngebiets (WR) im Rahmen einer abweichenden Konkretisierung als aus dem RFNP entwickelt angesehen werden. Die Fläche stellt mit einer Größe von ca. 1,08 ha einen untergeordneten Teil einer größeren Fläche für Einrichtungen des Gemeinbedarfs dar, die in der Funktion als auch in der Wertigkeit erhalten bleibt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34 ist im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst und im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem RFNP entwickelt.

1.3. Regionalplan Ruhr (RVR)

~~Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Ruhr (RVR) hat am 06.07.2018 den Erarbeitungsbeschluss zum Regionalplan Ruhr einstimmig gefasst. Er wird den RFNP in seinem~~

~~regionalplanerischen Teil künftig ersetzen. Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind die Ziele des in Aufstellung befindlichen Regionalplans Ruhr ebenfalls als sonstige Erfordernisse abwägungsbeachtlich.~~



~~Abb. 4 Auszug aus dem Entwurf des Regionalplans Ruhr (Stand: 25.04.2018) © RVR~~ nicht mehr aktuell (siehe Seite 64)!

~~Im zeichnerischen Teil des Entwurfs des Regionalplans Ruhr ist der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugewiesen (s. Abb. 4). Der Planung entgegenstehende textliche Ziele enthält der Entwurf des Regionalplans Ruhr nicht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34 entspricht somit auch den geplanten Zielen des Regionalplans Ruhr.~~

Siehe Fortschreibung der Begründung vom 24.01.2022 (Seite 64).

2. Stadtentwicklungskonzept (STEK 2020)

Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen als informelle Planung i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Plan zur Flächennutzung als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt (s. Abb. 5). Da die ehemalige Gemeinbedarfsnutzung im Planbereich aufgegeben wurde und für eine Folgenutzung als Gemeinbedarfsfläche in absehbarer Zeit kein Bedarf besteht, ist hier zukünftig eine Wohnnutzung vorgesehen. Die Funktion der verbleibenden Gemeinbedarfsfläche wird dadurch nicht berührt. Für den Teilbereich, für den zukünftig eine Wohnnutzung vorgesehen ist, soll das STEK 2020 bei einer künftigen Fortschreibung angepasst werden.

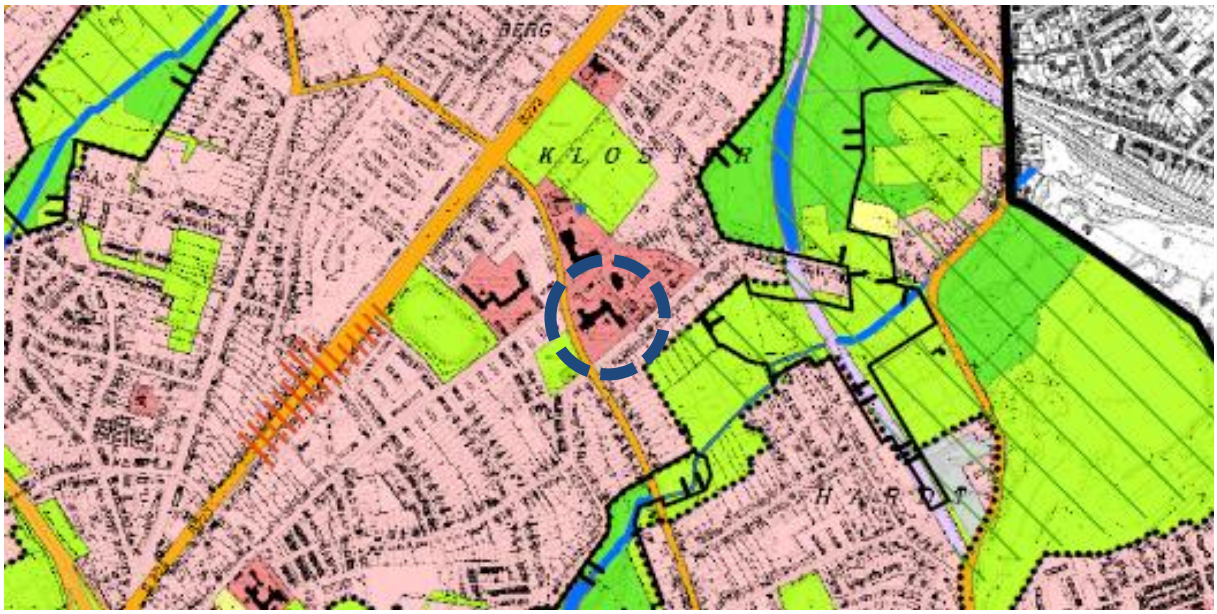


Abb. 5: Auszug aus dem Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 – Plan „Flächennutzung“ © Stadt Oberhausen

Der Plan zu den Maßnahmen des STEK 2020 enthält für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Darstellungen (s. Abb. 6). Insofern steht dieser Plan der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht entgegen.

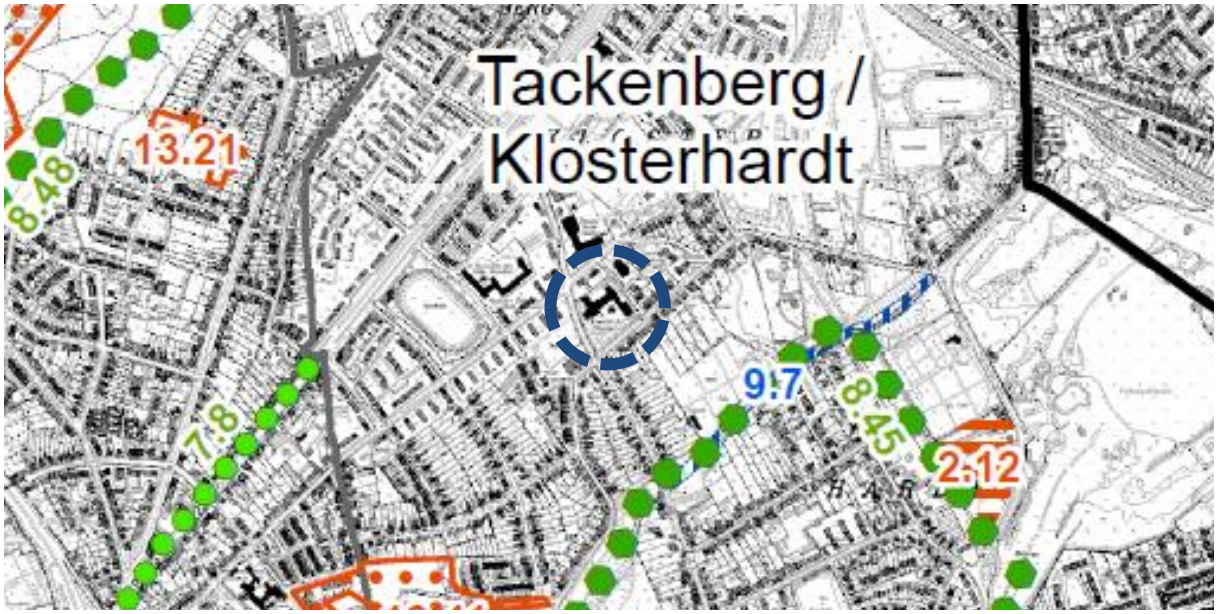


Abb. 6: Auszug aus dem Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 – Plan „Maßnahmen“ © Stadt Oberhausen

3. Einzelhandelskonzept (EHK) und Studie „Wohnen in Oberhausen 2017“

Am 26.05.2008 wurde vom Rat der Stadt das Einzelhandelskonzept für die Stadt Oberhausen beschlossen[2]. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich in keinem Versorgungsbereich. Das nächstgelegene Hauptzentrum, Oberhausen-Sterkrade, ist ca. 1,6 km südwestlich entfernt. Das Nahversorgungszentrum Tackenberg/Klosterhardt befindet sich ca. 0,5 km nordwestlich des Geltungsbereichs. Siehe Fortschreibung der Begründung vom 24.01.2022 (Seite 65).

2 Einzelhandel in Oberhausen, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GmbH, Köln, Dezember 2007

4. Landschaftsplan

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen. Insofern stehen dessen Festsetzungen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht entgegen.

5. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplans. Auch ein in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan liegt hierfür nicht vor. Das Verfahrensgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 liegt also im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

C Städtebauliches Konzept

1. Bebauungskonzept

Im geplanten Wohnquartier sind ein Abbruch der bestehenden Gebäude und die Errichtung von sieben Wohngebäuden mit insgesamt ca. 65 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau vorgesehen. Hierbei sollen unterschiedliche Wohnformen realisiert werden, um eine sozioökonomische und demografische Mischung der Bewohnerschaft zu erreichen. Vorgesehen sind vier Baufelder. Das erste soll im Norden drei Punkthäuser mit je acht Eigentumswohnungen umfassen. Auf dem zweiten sind in einem westlich gelegenen Zeilenbau 24 Wohneinheiten, kofinanziert mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung, geplant. Ein weiteres Punkthaus im Osten ist auf dem dritten Baufeld mit fünf Wohneinheiten in gemeinschaftlichen Wohnformen vorgesehen. In den beiden südlichen Punkthäusern des vierten Baufelds sollen je sechs Eigentumswohnungen entstehen.

Zur Errichtung des geplanten Wohnquartiers soll die vorhandene Senke durch Bodenanschüttungen verfüllt werden. Neben den entwässerungstechnischen Anforderungen ist dies insbesondere aufgrund der gewünschten Barrierefreiheit des Plangebietes geboten. Die Gebäude sind dementsprechend mit an die städtebauliche Umgebung angeglichenen Erdgeschossfußbodenhöhen vorgesehen und barrierefrei erschlossen. Für Bodenauffüllungen bestehen Anforderungen an das aufzubringende Material. Diese werden bei der Realisierung der städtebaulichen Planung beachtet.

Die Entwicklung des Plangebietes folgt den Zielen der Innenentwicklung und damit der Maßgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. In diesem Sinne erfolgt eine kompakte Bebauung im Plangebiet, die erforderlich ist, um dem drängenden Bedarf an Wohnraum in der Stadt Oberhausen Rechnung zu tragen.

Die Gebäudehöhen der Bebauung im geplanten Wohnquartier sind in Anlehnung an den umliegenden Bestand vorgesehen und ermöglichen eine Errichtung von Wohngebäuden mit vier Geschossebenen im Norden und Westen sowie drei Geschossebenen im Süden und Osten des Plangebietes. In der näheren Umgebung lassen sich auch Beispiele für eine vergleichbare Höhenentwicklung im Bestand finden. Die Höhe ist dabei der entscheidendere Bewertungsmaßstab gegenüber der Geschossigkeit. Es werden bei der Neuplanung Flachdächer vorgesehen, so dass das oberste Geschoss üblicherweise geringere Höhen als bei einem Satteldach aufweist. In Bezug auf die nördliche viergeschossige Bebauung ergeben sich für das Nachbargebäude Tackenbergstraße 130-132 Gebäudehöhen von 82,70 m ü. NHN und im Gebäude Tackenbergstraße 136 Gebäudehöhen von 80,69 m ü. NHN. Das Kirchenschiff

An St. Jakobus erreicht ähnliche Höhen. Dies gilt mindestens auch für die Theodor-Heuss-Realschule. Der höchste Gebäudeteil des langgestreckten nördlichen Baukörpers der ehemaligen Albert-Schweitzer-Hauptschule im Vorhabengebiet erreicht lt. Aufmaß 82,21 m ü. NHN. Gegenüber diesen Beispielen ist die geplante viergeschossige Bebauung im nördlichen Bereich des Vorhabengebietes mit einer Höhe von 82,28 m ü. NHN nur geringfügig höher bzw. annähernd gleich.

Eine Planung von vier Vollgeschossen im Wohnungsbau und die damit verbundenen Höhen der Gebäude ist unter Berücksichtigung des Wohnungsbedarfs heute in innerörtlichen Lagen unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstandsflächenregelungen üblich und geboten.

Mit der geplanten Neubebauung von vier Geschossebenen im nördlichen Bereich des Plangebietes wird ein rechtlich durch die Bauordnung NRW 2018 vorgegebener Abstandsflächenfaktor von 0,4 sicher eingehalten. Selbst ein bis zur Einführung der BauO NRW 2018 in NRW geltender Faktor von 0,8 wird noch eingehalten. Die Abstände der geplanten drei Gebäude zur Grenze der NachbarInnen betragen weitgehend ca. 10 m (mit Ausnahme der untergeordneten eingeschossigen Eingangsvorbauten), sie könnten also theoretisch sogar halbiert werden. Die Baugrenzen wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gegenüber dem Vorentwurf detaillierter dargestellt und entsprechend angepasst. Die Darstellungen im VBB (Blatt A) und VEP (Blatt B) stimmen nun bezüglich des Detaillierungsgrades hinsichtlich möglicher Vorsprünge überein. Mit der Einhaltung der Abstandsflächen ist in der Regel davon auszugehen, dass Beeinträchtigungen der Nachbarschaft nicht gegeben sind.

Ergänzend wurde eine Verschattungsuntersuchung insbesondere mit Blick auf die Verträglichkeit der Neubebauung mit der nördlich angrenzenden Bebauung an der Tackenbergstraße erstellt (s. Anlage 9).

Im Ergebnis finden sich keine in innerörtlichen Lagen im Bereich von überwiegenden Mehrfamilienhäusern unüblichen Verschattungen der Nachbargebäude. Im kritischen Winterzeitraum, in dem in besiedelten Gebieten wegen der tiefstehenden Sonne Verschattungen nicht vermeidbar sind, kann anhand der Sonnenstandsprüfungen aufgezeigt werden, dass im relevanten Fall der Winterbesonnung aus südöstlicher Richtung im Morgenzeitraum bereits durch das bestehende langgestreckte Schulgebäude der ehemaligen Albert-Schweitzer-Hauptschule Verschattungen der nördlich gelegenen Bebauungen an der Tackenbergstraße gegeben sind. Mit der Neuplanung ergeben sich aufgrund der etwas höheren Bebauung zwar geringfügig tiefere Schattenwürfe, gleichzeitig ist aber festzustellen, dass durch die Gliederung in drei Einzelbaukörper „Lücken“ entstehen, die eine Sonneneinstrahlung auf die Nachbargrundstücke und Fassaden der Bestandsgebäude im Verlauf des Morgens zulassen. Im Mittagszeitraum ergeben sich Verschattungen nur im Nahbereich der Grundstücksgrenze, die aber schon durch den grenzständig vorhandenen Baumbestand gegeben sind. Für die Hauptbaukörper an der Tackenbergstraße sind keine maßgeblichen Verschattungswirkungen erkennbar. Am winterlichen Nachmittag ist die Bestandsbebauung an der Tackenbergstraße nicht durch die Neuplanung betroffen. Hier ergeben sich vielmehr Verschattungen durch die Mehrfamilienhäuser, die weiter westlich an der Elpenbachstraße liegen und durch das Nebengebäude der Tackenbergstraße 136.

Zu den betrachteten Frühlings- (20.03.) und Sommerpunkten (21.06) ergeben sich durch die Neubebauung keine Verschattungen für die Hauptgebäude an der Tackenbergstraße. Zum betrachteten Herbstpunkt (21.09) ergeben sich bezüglich der Hauptgebäude nur für die Tackenbergstr. 140 in den Morgenstunden Verschattungen.

Folglich ergeben sich keine unzumutbaren Verschattungswirkungen der vorhandenen Gebäude an der Tackenbergstraße durch die Neubebauung.

Für alle Hauptgebäude sind Flachdächer in Form von Gründächern geplant, sodass das geplante Wohnquartier eine einheitliche, zeitgemäße Erscheinung erhält. Es lehnt sich mit der vorgesehenen Dachform auch an das ehemalige Schulgebäude an, an dessen Stelle es tritt, sowie an das Erscheinungsbild der benachbarten Theodor-Heuss-Realschule.

2. Freiflächen

Das geplante Wohnquartier soll mit seiner maßvollen baulichen Dichte einen durchgrünten Charakter erhalten. Die Bebauung umschließt einen gemeinschaftlichen Innenbereich, der als privater Freiraum mit einer Durchwegung zwischen den Straßen An St. Jakobus und Elpenbachstraße sowie einer daran angeschlossenen Spielfläche für Kleinkinder gestaltet ist. Dieser Bereich wird zudem als Treffpunkt für die BewohnerInnen ausgebaut. Zur Ausstattung gehören Spielgeräte, gepflasterte Flächen, Sitzgelegenheiten, Heckeneinfriedungen und Rasenbereiche. Dabei werden die Anforderungen hinsichtlich der Ausstattung und Größe aus der gültigen Spielplatzsatzung der Stadt Oberhausen an erforderliche private Spielbereiche auf der ausgewiesenen zentralen Gemeinschaftsfläche berücksichtigt. Weitere hausbezogene Spielflächen sind damit im Plangebiet nicht notwendig.

Dabei ist vorgesehen, dass die zentrale Gemeinschaftsfläche primär den AnwohnerInnen der geplanten Wohnanlage zur Verfügung steht und damit privaten Charakter behält. Ergänzend besteht im unmittelbaren Umfeld, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Elpenbachstraße neben dem AWO-Kindergarten bereits eine größere öffentliche Spielplatzfläche mit Bewegungsangeboten.

Quer über den zentralen Innenbereich des Quartiers erfolgt eine Fußwegeverbindung zwischen An Sankt Jakobus und der Elpenbachstraße sowie zwischen der Schwarzwaldstraße und der Elpenbachstraße, um im Sinne der Quartiersvernetzung und der Stadt der kurzen Wege eine Querung zu ermöglichen. Eine Nutzungsmöglichkeit dieser Wegeverbindungen für die Öffentlichkeit wird im Durchführungsvertrag fixiert. Ebenfalls soll aufgrund dieser Belange der Hauserschließungsweg im Norden des Plangebietes für die Allgemeinheit als Fußwegeverbindung genutzt werden dürfen. Für diese Verbindung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Gehrecht förmlich festgesetzt (s. Kap. D 10).

Auch für den derzeit im südlichen Plangebiet befindlichen und als Naturdenkmal geschützten Findling ist innerhalb der o.g. Gemeinschaftsfläche ein neuer Standort vorgesehen. Dieser soll in die Freianlagenplanung, seiner Bedeutung als Zeugnis der Erdgeschichte angemessen, integriert werden.

Unmittelbar an den geplanten Wohngebäuden in den Baufeldern 1, 3 und 4 sind private, insbesondere den Wohneinheiten im Erdgeschoss zugeordnete, Hausgärten vorgesehen. Mit Anpflanzungen und Rasenflächen soll darüber hinaus zwischen der geplanten Bebauung sowie zu den Rändern des Plangebiets eine weitere Durchgrünung vorgenommen werden.

Soweit wie möglich, erfolgt ein Erhalt der in den Randbereichen auf dem Grundstück stehenden Bäume. Zusätzlich sind im Inneren des geplanten Wohnquartiers Neupflanzungen vorgesehen. Für die Wohngebäude und zum Teil für die Nebenanlagen sind extensive Dachbegrünungen geplant. An den Fassaden mit geringem Fensterflächenanteil sind zudem Fassadenbegrünungen auf vorgelagerten Unterkonstruktionen vorgesehen. Auch die Tiefgaragendecken sollen intensiv begrünt werden.

3. Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr

Zur verkehrlichen Erschließung des geplanten Wohnquartiers für den Kfz-Verkehr sind Anschlüsse an die umliegenden Straßen An St. Jakobus und Schwarzwaldstraße vorgesehen. Damit ist die Anbindung für den Kfz-Verkehr hinreichend gesichert. Weiterhin sollen teilweise separate Feuerwehrzufahrten zu den geplanten Gebäuden geführt werden.

Für die BewohnerInnen und die Nachbarschaft sollen zusätzlich aus dem gemeinschaftlichen Innenbereich des geplanten Wohnquartiers Wegeverbindungen zu den umliegenden Straßen angeboten werden, sodass kurze Wege innerhalb des Quartiers geschaffen werden können.

Der ruhende Verkehr des ersten und vierten Baufelds soll in zwei Tiefgaragen mit 28 (WR 1) bzw. 14 (WR 4) privaten Stellplätzen als Mittelgarage untergebracht werden. Für das zweite Baufeld (WR 2) ist eine oberirdische Sammelstellplatzanlage mit 23 privaten Stellplätzen an den Gebäudeseiten vorgesehen. Auf dem dritten Baufeld sollen unmittelbar am Baukörper sechs oberirdische private Stellplätze entstehen. Die Zufahrten zu diesen Anlagen sind von den geringer frequentierten Straßen An St. Jakobus und Schwarzwaldstraße geplant. Insgesamt wird ein hinreichender Stellplatzschlüssel von über 1 Pkw-Stellplatz je Wohneinheit sichergestellt.

Punktuell ist durch das geplante Wohnquartier die Herstellung weiterer öffentlicher Parkplätze für BesucherInnen im Straßenraum geplant. In der Straße An St. Jakobus ist eine Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen, mit Herstellung eines notwendigen Gehwegs und eines Parkstreifens mit sieben straßenbegleitenden Parkplätzen in Längsaufstellung. Im Zuge dieses Verkehrsflächenumbaus ist eine Beseitigung des dort befindlichen Baumbestandes erforderlich (vgl. Kap. E 2). Als Ersatz werden entsprechend den Regelungen der Baumschutzsatzung zwischen den zukünftigen Parkständen sechs neue Bäume gepflanzt.

Oberirdisch und überwiegend in den Tiefgaragen entstehen rund 130 Fahrradabstellplätze. Damit wird ein hinreichender Stellplatzschlüssel von 2 Fahrrad-Stellplätzen je Wohneinheit sichergestellt. Die Unterbringung in den Tiefgaragen dient insbesondere dem zunehmenden Bedürfnis einer Verwahrung hochwertiger Elektrofahrräder. Für den geförderten Wohnungsbau und das Gebäude an St. Jakobus sind keine Tiefgaragen vorgesehen. Daher erfolgt dort die Errichtung von oberirdischen, geschlossenen Fahrradstellplatzanlagen. Ergänzend werden in allen Baufeldern offene Abstellmöglichkeiten für Fahrräder in Nähe der Hauseingänge angeboten.

4. Technische Erschließung

<u>Versorgung</u>

Die technische Erschließung ist hinsichtlich der Versorgung des geplanten Wohnquartiers mit Elektrizität, Erdgas und Wasser über die vorhandenen Leitungen in den Straßen An St. Jakobus, Schwarzwaldstraße sowie Elpenbachstraße vorgesehen. Die Elektrizitätsversorgung soll abgesehen vom Netzanschluss nach Möglichkeit auch mittels Photovoltaikanlagen auf den Dächern der geplanten Wohngebäude erfolgen. Hinsichtlich der Wärmeversorgung ist voraussichtlich der Anschluss an ein in der Umgebung entstehendes Nahwärmenetz, gespeist von einem künftig betriebenen Blockheizkraftwerk, vorgesehen. Alternativ sollen hierzu unmittelbar an den geplanten Wohngebäuden Luft-Wärme-Pumpen errichtet werden. Die Energieversorgung wird im weiteren Verfahren noch präzisiert und im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

Es wird für das Vorhaben ein innovatives Energiekonzept mit lokalen Akteuren angestrebt, das den gesetzlichen Anforderungen aktueller Gesetze und Verordnungen zur Energieeinsparung folgt. Insgesamt soll eine auch aus Klimaschutzsicht gute Energieversorgung sichergestellt werden.

Abfallbeseitigung

Zwecks Abfallentsorgung sind zwei zentrale Unterflur-Sammelanlagen geplant. Diese sind auf den Grundstücken angrenzend an die Schwarzwaldstraße und An St. Jakobus verortet, damit eine Abholung durch Entsorgungsfahrzeuge direkt vom Straßenraum aus erfolgen kann.

Schmutzwasserableitung

Zur Beseitigung des Schmutzwassers aus den Baufeldern 1 und 3 ist ein Anschluss an den Kanal in der Straße An St. Jakobus vorgesehen. Für die Baufelder 2 und 4 soll ein Anschluss an den Retentionskanal in der Schwarzwaldstraße erfolgen.

Regenwasserableitung - Dachflächen

Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass das Niederschlagswasser aller Dachflächen einer Versickerungsanlage zugeführt wird. Aufgrund der bestehenden guten Bodenkennwerte und einem versickerungsfähigen Untergrund kann das Niederschlagswasser der Dachflächen unbedenklich in den Untergrund eingeleitet werden.

Hierzu wurde festgelegt, dass die reinen Wohngebiete WR 1, WR 2 und WR 4 eine gemeinschaftliche Versickerungsanlage (Rohr-Rigole) für die Versickerung der extensiv begrünten Dachflächen und Fahrradabstellplätze/-boxen (Abstellräume) erhalten sollen. Hierzu steht eine gemeinschaftliche zentrale Fläche zur Verfügung.

Im reinen Wohngebiet WR 3 ist eine eigene Versickerungsanlage (Rohr-Rigole) für die extensiv begrünten Dachflächen (Wohnhaus, Fahrradabstellplätze/-boxen, Abstellräume) vorgesehen.

Regenwasserableitung - Außenanlagen

Die befestigte Stellplatzfläche (offenes Pflaster) im reinen Wohngebiet WR 2 soll über eine angrenzende Versickerungsmulde entwässert werden.

Die Entwässerung der Gehwege erfolgt über die Schulter in die angrenzende Vegetation.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Rampenabfahrten zu den Tiefgaragen wird jeweils per Hebeanlage über die Rückstauebene befördert. Von dort wird dieses Wasser im Freigefälle zur öffentlichen Kanalisation geleitet.

Alle übrigen befestigten Flächen (z. B. Balkone) werden über Regenwassergrundleitungen im Freigefälle zur öffentlichen Kanalisation geleitetet.

Die Terrassen, die sich oberhalb der Tiefgaragen befinden, entwässern über die Schulter auf die Tiefgaragenfläche. Das dort anfallende und nicht gespeicherte Niederschlagswasser versickert auf die Tiefgaragendecke und wird auf dieser über die Schulter in ein angrenzendes Kiesbett ins Erdreich entwässert. Die Terrassen außerhalb der Tiefgarage entwässern frei in das Gelände.

Details zur Beseitigung des Niederschlagswassers werden im Entwässerungskonzept definiert, das Anlage des vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrags wird.

5. Energie- und klimaschonende Optimierung

Die städtebauliche Planung wurde einer energieoptimierenden Überprüfung unterzogen, um dem Entwicklungsziel einer energetisch optimierten, emissionsarmen und klimaschonenden Bebauung gerecht zu werden. Bei der Überprüfung sind in diesem Zusammenhang folgende Aspekte von besonderem Interesse:

- Kompaktheit der Gebäude,
- Ausrichtung der Baukörper,
- Dachform/-neigung/-ausrichtung,
- Verschattung,
- Energieversorgungskonzept,
- Energetische Baustandards,
- Grünkonzept,
- Versiegelung.

Hinsichtlich der Kompaktheit der Gebäude stellt die Minimierung der wärmeübertragenden Gebäudehülle im Verhältnis zu dem davon eingeschlossenen Raum ein wesentliches Instrument der energie- und klimaschonenden Optimierung dar. Je höher die Kompaktheit der Gebäude ist, umso geringer ist dann i. d. R. der Jahresheizwärmebedarf.

Die städtebauliche Kompaktheit eines Gebietes ergibt sich aus der beabsichtigten (städte-) baulichen Dichte, verknüpft mit der Kompaktheit der Baukörper, die den Heizwärmebedarf der Gebäude entscheidend beeinflussen. Die Kompaktheit eines Baukörpers ergibt sich u. a. aus dem Verhältnis des umbauten Volumens des Baukörpers (V) zur Außen- bzw. Oberfläche (A) (A/V-Verhältnis).

Im geplanten Wohnquartier sind insgesamt sechs Punkthäuser und ein Zeilenbau mit Geschosswohnungen vorgesehen. Dadurch ergibt sich bereits eine gute Kompaktheit. Eine bessere könnte mit noch dichterer Bebauung in geschlossener Bauweise erreicht werden. Demgegenüber wird jedoch die städtebauliche Einfügung der vorgesehenen Bebauung in die umliegenden offenen städtebaulichen Strukturen höher gewichtet.

Die Ausrichtung der Baukörper ist für die energie- und klimaschonende Optimierung insofern relevant, als passive solare Gewinne größtenteils über die südorientierte Hauptfassade erzielt werden. Folglich spielt die Orientierung des Gebäudes und somit die Ausrichtung der Hauptfassade eine entscheidende Rolle. Nach Süden orientierte Hauptfassaden weisen gegenüber in Ost- bzw. West-Richtung orientierten Fassaden eine längere Gesamtdauer der Besonnung in den Wintermonaten auf. Mit zunehmender Südabweichung der Hauptfassade nehmen die solaren Gewinne, vor allem in den Wintermonaten November bis Februar, ab.

Im geplanten Wohnquartier weisen die vorgesehenen nördlichen und südlichen Punkthäuser eine südöstlich ausgerichtete Hauptfassade auf. Die Hauptfassade des geplanten östlichen Punkthauses sowie des westlich vorgesehenen Zeilenbaus soll eine südwestliche Ausrichtung erhalten. Damit stellt sich die geplante Bebauung als gut ausgerichtet dar. Die Stellung der Gebäude wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan zwingend vorgegeben. Daher ist die aus Klimaschutzsicht gute Ausrichtung verbindlich umzusetzen und die Planung insofern zusätzlich positiv zu bewerten.

Neben der Ausrichtung der Baukörper sind auch deren Dachform, -neigung und -ausrichtung wesentlich für die energie- und klimaschonende Optimierung. Sie bilden die Voraussetzungen für die aktive Solargewinnung. 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°.

Das Bebauungskonzept sieht die Errichtung von Flachdächern vor. Diese bieten die Möglichkeit einer entsprechenden Neigung und Größe aufgeständerter Solarmodule ohne gegenseitige Verschattung und eignen sich damit grundsätzlich gut für die aktive Solarenergiegewinnung, weil auch die Ausrichtung optimal gewählt werden kann. Die Dachform Flachdach wird Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans, womit eine aktive Solargewinnung grundsätzlich ermöglicht wird. Die Dachform „Flachdach“ und die Anforderungen an die Dachbegrünung werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt (s. textliche Festsetzungen Nr. 4.4 und 6.1).

Die Verschattung von Fassaden mindert deren Leistungsfähigkeit und ist daher ebenfalls hinsichtlich der energie- und klimaschonenden Optimierung zu betrachten. Verschattung kann hierbei durch Nachbargebäude, Topografie und/oder Vegetation entstehen.

Für die geplanten südlichen Punkthäuser ergibt sich aufgrund des geringen Abstands zum großkronigen derzeitigen Vegetationsbestand eine starke Verschattung. Am vorgesehenen Zeilenbau ist aufgrund des Abstands zur bestehenden Vegetation lediglich eine leichte Verschattung zu erwarten. Die übrige geplante Bebauung dagegen wird keiner erheblichen Verschattung ausgesetzt, da dort Anpflanzungen kleinkroniger Bäume in ausreichendem Abstand vorgesehen sind. Hinsichtlich einer Verschattung der geplanten Bebauung untereinander ist lediglich eine minimale Beeinträchtigung der Nebenfassaden der vorgesehenen Punkthäuser zu erwarten. Eine Verschattung der Bebauung in der Umgebung durch die geplante Bebauung bzw. umgekehrt ist aufgrund des großen Abstands nur in geringem Maße zu erwarten.

Ein Energieversorgungskonzept kann durch eine möglichst effiziente Gestaltung der Energieversorgung eine energie- und klimaschonende Optimierung bewirken. Hier sind dann Aussagen zum Einsatz von Primärenergie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zu machen, wobei die Anforderungen über das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) hinausgehen.

Hauptziel sollte jedoch die weitestgehende Vermeidung von Energiebedarf, insbesondere Wärmebedarf, durch optimale energetische Baustandards sein. Die über die gesetzlich vorgeschriebenen Standards hinausgehende Bauausführung im KfW 55-Standard wird Bestandteil des vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrages. Ein bestehendes Energieversorgungskonzept kann bei hervorragenden energetischen Baustandards in den Hintergrund treten, sofern (auch individuelle) Lösungen den dann geringen Restenergiebedarf decken.

Die Energieversorgung mit Wärme wird durch den im Durchführungsvertrag vereinbarten Anschluss an ein in der Umgebung des Plangebiets entstehendes, durch ein Blockheizkraftwerk gespeistes, Nahwärmenetz der EVO (Energieversorgung Oberhausen) gewährleistet. Sollte ein Anschluss an das Nahwärmenetz aus Gründen, die sich dem Zugriff der Vorhabenträgerin entziehen, nicht möglich sein, erfolgt die Wärmeversorgung durch die Errichtung von Luft-Wärme-Pumpen unmittelbar an den einzelnen geplanten Wohngebäuden. Zusätzlich erlauben die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Errichtung von Solaranlagen auf den Dächern der zulässigen Bebauung. Die Energieversorgung wird im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Insgesamt wird somit verbindlich eine aus Klimaschutzsicht ausreichende Energieversorgung sichergestellt.

Im Durchführungsvertrag wird vereinbart, dass der energetische Standard aller Gebäude dem derzeitigen Standard des KFW-Effizienzhaus 55 entsprechen wird. Hinsichtlich der energie- und klimaschonenden Optimierung ist ein Grünkonzept von Bedeutung, da es einerseits eine Verschattung der Solargewinnfassaden bzw. Solardächer in der Heizperiode verhindern soll. Gleichzeitig soll es eine Verbesserung des Mikroklimas bewirken, z. B. durch Beschattung versiegelter Bereiche für Hitzeperioden.

Für das geplante Wohnquartier wurde ein Grünkonzept zur Freiraumplanung erstellt. Die geplanten Baumstandorte im Inneren werden so gewählt, dass eine Verschattung für passive und aktive Solarnutzung weitgehend ausgeschlossen ist. Lediglich bei einigen im Randbereich des Plangebiets angeordneten Bäumen ist eine Verschattung zu erwarten (s. o.), jedoch sind diese aufgrund des überwiegenden ökologischen und lufthygienischen Werts zur Erhaltung vorgesehen. Für die geplanten versiegelten Flächen im Plangebiet, wie Terrassen, Wege, Stellplätze und Zufahrten, soll durch die vorgesehenen Baumstrukturen überwiegend eine Beschattung erfolgen. Damit wird eine Verbesserung des Mikroklimas gewährleistet. Insgesamt ist das Grünkonzept somit aus Klimaanpassungssicht als gut zu bewerten.

Die Flächenversiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsanlagen sollte zur Anpassung an den Klimawandel so gering wie möglich sein, um Aufheizungseffekte zu vermeiden. Daneben können Maßnahmen wie die Dachbegrünung oder die geeignete Bewirtschaftung des Regenwassers das Kleinklima positiv beeinflussen.

Für das geplante Wohnquartier soll der im Bebauungskonzept vorgesehene Anteil der versiegelten Flächen auf den geplanten einzelnen Wohnbaugrundstücken durch die Gebäude bei max. 40 %, auf den geplanten einzelnen Wohnbaugrundstücken insgesamt (Gebäude zzgl. Wege, Terrassen etc.) bei max. 70 % liegen. Höhere Versiegelungen entstehen insbesondere durch Tiefgaragen und oberirdische Stellplatzsammelanlagen. Im Bebauungsplan wird dies durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sichergestellt, die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.4 nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden darf. Weitere versiegelte Flächen stellen die öffentlichen Verkehrsflächen dar. Weiterhin werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine extensive Dachbegrünung für Wohngebäude, eine intensive Begrünung der Tiefgaragendecken sowie eine Fassadenbegrünung für die Wohngebäude textlich festgesetzt (s. textliche Festsetzungen Nr. 4.4.-4.6). Die Dachbegrünung der Fahrradabstellanlagen im Baufeld 3 ist im Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerisch festgesetzt und wird ergänzend im Durchführungsvertrag geregelt. Das Niederschlagswasser von Dachflächen der Hauptbaukörper und Decken der Tiefgaragen soll in Rigolen im Plangebiet versickert werden (s. textliche Festsetzung Nr. 7.1). Dadurch werden der Wasserhaushalt unterstützt und die Lebensraumfunktion des Bodens gestärkt, was der Vegetation zugutekommt und damit die Kühlung des geplanten Wohnquartiers durch Verdunstung fördert. Insgesamt tragen die genannten Maßnahmen dazu bei, das Kleinklima positiv zu beeinflussen und den Beeinträchtigungen durch die Flächenversiegelung entgegenzuwirken.

Die einzelnen Ergebnisse der Bewertung in der Checkliste „Klimaschutz in der Bauleitplanung“ sind dieser Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage 10 beigefügt. Sie werden bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt.

6. Gesunde Stadt

Die Stadt Oberhausen verfolgt das Ziel, Belange der Gesundheitsförderung bereits zu Beginn städtebaulicher Planungsprozesse zu berücksichtigen. Daher wird zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der „Leitfaden Gesunde Stadt“ des Landeszentrums Gesundheit Nordrhein-Westfalen angewendet. Dabei stellt der vorliegende VBB 34 ein Modellvorhaben dar, bei dem die Anwendung zunächst pilothaft erprobt werden soll.

Bei der Bearbeitung konnte festgestellt werden, dass der vom Landesamt herausgegebene Leitfaden viele bereits in der Bauleitplanung aufgrund gesetzlicher Vorgaben zu berücksichtigende Aspekte beinhaltet. Dies gilt z. B. für die Themen Immissionsschutz, Mobilität, Klima, Überschwemmungen, Kriminalprävention, Wohnraumförderung, Bodenschutz oder Berücksichtigung von Infrastrukturbedarfen wie Freiflächen oder soziale Einrichtungen. Ebenso werden im Leitfaden verschiedene Planungsebenen der Stadtentwicklung und damit verschiedene Entwicklungsstufen der städtebaulichen Planung angesprochen, so dass eine Berücksichtigung aller Fragestellungen des Leitfadens im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zum Teil nicht sinnvoll berücksichtigt werden können. Dies auch deshalb, weil zum einen der Regelungsbedarf auf einer übergeordneten, räumlichen Ebene liegt und zum anderen, weil einer Berücksichtigung der spezifischen Themen durch die Festsetzungskataloge gemäß § 9 Baugesetzbuch enge rechtliche Grenzen gesetzt sind. Da aber Erfahrungen und auf den Leitfaden bezogene Regelungen in den übergeordneten Planungsebenen wie Stadtentwicklungskonzepten, dem Flächennutzungsplan oder stadtteilbezogene Rahmenpläne, die durch die verbindliche Bauleitplanung umzusetzen wären, noch nicht vorliegen, soll zumindest eine erste inhaltliche Bewertung und ein überschlägiges Resümee im Hinblick auf die gesundheitlichen Aspekte und Folgen der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen.

Dabei werden die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Verbindung mit der städtebaulichen Planung und den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen verbundenen Inhalte mit den im Leitfaden aufgeführten Prüfthemen abgeglichen. Dabei wird schlagwortartig dargestellt, welche Aspekte bereits vor Anwendung des Leitfadens Bestandteil der Planung waren bzw. schon im Gebiet vorhanden sind sowie welche Aspekte durch den Leitfaden angestoßen werden konnten und so im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, dem Vorhaben- und Erschließungsplan oder ergänzenden Plänen als Anlage des Durchführungsvertrags zusätzlich Berücksichtigung finden.

Mobilität und Erschließungsqualität

Bereits durch die Planung vorgesehen oder vorhanden:

- Guter ÖPNV-Anschluss
- Förderung des Fuß- und Fahrradverkehrs:
  - durch die Bereitstellung von Fahrradabstellanlagen und Aufladem̈oglichkeiten in den Tiefgaragen/ Kellerräumen für e-bikes
  - vielfältige Durchwegungsmöglichkeiten des Quartiers für die BewohnerInnen
  - Ergänzung eines ausreichend dimensionierten Fußweges an der Straße „An St. Jakobus“

Durch den Leitfaden angestoßen/ unterstützt:

- Öffnung der Durchwegung für die Öffentlichkeit
- Prüfungen der Einfahrtsbereiche (Stellplätze und Tiefgargen), ob zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen wie z.B. Markierungen erforderlich sind, die den Vorrang des Fuß- und Radverkehrs verdeutlichen
- Prüfung, ob zusätzliche Markierungen für den Radverkehr auf der privaten Stellplatzanlage zur Konfliktvermeidung erforderlich werden
- Sicherstellung einer guten Übersicht über den Verkehr an Kreuzungspunkten
- Errichtung von Rampen an Bordsteinkanten
- Eindeutig markierte Fuß- und Radwege

Umwelt und Gesundheit

Bereits durch die Planung vorgesehen oder vorhanden:

- Versickerung des Regenwassers im Quartier
- Emissionen und Immissionen (Lärm, Luft, Geruch etc.) sowie weitere Gefahrenpotenziale (Hochwasserschutz, Altlasten, Hochspannungsleitungen etc.) werden immer im Bebauungsplanverfahren geprüft; zum Lärmschutz werden Festsetzungen getroffen

Durch den Leitfaden angestoßen/ unterstützt:

- Umfangreiche Dach- und Fassadenbegrünung für ein besseres Kleinklima

Öffentliche Freiräume (wurde gedanklich erweitert auf den halböffentlichen Raum)

Bereits durch die Planung vorgesehen:

- Gemeinschaftlich nutzbarer Innenhof
- Freiraum/ Innenhof ist gut abgetrennt von Verkehr, Lärm, Abgasen und Gefahren
- Erhalt möglichst vieler Bäume und ergänzende Ersatzpflanzungen innerhalb und außerhalb des Gebietes

Durch den Leitfaden angestoßen/ unterstützt:

- Prüfung einer generationsübergreifenden Gestaltung des Innenhofes
- Berücksichtigung folgender Kriterien bei der Gestaltung des Freiraumes:
    - abwechslungsreiche Gestaltung mit ausreichend Angeboten für aktive und passive Erholung, Selbstbildung, Spiel, Abenteuer
    - für Begleitpersonen von Kindern gut überschaubar und ausgestattet mit Sitzgelegenheiten; gut überschaubar, mit Sichtachsen und Durchblicken und vereinzelt nicht einsehbaren Orten
    - ausgestattet mit Rückzugsorten für Ruhe und Besinnung
    - Gestaltung der Freiräume und Grünflächen, so dass nachbarschaftliche Aktionen (Flohmarkt, Nachbarschaftstreffen etc.) und Picknicks/ Grillen möglich sind

Körperliche Aktivität

Bereits durch die Planung vorgesehen:

- Förderung des Fuß- und Radverkehrs:
    - Die Bereitstellung breiter Fußwege entlang beider Straßenseiten
    - Die Einrichtung von Pufferzonen zwischen Straßen und Gehwegen (Baumpflanzungen bei Erweiterung der Straße „An St. Jakobus“)

Durch den Leitfaden angestoßen/ unterstützt:

- Prüfung einer bewegungsfördernden Gestaltung des Innenhofes

Wohnverhältnisse

Bereits durch die Planung vorgesehen:

- Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen, Lebenslagen und finanzielle Ressourcen: Eigentumswohnungen, geförderter Wohnungsbau, Wohnprojekt
- Barrierefreies Wohnen

Sozialer Zusammenhalt und Integration

Bereits durch die Planung vorgesehen:

- Innenhofgestaltung fördert gemeinschaftliche Nutzung und nachbarschaftliche Aktivitäten
- Soziale Durchmischung fördert Inklusion und Integration
- Findling kann ein identitätsstiftendes Element darstellen

Durch den Leitfaden angestoßen/ unterstützt:

- Infotafel zum Findling aufstellen

Sicherheit und Schutz

Durch den Leitfaden angestoßen/ unterstützt:

- Gute Beleuchtung von Straßen und Freiraum
- eine Gestaltung, die Versteckmöglichkeiten und Tatgelegenheiten im Quartier verhindert
- Gute Unterscheidbarkeit von privatem und öffentlichem Raum, gute Erkennbarkeit des vorgesehenen Verwendungszwecks, klare Ausweisung der Nutzungsrechte

Fazit

Aus der Zusammenstellung ist erkennbar, dass die Planung viele Aspekte des Gesundheitsschutzes und der Gesundheitsförderung im Sinne des Leitfadens berücksichtigt. Dies ist zum einen auf die grundsätzliche Ausrichtung der Planung auf die Innenentwicklung zurückzuführen. Im Innenbereich sind bereits viele nutzbare Infrastrukturen vorhanden, an die die Planung angebunden werden kann. Zum anderen berücksichtigt die Stadt Oberhausen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen generell gesundheitsfördernde Maßnahmen durch die Qualifizierung von Freiräumen, die Begrünung von Gebäuden und auch die soziale Durchmischung durch Festlegung von Anteilen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Ebenso erfolgt im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Betrachtung aller Umweltschutzgüter. So werden zu den einzelnen Fachthemen Gutachten in die Planung eingestellt, in deren Rahmen über die Prüfung hinaus auch Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden, die gesunde Wohn- und auch Arbeitsverhältnisse in den jeweiligen Plangebieten sicherstellen. Darüber hinaus können in diesem Fall Hinweise an die Vorhabenträgerin gegeben werden, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren nicht zu regeln sind.

D Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan

Wenngleich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 3 BauGB im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) keine Bindungspflicht an den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB besteht, erfolgen die Festsetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 BauGB. Diese planungsrechtlichen Festsetzungen werden durch die zeichnerischen Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes ergänzt.

1. Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplans

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) legt die in Kap. C 1 bis C 4 dargestellten Inhalte der städtebaulichen und hochbaulichen Planung zeichnerisch fest. Hierzu gehören

- die Lage der geplanten Wohngebäude und deren Zugänge und Terrassen sowie der Nebengebäude für Fahrradabstellanlagen,
- die Lage der Tiefgaragen und deren Rampenzufahrten und Lüftungsbauwerke, oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten,
- die Gestaltung und Nutzung der Außenanlagen mit versiegelten und unversiegelten, mit Rasen oder Pflanzen zu gestaltenden Flächen, zu erhaltende Bäume sowie potenzielle Standorte für neue Baumpflanzungen
- die Dach- und Fassadenbegrünung, Einfriedungen mit Hecken und Gabionen
- optionale Standorte für Luftwärmepumpen
- die Lage von Versickerungsanlagen (Rigolen) zur Niederschlagswasserbeseitigung
- die Gestaltung des erweiterten Straßenraumes An St. Jakobus sowie
- die Lage der Unterflur-Sammelanlagen für die Abfallbeseitigung

Aufgrund des geplanten Bodenauftrags (s. Kap. C 1) ist eine neue Höhenlage des künftigen Geländes zu definieren. Damit soll die vorgesehene Anschüttung des Geländes auf das Niveau der umliegenden Straßen gewährleistet und gleichzeitig die Voraussetzungen für eine Versickerung mit dem erforderlichen Grundwasserabstand geschaffen werden. Hierdurch ergibt sich eine mit der Umgebung harmonierende Höhenentwicklung des geplanten Wohnquartiers. Zudem kommt eine möglichst ebene Geländeoberkante der Barrierefreiheit zugute. Hierzu sind im Vorhaben- und Erschließungsplan Planungshöhen für das Gelände dargestellt. Im vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag erfolgen entsprechende detaillierte Festlegungen.

Die Höhenplanung der Gebäude sowie des zukünftigen Geländes ist in den Ansichten ebenfalls eindeutig festgelegt. Ergänzend stellen die Ansichten der städtebaulich relevanten Seiten des neuen Wohnquartiers die hochbauliche Gestaltung und die zu verwendenden Fassadenmaterialien einschließlich der Fassadenbegrünung in ihren Grundzügen dar.

Der städtebauliche Entwurf einschließlich der Ansichten der Baukörper wird als Vorhaben- und Erschließungsplan zugleich Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2. Geltungsbereich VBB / VEP

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBB) ist nicht deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP). Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst die Flurstücke Nr. 357 und 924, die an die Vorhabenträgerin zur Umsetzung des Vorhabens veräußert werden. Darüber hinaus besteht Regelungsbedarf

hinsichtlich des nördlichen Appendix (Flurstück Nr. 923) im nördlichen Abschnitt an der Elpenbachstraße, der bereits heute als Hausgartenerweiterung privat durch die BewohnerInnen des benachbarten Flurstücks Nr. 267 genutzt wird. Dieses Teilstück wurde an die EigentümerInnen des benachbarten Flurstücks veräußert mit dem Ziel die bestehenden Grünstrukturen langfristig zu sichern. Es wird deshalb gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Beide Geltungsbereiche sind in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eindeutig zeichnerisch festgesetzt.

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

Gemäß § 3 BauNVO werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vier reine Wohngebiete (WR 1-4) festgesetzt. Dies ermöglicht die Realisierung des laut Vorhaben- und Erschließungsplan geplanten Wohnquartiers. Zusätzlich wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass in den reinen Wohngebieten die sonst nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind (s. textliche Festsetzung Nr. 1.1). Damit wird der ruhige Charakter des geplanten Wohnquartiers gewährleistet.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird in entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB weiterhin festgesetzt, dass im räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (s. textliche Festsetzung Nr. 1.2). So wird etwa die exakte Nutzungszusammensetzung, bezogen auf die Wohnflächen und dem Gebiet dienende Nutzungen im Durchführungsvertrag sowie deren Spielräume geregelt, da die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung noch kein eindeutiges Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB definieren.

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß ~~der~~ dem Orientierungswert für die Obergrenze ~~für~~ in reinen Wohngebieten* (§ 17 BauNVO) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung stellt unter Maßgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ein übliches Maß der Verdichtung im Sinne der Innenentwicklung und eine für Wohngebiete wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzungskennziffer dar. Darüber hinaus sichert sie einen angemessenen Spielraum für die bauliche Ausnutzung und Gestaltung der zukünftigen Baugrundstücke. *Redaktionell geändert am 24.11.2021

In den reinen Wohngebieten darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden (s. textliche Festsetzung Nr. 1.4).

Die Überschreitung begründet sich wie folgt:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan folgt mit seinen Inhalten den allgemeinen Zielen heutiger Stadtentwicklung, im Sinne der Innenentwicklung der Städte vorrangig innerörtliche,

brachliegende bzw. vormals bereits baulich genutzte Standorte zu aktivieren und diese einer Entwicklung neuer flächenintensiver Standorte an den Rändern der Städte grundsätzlich vorzuziehen.

Damit entspricht die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das ehemalige weitreichend versiegelte Schulgelände den Grundsätzen der Bauleitplanung, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Mit diesen Anforderungen geht im Rahmen der Innenentwicklung gleichsam eine erhöhte Nutzungsdichte einher.

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine hohe Dichte zulässig, da die Innenverdichtung zur Verbesserung der Versorgung mit Wohnraum im Geschosswohnungsbau ein wesentliches Ziel der Planung ist. Die für das Vorhaben zur Verfügung stehende Grundstücksfläche bietet das Potenzial, eine Planung in dem vorgesehenen Umfang aufzunehmen. Zudem befindet sie sich für die Realisierung eines urbanen Stadtquartiers an einem geeigneten integrierten Standort im Stadtteil Klosterhardt. Insbesondere hinsichtlich des hohen Flächenbedarfs für den ruhenden Verkehr bestehen besondere Anforderungen, die es durch die Festsetzungen zu berücksichtigen gilt.

Das Erfordernis ergibt sich außerdem aus den Zielen der Planung, ein anwohnerfreundliches Wohnquartier zu schaffen und den ruhenden Verkehr von Pkw sowie von Fahrrädern vornehmlich gebündelt in Tiefgargen und einer Stellplatzsammelanlage unterzubringen. Die erwünschte Kompaktheit der Struktur erfordert hier eine entsprechende Anzahl bereitzustellender Stellplätze für die Wohnnutzung, die sinnvoll in diesen zentralen Anlagen untergebracht werden kann und soll. Der Flächenbedarf umfasst dabei trotz der Unterbauung der Gebäude umfängliche Teile des Grundstücks. Der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen erfordert zusätzlich die Inanspruchnahme der Freiflächen im Inneren des Quartiers. Damit geht eine notwendige Erhöhung der Grundflächenzahl GRZ auf 0,7 einher. Die Einhaltung der Grenzen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (bis zu 50%ige Überschreitung) von dann 0,6 würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen, da eine Berücksichtigung des Stellplatzbedarfes so nur in Verbindung mit einer zweiten Tiefgaragenebene mit hohen Herstellungskosten möglich wäre.

Auch ist diese über die sogenannte Kappungsgrenze in Wohngebieten von einer GRZ 0,6 hinausreichende Versiegelung bis zu einer GRZ von 0,7 nur mit geringfügigen Beeinträchtigungen im Sinne der BauNVO verbunden, da die Überschreitung insbesondere durch die unterirdischen Tiefgaragen erfolgt. Zudem sind im Plangebiet schützenswerte Böden mit natürlichen Bodenfunktionen aufgrund der anthropogenen Überformung mit Auffüllungen und Bebauung kaum mehr vorhanden.

Sofern eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Versiegelung aufgrund von Tiefgaragen erfolgt, werden diese von einer Festsetzung zur Begrünung von Tiefgaragen erfasst. Für oberirdische Versiegelungen durch Gebäude setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Dachbegrünungen von mind. 80 % fest. Wege, Zufahrten etc. sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Diese textlichen Festsetzungen Nr. 4.4, 4.5 und 7.2 haben einen innerhalb des Plangebietes bedeutenden kompensatorischen Effekt im Sinne der klimatischen Verhältnisse und stellen somit ausgleichende Maßnahmen dar. Sie berücksichtigen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des §17 Abs. 2 BauNVO.

Die als gemeinschaftlicher Innenhof mit Spielbereich im Zentrum des geplanten Wohnquartiers vorgesehene Fläche (s. Kap. C. 2.) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB als Fläche für Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Die Flächen der Gemeinschaftsanlagen sind gemäß § 21a

Abs. 2 BauNVO der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 den reinen Wohngebieten WR 1, 2 und 4 anteilig hinzuzurechnen (s. textliche Festsetzung Nr. 1.3). Begünstigte der Gemeinschaftsflächen sind der oder die jeweiligen EigentümerInnen von Grundstücken in den reinen Wohngebieten WR 1, 2 und 4. Die Flächenanteile orientieren sich dabei an den laut Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Verhältnissen zwischen den Wohnflächen in den einzelnen Baufeldern. Damit wird eine gerechte Verteilung der Vorteile hinsichtlich der baulichen Nutzung einerseits und des Unterhaltungsaufwands andererseits gewährleistet. Die Hinzurechnung der Flächenanteile auf Grund der Festsetzung bewirkt eine Anrechnung auf die – für das zulässige Maß der baulichen Nutzung maßgebenden – Fläche des Baugrundstücks. Ein Hinzurechnen von Flächenanteilen der Gemeinschaftsfläche für das Baugebiet WR 3 erfolgt nicht. Es ist geplant, dieses Grundstück unabhängig von einer gemeinschaftlichen Nutzung des Innenbereichs zu entwickeln. Für die Nutzung der Gemeinschaftsfläche besteht hier kein Bedarf.

Die Festsetzung folgt den allgemeinen Zielen heutiger urbaner Stadtentwicklung, im Sinne der Innenentwicklung der Städte mit Boden sparsam umzugehen und gewährleistet eine angemessene Ausnutzung sowie eine städtebaulich verträgliche Dichte im Sinne der BauNVO.

Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse in den einzelnen Baugebieten als zwingend festgesetzt. In den reinen Wohngebieten 1 und 2 ist jeweils eine viergeschossige und in den reinen Wohngebieten 3 und 4 jeweils eine dreigeschossige Bebauung zulässig. Damit lässt sich die konkret vorgesehene, an der Umgebung orientierte, Abstaffelung der Geschossigkeit in Vollgeschossen realisieren (s. Kap. C 1). Durch die zwingende Festsetzung wird der Vorhabenbezug des Bebauungsplans konkret hergestellt. Abweichungen vom Vorhaben- und Erschließungsplan sind somit auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Gebäudehöhen

Die Festsetzung zur Gebäudehöhe (GH) und zur Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) als Mindest- und Höchstmaß folgt dem Vorhaben- und Erschließungsplan, erlaubt aber im Detail noch eine eingeschränkte Spannweite, um der konkreten Ausführungsplanung nicht vorzugreifen. Sie wird in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt wird der oberste Dachabschluss (Attika bei Flachdächern) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die Erdgeschossfußbodenhöhe ist die Oberkante des fertigen Fußbodens (mit Estrich) im Erdgeschoss (s. textliche Festsetzung Nr. 1.5). Insofern ist die Festsetzung eindeutig bestimmt. In Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse lässt sich so die vorgesehene Höhenentwicklung im geplanten Wohnquartier realisieren.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten max. Höhe baulicher Anlagen um max. 1,5 m durch Dachaufbauten, insb. Photovoltaik- und andere haustechnische Anlagen bei Wohngebäuden zulässig ist. Als Bedingung hierfür wird festgesetzt, dass sie um mind. 1,5 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses abrücken. Für bautechnisch erforderliche Absturzsicherungen sollen diese Einschränkungen bezüglich des Abrückens jedoch nicht gelten (s. textliche Festsetzung Nr. 1.5). Dadurch werden Überschreitungen der Gebäudehöhe als Höchstmaß durch übliche technische Dachaufbauten auf ein verträgliches Maß begrenzt. Die Festsetzung dient somit der Vermeidung unerwünschter visueller Beeinträchtigungen durch diese Anlagen. Bautechnisch erforderliche Absturzsicherungen treten diesbezüglich nur geringfügig in Erscheinung. Da sie zudem näher an der Außenwand

notwendig für die Realisierung anderer städtebaulich wünschenswerter Dachflächennutzungen sein können, gelten die Einschränkungen bezüglich des Abrückens von den Außenwänden für sie nicht.

Hinsichtlich des künftigen, durch die Planung veränderten Geländes stellen die geplanten Deckenhöhen der Tiefgaragen ein Element der notwendigen Geländemodellierung dar. Die Höhen für die Oberkanten der im Plangebiet festgesetzten Tiefgaragen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Höchstmaß in Metern über NHN festgesetzt. Mit den o.g. Spannbreiten für die Gebäude-/Erdgeschossfußbodenhöhen und dem Höchstmaß für die Oberkante der Tiefgarage, lässt sich auch der notwendige Bodenauftrag zur Begrünung der Tiefgaragen von 35 cm (s. textliche Festsetzung Nr. 4.5) realisieren. Weitere Höhenangaben zum zukünftig geplanten Geländeniveau sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt die angestrebten Höhen dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt jedoch den Spielraum für geringfügige Abweichungen in der Ausbauplanung fest. Weitere Festlegungen erfolgen im vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Diese entsprechen der Lage der geplanten Gebäude und ermöglichen somit eine Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplans. Sie gewähren zudem eine dem Vorhabenbezug angemessene geringe Flexibilität für die Standorte der Gebäude und umfassen auch vorgelagerte Hauseingangsüberdachungen und Fassadenbegrünungen. Zusätzlich wird festgesetzt, dass die Baugrenzen für Terrassen und Terrassenüberdachungen um max. 3,0 m überschritten werden dürfen (s. textliche Festsetzung Nr. 2). Dies ermöglicht die Errichtung derartiger Bauteile im laut Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Ausmaß.

Gegebenenfalls werden im Plangebiet in den Außenanlagen im Nahbereich der Gebäude Luft-Wärme-Pumpen zur Energieversorgung errichtet. Sie stellen bauordnungsrechtlich einen Bestandteil der Hauptanlage dar. Der zweite Absatz der textlichen Festsetzung Nr. 2 stellt sicher, dass diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Dabei wird auf die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Standorte verwiesen. Erforderliche Schallschutznachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

6. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Nordosten des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden eine öffentliche Verkehrsfläche und eine Straßenbegrenzungslinie zeichnerisch festgesetzt. Damit wird der dort geplante Ausbau der Straße An St. Jakobus (s. Kap. C 3) ermöglicht.

Auch entlang der bestehenden Grenzen der Schwarzwald- und Elpenbachstraße, die in ihrem derzeitigen Verlauf belassen werden sollen, wird eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Damit wird klarstellend die Lage der örtlichen Verkehrsflächen in Bezug zum räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans veranschaulicht.

An den vorgesehenen Zufahrten in das geplante Wohnquartier zu den Stellplätzen bzw. Tiefgaragen werden Einfahrtbereiche zeichnerisch festgesetzt. Dies lässt eine sichere und geordnete Abwicklung des Kfz-Verkehrs am Übergang zwischen den privaten Grundstücken und

öffentlichen Straßen zu. Insbesondere wird die Bedeutung der Elpenbachstraße als Sammelstraße berücksichtigt, indem dort der Verkehrsfluss frei von zusätzlichen direkten Zufahrten gehalten wird.

Zusätzlich werden die lediglich für Rettungsfahrzeuge zulässigen Zufahrten zeichnerisch festgesetzt. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird dies ergänzt durch die zeichnerische Darstellung der Feuerwehraufstellflächen. Damit kann der Brandschutz im geplanten Wohnquartier gewährleistet werden.

7. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Fahrräder sollen überwiegend in den Tiefgaragen untergebracht werden. Die Standorte der ergänzend vorgesehenen oberirdischen Gebäude für Fahrräder werden als Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Fahrradabstellanlagen“ zeichnerisch festgesetzt. Hierzu wird ergänzend textlich festgesetzt (Nr. 3.1), dass Fahrradabstellplätze und Fahrradabstellboxen außerhalb von Gebäuden nur innerhalb dieser Flächen zulässig sind. Damit wird die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Unterbringung von Fahrrädern (s. Kap. C 3) ermöglicht.

Im Hinblick auf den möglichen weiteren Umfang von sonstigen Nebengebäuden innerhalb der Freiflächen setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan über die gleiche textliche Festsetzung fest, dass Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern und Geräteschuppen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind, da einer weiteren Versiegelung und Erhöhung der GRZ entgegengewirkt werden soll. Innerhalb der Gebäude und insbesondere in den Tiefgaragen können Flächen in hinreichendem Umfang bereitgestellt werden.

Die Standorte der laut Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen oberirdischen Stellplätze bzw. Flächen der Tiefgaragen (s. Kap. C 3) werden als Flächen für Stellplätze bzw. Tiefgaragen zeichnerisch festgesetzt. Hierzu wird ergänzend textlich festgesetzt (Nr. 3.2), dass nur die vorgesehenen oberirdischen Stellplätze bzw. Tiefgaragen innerhalb dieser Flächen entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig sind. Damit wird eine städtebaulich geordnete Verteilung des ruhenden Verkehrs sichergestellt.

Die Abfallsammlung erfolgt über zwei zentrale Unterfluranlagen. Die Standorte sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt und mit den Entsorgungsbetrieben abgestimmt. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 ist zugleich ausgeschlossen, dass weitere Standorte wahllos im Gebiet verteilt würden.

8. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Ein Teil des ehemaligen Schulgeländes im Nordwesten des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird derzeit durch die EigentümerInnen des benachbarten Wohnbaugrundstücks als Hausgarten genutzt. Dies soll bestehen bleiben und rechtlich gesichert werden. Dementsprechend wird hierfür eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Ergänzt wird dies durch die textliche Festsetzung Nr. 4.7, wonach die private Grünfläche mit Ausnahme von Gartenwegen und Sitzplatzbereichen nicht befestigt werden darf und gärtnerisch zu bepflanzen ist. Der Garten ist zu mindestens 85 % als Vegetationsfläche (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächengröße der privaten Grünfläche beträgt 212 m², somit können 31,8 m² (15 %) auf der Fläche für Gartenwege und Sitzplatzbereiche befestigt werden. Dieser Wert ist ausreichend bzw. angemessen.

In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Damit wird zum einen die ökologische Gestaltung gewährleistet und eine durchgängige grüne Gestaltung der randlichen Bereiche der Elpenbachstraße zwischen Schwarzwaldstraße und Tackenbergstraße gesichert. Gleichzeitig kann auch eine Gartennutzung mit ergänzenden Wegen oder Freisitzen erfolgen. Die Regelungstiefe erfolgt im Gleichklang mit den Festsetzungen zur Grünausstattung im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

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

Laut Vorhaben- und Erschließungsplan sind Neupflanzungen von Laubbäumen auf den Freiflächen (s. Kap. C 2) sowie unmittelbar im Bereich der Stellplätze der Wohngebiete vorgesehen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die entsprechende Anzahl (32 Stück) der neu zu pflanzenden Bäume einschließlich ihrer Pflanzqualitäten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB textlich festgesetzt (Nr. 4.1). Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall auf dem gleichen Grundstück zu ersetzen. Die Anpflanzungen sollen das geplante Wohnquartier gliedern und beleben und somit attraktiv gestalten. Die Stellplätze sollen beschattet werden, sodass die versiegelte Fläche sich nicht so stark aufheizt, außerdem soll durch die Bäume kühle und feuchtere Luft entstehen (Verdunstungskälte). Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die Baumstandorte beispielhaft dargestellt. Regelungen zu den Arten erfolgen im Durchführungsvertrag.

Weiterhin wird den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans folgend eine Festsetzung zum Anpflanzen von Straßenbäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB getroffen. Hierzu wird textlich festgesetzt (Nr. 4.2), dass innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche der Straße An St. Jakobus sechs Laubbäume bestimmter Pflanzqualitäten anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall am gleichen Standort zu ersetzen sind. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die Baumstandorte beispielhaft dargestellt. Regelungen zu den Arten erfolgen im Durchführungsvertrag. Die Festsetzung wirkt entlang der Straße, auch als Ersatz für die beim geplanten Ausbau (s. Kap. C 3) entfallenden Bäume. Dies kommt einerseits dem städtebaulichen Erscheinungsbild zugute. Andererseits werden dadurch ökologische Aspekte berücksichtigt, da mit der Ersatzpflanzung nach der Baumschutzsatzung ein Ausgleich für die entfallenden Bäume erfolgt und Auswirkungen auf das Mikroklima reduziert werden.

Zusätzlich wird zum Schutz aller anzupflanzenden Laubbäume textlich festgesetzt (Nr. 4.1 bzw. 4.2), dass pro Baum eine mind. 2,0 m breite, mind. 6,0 m² große Baumscheibe mit einem Volumen an durchwurzelbarem Boden von mind. 12,0 m³ anzulegen ist. Für die Baumscheiben ist eine Bepflanzung mit bodendeckenden Kleingehölzen oder Stauden bzw. Raseneinsaat als Schutz vor Oberflächenverdichtung vorzusehen. Mit diesen Festsetzungen zu den anzulegenden Baumscheiben wird ein ökologischer Wert für die anzupflanzenden Bäume gewährleistet. Darüber hinaus ist vorgeschrieben, dass Ausfälle mindestens durch gleichwertige Arten/Baumtypen zu ersetzen sind.

Für die zu erhaltenden Bäume am Rand des Plangebiets (s. Kap. C 2) werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB Bindungen für die Erhaltung von Bäumen zeichnerisch festgesetzt. Hierzu erfolgt eine ergänzende textliche Festsetzung Nr. 4.3, dass die Bäume zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mindestens gleichwertig auf dem gleichen Grundstück zu ersetzen

sind. Sie stellt sicher, dass diese ökologisch besonders bedeutsamen bestehenden Bäume in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Zudem würdigt die Festsetzung städtebaulich prägende Wirkung der Bäume als einrahmende Grünstruktur an den Rändern des geplanten Wohnquartiers.

Entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird für einen Teil des geplanten Wohnquartiers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB eine extensive Dachbegrünung der Hauptbaukörper zu mind. 80 % textlich festgesetzt (Nr. 4.4). Hierzu wird ergänzend textlich eine Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationsschicht von 10 cm und ein dauerhafter Erhalt festgesetzt. Für Photovoltaik- oder Solaranlagen wird festgesetzt, dass sie in Kombination mit der Dachbegrünung ausdrücklich zulässig sind. Die Flachdachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, sodass es verzögert der Kanalisation zufließt. Außerdem soll die Aufheizung der Luft durch das Flachdach unter Berücksichtigung der hohen Gesamtversiegelung abgemildert werden, sodass die warme Luft über dem Gebiet nicht so stark aufsteigt und deshalb nur wenig Luft in das geplante Wohnquartier nachfließen muss. Auf diese Weise wird diesem und seiner Umgebung keine kühle Luft entzogen. Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Photovoltaik- oder Solaranlagen dient zur Vermeidung eines Zielkonflikts zwischen der Energieversorgung aus regenerativen Energiequellen und der Minderung der Störung ökologischer Funktionen. Vielmehr kann sich durch die Kombination von extensiver Dachbegrünung und Photovoltaik- oder Solaranlagen eine Synergie ergeben. Bei starker Sonneneinstrahlung kühlt die Dachbegrünung die Photovoltaik- bzw. Solaranlage und verbessert damit ihre Funktionsfähigkeit. Gleichzeitig beschattet die Anlage die Dachbegrünung und verhindert somit ein Verdorren der Pflanzen. Insofern ist die Festsetzung, die eine Kombination der beiden Maßnahmen zulässt, der extensiven Dachbegrünung zuträglich. Daher führt die Festsetzung dazu, dass auch Flächen, auf denen beide Maßnahmen umgesetzt werden, bei der Realisierung des festgesetzten Anteils von 80 % extensiv begrünter Dachflächen berücksichtigt werden können. Der festgesetzte Anteil von 80 % berücksichtigt auch die ansonsten notwendigen Dachaufbauten.

Für die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB eine intensive Begrünung textlich festgesetzt (Nr. 4.5), soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ergänzend wird vorgeschrieben, dass die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht 35 cm beträgt und die Begrünung dauerhaft zu erhalten ist. Die Begrünung von Tiefgaragen hat insbesondere die Aufgabe, ein Gebiet mit Grün zu gliedern und zu beleben. Auf diese Weise soll das Gebiet insbesondere attraktiv gestaltet, die Aufheizung des Gebiets durch Tiefgaragen abgemildert und Regenwasser gespeichert werden, sodass es verzögert der Kanalisation zufließt. Eine Überdeckung von mindestens 35 cm ermöglicht auch die Pflanzung von Sträuchern.

Des Weiteren ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB textlich eine Fassadenbegrünung festgesetzt (Nr. 4.6). Maßgeblich für Lage und den Umfang der Begrünung sind die zeichnerischen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans. Die Begrünung ist fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Auch hiermit wird ein Aufheizen der Luft durch Gebäudewände verringert und ein positiver Beitrag für ein besseres Mikroklima geleistet. Regelungen zu den Arten erfolgen im Durchführungsvertrag.

Zur Minderung der mit der Planung verbundenen Eingriffe und im Sinne des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung wird weiterhin textlich festgesetzt (Nr. 7.2), dass Gehwege, oberirdische Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Tiefgaragen mit sickerfähigem Betonpflaster auszuführen sind. Feuerwehrzufahrten sind mit Rasenfugenpflaster, Rasenwaben oder Schotterrasen auszuführen.

10. Gehrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung zur Quartiersvernetzung im Sinne der Stadt der kurzen Wege wird im Bebauungsplan in dem reinen Wohngebiet WR 1 ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zwischen den Straßen An Sankt Jakobus und Elpenbachstraße 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 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit 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 und durch die Eintragung von Grunddienstbarkeiten und ggf. von öffentlich-rechtlichen Baulasten erfolgen.

Im Rahmen des vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrages wird die Vorhabenträgerin deshalb verpflichtet, das ausgewiesene Gehrecht grundbuchlich zu sichern.

11. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Die als gemeinschaftlicher Innenhof mit Spielbereich vorgesehene Fläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB als Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplätze“ festgesetzt. Der vorgesehene Spielbereich soll insbesondere auch dem zur Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung geplanten Zeilenbau (s. Kap. C 1) zugutekommen. Für diesen wird das reine Wohngebiet WR 2 festgesetzt (s. Kap. D 3). Daher wird die festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsanlagen (s. Kap. C 1) in das reine Wohngebiet WR 2 einbezogen. Sie ist jedoch für alle Bewohner der WR-Gebiete 1, 2 und 4 nutzbar. Die Teilung der Grundstücke bei der Umsetzung des Bebauungsplans bleibt davon unabhängig.

Ebenso wird die Fläche der unterhalb des vorgesehenen gemeinschaftlichen Innenhofs geplanten Versickerungsrigole für die festgesetzten reinen Wohngebiete WR 1, 2 und 4 als Fläche für Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Als Zweckbestimmung wird hierfür sowohl „Kinderspielplätze“ als auch „Versickerungsrigolen“ festgesetzt, um zugleich die geplante ober- und unterirdische Nutzung zuzulassen. Die Lage entspricht der im aktuellen Vorhaben- und Erschließungsplan.

12. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grundlage für die Festsetzungen von Maßnahmen zum Schallschutz im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 Elpenbachstraße/ Schwarzwaldstraße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch ist das Gutachten zum Schallschutzimmissionsschutz vom 13.09.2021 des Büros Balzen & Schön Ingenieure für Bauphysik[3] (s. auch Anlage 7).

Betrachtet werden in dem Gutachten als potenzielle Emissionsquellen zwei in der Umgebung verortete Sportplätze, die Schul- und Sozialkirche An St. Jakobus sowie der Verkehrslärm durch die umgebenden Straßen, insbesondere die Elpenbachstraße und die Schwarzwaldstraße. Darüber hinaus werden die Schallimmissionen des zu erwartenden wohnbezogenen Pkw-Lärms (d. h. der geplanten Pkw-Stellplätze etc. innerhalb des Plangebietes) und die planbedingte Verkehrsbelastung auf öffentlichen Straßen außerhalb des Plangebietes prognostiziert und - u.a. bezogen auf schützenswerte Immissionsorte außerhalb des Plangebietes –

3 Gutachten Nr. 2021-012GN-2 vom 13.09.2021 zum Schallimmissionsschutz, Balzen & Schön, Bochum

beurteilt werden. Aus den Ergebnissen werden Festsetzungsvorschläge abgeleitet, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Sportlärm

Die Ermittlung der Geräuschimmissionen hinsichtlich eines möglichen Maximalbetriebs auf den nördlich und westlich Plangebietes gelegenen Sportplätzen ergab keine Überschreitung des Geräuschimmissions-Grenzwerts nach 18. BImSchV „Sportanlagenlärmschutzverordnung“ von Lr ≤ 55 dB(A). Somit sind diesbezügliche Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Gewerbelärm durch Veranstaltungen der Schul- und Sozialkirche St. Jakobus

Mögliche Konflikte im Sinne der TA-Lärm verursacht durch die östlich des Plangebietes gelegene Schul- und Sozialkirche St. Jakobus sind nicht zu erwarten. Die von der Schul- und Sozialkirche verursachten Schallimmissionen unterschreiten am nächstgelegenen Immissionspunkt des Plangebietes den Immissionsrichtwert gemäß der TA-Lärm für den Tag in Höhe von 50 dB(A) (reines Wohngebiet). Somit sind diesbezügliche Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Verkehrslärm

Zu erwartender wohnbezogener Pkw-Lärm durch das Plangebiet

Durch die im Plangebiet zu erstellenden oberirdischen Pkw-Sammelanlagen sowie Tiefgaragen werden in den benachbarten reinen und allgemeinen Wohngebieten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von tags /nachts 59/49 dB(A) nicht überschritten.

Planbedingte Verkehrsbelastung auf öffentlichen Straßen

Durch den hinzukommenden Kfz-Verkehr von 152 Fahrten/Werktag ist nach gutachterlicher Aussage eine Verkehrslärmerhöhung von unter 1 dB als nicht relevant anzusehen.

Prognostizierter Verkehrslärm im Plangebiet

Zur Bewertung des Straßenverkehrslärms insbesondere der Elpenbachstraße und Schwarzwaldstraße wurde auf Ergebnisse einer 24-stündigen Verkehrszählung zur Ermittlung der Verkehrsbelastungszahlen zurückgegriffen[4] (s. auch Anlage 6).

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 von 50/40 dB(A) tags/nachts für Reine Wohngebiete im Plangebiet nicht eingehalten werden können. So betragen die Beurteilungspegel zwischen 51,1 dB(A) und 59,5 dB(A) tags und zwischen 41,8 dB(A) und 50,3 dB(A) nachts. Die höchsten Pegel sind dabei an den zur Elpenbachstraße, die niedrigsten Pegel an den zur Straße An St. Jakobus orientierten Fassaden festzustellen. Aufgrund dieser Überschreitungen waren mögliche Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet zu prüfen.

In Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 wird zur Problematik der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte folgendes ausgeführt: „In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen einer Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, sollte möglichst ein Ausgleich

4 Bericht mit Ermittlung von Verkehrsbelastungszahlen vom 23.02.2021 der TSC Beratende Ingenieure für Verkehrswesen GmbH & Co. KG aus Essen

durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden."

Aufgrund der räumlichen Situation ist von einer entsprechenden Vorbelastung auszugehen.

Eine Erhöhung des Abstandes der Bebauung zu den angrenzenden Straßen und hier insbesondere zur Elpenbachstraße und zur Schwarzwaldstraße ist städtebaulich vor dem Hintergrund der innerörtlichen Lage und der Maßgabe der Innenentwicklung und dem damit verbundenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht zu befürworten. Gerade mit der baulichen Entwicklung und Nachverdichtung in innerörtlichen Lagen wird die Inanspruchnahme von ökologisch wertvolleren Böden im Außenbereich vermieden und vorhandene Infrastrukturen in der Ortslage genutzt. Ebenso sind aktive Maßnahmen in Form von Lärmschutzwänden mit entsprechender Höhe auch zum Schutz der oberen Geschosse in der innerörtlichen Situation städtebaulich nicht zu befürworten und aus Platzgründen auch nicht herzustellen. Derartige aktive Schallschutzmaßnahmen stellen in der Umgebung bestehender Baugebiete unerwünschte Fremdkörper dar, die einen städtebaulichen Zusammenhang zwischen Bestand und Planung nachhaltig stören. Sie sind auch aus licht- und verschattungstechnischen Gründen nicht sinnvoll umsetzbar. Ebenso könnten sie aufgrund erforderlicher Durchlässe für die Grundstückserschließung keinen effektiven Schutz bieten. Wände mit geringeren Höhen stören ebenfalls das Ortsbild im Siedlungszusammenhang und brächten nur einen Nutzen für wenige Wohneinheiten in den Erdgeschossen im Geschosswohnungsbau. Für die oberen Geschosse wären keine positiven Effekte erzielbar. Ebenso würden derartige Maßnahmen eine Beseitigung der randständig vorhandenen Bäume erfordern. Insofern soll auf aktive Maßnahmen in Form von Schallschutzwänden oder -wällen verzichtet werden.

Aufgrund der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte sind daher passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schalldämmungen der Außenbauteile vorzusehen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen können. Sie sind zu kombinieren mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen von Wohnnutzungen, die einen gesunden, ruhigen Nachtschlaf ermöglichen.

Auf Grundlage des Ergebnisses des Schallgutachtens werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende textlichen Festsetzungen Nr. 5.1-5.4 zum passiven Schallschutz getroffen:

<u>Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach VDI-Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" (Stand: August 1987)</u>

Zum Schutz vor verkehrsbezogenem Außenlärm sind in den festgesetzten reinen Wohngebieten bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i.S.v. § 29 BauGB dienen sowie in Verfahren für Vorhaben, die nach BauO NRW 2018 von der Genehmigung freigestellt sind, aufgrund der Straßenverkehrslärmbelastung der Schwarzwaldstraße, Elpenbachstraße, Tackenbergstraße und der Straße An St. Jakobus für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenschallpegel (Mittelungspegel (L_m) gemäß VDI-Richtlinie 2719, August 1987 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") führen, sofern diese Innenschallpegel nicht schon durch Baukörperanordnungen, Grundrissgestaltungen und/ oder Maßnahmen des aktiven Schallschutzes, v. a. Schallschutzwände, eingehalten werden können:

Raumart gemäß VDI-Richtlinie 2719, Ziffer 6.3	Mittelungspegel (L_m) gemäß VDI-Richtlinie 2719, Ziffer 6.3
Wohnräume, tags	30 dB(A)
Kommunikations- und Arbeitsräume, tags (Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen, Büros für mehrere Personen)	30 dB(A)

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

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

Schallschutz von Schlafräumen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i.S.v. § 29 BauGB dienen sowie in Verfahren für Vorhaben, die nach BauO NRW 2018 von der Genehmigung freigestellt sind, an Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämmte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern und dazu führen, dass ein Innenschallpegel (Mittelungspegel (L_m) gemäß VDI-Richtlinie 2719, August 1987, Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") von 25 dB(A) erreicht wird.

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

Lüftungsanlagen von Tiefgaragen

Erforderliche Lüftungsanlagen von Tiefgaragen sind so vorzusehen, dass eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen durch diese Anlagen auszuschließen ist.

Nachweise im Baugenehmigungsverfahren

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

Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtung" (Stand: August 1987) zu erbringen.

Soweit in den textlichen Festsetzungen auf die VDI-Richtlinie 2719 Bezug genommen wird, kann diese bei der Stadt Oberhausen, Bereich 5-1 / Stadtplanung, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A009, während der allgemeinen Dienstzeiten eingesehen oder kostenpflichtig bei der Beuth Verlag GmbH bezogen werden.

Mit o.g. textlichen Festsetzungen zum Schallschutz kann insgesamt sichergestellt werden, dass gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewahrt sind. Ergänzende Aussagen sind dem Kap. E 9 zu entnehmen.

13. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW)

13.1. Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden. Die folgenden gestalterischen textlichen Festsetzungen werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

Dachform

Zur Gewährleistung einer Dachbegrünung sollen innerhalb der reinen Wohngebiete nur Flachdächer zulässig sein, sodass das geplante Wohnquartier auch eine einheitliche, zeitgemäße Erscheinung erhält. Es lehnt sich mit der vorgesehenen Dachform auch an das ehemalige Schulgebäude an, an dessen Stelle es tritt, sowie an das Erscheinungsbild der benachbarten Theodor-Heuss-Realschule.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält dazu die entsprechende textliche Festsetzung Nr. 6.1.

Solare Warmwasser- und Photovoltaikanlagen

Durch die Festsetzung von Flachdächern wird die Installation von solaren Warmwasser- und Photovoltaikanlagen nicht eingeschränkt. Aus gestalterischen Gründen sollen diese Anlagen ausschließlich auf den Dachflächen zulässig sein. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält dazu die entsprechende textliche Festsetzung Nr. 6.2.

13.2. Beseitigung von Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen der Hauptbaukörper und Decken der Tiefgaragen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 44 Abs. 2 Satz 2 Landeswassergesetz in Rigolen zu versickern. Bei oberhalb von Tiefgaragen liegenden Terrassen ist das anfallende Niederschlagswasser ebenfalls in die Rigolen einzuleiten. Bei allen übrigen Terrassen ist das Niederschlagswasser unmittelbar zu versickern.

Die textliche Festsetzung Nr. 7.1 wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 2 Satz 2 Landeswassergesetz (LWG) in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Durch sie wird die Umsetzung der geplanten Beseitigung des Niederschlagswassers entsprechend dem Entwässerungskonzept (s. Kap. C 4) gewährleistet.

E Umweltverträglichkeit.

1. Allgemeines

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34 - Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße – (VBB 34) soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden ("Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren"). Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird.

Als Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens werden auch Grenzwerte für die Festsetzung von Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO genannt: 20.000 m² bzw. 70.000 m² unter der Bedingung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Das Plangebiet hat eine Größe von 10.785 m². Die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist noch kleiner. Damit wird der Grenzwert von 20.000 m² nicht überschritten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34 - Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße - sieht die Ansiedlung weiterer Wohnbebauung auf dem brachgefallenen Schulgelände der ehemaligen Albert-Schweitzer-Hauptschule im Stadtteil Klosterhardt vor. Somit sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren bei dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan gegeben.

Im beschleunigten Verfahren wird unter anderem 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; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden (s. auch Kapitel A 4).

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Aufstellung des VBB 34 die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und das keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen. Auch die übrigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes sind ausreichend berücksichtigt worden. Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind, gibt es ebenfalls nicht.

Trotzdem sind die Umweltbelange darzustellen und in die Planung zum VBB Nr. 34 einzubeziehen. Im Folgenden werden deshalb die Umweltbelange ermittelt und für die weitere Planung zusammengestellt und abgewogen.

2. Baumschutz

Für die Bewertung des vorhandenen Baumbestandes ist die örtliche Baumschutzsatzung aus dem Jahre 1996* heranzuziehen. Demnach unterliegen Bäume mit einem Stammumfang ab 80 cm den Bestimmungen der Baumschutzsatzung, erforderliche Ersatzpflanzungen werden auf dieser Grundlage bemessen. *Redaktionell ergänzt am 24.11.2021

Der Baumbestand wurde durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Michel im Januar 2018 eingemessen. Die detaillierte Kartierung des Baumbestandes mit Einschätzung der Vitalität erfolgte durch das Büro ILS Essen GmbH am 14.10.2020.

Ergänzend wurde für die beiden Bergahorne Nr. 82 und 83 an der Straße An St. Jakobus ein Baumgutachten erstellt, um die Möglichkeit des Erhalts zu überprüfen. Dies wurde durch das Sachverständigenbüro Dr. Kutscheidt im Juni 2021 erarbeitet und am 03.09.2021 ausgefertigt (s. Anlage 8).

Insgesamt umfasst der Amtliche Lageplan 92 Bäume. Von diesen eingemessenen Bäumen wurden bis zur Kartierung im Jahr 2020 sechs Bäume, größtenteils Sandbirken, aus Sicherheitsgründen bereits gefällt. Von den vorhandenen Bäumen befinden sich 81 Bäume im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34, fünf Bäume stehen im angrenzenden Straßenraum außerhalb des Plangebietes.

Die Bäume des Plangebietes befinden sich überwiegend randlich an den Böschungen, welche das tiefer gelegene Schulgelände umfassen. Soweit möglich, soll ein Erhalt der im Randbereich auf dem Grundstück stehenden Bäume erfolgen.

Für den vorhandenen und eingemessenen Baumbestand erfolgte eine Bestandsaufnahme mit Artbestimmung, Ermittlung des Brusthöhendurchmessers und der Vitalität der einzelnen Bäume. Es handelt sich dabei überwiegend um einheimische Laubbäume. Aus der städtebaulichen Planung wurde ermittelt, welche Bäume gefällt werden müssen (s. Anlage 14).

Von den 81 Bäumen im Plangebiet können 28 Bäume erhalten bleiben. Die fünf Straßenbäume außerhalb des Plangebietes können ebenfalls erhalten bleiben.

Insgesamt 53 Bäume müssen zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gefällt werden, dies entspricht etwa 65 % des vorhandenen Baumbestandes. Davon befinden sich 20 Bäume an der Böschungsoberkante.

Ergänzend wurde zur Einschätzung der Verkehrssicherheit, Vitalität und Erhaltungsfähigkeit von zwei Berg-Ahornen in der Straße An St. Jakobus ein Gutachten durch das Sachverständigenbüro Dr. Kutscheidt (s. Anlage 8) erstellt. Im Folgenden werden der Inhalt und die Ergebnisse dieses Gutachtens zusammengefasst:

Die Ortbesichtigung fand am 26.05.2021 statt. Bei einer Höhe von 15 m haben beide Bäume einen Kronendurchmesser von ca. 13 m. Hierbei ist die Ausdehnung in nordöstlicher nach südwestlicher Richtung etwas größer als in Richtung Nordwesten nach Südosten. Die Stammdurchmesser betragen 54 cm und 68 cm. Nach der Vitalitätseinstufung nach ROLOFF befinden sich beide Ahorne in der Stufe 1 „kränkelnd“.

An beiden Bäumen ist zunächst eine Inaugenscheinnahme (nach FLL-Baumkontrollrichtlinie) durchgeführt worden. Wegen leichten Verdickungen im Bereich des Stammfußes, einer leicht beschädigten Starkwurzel und einer beginnenden Rindenfäule an den Stammfüßen wurden die Restwandstärken und die Ausbreitung einer möglichen Fäule im Stamminneren beider Bäume und im Wurzelanlauf eines Ahorns mittels Bohrwiderstandsmessungen mit dem Resistographen 6 der Firma RINNTECH überprüft. In den Stammfüßen beider Ahorne konnten keine Hinweise auf eine Fäule nachgewiesen werden. In der südlich verlaufenden Starkwurzel eines Berg-Ahorns wurde eine beginnende Fäule festgestellt. Grundsätzlich kann neben den geringen bis mäßigen Vorschäden auch die Vitalität beider Bäume als gering bis mäßig geschädigt („kränkelnd“ nach ROLOFF) angesprochen werden.

Die Bewertung der Erhaltungsfähigkeit der beiden Berg-Ahorne im Rahmen des Bauvorhabens kommt zu dem Ergebnis, dass es durch die baubedingt zu erwartenden Eingriffe in den Kronen- und Wurzelraum zu einer deutlichen Vitalitätsminderung der beiden Bäume kommt.

Im Kronenraum ist zur Gebäudeseite ein Rückschnitt um ca. 2,5 m erforderlich, zusätzlich ist eine mäßig starke Angleichung der Krone durchzuführen. Dabei wird die Kronenfläche um 28% reduziert. Der hohe Anteil an Blattmasse in den Außenbereichen der Krone bewirkt, dass sich die gesamte Blattmenge durch diesen Eingriff um ca. 40 % verringern wird. Im Wurzelraum kommt es Richtung zur Gebäudeseite einerseits durch die Erstellung einer Baugrube zu einer Abgrabung im äußeren Bereich und andererseits durch eine Geländeaufschüttung zu einer teilweise erheblichen Überdeckung des Wurzelraums von ca. 20 – 170 cm.

Einzeln betrachtet dürften die aufgezeigten Eingriffe für die Ahorne, bei fachgerechter Ausführung (Handschachtung oder Absaugen von Bodenmaterial, Wundversorgung der Wurzelverletzungen) und bei Anwendung von potentiellen Maßnahmen zur Eingriffsminderung (Behandlung mit Bewurzelungshormonen und Beimpfung mit Endomykorrhiza für Laubgehölze, u. a.) verträglich sein. In der Kombination stellen diese Eingriffe aber ein erhebliches Risiko für den Erhalt der beiden Ahorne dar. Hierbei ist damit zu rechnen, dass die Vitalität der beiden Ahorne bereits so stark gemindert wird, dass sogar das Absterben möglich ist.

Zusätzlich ist das zunehmend hohe Risiko für Ahorne an der Rußrindenkrankheit (Cryptostroma corticale) zu erkranken zu beachten. In den wärmeren Regionen von NRW – insbesondere in der Rhein- und Ruhrschiene – tritt der Schadpilz seit etwa drei Jahren verstärkt auf. Durch den zunehmenden Befallsdruck durch die Sporen des Rußrindenpilzes wird die Wahrscheinlichkeit einer Infektion durch diesen Schadpilz an den bereits geschwächten Bäumen deutlich zunehmen, so dass mittelfristig mit dem Absterben der Ahorne zu rechnen ist (>50 % Wahrscheinlichkeit) (vgl. Sachverständigenbüro Dr. Kutscheidt, 2021, Anlage 8).

Das Baumgutachten des Sachverständigenbüros Dr. Kutscheidt zu den beiden Bergahornen kommt zu dem Ergebnis, dass in der Kombination aus den erforderlichen Eingriffen in den Kronen- und Wurzelraum mit dem zunehmenden Befallsdruck durch den Rußrindenpilz, ein Erhalt der Bäume nicht empfohlen wird, da die bauliche Beeinträchtigung der Bäume zu einer mittelfristigen Absterbe-Wahrscheinlichkeit von über 50 % führt.

Von den 53 zu fällenden Bäumen fallen 32 Bäume unter die Baumschutzsatzung aus dem Jahre 1996*. Daraus ergibt sich für die geschützten Bäume vor der Restwertermittlung im Rahmen der Fällgenehmigung eine Anzahl von 54 Ersatzbäumen. *Redaktionell ergänzt am 24.11.2021

Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan ist vorgesehen, 38 Bäume innerhalb des Plangebietes anzupflanzen, davon sechs Straßenbäume und 32 Bäume im Inneren des geplanten Wohnquartiers. Für den Innenbereich sollen Feldahorn, Ginko, dornenlose Gleditschie, Vogelkirschen und Felsenbirnen gepflanzt werden, als Straßenbäume sind Amberbäume und Amerikanische Stadtlinden vorgesehen. Die Baumpflanzungen und die zum Erhalt festgestellten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen (s. auch textliche Festsetzungen Nr. 4.1-4.3). Es verbleibt in Bezug auf die geschützten Bäume ein Defizit von 16 Ersatzbäumen.

Als Fläche für die nach der Baumschutzsatzung noch erforderlich werdenden externen Ersatzpflanzungen wird das im Eigentum der Vorhabenträgerin befindliche Grundstück Beethovenstraße, Gemarkung Sterkrade, Flur 14, Flurstück 1028 genutzt werden. Die im Folgenden aufgeführten Voraussetzungen und Bedingungen wurden von der Stadt Oberhausen - FB 2-2-10 Ökologische Planung/ UNB - für die Ersatzpflanzungen auf dieser Fläche festgelegt:

- Bei den geplanten Pflanzungen ist der Grenzabstand von Bäumen zu Nachbargrundstücken gemäß § 41 Nachbarrechtsgesetz NRW einzuhalten (4 m bei stark wachsenden Bäumen, 2 m bei anderen Bäumen).
- Die 16 Bäume sind in die vorhandenen Lücken zwischen den Bestandsgehölzen zu pflanzen.
- Eine sinnvolle Mischung von heimischen Laubbäumen 1. und 2. Ordnung ist zu verwenden.
- Bei Einzelbäumen 1. Ordnung ist ein Pflanzabstand von 10 m einzuhalten.
- Bäume 2. Ordnung können z. T. in kleinen Gruppen (3-5 Bäume) mit geringerem Pflanzabstand gepflanzt werden.
- Die Fläche ist für die Baumpflanzungen vorzubereiten, damit die Jungbäume gut anwachsen können. (In diesem Fall ist eine Freistellung des flächig aufwachsenden Brombeerbestandes erforderlich. Die Brombeeren müssen auch in den anschließenden Jahren zum Schutz der Jungbäume regelmäßig zurückgeschnitten werden.)

Die geplanten Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück Beethovenstraße sind in dem als Anlage 16 beigefügten Pflanzplan dargestellt. Zu erhaltende Bäume und auf dieser Fläche neu zu pflanzende Bäume sind darin zeichnerisch festgelegt.

Alle Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung aus dem Jahre 1996* werden auch im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt, der zwischen der Stadt Oberhausen und der Vorhabenträgerin im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34 vor Satzungsbeschluss abgeschlossen wird. *Redaktionell ergänzt am 24.11.2021
Siehe auch Fortschreibung der Begründung vom 24.01.2022 (Seite 65).

Schutzmaßnahmen für Bäume

Bei der Durchführung der Bodenanschüttungen und der Gebäudeabrissarbeiten ist aufgrund der teilweise unmittelbaren Nähe zu Bestandsbäumen durch eine ökologische Baumbegleitung eines fachkundigen Sachverständigen zu gewährleisten, dass keine Schäden an den zum Erhalt festgesetzten Bäumen entstehen, ggf. sind geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Für alle festgesetzten Bäume sind bei Baumaßnahmen geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" einzuhalten. Beschädigte Sprossteile oder freigelegte Wurzeln sind fachgerecht zu behandeln.

Die Schutzmaßnahmen für Bäume werden als Hinweise Nr. 4 und 5 in den vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34 und in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

3. Eingriffsregelung / Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m²) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Vor diesem Hintergrund wird die Eingriffsregelung für die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 – Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße – nicht angewendet. Um den potentiellen Eingriff dennoch einschätzen und abwägen zu können wurde für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 – unabhängig von der Regelung des § 1a Abs. 3 BauGB –

eine Eingriffsbilanz für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) vorgenommen.

Die bilanztechnische Ermittlung des Eingriffes für die Biotope durch den geplanten Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgt gemäß dem Bewertungsverfahren "Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV 2008)".

Bestand Biotoptypen

Die Bestandsaufnahme wurde am 14.10.2020 durchgeführt und ist in der Anlage 13 aus September 2021 dargestellt.

Auf dem Gelände befinden sich die Gebäude der ehemaligen Albert-Schweitzer-Hauptschule sowie die dazugehörige Sporthalle. Der umgebende Schulhof ist vollversiegelt (Biotoptyp 1.1), wobei durch die fehlende Instandhaltung einige Schäden vorhanden sind, in denen sich Stauden durchgesetzt haben (4.5). Das Gelände ist von einer Böschung umgeben, welche das tiefer gelegene Schulgelände umfasst. Diese ist an der Schwarzwaldstraße und der Elpenbachstraße mit Extensivrasen (4.6) bewachsen. Die Bäume entlang der Straße "An St. Jakobus" im Nordosten, hinter dem Hauptgebäude entlang der Elpenbachstraße im Südwesten und entlang der Grundstücksgrenze im Nordwesten sind mit Gebüschen aus überwiegend lebensraumtypischen Gehölzen unterpflanzt (7.2). Die Flächen sind gärtnerisch nicht gepflegt. Direkt angrenzend hinter dem Gebäude im nördlichen Bereich der Fläche befinden sich Gebüsche aus Rhododendren und weiteren nicht heimischen Gehölzen (7.1) sowie ein verwilderter Ziergarten (4.3). Auch vor der Sporthalle liegt ein Beet mit nicht lebensraumtypischen Sträuchern und einer Birke (7.1). Die nordwestliche Ecke des Vorhabengebietes ist als Brache (5.1) ausgeprägt, hier liegt viel Müll.

Planung Biotoptypen

Die Planung – insbesondere die Verteilung der geplanten Bebauung sowie der Grün- und Freiflächen – ist im Vorhaben- und Erschließungsplan und in der als Anlage 14 beigefügten Karte aus September 2021 dargestellt.

Das geplante Wohnquartier soll mit seiner maßvollen baulichen Dichte einen durchgrünten Charakter erhalten. Die Bebauung umschließt einen gemeinschaftlichen Innenbereich, der als privater Freiraum mit einer internen Durchwegung sowie einer den AnwohnerInnen zur Verfügung stehenden Spielfläche für Kleinkinder gestaltet wird. Hier sind Intensivrasenflächen (4.5) sowie Grünanlagen, teilweise mit Gebüschen (4.7) vorgesehen. Auch für den bereits im Plangebiet befindlichen und als Naturdenkmal geschützten Findling ist dort ein neuer Standort vorgesehen. Dieser soll in die Freianlagenplanung integriert und der Bedeutung als Zeugnis der Erdgeschichte angemessen gestaltet werden.

Unmittelbar an den geplanten Wohngebäuden in den reinen Wohngebieten 1, 3 und 4 sind private, insbesondere den Wohneinheiten im Erdgeschoss zugeordnete, Hausgärten vorgesehen. Mit Anpflanzungen von Hecken aus Hainbuchen (7.2) und Extensivrasen (4.6) soll darüber hinaus zwischen der geplanten Bebauung sowie zu den Rändern des Plangebiets eine weitere Durchgrünung vorgenommen werden.

Für die Wohngebäude sind großflächige extensive Dachbegrünungen geplant. An den Fassaden mit geringem Fensterflächenanteil sind zudem Fassadenbegrünungen auf vorgelagerten Unterkonstruktionen vorgesehen. Diese können beispielsweise aus Pfeifenwinde, Gemeiner Waldrebe, Immergrünem Geißblatt oder Blauregen bestehen. Auch die Nebengebäude sollen teilweise extensiv, eventuell intensiv, begrünt werden.

Bilanzierung

Der Bilanzierung wird eine Fläche von 10.573 m^2 zugrunde gelegt. Gemäß der o.g. Bewertungsmethode resultiert für den Ausgangszustand des Vorhabengebietes ein Biotopwert von 18.996 Punkten. Aus der umgesetzten Planung resultiert ein Biotopwert von 21.380,5 Punkten.

Bei Verrechnung des Ausgangszustandes mit der Planung ergibt sich rein rechnerisch ein Überschuss von 2.384,5 ökologischen Wertpunkten (s. auch Anlage 15). Damit wird deutlich, dass selbst bei einer Anwendung der Eingriffsregelung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 in einem theoretisch denkbaren „Normalverfahren“ für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Kompensationsbedarf nicht bestanden hätte.

4. Artenschutz

Aufgrund des Abbruchs der bestehenden Gebäude sowie der erforderlichen Baumfällungen ist bei der Bearbeitung des vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 34 der Artenschutz zu beachten. Eine Artenschutzprüfung der Stufen I und II (ASP I und ASP II) wurde durch das Büro ILS Essen GmbH erarbeitet (ILS Essen GmbH, 2021, s. Anlagen 4 und 5).

Die Artenschutzprüfung erfolgte entsprechend den Empfehlungen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz, Nordrhein-Westfalen (LANUV) und des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNLV) (2016) und den Vorgaben der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MWEBWV NRW) und des MUNLV NRW "Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben" (2010).

Am 14.10.2020 hat im Rahmen der ASP I eine Ortsbegehung stattgefunden. Bei der Untersuchung der abzureißenden Schulgebäude wurde festgestellt, dass es auf der Gebäuderückseite diverse Beschädigungen der Verblendungen im Dachbereich gibt. Hier könnten grundsätzlich Einflugmöglichkeiten für spaltenbewohnende Fledermäuse vorhanden sein. Inwiefern hier auch potenzielle Nisthöhlen für Mauersegler vorhanden sind, lässt sich nicht sagen, da die Ortsbegehung außerhalb der Brutzeit des Mauerseglers (überwiegend Mai bis Juli) stattgefunden hat. Auch in der Fassade der Sporthalle können grundsätzlich Tagesquartiere von Fledermäusen zwischen den geringen Beschädigungen der Verblendungen vorhanden sein.

Im vorhandenen Baumbestand wurden Strukturen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gefunden. An zehn Bäumen sind Höhlen, Astlöcher, Asthöhlen sowie ein Nistkasten vorhanden. Aufgrund der zufälligen Beobachtungen von potenziellen Brutvögeln sowie den potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten in den Höhlenbäumen und der Nistkästen ist ein Brutvorkommen von Buntspecht, Gartenbaumläufer, Grünspecht und Meisen in den Baumhöhlen wahrscheinlich. Als Freibrüter sind Amsel, Eichelhäher und Rotkehlchen zu erwarten. Grundsätzlich sind Brutvorkommen anderer Kulturfolger in den Gehölzen möglich. Zusätzlich ist eine Eignung von Tagesquartieren baumbewohnender Fledermäuse in den Höhlenbäumen nicht unwahrscheinlich.

Die Artenschutzprüfung der Stufe I hat ergeben, dass artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für die meisten Arten unter der folgenden Prämisse nicht zutreffen.

Die Schonzeiten für europäische Vogelarten sind bei Fällmaßnahmen/Rückschnitten einzuhalten, daher sind diese Arbeiten zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen,

um baubedingte Individuenverluste und bauzeitliche Störungen während der Brutzeiten zu vermeiden. Von den Zeiten kann abgesehen werden, wenn durch eine/n faunistische/n Fachgutachter/in nachgewiesen wird, dass keine Tiere in den Gehölzen brüten. Die Rückbauarbeiten haben vor dem 1. März zu beginnen.

Durch das Entfernen der Gehölze im Winterhalbjahr außerhalb der potenziellen Nutzung als Fledermaus-Quartiere in den Sommermonaten (zumeist April bis Oktober) werden bauzeitliche Störungen und baubedingte Individuenverluste vermieden. Durch einen Abbruch der Gebäude zwischen November und März können bauzeitliche Störungen und baubedingte Individuenverluste vermieden werden.

Das artenschutzrechtliche Fachgutachten der Stufe I hat die Erfordernisse einer erweiterten Artenschutzprüfung der Stufe II (ASP II) im Hinblick auf baum- und gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten ergeben, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 BNatSchG ausschließen zu können. Die Artenschutzprüfung der Stufe II wurde im Frühjahr/Sommer 2021 vom Planungsbüro ILS Essen GmbH durchgeführt (s. Anlage 5).

Zu diesem Zweck wurden die Artengruppen Fledermäuse und Vögel systematisch erfasst. Es wurden sieben Fledermausarten und mit dem Star eine planungsrelevante Vogelart im Plangebiet nachgewiesen. Darüber hinaus wurden unter den sonstigen europäischen Vogelarten verbreitete, ungefährdete Gebäudebrüter und Gehölzbrüter nachgewiesen.

Bei den Fledermäusen sind potenziell bauzeitliche Störungen und baubedingte Individuenverluste zu erwarten. Der Verlust dauerhafter Quartiere und somit anlagebedingte Auswirkungen treffen für die Arten Rauhautfledermaus und insbesondere Zwergfledermaus zu.

Das Anleuchten von Quartieren bei Rauhautfledermaus und insbesondere Zwergfledermaus führt zu einer betriebsbedingten Entwertung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Der Star wird potenziell während der Brutzeit bauzeitlich gestört. Baubedingte Individuenverluste während der Brutzeit bei einem Abbruch der Gebäude und dem Entfernen von Bäumen mit Baumhöhlen, die als Brutplatz potenziell geeignet sind, sind nicht auszuschließen. Ein anlagebedingter Verlust eines Brutplatzes am Gebäude trifft zu. Grundsätzlich können betriebsbedingte Störungen durch Licht am Brutplatz entstehen.

Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG treffen für diese Arten potenziell zu.

Daher wurden Maßnahmen nach Artenschutzrecht formuliert, damit Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zutreffen. Neben zeitlichen Beschränkungen für das Entfernen von Gehölzen und den Abbruch von Gebäuden sind insbesondere Nisthilfen für den Star und Ersatzquartiere für die Zwergfledermaus und untergeordnet für die Rauhautfledermaus zu schaffen. Hinweise für die Beleuchtung im Plangebiet vermeiden betriebsbedingte Störungen für lichtempfindliche Arten.

Es ist davon auszugehen, dass für die sonstigen europäischen Vogelarten unter der Beachtung allgemeiner Vermeidungsmaßnahmen wie z. B. eine zeitliche Beschränkung für den Abbruch der Gebäude und das Entfernen der Gehölze keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 Abs.1 BNatSchG eintreten werden.

Das Zutreffen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann mit Hilfe o.g. Maßnahmen nach Artenschutzrecht überwunden werden. Ein Ausnahmeverfahren gemäß § 45 Abs. 1 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung artenschutzrechtlicher Konflikte:

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung artenschutzrechtlicher Konflikte vorzusehen. Diese werden in den mit der Vorhabenträgerin vor einem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 - Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße - zu schließenden Durchführungsvertrag gesichert und als Hinweis Nr. 8 (s. Kapitel H 8) in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

5. Naturdenkmal

Auf dem Schulhof der ehemaligen Albert-Schweitzer-Hauptschule befindet sich im südlichen Bereich nahe der Schwarzwaldstraße ein Findling aus tertiärem Quarzit, der gemäß ordnungsbehördlicher Verordnung zum Schutz der Naturdenkmale in der Stadt Oberhausen als Naturdenkmal geschützt ist. Es trägt die Objektnummer 14.8 und ist im Verzeichnis der nicht durch den Landschaftsplan geschützten Naturdenkmale gelistet (Stadt Oberhausen 1999). Durch die Geländeverfüllung und die Bebauung wird der derzeitige Standort überplant. In der Planung ist jedoch ein neuer Standort innerhalb der Grünanlage zwischen den Wohngebäuden vorgesehen. Der alte und neue Standort des Findlings werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 nachrichtlich übernommen.

Für die Verlagerung und die Zwischenlagerung des Findlings während der Baumaßnahme ist von Seiten des Vorhabenträgers ein Antrag auf Genehmigung bzw. Befreiung von den Verbotstatbeständen der Naturdenkmalverordnung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Der Findling wird als Naturdenkmal nachrichtlich in den vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34 übernommen.

6. Boden

Zweck des Bundesbodenschutzgesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Bodenaufbau

Gemäß der Bodenkarte vom Geologischen Dienst NRW herrscht im Plangebiet der Bodentyp "Podsol-Braunerde" (pB82) vor. Das Plangebiet ist durch die ehem. Nutzung als Schulstandort anthropogen überprägt. Laut dem Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystem (ATKIS) ist die Wahrscheinlichkeit von Naturnähe gering.

Zur Beurteilung des Baugrunds für die geplante Wohnbebauung wurde durch den Fachgutachter anlässlich der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Baugrundvorgutachten erstellt (GeoConsult Dülmen, 2018, s. Anlage 1), für dieses wurden Rammkernsondierungen im Bereich des Baufeldes durchgeführt.

Die Schichtung des Bodens umfasst eine erste Schicht aus humosen Oberboden (bis 0,3/ 0,5 m unter Geländeoberkante (GOK)). Darunter stehen anthropogene Aufschüttungsböden an (bis 0,8/3,9 m unter GOK). Der natürliche Untergrund setzt sich aus dicht gelagerten Kies-

sanden der jüngeren Hauptterrasse zusammen, zudem wurden in der Bohrung RKS 1 im nördlichen Baufeld etwa ab 5,5 m unter aktueller GOK die schluffigen Sande des Tertiärs angetroffen.

Das Grundwasser wurde in Tiefen zwischen 3 m und 5 m unter GOK bzw. zwischen etwa +63 m NHN und +64 m NHN angetroffen. Dieses Niveau dürfte auch dem zu erwartenden maximalen Grundwasserstand entsprechen.

Anhand der weiteren Bodensondierungen (GeoConsult Dülmen, 2020, s. Anlage 2) lässt sich folgender Schichtaufbau im Bereich der randlichen Aufschüttungen im Westen und Norden erkennen:

Bei der obersten Schicht handelt es sich um einen erdfeuchten, humosen Oberboden (bis 0,2/0,4 m unter GOK). Der Boden ist sandig bis stark sandig bzw. schwach schluffig bis schluffig ausgebildet. Er ist anthropogen beeinflusst bzw. umgelagert und teilweise durchsetzt mit geringen Anteilen an Fremdmaterialien (Schlacke, Bergematerial) in Kieskornfraktion.

Darunter anstehend finden sich erdfeuchte bis feuchte anthropogene Anschüttungsböden (bis 1,2/5,9 m unter GOK). Sie bestehen überwiegend aus mineralischem Boden (Sand, schwach kiesig bis kiesig, bzw. schwach schluffig bis schluffig). Die Kieskornfraktion wird teilweise von geogenem Quarzkies, verbreitet jedoch auch aus technogenem Fremdmaterial (Ziegelbruch, Schlacke, Bergematerial lokal auch Schotterstücke) gebildet. Bereichsweise überwiegen die grobstückigen Fremdbestandteile, so dass die Anschüttungsböden dann bodenmechanisch als Kies, sandig bis stark sandig, überwiegend schwach schluffig bis schluffig anzusprechen ist. Bis zur maximalen Aufschlusstiefe (von 3,0/7,0 m unter GOK) folgen Ablagerungen der jüngeren Hauptterrasse, anzusprechen als Sand, kiesig bis stark kiesig, bzw. als Kies, stark sandig, bereichsweise schwach schluffig bis schluffig, erdfeucht bis nass (grundwasserführend). Weitere Angaben sind der o.g. Bodenuntersuchung zu entnehmen.

Das Plangebiet wird im Zuge der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weniger als bisher versiegelt. Besondere Qualitäten des Bodens (schutzwürdiger Boden) sind nicht bekannt.

Altlasten

Im Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht ist im Bereich der Elpenbachstraße und der nach Westen weisenden Böschung die Verdachtsfläche "G07.003" eingetragen. Hierbei handelt es sich demnach um eine Verfüllung einer Hohlform mit Bergematerial, Bauschutt und Schlacke. Die mittlere Mächtigkeit beträgt 4 m.

Nördlich und südlich des Plangebietes befinden sich weitere Verdachtsflächen für Bodenbelastungen. Dabei sind insbesondere die Flächen "G07.002" und "G07.031" zu nennen, bei denen es sich um Verdachtsflächen für Müllablagerungen handelt. Seitens der Unteren Umweltschutzbehörde bei der Stadt Oberhausen wird um solche Verdachtsbereiche ein Prüfradius in einer Pufferzone von 50 m gezogen, die nördlich und südlich in den Betrachtungsbereich hineinragen. Innerhalb dieser Verdachtsflächen und Pufferzonen wurden Rammkernsondierbohrungen durchgeführt und eine Orientierende Altlastenuntersuchung und Gutachten zur Gefährdungsabschätzung erstellt (GeoConsult Dülmen, 2020).

Für den Untersuchungsbereich ist laut der Gefährdungsabschätzung keine schädliche Bodenveränderung im Sinne der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) zu erkennen.

Allerdings wurde im hinteren, nordwestlichen Grundstücksteil, im Bereich der Sondierung RKS7 ein auffälliger Gehalt in der Bodenluft festgestellt. Bei diesen sogenannten BTEX-Aromaten war insbesondere das Toluol auffällig. Toluol kommt als Lösungsmittel u.a. in Lacken

vor, kann aber auch Kraftstoffen zugesetzt sein. Es ist unwahrscheinlich, dass diese Bodenluftgehalte von der benachbarten Fläche mit Bodenbelastungsverdacht G07.002 herrühren. Eher ist anzunehmen, dass es sich um Handhabungsverluste / Leckagen durch Arbeiten mit Lösungsmitteln o.ä. vor Ort handelt. Es wird von Seiten der Unteren Umweltschutzbehörde empfohlen, bei der Baureifmachung insbesondere an dieser Stelle die Fachgutachterin/den Fachgutachter einzubinden um ggf. weiterreichende Belastungen einzugrenzen bzw. ausschließen zu können (siehe Hinweis Nr. 3). Für den sachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden wird zur Vermeidung und Verminderung auf die Einhaltung der entsprechenden Normen (DIN 18300, DIN 18915) verwiesen. Die Vorgaben werden im Durchführungsvertrag konkretisiert und geregelt.

Bodenanschüttungen

Zur Errichtung des geplanten Wohnquartiers soll die vorhandene Senke durch Bodenanschüttungen verfüllt werden. Für Bodenauffüllungen bestehen Anforderungen an das aufzubringende Material. Diese werden bei der Realisierung der städtebaulichen Planung beachtet.

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind derzeit keine bekannt. Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Untere Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Augustusring 3 + 5 in 46509 Xanten unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält den Hinweis Nr. 1.

7. Wasser

Übergeordnetes Ziel der Wasserwirtschaft ist der integrierte Gewässerschutz, der den Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser und aquatischen Lebensgemeinschaften umfasst. Die Ziele der Wasserwirtschaft gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) umfassen somit nicht mehr nur die Erreichung einer guten Gewässerqualität, sondern fordern darüber hinaus eine verstärkte Einbeziehung gewässerökologischer Fragestellungen. Bei einer ganzheitlichen Betrachtung von Oberflächengewässern und Grundwasser sowie der angrenzenden Landökosysteme soll für alle Gewässer ein guter Zustand erreicht werden, der nur geringfügig vom natürlichen Zustand des jeweiligen Gewässertyps abweicht.

Grundwasser

Das Grundwasser ist gemäß WHG so zu bewirtschaften, dass ein guter mengenmäßiger und chemischer Zustand erhalten oder erreicht wird. Eine ausgewogene Bilanz zwischen Grundwasserentnahme und natürlicher Grundwasserneubildung ist zu gewährleisten. Die signifikanten und anhaltenden Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen auf Grund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten sollen umgekehrt werden.

Zur Umsetzung der wasserwirtschaftlichen Ziele wurden Gebietseinheiten gebildet. Das Stadtgebiet von Oberhausen liegt in der Flussgebietseinheit Rhein, in dem Teileinzugsgebiet Emscher und der Planungseinheit Emscher. Für jede Flussgebietseinheit sind ein Bewirtschaftungsplan und ein Maßnahmenprogramm zu erstellen.

Nach Daten der online-Datenbank "ELWAS-WEB" (MULNV, 2020) liegt der Planungsbereich über dem Grundwasserkörper 277_03 "Münsterländer Oberkreide". Der chemische Zustand des Grundwasserkörpers wird als schlecht bewertet.

Im Rahmen der orientierenden Altlastenuntersuchungen wurde Grundwasser bei den Bohrungen im Juli 2020 in Tiefenlagen zwischen 5,1 m und 6,2 m bzw. zwischen etwa +63,9 m ü. NHN und +63,3 m ü. NHN erbohrt. Dieses Niveau dürfte auch dem zu erwartenden maximalen Grundwasserstand entsprechen. Es liegt generell ein nach Südwesten bzw. Süden gerichteter Grundwasserabstrom vor (vgl. GeoConsult Dülmen, 2020, s. Anlage 2).

Beseitigung von Niederschlagswasser/Versickerung

Im Rahmen der Bearbeitung der Checkliste „Wassersensibilität in der Bauleitplanung“ (s. Anlagen 11 und 12) wurden auch die Möglichkeiten zur Beseitigung des Niederschlagwassers über Versickerungsrigolen geprüft. Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser wurde durch den Fachgutachter des Weiteren ein hydrogeologisches Gutachten erstellt (GEOCONSULT DÜLMEN, 2019, s. Anlage 3). Der Fachgutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

Zur Erkundung des Untergrunds wurden am 12.09.2019 im Inneren des Plangebiets fünf Rammkernsondierungen (RKS) (Kleinrammbohrungen nach DIN EN ISO 22475-1) niedergebracht. Die Aufschlusstiefen lagen jeweils 3 m unter aktueller GOK.

Im Hinblick auf die Bewertung der Versickerungsfähigkeit ist festzuhalten, dass die anstehenden Kiessande der Hauptterrasse gut für eine Versickerung von Niederschlagswasser geeignet sind. Im Hinblick auf die weitere Planung der Versickerungsanlagen sind folgende Randbedingungen zu berücksichtigen:

- Für die anstehenden Kiessande kann ein Bemessungs-Durchlässigkeitsbeiwert von kf, Bem = 1 x 10-4 m/s in Ansatz gebracht werden.
- Im Bereich der RKS 4 auf dem ehemaligen Schulhof sind die vorhandenen bindigen Böden zu entfernen und gegen gut wasserdurchlässiges Bodenmaterial (Durchlässigkeitsbeiwert mindestens kf > 1 x 10-4 m/s) zu ersetzen. Hierzu können prinzipiell auch die Kiessande verwendet werden, die aus dem Aushubbereich der übrigen Rigolenkörper stammen.
- Aufgrund des anzusetzenden maximalen Grundwasserstandes von + 63,5 mNN dürfen die Versickerungsanlagen nicht tiefer als bis in ein Niveau von + 64,5 mNN in den Untergrund reichen.
- Die im DWA-Regelwerk A 138 definierten Abstandsregeln sind bei der weiteren Planung der Versickerungsanlagen zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für einen Mindestabstand von 2 m zu Grundstücksgrenzen und 6 m zu unterkellerten Gebäuden.

Den gutachterlichen Ergebnissen folgend, soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort über Rigolen versickert werden. Diese sollen in den vorgesehenen Bodenanschüttungen hergestellt werden. Eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Baugrunds ist gegeben. Auch für die Bodenanschüttungen ist ein Material mit einem entsprechenden Durchlässigkeitsbeiwert vorgesehen.

Für die Grundstücke in den Baugebieten WR 1, 2 und 4 ist die Errichtung einer gemeinsamen Kiesrigole unter der geplanten Gemeinschaftsgrünfläche vorgesehen. Im WR 3 soll eine Füllkörperrigole errichtet werden. Die Flächen für die Rigolen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Das auf den Dachflächen der Hauptbaukörper und den Decken der Tiefgaragen anfallende Niederschlagswasser ist in diesen Rigolen zu versickern. Niederschlagswasser von Terrassen oberhalb von Tiefgaragen werden nach Retention über die Tiefgaragenbegrünung mit den sonstigen auf den Tiefgaragen anfallenden Wässern ebenfalls in die Rigolen abgeleitet; für die übrigen Terrassen ist eine unmittelbare Versickerung

vorgesehen (s. textliche Festsetzung Nr. 7.1). Gehwege, oberirdische Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Tiefgaragen sollen mit sickerfähigem Betonpflaster ausgeführt werden. Hinsichtlich der Feuerwehrzufahrten ist eine Ausführung mit Rasenfugenpflaster, Rasenwaben oder Schotterrasen geplant (s. textliche Festsetzung Nr. 7.2). Die Details zur Beseitigung des Niederschlagswassers sind im weiteren Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in einem Entwässerungskonzept definiert worden (Ingenieurbüro Frank Dornemann, 2021, s. Anlage 17) und werden im Durchführungsvertrag gesichert.

Im Zuge des Vorhabens kommt es in Folge der Realisierung des Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,4 zu einer Versiegelung in Höhe von bis zu 70 %. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist hierdurch nicht von einer relevanten Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung auszugehen. Durch Stellplätze und Tiefgaragen ist zwar eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 0,7 möglich, diese beeinflusst den Wasserhaushalt im Gebiet jedoch nicht in erheblichem Ausmaß. Da die Stellplätze mit sickerfähigem Betonpflaster ausgeführt werden, wird das auf diesen teilversiegelten Flächen anfallende Wasser dem Wasserhaushalt nicht vollständig entzogen. Das Wasser von den begrünten Tiefgaragen wird über die Rigolen versickert und somit dem Grundwasser zugeführt. Eine Gefährdung durch Schadstoffe wird nicht prognostiziert.

Hochwassergefahren

Das Plangebiet liegt nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich.

8. Klimaschutz in der Bauleitplanung

Die Klimaschutz-Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) vom Juli 2011 und die Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 24.07.2007 (zuletzt geändert am 18.11.2013) bilden die gesetzliche Grundlage für eine klimagerechte Stadtentwicklung. Gemäß § 1a Absatz 5 BauGB soll „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden“.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima werden im Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschrieben und bewertet. Hierzu wird der „Oberhausener Leitfaden Klimaschutz in der Bauleitplanung“ angewendet (s. Anlage 10). Dies hat der Rat der Stadt Oberhausen am 13.12.2010 beschlossen.

Aus städtebaulichen Gründen bzw. zur Anpassung an die umgebende Bebauung wurden die Gebäude hinsichtlich der Kompaktheit gegenüber einer Bebauung mit Einfamilien- oder Doppelhäusern optimiert. Die offene, aufgelockerte Bauweise in Verbindung mit der Errichtung von Mehrfamilienhäusern stellt einen Kompromiss zwischen einer für den Klimaschutz optimalen, geschlossenen Bauweise (z.B. mehrgeschossiger Baublock) und einer aus Sicht des Klimaschutzes extrem ungünstigen, stark aufgelockerten Bauweise (z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser) dar.

Die Ausrichtung der Gebäude orientiert sich an den umgebenden Straßen bzw. den Grundstückszuschnitten. Im Rahmen dieser räumlichen Konzeption wird der vorhandene Spielraum genutzt und eine südöstliche bzw. -westliche Ausrichtung der Hauptfassaden im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt. Durch die Festsetzung von Flachdächern wird die Energiegewinnung durch Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen ermöglicht.

Die Verschattung der Fassadenflächen durch zukünftige Pflanzungen wurde geprüft und, wo möglich, minimiert. Dies ermöglicht eine passive Solarenergienutzung.

Der über gesetzliche Vorgaben hinausgehende energetischer Baustandard entsprechend dem KfW-Effizienzhaus 55 wird vertraglich vereinbart. Die Gebäude werden somit für einen gegenüber einem Referenzgebäude gemäß GEG (Gebäudeenergiegesetz) um 55 Prozent niedrigeren Primärenergiebedarf optimiert. Die Verwendung klimaneutraler Baumaterialien wurde im Verfahren nicht berücksichtigt. Die in Betonbauweise ausgeführten Tiefgaragen führen zu hohen und vermeidbaren CO_2-Emissionen.

Die Gebäude werden an ein geplantes Nahwärmenetz angeschlossen. Der Anschluss an das Nahwärmenetz oder alternativ die Errichtung von Luft-Wärme-Pumpen wird Teil des Durchführungsvertrags. Wird das Nahwärmenetz mit Erdgas betrieben, ist der Effekt für den Schutz des Klimas marginal. Gleiches gilt für die Luft-Wärme-Pumpen, wenn eine Versorgung mit erneuerbarer Energie nicht verbindlich vereinbart wird.

Insgesamt genügt das Energiekonzept mit Einschränkungen den Ansprüchen des Klimaschutzes.

Es wird kein Mobilitätskonzept erstellt. Die Festsetzung von hochwertigen Fahrradstellplätzen wirkt sich jedoch positiv aus, da hier den Anforderungen an einen zukunftsfähigen und klimagerechten Verkehr Rechnung getragen wird.

Insgesamt wurde das Schutzgut Klima bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt bzw. in die Abwägung eingestellt. Insbesondere die für den Standort ungewöhnlich hohe Kompaktheit, die teilweise hochwertigen Fahrradabstellanlagen und die vertragliche Regelung der Wärmeversorgung sind positiv hervorzuheben.

Die Anwendung der Checkliste aus dem Leitfaden „Klimaschutz in der Bauleitplanung“ zeigt, dass die Entwicklung einer mit der Umgebung arrondierenden Wohnbebauung auf einer gut erschlossenen, zentral gelegenen Fläche eines aufgegebenen, weitgehend bebauten und versiegelten Schulgrundstücks mit guter Anbindung an die vorhandene Infrastruktur und fußläufiger Entfernung zum Nahversorgungszentrum Tackenberg der Idee von der „Stadt der kurzen Wege“ und dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entspricht und damit indirekt auch zum Klimaschutz beiträgt.

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden Möglichkeiten zur städtebaulichen Optimierung hinsichtlich der Anpassung an den Klimawandel insofern genutzt, dass verschiedene Begrünungsmaßnahmen umzusetzen sind, um einer weiteren Überwärmung in sommerlichen Hitzeperioden entgegenzuwirken. Die Durchgrünung des Wohnquartiers mit zentraler gemeinschaftlicher Grünfläche, privaten Hausgärten der EG-Wohneinheiten, 32 neu zu pflanzenden Bäumen im Inneren des Plangebietes und sechs neuen Straßenbäumen an der Straße An St. Jakobus als Ersatz für den Verlust des vorhandenen Baumbestandes sowie die ohnehin geplante Dach- und Fassadenbegrünung wirkt sich zusammen mit dem überwiegenden Erhalt der randlich auf der VBB-Fläche wachsenden Bestandsbäume positiv auf das Mikroklima aus, indem sie zu einer Abmilderung der Temperaturextreme beitragen, vor allen Dingen in den Sommermonaten für eine erhöhte Luftfeuchtigkeit sorgen und damit zur Abkühlung der Luft beitragen können (siehe textliche Festsetzungen Nr. 4.1-4.6). Des Weiteren wird festgesetzt, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten ist und Gehwege, oberirdische Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Tiefgaragen sowie von Feuerwehrzufahrten in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen sind (s. Festsetzung 7.2).

Insgesamt begünstigt die Realisierung der vorliegenden Planung mit wesentlich verbessertem Retentionspotential und einer verbesserten ökologischen Bilanz die klimarelevanten Nachhaltigkeitskriterien unter städtebaulichen Gesichtspunkten.

9. Immissionen

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Im Fokus standen dabei insbesondere die Schallimmissionen. Diesbezüglich wurde das Gutachten zum Schallschutzimmissionsschutz vom 13.09.2021 des Büros Balzen & Schön Ingenieure für Bauphysik[5] erstellt (vgl. Kap. D 12 und Anlage 7).

Betrachtet werden in dem Gutachten als potenzielle Emissionsquellen die beiden in der Umgebung verorteten Sportanlagen an der Dorstener Straße, die Schul- und Sozialkirche An St. Jakobus sowie der Verkehrslärm durch die umgebenden Straßen, insbesondere die Elpenbachstraße und die Schwarzwaldstraße. Darüber hinaus werden die Schallimmissionen des zu erwartenden wohnbezogenen Pkw-Lärms (d. h. der geplanten Pkw-Stellplätze etc. innerhalb des Plangebietes) und die planbedingte Verkehrsbelastung auf öffentlichen Straßen außerhalb des Plangebietes prognostiziert und - u.a. bezogen auf schützenswerte Immissionsorte außerhalb des Plangebietes – beurteilt werden. Aus den Ergebnissen werden Festsetzungsvorschläge abgeleitet, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt werden (vgl. Kapitel D.12).

Sportanlagen

Westlich bzw. nördlich des Plangebietes befinden sich im Abstand von rund 300 bzw. 400 m an der Dorstener Straße zwei Sportanlagen. Zur Bewertung des Einflusses auf das Plangebiet sollte im Sinne einer worst-case-Betrachtung prognostiziert werden, ob bereits an der der jeweiligen Sportanlage nächstgelegenen bestehenden schützenswerten Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV durch die Nutzung der Sportplätze eingehalten werden.

Der Gutachter stellt fest, dass bei einer theoretischen Maximalauslastung mit 500 Zuschauern auf dem westlich gelegenen Sportplatz und 100 Zuschauern auf dem nördlich gelegenen Sportplatz die Immissionsrichtwerte im Bereich der bereits bestehenden Wohnbebauung Dorstener Straße 340 und Dorstener Straße 383 rechnerisch eingehalten werden. Damit darf davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen durch Sportlärm in dem weiter entfernten Plangebiet nicht zu erwarten sind. Festsetzungen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht zu treffen.

Gewerbelärm durch Veranstaltungen der Schul- und Sozialkirche St. Jakobus

Nordöstlich gegenüber des Plangebietes befindet sich die Schul- und Sozialkirche St. Jakobus. Eine Auswertung der ursprünglichen Veranstaltungsplanung aus Anfang/Mitte 2020 (ohne Corona-Einflüsse) zeigte, dass lediglich zur Tageszeit mit signifikanten Lärmemissionen durch die Schul- und Sozialkirche zu rechnen sei. Die Pkw-Stellplätze und der Großteil des Außengeländes, welche nordöstlich der Kirche angeordnet sind und im Wesentlichen zu den Emissionen beitragen dürften, sind gegenüber dem Plangebiet, u. a. durch das eigene Gebäude der Kirche, teilabgeschirmt. Des Weiteren besitzt der Parkplatz lediglich 15 Stellplätze, von denen fünf als MitarbeiterInnenstellplatz beschildert sind. Da die Kirche in Massivbauweise errichtet wurde, ist davon auszugehen, dass der Lärmbeitrag durch die lärmabstrahlende Gebäudehülle bei Veranstaltungen innerhalb der Kirche (wie z.B. Messen oder Chorproben) hier vernachlässigt werden kann. Für Veranstaltungen auf dem Außengelände der Kirchengemeinde wurde eine Flächenschallquelle mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von 58 dB(A)/m² und einer maximal möglichen Einwirkzeit von 16 Tagesstunden

5 Gutachten Nr. 2021-012GN-2 vom 13.09.2021 zum Schallimmissionsschutz, Balzen & Schön, Bochum

(06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) bei den Berechnungen angesetzt. Hierdurch werden die Tagesimmissionsrichtwerte der TA-Lärm von 55 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet an den nächst gelegenen bereits vorhandenen Immissionsorten (Am St. Jakobus 3) gerade noch (d. h. mit 54,6 dB(A)) eingehalten.

Die Ergebnisse zeigen auch, dass durch die o. g. Schallemission auf dem Außengelände der Kirchengemeinde die Tagesimmissionsrichtwerte der TA-Lärm von 50 dB(A) für ein reines Wohngebiet im Bereich des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplans dann ebenfalls (d. h. mit 47,9 dB(A)) eingehalten werden.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (d.h. Lage des Parkplatzes, der zu erwartenden geringen Frequentierung des Parkplatzes und der massiven Bauweise der Kirche etc.) ist nach gutachterlicher Aussage davon auszugehen, dass die von der Schul- und Sozialkirche verursachten Schallimmissionen am nächst gelegenen Immissionspunkt des Plangebietes den Immissionsrichtwert gemäß der TA-Lärm für den Tag in Höhe von 50 dB(A) (reines Wohngebiet) unterschreitet. Maßnahmen zum Schallschutz im Plangebiet lassen sich daher nicht ableiten.

Festsetzungen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht zu treffen.

Zu erwartender wohnbezogener Pkw-Lärm durch das Plangebiet

Die Prüfung bezieht sich auf die im Plangebiet zu erstellenden oberirdische Pkw-Sammelanlagen sowie Tiefgaragen. Diese Geräuschemissionen sind nach der 16. BImSchV zu beurteilen. Bei der Planung ist zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche insofern sicherzustellen, dass gemäß § 2 der 16. BImSchV der Beurteilungspegel die Immissionsgrenzwerte von tags/nachts 59/49 dB(A) in den benachbarten reinen und allgemeinen Wohngebieten nicht überschreitet.

An ausgewählten nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes wurden Beurteilungspegel von tags/nachts 34,3/25,4 dB(A) bis 40,1/31,1 dB(A) prognostiziert. Diese Werte liegen deutlich unter den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV, so dass Beeinträchtigungen nicht abzuleiten sind.

Da grundsätzlich auch die Betrachtung des Plangebietes selbst abwägungsrelevant ist, wurden gutachterlich auch die Einwirkungen der o. g. Stellplatzanlagen auf die schutzwürdige Nutzung der geplanten Wohnbebauung im Plangebiet prognostiziert. Dabei zeigen sich ebenfalls keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte. Festsetzungen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht zu treffen.

Planbedingte Verkehrsbelastung auf öffentlichen Straßen

Durch den hinzukommenden Kfz-Verkehr von 152 Kfz-Fahrten/Werktag sind nach gutachterlicher Aussage nur geringfügige Erhöhungen der Schallimmissionen zu erwarten. Die Pegeldifferenzen zeigen fast ausschließlich eine nicht maßgebliche Verkehrslärmerhöhung von unter 1 dB.

Prognostizierter Verkehrslärm im Plangebiet

Zur Bewertung des Straßenverkehrslärms insbesondere der Elpenbachstraße und Schwarzwaldstraße wurde auf Ergebnisse einer 24-stündigen Verkehrszählung zur Ermittlung der Verkehrsbelastungszahlen zurückgegriffen[6] (s. Anlage 6). Die Zählung fand am 02.02.2021 (d. h. während der Corona-Pandemie) statt. Unter Anwendung eines Corona-Faktors, welcher mit

6 Bericht mit Ermittlung von Verkehrsbelastungszahlen vom 23.02.2021 der TSC Beratende Ingenieure für Verkehrswesen GmbH & Co. KG aus Essen

Hilfe einer anderen Dauerzählstelle gebildet wurde, wurden in dem o. g. Bericht die gezählten Werte auf ein Niveau angehoben, welches unter normalen Umständen der Fall gewesen wäre.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 von 50/40 dB(A) tags/nachts für reine Wohngebiete im Plangebiet nicht eingehalten werden können. So betragen die Beurteilungspegel zwischen 51,1 dB(A) und 59,5 dB(A) tags und zwischen 41,8 dB(A) und 50,3 dB(A) nachts. Die höchsten Pegel sind dabei an den zur Elpenbachstraße, die niedrigsten Pegel an den zur Straße An St. Jakobus orientierten Fassaden festzustellen.

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Verkehrslärm in Höhe von 50 dB/40 dB durch die vorhandene Straßenverkehrslärmbelastung im Großteil des Plangebietes nicht eingehalten werden können, werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich. Hierzu sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechende textliche Festsetzungen getroffen (s. Kap. D 12). Die Maßnahmen sind geeignet, im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen zu können.

10. Katastrophenschutz (Seveso-III-Richtlinie)

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

Anlagen, die dem Störfallrecht unterliegen und einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebes sind, sind im Plangebiet aufgrund seiner Gebietseinstufung nicht zulässig. Das nächstgelegene Industriegebiet mit Anlagen im Sinne des Störfallrechts ist der mehr als 3.400 m südwestlich gelegene Erdgasröhrenspeicher der Energieversorgung Oberhausen AG (EVO), auf dem sich mehrere Betriebsbereiche im vorgenannten Sinne befinden. Das Plangebiet liegt weit außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes von 200 m i.S.d. Seveso-III-Richtlinie, Art. 13, dieser Betriebsbereiche, so dass sich für die Planung keine Auswirkungen ergeben. Für alltägliche Unfälle bis hin zu katastrophenartigen Großschadenslagen hat die Feuerwehr einen Alarmplan erstellt. Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen können so schnell eingeleitet werden.

11. Vermeidungs- und ökologische Minderungsmaßnahmen

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Grundstück der ehemaligen Albert-Schweizer-Hauptschule, das derzeit durch die Haupt- und Nebengebäude der Schule sowie durch den Schulhof weitgehend versiegelt ist. Unversiegelte Bereiche finden sich in der Bestandssituation in den Randbereichen der Böschungen. Durch die Realisierung der Neubebauung wird sich der Versiegelungsgrad des Plangebietes insgesamt verringern. Bei der vorliegenden Planung wird mit einer kompakten Bebauung aus Mehrfamilienhäusern den Zielen der Innenentwicklung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Zudem erhält das Wohnquartier mit der geplanten zentralen gemeinschaftlichen Grünfläche mit angeschlossenem Spielplatz, den privaten Hausgärten der EG-Wohneinheiten, weiteren Anpflanzungen zwischen der Bebauung und an den Rändern des Plangebietes sowie der ohnehin geplanten Dach- und Fassadenbegrünungen einen durchgrünten Charakter. Die Realisierung

der vorliegenden Planung mit wesentlich verbessertem Retentionspotential und einer verbesserten ökologischen Bilanz begünstigt die vorgenannten Nachhaltigkeitskriterien unter städtebaulichen Gesichtspunkten.

Des Weiteren tragen die Festsetzungsinhalte und die damit verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen der nachstehend aufgelisteten textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 – Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße – den Erfordernissen der Anpassung an den Klimawandel gezielt Rechnung:

- Extensive Begrünung der Dachflächen von Wohngebäuden
- Intensive Begrünung der nicht überbauten Decken von Tiefgaragen
- (teilweise) Dachbegrünung von Fahrradabstellanlagen
- Begrünung der Fassaden der Wohngebäude
- Anpflanzung von Bäumen in den WR-Gebieten und innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche
- Bindung für die Erhaltung von Bestandsbäumen
- Versickerungsfähige Bauweise von Gehwegen, oberirdischen Stellplätzen und Zufahrten zu Stellplätzen und Tiefgaragen sowie von Feuerwehrzufahrten
- Freiflächenbegrünung
- Heckenpflanzungen
- Beseitigung von Niederschlagswasser über Versickerungsrigolen

Entsprechende Qualitäts-, Ausstattungs-, Herrichtungs- und Erhaltungsstandards werden bis zum Satzungsbeschluss in einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Oberhausen und der Vorhabenträgerin vereinbart.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Entsprechend der gesetzlichen Bestimmung, den Eingriff auf das unvermeidbare Maß zu beschränken, sind die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von vorrangiger Bedeutung.

Hierzu zählen z.B. allgemein wirksame Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung baubedingter Beeinträchtigungen:

- Flächensparende und schonende Baudurchführung (z.B. Andienung der Baustelle über vorhandene Wege und Straßen).
- Abtrag und sachgerechte Lagerung des wieder einzubauenden Oberbodens (z.B. unter Beachtung der DIN 18915).
- Die zu erhaltenden Bestandsbäume sind ggf. durch Schutzmaßnahmen zu sichern, jegliches Befahren oder Lagern von Baumaterialien innerhalb der Kronentraufe von Bäumen ist zu vermeiden.
- Einhaltung spezieller Vorsichtsmaßnahmen im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen einschließlich Beachtung von Unfallvorsorgemaßnahmen zur Schadensminimierung.

F Kennzeichnung

Die folgende textliche Kennzeichnung wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

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

Die Bezirksregierung Arnsberg hat mit Schreiben vom 16.04.2021 darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet über

- dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Jacobi 1“ (Eigentümerin: RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10, 45141 Essen),
- dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktfeld „Gottes Gnaden“ (Letzte Eigentümerin: MAN SE in München vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2, 46145 Oberhausen) sowie über
- dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Julix“ (Inhaberin: Mingas-Power GmbH, Rüttenscheider Straße 1-3, 45128 Essen)

befindet.

Ausweislich der derzeit ihr vorliegenden Unterlagen teilt sie mit, dass im Bereich des Planvorhabens kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Dennoch wird vorsorglich folgende Kennzeichnung aufgrund des Schutzbedürfnisses der Allgemeinheit, insbesondere der Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter oder sonstiger Nutzungsberechtigter, in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen:

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

G Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

Die folgende nachrichtliche Übernahme wird Bestandteil des Bebauungsplans:

1. Naturdenkmal

Der Standort eines gemäß ordnungsbehördlicher Verordnung zum Schutz der Naturdenkmale in der Stadt Oberhausen geschützten Naturdenkmals, ist nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen worden. Es handelt sich um einen Findling (tertiärer Quarzit). Er trägt die Objektnummer 14.8 und ist im Verzeichnis der nicht durch den Landschaftsplan geschützten Naturdenkmale gelistet (Stadt Oberhausen 1999).

Aufgrund des Vorhabens muss der Findling innerhalb des Plangebietes verlagert werden. Innerhalb der zentral geplanten Gemeinschaftsfläche ist ein neuer Standort vorgesehen. Er wird in die Freianlagenplanung, seiner Bedeutung als Zeugnis der Erdgeschichte angemessen, integriert. Der alte und neue Standort des Findlings werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 nachrichtlich übernommen.

Für das Versetzen, ist bei der Unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung einzuholen. Auch die Zwischenlagerung während der Bauphase ist mit der Behörde abzustimmen.

H Hinweise

Die folgenden Hinweise werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

1. Bodendenkmäler

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Untere Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Augustusring 3 + 5 in 46509 Xanten unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

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 außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. die Polizei zu verständigen.

3. Bodenveränderungen

Bodenarbeiten im nordwestlichen Bereich des Vorhabengrundstücks sind gutachterlich zu begleiten. Die allgemeinen Anforderungen und Hinweise der Unteren Bodenschutzbehörde sind zu beachten.

4. Baumschutz bei Bodenanschüttungen und Abrissarbeiten

Bei der Durchführung der Bodenanschüttungen und der Gebäudeabrissarbeiten ist aufgrund der teilweise unmittelbaren Nähe zu Bestandsbäumen durch eine ökologische Baumbegleitung eines fachkundigen Sachverständigen zu gewährleisten, dass keine Schäden an den zum Erhalt festgesetzten Bäumen entstehen, ggf. sind geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die ökologische Baumbegleitung ist von der Vorhabenträgerin im Vorfeld der Maßnahmen zu beauftragen, der Name der/des Gutachterin/s sowie der Beginn der Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen im Vorfeld der Maßnahmen mitzuteilen. Die ökologische Baumbegleitung bei den Abrissarbeiten kann zusammen mit der erforderlichen ökologischen Baubegleitung aufgrund von artenschutzrechtlichen Belangen erfolgen.

5. Schutzmaßnahmen für Gehölze

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

6. Gehölzpflanzungen in Pflanzgruben

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

7. Dachbegrünung und Photovoltaik

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

8. Artenschutz

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung artenschutzrechtlicher Konflikte vorzusehen. Diese werden auch im Durchführungsvertrag für die Vorhabenträgerin verpflichtend aufgenommen.

Ökologische Baubegleitung (ÖBB)

Es ist ein*e anerkannte*r Fachgutachter*in mit der Ökologischen Baubegleitung zu beauftragen, um die Rodungs-, Abbruch- und Bauarbeiten von Beginn an zu begleiten. Der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten der Name und die Kontaktdaten der ÖBB schriftlich mitzuteilen. Die ÖBB hat das Baustellenpersonal gegenüber dem Umgang mit planungsrelevanten und anderen geschützten Tierarten zu sensibilisieren. Die ÖBB hat sicherzustellen, dass sich zu Beginn der Arbeiten keine planungsrelevanten Arten auf der Fläche befinden. Die Arbeiten können erst unter der Voraussetzung beginnen, dass die Fläche von der ÖBB freigegeben wurde.

Maßnahme für die Zwergfledermaus

Für den anlagebedingten Verlust von Wochenstubenquartieren/Sommerquartieren der Zwergfledermaus (sowie Männchenquartieren der Rauhautfledermaus) sind 5 Ersatzquartiere an den neuen Gebäuden anzubringen. Das Anbringen der Fledermauskästen ist durch die Ökologische Baubegleitung zu begleiten und mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen abzustimmen.

Maßnahme für den Star

Für den anlagebedingten Verlust eines Brutplatzes des Stars sind 6 Starenkästen an den Bäumen im Plangebiet anzubringen. Das Anbringen der Nisthilfen hat innerhalb der Brutsaison bis Oktober zu erfolgen. Das Anbringen der Starenkästen ist durch die Ökologische Baubegleitung zu begleiten und mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen abzustimmen.

Allgemeiner Schutz streng geschützter Arten

Sollten im Zuge der Rodungs-, Abbruch- und Bauarbeiten Nist-, Brut- oder Ruhestätten der besonders oder streng geschützten Tierarten vorgefunden werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und es ist unmittelbar Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen aufzunehmen. Erst nach erfolgter Freigabe durch die Behörde dürfen die entsprechenden Arbeiten wiederaufgenommen werden.

Allgemeine Maßnahmen für Vögel und Fledermäuse

Zum Schutz der Brutvögel vor baubedingten Verlusten sollte der Beginn des Baugeschehens außerhalb der Brut- und Setzzeit im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar liegen. Bei Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist die Fläche durch die ÖBB vorab auf Brutplätze zu kontrollieren und es sind ggf. gezielte Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen. Sollten Brutplätze gefunden werden, ist die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen in Kenntnis zu setzen und die Brutplätze müssen großräumig, bis zum Ausfliegen der Jungvögel, von Bauaktivitäten ausgenommen werden.

Das gesetzliche Rodungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG (1. März bis 30. September jeden Jahres) ist einzuhalten. Sollte eine Rodung im Brutzeitraum unumgänglich sein, sind unmittelbar vor Beginn der Rodungen durch die ÖBB die zu rodenden Bereiche nach Brut- und Nistplätzen abzusuchen und zur Rodung freizugeben, sofern eine Beeinträchtigung von Brut- und Nistplätzen ausgeschlossen werden kann. Höhlen- und Spaltenbäume sind mittels geeigneter Hilfsmittel (z. B. Endoskopkamera, Wärmebildkamera, Spiegel, etc.) auf die Anwesenheit besonders geschützter Tierarten zu kontrollieren. Kann eine Beeinträchtigung von Brut- und Nistplätzen nicht ausgeschlossen werden, ist die Rodung erst außerhalb des Brutzeitraumes vorzunehmen.

Der Beginn der Abbrucharbeiten an den Gebäuden ist während eines konfliktarmen Zeitraumes zwischen Anfang November und Anfang März sowie Temperaturen über 5° C durchzuführen, damit potentiell vorkommende Einzeltiere flüchten können. Als vorbereitende Maßnahmen können in diesem Zeitraum Verblendungen, Verschalungen, Rollladenkästen, Attika (bei Flachdächern) und ähnliche Elemente behutsam von Hand und in Begleitung der ÖBB entfernt werden, um den Tieren keine Quartiere mehr anzubieten. Im Fall eines Quartier- oder Individuenfundes ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

Ein schriftlicher Nachweis (Protokoll) der Kontrolle der ÖBB ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Rodungs- und Abbrucharbeiten vorzulegen.

Beleuchtung

Bei der Wahl der Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung ist der Insektenschutz zu beachten. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel (warmweiße LED; bestenfalls < 3000 K) zu verwenden. Die Verwendung kaltweißer LED und insbesondere die von Lampen mit weitem Spektralbereich wie Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) sowie von Halogen-Lampen oder mit Edelgas (z. B. Xenon) gefüllten Lampen ist ausdrücklich untersagt. Beim Anbringen der Beleuchtung ist auf eine Reduktion der Lichtmenge (sparsame Anzahl, geringere Leuchtstärke, Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder) zu achten. Es ist auf eine zielgerichtete Beleuchtung (geringe Leuchthöhe, Reduktion von Streulicht) zu achten. Zur Vermeidung artenschutzfachlich bedenklicher Störeffekte ist sicherzustellen, dass kein Streulicht

in benachbarte Flächen gelangt. Das Anstrahlen heller Fassaden ist untersagt. Es sind vollständig abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden, um ein Eindringen von Insekten zu vermeiden. Die Leuchten müssen die Mindestschutzart IP 43 aufweisen.

Vermeidung von spiegelnden Glasfassaden

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Bei der Verwendung transparenter oder spiegelnder flächiger Glaselemente (Glaswände, Absturzsicherungen, Fenster) oder anderer Baustoffe ist sicherzustellen, dass diese für Vögel als Hindernis erkennbar sind (z. B. opake Materialien, Ornamentglas, Streifen-, Punkt- oder sonstige Muster). Der Außenreflexionsgrad sämtlicher Glaselemente sollte auf max. 8 %, bei Isolierverglasung auf max. 15 % reduziert werden.

I Wasserwirtschaftliche Belange

Zwecks Beseitigung des Schmutzwassers ist zum einen ein Anschluss an die bestehende Kanalisation in der Straße An St. Jakobus vorgesehen. Zum anderen soll sie über den Retentionskanal in der Schwarzwaldstraße erfolgen.

Das ehemalige Schulgelände ist derzeit bebaut, zu einem Großteil befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Daher muss das Niederschlagswasser gemäß § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) nicht nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) beseitigt werden. Nichtsdestotrotz ist, unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse, eine Versickerung in Rigolen vorgesehen. Eine entsprechende textliche Festsetzung Nr. 7.1 wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen (s. Kap. D 13.2).

Im Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde ein Entwässerungskonzept einschließlich Überflutungsnachweis erarbeitet. Das Entwässerungskonzept wird Anlage des vor Satzungsbeschluss zu schließenden Durchführungsvertrages.

Der Stadtteil Klosterhardt liegt außerhalb der hochwassergefährdeten Bereiche des Emscher-Systems.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in der Stadt Oberhausen kommt die zweistufige „Arbeitshilfe für Wassersensibilität in Bebauungsplänen“ zur Anwendung (s. Anlagen 11 und 12). In der Stufe I erfolgen eine Grundlagenermittlung sowie eine Fortschreibung im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung. In der Stufe II werden die wasserwirtschaftlichen Belange der Regenwasserbewirtschaftung, des Überflutungs- und Hochwasserschutzes sowie des Einflusses auf das Grundwasser betrachtet. Die Ergebnisse wurden im weiteren Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt.

J Abwägung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Bebauungspläne der Innenentwicklung umfassen solche Pläne, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Der Schulbetrieb der Albert-Schweitzer-Hauptschule im Ortsteil Klosterhardt wurde im Jahr 2017 eingestellt. Ein Wiederaufleben der Nutzung ist aufgrund fehlender Bedarfe nicht absehbar.

In der Stadt Oberhausen besteht aber weiterhin ein Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Nach den Ergebnissen der Studie „Wohnen in Oberhausen 2017“ ist der Neubau wichtig, um die

Versorgung mit gefördertem Wohnraum, insbesondere hinsichtlich Altengerechtigkeit und Barrierefreiheit, qualitativ zu verbessern.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34 soll deshalb die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines bedarfsgerechten Wohnquartiers mit Geschosswohnungsbau (zum Teil mit öffentlicher Förderung) schaffen.

Die Entwicklung des Plangebietes folgt den Zielen der Innenentwicklung und damit der Maßgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. In diesem Sinne erfolgt eine kompakte Bebauung im Plangebiet, die erforderlich ist, um dem drängenden Bedarf an Wohnraum in der Stadt Oberhausen Rechnung zu tragen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34 wird damit dem Planungsgrundsatz „Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum“ des § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB im besonderen Maße gerecht.

K Bodenordnung / Grunderwerb

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die ursprünglich im Eigentum der Stadt Oberhausen stehenden Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplan bereits an die Vorhabenträgerin zur Entwicklung des neuen Wohnquartiers verkauft. Das Flurstück Nr. 923, Flur 8, Gemarkung Osterfeld, wurde an die EigentümerInnen des benachbarten Flurstücks Nr. 267 veräußert. Dies betrifft die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ (s. Kap. D 8). Zur Herstellung straßenbegleitender öffentlicher Parkplätze und eines Gehweges entlang der Straße An St. Jakobus ist eine Verbreiterung der Straßenparzelle notwendig (s. Kap. C 2). Die hierfür benötigten Grundstücksteile werden nach erfolgtem Ausbau an die Stadt Oberhausen kostenfrei übertragen.

L Kosten

Die mit dem Verfahren in Verbindung stehenden Kosten werden durch die Vorhabenträgerin der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung Nr. 34 getragen. Auch im Zusammenhang mit der Realisierung der Planung entstehen der Stadt Oberhausen keine Kosten. Dazu gehört auch die Erweiterung der Verkehrsfläche An St. Jakobus um sieben Parkplätze und begleitend eines Gehweges.

Sofern kostentechnische Regelungen im Zusammenhang mit der Durchführung der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung Nr. 34 im weiteren Verfahren erforderlich werden, werden diese in den zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörenden Durchführungsvertrag i.S.v. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor Satzungsbeschluss aufgenommen.

Die zukünftigen Kosten für die Unterhaltung der Straße An St. Jakobus erhöhen sich durch die Erweiterung um die sieben Parkplätze und den begleitenden Gehweg nur geringfügig und müssen hier nicht besonders erwähnt werden.

M Durchführungsvertrag

In den Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Oberhausen und der Vorhabenträgerin werden Inhalte zu folgenden Themen aufgenommen:

- Frist zur Durchführung des Vorhabens
- Art der baulichen Nutzung
- Wohnformen, geförderter Wohnungsbau
- Sicherung von Wegeverbindungen für die Öffentlichkeit
- Baumerhalt nach Baumschutzsatzung und erforderliche Schutz- und Pflegemaßnahmen
- Pflanzmaßnahmen
- Entwässerungsplanung
- Detaillierte Freiraumplanung
- Artenschutz und sonst. Umweltbelange
- Regelungen zu Photovoltaik
- Straßenausbau An St. Jakobus und kostenfreie Übertragung der dafür notwendigen Grundstücke
- Bodenarbeiten
- Notwendige Bürgschaften durch die Vorhabenträgerin

Der Durchführungsvertrag ist zusammen mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Er wird vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschlossen.

N Flächenbilanz

Gesamtfläche	**10.785 m²**
Nettobauland	10.204 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	369 m²
Private Grünfläche	212 m²

Anlagen zur Begründung:

1. Baugrundvorgutachten vom 07.02.2018 (GeoConsult Dülmen, Hanninghof 30, 48249 Dülmen)

2. Orientierende Altlastenuntersuchung und Gutachten zur Gefährdungsabschätzung vom 30.09.2020 (GeoConsult Dülmen, Hanninghof 30, 48249 Dülmen)

3. Hydrogeologische Untersuchungen und Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes vom 06.11.2019 (GeoConsult Dülmen, Hanninghof 30, 48249 Dülmen)

4. Artenschutzprüfung I (ASP I) von Februar 2021 (ILS Essen GmbH, Frankenstraße 332, 45133 Essen)

5. Artenschutzprüfung II (ASP II) von Juli 2021 (ILS Essen GmbH, Frankenstraße 332, 45133 Essen)

6. Ermittlung von Verkehrsbelastungszahlen als Grundlage für ein Schalltechnisches Gutachten vom 23.02.2021 (TSC Beratende Ingenieure für Verkehrswesen GmbH & Co. KG, Am Alfredusbad 2, 45133 Essen)

7. Gutachten zum Schallimmissionsschutz vom 13.09.2021 (Balzen & Schön Beratende Ingenieure für Bauphysik, Herner Straße 414, 44807 Bochum)

8. Gutachten zur Verkehrssicherheit, Vitalität und Erhaltungsfähigkeit von zwei Berg-Ahornen in der Straße An St. Jakobus in Oberhausen vom 03.09.2021 (Sachverständigenbüro Dr. Jürgen Kutscheidt, Hochbendweg 99, 47804 Krefeld)

9. Lagepläne 1-5 zur Verschattungssimulation (Sonnenstand im Frühlings-, Sommer-, Herbst- und Winterpunkt) vom 23.04.2021 bzw. 03.05.2021 (Goldstein und Tratnik Architekten PartGmbH, Schillerstraße 7, 46420 Oberhausen)

10. Checkliste Klimaschutz in der Bauleitplanung vom 27.09.2021

11. Arbeitshilfe für Wassersensibilität in Bebauungsplänen Stufe I vom 27.09.2021

12. Arbeitshilfe für Wassersensibilität in Bebauungsplänen Stufe II vom 27.09.2021

13. Karte 1: Biotoptypenbestand von September 2021 (ILS Essen GmbH, Frankenstraße 332, 45133 Essen)

14. Karte 2: Baumbestand und Planung, September 2021 (ILS Essen GmbH, Frankenstraße 332, 45133 Essen)

15. Bilanzierung des Eingriffs, September 2021 (ILS Essen GmbH, Frankenstraße 332, 45133 Essen)

16. Pflanzplan zu den notwendigen Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung auf einer externen Fläche an der Beethovenstraße vom 17.09.2021 (Landschaftsarchitekt Dietmar Hoffjahn, Sonnenbrink 14, 46325 Borken)

17. Entwässerungskonzept für den VBB 34 (Ingenieurbüro Dornemann, Bredeneyer Straße 155b, 45133 Essen)

Essen, den 27.09.2021

Schmidt
rheinruhr.stadtplaner
henning schmidt diplomingenieure

Diese Begründung hat in der Zeit vom 09.12.2021 bis 17.01.2022 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Gesetzliche Grundlage:
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I, S. 4147).

Oberhausen, 18.01.2022
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

Stadt Oberhausen 37

Bereichsleiter 5-1
- Stadtplanung -

Fortschreibung der Begründung

Der 3. Absatz in Kapitel **B 1.1 Landesentwicklungsplan (LEP NRW)** auf Seite 10 wird wie folgt fortgeschrieben:

Nach dem Grundsatz 6.1-6 haben Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.

Im 4. Absatz werden die Sätze 2 und 3 gestrichen.

Für den Regionalplan Ruhr des Regionalverbands Ruhr liegt mittlerweile ein überarbeiteter Entwurf vor, so dass das Kapitel **B 1.3. Regionalplan Ruhr (RVR)** auf den Seite 11 und 12 gemäß nachfolgenden Ausführungen neu zu fassen ist:

Die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Ruhr (RVR) hat am 06.07.2018 den Erarbeitungsbeschluss zum Regionalplan Ruhr einstimmig gefasst. Er wird den RFNP in seinem regionalplanerischen Teil künftig ersetzen. Der überarbeitete Entwurf des Regionalplans Ruhr liegt nunmehr in der Zeit vom 24.01.2022 bis zum 29.04.2022 gemäß § 9 Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 13 Landesplanungsgesetz (LPlG) erneut öffentlich aus.

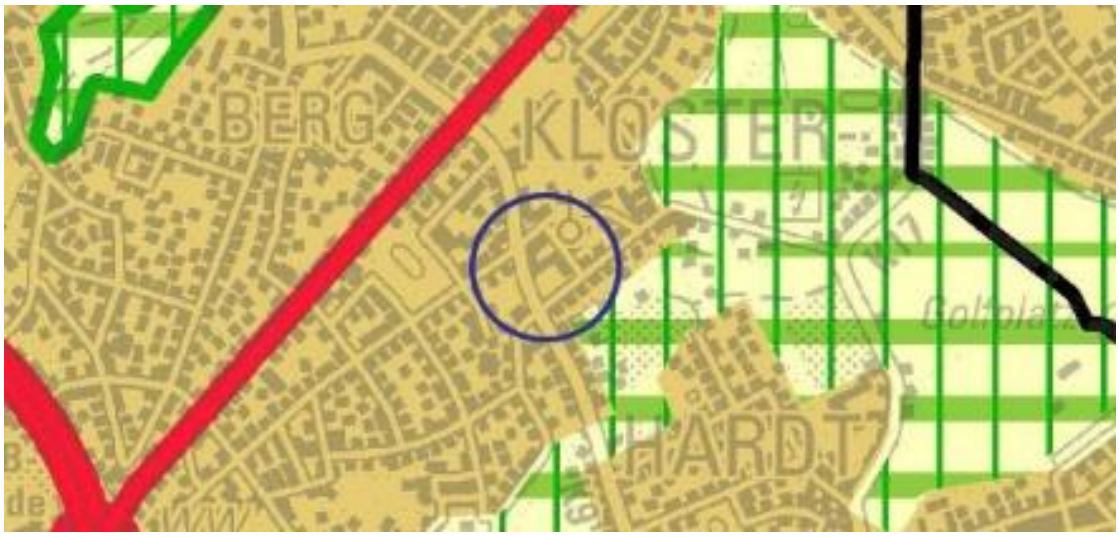


Abb. 4 Auszug aus dem überarbeiteten Entwurf des Regionalplans Ruhr (Stand: Juli 2021) © RVR

Im zeichnerischen Teil des überarbeiteten Entwurfs des Regionalplans Ruhr von Juli 2021 ist der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugewiesen (s. Abb. 4). Im textlichen Teil (Stand: Juli 2021) ist gemäß dem geplanten Ziel 1.1-1 festgelegt, dass die Siedlungsentwicklung der Kommunen innerhalb der festgelegten Siedlungsbereiche zu vollziehen ist. Das Ziel 1.2-1 sieht vor, dass die ASB für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen und öffentliche und private Dienstleistungen sowie für siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen vorzuhalten sind. In den ASB sind ferner Nutzungen auszuschließen, die mit den vorgenannten Nutzungen nicht vereinbar sind.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34 (mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan) entspricht somit auch den geplanten Zielen des Regionalplans Ruhr.

Das Kapitel **B 3. Einzelhandelskonzept (EHK)** auf Seite 13 wird in der Überschrift um den Zusatz *und Studie „Wohnen in Oberhausen 2017"* und nach dem ersten Absatz um folgende Ausführungen ergänzt:

Die Stadt Oberhausen hat das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (IfS), Berlin in Zusammenarbeit mit TIMOUROU Wohn- & Stadtraumkonzepte mit der Überarbeitung der letzten Studie „Wohnen in Oberhausen 2012" beauftragt. Ziel war es, die bestehenden Analysen der aktuellen Wohnungsmarkttrends vorzunehmen und darauf aufbauend eine räumlich und inhaltlich differenzierte Prognose des künftigen Wohnungsmarktes bis 2030 vorzunehmen.

Für Osterfeld berechnet die aktuelle Studie „Wohnen in Oberhausen 2017" einen Bedarf von über 760 Wohneinheiten (WE) von 2017 bis 2030 und einen Bedarf von ca. 240 WE für den Zeitraum 2021 bis 2025. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) wird ein nennenswerter Bedarf an Mehrfamilienhäusern gedeckt (65 WE).

In der Gesamtstadt Oberhausen wird für diesen Zeitraum (2021-25) ein Bedarf von über 880 WE in Mehrfamilienhäusern berechnet und ist höher als der Bedarf an WE in Ein- und Zweifamilienhäusern. Somit trägt das Vorhaben zur Deckung des Bedarfs an WE im Mehrfamilienhaussektor bei und die Planung entspricht den Zielen der Studie Wohnen in Oberhausen 2017.

Im Kapitel **E 2. Baumschutz** auf Seite 41 ist vor dem Unterkapitel Schutzmaßnahmen für Bäume abschließend folgender Absatz anzufügen:

Die Fällgenehmigung wurde am 08.12.2021 erteilt. Diese Genehmigung wird mit Vertragsabschluss (Zustandekommen) des Durchführungsvertrages wirksam.

Oberhausen, 24.01.2022

STADT OBERHAUSEN 48

Stadt Oberhausen 37

Beigeordneter
Dezernat 5
Stadtplanung, Bauen,
Mobilität und Umwelt

Bereichsleiter 5-1
- Stadtplanung -

Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34 - Elpenbachstraße / Schwarzwaldstraße -)

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

Gegebenenfalls den Stellungnahmen beigefügte Pläne, Fotos, Presseartikel etc. sind den Kopien der Originalstellungnahmen zu entnehmen (siehe Anlage 5 zur Beschlussvorlage). Insoweit im Abwägungsvorschlag auf diese Materialien Bezug genommen wird, erfolgt ein entsprechender Verweis in der Abwägungstabelle.

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägung
A.1	**Bezirksregierung Arnsberg** **Abteilung 6 – Bergbau und Energie in NRW** **Goebenstraße 25, 44135 Dortmund** **Stellungnahme vom 16.04.2021**	
Die Planmaßnahme befindet sich über • dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Jacobi 1“ (Eigentümerin: RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10, 45141 Essen), • dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktfeld „Gottes Gnaden“ (Letzte Eigentümerin: MAN SE in München vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2, 46145 Oberhausen) sowie über • dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Julix“ (Inhaberin: Mingas-Power GmbH, Rüttenscheider Straße 1-3, 45128 Essen). Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.		Bezüglich des ehemaligen Bergbaus wurde vorsorglich folgende Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen: „Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980, zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808). Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherren werden gebeten Kontakt mit den zuständigen Bergwerkseigentümern aufzunehmen.“

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
Soweit eine entsprechende Abstimmung mit dem Feldeseigentümer/Bergwerksunternehmer nicht bereits erfolgt ist, empfehle ich, diesen in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau sowie zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Möglicherweise liegen dem Feldeseigentümer/Bergwerksunternehmer auch Informationen zu Bergbau in dem betreffenden Bereich vor, der hier nicht bekannt ist. Insbesondere sollte dem Feldeseigentümer/Bergwerksunternehmer dabei auch Gelegenheit gegeben werden, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zu äußern. Diese Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer/Vorhabenträger und Bergwerksunternehmer/Feldeseigentümer zu regeln.	Die RAG Aktiengesellschaft, die MAN GHH Immobilien GmbH und die Mingas-Power GmbH sind im Rahmen der ersten Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB von der Planungsverwaltung angeschrieben worden. Die RAG Aktiengesellschaft hat zum Planverfahren weder Anregungen noch Bedenken. Die beiden anderen Gesellschaften haben bisher keine Stellungnahmen vorgebracht. Im Übrigen wird auf die o.g. Kennzeichnung verwiesen.
Ferner sind auf einem hier vorliegenden Tageriss im Umfeld des Planvorhabens Unstetigkeitszonen eingezeichnet, die möglicherweise auch das Planvorhaben betreffen könnten. Bei Unstetigkeiten handelt es sich um Erdstufen, Erdspalten und Flexuren, die unter Umständen auch dann noch zu Gebäudeschäden führen können, wenn der Bergbau schon lange beendet ist. Ich empfehle Ihnen, wegen der Unstetigkeiten in Verbindung mit einem Bauvorhaben oder in Bergschadensangelegenheiten, die Bergwerksunternehmerin, hier die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen, um Stellungnahme zu bitten.	Die RAG Aktiengesellschaft wurde im Rahmen der ersten Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB von der Planungsverwaltung angeschrieben. Sie hat zum Planverfahren weder Anregungen noch Bedenken.
Abschließend sei erwähnt, dass eine Erlaubnis das befristete Recht zur Aufsuchung des bezeichneten Bodenschatzes innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen gewährt. Unter dem "Aufsuchen" versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen	Die vorgetragenen Ausführungen haben lediglich erläuternden Charakter und werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das "Ob" und "Wie" regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.	
Bearbeitungshinweis: Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrundeliegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Soweit Sie als berechtigte öffentliche Stelle Zugang zur Behördenversion des Fachinformationssystems „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW' (FIS GDU) besitzen, haben Sie hierdurch die Möglichkeit, den jeweils aktuellen Stand der hiesigen Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation zu überprüfen. Details über die Zugangs- und Informationsmöglichkeiten dieses Auskunftssystems finden Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg (www.bra.nrw.de) mithilfe des Suchbegriffs "Behördenversion GDU". Dort wird auch die Möglichkeit erläutert, die Daten neben der Anwendung ebenfalls als Web Map Service (WMS) zu nutzen.“	Die vorgetragenen Ausführungen haben lediglich erläuternden Charakter und werden zur Kenntnis genommen.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.	

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägung
A.2	**Deutsche Telekom Technik GmbH – PTI 13, Betrieb 1** **Friedrichstraße 1, 46483 Wesel** **Stellungnahme vom 31.03.2021**	
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zur vorgelegten Planung nehmen wir wie folgt Stellung:		Die vorgetragenen Ausführungen haben lediglich erläuternden Charakter und werden zur Kenntnis genommen.
Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung unter folgender E-Mail Adresse: T-NL-West_PTI-13-Neubaugebiete@telekom.de mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich "VBB 34 Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße" stattfinden werden.		Die Informationen werden zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergegeben. Es werden seitens der Vorhabenträgerin im Zuge der konkreten Ausführungsplanung bzw. vor Beginn der Bauphase Kontakte zu den zuständigen Leitungsträgern aufgenommen.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet. Wir bitten Sie uns die Information zu einem alternativen Anbieter umgehend zur Verfügung zu stellen und verweisen in diesen Zusammenhang auch auf den Satz 2, Abschnitt 7, § 77i TKG hin. Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.	Die Informationen werden zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergegeben. Es werden seitens der Vorhabenträgerin im Zuge der konkreten Ausführungsplanung bzw. vor Beginn der Bauphase Kontakte zu den zuständigen Leitungsträgern aufgenommen.
Wir bitten folgende fachliche Hinweis bei der Planung zur Erschließung zu berücksichtigen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,2 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	Die Informationen werden zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergegeben. Die Vorgaben können im Zuge der konkreten Ausführungsplanung bzw. vor Beginn der Bauphase berücksichtigt werden.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; s. insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.	Das Merkblatt wird im Zuge der konkreten Ausführungsplanung bzw. vor Beginn der Bauphase berücksichtigt.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.	

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägung
A.3	**Oberhausener Netzgesellschaft mbH** **Netzdokumentation / GIS-Services** **Danziger Straße 31, 46045 Oberhausen** **Stellungnahme vom 13.04.2021**	
Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Gas-, Fernwärme- sowie Kabelnetzerweiterung ist zurzeit nicht vorgesehen.		Die vorgetragenen Ausführungen haben lediglich erläuternden Charakter und werden zur Kenntnis genommen.
Im Norden des Bebauungsgebietes soll eine private Grünfläche angelegt werden. Diese Fläche ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 - Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße - vom 02.03.2021 als „Hausgarten“ bezeichnet. Der Gashausanschluss für das Gebäude Tackenbergstraße Nr. 136 verläuft über dieses Grundstück. Aus diesem Grund muss eine dingliche Sicherung der Gasleitung erfolgen und das Grundstück muss in diesem Bereich für unsere Gasspürmonteure ständig betretbar sein.		Für die Fläche, die als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt wird, ist im Kaufvertrag folgendes geregelt: „Die Käufer verpflichten sich, auf oder in dem Kaufgrundstück heute vorhandene Leitungen, die von Dritten genutzt bzw. mitgenutzt werden, unentgeltlich zu dulden. Auf Verlangen des Leitungsträgers sind sie verpflichtet, zugunsten des Nutzers oder des Eigentümers der v.g. Leitungen zum Zwecke der rechtlichen Absicherung unentgeltlich die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit oder einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch zu Lasten des Kaufgrundstücks zu bewilligen. Die Käufer können auf eigene Kosten und nach Abstimmung mit dem Nutzer die v.g. Anlagen umlegen.“ Insofern ist die Oberhausener Netzgesellschaft mbH berechtigt, die Hausanschlussleitung zur Gasversorgung dinglich sichern zu lassen.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
Vorhandene Leitungen, Kabel, Anschlüsse oder Anlagen der Oberhausener Netzgesellschaft mbH dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder beeinträchtigt werden. Es muss jederzeit ein ungehinderter Zugang zu unseren Netzen und Anlagen gewährleistet sein. Vor Beginn der Bauphase ist die ausführende Tiefbaufirma zur erneuten Bestandsplanauskunft bei der Oberhausener Netzgesellschaft verpflichtet.	Eine Überbauung oder Überpflanzung der Versorgungsleitungen ist nicht vorgesehen. Die Versorgungsleitungen und -anlagen verlaufen weitgehend außerhalb des Vorhabengebietes, innerhalb der umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen. Im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. vor Beginn der Bauphase wird Kontakt zur Energieversorgung Oberhausen aufgenommen.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.	
A.4 **Geologischer Dienst NRW - Landesbetrieb -** **Postfach 10 07 63, 47707 Krefeld** **Stellungnahme vom 23.03.2021**	
Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren gebe ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende Informationen und Hinweise: **Baugrund** Den mir vorliegenden Informationen zufolge stehen im Untergrund der Planfläche künstliche Aufschüttungen an, die auch Inhomogenitäten aufweisen können. Der Baugrund ist insbesondere hinsichtlich der Tragfähigkeit und des Setzungsverhaltens objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.	Den Hinweisen zur Untersuchung des Baugrundes wurde gefolgt. Anlässlich der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde zur Beurteilung des Baugrunds für die geplante Wohnbebauung durch einen Fachgutachter u. a. ein Baugrundgutachten erstellt. Der Fachgutachter kommt im Hinblick auf die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten zu folgendem Ergebnis: Die anstehenden Kiessande der Hauptterrasse weisen überwiegend eine dichte Lagerung und damit gute Tragfähigkeitseigenschaften auf. Es ist davon auszugehen, dass auch das vorhandene Schulgebäude mit den Fundamenten innerhalb der Kiessande abgesetzt ist. Soweit die geplanten neuen Baukörper innerhalb der anstehenden Kiessande gegründet werden, sind keine weiteren baugrundverbessernden Maßnahmen wie Mehraushub und Bodenaustausch erforderlich.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
	Die Anschüttungsböden, die in der Böschung zur Elpenbachstraße vorhanden sind, weisen aufgrund der überwiegend bindigen Eigenschaften nur eine eingeschränkte Tragfähigkeit auf. Falls die Gründungsebenen von Neubauten innerhalb der bestehenden Böschung liegen, wären hier Bodenaustauschmaßnahmen bzw. Fundamenttieferführungen bis auf die unterlagernden Kiessande vorzusehen. Insgesamt ist somit außerhalb der westlichen Böschungsbereiche ein gut tragfähiger Baugrund gegeben. Mit den gutachterlichen Ermittlungen konnte den Anmerkungen des Geologischen Dienstes hinreichend Rechnung getragen werden. Eine Umsetzungsfähigkeit der Planung ist unter Berücksichtigung der gutachterlichen Aussagen gegeben.
Schutzgut Boden <u>Hinweis zur Verwertung von Mutterboden</u> Nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.	Der Hinweis auf die gesetzlichen Vorgaben wird zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Maßnahme beachtet.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.	

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägung
A.5	**Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH** **Postfach 10 16 63, 45466 Mülheim an der Ruhr** **Stellungnahme vom 25.03.2021**	
Vielen Dank für Ihre Anfrage. Gerne teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die Maßnahme keine grundsätzlichen Bedenken haben. Wir haben für Sie einen Planausschnitt mit den eingetragenen Linienführungen unserer vorhandenen Versorgungsleitungen vorbereitet. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel kann von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen. Hausanschlussleitungen sind in unserem Versorgungsgebiet Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer als Anschlussnehmer. Hierüber besitzen wir keine Planunterlagen. Unser Service-Point Oberhausen, Telefon 0208/690190, kann Ihnen gerne 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, die bei Arbeiten im Bereich unserer Anlagen unbedingt zu beachten ist. Diese Anweisung liegt Ihnen vor. Bei Bedarf können wir Ihnen gerne weitere Exemplare zur Verfügung stellen.		Eine Überbauung der Versorgungsleitungen ist nicht vorgesehen. Die Versorgungsleitungen und -anlagen der RWW verlaufen ausnahmslos außerhalb des Plangebietes innerhalb der umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen. Insofern wird der Hinweis zur Kenntnis genommen.
Für neu entstehende Gebäude ist gegebenenfalls eine Erweiterung unseres Versorgungsnetzes erforderlich. Diese Erweiterung erfolgt bedarfsorientiert nach Einreichung von Anträgen auf Wasserversorgung.		Die Notwendigkeit zusätzlicher Anschlüsse an das bestehende Netz ist im Rahmen nachgelagerter Verfahren (z. B. Ausführungsplanung bzw. Baugenehmigung) zu prüfen und zu beantragen. Es werden seitens der Vorhabenträgerin im Zuge der konkreten Ausführungsplanung bzw. vor Beginn der Bauphase Kontakte zu den zuständigen Leitungsträgern aufgenommen.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.		

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägung
A.6	**Bürgerin und Bürger 1** Stellungnahmen per Mail vom 21.03., 01.04. und 15.04.2021	
Stellungnahme vom 21.03.2021 Am 26.05.2020 haben wir ein Teilstück des Flurstücks Nr. 354, welches an unser Grundstück grenzt, von der Stadt Oberhausen gekauft. Der Kaufvertrag ist für uns rechtlich geltend. Hiernach gibt es keine Nutzungsvereinbarungen oder Auflagen über dieses Grundstück auch nicht als "Hausgarten". Laut VBB Nr. 34 vom 12.03.2021 (unter Punkt 9 Private Grünfläche) soll aber die Nutzung als reine Grünfläche mit Auflagen an die Wasserdurchlässigkeit und Bepflanzung festgesetzt werden. Dies ist vertraglich nicht festgelegt und wird durch uns in keinster Weise akzeptiert. Bitte nehmen Sie das von mir bereits vor einem Jahr gekaufte Grundstück vollständig aus dem VBB 34 heraus. Das Grundstück steht in keinem Zusammenhang mit der anstehenden Bebauung.		Bei dem Flurstück Nr. 923 (Teilstück aus ehem. 354) handelt es sich um einen kleinen Bereich des ehemaligen Schulgeländes der Albert-Schweitzer-Hauptschule. Das Flurstück Nr. 923 wurde durch die Einwender gekauft und stellt sich momentan als Grünfläche dar. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 wird diese Teilfläche mit überplant. Dies ist gemäß § 12 Abs. 4 BauGB zulässig. Der größte Teil des ehemaligen Schulgeländes wurde an die Vorhabenträgerin veräußert und das Vorhaben im Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert. Ein Hauptplanungsziel bestand bereits beim einleitenden Beschluss zum VBB Nr. 34 in der Festsetzung von Grünflächen. Im Mail-Schriftwechsel, in dem die Einwender ihr Kaufinteresse bekunden, legen sie dar, dass ihnen bekannt ist, dass diese Fläche als Grünfläche entwickelt werden soll, sie diese bereits als Grünfläche nutzen und dies aus Sichtschutzgründen auch weiterhin gerne tun würden. Unter der Prämisse, dass die private Grünfläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als solche festgesetzt wird, hat die Umweltverwaltung dem Verkauf der Fläche zugestimmt. Das Grundstück wurde zum Grünlandpreis verkauft. Es ist daher davon auszugehen, dass den Käufern beim Erwerb des Grundstücks klar war, dass diese Fläche als private Grünfläche festgesetzt wird. Einer weiteren Versiegelung im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll durch die Festsetzung als private Grünfläche und ergänzend durch eine textliche Festsetzung (mindestens 85 % Vegetationsfläche) entgegengewirkt werden. Zugleich wird der Zielsetzung Rechnung getragen, eine durchgängige grüne Gestaltung der Randbereiche der Elpenbachstraße zwischen Schwarzwaldstraße und Tackenbergstraße zu sichern. Eine zweckentsprechende Gartennutzung durch die Erwerber ist gewährleistet.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
Stellungnahme vom 01.04.2021 Da die Sprechzeit in der öffentlichen Bürgerbeteiligung am 30.03.2021 etwas knapp war, möchte ich nochmal schriftlich auf unsere Belange eingehen. <u>Bebauungskonzept: Höhe der Gebäude</u> Auszug: „Die Geschossigkeit der Bebauung im geplanten Wohnquartier ist in Anlehnung an den umliegenden Bestand vorgesehen. Sie soll vier Vollgeschosse im Westen und Norden betragen. Diese lehnt sich an die benachbarte Zeilenbausiedlung bzw. das Gebäude der Theodor Heuss Realschule (als Bezugspunkt ein öffentliches Gebäude?) an der Tackenbergstraße an. Mit drei Vollgeschossen im Osten und Süden erfolgt eine Abstaffelung zu den im Norden und Westen größten Bauhöhen und die im Süden deutlich geringeren Bauhöhen sollen dies widerspiegeln“. Sind da die direkt angrenzenden Häuser der Tackenbergstraße 136 (1,5-geschossig) und der Tackenbergstraße 140 (zweigeschossig mit Flachdach) übersehen worden. Diese Häuser sind genauso wie die Häuser an der Schwarzwaldstraße zu sehen. Noch ein Auszug: „Die Geschossigkeit der Bebauung ist in Anlehnung an den umliegenden Bestand vorgesehen“. Daraus folgern wir, dass man sich an dem umliegenden überwiegenden Bestand der Einfamilienhäuser in 1,5-geschossiger Bauweise anlehnt. Warum nimmt man einen Bezugspunkt, der auf einer anderen Straßenseite mit Abstand von über 100 m zum Baukörper steht und der in einem anderen Straßenzug gebaut wurde? Warum nimmt man einen weiteren Bezugspunkt, der ein städtisches Gebäude (Schule) ist und in einem noch weiter entfernten Straßenzug gebaut wurde. Die Häuser der Tackenbergstraße stehen im Abstand von 20 m zum neuen Baukörper. Gemessen an der Grundstücksgrenze steht die Neubebauung in einem Abstand von nur 7 – 8 m.	Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen ist im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung nicht vordringlich auf die Ortsüblichkeit abzustellen (s. u.). Vielmehr sind im Rahmen der Bauleitplanung städtebauliche Ziele zu definieren, die von einer Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung in der unmittelbaren Nachbarschaft abweichen können. Die Entwicklung des Plangebietes folgt den Zielen der Innenentwicklung und damit der Maßgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. In diesem Sinne erfolgt eine kompakte Bebauung im Plangebiet, die erforderlich ist, um dem dringenden Bedarf an Wohnraum in der Stadt Oberhausen Rechnung zu tragen. Wie an den von der Vorhabenträgerin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgelegten Ansichtszeichnungen erkennbar ist, lassen sich in der näheren Umgebung dennoch auch Beispiele für eine vergleichbare Höhenentwicklung im Bestand finden. Die Höhe ist dabei der entscheidendere Bewertungsmaßstab gegenüber der Geschossigkeit. Schließlich werden bei der Neuplanung Flachdächer vorgesehen, so dass das oberste Geschoss üblicherweise geringere Höhen als bei einem Satteldach aufweist. So ergeben sich gemäß Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan im Gebäude Tackenbergstraße 130-132 Gebäudehöhen von 82,70 m ü. NHN und im Gebäude Tackenbergstraße 136 Gebäudehöhen von 80,69 m ü. NHN. Das Kirchenschiff An St. Jacobus erreicht ähnliche Höhen. Dies gilt mindestens auch für die Theodor-Heuss-Realschule. Der höchste Gebäudeteil des langgestreckten nördlichen Baukörpers der ehemaligen Albert-Schweitzer-Hauptschule im Vorhabengebiet erreicht lt. Aufmaß 82,21 m ü. NHN. Gegenüber diesen Beispielen ist die geplante viergeschossige Bebauung im nördlichen Bereich des Vorhabengebietes mit einer Höhe von 82,28 m ü. NHN nur geringfügig höher bzw. annähernd gleich. Im vorliegenden Fall widerspricht eine von den Einwendern geforderte Reduzierung des Bauvolumens auch den o. a. Zielen und Anforderungen der Innenentwicklung. Eine Planung von vier Vollgeschossen im Wohnungsbau und die damit verbundenen Höhen der Gebäude ist unter Be-

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
Der Baukörper der alten Schule befindet sich in einer ca. 3 m tiefen Senke, ist dreigeschossig und hat einem Abstand zur Grundstücksgrenze von 27 m. Diese Höhe und dieser Abstand sollten für die neuen Baukörper auf der Nordseite beibehalten werden.	rücksichtigung des Wohnungsbedarfs heute in innerörtlichen Lagen unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstandsflächenregelungen üblich und geboten. Mit der geplanten Neubebauung (s. VEP) von vier Geschossebenen im nördlichen Bereich des Plangebietes wird ein rechtlich durch die Bauordnung NRW 2018 vorgegebener Abstandsflächenfaktor von 0,4 sicher eingehalten. Selbst ein bis zur Einführung der BauO NRW 2018 in NRW geltender Faktor von 0,8 wird noch eingehalten. Die Abstände der geplanten drei Gebäude zur Grundstücksgrenze betragen weitgehend ca. 10 m, sie könnten also theoretisch sogar halbiert werden. Die Baugrenzen wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gegenüber dem Vorentwurf detaillierter dargestellt und entsprechend angepasst. Geringere Abstände sind somit nicht zu befürchten. Mit der Einhaltung der Abstandsflächen ist in der Regel davon auszugehen, dass Beeinträchtigungen der Nachbarschaft nicht gegeben sind. Auch unter Berücksichtigung der Verschattungsuntersuchung (s. u.) ergeben sich keine Notwendigkeiten, die Gebäudehöhe oder den Abstand der geplanten Bebauung zu verändern.
<u>Bebauungskonzept: Verschattung</u> Auszug: “Eine Verschattung der Bebauung in der Umgebung durch die geplante Bebauung ist aufgrund des großen Abstandes nicht zu befürchten“. Wo ist hier auf der Nordseite ein großer Abstand? Bei einer Anhebung des Bodens um 3 m und einer vierstöckigen Bebauung stehen drei ca. 12 m hohe und 18,4 m breite Gebäude mit einem Abstand von nur 7 – 8 m zu den Grundstücken an der Tackenbergstraße. Dies bedeutet eine erhebliche Verschattung der Grundstücke während der gesamten Winterzeit, selbst jetzt im April werden wir die Sonne bis ca. 10.00 Uhr nicht mehr sehen können.	Um potentielle Beeinträchtigungen der geplanten viergeschossigen Bebauung an dem nördlichen Gebietsrand an der Nachbargrenze zu der Bestandsbebauung der Einwender durch Verschattungen sachgerecht in die Abwägung einzustellen, wurden die Auswirkungen der geplanten Situation geprüft. Im Ergebnis ergeben sich keine in innerörtlichen Lagen im Bereich von überwiegenden Mehrfamilienhäusern unüblichen Verschattungen der Nachbargebäude. Im kritischen Winterzeitraum, in dem in besiedelten Gebieten wegen der tiefstehenden Sonne Verschattungen nicht vermeidbar sind, kann anhand der Sonnenstandsprüfungen aufgezeigt werden, dass im relevanten Fall der Winterbesonnung aus südöstlicher Richtung im Morgenzeitraum bereits durch das bestehende langgestreckte Schulgebäude der ehemaligen Albert-Schweitzer-Hauptschule Verschattungen der nördlich gelegenen Bebauungen an der Tackenbergstraße umfänglich gegeben sind. Mit der Neuplanung ergeben sich aufgrund der etwas höheren Bebauung zwar geringfügig tiefere

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
	Schattenwürfe, gleichzeitig ist aber festzustellen, dass durch die Gliederung in drei Einzelbaukörper „Lücken“ entstehen, die eine Sonneneinstrahlung auf die Nachbargrundstücke und Fassaden der Bestandsgebäude im Verlauf des Morgens zulassen. Im Mittagszeitraum ergeben sich Verschattungen nur im Nahbereich der Grundstücksgrenze, die aber schon durch den grenzständig vorhandenen Baumbestand gegeben sind. Für die Hauptbaukörper an der Tackenbergstraße sind keine maßgeblichen Verschattungswirkungen erkennbar. Am winterlichen Nachmittag ist die Bestandsbebauung an der Tackenbergstraße nicht durch die Neuplanung betroffen. Hier ergeben sich vielmehr Verschattungen durch die Mehrfamilienhäuser, die weiter westlich an der Elpenbachstraße liegen und durch das Nebengebäude der Tackenbergstraße 136. Zu den betrachteten Frühlings- (20.03.) und Sommerpunkten (21.06) ergeben sich durch die Neubebauung keine Verschattungen für die Hauptgebäude an der Tackenbergstraße. Zum betrachteten Herbstpunkt (21.09) ergeben sich bezüglich der Hauptgebäude nur für die Tackenbergstr. 140 in den Morgenstunden Verschattungen. Folglich ergeben sich keine unzumutbaren Verschattungswirkungen der vorhandenen Gebäude an der Tackenbergstraße durch die Neubebauung. Eine Reduzierung der Gebäudehöhen bzw. der Geschossigkeit ist nicht erforderlich.
<u>Bebauungskonzept: Lärmemission</u> Aufgrund der Höhe und des geringen Abstandes von nur 7 - 8 m zu den Grundstücksgrenzen (Eingänge der Häuser auf der Rückseite) und des anstehenden Verbindungslaufweges der nur 2 m von unseren Grundstücksgrenzen entfernt sein wird, befürchten wir erhebliche Lärmemissionen. Ist hier etwas in Sachen Schallschutz geplant?	Bei der Wegeverbindung im Norden des Vorhabengebietes handelt es sich um einen untergeordneten Fuß- und Radweg mit einem Abstand von ca. 3,5 m zur Grenze, der den Anliegern und Anwohnern in der direkten Umgebung dienen soll. Eine Befahrbarkeit durch Kfz ist nicht zulässig. Unzumutbare Lärmbelästigungen sind aus dieser wohnquartierstypischen und zum Grundstück der Wohngebäude gehörenden Wegenutzung nicht abzuleiten. Dass ein solcher Weg auch von Dritten zur Querung des Vorhabengebietes genutzt werden kann, ändert an dieser Einschätzung nichts.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
	Die ehemalige, jahrzehntelange Schulnutzung verfügte in diesem Bereich über einen abgesenkten PKW-Parkplatz für das Lehrpersonal mit einem regelmäßigen An- und Abfahrtsverkehr. Bei der Neuplanung ist eine PKW- Erschließung in diesem Bereich für die zukünftige Wohnnutzung hingegen weder erforderlich noch vorgesehen. Insofern kann an dieser Stelle von einer Reduzierung der Lärmimmissionen gegenüber der Vornutzung ausgegangen werden.
Stellungnahme vom 15.04.2021 Ich bitte Sie folgende Punkte zu berücksichtigen: <u>Neubau muss sich der vorhandenen Bebauung anpassen</u> Im unbeplanten Innenbereich einer kleineren Stadt oder Gemeinde muss sich ein Neubau der vorhandenen Bebauung anpassen. Höhe und bebaute Fläche müssen „mit dort vorhandenen Baulichkeiten vergleichbar“ sein. **Veränderung des Siedlungscharakters** Mit einer Grundfläche von jeweils 338,56 m² und einer Höhe von 12 m weichen die geplanten 3 Häuser an der Nordseite deutlich von der vorhandenen Bebauung ab. Der Siedlungscharakter wird dadurch verändert. Dort befinden sich bislang vorwiegend ein- oder zweigeschossige Gebäude mit einer Grundfläche von 90 bis 140 m². Das geplante Haus widerspricht dem Bauplanungsrecht. **Wiederfindung des optischen Erscheinungsbildes in der vorhandenen Bebauung** In unbeplanten Bereichen muss sich ein neues Gebäude „mit seinem gesamten optischen Erscheinungsbild in der vorhandenen Bebauung wiederfinden“.	Die Einwender stellen in ihren Ausführungen auf das städtebaulich gebotene Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne von § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ab. In diesem Fall wird jedoch ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Abs. 1 BauGB aufgestellt und die Zulässigkeit der Bebauung wird dann gemäß § 30 Abs. 2 BauGB bewertet und nicht nach § 34 BauGB. Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen stehen die Ziele des Bebauungsplans im Vordergrund, im vorliegenden Fall die Innenentwicklung, der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Berücksichtigung des dringenden Wohnungsbedarfs in der Stadt Oberhausen (s. o.). Diese Maßgaben führen zu einer gezielten kompakten Bebauung mit der im Vorhaben dargestellten und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Geschossigkeit und Höhenentwicklung. Insofern stellen die nachbarlichen Belange nur einen von mehreren Aspekten dar, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind. Im vorliegenden Fall ist nicht erkennbar, dass sich durch die lückenhafte Bebauung besondere Beeinträchtigungen in Form von Verschattungen oder gar erdrückende Wirkungen ergeben. Hier ist auf die oben erläuterte Sonnenstandsbetrachtung zu verweisen. Erforderliche Abstandsflächen werden eingehalten; es wird sogar ein fast doppelt so großer Abstand zur Nachbargrenze eingehalten als in der aktuellen Bauordnung NRW vorgegeben (s. o). Zwischen den Plangebäu-

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
Ohnehin ist es nicht zulässig, dass die Bauherren sich aus verschiedenen umliegenden Gebäuden jeweils einzelne Maximalmaße herauspicken. Denn dies würde zu einem Neubau führen, dessen Größe kein Vorbild in der näheren Umgebung hat. Eine Gemeinde könne zwar auch ein größeres Gebäude genehmigen, wenn dies eine „Vorbildwirkung“ für umliegende Grundstücke entfalten soll. Dies ist hier aber nicht der Fall. Vielmehr ist eine „negative Vorbildwirkung“ für eine weitere ungewollte Verdichtung auf benachbarten Grundstücken zu befürchten. Durch ein hohes Verkehrsaufkommen auf der Erschließungsstraße wird dies „Unruhe in das Gebiet“ tragen. Rücksichtnahme kann hier insofern verlangt werden, als sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügen muss: Die Rechtsprechung (u.a. OVG Berlin-Brandenburg 27.02.2012 -10 S 39/11) hat klargestellt, dass das aus dem Begriff des Einfügens (...) abgeleitete Rücksichtnahmegebot (nur) verletzt ist, "wenn sich ein Vorhaben objektivrechtlich nach der Art der baulichen Nutzung, dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise oder der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (...). Andere als diese vier Normelemente des § 34 Abs. 1 BauGB sind für die Bewertung der Frage, ob sich ein Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügt, ohne Belang".	den und dem Hauptgebäude auf dem Grundstück der Einwender ergibt sich ein hinreichender Abstand von ca. 25 m. Die prognostizierten Verkehrswerte lassen nur eine marginal erhöhte Lärmbelastung erwarten. Insgesamt entsteht gegenüber dem heutigen Zustand für das gesamte Plangebiet ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 152 Kfz je Werktag. Die daraus abzuleitenden, gutachterlich untersuchten Pegeldifferenzen (s. Gutachten zum Schallimmissionsschutz vom 13.09.2021) zeigen fast ausschließlich eine nicht maßgebliche Verkehrslärmerhöhung von unter 1 dB (A) für alle angrenzenden Straßenabschnitte. Zusammenfassend kann insofern festgehalten werden, dass der vom Plangebiet hinzukommende Immissionsbeitrag für den Straßenverkehrslärm als nicht relevant anzusehen ist und die befürchtete „Unruhe“ durch die neue Wohnnutzung nicht entstehen wird.
Rücksichtnahmegebot gemäß § 15 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Die Vorschriften des Baurechts sind gesetzlich abstrakt formuliert; das Rücksichtnahmegebot ordnet eine individuelle Prüfung des Bauvorhabens an. Fällt diese negativ aus – das bedeutet, das geplante Bauvorhaben wird als unzulässig eingestuft – kann aufgrund des Rücksichtnahmegebots die Erteilung der Baugenehmigung für dies betreffenden baulichen Anlagen verweigert werden. Grundsätzlich gilt im Baurecht das Rücksichtnahmegebot. Es soll ein einver-	Auf die Stellungnahme der Verwaltung zu den vorangestellten Punkten der Abwägung zu A.6 wird verwiesen. Es wird für das Vorhabengebiet der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34 aufgestellt, der in vollem Umfang den Zielen und Grundsätzen des § 1 Abs. 5 und 6 Baugesetzbuch (BauGB) entspricht. Es entsteht kein nennenswerter zusätzlicher Verkehrslärm, hinreichend große Abstände zu bestehenden Gebäuden werden eingehalten. Somit werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (auch durch den VBB) gewahrt. Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind durch die dargestellten

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
nehmliches Nebeneinander verschiedener Bauvorhaben in einem Baugebiet dienen und findet somit nur Anwendung auf Bauvorhaben, welche im selben Baugebiet geplant worden sind. Somit kann sich kein Bauherr, welcher in einem benachbarten Baugebiet baut oder bauen möchte, auf einen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot berufen. Gemäß diesem Rücksichtnahmegebot, welches im § 15 BauNVO geregelt wird, können bauliche Anlagen, welche ansonsten in einem Baugebiet zulässig wären, in Einzelfällen unzulässig sein. Dies ist der Fall, wenn sie aufgrund • ihrer Anzahl, • ihrer Lage, • ihrer Zweckbestimmung oder • ihres Umfangs der Eigenart des betreffenden Baugebets widersprechen.	geringfügigen Höhenüberschreitungen der Nachbargebäude nicht gegeben. Insgesamt nimmt die Planung somit hinreichend Rücksicht auf die Nachbarschaft. Die vom Einwender zitierte Vorschrift des § 15 BauNVO ist bei der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit der jeweiligen Anlagen und Nutzungen zu beachten und nicht im Rahmen von Bebauungsplanverfahren. Sie wendet sich somit an die Baugenehmigungsbehörde. Die Vorschrift bietet im Regelfall keine Handhabe dafür, die Verwirklichung eine dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planungsabsicht zu verhindern.
<u>Rücksichtnahmegebot beim Umfang</u> Der Umfang des geplanten Bauvorhabens muss identisch sein mit anderen geplanten beziehungsweise errichteten Anlagen in dem betreffenden Gebiet. Dies bedeutet, dass für bauliche Anlagen keine Baugenehmigung erteilt wird, wenn sie sich von ihrer Höhe oder Fläche sehr von den anderen Anlagen unterscheiden, welche das Baugebiet prägen. Beispiel: Dies ist der Fall, wenn beispielsweise hohe Mehrfamilienhäuser zwischen kleine Einfamilienhäuser gebaut werden sollen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass nur dann ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot vorliegt, wenn durch den Bau der Mehrfamilienhäuser die Besitzer der kleinen Häuser sich erdrückt oder erstickt fühlen. Dies ist der Fall bei einer Bebauung von drei Häusern mit einer Breite von jeweils 18,4 m, von 12 m Höhe und einem Abstand von 7 - 8 m zur Grundstücksgrenze.	s. o.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
Abstand zur Nachbargrenze Es gilt § 6 Abs. 5 BauO NRW, wobei Abstandflächen auf dem betreffenden Grundstück selbst liegen müssen und H die Wandhöhe bezeichnet, senkrecht zur Wand gemessen: "Die Tiefe der Abstandflächen beträgt, soweit in einer örtlichen Bauvorschrift nach § 86 Abs. 1 Nr. 6 nichts anderes bestimmt ist: - 0,8 H Bei 12 m Höhe und 0,8 H komme ich auf einen Mindestabstand zur Nachbargrenze von 9,6 m und nicht 7 - 8 m. Ich bitte Sie dies auch noch zu berücksichtigen.	Entgegen der Zitierung des Einwenders lautet die Regelung in der gültigen Landesbauordnung (BauO NRW 2018) in § 6 Abs. 5: “Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 m.“ Dieser Abstand wird sicher eingehalten. Selbst ein bis zur Einführung der BauO NRW 2018 in NRW geltender und von den Einwendern zitierter Faktor von 0,8 wird eingehalten. Die Abstände der geplanten viergeschossigen Hauptgebäude zur Grenze des Nachbarn betragen in allen drei Fällen weitgehend ca. 10 m, sie könnten nach BauO NRW 2018 also theoretisch sogar halbiert werden. Die Baugrenzen wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gegenüber dem Vorentwurf entsprechend angepasst. Geringere Abstände sind somit nicht zu befürchten. Mit der Einhaltung der Abstandsflächen ist in der Regel davon auszugehen, dass Beeinträchtigungen der Nachbarschaft nicht gegeben sind.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.	
A.7 **Bürgerin und Bürger 2** **Stellungnahme per Mail vom 21.03.2021**	
Als langjährige Bewohner der Schwarzwaldstraße wollen wir zu dem VBB Nr. 34 -Elpenbach-/Schwarzwaldstraße- folgendes vorbringen und um entsprechende Berücksichtigung bei der weiteren Bearbeitung ersuchen:	
1. Wir sprechen uns gegen eine hochgeschossige Bauweise aus, die überhaupt nicht in den Charakter dieses Wohnbereiches passt! Vorherrschend sind hier 1 ½- bis 2 ½-geschossige Bauweisen. Dazu muss auch noch eine mögliche Aufstockung um weitere bis zu 1,5 Metern für Solar-	Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen ist im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung nicht vordringlich auf die Ortsüblichkeit abzustellen. Vielmehr sind im Rahmen der Bauleitplanung städtebauliche Ziele zu definieren, die von einer Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung in der unmittelbaren Nachbarschaft abweichen können.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
module und sonstiges technisches Gerät im Auge bleiben. Daher, generelle Reduzierung um ein Stockwerk.	Die Entwicklung des Plangebietes folgt den Zielen der Innenentwicklung und damit der Maßgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. In diesem Sinne erfolgt eine kompakte Bebauung im Plangebiet, die erforderlich ist, um dem dringenden Bedarf an Wohnraum in der Stadt Oberhausen Rechnung zu tragen. Wie an den von der Vorhabenträgerin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgelegten Ansichtszeichnungen erkennbar ist, lassen sich in der näheren Umgebung dennoch auch Beispiele für eine vergleichbare Höhenentwicklung im Bestand finden. Die Höhe ist dabei der entscheidendere Bewertungsmaßstab gegenüber der Geschossigkeit. Schließlich werden bei der Neuplanung Flachdächer vorgesehen, so dass das oberste Geschoss üblicherweise geringere Höhen als bei einem Satteldach aufweist. So ergeben sich gemäß Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan für das Bestandsgebäude Tackenbergstraße 130-132 Gebäudehöhen von 82,70 m ü. NHN, im Gebäude Tackenbergstraße 136 Gebäudehöhen von 80,69 m ü. NHN und im Gebäude Schwarzwaldstraße 10-12 Gebäudehöhen von 80,05 m ü. NHN. Das Kirchenschiff An St. Jacobus erreicht ähnliche Höhen. Dies gilt mindestens auch für die Theodor-Heuss-Realschule. Der höchste Gebäudeteil des langgestreckten nördlichen Baukörpers der ehemaligen Albert-Schweitzer-Hauptschule im Vorhabengebiet erreicht lt. Aufmaß 82,21 m ü. NHN. Gegenüber diesen Beispielen ist die geplante viergeschossige Bebauung im nördlichen Bereich des Vorhabengebietes mit einer Höhe von 82,28 m ü. NHN und die geplante dreigeschossige Bebauung im übrigen Vorhabengebiet mit einer max. Gebäudehöhe von 79,90 m u. NHN nur geringfügig höher bzw. annähernd gleich. Im vorliegenden Fall widerspricht eine von den Einwendern geforderte Reduzierung des Bauvolumens auch den o. a. Zielen und Anforderungen der Innenentwicklung. Eine Planung von drei- bzw. vier Vollgeschossen im Wohnungsbau und die damit verbundenen Höhen der Gebäude ist unter Berücksichtigung des Wohnungsbedarfs heute in innerörtlichen Lagen unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstandsflächenregelungen üblich und geboten. Mit der geplanten Neubebauung (s. VEP)

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
	wird ein rechtlich durch die Bauordnung NRW 2018 vorgegebener Abstandsflächenfaktor von 0,4 überall sicher eingehalten. Selbst ein bis zur Einführung der BauO NRW 2018 in NRW geltender Faktor von 0,8 wird noch eingehalten. Mit der Einhaltung der Abstandsflächen ist in der Regel davon auszugehen, dass Beeinträchtigungen der Nachbarschaft nicht gegeben sind. Auch unter Berücksichtigung der durchgeführten Verschattungsuntersuchung ergeben sich keine Notwendigkeiten, die Gebäudehöhe der geplanten Bebauung zu verändern.
2. Zudem sollte auf eine (erahnte) Niveauanhebung grundsätzlich verzichtet werden. Die 'seit-ich-denken-kann-Kuhle' soll und muss bleiben! D.h., die vorgeschriebene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) sollte auf Tiefparterreniveau nach unten festgelegt werden (Analog Schwarzwaldstr. Nr. 2 und 10/12).	Ein Erhalt der „Kuhle“ ist städtebaulich und technisch nicht zu befürworten. Die barrierefreie Zugänglichkeit der Gebäude und Wohnungen sowie die barrierefreie Durchquerung des Quartiers sind ein wesentlicher Grund dafür, die „Kuhle“ aufzufüllen. Ansonsten wäre das Vorhaben bei einem Niveauunterschied von bis zu 3 m nicht sinnvoll umsetzbar. Ein weiterer Aspekt sind die entwässerungstechnischen Anforderungen. So müssen die Erdgeschosse oberhalb der umliegenden Straßen liegen, damit in üblicher Weise im Gefälle entwässert werden kann. Ansonsten müsste das gesamte Schmutzwasser zur Ableitung in die Kanäle gepumpt werden. Dies ist keine planerische Option für eine Neubauplanung. Neben der Barrierefreiheit ist auch die Wirtschaftlichkeit bei der Planung zu beachten. Es wird bewusst auf zu große Bodenbewegungen verzichtet, indem die Tiefgaragen quasi auf Grund gesetzt und nicht noch weiter in die Tiefe eingegraben werden. Des Weiteren ist anzuführen, dass im Falle der Beibehaltung der „Kuhle“ auch zusätzlich die Ränder des Plangebietes entsprechend abzugraben seien – mit entsprechenden Auswirkungen auf den hier zu erhaltenden Baumbestand.
3. Tiefgaragen kann man auch noch tiefer planen!	s. o.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
4. Weitere konstruktive Vorschläge: • Es sollten Charger-Plätze zum Laden von E-Automobile nicht vergessen werden bzw. vorgeschrieben sein, ggf. gespeist durch PV-Anlagen mit Pufferbatterie.	Der Hinweis wird aufgenommen und an die Vorhabenträgerin weitergegeben. Die Anlage von Charger-Plätzen zum Laden von E-Automobilen sind jedoch kein Regelungsinhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Entsprechende Verpflichtungen sind Bestandteil des abgeschlossenen Durchführungsvertrages.
• Der Spielplatz an der Elpenbachstraße sollte im gleichen Zuge modernisiert und auf die zusätzliche Kinderschar hin ausgelegt werden.	Aufgrund des Zuzuges von Kindern wird in der Quartiersmitte der Neubebauung ein ergänzendes Spielangebot für Kleinkinder geschaffen. Dazu wurde die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Der Spielplatz an der Elpenbachstraße befindet sich außerhalb des Verfahrensgebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Dieser Spielplatz hält zurzeit ausreichend Spielgeräte/-möglichkeiten für unterschiedliche Ziel- und Altersgruppen vor. Evtl. vorhandene Vandalismusschäden werden zeitnah beseitigt. Der Spielraumentwicklungsplan wird durch die Fachverwaltung aktuell fortgeschrieben. Sollte es bei der Auswertung der Sozialraumdaten zu neuen Erkenntnissen bezüglich der Bedarfslage kommen, werden diese in die Fortschreibung einfließen und entsprechende Maßnahmen eingeleitet. Das Thema Inklusion findet bei der Fortschreibung des Spielraumentwicklungsplans besondere Berücksichtigung.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme weitgehend zurückzuweisen.	
A.8 **Bürger 3** **Stellungnahme vom 27.06.2021**	
Im Zusammenhang mit der Planung ist mir ein Artikel im DLR-Magazin – Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt – Nr. 167 – Mai 2021 aufgefallen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und die Information über das Forschungsprojekt an die Vorhabenträgerin weitergegeben.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
Ich sende Ihnen einen (leider schlecht gescannten) Auszug aus der o.g. Publikation – Sie können sich sicherlich von dort eine bessere Version beschaffen –. Der Artikel behandelt Wohnen und Handeln – Wohnquartier mit völlig neuem Energiekonzept, das in Oldenburg zurzeit praktiziert wird. Es liest sich sehr interessant und könnte m.E. durchaus in dem Unsrigen Berücksichtigung finden. Vielleicht kann man sich mit den dortigen Projektentwicklern und deren Ideen besprechen. Die Chance sollte nicht vertan werden und könnte Oberhausen auch überregional gut zu Gesicht stehen.	Seitens der Vorhabenträgerin ist derzeit zur Energieversorgung der Anschluss an ein in der Umgebung des Plangebiets entstehendes, durch ein Blockheizkraftwerk gespeistes, Nahwärmenetz der EVO (Energieversorgung Oberhausen) geplant. Alternativ wird die Errichtung von Luft-Wärme-Pumpen unmittelbar an den einzelnen geplanten Wohngebäuden vorgesehen. Zusätzlich erlauben die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Errichtung von Solaranlagen auf den Dächern der zulässigen Bebauung. Es wird für das Vorhaben ein innovatives Energiekonzept mit lokalen Akteuren angestrebt, das den gesetzlichen Anforderungen aktueller Gesetze und Verordnungen zur Energieeinsparung folgt. Insgesamt soll eine auch aus Klimaschutzsicht gute Energieversorgung sichergestellt werden.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.	
A.9 **Bürgerin und Bürger 4** **Stellungnahme vom 03.05.2021**	
Als Anwohner der Straße An Sankt Jakobus nehme ich zum VBB 34 Stellung und mache zu einigen Punkten der Planung Änderungsvorschläge, die der Optimierung dienen können. 1. Der **Baumbestand** der gesamten Fläche - insbesondere an der Straße An Sankt Jakobus - sollte möglichst erhalten bleiben, weil er ein wichtiger Faktor für Wohnqualität und Klimaschutz nicht nur für das Baugebiet, sondern die ganze Umgebung ist.	Die Anregung wurde von der Verwaltung eingehend geprüft. Ein Erhalt der Bäume ist aufgrund der verkehrstechnischen Anforderungen an den Straßenausbau sowie notwendiger Feuerwehrzufahrten nicht möglich.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
Der geplante Parkstreifen für die Stellplätze des Gemeinschaftshauses an der Straße An Sankt Jakobus und der Gehweg ließen sich problemlos einrichten, wie auf der Tackenbergstraße schon durchgeführt.	Es wurde allerdings für zwei Ahornbäumen im südlichen Bereich der Straße An Sankt Jakobus, die sich in die Erschließungsplanung integrieren ließen, geprüft, ob ein Erhalt möglich wäre. Im Rahmen eines Baumgutachtens wurden im Mai 2021 an beiden Ahornen am Stammfuß jeweils zwei Bohrungen durchgeführt, um eine mögliche Fäulnis festzustellen. Als Ergebnis wurde keine Fäule in den Stammfüßen beider Bäume festgestellt. In einer der südlich verlaufenden Starkwurzel eines Baums konnte eine beginnende Fäule festgestellt werden. Beide Bäume weisen nach gutachterlicher Darlegung geringe bis mäßige Vorschäden auf und die Vitalität beider Bäume wird als gering bis mäßig geschädigt („kränkelnd“) eingeschätzt. Im Hinblick auf die Erhaltungsfähigkeit der beiden Bäume kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die durch die geplanten Baumaßnahmen erforderlichen Eingriffe in Kronen- und Wurzelraum der beiden Bäume in Kombination ein erhebliches Risiko für den Erhalt der beiden Ahorne darstellen. Durch die baubedingt zu erwartenden Eingriffe in den Kronen- und Wurzelraum der Bäume wird es zu einer deutlichen Vitalitätsminderung beider Bäume kommen. Im Kronenraum ist zur Gebäudeseite ein Rückschnitt von ca. 2,5 m erforderlich, zusätzlich ist eine mäßig starke Angleichung der Krone durchzuführen, wobei die Kronenfläche um 28 % reduziert wird. Der hohe Anteil an Blattmasse in den Außenbereichen der Krone bewirkt, dass sich die gesamte Blattmenge durch diesen Eingriff um ca. 40 % verringern wird. Im Wurzelraum kommt es in Richtung des geplanten Gebäudes einerseits durch die Baugrube zu einer Abgrabung im äußeren Bereich und andererseits durch die geplante Geländeaufschüttung zu einer teilweise erheblichen Überdeckung des Wurzelraums von bis zu 170 cm. Durch die drei Eingriffe in Kombination wird die Vitalität der betroffenen Bäume bereits so stark gemindert, dass mittelfristig sogar das Absterben möglich ist.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
	Gegen einen Erhalt der Bäume spricht das zunehmend hohe Risiko für Ahorne an der Rußrindenkrankheit zu erkranken, insbesondere, wenn Eingriffe in den Wurzel- und/ oder Kronenraum nicht vermeidbar sind. Durch den zunehmenden Befallsdruck durch die Sporen des Rußrindenpilzes wird die Wahrscheinlichkeit einer Infektion an den bereits geschwächten Bäumen deutlich zunehmen. Das Gutachten kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass mit einer über 50%igen Wahrscheinlichkeit mittelfristig mit dem Absterben der Ahorne zu rechnen ist. Auf Grundlage der Ergebnisse des vorgelegten Baumgutachtens können die beiden Ahorne nicht erhalten bleiben. Somit sind im Rahmen der Umsetzung des VBB Nr. 34 auf der Straße An St. Jakobus 6 neue Straßenbäume zu pflanzen. Dies ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.
2. Die **Straßenerweiterung**, die das Fällen der alten Bäume notwendig machen würde, ist absolut nicht notwendig, sondern überflüssig: Mit der Umwandlung in eine Einbahnstraße, frei für Anlieger und Radfahrer, ist eine einfache Regelung des Verkehrs gegeben, die jegliches Chaos vermeidet. Die Straße An Sankt Jakobus zeigt bisher eine verkehrstechnisch zufriedenstellende Lösung sowohl für den fließenden als auch für den ruhenden Verkehr. Da nur der Zugang des neu zu errichtenden Gemeinschaftshauses an dieser Straße hinzukommt, scheint uns die Erweiterung der Straße und das Fällen der Bäume in keinem Verhältnis zu stehen. Außerdem würde die Wohnqualität der bisherigen Anlieger erheblich gestört. Die Überlastung des Verkehrs würde nicht nur durch das vermehrte Aufkommen der Elterntaxis - besonders zu Beginn und zum Ende des Unterrichtes der Theodor-Heuss Realschule zu einem Verkehrschaos führen.	Eine Straßenerweiterung um ca. 3 m ist notwendig, um einen Gehweg auf der westlichen Straßenseite zu schaffen und die derzeitige Funktion der Straße samt aller Nutzeransprüche zu erhalten. Die Tiefgarage der nördlich gelegenen drei Mehrfamilienhäuser sowie das südöstlich angrenzende Wohngebäude werden über die Straße An St. Jakobus erschlossen. Beidseitige Gehwege für die Erschließung der Grundstücke und als Wegeverbindung im Quartier, eine angemessene Fahrbahnbreite für den Begegnungsverkehr sowie ausreichende Straßenbegrünung und Stellplatzflächen sind innerhalb der Verkehrsfläche unterzubringen. Die Neuplanung beinhaltet insofern einen für Anliegerstraßen üblichen Straßenquerschnitt und versucht den alten Baumbestand zumindest in Teilbereichen zu kompensieren. Durch die Neuverkehre sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Wohnnachbarschaft An St. Jakobus verbunden. Die prognostizierten Verkehrswerte lassen nur eine marginal erhöhte Lärmbelastung erwarten. Insgesamt entsteht gegenüber dem heutigen Zustand für das ge-

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
	samte Plangebiet ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 152 Kfz je Werktag. Die daraus abzuleitenden, gutachterlich untersuchten Pegeldifferenzen (s. Gutachten zum Schallimmissionsschutz vom 13.09.2021) zeigen fast ausschließlich eine nicht maßgebliche Verkehrslärmerhöhung von unter 1 dB für alle angrenzenden Straßenabschnitte. Zusammenfassend kann insofern festgehalten werden, dass der vom Plangebiet hinzukommende Immissionsbeitrag für den Straßenverkehrslärm als nicht relevant anzusehen ist.
3. Ob die **Erhöhung** der gesamten Bebauungsfläche (Bewegung von ca. 30.00m³ Erdvolumen) aus Anpassungsgründen an die vorhandene Bebauung erforderlich ist, erschließt sich uns nicht. Die Höhenanhebung, die ausschließlich dem Zugang zum Gemeinschaftshaus An Sankt Jakobus dient, wäre nicht notwendig, denn wie alle anderen Gebäude im Planungsbereich von der Elpenbachstraße erreicht werden, sollte dieses auch für das Gemeinschaftshaus möglich sein. Diese Stellungnahme hat keine baurechtliche Grundlage, sondern ausschließlich das Ziel a) den Baumbestand an der Straße An Sankt Jakobus aus Gründen des Klimaschutzes und der Wohnqualität zu erhalten und b) eine Straßenerweiterung zu vermeiden.	Ein Erhalt der „Kuhle“ ist städtebaulich und technisch nicht zu befürworten. Die barrierefreie Zugänglichkeit der Gebäude und Wohnungen sowie die barrierefreie Durchquerung des Quartiers sind ein wesentlicher Grund dafür, die „Kuhle“ aufzufüllen. Ansonsten wäre das Vorhaben bei einem Niveauunterschied von bis zu 3 m nicht sinnvoll umsetzbar. Ein weiterer Aspekt sind die entwässerungstechnischen Anforderungen. So müssen die Erdgeschosse oberhalb der umliegenden Straßen liegen, damit in üblicher Weise im Gefälle entwässert werden kann. Ansonsten müsste das gesamte Schmutzwasser zur Ableitung in die Kanäle gepumpt werden. Dies ist keine planerische Option für eine Neubauplanung. Neben der Barrierefreiheit ist auch die Wirtschaftlichkeit bei der Planung zu beachten. Es wird bewusst auf zu große Bodenbewegungen verzichtet, indem die Tiefgaragen quasi auf Grund gesetzt und nicht noch weiter in die Tiefe eingegraben werden. Des Weiteren ist anzuführen, dass im Falle der Beibehaltung der Kuhle auch zusätzlich die Ränder des Plangebietes entsprechend abzugraben seien – mit entsprechenden Auswirkungen auf den hier zu erhaltenden Baumbestand.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
Zur Erörterung unserer Anregungen sind wir im persönlichen Gespräch mit den Planern gerne bereit.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.	
A.10 **Katholische Kirchengemeinde Propstei St. Pankratius** **Nürnberger Str. 6, 46117 Oberhausen** **Stellungnahme vom 21.03.2021**	
Wir teilen Ihnen mit, dass wir – die Propstei St. Pankratius – Eigentümerin angrenzender Immobilien sind. Als unmittelbar betroffene Nachbarin des Planungsgebietes erlauben wir uns, folgende Anmerkungen zum angedachten vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu machen und um entsprechende Berücksichtigung zu bitten:	Die vorgetragenen Ausführungen haben lediglich erläuternden Charakter und werden zur Kenntnis genommen.
a) Höhe der drei Gebäude im nördlichen Planungsgebiet: Aus unserer Sicht, sind die drei dort vorgesehenen Gebäude mit jeweils vier Vollgeschossen zu hoch geplant. Wir können nicht nachvollziehen, warum als Referenzgebäude die Theodor-Heuss-Realschule oder das Wohngebäude Tackenbergstraße 135-137 herangezogen werden und nicht die unmittelbar angrenzenden Gebäude Tackenbergstraße 136 und 138 - 140. Beide stehen in direkter Nachbarschaft und sind erheblich niedriger. Durch die Gesamthöhe der neuen Gebäude wird aus unserer Sicht sowohl unsere Immobilie als auch die Nachbarimmobilie stark verschattet. Hierdurch können die angrenzenden Gärten – gerade im Nachmittagsbereich – nur eingeschränkt genutzt werden; dies stellt eine dauerhafte Beeinträchtigung (Wertminderung) unserer Immobilie dar.	Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen ist im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung nicht vordringlich auf die Ortsüblichkeit abzustellen. Vielmehr sind im Rahmen der Bauleitplanung städtebauliche Ziele zu definieren, die von einer Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung in der unmittelbaren Nachbarschaft abweichen können. Die Entwicklung des Plangebietes folgt den Zielen der Innenentwicklung und damit der Maßgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. In diesem Sinne erfolgt eine kompakte Bebauung im Plangebiet, die erforderlich ist, um dem dringenden Bedarf an Wohnraum in der Stadt Oberhausen Rechnung zu tragen. Wie an den von der Vorhabenträgerin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgelegten Ansichtszeichnungen erkennbar ist, lassen sich in der näheren Umgebung dennoch auch Beispiele für eine vergleichbare Höhenentwicklung im Bestand finden. Die Höhe ist dabei

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
Wir schlagen daher vor, dass in diesem Bereich nur eine Bebauung mit drei Vollgeschossen zugelassen wird (siehe auch geplante Bebauung im Osten und im Süden).	der entscheidendere Bewertungsmaßstab gegenüber der Geschossigkeit. Schließlich werden bei der Neuplanung Flachdächer vorgesehen, so dass das oberste Geschoss üblicherweise geringere Höhen als bei einem Satteldach aufweist. So ergeben sich gemäß Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan im Gebäude Tackenbergstraße 130-132 Gebäudehöhen von 82,70 m ü. NHN und im Gebäude Tackenbergstraße 136 Gebäudehöhen von 80,69 m ü. NHN. Das Kirchenschiff An St. Jacobus erreicht ähnliche Höhen. Dies gilt mindestens auch für die Theodor-Heuss-Realschule. Der höchste Gebäudeteil des langgestreckten nördlichen Baukörpers der ehemaligen Albert-Schweitzer-Hauptschule im Vorhabengebiet erreicht lt. Aufmaß 82,21 m ü. NHN. Gegenüber diesen Beispielen ist die geplante viergeschossige Bebauung im nördlichen Bereich des Vorhabengebietes mit einer Höhe von 82,28 m ü. NHN nur geringfügig höher bzw. annähernd gleich. Im vorliegenden Fall widerspricht eine von der Einwenderin geforderte Reduzierung des Bauvolumens auch den o. a. Zielen und Anforderungen der Innenentwicklung. Eine Planung von drei bzw. vier Vollgeschossen im Wohnungsbau und die damit verbundenen Höhen der Gebäude ist unter Berücksichtigung des Wohnungsbedarfs heute in innerörtlichen Lagen unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstandsflächenregelungen üblich und geboten. Mit der geplanten Neubebauung (s. VEP) von vier Geschossebenen im nördlichen Bereich des Plangebietes wird ein rechtlich durch die Bauordnung NRW 2018 vorgegebener Abstandsflächenfaktor von 0,4 sicher eingehalten. Selbst ein bis zur Einführung der BauO NRW 2018 in NRW geltender Faktor von 0,8 wird noch eingehalten. Die Abstände der geplanten drei Gebäude zur Grundstücksgrenze betragen weitgehend ca. 10 m, sie könnten also theoretisch sogar halbiert werden. Die Baugrenzen wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gegenüber dem Vorentwurf detaillierter dargestellt und entsprechend angepasst. Geringere Abstände sind somit nicht zu befürchten. Mit der Einhaltung der Abstandsflächen ist in der Regel davon auszugehen, dass Beeinträchtigungen der Nachbarschaft nicht gegeben sind. Auch unter Berücksichtigung der Verschattungsuntersuchung (s. u.) ergeben sich keine Notwendigkeiten, die Gebäudehöhe oder den Abstand der geplanten Bebauung zu verändern.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
	Ergänzend zu den befürchteten Wertminderungen der Immobilie der Einwenderin ist auszuführen, dass sich potentielle Wertminderungen eines Grundstücks nur anhand eines Verkehrswertes beziffern lassen. Dabei ist der Verkehrswert nur ein Indikator für die gegebenen und erwartenden Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks. Er hängt von vielen Faktoren, insbesondere auch von der Nutzung der Grundstücke im Umfeld ab und nicht ausschließlich von dem neuen Wohnquartier. Der den Verkehrswert bestimmende Grundstücksmarkt berücksichtigt auch solche Umstände, die von der Stadt Oberhausen nicht im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die Abwägung sind deshalb nicht die potenziellen Wertveränderungen von Grundstücken einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die von dem Vorhaben – hier dem neuen Wohnquartier - ausgehen. Die diesbezüglichen Belange – Höhe der Gebäude und Verschattung – sind betrachtet und abgewogen worden. Bezogen auf die angeführte Verschattung wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.
b) <u>Verschattung der benachbarten Grundstücke im nördlichen Planungsgebiet:</u> Die Ausführungen zur Verschattung der „Bebauung in der Umgebung“ können wir so nicht nachvollziehen. Wie bereits zuvor dargestellt, haben wir hier durchaus genau diese Befürchtung. Insofern bitten wir Sie hier um entsprechende Überprüfung der Situation und um entsprechende Anpassung der Planung.	Um potentielle Beeinträchtigungen der geplanten viergeschossigen Bebauung an dem nördlichen Gebietsrand an der Nachbargrenze zu der Bestandsbebauung der Einwenderin durch Verschattungen sachgerecht in die Abwägung einzustellen, wurden die Auswirkungen der geplanten Situation geprüft. Im Ergebnis ergeben sich keine in innerörtlichen Lagen im Bereich von überwiegenden Mehrfamilienhäusern unüblichen Verschattungen der Nachbargebäude. Im kritischen Winterzeitraum, in dem in besiedelten Gebieten wegen der tiefstehenden Sonne Verschattungen nicht vermeidbar sind, kann anhand der Sonnenstandsprüfungen aufgezeigt werden, dass im relevanten Fall der Winterbesonnung aus südöstlicher Richtung im Morgenzeitraum bereits durch das bestehende langgestreckte Schulgebäude der ehemaligen Albert-Schweitzer-Hauptschule Verschattungen der nördlich gelegenen Bebauungen an der Tackenbergstraße umfänglich gegeben sind. Mit der Neuplanung ergeben sich aufgrund der etwas höheren Bebauung zwar geringfügig tiefere

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
	Schattenwürfe, gleichzeitig ist aber festzustellen, dass durch die Gliederung in drei Einzelbaukörper „Lücken“ entstehen, die eine Sonneneinstrahlung auf die Nachbargrundstücke und Fassaden der Bestandsgebäude im Verlauf des Morgens zulassen. Im Mittagszeitraum ergeben sich Verschattungen nur im Nahbereich der Grundstücksgrenze, die aber schon durch den grenzständig vorhandenen Baumbestand gegeben sind. Für die Hauptbaukörper an der Tackenbergstraße sind keine maßgeblichen Verschattungswirkungen erkennbar. Am winterlichen Nachmittag ist die Bestandsbebauung an der Tackenbergstraße nicht durch die Neuplanung betroffen. Hier ergeben sich vielmehr Verschattungen durch die Mehrfamilienhäuser, die weiter westlich an der Elpenbachstraße liegen und durch das Nebengebäude der Tackenbergstraße 136. Zu den betrachteten Frühlings- (20.03.) und Sommerpunkten (21.06) ergeben sich durch die Neubebauung keine Verschattungen für die Hauptgebäude an der Tackenbergstraße. Zum betrachteten Herbstpunkt (21.09) ergeben sich bezüglich der Hauptgebäude für die Tackenbergstraße 138 u. 140 lediglich in den Morgenstunden Verschattungen. Folglich ergeben sich keine unzumutbaren Verschattungswirkungen der vorhandenen Gebäude an der Tackenbergstraße durch die Neubebauung. Eine Reduzierung der Gebäudehöhen bzw. der Geschossigkeit ist nicht erforderlich
c) <u>Lärmemission Fußweg im nördlichen Planungsgebiet:</u> Mit Blick auf die gemeinsame Grundstücksgrenze im nördlichen Bereich und dem dort vorgesehenen „privaten Fußweg“ bitten wir Sie, hier einen ausreichenden Lärmschutz vorzusehen, damit eine „Lärmbelästigung“ unserer Mieter ausgeschlossen werden kann. Anhand der Unterlagen ist leider nicht ersichtlich, wie dieser Punkt berücksichtigt werden soll.	Bei der Wegeverbindung im Norden des Vorhabengebietes handelt es sich um einen untergeordneten Fuß- und Radweg, der den Anliegern und Anwohnern in der direkten Umgebung dienen soll. Eine Befahrbarkeit durch Kfz ist nicht zulässig. Unzumutbare Lärmbelästigungen sind aus dieser wohnquartierstypischen und zum Grundstück der Wohngebäude gehörenden Wegenutzung nicht abzuleiten. Dass ein solcher Weg auch von Dritten zur Querung des Vorhabengebietes genutzt werden kann, ändert an dieser Einschätzung nichts.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
	Die ehemalige, jahrzehntelange Schulnutzung verfügte in diesem Bereich über einen abgesenkten PKW-Parkplatz für das Lehrpersonal mit einem regelmäßigen An- und Abfahrtsverkehr. Bei der Neuplanung ist eine PKW- Erschließung in diesem Bereich für die zukünftige Wohnnutzung hingegen weder erforderlich noch vorgesehen. Insofern kann an dieser Stelle von einer Reduzierung der Lärmimmissionen gegenüber der Vornutzung ausgegangen werden.
Wir würden uns sehr freuen, wenn eine entsprechende Berücksichtigung in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgenommen werden kann und stehen selbstverständlich für Rückfragen zur Verfügung.	Die abschließenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.	
A.11 **Online-Bürgerversammlung am 30.03.2021** **mit etwa 50 Teilnehmenden**	
Aufgrund der akuten COVID-19-Pandemie wurde statt einer Präsenz-Bürgerversammlung im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Baugesetzbuch zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 auch eine Online-Bürgerversammlung durchgeführt. Durch die Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen, die Ankündigung im Internet und die Verteilung von Info-Flyern im Umfeld des Vorhabengebietes wurden die Bürger*innen zur Teilnahme an dieser öffentlichen Anhörung eingeladen. Im Rahmen der Online-Bürgerversammlung wurden im Wesentlichen folgende Themen erörtert bzw. im parallellaufenden Chat angeführt: • Umgang mit der “Kuhle” und geplante Geländemodellierung: Verzicht auf eine Niveauanhebung. Die Erdgeschossfußbodenhöhe	Die Stellungnahmen zu den im Rahmen der Online-Bürgerversammlung als Bestandteil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB angesprochenen Themen sind der Niederschrift zur Online-Bürgerversammlung zu entnehmen. Die Niederschrift der Bürgerversammlung ist der Beschlussvorlage in der Anlage 6 beigefügt. Ansonsten ist die Abwägung zu den entsprechenden Themen auch in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 enthalten.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
(EFH) der Neubebauung sollte auf Tiefparterreniveau gebracht und die Tiefgarage ebenfalls tiefer geplant werden; • Geschosshöhen und Verschattung: Geplante Höhen passen nicht zum Charakter des Umfeldes. Angeregt wird die Reduzierung um ein Stockwerk; • Energieversorgung und Nachhaltigkeit: Energetisches Konzept, Nutzung von Photovoltaik und Errichtung von Ladestationen für E-Automobile; • Freiraumgestaltung / Begrünung / Einfriedungen: Entfall und Ersatz von Bäumen, Fassaden- und Dachbegrünung sowie Gestaltung der Einfriedungen; • Überprüfung des geplanten Straßenquerschnittes für die Straße An St. Jakobus. Weitgehender Erhalt der dortigen Straßenbäume und Ausführung als Spielstraße; • Durchquerung des Vorhabengebietes und Nutzung des geplanten Spielplatzes auch für die Nachbarschaft; • Modernisierung des Spielplatzes an der Elpenbachstraße; • Potenzielle Belastungen durch Baustelle und Sicherheit der Schulwege während der Bauphase; • Barrierefreiheit der geplanten Bebauung; • Zudem wurden Einzelfragen zu Wohnungstypen, Baubeginn und Bauzeit beantwortet. Es gab insbesondere im Chat auch viele positive Rückmeldungen zum Gesamtkonzept des Planes (u.a. zur Farbgestaltung, umfangreichen Begrünung und Vielzahl der Fahrradstellplätze).	
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, das Ergebnis der Bürgerversammlung zur Kenntnis zu nehmen.	

Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34 - Elpenbachstraße / Schwarzwaldstraße -)

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

Gegebenenfalls den Stellungnahmen beigefügte Pläne, Fotos, Presseartikel etc. sind den Kopien der Originalstellungnahmen zu entnehmen (siehe Anlage 5 zur Beschlussvorlage). Insoweit im Abwägungsvorschlag auf diese Materialien Bezug genommen wird, erfolgt ein entsprechender Verweis in der Abwägungstabelle.

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägung
B.1	**Deutsche Telekom Technik GmbH – PTI 13, Betrieb 1** **Friedrichstraße 1, 46483 Wesel** **Stellungnahme vom 14.12.2021**	
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zur vorgelegten Planung nehmen wir wie folgt Stellung:		Die vorgetragenen Ausführungen haben lediglich erläuternden Charakter und werden zur Kenntnis genommen.
Wir verweisen auf die Stellungnahme zum VBB Nr. 34 vom 31.03.21 mit Anlagen, die für uns weiterhin Gültigkeit hat.		Siehe Abwägung in der Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung (Punkt A. 2.).
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.		

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägung
B.2	**Oberhausener Netzgesellschaft mbH** **Netzdokumentation / GIS-Services** **Danziger Straße 31, 46045 Oberhausen** **Stellungnahme vom 04.01.2022**	
Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Gas-, Fernwärme- sowie Kabelnetzerweiterung ist zurzeit nicht vorgesehen.		Die vorgetragenen Ausführungen haben lediglich erläuternden Charakter und werden zur Kenntnis genommen.
Vorhandene Leitungen, Kabel, Anschlüsse oder Anlagen der Oberhausener Netzgesellschaft mbH dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder beeinträchtigt werden. Es muss jederzeit ein ungehinderter Zugang zu unseren Netzen und Anlagen gewährleistet sein.		Eine Überbauung oder Überpflanzung der Versorgungsleitungen ist nicht vorgesehen. Die Versorgungsleitungen und -anlagen verlaufen weitgehend außerhalb des Vorhabengebietes, innerhalb der umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen.
Über das Flurstück Nr. 923 im nördlichen Bereich der Albert-Schweitzer-Schule verläuft ein Gas-Hausanschluss für das Gebäude Tackenbergstraße 136. Es muss sichergestellt werden, dass die Leitung dort liegen bleiben darf und uns der freie Zugang zu der Leitung weiterhin ermöglicht wird.		Für die Fläche, die als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt wird, ist im Kaufvertrag folgendes geregelt: „Die Käufer verpflichten sich, auf oder in dem Kaufgrundstück heute vorhandene Leitungen, die von Dritten genutzt bzw. mitgenutzt werden, unentgeltlich zu dulden. Auf Verlangen des Leitungsträgers sind sie verpflichtet, zugunsten des Nutzers oder des Eigentümers der v.g. Leitungen zum Zwecke der rechtlichen Absicherung unentgeltlich die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit oder einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch zu Lasten des Kaufgrundstücks zu bewilligen. Die Käufer können auf eigene Kosten und nach Abstimmung mit dem Nutzer die v.g. Anlagen umlegen.“

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
	Insofern ist die Oberhausener Netzgesellschaft mbH berechtigt, die Hausanschlussleitung zur Gasversorgung dinglich sichern zu lassen.
Vor Beginn der Bauphase ist die ausführende Tiefbaufirma zur erneuten Bestandsplanauskunft bei der Oberhausener Netzgesellschaft verpflichtet.	Im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. vor Beginn der Bauphase wird Kontakt zur Energieversorgung Oberhausen aufgenommen.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.	
B.3 **Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH** **Postfach 10 16 63, 45466 Mülheim an der Ruhr** **Stellungnahme vom 11.01.2022**	
Vielen Dank für Ihre Anfrage. Wir haben für Sie einen Planausschnitt mit den eingetragenen Linienführungen unserer vorhandenen Versorgungsleitungen vorbereitet. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel kann von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen. Hausanschlussleitungen sind in unserem Versorgungsgebiet Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer als Anschlussnehmer. Hierüber besitzen wir keine Planunterlagen. Unser Service-Point Oberhausen, Telefon 0208/690190, kann Ihnen gerne nach Terminvereinbarung die Lage der Leitungen in der Örtlichkeit anzeigen. RWW haftet nicht für unrichtige Planunterlagen. Wichtig ist bei Baumaßnahmen die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft, die bei Arbeiten im Bereich unserer Anlagen unbedingt zu beachten ist. Diese Anweisung liegt Ihnen vor. Bei Bedarf können wir Ihnen gerne weitere Exemplare zur Verfügung stellen.	Eine Überbauung der Versorgungsleitungen ist nicht vorgesehen. Die Versorgungsleitungen und -anlagen der RWW verlaufen ausnahmslos außerhalb des Plangebietes innerhalb der umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen. Insofern wird der Hinweis zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
Für neu entstehende Gebäude ist gegebenenfalls eine Erweiterung unseres Versorgungsnetzes erforderlich. Diese Erweiterung erfolgt bedarfsorientiert nach Einreichung von Anträgen auf Wasserversorgung.	Die Notwendigkeit zusätzlicher Anschlüsse an das bestehende Netz ist im Rahmen nachgelagerter Verfahren (z. B. Ausführungsplanung bzw. Baugenehmigung) zu prüfen und zu beantragen. Es werden seitens der Vorhabenträgerin im Zuge der konkreten Ausführungsplanung bzw. vor Beginn der Bauphase Kontakte zu den zuständigen Leitungsträgern aufgenommen.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.	
B.4 **Bürger 1** **Online-Stellungnahmen vom 17.01.2022**	
Neubau muss sich der vorhandenen Bebauung anpassen Im unbeplanten Innenbereich einer kleineren Stadt oder Gemeinde muss sich ein Neubau der vorhandenen Bebauung anpassen. Höhe und bebaute Fläche müssen „mit dort vorhandenen Baulichkeiten vergleichbar“ sein. **Veränderung des Siedlungscharakters** Mit einer Grundfläche von jeweils 338,56 m² und einer Höhe von 12 m weichen die geplanten 3 Häuser an der Nordseite deutlich von der vorhandenen Bebauung ab. Der Siedlungscharakter wird dadurch verändert. Dort befinden sich bislang vorwiegend ein- oder zweigeschossige Gebäude mit einer Grundfläche von 90 bis 140 m². Das geplante Haus widerspricht dem Bauplanungsrecht. **Wiederfindung des optischen Erscheinungsbildes in der vorhandenen Bebauung** In unbeplanten Bereichen muss sich ein neues Gebäude „mit seinem ge-	Der Einwender stellt in seinen Ausführungen auf das städtebaulich gebotene Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne von § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ab. In diesem Fall wird jedoch ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Abs. 1 BauGB aufgestellt und die Zulässigkeit der Bebauung wird dann gemäß § 30 Abs. 2 BauGB bewertet und nicht nach § 34 BauGB. Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen stehen die Ziele des Bebauungsplans im Vordergrund, im vorliegenden Fall die Innenentwicklung, der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Berücksichtigung des dringenden Wohnungsbedarfs in der Stadt Oberhausen. Diese Maßgaben führen zu einer gezielten kompakten Bebauung mit der im Vorhaben dargestellten und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Geschossigkeit und Höhenentwicklung. Insofern stellen die nachbarlichen Belange nur einen von mehreren Aspekten dar, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind. Im vorliegenden Fall ist nicht erkennbar, dass sich durch die lückenhafte Bebauung besondere Beeinträchtigungen in Form von Verschattungen oder gar erdrückende Wirkungen ergeben. Hier ist auf die unten erläu-

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
samten optischen Erscheinungsbild in der vorhandenen Bebauung wiederfinden“. Ohnehin ist es nicht zulässig, dass die Bauherren sich aus verschiedenen umliegenden Gebäuden jeweils einzelne Maximalmaße herauspicken. Denn dies würde zu einem Neubau führen, dessen Größe kein Vorbild in der näheren Umgebung hat Eine Gemeinde könne zwar auch ein größeres Gebäude genehmigen, wenn dies eine „Vorbildwirkung“ für umliegende Grundstücke entfalten soll. Dies ist hier aber nicht der Fall. Vielmehr ist eine „negative Vorbildwirkung“ für eine weitere ungewollte Verdichtung auf benachbarten Grundstücken zu befürchten. Durch ein hohes Verkehrsaufkommen auf der Erschließungsstraße wird dies „Unruhe in das Gebiet“ tragen. Rücksichtnahme kann hier insofern verlangt werden, als sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügen muss: Die Rechtsprechung (u.a. OVG Berlin-Brandenburg 27.02.2012 -10 S 39/11) hat klargestellt, dass das aus dem Begriff des Einfügens (...) abgeleitete Rücksichtnahmegebot (nur) verletzt ist, "wenn sich ein Vorhaben objektivrechtlich nach der Art der baulichen Nutzung, dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise oder der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (...). Andere als diese vier Normelemente des § 34 Abs. 1 BauGB sind für die Bewertung der Frage, ob sich ein Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügt, ohne Belang".	terte Sonnenstandsbetrachtung zu verweisen. Erforderliche Abstandsflächen werden eingehalten; es wird sogar ein fast doppelt so großer Abstand zur Nachbargrenze eingehalten als in der aktuellen Bauordnung NRW vorgegeben (s. u.). Zwischen den Plangebäuden und dem Hauptgebäude auf dem Grundstück der Einwender ergibt sich ein hinreichender Abstand von ca. 25 m. Die prognostizierten Verkehrswerte lassen nur eine marginal erhöhte Lärmbelastung erwarten. Insgesamt entsteht gegenüber dem heutigen Zustand für das gesamte Plangebiet ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 152 Kfz je Werktag. Die daraus abzuleitenden, gutachterlich untersuchten Pegeldifferenzen (s. Gutachten zum Schallimmissionsschutz vom 13.09.2021) zeigen fast ausschließlich eine nicht maßgebliche Verkehrslärmerhöhung von unter 1 dB (A) für alle angrenzenden Straßenabschnitte. Zusammenfassend kann insofern festgehalten werden, dass der vom Plangebiet hinzukommende Immissionsbeitrag für den Straßenverkehrslärm als nicht relevant anzusehen ist und die befürchtete „Unruhe“ durch die neue Wohnnutzung nicht entstehen wird.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
Rücksichtnahmegebot gemäß § 15 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Die Vorschriften des Baurechts sind gesetzlich abstrakt formuliert; das Rücksichtnahmegebot ordnet eine individuelle Prüfung des Bauvorhabens an. Fällt diese negativ aus – das bedeutet, das geplante Bauvorhaben wird als unzulässig eingestuft – kann aufgrund des Rücksichtnahmegebots die Erteilung der Baugenehmigung für dies betreffenden baulichen Anlagen verweigert werden. Grundsätzlich gilt im Baurecht das Rücksichtnahmegebot. Es soll ein einver nehmliches Nebeneinander verschiedener Bauvorhaben in einem Baugebiet dienen und findet somit nur Anwendung auf Bauvorhaben, welche im selben Baugebiet geplant worden sind. Somit kann sich kein Bauherr, welcher in einem benachbarten Baugebiet baut oder bauen möchte, auf einen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot berufen. Gemäß diesem Rücksichtnahmegebot, welches im § 15 BauNVO geregelt wird, können bauliche Anlagen, welche ansonsten in einem Baugebiet zulässig wären, in Einzelfällen unzulässig sein. Dies ist der Fall, wenn sie aufgrund • ihrer Anzahl, • ihrer Lage, • ihrer Zweckbestimmung oder • ihres Umfangs der Eigenart des betreffenden Baugebets widersprechen.	Auf die Stellungnahmen der Verwaltung zu den voran- und nachgestellten Punkten der Abwägung zu B.4 wird verwiesen. Es wird für das Vorhabengebiet der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34 aufgestellt, der in vollem Umfang den Zielen und Grundsätzen des § 1 Abs. 5 und 6 Baugesetzbuch (BauGB) entspricht. Es entsteht kein nennenswerter zusätzlicher Verkehrslärm, hinreichend große Abstände zu bestehenden Gebäuden werden eingehalten. Somit werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (auch durch den VBB) gewahrt. Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind durch die dargestellten geringfügigen Höhenüberschreitungen der Nachbargebäude nicht gegeben. Insgesamt nimmt die Planung somit hinreichend Rücksicht auf die Nachbarschaft. Die vom Einwender zitierte Vorschrift des § 15 BauNVO ist bei der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit der jeweiligen Anlagen und Nutzungen zu beachten und nicht im Rahmen von Bebauungsplanverfahren. Sie wendet sich somit an die Baugenehmigungsbehörde. Die Vorschrift bietet im Regelfall keine Handhabe dafür, die Verwirklichung eine dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planungsabsicht zu verhindern.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
Rücksichtnahmegebot beim Umfang Der Umfang des geplanten Bauvorhabens muss identisch sein mit anderen geplanten beziehungsweise errichteten Anlagen in dem betreffenden Gebiet. Dies bedeutet, dass für bauliche Anlagen keine Baugenehmigung erteilt wird, wenn sie sich von ihrer Höhe oder Fläche sehr von den anderen Anlagen unterscheiden, welche das Baugebiet prägen. Beispiel: Dies ist der Fall, wenn beispielsweise hohe Mehrfamilienhäuser zwischen kleine Einfamilienhäuser gebaut werden sollen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass nur dann ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot vorliegt, wenn durch den Bau der Mehrfamilienhäuser die Besitzer der kleinen Häuser sich erdrückt oder erstickt fühlen. Dies ist der Fall bei einer Bebauung von drei Häusern mit einer Breite von jeweils 18,4 m, von 12 m Höhe und einem Abstand von 7 - 8 m zur Grundstücksgrenze.	s. o.
Abstand zur Nachbargrenze Es gilt § 6 Abs. 5 BauO NRW, wobei Abstandflächen auf dem betreffenden Grundstück selbst liegen müssen und H die Wandhöhe bezeichnet, senkrecht zur Wand gemessen: "Die Tiefe der Abstandflächen beträgt, soweit in einer örtlichen Bauvorschrift nach § 86 Abs. 1 Nr. 6 nichts anderes bestimmt ist: - 0,8 H Bei 12 m Höhe und 0,8 H komme ich auf einen Mindestabstand zur Nachbargrenze von 9,6 m und nicht 7 - 8 m. Ich bitte Sie dies auch noch zu berücksichtigen.	Entgegen der Zitierung des Einwenders lautet die Regelung in der gültigen Landesbauordnung (BauO NRW 2018) in § 6 Abs. 5: “Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 m.“ Dieser Abstand wird sicher eingehalten. Selbst ein bis zur Einführung der BauO NRW 2018 in NRW geltender und vom Einwender zitierter Faktor von 0,8 wird eingehalten. Die Abstände der geplanten viergeschossigen Hauptgebäude zur Grenze des Nachbarn betragen in allen drei Fällen weitgehend ca. 10 m, sie könnten nach BauO NRW 2018 also theoretisch sogar halbiert werden. Die Baugrenzen wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gegenüber dem Vorentwurf entsprechend angepasst. Geringere Abstände sind somit nicht zu befürchten. Mit der Einhaltung der Abstandsflächen ist in der Regel davon auszugehen, dass Beeinträchtigungen der Nachbarschaft nicht gegeben sind.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
Bebauungskonzept: Verschattung Auszug: “Eine Verschattung der Bebauung in der Umgebung durch die geplante Bebauung ist aufgrund des großen Abstandes nicht zu befürchten“. Wo ist hier auf der Nordseite ein großer Abstand? Bei einer Anhebung des Bodens um 3 m und einer vierstöckigen Bebauung stehen drei ca. 12 m hohe und 18,4 m breite Gebäude mit einem Abstand von nur 7 – 8 m zu den Grundstücken an der Tackenbergstraße. Dies bedeutet eine erhebliche Verschattung der Grundstücke während der gesamten Winterzeit, selbst jetzt im April werden wir die Sonne bis ca. 10.00 Uhr nicht mehr sehen können.	Um potentielle Beeinträchtigungen der geplanten viergeschossigen Bebauung an dem nördlichen Gebietsrand an der Nachbargrenze zu der Bestandsbebauung des Einwenders durch Verschattungen sachgerecht in die Abwägung einzustellen, wurden die Auswirkungen der geplanten Situation geprüft. Im Ergebnis ergeben sich keine in innerörtlichen Lagen im Bereich von überwiegenden Mehrfamilienhäusern unüblichen Verschattungen der Nachbargebäude. Im kritischen Winterzeitraum, in dem in besiedelten Gebieten wegen der tiefstehenden Sonne Verschattungen nicht vermeidbar sind, kann anhand der Sonnenstandsprüfungen aufgezeigt werden, dass im relevanten Fall der Winterbesonnung aus südöstlicher Richtung im Morgenzeitraum bereits durch das bestehende langgestreckte Schulgebäude der ehemaligen Albert-Schweitzer-Hauptschule Verschattungen der nördlich gelegenen Bebauungen an der Tackenbergstraße umfänglich gegeben sind. Mit der Neuplanung ergeben sich aufgrund der etwas höheren Bebauung zwar geringfügig tiefere Schattenwürfe, gleichzeitig ist aber festzustellen, dass durch die Gliederung in drei Einzelbaukörper „Lücken“ entstehen, die eine Sonneneinstrahlung auf die Nachbargrundstücke und Fassaden der Bestandsgebäude im Verlauf des Morgens zulassen. Im Mittagszeitraum ergeben sich Verschattungen nur im Nahbereich der Grundstücksgrenze, die aber schon durch den grenzständig vorhandenen Baumbestand gegeben sind. Für die Hauptbaukörper an der Tackenbergstraße sind keine maßgeblichen Verschattungswirkungen erkennbar. Am winterlichen Nachmittag ist die Bestandsbebauung an der Tackenbergstraße nicht durch die Neuplanung betroffen. Hier ergeben sich vielmehr Verschattungen durch die Mehrfamilienhäuser, die weiter westlich an der Elpenbachstraße liegen und durch das Nebengebäude der Tackenbergstraße 136. Zu den betrachteten Frühlings- (20.03.) und Sommerpunkten (21.06) ergeben sich durch die Neubebauung keine Verschattungen für die Hauptgebäude an der Tackenbergstraße. Zum betrachteten Herbstpunkt (21.09) ergeben sich bezüglich der Hauptgebäude nur für die Tackenbergstr. 140 in den Morgenstunden Verschattungen.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
	Folglich ergeben sich keine unzumutbaren Verschattungswirkungen der vorhandenen Gebäude an der Tackenbergstraße durch die Neubebauung. Eine Reduzierung der Gebäudehöhen bzw. der Geschossigkeit ist nicht erforderlich.
<u>Bebauungskonzept: Lärmemission</u> Aufgrund der Höhe und des geringen Abstandes von nur 7 - 8 m zu den Grundstücksgrenzen (Eingänge der Häuser auf der Rückseite) und des anstehenden Verbindungslaufweges der nur 2 m von unseren Grundstücksgrenzen entfernt sein wird, befürchten wir erhebliche Lärmemissionen. Ist hier etwas in Sachen Schallschutz geplant?	Bei der Wegeverbindung im Norden des Vorhabengebietes handelt es sich um einen untergeordneten Fuß- und Radweg mit einem Abstand von ca. 3,5 m zur Grenze, der den Anliegern und Anwohnern in der direkten Umgebung dienen soll. Eine Befahrbarkeit durch Kfz ist nicht zulässig. Unzumutbare Lärmbelästigungen sind aus dieser wohnquartierstypischen und zum Grundstück der Wohngebäude gehörenden Wegenutzung nicht abzuleiten. Dass ein solcher Weg auch von Dritten zur Querung des Vorhabengebietes genutzt werden kann, ändert an dieser Einschätzung nichts. Die ehemalige, jahrzehntelange Schulnutzung verfügte in diesem Bereich über einen abgesenkten PKW-Parkplatz für das Lehrpersonal mit einem regelmäßigen An- und Abfahrtsverkehr. Bei der Neuplanung ist eine PKW- Erschließung in diesem Bereich für die zukünftige Wohnnutzung hingegen weder erforderlich noch vorgesehen. Insofern kann an dieser Stelle von einer Reduzierung der Lärmimmissionen gegenüber der Vornutzung ausgegangen werden.
Auszug: „8. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Ein Teil des ehemaligen Schulgeländes im Nordwesten des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird derzeit durch die EigentümerInnen des benachbarten Wohnbaugrundstücks als Hausgarten genutzt. Dies soll bestehen bleiben und rechtlich gesichert werden. Dementsprechend wird hierfür eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt."	Bei dem Flurstück Nr. 923 (Teilstück aus ehem. 354) handelt es sich um einen kleinen Bereich des ehemaligen Schulgeländes der Albert-Schweitzer-Hauptschule. Das Flurstück Nr. 923 wurde durch den Einwender gekauft und stellt sich momentan als Grünfläche dar. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 wird diese Teilfläche mit überplant. Dies ist gemäß § 12 Abs. 4 BauGB zulässig. Der größte Teil des ehemaligen Schulgeländes wurde an die Vorhabenträgerin veräußert und das Vorhaben im Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
Sehr geehrte Damen und Herren, dieses Grundstück habe ich bereits im Mai 2020 von der Stadt Oberhausen ohne Auflagen gekauft. Mein dazu gekauftes Grundstück hat nichts mehr mit dem VBB 34 zu tun und muss hier aus dem VBB 34 entfernt werden. Es ist auch nicht Rechtens im Nachgang Auflagen an die Nutzung des Grundstückes zu stellen. Bitte löschen Sie den entsprechenden Passus aus dem VBB34.	Ein Hauptplanungsziel bestand bereits beim einleitenden Beschluss zum VBB Nr. 34 in der Festsetzung von Grünflächen. Im Mail-Schriftwechsel, in dem der Einwender sein Kaufinteresse bekundete, legte er dar, dass ihm bekannt sei, dass diese Fläche als Grünfläche entwickelt werden soll, er diese bereits als Grünfläche nutze und dies aus Sichtschutzgründen auch weiterhin gerne tun würde. Unter der Prämisse, dass die private Grünfläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als solche festgesetzt wird, hat die Umweltverwaltung dem Verkauf der Fläche zugestimmt. Das Grundstück wurde zum Grünlandpreis verkauft. Es ist daher davon auszugehen, dass dem Käufer beim Erwerb des Grundstücks klar war, dass diese Fläche als private Grünfläche festgesetzt wird. Einer weiteren Versiegelung im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll durch die Festsetzung als private Grünfläche und ergänzend durch eine textliche Festsetzung (mindestens 85 % Vegetationsfläche) entgegengewirkt werden. Zugleich wird der Zielsetzung Rechnung getragen, eine durchgängige grüne Gestaltung der Randbereiche der Elpenbachstraße zwischen Schwarzwaldstraße und Tackenbergstraße zu sichern.
Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.	

Eingegangene Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung

Bezirksregierung Arnsberg

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadt Oberhausen
FB 5-1-40 / Bauleitverfahren, UDB
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen

Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW

Aktenzeichen:
65.52.1-2021-156
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Herr Habicht
joerg.habicht@bezreg-arnsberg.nrw.de
Telefon: 02931/82-3651
Fax: 02931/82-47219

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

VBB Nr. 34 - Elpenbachstraße / Schwarzwaldstraße

1. Beteiligung bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Ihr Schreiben vom 15.03.2021 - 5-1-40/Ob -

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Jacobi 1“, über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktsfeld „Gottes Gnaden“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Julix“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Jacobi 1“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Letzte Eigentümerin des Distriktsfeldes „Gottes Gnaden“ war die MAN SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2 in 46145 Oberhausen. Diese Gesellschaft ist auch heute noch erreichbar. Inhaberin der Erlaubnis „Julix“ ist die Mingas-Power GmbH, Rüttenscheider Str. 1-3 in 45128 Essen.

Hauptsitz / Lieferadresse:
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

Landeshauptkasse NRW
bei der Helaba:
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADEDD

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten finden Sie auf der folgenden Internetseite:
https://www.bra.nrw.de/themen/d/datenschutz/

Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Danach ist mit bergbauliche Einwirkungen nicht zu rechnen.

Soweit eine entsprechende grundsätzliche Abstimmung mit dem Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer nicht bereits erfolgt ist, empfehle ich, diesem in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau sowie zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Möglicherweise liegen dem Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer auch Informationen zu Bergbau in dem betreffenden Bereich vor, der hier nicht bekannt ist. Insbesondere sollte dem Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer dabei auch Gelegenheit gegeben werden, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zu äußern. Diese Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer / Vorhabensträger und Bergwerksunternehmer / Feldeseigentümer zu regeln.

Ferner sind auf einem hier vorliegenden Tageriss im Umfeld des Planvorhabens Unstetigkeitszonen eingezeichnet, die möglicherweise auch das o. g. Planvorhaben betreffen könnten. Bei Unstetigkeiten handelt es sich um Erdstufen, Erdspalten und Flexuren, die unter Umständen auch dann noch zu Gebäudeschäden führen können, wenn der Bergbau schon lange beendet ist. Ich empfehle Ihnen, wegen der Unstetigkeiten in Verbindung mit einem Bauvorhaben oder in Bergschadensangelegenheiten, die Bergwerksunternehmerin, hier die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen, um Stellungnahme zu bitten.

Abschließend sei erwähnt eine Erlaubnis das befristete Recht zur Aufsuchung des bezeichneten Bodenschatzes innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen gewährt. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Bearbeitungshinweis:

Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen

auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Soweit Sie als berechtigte öffentliche Stelle Zugang zur Behördenversion des Fachinformationssystems „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW“ (FIS GDU) besitzen, haben Sie hierdurch die Möglichkeit, den jeweils aktuellen Stand der hiesigen Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation zu überprüfen. Details über die Zugangs- und Informationsmöglichkeiten dieses Auskunftssystems finden Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg (www.bra.nrw.de) mithilfe des Suchbegriffs „Behördenversion GDU“. Dort wird auch die Möglichkeit erläutert, die Daten neben der Anwendung ebenfalls als Web Map Service (WMS) zu nutzen.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag:

(Habicht)

Deutsche Telekom Technik GmbH, Friedrichstr.1, 46483 Wesel

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-40 / Bauleitplanverfahren
Bahnhofstr. 66
46042 Oberhausen

Ralf Springsguth | PTI 13 – Betrieb 1
+49 281 3647326 | ralf.springsguth@telekom.de
31. März 2021 | 1. Beteiligung zum VBB 34 Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße
-Stellungnahme 211030-

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung unter folgender E-Mail Adresse T-NL-West PTI-13-Neubaugebiete@telekom.de mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich „VBB 34 Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße“ stattfinden werden.

Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant.

Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet. Wir bitten Sie uns die Information zu einem alternativen Anbieter umgehen zur Verfügung zu stellen und verweisen in diesen Zusammenhang auch auf den Satz 2, Abschnitt 7, §77i TKG hin -Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.

Deutsche Telekom Technik GmbH | Landgrabenweg 151, 53227 Bonn | +49 228/181-0 | www.telekom.com
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Srinivasan Gopalan (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Peter Beutgen, Maria Stettner
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Wir bitten folgende fachliche Hinweis bei der Planung zur Erschließung zu berücksichtigen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,2 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden

Freundliche Grüße

Digital unterschrieben von
Oliver Willen
Datum: 2021.03.31
09:27:31 +02'00'

i.A.
Oliver Willen

Ralf Springsguth

Digital unterschrieben von
Ralf Springsguth
Datum: 2021.03.31
09:20:54 +02'00'

i.A.
Ralf Springsguth

Anlage(n): Lageplan

	AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag					
	AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	AsB	60			
	TI NL	West	VsB		Sicht	Lageplan	
Bemerkung:	PTI	Duisburg	Name	PTI-13_Springsguth, Ralf#0	Maßstab	1:1250	
	ONB	Oberhausen	Datum	30.03.2021	Blatt	1	

Stellungnahme(n) (Stand: 14.04.2021)

Sie betrachten:	VBB Nr. 34 - Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße
Verfahrensschritt:	Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
Zeitraum:	15.03.2021 - 26.04.2021

Behörde:	**Energieversorgung Oberhausen AG**
Frist:	26.04.2021
Stellungnahme:	Erstellt von: Andreas Luft, am: 13.04.2021 , Aktenzeichen: 2021/VBB34 Sehr geehrte Damen u. Herren, grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan. Eine Gas-, Fernwärme- sowie Kabelnetzerweiterung ist z.Zt. nicht vorgesehen. Im Norden des Bebauungsgebietes soll eine private Grünfläche angelegt werden. Diese Fläche ist in dem Plan Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34 – Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße – vom 02.03.2021 als „Hausgarten“ bezeichnet. Der Gashausanschluss für das Gebäude Tackenbergstraße 136 verläuft über dieses Grundstück. Aus diesem Grund muss eine dingliche Sicherung der Gasleitung erfolgen und das Grundstück muss in diesem Bereich für unsere Gasspürmonteure ständig betretbar sein. Vorhandene Leitungen, Kabel, Anschlüsse oder Anlagen der Oberhausener Netzgesellschaft mbH dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder beeinträchtigt werden, es muß jederzeit ein ungehinderter Zugang zu unseren Netzen und Anlagen gewährleistet sein. Vor Beginn der Bauphase ist die ausführende Tiefbaufirma zur erneuten Bestandsplanauskunft bei der Oberhausener Netzgesellschaft verpflichtet. Mit freundlichen Grüßen i.A. der Energieversorgung Oberhausen AG Andreas Luft Netzdokumentation/GIS-Services Oberhausener Netzgesellschaft mbH Danziger Straße 31 46045 Oberhausen Telefon 0208 835-2664 Fax 0208 835-112664 E-Mail a.luft@ob-netz.de Homepage www.ob-netz.de Anhänge: Neue Datei vom 13.04.2021 um 14:55:04 Uhr (s_109914_01_netzdaten_strom_bel.pdf) Neue Datei vom 13.04.2021 um 14:55:14 Uhr (s_109914_02_netzdaten_strom_msp.pdf) Neue Datei vom 13.04.2021 um 14:55:24 Uhr (s_109914_03_netzdaten_strom_nsp.pdf) Neue Datei vom 13.04.2021 um 14:55:34 Uhr (s_109914_05_netzdaten_gas.pdf)
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Oberhausener Netzgesellschaft mbH

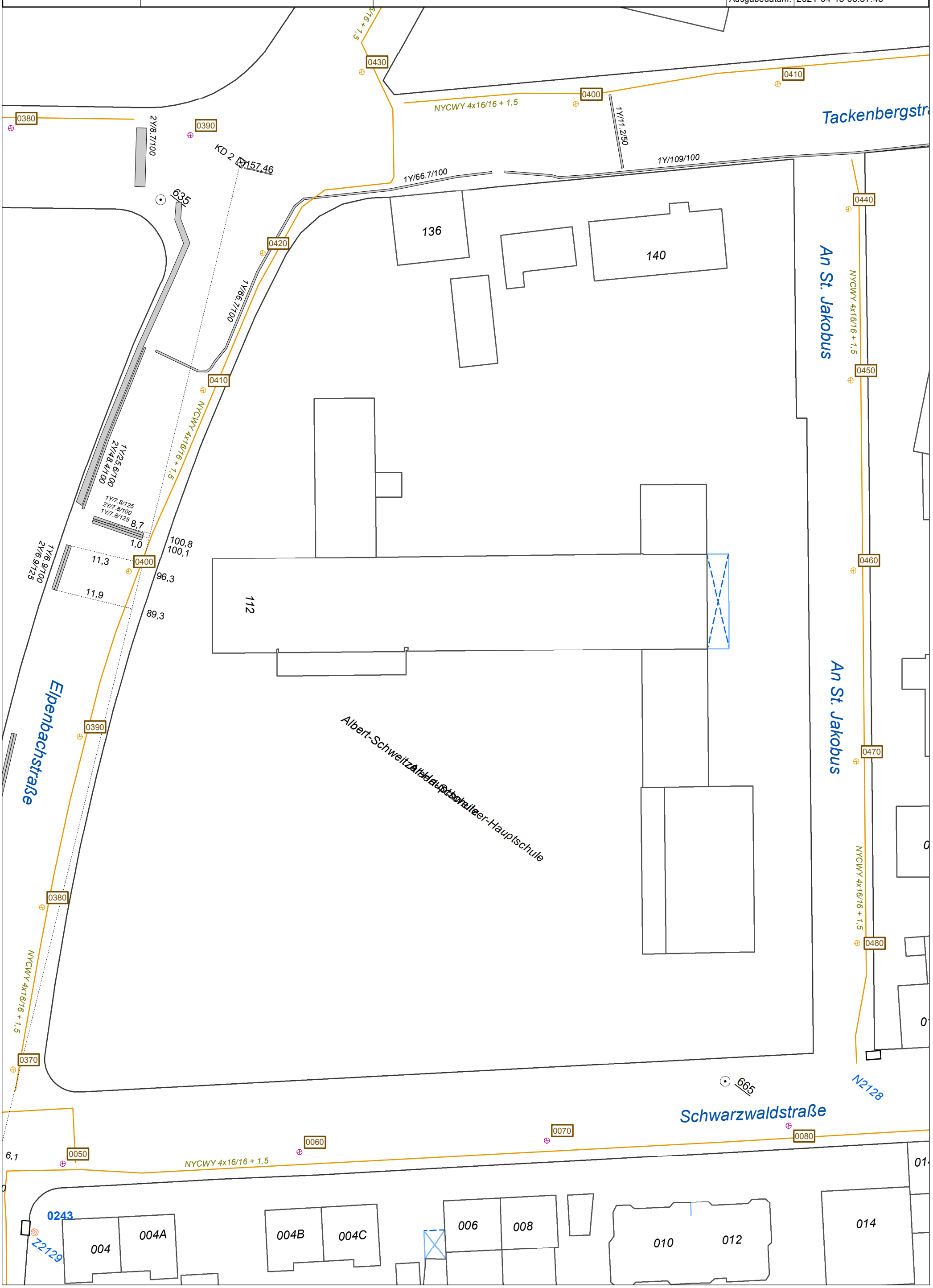
Planauskünfte bestehen aus:
Pläne aller Netze, Zeichnungslegenden,
ergänzende Feldbücher,
Niederschrift und Schutzanweisungen !

Bestandsplan Strom Bel

Die Unterlagen haben eine Gültigkeit von drei Monaten.
Bei Überschreitung dieser Frist müssen neue
ergänzende Unterlagen angefordert werden.

OB-Netz GmbH, Danziger Str 31, 46045 Oberhausen, Tel.: 0208-835-2205

Maßstab:	1:500
Blatt:	1
Benutzer:	n50lft
Firma:	
Ausgabedatum:	2021-04-13 08:37:43



Oberhausener Netzgesellschaft mbH

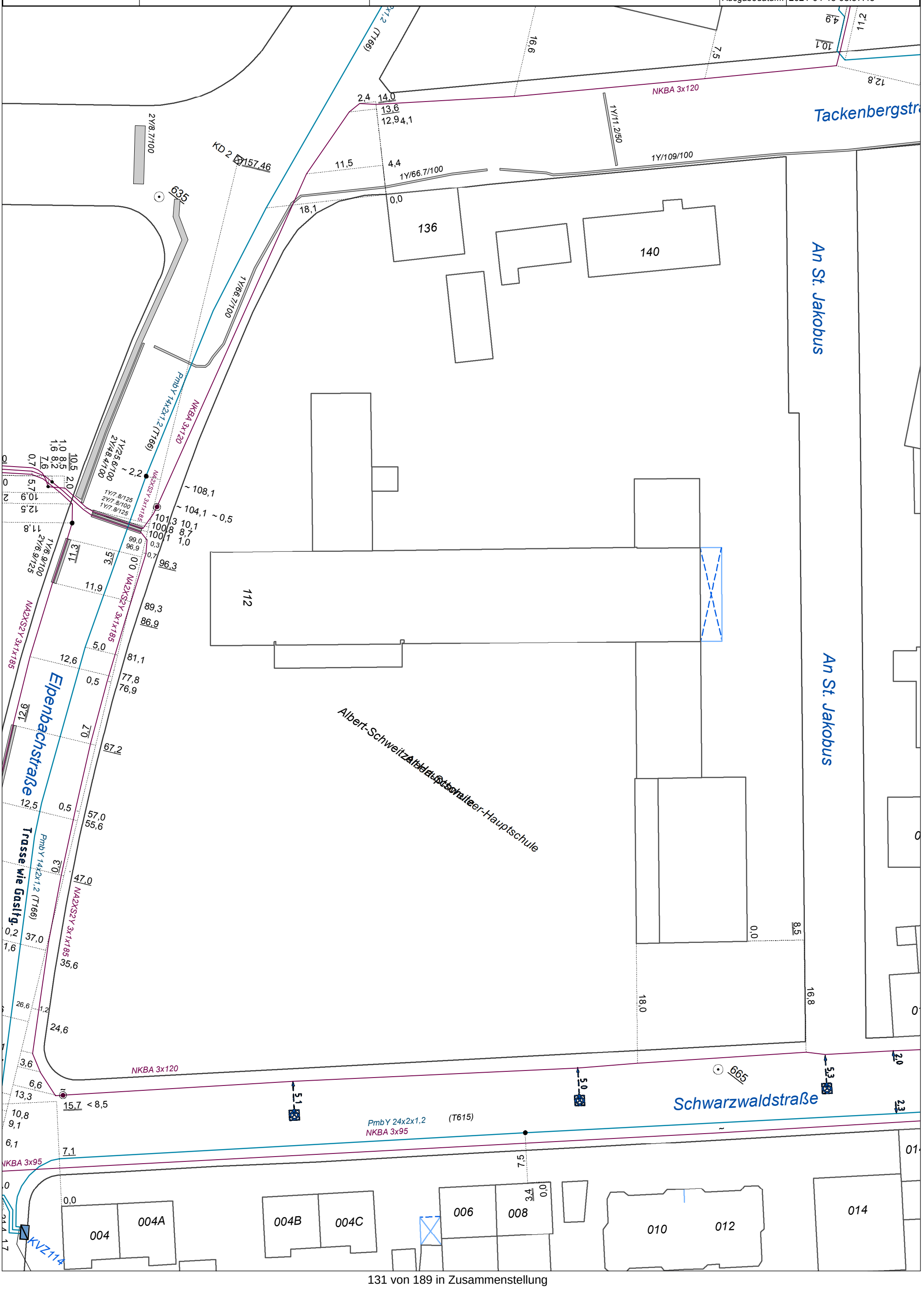
Planauskünfte bestehen aus:
Pläne aller Netze, Zeichnungslegenden,
ergänzende Feldbücher,
Niederschrift und Schutzanweisungen !

Bestandsplan Strom MSP

Die Unterlagen haben eine Gültigkeit von drei Monaten.
Bei Überschreitung dieser Frist müssen neue
ergänzende Unterlagen angefordert werden.

OB-Netz GmbH, Danziger Str 31, 46045 Oberhausen, Tel.: 0208-835-2205

Maßstab:	1:500
Blatt:	1
Benutzer:	n50lft
Firma:	
Ausgabedatum:	2021-04-13 08:37:43



Oberhausener Netzgesellschaft mbH

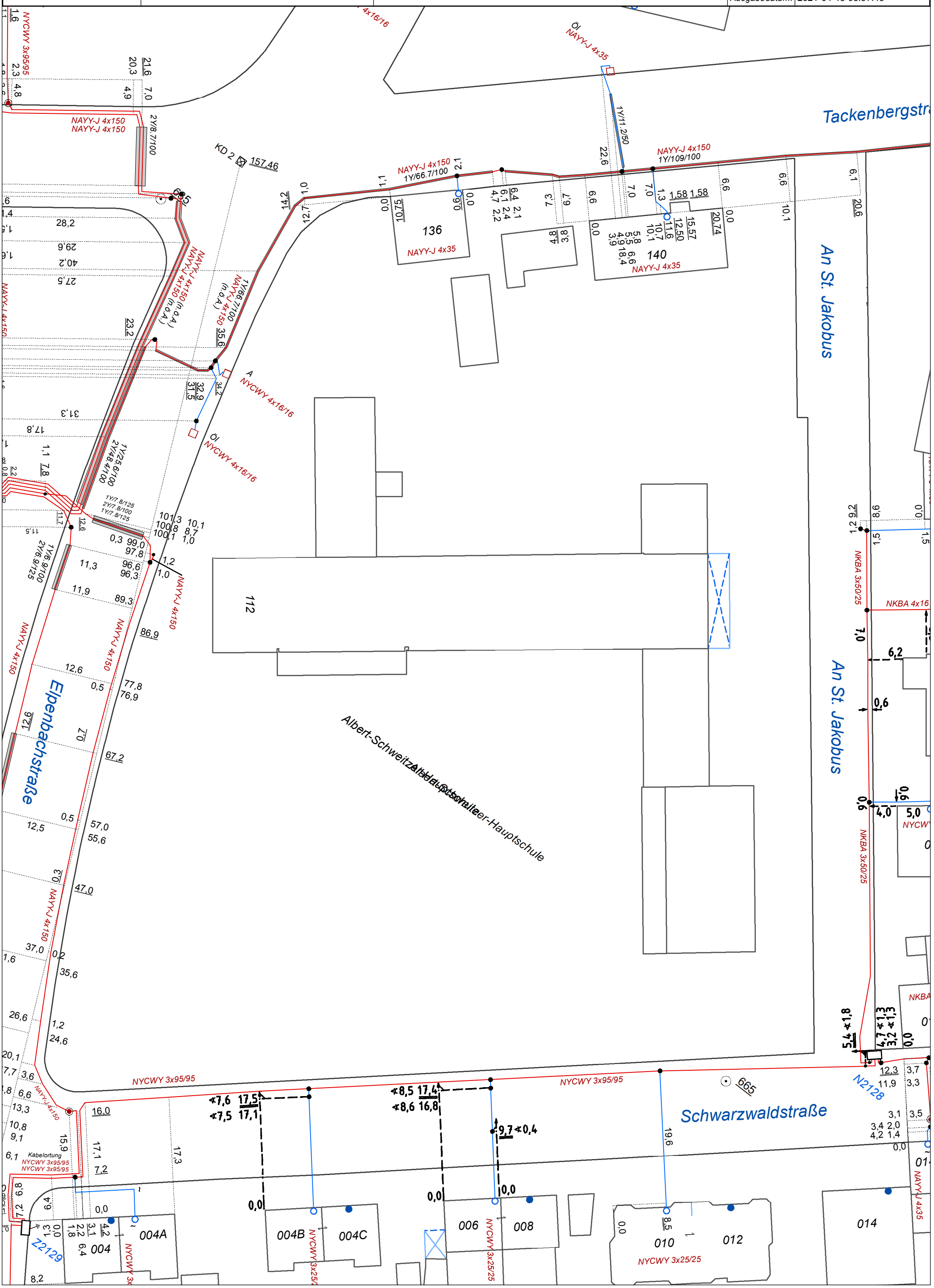
Planauskünfte bestehen aus:
Pläne aller Netze, Zeichnungslegenden,
ergänzende Feldbücher,
Niederschrift und Schutzanweisungen !

Bestandsplan Strom NSP

Die Unterlagen haben eine Gültigkeit von drei Monaten.
Bei Überschreitung dieser Frist müssen neue
ergänzende Unterlagen angefordert werden.

OB-Netz GmbH, Danziger Str 31, 46045 Oberhausen, Tel.: 0208-835-2205

Maßstab:	1:500
Blatt:	1
Benutzer:	n50lft
Firma:	
Ausgabedatum:	2021-04-13 08:37:43



Oberhausener Netzgesellschaft mbH

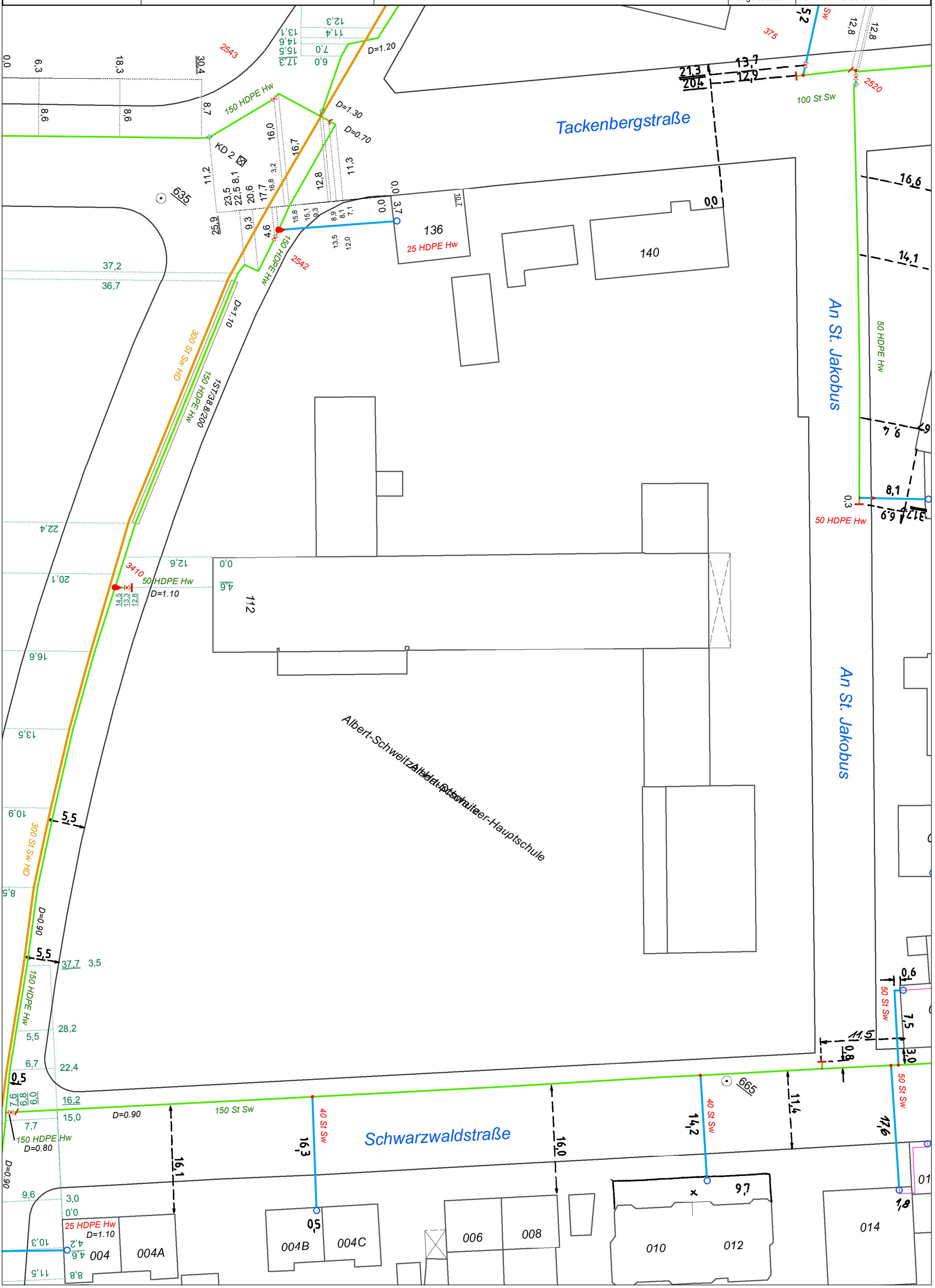
Planauskünfte bestehen aus:
Pläne aller Netze, Zeichnungslegenden,
ergänzende Feldbücher,
Niederschrift und Schutzanweisungen !

Bestandsplan Gas

Die Unterlagen haben eine Gültigkeit von drei Monaten.
Bei Überschreitung dieser Frist müssen neue
ergänzende Unterlagen angefordert werden.

OB-Netz GmbH, Danziger Str 31, 46045 Oberhausen, Tel.: 0208-835-2205

Maßstab:	1:500
Blatt:	1
Benutzer:	n50lft
Firma:	
Ausgabedatum:	2021-04-13 08:37:43



Stellungnahme(n) (Stand: 24.03.2021)

Sie betrachten:	VBB Nr. 34 - Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße
Verfahrensschritt:	Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
Zeitraum:	15.03.2021 - 26.04.2021

Behörde:	**Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb**
Frist:	26.04.2021
Stellungnahme:	Erstellt von: Christian Dieck, am: 23.03.2021 , Aktenzeichen: 31.130/1294/2021 Sehr geehrte Damen und Herren, mit Ihrem Schreiben vom 15.03.2021 bitten Sie zu dem im Betreff genannten Verfahren um Stellungnahme. Den entsprechenden Text des Geologischen Dienstes erhalten Sie hiermit als Anlage. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Christian Dieck Fachbereich 31 – Geologie, Rohstoffe, Untergrundnutzung Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb – De-Greiff-Str. 195 – 47803 Krefeld Tel. +49 2151 897 499 christian.dieck@gd.nrw.de https://www.gd.nrw.de Unsere Hinweise zum Datenschutz finden Sie hier: https://www.gd.nrw.de/gd_datenschutz.htm Anhänge: Neue Datei vom 23.03.2021 um 15:24:25 Uhr (s_108859_stellungnahme_geologischer_dienst_nrw_vbp34.pdf)
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

www.gd.nrw.de

Geologischer Dienst NRW

Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb – Postfach 10 07 63 · D-47707 Krefeld

Landesbetrieb
De-Greiff-Straße 195
D-47803 Krefeld
Fon +49 (0) 21 51 8 97-0
Fax +49 (0) 21 51 8 97-5 05
poststelle@gd.nrw.de
Helaba
Girozentrale
IBAN: DE31300500000004005617
BIC: WELADEDD

Stadt Oberhausen
Der Oberbürgermeister
Fachbereich 5-1-40 / Bauleitplanverfahren
46042 Oberhausen

Bearbeiter: Christian Dieck
Durchwahl: 897-499
E-Mail: christian.dieck@gd.nrw.de
Datum: 23. März 2021

Gesch.-Z.: 31.130/1294/2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.34 „Elpenbachstraße / Schwarzwaldstraße“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
Ihr Schreiben vom 15.03.2021; Ihr Zeichen: 5-1-40/Ob

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Verfahren gebe ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende Informationen und Hinweise:

Baugrund

Den mir vorliegenden Informationen zufolge stehen im Untergrund der Planfläche künstliche Aufschüttungen an, die auch Inhomogenitäten aufweisen können.
Der Baugrund ist insbesondere hinsichtlich der Tragfähigkeit und des Setzungsverhaltens objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Schutzgut Boden

Hinweis zur Verwendung von Mutterboden
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:

(Dieck)

Teil der westenergie

RWW WIR BEWEGEN WASSER

RWW, Am Schloss Broich 1-3, 45479 Mülheim an der Ruhr

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-40/
Bauleitplanverfahren.UDB
46042 Oberhausen

Netze

Ihre Zeichen	5-1-40/Ob
Ihre Nachricht	vom 15.3.21
Unsere Zeichen	RN21-0457
Name	Christa Ueffing
Telefon	0208 4433 414
Telefax	0208 4433-445
E-Mail	vl-tna@rww.de

Mülheim an der Ruhr, 25. März 2021

VBB Nr. 34 - Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße
1. Beteiligung bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 4 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage. Gern teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die genannte Maßnahme keine grundsätzlichen Bedenken haben. Wir haben für Sie einen Planausschnitt mit den eingetragenen Linienführungen unserer vorhandenen Versorgungsleitungen vorbereitet. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel kann von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen. Hausanschlussleitungen sind in unserem Versorgungsgebiet Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer als Anschlussnehmer. Hierüber besitzen wir keine Planunterlagen. Unser Service-Point Oberhausen, Telefon 0208 690190, kann Ihnen gern nach Terminvereinbarung die Lage der Leitungen in der Örtlichkeit anzeigen. RWW haftet nicht für unrichtige Planunterlagen.

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

Für neu entstehende Gebäude ist gegebenenfalls eine Erweiterung unseres Versorgungsnetzes erforderlich. Diese Erweiterung erfolgt bedarfsorientiert nach Einreichung von Anträgen auf Wasserversorgung.

Für Rückfragen steht Ihnen unser Mitarbeiter der Abteilung TNE, Herr Thorsten Schulze, Telefonnummer 0208 4433 837, gern zur Verfügung.

RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH
Am Schloß Broich 1-3 · 45479 Mülheim an der Ruhr · T 0208-4433-1 · www.rww.de ·
Vorsitzende des Aufsichtsrates Katherina Reiche **Geschäftsführer** Dr. Franz-Josef Schulte
Sitz der Gesellschaft Mülheim an der Ruhr · Eingetragen beim Amtsgericht Duisburg · Handelsregister-Nummer B 14235
Bankverbindung Commerzbank AG Mülheim an der Ruhr · IBAN DE59 3624 0045 0761 4399 00 · BIC COBADEFFXXX
Gläubiger-IdNr. · DE57ZZZ00000075282 · Steuer-Nr. 120/5750/0393 · USt-IdNr. DE 120348279

...

Freundliche Grüße

RWW Rheinisch-Westfälische
Wasserwerksgesellschaft mbH

i.V. Christian Stürtz i. V. Dietmar Kude

Anlage
Planausschnitt PA21-1155

Fl. 8

Fl. 13

Eppenbergstr

Tackenbergstr

Drosselstr

Schwarzwaldstr

Elpenbachstr

Am St. Jakobus

Sterkerweg

Theodor-Heuß-Realschule

Jugendheim

Turm

St. Jakobus Kirche

Kindergarten

Albert-Schweitzer-Hauptschule

von-Galen

onhoefer-Schule

VW 80 GG

VW 150 GG

VW 50 Fe

VW 100 GGG

VW 40 Fe

VW 80 GGG

VW 40 GG

Hausanschlussleitungen sind im Lageplan nicht eingetragen!

Die Angabe der Leitungsführung ist unverbindlich. Die Angaben in den überreichten Plänen haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit. Die Planunterlagen können aufgrund später erfolgter Veränderungen (Lage- oder Niveauänderungen) von der tatsächlichen Lage der Leitung abweichen. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Probelöcher in Handschachtung zu ermitteln. Eine örtliche Einweisung durch unser Personal erfolgt ohne rechtliche Verpflichtung zur Feststellung der genauen Lage der Leitung.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit ihrer Planunterlagen übernimmt die RWW keine Haftung. Die Schutzanweisung der RWW ist zu beachten.

Druckdatum: 15.03.2021 Maßstab: 1:1.000 Unser Zeichen: PA21-1155

Firma: Stadt Oberhausen,Fachbereich 5-1-40

Betreff: Bebauungsplan - Oberhausen, VBB Nr. 34 - Elpenbachstr./Schwarzwaldstr.

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

Oberstraß, Detlef

Von: [redacted]
Gesendet: Sonntag, 21. März 2021 14:08
An: Oberstraß, Detlef
Cc: Weimann, Meike
Betreff: VBB 34 und gekauftes Teilgrundstück Flurstück 354
Anlagen: VBB 34 Unser Grundstück.docx

Sehr geehrte Frau Weimann, sehr geehrter Herr Oberstraß
Anbei vorab mein Anschreiben per e-mail.
Es geht um das bereits von mir gekaufte Teilgrundstück von 215 m² am Flurstück 354 und die Auflagen aus dem VBB 34.
Mit freundlichen Grüßen
[redacted]

[redacted]

Oberhausen 21.03.21

[redacted]

46119 Oberhausen

Fachbereich 5-1-20/Stadtplanung,
Technisches Rathaus

Herr Oberstraß

Bahnhofstr. 66

46145 Oberhausen

Betreff: VBB 34 Grundstückserwerb Tackenbergstr. Flurstück 354 Teilfläche 215m²

Notariell beglaubigter Kaufvertrag vom 26.05.2020 [redacted]

Sehr geehrter Herr Oberstraß

Am 26.05.2020 haben wir ein Teilstück des Flurstücks 354 welches an unser Grundstück grenzt von der Stadt Oberhausen gekauft. Der Kaufvertrag ist für uns rechtlich geltend.

Hiernach gibt es keine Nutzungsvereinbarungen oder Auflagen über dieses Grundstück auch nicht als „Hausgarten".

Laut VBB Nr. 34 vom 12.03.2021 unter Punkt 9 Private Grünfläche soll aber die Nutzung als reine Grünfläche mit Auflagen an die Wasserdurchlässigkeit und Bepflanzung festgesetzt werden.

Dies ist vertraglich nicht festgelegt und wird durch uns in keinster Weise akzeptiert.

Bitte nehmen Sie das von mir bereits vor einem Jahr gekaufte Grundstück vollständig aus dem VBB 34 heraus. Das Grundstück steht in keinem Zusammenhang mit der anstehenden Bebauung.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Von: [redacted]
Gesendet: Donnerstag, 1. April 2021 13:27
An: Weimann, Meike
Betreff: VBB 34 Nachtrag zur öffentlichen Bürgerbeteiligung vom 30.03.21

Sehr geehrte Frau Weimann
Da die Sprechzeit in der öffentlichen Bürgerbeteiligung am 30.03.21 etwas knapp war möchte ich nochmal schriftlich auf unsere Belange eingehen.

VBB 34 Oberhausen

Bebauungskonzept: Höhe der Gebäude
Auszug „Die Geschossigkeit der Bebauung im geplanten Wohnquartier sind in Anlehnung an den umliegenden Bestand vorgesehen. Sie sollen 4 Vollgeschosse im Westen und Norden betragen. Dies lehnt sich an die benachbarte Zeilenbausiedlung bzw. das Gebäude der Theodor Heuss Realschule (Als Bezugspunkt ein öffentliches Gebäude?) an der Tackenbergstr an. Mit 3 Vollgeschossen im Osten und Süden verfolgt eine Abstaffelung zur Norden und Westen größten Bauhöhen und die im Süden deutlich geringeren Bauhöhen sollen dies wiederspiegeln".

Sind da die direkt angrenzenden Häuser der Tackenbergstr. 136 (1,5-geschossig) und der Tackenbergstr. 140 (2 geschossig mit Flachdach) übersehen worden. Diese Häuser sind genauso wie die Häuser an der Schwarzwaldstr. zu sehen.

Noch ein Auszug „ Die Geschossigkeit der Bebauung sind in Anlehnung an den umliegenden Bestand vorgesehen".

Daraus folgern wir das man sich an den umliegenden überwiegenden Bestand der 1 Familienhäuser in 1,5 geschossiger Bauweise anlehnt.

Warum nimmt man einen Bezugspunkt der auf einer anderen Straßenseite mit Abstand von über 100m zum Baukörper steht und der in einem anderen Straßenzug gebaut wurde?
Warum nimmt man einen weiteren Bezugspunkt der ein städtisches Gebäude (Schule) ist und in einem noch weiter entfernten Straßenzug gebaut wurde.

Die Häuser der Tackenbergstr stehen im Abstand von 20m zum neuen Baukörper. Gemessen an der Grundstücksgrenze steht die Neubebauung in einem Abstand von nur 7-8m.

Der Baukörper der alten Schule befindet sich in einer ca 3m tiefen Senke, ist 3-geschossig und hat einem Abstand zur Grundstücksgrenze von 27m.

Diese Höhe und dieser Abstand sollten für die neuen Baukörper auf der Nordseite beibehalten werden.

Bebauungskonzept: Verschattung
Auszug" Eine Verschattung der Bebauung in der Umgebung durch die geplante Bebauung ist aufgrund des großen Abstandes nicht zu befürchten".

Wo ist hier auf der Nordseite ein großer Abstand?

Bei einer Anhebung des Bodens um 3m und einer 4-stöckigen Bebauung stehen 3 Stck ca. 12 m hohe und 18,4 m breite Gebäude mit einem Abstand von nur 7-8m zu den Grundstücken an der Tackenbergstrasse.

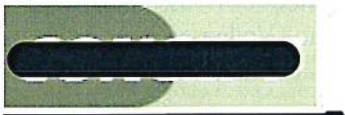
Dies bedeutet eine erhebliche Verschattung der Grundstücke während der gesamten Winterzeit, selbst jetzt im April werden wir die Sonne bis ca 10.00Uhr nicht mehr sehen können.

Bebauungskonzept: Lärmemission
Aufgrund der Höhe und des geringen Abstandes von nur 7-8m zu den Grundstücksgrenzen (Eingänge der Häuser auf der Rückseite) und des anstehenden Verbindungs-Laufweges der nur 2m von unseren Grundstücksgrenzen entfernt sein wird befürchten wir erhebliche Lärmemissionen.

Ist hier etwas in Sachen Schallschutz geplant?

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]



[redacted]

Von: [redacted]
Gesendet: Donnerstag, 15. April 2021 15:43
An: Weimann, Meike
Betreff: AW: VBB 34 2. Nachtrag zur öffentlichen Bürgerbeteiligung vom 30.03.21 hier Rücksichtnahmegebot

Neubau muss sich der vorhandenen Bebauung anpassen

Im unbeplanten Innenbereich einer kleineren Stadt oder Gemeinde muss sich ein Neubau der vorhandenen Bebauung anpassen. Höhe und bebaute Fläche müssen „mit dort vorhandenen Baulichkeiten vergleichbar" sein.

Veränderung des Siedlungscharakters

Mit einer Grundfläche von jeweils 338,56m² Quadratmetern und einer Höhe von 12 Metern weichen die geplanten 3 Häuser an der Nordseite deutlich von der vorhandenen Bebauung ab. Der Siedlungscharakter wird dadurch verändert. Dort befinden sich bislang vorwiegend ein- oder zweigeschossige Gebäude mit einer Grundfläche von 90 bis 140 Quadratmetern.

Das geplante Haus widerspricht dem Bauplanungrecht.

Wiederfindung des optischen Erscheinungsbildes in der vorhandenen Bebauung

In unbeplanten Bereichen muss sich ein neues Gebäude „mit seinem gesamten optischen Erscheinungsbild in der vorhandenen Bebauung wiederfinden".
Ohnehin ist es nicht zulässig, dass die Bauherren sich aus verschiedenen umliegenden Gebäuden jeweils einzelne Maximalmaße herauspicken. Denn dies würde zu einem Neubau führen, dessen Größe kein Vorbild in der näheren Umgebung hat.

Eine Gemeinde könne zwar auch ein größeres Gebäude genehmigen, wenn dies eine „Vorbildwirkung" für umliegende Grundstücke entfalten soll. Dies ist hier aber nicht der Fall. Vielmehr ist eine „negative Vorbildwirkung" für eine weitere ungewollte Verdichtung auf benachbarten Grundstücken zu befürchten. Durch ein hohes Verkehrsaufkommen auf der Erschließungsstraße wird dies „Unruhe in das Gebiet" tragen.

Rücksichtnahme kann hier insofern verlangt werden, als sich das Vorhaben in die nähere Umgebung **einfügen** muss:
Die Rechtsprechung (u.a. OVG Berlin-Brandenburg 27.02.2012 -10 S 39/11) hat klargestellt, dass das aus dem Begriff des Einfügens (...) abgeleitete Rücksichtnahmegebot (nur) verletzt ist, "wenn sich ein Vorhaben objektivrechtlich nach der Art der baulichen Nutzung, dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise oder der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (...). Andere als diese vier Normelemente des § 34 Abs. 1 BauGB sind für die Bewertung der Frage, ob sich ein Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügt, ohne Belang".

Rücksichtnahmegebot gemäß § 15 BauNVO

Die **Vorschriften des Baurechts** sind gesetzlich **abstrakt formuliert**; das **Rücksichtnahmegebot** ordnet eine **individuelle Prüfung** des Bauvorhabens an. Fällt diese negativ aus – das bedeutet, das geplante Bauvorhaben wird als unzulässig eingestuft – kann aufgrund des Rücksichtnahmegebots die **Erteilung der Baugenehmigung** für dies betreffenden baulichen Anlagen verweigert werden.

Grundsätzlich gilt im Baurecht das Rücksichtnahmegebot. Es soll ein **einvernehmliches Nebeneinander verschiedener Bauvorhaben in einem Baugebiet** dienen und findet somit nur Anwendung auf Bauvorhaben, welche im selben Baugebiet geplant worden sind. Somit kann sich kein Bauherr, welcher in einem benachbarten Baugebiet baut oder bauen möchte, auf einen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot berufen.

Gemäß diesem Rücksichtnahmegebot, welches im § 15 BauNVO geregelt wird, können bauliche Anlagen, welche ansonsten in einem Baugebiet zulässig wären, in Einzelfällen unzulässig sein. Dies ist der Fall, wenn sie aufgrund

- ihrer Anzahl,
- ihrer Lage,
- ihrer Zweckbestimmung oder
- ihres Umfangs

der Eigenart des betreffenden Baugebets widersprechen.

Rücksichtnahmegebot beim Umfang

Der **Umfang** des geplanten Bauvorhabens muss identisch sein mit anderen geplanten beziehungsweise errichteten Anlagen in dem betreffenden Gebiet. Dies bedeutet, dass für bauliche Anlagen keine Baugenehmigung erteilt wird, wenn sie sich von ihrer Höhe oder Fläche sehr von den anderen Anlagen unterscheiden, welche das Baugebiet prägen.

Beispiel: Dies ist der Fall, wenn beispielsweise hohe Mehrfamilienhäuser zwischen kleine Einfamilienhäuser gebaut werden sollen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass nur dann ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot vorliegt, wenn durch den Bau der Mehrfamilienhäuser die Besitzer der kleinen Häuser sich erdrückt oder erstickt fühlen. Dies ist der Fall bei einer Bebauung von 3 Häusern mit einer Breite von jeweils 18,4m von 12m Höhe und einem Abstand von 7-8m zur Grundstücksgrenze.

Abstand zur Nachbargrenze

es gilt § 6 Abs. 5 BauO NRW, wobei Abstandflächen auf dem betreffenden Grundstück selbst liegen müssen und H die Wandhöhe bezeichnet, senkrecht zur Wand gemessen: "Die Tiefe der Abstandflächen beträgt, soweit in einer örtlichen Bauvorschrift nach § 86 Abs. 1 Nr. 6 nichts anderes bestimmt ist,

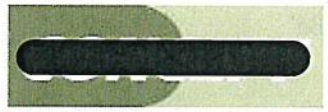
- 0,8 H,

Bei 12m Höhe und 0,8H komme ich auf eine Mindestabstand zur Nachbargrenze von 9,6m und nicht 7-8m.

Ich bitte Sie dieses auch noch zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]



[redacted]

ö.RRS, Train.h, 5-1-20, 2-2-10
per Mail 24.03.21 ff

Oberstraß, Detlef

Von: [redacted]
Gesendet: Sonntag, 21. März 2021 13:46
An: Oberstraß, Detlef; Weimann, Meike; Jagmann, Joana
Cc: [redacted]
Betreff: VBB Nr. 34 Elpenbach-/Schwarzwaldstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

als langjährige Bewohner der Schwarzwaldstraße wollen wir zu dem VBB Nr. 34 -Elpenbach-/Schwarzwaldstr. folgendes vorbringen und um entsprechende Berücksichtigung bei der weiteren Bearbeitung ersuchen:

1. Wir sprechen uns gegen eine s o hochgeschossige Bauweise aus, die überhaupt nicht in den Charakter dieses Wohnbereiches passt! Vorherrschend sind hier 1 ½ bis 2 ½ geschossige Bauweisen. Dazu muss auch noch eine mögliche Aufstockung um weitere bis zu 1,5 Meter für Solarmodule und sonstiges technisches Gerät im Auge bleiben. Daher: generelle Reduzierung um e i n Stockwerk.
2. Zudem sollte auf eine (erahnte) Niveau-Anhebung grundsätzlich verzichtet werden, die 'seit-ich-denken-kann-Kuhle' soll und muss bleiben! D.h. die vorgeschriebene EFH Erdgeschoß-Fußboden-Höhe sollte auf Tiefparterre-Niveau nach unten festgelegt werden (Analog Schwarzwaldstr. Nr. 2 und 10/12).
3. Tiefgaragen kann man auch noch tiefer ! planen!
4. Weitere konstruktive Vorschläge:
   - Es sollten Charger-Plätze zum Laden von E-Automobile nicht vergessen werden bzw. vorgeschrieben sein, ggf. gespeist durch PV-Anlagen mit Pufferbatterie.
   - Der Spielplatz an der Elpenbachstraße sollte im gleichen Zuge modernisiert und auf die zusätzliche Kinderschar hin ausgelegt werden.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

PS. Dieses Begehren kann und soll anlässlich der Bürgerversammlung durchaus veröffentlicht werden und kann als Diskussionsbasis dienen.

BTW: im Internet sollte grundsätzlich für die Bürgerbeteiligung je ‚Vorhaben' ein entsprechendes Forum/Raum eingerichtet werden, in dem, neben der jeweiligen Projektdarstellung, Bürger ihre Vorschläge veröffentlichen und kommentieren können. Eine solche Möglichkeit habe ich nicht finden können, deshalb hier die Kontaktaufnahme per Email.

Von: [redacted]
Gesendet: Sonntag, 27. Juni 2021 12:27
An: Oberstraß, Detlef; [redacted]
Betreff: vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 Elpenbachstr./Schwarzwaldstraße in OB-Klosterhardt Süd
Anlagen: SCAN__0001.pdf

SgDuH,
im Zusammenhang mit der o.a. Planung ist mir ein Artikel im DLRmagazin – Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt – Nr. 167 – Mai 2021 aufgefallen.
Ich sende Ihnen einen (leider schlecht gescannten) Auszug aus der o.g. Publikation – Sie können sich sicherlich von dort eine bessere Version beschaffen –
Der Artikel behandelt Wohnen und Handeln – Wohnquartier mit völlig neuem Energiekonzept, dass in Oldenburg zZ praktiziert wird. Es liest sich sehr interessant und könnte m.E. durchaus in dem unsrigen Berücksichtigung finden, vllt kann man sich mit den dortigen Projektentwicklern und deren Ideen besprechen. Die Chance sollte nicht vertan werden und könnte Oberhausen auch überregional gut zu Gesicht stehen.

Mit freundlichem Gruß

---und bleiben Sie gesund

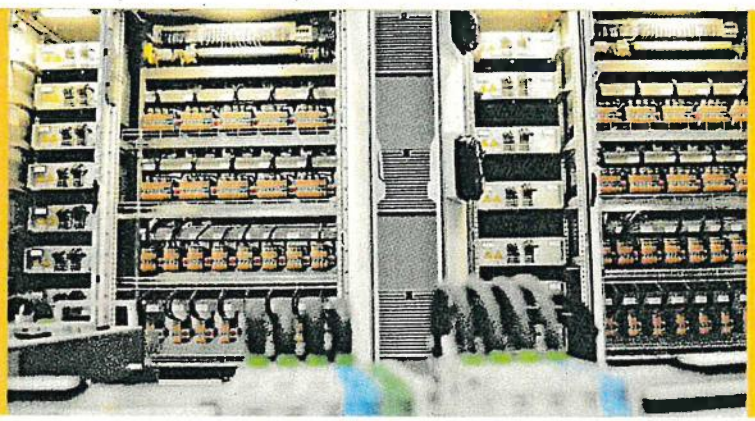
[redacted]

WOHNEN UND HANDELN

So wird das Projekt Energetisches Nachbarschaftsquartier in Oldenburg aussehen. 300 Menschen sollen dort in einigen Jahren leben.

In Oldenburg entsteht ein Wohnquartier mit einem völlig neuen Energiekonzept

von Heinke Meinen



Wie sieht die Energieversorgung im Wohnquartier der Zukunft aus? Welche Infrastrukturen benötigen wir, um Energie vor Ort zu erzeugen und sie auch vor Ort sektorenübergreifend nutzen zu können? Am Beispiel eines realen Baugebiets im niedersächsischen Oldenburg entwickelt das DLR derzeit gemeinsam mit Projektpartnern ein neuartiges Energiekonzept, das einmal als Blaupause für die lokal ausgelegte Versorgung ganzer Stadtteile dienen könnte. Es beinhaltet auch einen völlig neuen Ansatz: Die Nachbarschaften sollen Strukturen erhalten, die ihnen den Weg in den lokalen Energiehandel ebnen.

Bislang funktionierte unser Energiesystem – vereinfacht gesagt – wie eine Einbahnstraße: am Ausgangspunkt das Kraftwerk, die Raffinerie, die Gaspipeline. Am Zielpunkt: wir, die Verbraucherinnen und Verbraucher. Mittlerweile verlagert sich die Einspeisung erneuerbarer Energien jedoch zunehmend in unsere Wohnquartiere. Solaranlagen auf unzähligen Hausdächern ersetzen ganze Kraftwerke, Energie fließt nun bedarfsorientiert in beiden Richtungen durchs Netz. Zugleich ändert sich die Art der Energiebereitstellung: Moderne Häuser lassen sich effizient mit Strom heizen, Öl und Gas verlieren an Bedeutung. Und auch der Bedarf an Benzin und Diesel sinkt, weil immer mehr Autos in der heimischen Garage mit Strom betankt werden. Unsere Wohnbereiche übernehmen somit immer häufiger die Funktion von dezentralen Energieverteilern. Wir entscheiden, wofür wir unseren selbst erzeugten Strom nutzen und wie viel Restenergie wir ins Netz einspeisen.

Ein Wohnviertel als Forschungsprojekt

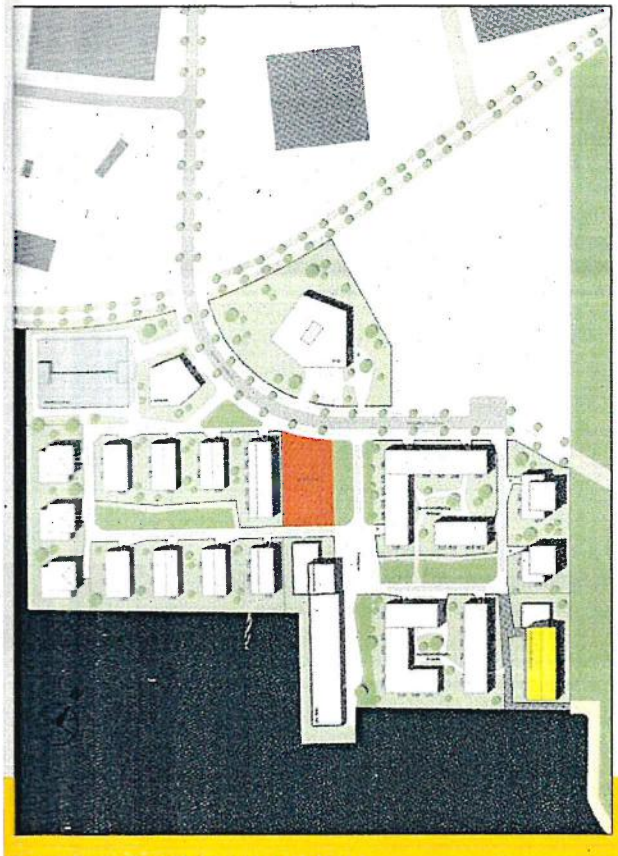
Inwieweit vor diesem Hintergrund künftig intelligente Energiekonzepte für ganze Wohnviertel geplant werden könnten, erforschen Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler des DLR im Forschungsprojekt „Energetisches Nachbarschaftsquartier" (ENaQ). Das Besondere an diesem Vorhaben: Das Forschungsobjekt ist ein ganz reales Baugebiet, das momentan in Oldenburg erschlossen wird. 300 Menschen sollen hier in einigen Jahren leben. Ihr Umgang mit Energie wird anders sein, als sie es bislang gewohnt sind. Wie genau, entscheidet sich derzeit auf Basis von Modellrechnungen des DLR. Ein zentrales Thema für das ENaQ-Team war eine möglichst hohe Energieausbeute am Gebäude. So waren für die Stromerzeugung – neben der naheliegenden Fotovoltaik – auch Solarthermiekollektoren, Geothermie oder Wärmepumpen Teil ihrer Überlegungen.

„Es war uns wichtig, dass wir diese Entscheidungen nicht unserem Bauchgefühl überlassen. Deshalb haben wir etwa 25 Technologien definiert und vorab nach ökonomischen und standortspezifischen Kriterien bewertet", sagt Dr. Peter Klement, ENaQ-Projektleiter am DLR-Institut für Vernetzte Energiesysteme. Für diese Analyse wurde eigens ein Modell entwickelt, mit dem Betriebsweisen virtuell getestet werden können und diese sich damit vereinfachen und verbessern lassen. So werden zum Beispiel bei der Wahl zwischen mehreren Wärmequellen die bestmöglichen Optionen zur Betriebsweise, zur Anlagengröße und zur Kombination mit anderen Technologien berechnet. Allein dieser Aspekt bot ausreichend Stoff für verschiedene Masterarbeiten am Institut für Vernetzte Energiesysteme.

ENaQ-ARBEITSSCHWERPUNKTE AM INSTITUT FÜR VERNETZTE ENERGIESYSTEME

- Für die Gestaltung der vernetzten Infrastruktur des Quartiers erstellte das DLR ein Simulationsmodell. Hiermit ist es möglich, verschiedene Energieversorgungsszenarien abzubilden.
- Innerhalb dieses Modells lassen sich weitere Komponenten in beliebiger Dimensionierung ergänzen, zum Beispiel ein elektrochemischer Energiespeicher.
- Die Ergebnisse der Simulationen fließen in die reale Umsetzung ein. Eine Nachbildung des Quartiers im NESTEC-Labor zeigt das Quartier und seine Wechselwirkung mit dem übergeordneten Versorgungsnetz.
- Aus den gemessenen Daten werden unter Beachtung der geltenden Datenschutzbestimmungen typische Nutzerprofile für die Siedlung abgeleitet und Prognosemodelle erstellt.
- Aus der Planung werden Konzepte entworfen, die auf andere Quartiere übertragen werden können.

Das Wohnquartier auf dem Gelände des ehemaligen Fliegerhorsts Oldenburg, das im Rahmen des Projekts „Energetisches Nachbarschaftsquartier" entsteht, bietet auf etwa vier Hektar für circa 300 Menschen Wohnraum.



Städtebaulicher Leitplan des Quartiers

Im gesamten Quartier entsteht Wohnraum für eine vielfältige Bewohnerstruktur. Die Hälfte aller Wohnungen wird mit öffentlichen Mitteln finanziert. Unter anderem wird es auch ein Studierendenwohnheim geben – mit 30 kleinen Apartments für ein bis zwei Personen (gelb). Weil auf dem Gelände voraussichtlich wenig oder keine Autos unterwegs sein werden, ist eine Quartiersgarage (blau) vorgesehen. Sharing-Angebote und eine Busverbindung mit Haltestelle im Quartier bilden gute und günstige Alternativen zum eigenen Auto. Auf der Technikinsel (rot) sind Ladesäulen für Elektrofahrzeuge sowie eine Wasserstoffanlage geplant.

Die besten Technologien suchen

Um jedoch berechnen zu können, welche dieser erneuerbaren Energien unter welchen Voraussetzungen besonders effizient einsetzbar sind, bedarf es einer sehr viel komplexeren Datengrundlage. Deshalb haben gleich mehrere Projektpartner Daten bereitgestellt. Dazu zählen zum Beispiel hochaufgelöste Wetterdaten für den Standort oder Verbrauchsprofile, die den Strom- und Wärmebedarf fiktiver Bewohnerinnen und Bewohner stundengenau über den gesamten Jahresverlauf hinweg abbilden. Hinzu kommen energetische Baustandards der geplanten Häuser, Prognosen über das voraussichtliche Mobilitätsverhalten im Quartier oder die Effekte, die sich durch die Energieumwandlung ergeben – in Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen und Blockheizkraftwerken oder durch die Erzeugung und Rückverstromung von Wasserstoff. Gleichzeitig findet eine umfangreiche Bürgerbeteiligung statt. Sie wird die Teilhabe der Menschen am ENaQ-Projekt sicherstellen. Die technische Ausstattung soll sich an den Bedürfnissen und Gewohnheiten der Menschen orientieren. Nicht umgekehrt.

„Wir wollen die Nachbarschafts-Gemeinschaft in die Lage versetzen, mit Energie zu handeln."

Dr. Peter Klement

Neben dem Zusammenspiel verschiedener nachhaltiger Erzeugungstechnologien legt das Projektteam des DLR einen weiteren Fokus auf die Vernetzung und Regelung der Energie im Wohnquartier. Auf diese Weise will man erreichen, dass die Bewohnerinnen und Bewohner die erzeugte Energie möglichst kosten- und klimaschonend einsetzen können. Zusätzlich möchten die Forscherinnen und Forscher eine marktwirtschaftliche Komponente schaffen, die es in dieser Form bislang nicht gibt: „Wir wollen die Nachbarschafts-Gemeinschaft in die Lage versetzen, mit Energie zu handeln", sagt Klement. Nach derzeitigem Recht sei es zwar noch nicht erlaubt, Energie an die Nachbarn zu verkaufen. Hierfür will das ENaQ-Konsortium nun den Weg ebnen. Aktuell ist geplant, dass ein Quartiersenergie-Aggregator die Funktion des Energiehändlers übernimmt und das Quartier auch nach außen vertritt.

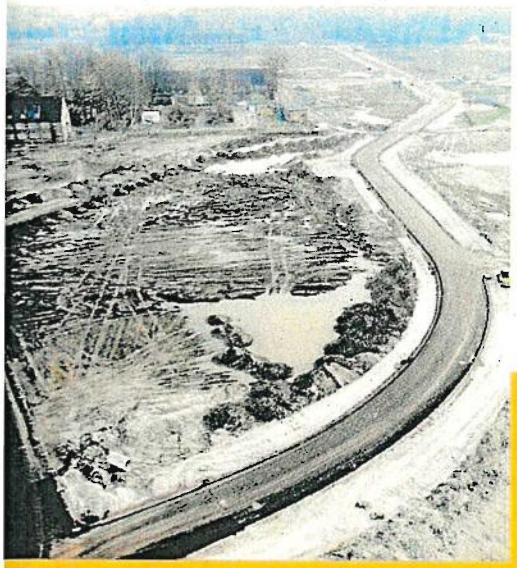


Bild: Stadt Oldenburg

Gegenwärtig befinden sich die Bauarbeiten in vollem Gange

nergiehandel in der Nachbarschaft

as den Energiehandel im Quartier so attraktiv macht, liegt auf der and: Zum einen verringern sich die übergeordneten Kosten für die ansport-Infrastruktur, wenn möglichst viel Energie am gleichen Ort zeugt und verbraucht wird. Zum anderen bieten sich finanzielle rteile durch einen möglichst hohen Eigenverbrauchsanteil in der achbarschaft: „Wer mehr Eigenstrom nutzt, muss weniger Energie nkaufen. Oder anders gesagt: Ist die selbst erzeugte Energie erst mal s öffentliche Netz eingespeist, ist sie nicht mehr im Sinne des Eigen-rbrauchs verfügbar", verdeutlicht Klement. „Die entscheidenden nitte des Energiehandels müssen also geschehen, bevor der Strom ngespeist wird. Deshalb legen wir großen Wert auf Technologien, e gut zu steuern sind, und berücksichtigen nur die Optionen, die nstig, ressourcenschonend und CO_2-sparend sind."

r den Energiehandel im Quartier entwickelt der Projektpartner KEHAG ne Kundenanlage, um als Quartiersenergie-Aggregator aktiv werden können. Hier darf später Energie gekauft, verkauft und gehandelt erden. Zudem sollen Anreizmodelle geschaffen werden, damit sich kale Energiegenossenschaften bilden. Innerhalb dieser neuen ruktur wird es zum Beispiel um die Frage gehen, welche Art von nergie zugekauft werden muss und an wen eigene Energie verkauft ird. Voraussichtlich wird es dabei überwiegend um Strom gehen. och es stehen auch weitere Optionen im Raum, schließlich will man r die sektorenübergreifende Energienutzung im Quartier auch die erstellung von Wasserstoff aus Fotovoltaik-Strom ermöglichen. mindest theoretisch könnte also auch überschüssiger Wasserstoff il des Energiehandels werden.

Trotz der wirtschaftlichen Vorteile durch Eigenverbrauch und Energiehandel bremst Klement die Hoffnung auf vollständige Energie-Autarkie im Wohnquartier: „Mit ‚möglichst viel lokaler Nutzung' meinen wir nicht, dass wir eine vollständig autarke Insel schaffen wollen. Vielmehr müssen wir uns bei der Dimensionierung der Anlagen von der Grundfrage leiten lassen, bei welchem Maß an Eigenverbrauch wir am Ende tatsächlich die wirtschaftlich und klimatechnisch sinnvollste Lösung für die Bewohnerinnen und Bewohner erzielen können." Auf dem ENaQ-Gelände Helleheide in Oldenburg laufen derweil schon die ersten Bauvorbereitungen. Aktuell ist anvisiert, dass die ersten Bewohnerinnen und Bewohner Ende 2022 einziehen.

Heinke Meinen ist im DLR-Institut für Vernetzte Energiesysteme in Oldenburg für die Kommunikation verantwortlich.

Die Bürgerbeteiligung spielt im ENaQ-Projekt eine elementare Rolle. Oldenburgs Oberbürgermeister Jürgen Krogmann (links) nutzte eine der zahlreichen öffentlichen Informveranstaltungen, um mit Bürgerinnen und Bürgern sowie mit Projektbeteiligten über den aktuellen Planungsstand zu diskutieren

DAS PROJEKT ENaQ

Das Energetische Nachbarschaftsquartier (ENaQ) wird im Rahmen der Initiative Solares Bauen/Energieeffiziente Stadt des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) und des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF) gefördert. Die Fördersumme beträgt rund 18 Millionen Euro. 21 überwiegend regionale Partner aus Wirtschaft, Wissenschaft und Verwaltung bilden das Projektkonsortium. Als Reallabor dient das Quartier Helleheide, das derzeit mit über 100 Wohneinheiten für rund 300 Menschen auf dem Gebiet des ehemaligen Fliegerhorstes in Oldenburg entsteht. Ziel ist die Entwicklung eines klimafreundlichen und zukunftsweisenden Energiekonzepts für das Quartier. Dabei soll der Energiebedarf zum größten Teil aus lokal erzeugter Energie gedeckt werden. Das Projekt läuft von Januar 2018 bis Dezember 2022.

Weitere Informationen unter:

- enaq-fliegerhorst.de
- helleheide.de

[redacted]

[redacted]
46119 Oberhausen
[redacted]
3.5.2021

Bereich 5-1/Stadtplanung
Fachbereich 5-1-40/ Bauleitpläne
Technisches Rathaus Serkrade

Bereich 5-1
Eing.: 05. MAI 2021
Fachbereich 5-1-10/5-1-20/5-1-30/5-1-40

12.05.21

Betr. Bebauungsplan 34

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anwohner der Straße An Sankt Jakobus [redacted] nehme ich zu dem v.g. VBB 34 Stellung und mache zu einigen Punkten der Planung Änderungsvorschläge, die der Optimierung dienen können.

1. Der **Baumbestand** der gesamten Fläche – insbesondere an der Straße An Sankt Jakobus – sollte möglichst erhalten bleiben, weil er ein wichtiger Faktor für Wohnqualität und Klimaschutz nicht nur für das Baugebiet, sondern die ganze Umgebung ist.
- Der geplante Parkstreifen für die Stellplätze des Gemeinschaftshauses an der Straße An Sankt Jakobus und der Gehweg ließen sich problemlos einrichten, wie auf der Tackenbergstraße schon durchgeführt.

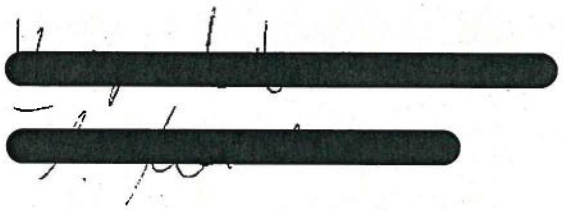
2.Die **Straßenerweiterung,** die das Fällen der alten Bäume notwendig machen würde, ist absolut nicht notwendig, sondern überflüssig: Mit der Umwandlung in eine Einbahnstraße, frei für Anlieger und Radfahrer, ist eine einfache Regelung des Verkehrs gegeben, die jegliches Chaos vermeidet.
- Die Straße An Sankt Jakobus zeigt bisher eine verkehrstechnisch zufriedenstellende Lösung sowohl für den fließenden als auch für den ruhenden Verkehr. Da nur der Zugang des neu zu errichtenden Gemeinschaftshauses an dieser Straße hinzukommt, scheint uns die Erweiterung der Straße und das Fällen der Bäume in keinem Verhältnis zu stehen. Außerdem würde die Wohnqualität der bisherigen Anlieger erheblich gestört. Die Überlastung des Verkehrs würde nicht nur durch das vermehrte Aufkommen der Elterntaxis - besonders zu Beginn und zum Ende des Unterrichtes der Theodor-Heuss Realschule – zu einem Verkehrschaos führen.

3. Ob die **Erhöhung** der gesamten Bebauungsfläche (Bewegung von ca. 30.00m³ Erdvolumen) aus Anpassungsgründen an die vorhandene Bebauung erforderlich ist, erschließt sich uns nicht.
Die Höhenanhebung, die ausschließlich dem Zugang zum Gemeinschaftshaus An Sankt Jakobus dient, wäre nicht notwendig, denn wie alle anderen Gebäude im Planungsbereich von der Elpenbachstraße erreicht werden, sollte dieses auch für das Gemeinschaftshaus möglich sein.

Diese Stellungnahme hat keine baurechtliche Grundlage, sondern ausschließlich das Ziel
a) den Baumbestand an der Straße An Sankt Jakobus aus Gründen des Klimaschutzes und der Wohnqualität zu erhalten
b) eine Straßenerweiterung zu vermeiden

Zur Erörterung unserer Anregungen sind wir im persönlichen Gespräch mit den Planern gerne bereit.

Mit freundlichem Gruß



Von: [redacted]
An: meike.weimann@oberhausen.de, bauleitpläne@oberhausen.de
Kopie: [redacted]
Datum: 16.04.2021 14:05
Betreff: Vorhabenbezogener Baubeabauungsplan Nr. 34 - Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Sehr geehrte Frau Weimann,
sehr geehrte Damen und Herren,

in oben genannter Angelegenheit teilen wir Ihnen mit, dass wir – die Propstei St. Pankratius – Eigentümerin der Immobilie [redacted] sowie der Immobilien [redacted] sind.

Als unmittelbar betroffener Nachbar des Planungsgebietes, insbesondere durch die Immobilie [redacted] erlauben wir uns, folgende Anmerkungen zum angedachten Bebauungsplan zu machen und um entsprechende Berücksichtigung zu bitten:

a) Höhe der drei Gebäude im nördlichen Planungsgebietes:

Aus unserer Sicht sind die drei dort vorgesehenen Gebäude mit jeweils vier Vollgeschossen zu hoch geplant. Wir können nicht nachvollziehen, warum als Referenzgebäude die Theodor-Heuss-Realschule oder das Wohngebäude Tackenbergstraße 135-137 herangezogen werden und nicht die unmittelbar angrenzenden Gebäude Tackenbergstraße 136 und 138-140. Beide stehen in direkter Nachbarschaft und sind erheblich niedriger. Durch die Gesamthöhe der neuen Gebäude wird aus unserer Sicht sowohl unsere Immobilie als auch die Nachbarimmobilie stark verschattet. Hierdurch können die angrenzenden Gärten – gerade im Nachmittagsbereich – nur eingeschränkt genutzt werden; dies stellt eine dauerhafte Beeinträchtigung (Wertminderung) unserer Immobilie dar.
Wir schlagen daher vor, dass in diesem Bereich nur eine Bebauung mit drei Vollgeschossen zugelassen wird (siehe auch geplante Bebauung im Osten und im Süden).

b) Verschattung der benachbarten Grundstücke im nördlichen Planungsgebiet:

Den Ausführungen zur Verschattung der „Bebauung in der Umgebung“ können wir so nicht nachvollziehen. Wie bereits zuvor dargestellt, haben wir hier durchaus genau diese Befürchtung. Insofern bitten wir Sie hier um entsprechende Überprüfung der Situation und um entsprechende Anpassung der Planung.

c) Lärmemission Fußweg im nördlichen Planungsgebiet:

Mit Blick auf die gemeinsame Grundstücksgrenze im nördlichen Bereich und den dort vorgesehenen „privaten Fußweg“ bitten wir Sie, hier einen ausreichenden Lärmschutz vorzusehen, damit eine „Lärmbelästigung“ unserer Mieter ausgeschlossen werden kann.
Anhand der Unterlagen ist leider nicht ersichtlich, wie dieser Punkt berücksichtigt werden soll.

Wir würden uns sehr freuen, wenn eine entsprechende Berücksichtigung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgenommen werden kann und stehen selbstverständlich für Rückfragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Katholische Kirchengemeinde
Propstei St. Pankratius
Nürnberger Str. 6
46117 Oberhausen
[redacted]
www.pankratius-osterfeld.de

Diese E-Mail einschließlich evtl.angehängter Dateien enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind und Sie diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, dürfen Sie weder den Inhalt dieser E-Mail nutzen noch dürfen Sie die evtl. angehängten Dateien öffnen und auch nichts kopieren oder weitergeben/verbreiten. Bitte verständigen Sie den Absender und löschen Sie diese E-Mail und evtl. angehängte Dateien umgehend. Vielen Dank!

Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Deutsche Telekom Technik GmbH, Friedrichstr.1, 46483 Wesel

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-40
- Konstruktion und Verfahren der Bauleitpläne -
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen

Klaus Syberg | PTI 13 – Betrieb 1
+49 2821 580104 | klaus.syberg@telekom.de
14. Dezember 2021 | VBB vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34, 2. Beteiligung
Elpenbachstr./Schwarzwaldstr.
Stellungnahme -211318-

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Wir verweisen auf die Stellungnahme zum VBB Nr. 34 vom 31.03.21 mit Anlagen, die für uns weiterhin Gültigkeit hat.

Freundliche Grüße

Digital unterschrieben von
Oliver Willen
Datum: 2021.12.14
09:18:45 +01'00'

i.A.
Oliver Willen

Klaus Syberg
Digital unterschrieben von
Klaus Syberg
Datum: 2021.12.14
08:57:35 +01'00'

i.A.
Klaus Syberg

Anlage(n): - Stellungnahme -211030-
- Lageplan

Deutsche Telekom Technik GmbH, Friedrichstr.1, 46483 Wesel

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-40 / Bauleitplanverfahren
Bahnhofstr. 66
46042 Oberhausen

Ralf Springsguth | PTI 13 – Betrieb 1
+49 281 3647326 | ralf.springsguth@telekom.de
31. März 2021 | 1. Beteiligung zum VBB 34 Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße
-Stellungnahme 211030-

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung unter folgender E-Mail Adresse T-NL-West PTI-13-Neubaugebiete@telekom.de mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich „VBB 34 Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße“ stattfinden werden.

Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant.

Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet. Wir bitten Sie uns die Information zu einem alternativen Anbieter umgehen zur Verfügung zu stellen und verweisen in diesen Zusammenhang auch auf den Satz 2, Abschnitt 7, §77i TKG hin -Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.

Deutsche Telekom Technik GmbH | Landgrabenweg 151, 53227 Bonn | +49 228/181-0 | www.telekom.com
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Srinivasan Gopalan (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Peter Beutgen, Maria Stettner
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Wir bitten folgende fachliche Hinweis bei der Planung zur Erschließung zu berücksichtigen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,2 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden

Freundliche Grüße

Digital unterschrieben von Oliver Willen
Datum: 2021.03.31 09:27:31 +02'00'

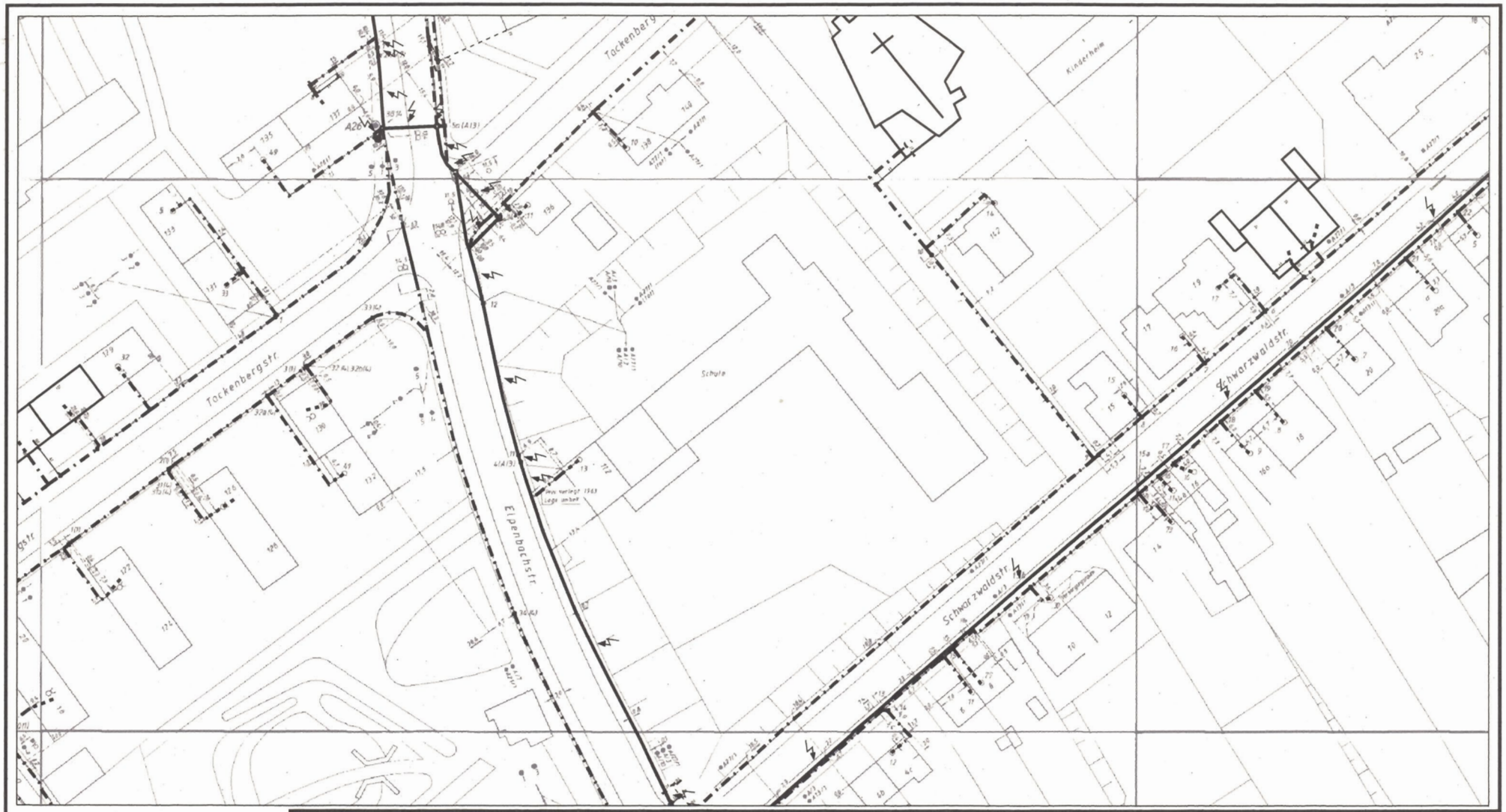
i.A.
Oliver Willen

Ralf Springsguth

Digital unterschrieben von Ralf Springsguth
Datum: 2021.03.31 09:20:54 +02'00'

i.A.
Ralf Springsguth

Anlage(n): Lageplan



	AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag					
	AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	AsB	60			
	TI NL	West	VsB		Sicht	Lageplan	
Bemerkung:	PTI	Duisburg	Name	PTI-13_Springsguth, Ralf#0	Maßstab	1:1250	
	ONB	Oberhausen	Datum	30.03.2021	Blatt	1	

Stellungnahme(n) (Stand: 04.01.2022)

Sie betrachten:	VBB Nr. 34 - Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße gem. § 13a BauGB
Verfahrensschritt:	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
Zeitraum:	09.12.2021 - 17.01.2022

Behörde:	**Energieversorgung Oberhausen AG**
Frist:	17.01.2022
Stellungnahme:	Erstellt von: Andreas Luft, am: 04.01.2022 , Aktenzeichen: VBB034/2022 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 beeinträchtigt werden, es muss jederzeit ein ungehinderter Zugang zu unseren Netzen und Anlagen gewährleistet sein. Über das Flurstück Nr. 923 im nördlichen Bereich der Albert-Schweitzer-Schule verläuft ein Gas Hausanschluss für das Gebäude Tackenbergstraße 136. Es muss sichergestellt werden, dass die Leitung dort liegen bleiben darf und uns der freie Zugang zu der Leitung weiterhin ermöglicht wird. Vor Beginn der Bauphase ist die ausführende Tiefbaufirma zur erneuten Bestandsplanauskunft bei der Oberhausener Netzgesellschaft verpflichtet. Mit freundlichen Grüßen i.A. Andreas Luft Netzdokumentation/GIS-Services Oberhausener Netzgesellschaft mbH Danziger Straße 31 46045 Oberhausen elefon 0208 835-2664 Fax 0208 835-112664 E-Mail a.luft@ob-netz.de Homepage www.ob-netz.de Anhänge: 01_Netzdaten_Strom BEL (s_1641279140_01_netzdaten_strom_bel.pdf) 02_Netzdaten_Strom MSP (s_1641279140_02_netzdaten_strom_msp.pdf) 03_Netzdaten_Strom NSP (s_1641279140_03_netzdaten_strom_nsp.pdf) 05_Netzdaten_Gas (s_1641279140_05_netzdaten_gas.pdf)
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

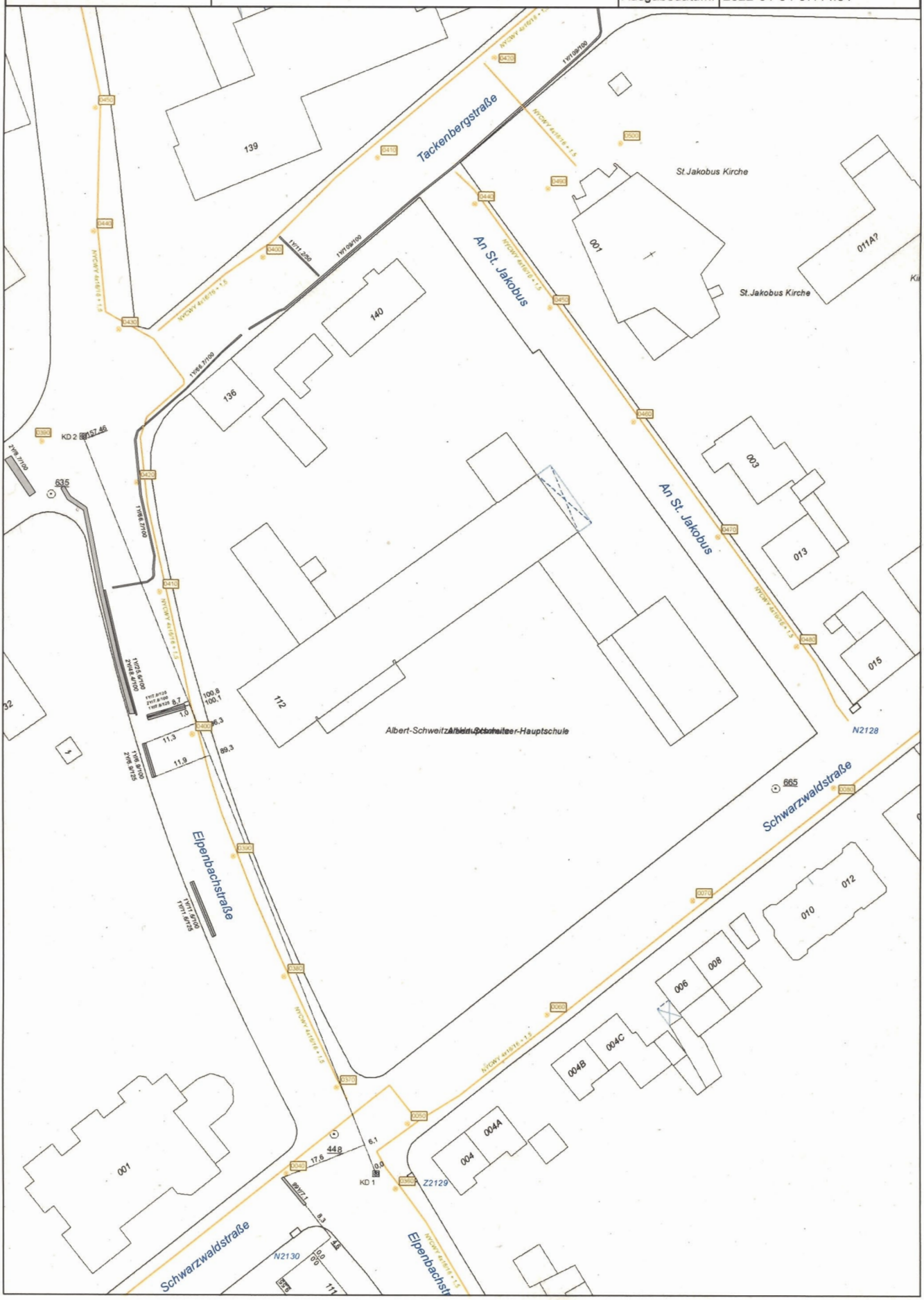
Oberhausener
Netzgesellschaft mbH

Bestandsplan Strom Bel

Die Unterlagen haben eine Gültigkeit von einem Monat.
Bei Überschreitung dieser Frist müssen neue
ergänzende Unterlagen angefordert werden.

OB-Netz GmbH, Danziger Str 31, 46045 Oberhausen, Tel.: 0208-835-2205

Maßstab:	1:1000
Blatt:	1
Benutzer:	n50lft
Firma:	
Ausgabedatum:	2022-01-04 07:44:51



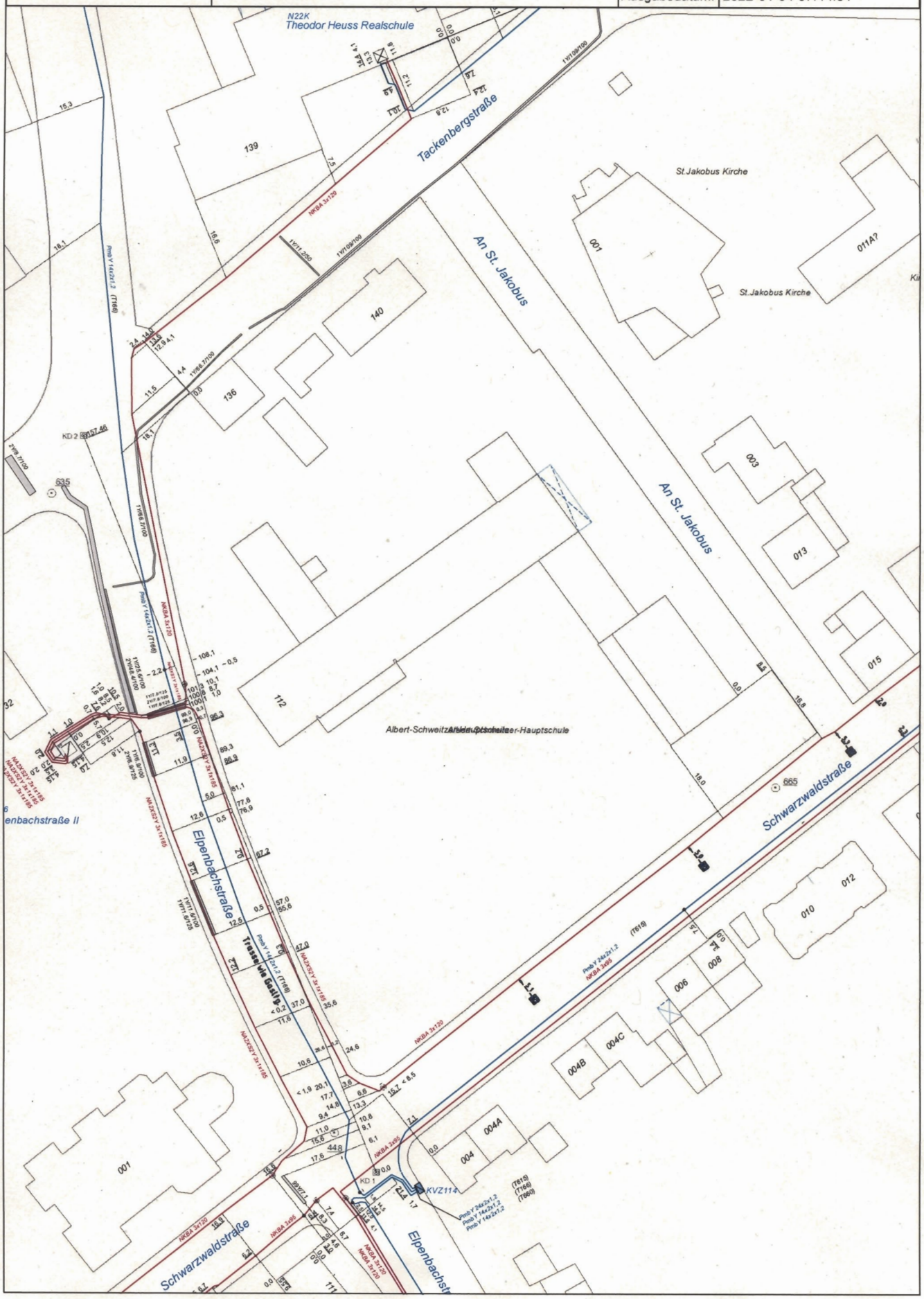
Oberhausener
Netzgesellschaft mbH

Bestandsplan Strom MSP

Die Unterlagen haben eine Gültigkeit von einem Monat.
Bei Überschreitung dieser Frist müssen neue
ergänzende Unterlagen angefordert werden.

OB-Netz GmbH, Danziger Str 31, 46045 Oberhausen, Tel.: 0208-835-2205

Maßstab:	1:1000
Blatt:	1
Benutzer:	n50lft
Firma:	
Ausgabedatum:	2022-01-04 07:44:51



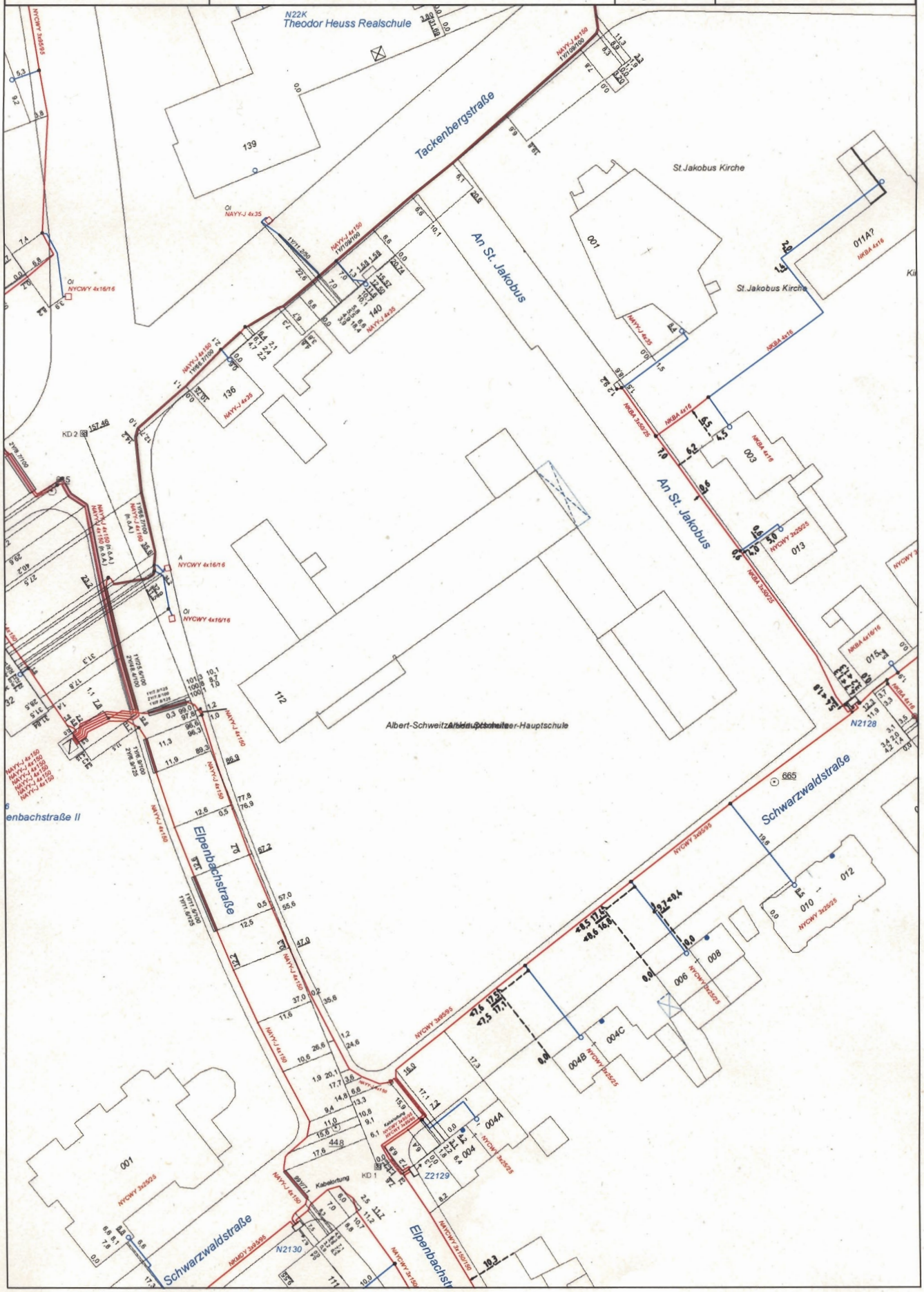
Oberhausener Netzgesellschaft mbH

Bestandsplan Strom NSP

Die Unterlagen haben eine Gültigkeit von einem Monat.
Bei Überschreitung dieser Frist müssen neue ergänzende Unterlagen angefordert werden.

OB-Netz GmbH, Danziger Str 31, 46045 Oberhausen, Tel.: 0208-835-2205

Maßstab:	1:1000
Blatt:	1
Benutzer:	n50lft
Firma:	
Ausgabedatum:	2022-01-04 07:44:51



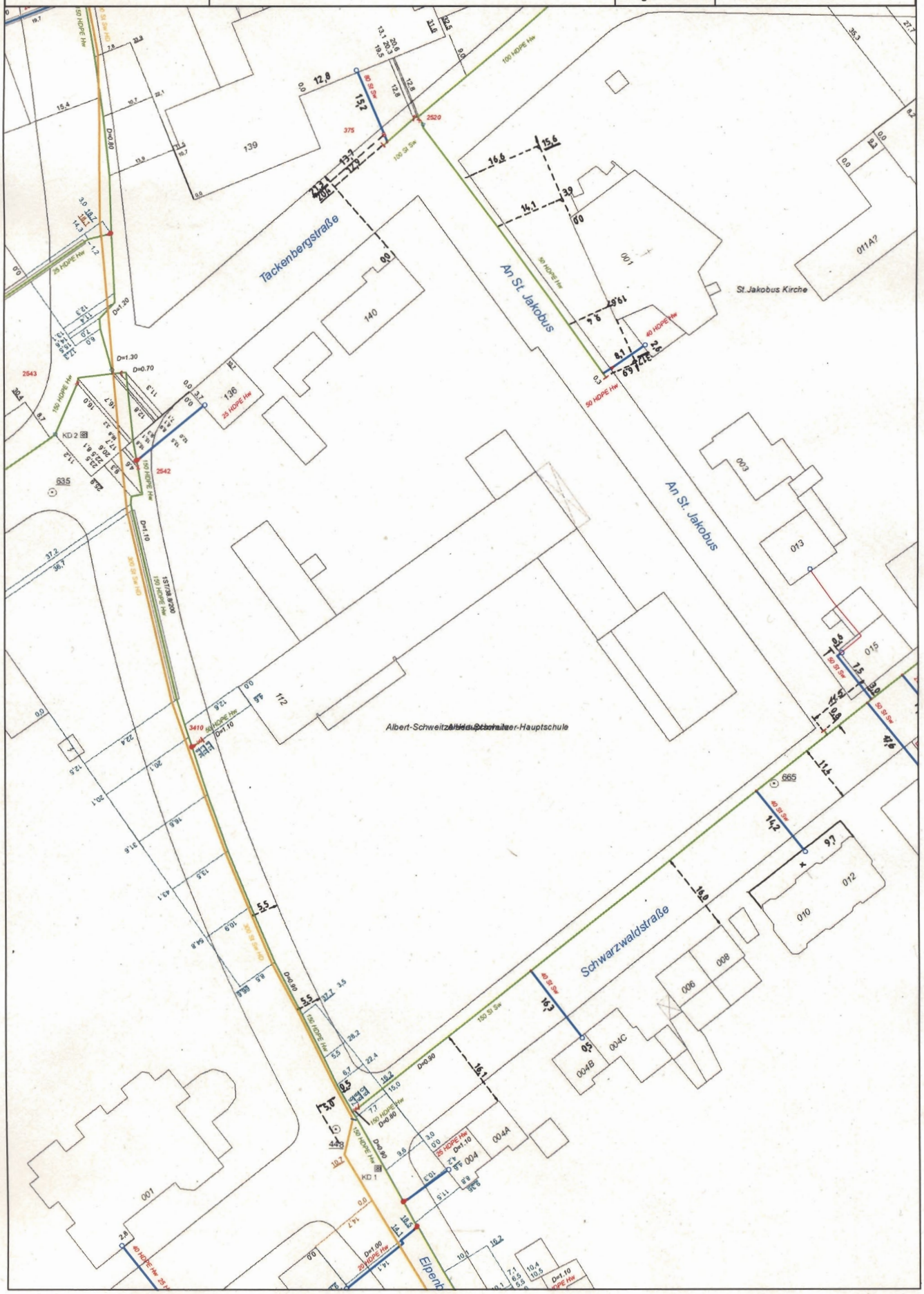
Oberhausener
Netzgesellschaft mbH

Bestandsplan Gas

Die Unterlagen haben eine Gültigkeit von einem Monat.
Bei Überschreitung dieser Frist müssen neue
ergänzende Unterlagen angefordert werden.

OB-Netz GmbH, Danziger Str 31, 46045 Oberhausen, Tel.: 0208-835-2205

Maßstab:	1:1000
Blatt:	1
Benutzer:	n50lft
Firma:	
Ausgabedatum:	2022-01-04 07:44:51



Teil der westenergie

RWW WIR BEWEGEN WASSER

RWW mbH · Am Schloß Broich 1–3 · 45479 Mülheim an der Ruhr

Stadtverwaltung Oberhausen
Fachbereich 5-1-40 - Konstruktion
und Verfahren der Bauleitpläne –
Herrn Oberstraß
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen

Netze

Ihre Zeichen	5-1-40/Ob
Ihre Nachricht	vom 1.12.21
Unsere Zeichen	RN21-1083
Name	Christa Ueffing
Telefon	0208 4433 414
Telefax	0208 4433 445
E-Mail	vl-tna@rww.de

Mülheim an der Ruhr, 11. Januar 2022

2. Beteiligung zum (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan VBB Nr. 34 Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße

Sehr geehrter Herr Oberstraß,

vielen Dank für Ihre Anfrage. 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, Tel. 0208 690190, kann Ihnen gern nach Terminvereinbarung die Lage der Leitungen in der Örtlichkeit anzeigen. RWW haftet nicht für unrichtige Planunterlagen. Wichtig ist bei Baumaßnahmen die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft, die bei Arbeiten im Bereich unserer Anlagen unbedingt zu beachten ist. Diese Anweisung liegt Ihnen vor. Bei Bedarf können wir Ihnen gern weitere Exemplare zur Verfügung stellen. Für neu entstehende Gebäude ist gegebenenfalls eine Erweiterung unseres Versorgungsnetzes erforderlich. Diese Erweiterung erfolgt bedarfsorientiert nach Einreichung von Anträgen auf Wasserversorgung.

Für Rückfragen steht Ihnen unser Mitarbeiter der Abteilung Netzplanung Herr Thomas Materok, Tel. 0208 4433 828, gern zur Verfügung.

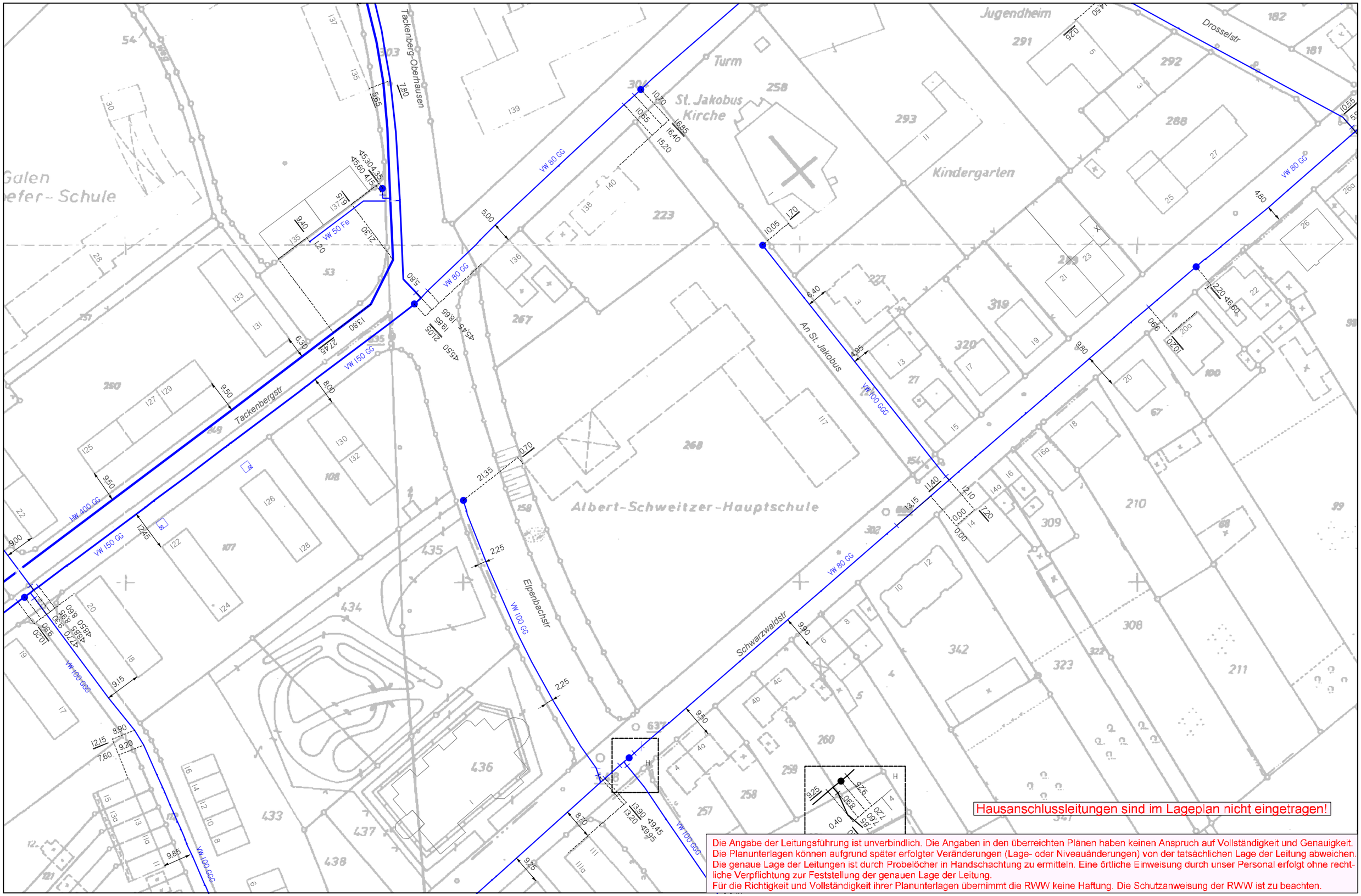
Freundliche Grüße

Anlage
Planausschnitt PA21-5143

RWW Rheinisch-Westfälische
Wasserwerksgesellschaft mbH

i.V. Christian Stürtz

i.V. Detlev Klumbis



Druckdatum: 01.12.2021 Maßstab: 1:1.000 Unser Zeichen: PA21-5143

Firma: Stadt Oberhausen 5-4-10

Betreff: Bebauungsplan - Oberhausen, VBB Nr. 34 Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße

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

Stellungnahme(n) (Stand: 17.01.2022)

Sie betrachten:	VBB Nr. 34 - Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße gem. § 13a BauGB
Verfahrensschritt:	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
Zeitraum:	09.12.2021 - 17.01.2022

Kontakt:	Name: [redacted] E-Mail: [redacted] Telefon: [redacted]
Person ID:	20941
Stellungnahme:	Erstellt am: 17.01.2022 WG: VBB 34 2. Nachtrag zur öffentlichen Bürgerbeteiligung vom 30.03.21 hier Rücksichtnahmegebot Neubau muss sich der vorhandenen Bebauung anpassen Im unbeplanten Innenbereich einer kleineren Stadt oder Gemeinde muss sich ein Neubau der vorhandenen Bebauung anpassen. Höhe und bebaute Fläche müssen „mit dort vorhandenen Baulichkeiten vergleichbar“ sein. Veränderung des Siedlungscharakters Mit einer Grundfläche von jeweils 338,56m² Quadratmetern und einer Höhe von 12 Metern weichen die geplanten 3 Häuser an der Nordseite deutlich von der vorhandenen Bebauung ab. Der Siedlungscharakter wird dadurch verändert. Dort befinden sich bislang vorwiegend ein- oder zweigeschossige Gebäude mit einer Grundfläche von 90 bis 140 Quadratmetern. Das geplante Haus widerspricht dem Bauplanungrecht. Wiederfindung des optischen Erscheinungsbildes in der vorhandenen Bebauung In unbeplanten Bereichen muss sich ein neues Gebäude „mit seinem gesamten optischen Erscheinungsbild in der vorhandenen Bebauung wiederfinden“. Ohnehin ist es nicht zulässig, dass die Bauherren sich aus verschiedenen umliegenden Gebäuden jeweils einzelne Maximalmaße herauspicken. Denn dies würde zu einem Neubau führen, dessen Größe kein Vorbild in der näheren Umgebung hat. Eine Gemeinde könne zwar auch ein größeres Gebäude genehmigen, wenn dies eine „Vorbildwirkung“ für umliegende Grundstücke entfalten soll. Dies ist hier aber nicht der Fall. Vielmehr ist eine „negative Vorbildwirkung“ für eine weitere ungewollte Verdichtung auf benachbarten Grundstücken zu befürchten. Durch ein hohes Verkehrsaufkommen auf der Erschließungsstraße wird dies „Unruhe in das Gebiet“ tragen. Rücksichtnahme kann hier insofern verlangt werden, als sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügen muss: Die Rechtsprechung (u.a. OVG Berlin-Brandenburg 27.02.2012 -10 S 39/11) hat klargestellt, dass das aus dem Begriff des Einfügens (...) abgeleitete Rücksichtnahmegebot (nur) verletzt ist, \"wenn sich ein Vorhaben objektivrechtlich nach der Art der baulichen Nutzung, dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise oder der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (...). Andere als diese vier Normelemente des § 34 Abs. 1 BauGB sind für die Bewertung der Frage, ob sich ein Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügt, ohne Belang\". Rücksichtnahmegebot gemäß § 15 BauNVO Die Vorschriften des Baurechts sind gesetzlich abstrakt formuliert; das Rücksichtnahmegebot ordnet eine individuelle Prüfung des Bauvorhabens an. Fällt diese negativ aus – das bedeutet, das geplante Bauvorhaben wird als unzulässig eingestuft – kann aufgrund des Rücksichtnahmegebots die Erteilung der Baugenehmigung für dies betreffenden baulichen Anlagen verweigert werden. Grundsätzlich gilt im Baurecht das Rücksichtnahmegebot. Es soll ein einvernehmliches Nebeneinander verschiedener Bauvorhaben in einem Baugebiet dienen und findet somit nur Anwendung auf Bauvorhaben, welche im selben Baugebiet geplant worden sind. Somit kann sich kein Bauherr, welcher in einem benachbarten Baugebiet baut oder bauen möchte, auf einen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot berufen. Gemäß diesem Rücksichtnahmegebot, welches im § 15 BauNVO geregelt wird, können bauliche Anlagen, welche ansonsten in einem Baugebiet zulässig wären, in Einzelfällen unzulässig sein. Dies ist der Fall, wenn sie aufgrund • ihrer Anzahl, • ihrer Lage, • ihrer Zweckbestimmung oder • ihres Umfangs

der Eigenart des betreffenden Baugebets widersprechen.
Rücksichtnahmegebot beim Umfang
Der Umfang des geplanten Bauvorhabens muss identisch sein mit anderen geplanten beziehungsweise errichteten Anlagen in dem betreffenden Gebiet. Dies bedeutet, dass für bauliche Anlagen keine Baugenehmigung erteilt wird, wenn sie sich von ihrer Höhe oder Fläche sehr von den anderen Anlagen unterscheiden, welche das Baugebiet prägen.
Beispiel: Dies ist der Fall, wenn beispielsweise hohe Mehrfamilienhäuser zwischen kleine Einfamilienhäuser gebaut werden sollen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass nur dann ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot vorliegt, wenn durch den Bau der Mehrfamilienhäuser die Besitzer der kleinen Häuser sich erdrückt oder erstickt fühlen. Dies ist der Fall bei einer Bebauung von 3 Häusern mit einer Breite von jeweils 18,4m von 12m Höhe und einem Abstand von 7-8m zur Grundstücksgrenze.
Abstand zur Nachbargrenze
es gilt § 6 Abs. 5 BauO NRW, wobei Abstandflächen auf dem betreffenden Grundstück selbst liegen müssen und H die Wandhöhe bezeichnet, senkrecht zur Wand gemessen: \"Die Tiefe der Abstandflächen beträgt, soweit in einer örtlichen Bauvorschrift nach § 86 Abs. 1 Nr. 6 nichts anderes bestimmt ist,

- 0,8 H,

Bei 12m Höhe und 0,8H komme ich auf eine Mindestabstand zur Nachbargrenze von 9,6m und nicht 7-8m.

Ich bitte Sie dieses auch noch zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen
[redacted]

Anhänge: -

Stellungnahme(n) (Stand: 17.01.2022)

Sie betrachten:	VBB Nr. 34 - Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße gem. § 13a BauGB
Verfahrensschritt:	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
Zeitraum:	09.12.2021 - 17.01.2022

Kontakt:	Name: [redacted] E-Mail: [redacted] Telefon: [redacted]
Person ID:	20942
Stellungnahme:	Erstellt am: 17.01.2022 Sehr geehrte Damen und Herren zu meiner 1. Erläuterung möchte ich folgendes Thema auch noch aufgreifen: Bebauungskonzept: Verschattung Auszug" Eine Verschattung der Bebauung in der Umgebung durch die geplante Bebauung ist aufgrund des großen Abstandes nicht zu befürchten". Wo ist hier auf der Nordseite ein großer Abstand? Bei einer Anhebung des Bodens um 3m und einer 4-stöckigen Bebauung stehen 3 Stck ca. 12 m hohe und 18,4 m breite Gebäude mit einem Abstand von nur 7-8m zu den Grundstücken an der Tackenbergstrasse. Dies bedeutet eine erhebliche Verschattung der Grundstücke während der gesamten Winterzeit, selbst jetzt im April werden wir die Sonne bis ca 10.00Uhr nicht mehr sehen können. Bebauungskonzept: Lärmemission Aufgrund der Höhe und des geringen Abstandes von nur 7-8m zu den Grundstücksgrenzen (Eingänge der Häuser auf der Rückseite) und des anstehenden Verbindungs-Laufweges der nur 2m von unseren Grundstücksgrenzen entfernt sein wird befürchten wir erhebliche Lärmemissionen. Ist hier etwas in Sachen Schallschutz geplant? Anhänge: -

Stellungnahme(n) (Stand: 17.01.2022)

Sie betrachten:	VBB Nr. 34 - Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße gem. § 13a BauGB
Verfahrensschritt:	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
Zeitraum:	09.12.2021 - 17.01.2022

Kontakt:	Name: [redacted] E-Mail: [redacted] Telefon: [redacted]
Person ID:	20943
Stellungnahme:	Erstellt am: 17.01.2022 Auszug: \"8. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Ein Teil des ehemaligen Schulgeländes im Nordwesten des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird derzeit durch die EigentümerInnen des benachbarten Wohnbaugrundstücks als Hausgarten genutzt. Dies soll bestehen bleiben und rechtlich gesichert werden. Dementsprechend wird hierfür eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten" festgesetzt. \" Sehr geehrte Damen und Herren Dieses Grundstück habe ich bereits im Mai 2020 von der Stadt Oberhausen ohne Auflagen gekauft. Mein dazu gekauftes Grundstück hat nichts mehr mit dem VBB 34 zu tun und muss hier aus dem VBB 34 entfernt werden. Es ist auch nicht Rechtens im Nachgang Auflagen an die Nutzung des Grundstückes zu stellen. Bitte löschen Sie den entsprechenden Passus aus dem VBB34 Mit freundlichen Grüßen [redacted] Anhänge: -

Online-Bürgerveranstaltung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 – Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße – am 30.03.2021

Dauer: 18.00 – 20.10 Uhr

Aufgrund der akuten COVID-19-Pandemie wurde statt einer Präsenz-Bürgerversammlung im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Baugesetzbuch zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 auch eine Online-Bürgerversammlung durchgeführt.

Durch die Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen und die Verteilung von Info-Flyern wurden die im Umfeld des Vorhabengebietes wohnenden BürgerInnen zur Teilnahme an dieser öffentlichen Anhörung eingeladen.

Protokoll der Veranstaltung

Begrüßung

Frau Dr. Thissen vom Büro Urbane Transformation aus Oberhausen begrüßt als Moderatorin alle Teilnehmenden zur Online-Bürgerversammlung.

Bezirksbürgermeister Herr Krey begrüßt alle Anwesenden und erläutert den Vorteil des Online-Formates, in dem die Bürgerveranstaltung abgehalten wird. Er stellt sich und seine Funktion als Bezirksbürgermeister vor sowie die MitarbeiterInnen der Verwaltung vor und erläutert, dass im Rahmen der heutigen Veranstaltung Anregungen aus der Bürgerschaft zum Vorhaben gegeben werden können.

Frau Dr. Thissen stellt das Moderatorenteam im Einzelnen sowie deren Funktion vor. Sie weist u.a. auf die Chat-Funktion hin sowie auf die technische Hilfe. Sie erläutert, warum die Stadt Oberhausen ein solches Format der digitalen Bürgerversammlung anbietet. So dient es zunächst als ein sinnvolles Instrument während der Corona-Pandemie, in welcher Veranstaltungen vor Ort nicht möglich sind.

Sie erläutert weiterhin den Ablauf des Abends, stellt alle Mitwirkenden aus der Verwaltung und aus den externen Büros vor und erläutert die „Spielregeln“ für alle, damit das Online-Format gelingen kann.

Umfrage

Darauf folgt eine kurze Umfrage, in welcher die BürgerInnen angeben können, wie sehr sie von dem Vorhaben betroffen sind. Es entfallen je ein Viertel der Stimmen als häufigste Nennung auf die Antworten „Direkter Anwohner des Vorhabens“ und „Interessent für das Wohnen in der neuen Bebauung.“

Erläuterung des Verfahrens, des Bebauungsplans und des Vorhabens

Frau Weimann vom Bereich Stadtplanung der Stadt Oberhausen stellt den formellen Verfahrensablauf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 vor. Sie nennt anschließend die Möglichkeiten der Beteiligung der Bürgerschaft im Verfahren. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form der Auslegung der Planunterlagen im Internet, in der Bezirksverwaltungsstelle Osterfeld und im Technischen Rathaus ist bereits am

22.03. gestartet und läuft noch bis zum 19.04., so dass die BürgerInnen neben der Veranstaltung auch später noch die Gelegenheit haben, sich die Planunterlagen anzuschauen und sich dazu zu äußern.

Herr Schmidt vom Büro rheinruhr.stadtplaner aus Essen stellt die Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes vor. Anhand eines Ausschnitts aus dem Stadtplan erfolgt eine räumliche Einordnung des Vorhabenstandortes an der Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße. Der ehemalige Schulstandort der Albert-Schweitzer-Hauptschule im Stadtteil Klosterhardt liegt in einer gewachsenen Siedlungsstruktur. Vorhandene Infrastrukturen, Freiflächen und ein ÖPNV-Anschluss bieten eine gute Wohnqualität. Die umliegende bestehende Bebauung ist sowohl durch kleinteilige Strukturen (Einfamilienhäuser) als auch durch größere Gebäuderiegel von Mehrfamilienhäusern und Schulgebäuden geprägt. Das Grundstück der Albert-Schweitzer-Hauptschule weist durch Gebäude und Schulhof bereits eine hohe Versiegelung auf; es ist aber auch geprägt durch einen umfangreichen alten Baumbestand in den Randbereichen.

Der Anlass für eine Planung auf dem Grundstück bestand in der Aufgabe des Schulstandortes im Juli 2017. Die Gebäude stehen seitdem leer. Für eine Nachnutzung besteht kein Bedarf, so dass eine Neuentwicklung des Grundstücks sinnvoll ist. Die Stadt Oberhausen hat das Grundstück deshalb zum Zweck einer bedarfsgerechten Wohnentwicklung an einen Vorhabenträger veräußert (Störmann Bauträger GmbH). Dieser beabsichtigt am Standort eine bauliche Entwicklung mit Mehrfamilienhäusern mit drei bis vier Vollgeschossen, in denen rund 65 Wohneinheiten, teilweise mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus entstehen. Diese Planungsüberlegungen wurden bereits im Gestaltungsbeirat der Stadt Oberhausen vorgestellt und diskutiert.

Anhand von Fotos wird die Bestandssituation vor Ort erläutert, vor allem das abfallende Geländeniveau mit den tieferliegenden Bereichen. Bei den umliegenden Straßen ist z.T. ein Ausbau notwendig.

Die Planung wird in Bezug zu übergeordneten Planungen (Regionalplan, Flächennutzungsplan und Stadtentwicklungskonzept) gesetzt. Der bereits gefasste Einleitungsbeschluss von Sommer 2019 sowie der Planungsanlass und die Hauptplanungsziele werden erläutert, darunter u.a. die Förderung von Maßnahmen der Innenentwicklung, die Wiedernutzbarmachung eines brachgefallenen Schulgrundstücks für eine bedarfsgerechte, zeitgemäße Wohnbauentwicklung und die Festsetzung eines Reinen Wohngebiets.

Herr Tratnik vom Architekturbüro Goldstein und Tratnik aus Oberhausen stellt anschließend die Neuplanung im Detail vor. Anhand einer Unterteilung des Vorhabens in vier Baufelder erläutert er die jeweilige Art der Bebauung, die Geschossanzahl und die Zahl der Wohneinheiten. Neben privaten Eigentumsmaßnahmen in zwei Baufeldern ist der Bau von öffentlich geförderten Wohnungen vorgesehen sowie die Errichtung eines Wohngebäudes für gemeinschaftliches Wohnen (Wohnprojekt). Die nördlichen Häuser werden über einen neu anzulegenden privaten Weg erschlossen. Alle Gebäude gruppieren sich um eine unbebaute „Grüne Mitte“ mit Freiräumen und Grünanlagen. Die Planung beinhaltet eine Abstufung der Geschossigkeit von vier auf drei Vollgeschosse. Der Entwurf legt besonderen Wert auf ökologische Merkmale und beinhaltet deshalb ein Grünkonzept mit begrünten Flachdächern, Fassadenbegrünung, Regenwasserversickerung und Neupflanzungen.

Herr Tratnik erläutert die städtebauliche Planung anhand eines Lageplans und Ansichten des Bauvorhabens. So erhält man einen Eindruck der Geschossigkeit zu den umgebenden Straßen hin, aber auch bezüglich des angedachten Farbkonzeptes für die Gestaltung der Außenfassaden, der Fassadenbegrünung und der Abstände bzw. des Distanzgrüns zwischen den Gebäuden. Die Vorteile der geplanten Flachdächer liegen in einer möglichen Dachbegrünung sowie darin, dass für die gleiche Anzahl an Vollgeschossen geringere Gebäudehöhen notwendig sind als beispielsweise bei Steildächern. Zudem wird auf den Erhalt des Baumbestandes eingegangen.

Ein Geländeschnitt stellt den Bezug zu den Gebäudehöhen der näheren Umgebung dar sowie die begrünten Tiefgaragendecken, den neuen Straßenausbau An St. Jakobus und die Arrondierung der Topografie durch eine Geländeauffüllung des vorhandenen Schulhofes.

Herr Tratnik stellt weiterhin die Planung der notwendigen Stellplätze für das Gebiet vor. Sie befinden sich zum einen als offene Stellplätze im Baufeld des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und des Gemeinschaftswohnprojektes, zum anderen in zwei Tiefgaragen unter den Gebäuden der Eigentumsmaßnahmen. Die Zufahrten zu den Stellplätzen erfolgen von der Schwarzwaldstraße und An St. Jakobus. Ergänzend sind großzügige Fahrradabstellanlagen in unterschiedlichen Formen geplant (offen, eingehaust, integriert in den Tiefgaragen).

Herr Schmidt erläutert anschließend im Einzelnen die Festsetzungen des Bebauungsplanes, welche die von Herrn Tratnik vorgestellte Planung ermöglichen und sichern sollen. Dazu zählen u.a. die Festlegung eines Reinen Wohngebietes, der Zahl der Vollgeschosse bzw. der Gebäudehöhen, die Festsetzung von Stellplätzen, Tiefgaragen, Nebenanlagen und Grundstückszufahrten, die Festlegung von Flachdächern, Dach- und Fassadenbegrünung sowie der Baumerhalt, die Neupflanzung von Bäumen und die Straßenverbreiterung An St. Jacobus.

Er fasst sowohl die positiven wie auch negativen Auswirkungen der Planung abschließend zusammen. Zudem weist er auf die Entwürfe der gutachterlichen Fachbeiträge hin, die zu der Planung bereits erstellt wurden bzw. die noch erarbeitet werden (u.a. besteht ein Untersuchungsbedarf zum Verkehrsaufkommen und zu den verkehrlichen Immissionen).

Diskussion

Chat-Themen

Frau Grüger (Moderatoren-Team) stellt die Themenbereiche vor, die während des Vortrags bereits im parallel laufenden Chat von den Teilnehmenden genannt wurden. Dazu zählen:

- insgesamt viele positive Rückmeldungen zum Vorhaben, die Hervorhebung eines guten Gesamtkonzeptes sowie teilweise ein begeistertes Echo der ChatnutzerInnen,
- technische Nachfragen, u.a. zur geplanten Beheizung der Gebäude und zu Photovoltaik,
- Fragen zu den geplanten Wegen bzw. neuen Verbindungen über das Grundstück,
- Nachfragen zur zukünftigen Ausgestaltung und Ausstattung der neuen Wohnungen,
- Barrierefreiheit,
- Niveau und Geländeanhebung,
- und Anmerkungen zu den Tiefgaragen.

Nachfragen und Anmerkungen der TeilnehmerInnen und moderatorInnen, Antworten der Fachleute (inhaltlich sortiert)

Themenbereich „Kuhle“, Geländeniveau und Geschossigkeit

[redacted]:

Die AnwohnerIn der Tackenbergstraße erläutern, dass sie in einem 1,5-geschossigen Haus wohnen, das Nachbarhaus sei ein 2-geschossiger Flachdachbau. Sie verstehen den Unterschied nicht, warum die Häuser auf der einen Seite 3-geschossig, zur Tackenbergstraße hin jedoch 4-geschossig errichtet würden. Es wird gefragt, wo die Unterschiede zwischen den beiden Baufeldern liegen würden.

[redacted]:

Als AnwohnerIn der Schwarzwaldstraße würden sie es sehr bedauern, wenn der „Kuhlencharakter“ der Fläche, der schon immer bestand, auf einmal verschwinden soll. Sie sind dort mit der Kuhle als Spielfläche aufgewachsen, haben sich mit der Schule arrangiert, die nun leider leer steht. Sie sprechen sich dafür aus, dass die Kuhle bzw. Senke auf jeden Fall erhalten bleibt. Das hätte wiederum zur Folge, dass die Geschosshöhe insgesamt etwas weniger auffällig wäre. Die Höhen der gesamten Bebauung auf der Schwarzwaldstraße, aber auch an St. Jakobus, seien weitaus geringer.

Herr Selle (Moderatoren-Team) fasst die Fragen wie folgt zusammen:

Zur „Kuhle“ und zur Geländemodellierung: Warum wird die Kuhle aufgefüllt? Was wird von der Idee gehalten, dass man mit der Tiefgarage noch tiefer geht, damit dadurch die Geschossentwicklung bzw. die Höhenentwicklung deutlich gemindert wird?

Antwort:

Herr Tratnik erläutert, dass aus seiner Sicht als Architekt die Kuhle nicht unbedingt ein städtebauliches „Schmuckstück“ sei. Insbesondere sei aber die barrierefreie Zugänglichkeit der Gebäude und Wohnungen sowie die barrierefreie Durchquerung des Quartiers ein wesentlicher Grund dafür, die Kuhle aufzufüllen. Dies ist bei einem Niveauunterschied von bis zu 3 m nicht sinnvoll umsetzbar. Ein weiterer Aspekt sind die entwässerungstechnischen Anforderungen. So müssen die Erdgeschosse oberhalb der umliegenden Straßen liegen, damit in üblicher Weise im Gefälle entwässert werden kann. Ansonsten müsste das gesamte Schmutzwasser zur Ableitung in die Kanäle gepumpt werden. Dies sei keine planerische Option für eine Neubauplanung.

Herr Schmidt ergänzt, dass neben der Barrierefreiheit auch die Wirtschaftlichkeit bei der Planung zu beachten sei. Es würde bewusst auf zu große Bodenbewegungen verzichtet, indem die Tiefgaragen quasi auf Grund gesetzt und nicht noch weiter in die Tiefe eingegraben würden. Des Weiteren wird zu bedenken gegeben, dass im Falle der Beibehaltung der Kuhle auch zusätzlich die Ränder des Plangebietes entsprechend abzugraben seien – mit entsprechenden Auswirkungen auf den hier zu erhaltenden Baumbestand. Insgesamt sei der Erhalt der Kuhle städtebaulich nicht zu befürworten.

Herr Selle fragt nach, mit welchem Material die Kuhle aufgefüllt werden würde?

Antwort:

Herr Tratnik erläutert, dass die Auffüllung mit gemäß Bodenschutzverordnung zulässigen Bodenmaterialien erfolgt. Entsprechende Auflagen ergeben sich dazu im Baugenehmigungsverfahren. Die Planung sieht vor, dass die Keller und Tiefgaragen der neuen Gebäude auf dem jetzigen Niveau des Schulhofes errichtet werden und alles seitlich davon aufgefüllt, eingefüllt und überdeckt wird mit zulässigen Bodenmaterialien. Die Auffüllung wird fachlich überwacht, so dass eine Qualitätssicherung besteht.

Herr Selle fragt nach, ob es nicht im Erdgeschoss der Wohngebäude eine starke Verschattung und kaum Sonneneinstrahlung gäbe, wenn die Kuhle beibehalten würde.

Antwort:

Herr Tratnik bestätigt, dass diese Befürchtung richtig sei. Es sei planerisch keine Option, die Wohnbebauung in eine Senke zu setzen.

Herr Selle fragt nach den Geschosshöhen: Es sei kritisiert worden, warum es an einer Stelle drei Geschosse und an anderer Stelle vier Geschosse gibt. Ist die Bebauung nicht insgesamt zu hoch und wäre nicht ein Geschoss weniger besser hinsichtlich der städtebaulichen Einbindung?

Antwort:

Herr Tratnik verweist darauf, dass in den gezeigten Ansichten/Schnitten dargestellt ist, dass die Geschossigkeit in Bezug zur umliegenden Bebauung gesetzt wird; dies sei gängige städtebauliche Praxis. In der Umgebung lägen vielfältige heterogene Strukturen in der Bandbreite von ein- bis dreigeschossigen Gebäuden vor. Die Gebäude im umliegenden Bereich der neuen viergeschossigen Bebauung seien teilweise aufgrund der Steildächer sogar höher. Herr Tratnik weist in diesem Zusammenhang auf die grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung hin, dass verantwortungsvoll mit dem zur Verfügung gestellten Bauland umgegangen werden soll, für das ein entsprechendes Angebot in verträglichem Maße geschaffen werden soll. Dafür ist die Flachdach-Bauweise gut geeignet, da so nicht noch höhere Baukörper entwickelt werden als notwendig. Er äußert Verständnis für die betroffenen AnwohnerInnen mit Gebäuden geringerer Geschossigkeit in der Tackenbergstraße, verweist aber zugleich auf die massive Bebauung der Realschule nördlich des Plangebietes sowie die Bebauung im weiteren Verlauf der Tackenbergstraße. Insofern werden im Plangebiet städtebauliche Bezüge zu allen Bebauungen im Umfeld hergestellt und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden unter Berücksichtigung des Wohnungsbedarfes Rechnung getragen.

Frau Weimann (Planungsamt Stadt Oberhausen) betont mit Blick auf die Barrierefreiheit und die Geschossigkeit das gut durchdachte Gesamtkonzept, welches den ruhenden Verkehr zum Großteil in der Kuhle in der Tiefgarage unterbringt. Dadurch wird gleichzeitig die Ebene angehoben und eine Barrierefreiheit hergestellt. Barrierefreiheit ist laut der Studie „Wohnen in Oberhausen 2017“ ein wichtiges Element für die zukünftige Planung von Wohnbebauung, auch vor dem Aspekt einer älter werdenden Bevölkerung. Des Weiteren ist in den gezeigten Schnitten ablesbar, dass die Gebäudehöhen, und nicht zwingend die Geschossigkeit der umgebenden Wohnbebauung aufgenommen wurde. Schließlich ist nicht jedes Geschoss gleich hoch. Insbesondere ist ein Geschoss der dreigeschossigen Theodor-Heuss-Realschule deutlich höher als ein Wohnbebauungsgeschoss. Deshalb wurde im Bebauungsplan eine Kombination aus Geschossigkeit und Gebäudehöhen gewählt, um genau diese Geschossigkeit abzustaffeln. Dabei ist auch bedacht worden, dass das ganze Gelände ein Gefälle hat. Die Theodor-Heuss-Schule liegt deutlich höher als die Schwarzwaldstraße. Aus städtebaulicher Sicht ist es damit eher vertretbar, in diesem Bereich eine viergeschossige Bebauung zu planen. Selbst wenn man die Kuhle auffüllt, liegt das Plangebiet immer noch tiefer als zum Beispiel die Realschule.

[redacted] gibt zu bedenken, das Argument der Behindertenzugänglichkeit sei ein Scheinargument. Zugänglichkeit könne man auch mit einer leichten Böschung erreichen. Damit sei die Barrierefreiheit kein Argument für die Auffüllung der Kuhle. Darüber hinaus würde die Gesamthöhenlage des Vorhabens dadurch etwas abgemildert werden und es würde dazu führen, dass eine Verschattung auf der Schwarzwaldstraße geringer ausfällt.

Thema Verschattung

[redacted]:

Bei den geplanten drei 18 m breiten und 12 m hohen Gebäuden, die im Abstand von 8 m zur Grundstücksgrenze stehen, sei in der gesamten Winterzeit überhaupt keine Besonnung mehr möglich. Dies sei ziemlich bedenklich.

Herr Selle konkretisiert die Befürchtung der AnwohnerInnen in Bezug auf die Verschattung ihrer Grundstücke und Gebäude.

Antwort:

Herr Tratnik verweist darauf, dass sich mit Blick auf die nördlich angrenzenden Nachbargrundstücke deutliche Gebäudeabstände ergeben. Ebenso bestehen durch die breiten Lücken zwischen den geplanten Neubauten weiterhin Besonnungen dieser Grundstücke. Im Winter steht die Sonne natürlich in einem extrem flachen Winkel und lässt grundsätzlich nur geringe Besonnungen zu, aber in drei Vierteln des Jahres würden die AnwohnerInnen gar keine Probleme mit der Verschattung haben, weil die Sonne dann höher stünde. Dieses ist im Vorfeld geprüft worden.

Themenbereich Grün und Wege

Herr Selle fragt, ob die Wege im Quartier öffentlich zugänglich geplant sind, so dass Anrainer das kleine Quartier durchqueren können.

Antwort:

Herr Tratnik erläutert, dass es sich im Plangebiet grundsätzlich nicht um öffentliche Wege handelt, sondern um Privatwege. Das Quartier solle aber nicht durch z.B. einen Zaun abgeriegelt werden. So könne man als Anrainer das Plangebiet als Abkürzung bei Bedarf zwar nutzen, müsse aber bedenken, dass man dann ein Privatgelände quert. Allerdings gab es bisher auch keine Querungsmöglichkeit und Abkürzung über das Schulgelände, so dass eine Notwendigkeit auch mit der Quartiersentwicklung nicht gesehen wird. Auch stellt sich die Frage, wie die Wege frequentiert werden und wie es im Alltag funktioniert. Es bestehe grundsätzlich aber die Hoffnung, dass ein offenes Quartier möglich ist und die Wege nicht mit Toren geschlossen werden müssen. Auf den Privatweg wird mit einem Schild hingewiesen.

Herr Selle fragt zur geplanten grünen Mitte nach, ob diese demnach nur für die AnwohnerInnen nutzbar sei?

Antwort:

Herr Tratnik bejaht dies. Es handelt sich um eine Quartiersmitte für die Anwohnenden. Die Planung folgt der Idee, die notwendigen Spielflächen für Kleinkinder, die nach Satzung der Stadt Oberhausen hergestellt werden müssen, nicht vereinzelt in jedem Baugebiet anzulegen, sondern – auch um die Kommunikation zu fördern – in dieser unbebauten freigehaltenen Mitte eine gemeinsame Spielfläche anzulegen. So können sich die Nachbarn dort treffen und austauschen. Es soll sich ausdrücklich nicht um einen Spielplatz für die Öffentlichkeit handeln bzw. soll ein solcher von Investorenseite auch nicht angelegt werden, da es bereits einen öffentlichen Spielplatz vis à vis auf der anderen Straßenseite der Elpenbachstraße gibt.

Frau Weimann ergänzt zu der Durchwegung, dass in der derzeitigen Phase der frühzeitigen Beteiligung am Anfang des Verfahrens es das Anliegen der Stadt Oberhausen ist, eine Durchwegung für die Öffentlichkeit zu sichern. Dahingehend ist man auch mit dem Vorhabenträger noch im Gespräch, dies zum Beispiel über die Festsetzung von Gehrechten im Bebauungsplan zu sichern. Die Diskussion dazu ist also noch nicht abgeschlossen.

Herr Selle erläutert mit Verweis auf den Chat, dass der angesprochene Spielplatz an der Elpenbachstraße nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegt. Er bedürfe aber einer Modernisierung.

Thema Baumbestand, Straßenbäume und Straßenquerschnitt

Frau Grüger teilt mit, dass die meisten Chat-Einträge zum Thema Bäume / Baumbestand erfolgt sind. Insbesondere haben sich Fragen ergeben, wie alt die Bäume sind, insbesondere am Rand der Schule und wie viele Bäume letztendlich gefällt werden müssten?

Antwort:

Frau Jagmann (Umweltamt Stadt Oberhausen) erläutert, dass umfassende Untersuchungen zum Baumbestand durchgeführt wurden. Dabei sind alle vorhandenen Bäume eingemessen worden, hinsichtlich Stammumfang, Kronendurchmesser und Vitalität. Zum Alter sind keine Erhebungen gemacht worden. Die ältesten Bäume sind natürlich die größten Bäume, mit einem Stammumfang von bis zu 2,5 m. Im Gebiet wurden insgesamt 81 Bäume eingemessen, davon müssen gemäß der Planung rund zwei Drittel, d.h. 53 Bäume weichen. Im Zuge der Bestimmungen der Baumschutzsatzungen müssen insgesamt 54 neue Bäume gepflanzt werden. Von diesen werden nach derzeitigem Stand 28 im Plangebiet gepflanzt, die restlichen im Stadtgebiet von Oberhausen. So seien bei Umsetzung der Planung weniger Bäume im Gebiet vorhanden als vorher, Frau Jagmann verweist aber auch darauf, dass aus ökologischer Sicht nicht nur die Bäume eine Rolle für den ökologischen Wert des Plangebietes spielen. Bei der Planung liegt - was den ökologischen Eingriff betrifft - eine positive Bilanz vor, das bedeutet, dass mit Umsetzung der Planung höhere ökologische Wertigkeiten vorliegen als im Bestand, da Flächen entsiegelt und Gärten angelegt werden. Durch das Anlegen von Extensivrasen, Wiesenflächen, Büschen, Hecken und den alten und neuen Bäumen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen entsteht eine große Strukturvielfalt, also insgesamt eine größere grüne Qualität, was positiv zu bewerten ist.

Herr Selle fragt ergänzend nach, ob ein Großteil der Bäume, die gefällt werden müssen, sich in der Straße An St. Jakobus befindet. Es sei erläutert worden, dass die Neugestaltung dieser Straße die Fällung der Bäume notwendig mache. Er fragt, ob die Straße auch als Mischverkehrsfläche mit einem andern Straßenquerschnitt angelegt werden könnte?

Antwort:

Frau Jagmann bestätigt, dass in der Straße An St. Jakobus nach aktueller Planung der gesamte Baumbestand gefällt werden muss. Dort sind als Ersatz neue Straßenbäume geplant. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einzelnen Bäumen noch eine Nachprüfung erfolgen soll, insbesondere bei zwei großen Ahorn-Bäumen an der Ecke An St. Jakobus / Schwarzwaldstraß, ob ein Erhalt nicht doch möglich sei.

Herr Schmidt ergänzt, dass sich die BürgerInnen über den Baumerhalt auch anhand des Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes informieren können. In den Plänen sind alle zu erhaltenden, neu zu pflanzenden und zu fällenden Baumstandorte dargestellt. In den Plänen lässt sich auch der Kronendurchmesser der Bäume ablesen. Er ruft in Erinnerung, dass man sich im weiteren Planverfahren auch weiter damit beschäftigen werde, ob noch weitere Bäume erhalten werden können.

Herr Selle fragt nach, ob somit auch der Charakter der Straßenfläche – ob Separations- oder Mischverkehrsfläche – noch einmal diskutiert werde und noch nicht abschließend geklärt sei?

Antwort:

Herr Schmidt erläutert, dass die Maße, d.h. die Straßenbreiten und Querschnitte von der Stadt Oberhausen für den Straßenausbau vorgegeben sind und die technische Erschließungsplanung darauf beruht. Aber im

Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden natürlich alle Anregungen und Meinungen aufgenommen und durch die Verwaltung geprüft.

Frau Weimann ergänzt, dass der Baumerhalt an der Straße An St. Jakobus noch in der Diskussion sei. Die Straßenplanung, die jetzt erst einmal so vorgesehen ist, soll noch einmal überdacht werden. Insbesondere die großen Bäume sollen so weit wie möglich erhalten werden. Es wird noch mit der Verkehrs- und Umweltplanung weitere gemeinsame Abstimmungen geben. Die Anregung, noch einmal über den kompletten Straßenquerschnitt nachzudenken, wird aufgenommen.

Herr Selle verweist in diesem Zusammenhang noch auf den Hinweis im Chat, ob eine Spielstraße bzw. Shared Space-Flächen nicht möglich wären.

Themenbereich Bauphase, Baustellenmanagement

Frau Grüger und Herr Selle stellen dar, dass die Anwohnenden die Frage interessiert, wie das Baustellenmanagement geregelt sein wird, welche Belastung durch Lkw, Lärmbelastung, Stau etc. auftreten werden. Insbesondere werden Sorgen bzgl. der Schulwegsicherheit der Kinder geäußert: Andienung des Baugrundstücks, Zuführung schwerer Geräte, Abtransport von Materialien – von wo aus sei das in der Bauphase geplant und für wen wird das eine Belastung bedeuten?

Antwort:

Herr Tratnik antwortet, dass die Planungen zur Baustellenabwicklung noch nicht so weit vorangeschritten sind, da man sich noch im Bebauungsplanverfahren befinde. Da es aber die AnwohnerInnen natürlich interessiert, sichert er zu, dass es auch anwohnerfreundlich / -verträglich abgewickelt würde. Natürlich handele es sich um eine große Baumaßnahme, die sich nicht klein- bzw. schönreden lässt. Aber es soll alles dafür getan werden, diese Baumaßnahme verträglich zu gestalten. Mehr lässt sich derzeit dazu nicht ausführen.

Frau Grüger fragt ergänzend nach, wann Baubeginn und wann mit der Umsetzung der Bebauung zu rechnen sei.

Antwort:

Herr Tratnik erklärt, dass dies stark vom weiteren zeitlichen Verlauf des Verfahrens abhängt. Der Investor habe großes Interesse daran, schnellstmöglich zu beginnen, aber vorher müsse erst einmal das Verfahren inhaltlich-formal durchgeführt werden, d.h. in allen Beteiligungsschritten mit den BürgerInnen/AnwohnerInnen gemeinsam. Wenn alles optimal läuft, kann hoffentlich noch in diesem Jahr mit dem Abbruch des Schulgebäudes begonnen werden – sehr positiv gedacht. Ein Baubeginn könne bei idealem Ablauf dann im Sommer nächsten Jahres erfolgen.

Herr Selle fragt nach, ob das Bebauungsplanverfahren denn bis zum Herbst schon soweit abgeschlossen sei, dass ein Baubeginn erfolgen könnte?

Antwort:

Frau Weimann erläutert, dass hier zu unterscheiden sei. Der Baubeginn sei realistischer im nächsten Jahr anzunehmen, Abrissarbeiten können hingegen natürlich schon vorher erfolgen. Wenn das Bebauungsplanverfahren weiter gut verläuft und alle aufgekommenen Fragen geklärt würden, könnte im Herbst 2021 unter

Umständen die öffentliche Auslegung erfolgen – das wäre der Schritt, in dem sich die BürgerInnen noch einmal beteiligen können. Danach folgt der Satzungsbeschluss – ggfls. etwa zu Beginn nächsten Jahres. Dies sei aber eine grobe Einschätzung.

Frau Grüger fragt nach der Bauzeit: Wie lange braucht die Entwicklung eines solchen Quartiers? Und: Wer kommt bei Schäden auf?

Antwort:

Herr Tratnik stellt dar, dass eine solche Baumaßnahme in Bauabschnitten realisiert wird. Ein Bauabschnitt als einzelnes Vorhaben könnte eine Bauzeit von etwa 1,5 Jahren haben. Pandemiebedingt sollte man sich derzeit aber auf längere Bauzeiten einstellen. Wenn alle einzelnen Bauabschnitte aneinandergereiht würden, bewegt man sich wahrscheinlich in einem Zeitraum von 3 bis 3,5 Jahren. Die Planung wird im Übrigen durch einen Durchführungsvertrag zwischen der Bauträgerin und der Stadt Oberhausen begleitet, welcher auch Zeitziele zur Umsetzung enthält. Er verweist aber darauf, dass Störungen in keiner Bauphase ausgeschlossen werden könnten.

Herr Selle ergänzt, dass die Belastung für die Anwohnenden zwar vor allem in der Zeit der Bodenarbeiten und des Rohbaus besonders groß sei; später im Ausbau ließe sie aber nach.

Thema Grundstücksgrenzen, Einfriedung

[redacted]

Er stellt die Frage, wie im nördlichen Teil die Gestaltung der Grundstücksgrenzen zwischen den Bestandsgrundstücken und dem Neubauquartier erfolgen wird.

Antwort:

Herr Tratnik erläutert, dass die Freiraumgestaltung – auch im Bereich der angesprochenen Grenze durch einen Landschaftsarchitekten erfolgt. Insofern werden diese Grünanlagen qualitativ hochwertig hergestellt. Es gibt an der Nahtstelle einen Erschließungsweg, der auch als Feuerwehrzufahrt dienen soll und eine entsprechende Breite hat. Er soll aber nicht für den privaten PKW-Verkehr freigegeben werden. Zwischen dem Weg und den Nachbargrenzen liegt ein Distanzgrün mit Gehölzpflanzungen, die im Weiteren durch den Landschaftsarchitekten näher zu definieren sind.

Themenbereich Nachhaltigkeit, ökologische Aspekte und Energie

Herr Selle fragt, ob bereits konzeptionelle Aussagen zum energetischen Konzept, zur Heizungsart, Photovoltaik etc. möglich sind.

Antwort:

Herr Tratnik erläutert, dass zur Beheizung geplant ist, eine Nahversorgung unter Beteiligung der Energieversorgung Oberhausen (EVO) herzustellen. Die Überlegungen zu Photovoltaik sind noch nicht abgeschlossen, es wird aber im Bebauungsplan festgesetzt, dass es auf jeden Fall möglich sein soll, insbesondere bei den Flachdächern, die dafür prädestiniert sind, Photovoltaikanlagen zu errichten. Eine Umsetzung obliegt den künftigen Eigentümergemeinschaften.

Frau Grüger fragt in diesem Zusammenhang, ob sich begrünte Dächer und Photovoltaik nicht gegenseitig ausschließen?

Antwort:

Herr Tratnik antwortet, dass sich Photovoltaik und Gründächer technisch ergänzen können. Insofern ist beides gemeinsam umsetzbar und sinnvoll.

Frau Grüger fragt weiterhin - zum Thema Elektromobilität – inwieweit Ladestationen bei den Stellplätzen/ Tiefgaragen im Sinne einer nachhaltigen Gestaltung des Quartiers mitbedacht wurden?

Antwort:

Herr Tratnik erläutert, dass eine Versorgung mit E-Mobilität gerade bei einer Installierung von Photovoltaik mit angedacht werden sollte. E-Mobilität als zukunftsweisende Technik sollte generell gefördert und unterstützt werden, im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Lärmminderung. Es gibt zwar noch keine Baubeschreibung, die so etwas vorsehen würde, aber als Planer wird das Thema unterstützt. Die Frage, ob der Investor indes bereit sei, solche Ladeplätze für die Öffentlichkeit bereitzustellen, kann nicht beantwortet werden. Hier würde sich zudem die Betreiberfrage stellen. Diese Idee wird aber an den Investor weitergegeben bzw. als Wunsch an ihn herangetragen.

Themenbereich Neubau, Ausstattung und Anzahl der neuen Wohnungen

[redacted] fragt, ob es in Hinblick auf eine Barrierefreiheit in den drei- und vierstöckigen Häusern Fahrstühle geben wird?

Antwort:

Herr Tratnik bekräftigt, dass dies heute selbstverständlich ist und baurechtlich bei diesen Gebäudeklassen auch eingefordert wird. Im Gebäude wird man nicht eine Stufe steigen müssen, man kann mit dem Auto in die Tiefgarage fahren und von dort direkt in den Fahrstuhl einsteigen. Aufzüge sind in jedem Fall Standard.

Frau Grüger fragt, wie die Ausstattung und die Größe der Wohnungen angedacht seien?

Antwort:

Herr Tratnik erläutert, dass im geplanten öffentlich geförderten Wohnungsbau es im Wesentlichen ein Angebot für 2- und 3-Raum-Haushalte geben wird. Bei den Eigentumsmaßnahmen liegt der Schwerpunkt bei 3-Raum-Wohnungen mit rund 95 m², da ein drittes Zimmer heutzutage auch bei kleinen Wohnungen sehr stark nachgefragt wird (ehemals klassisches Kinderzimmer, jetzt eher Arbeitszimmer oder Freizeitraum). Aber es werden daneben auch 2-Raum-Wohnungen mit rund 80 m² und 4-Raum-Wohnungen mit ca. 110 bis 115 m² angeboten werden. Ein wesentliches Merkmal aller Wohnungen sind großzügige Terrassen und Loggien, nicht unter 10 m², mit nutzbarer Tiefe, ausgerichtet zum Quartiersinneren bzw. in Baufeld 4 in südöstlicher Ausrichtung zum verbleibenden Grünraum an der Schwarzwaldstraße.

Frau Grüger fragt, ob die Baufelder entsprechend ihrer Nummerierung gebaut werden oder ob es eine besondere Reihenfolge der Bauabschnitte gibt?

Antwort:

Herr Tratnik antwortet, dass es zum jetzigen Zeitpunkt noch keine festgelegte Reihenfolge für die Bauabschnitte gibt. Das hängt auch vom Vertrieb der Wohnungen ab. Zurzeit gibt es also noch keinen genauen Plan; dieser kann aber bei Bedarf zu gegebenem Zeitpunkt bekannt gegeben werden.

Herr Selle fragt abschließend nach der Schulwegsicherheit in der Bauphase. Wird es Einschränkungen für die Schulkinder geben?

Anwort:

Herr Tratnik erläutert, dass eine ordnungsgemäße Sicherung der Baustelle mit Bauzäunen natürlich erfolgen wird. Zudem wird die Baustelle überwacht, was bei Bauvorhaben in dieser Größenordnung wichtig ist zum Schutz der Baustelle gegen Vandalismus etc. – so dass die Baumaßnahme an sich abgesichert ist. Welche Maßnahmen darüber hinaus notwendig sind, damit die Schulwege sicher sind, wird in Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden der Stadt Oberhausen definiert.

Abschließende Zusammenfassung

Frau Dr. Thissen fasst noch einmal alle Themen der Diskussion auf einem Tableau / einer Moderationswand zusammen (s. Anlage).

Ausblick

Frau Weimann erläutert, dass während der frühzeitigen Beteiligung die Gelegenheit besteht, verschiedenste Punkte aufzunehmen. In einigen Punkten fühlt sich die Verwaltung bestärkt, diese nochmals vertiefend anzugehen: Baumerhalt prüfen, Durchwegung des Gebietes für die Öffentlichkeit sichern, E-Mobilität und Photovoltaik weiter durchdenken. Aber auch das Thema Verschattung und Geschosshöhe wird nochmal mitgenommen und kritisch diskutiert. Mit Blick auf die zukünftige Bauphase – noch nicht für den Bebauungsplan – werden die Anregungen zu Bauzeit und Beeinträchtigungen für die Anwohnenden, u.a. der Schulwege, aufgenommen und sollen der Bauträgerin vorgebracht werden.

Umfrage

Es erfolgt eine abschließende Umfrage im Chat zu den Themen „Verbesserungen an solchen digitalen Bürgerversammlungen “ und „Wie hat es Ihnen heute gefallen?“.

Im Ergebnis zur ersten Frage gibt es nur sehr wenige Verbesserungswünsche bezüglich „Ankündigung“ und „Anmeldung“ der Veranstaltung. Die Mehrheit der gegebenen Antworten zur zweiten Frage entfällt auf „Die heutige Bürgerversammlung fand ich gelungen“. „Die heutige Bürgerversammlung fand ich gar nicht gut“ wird von keinem Teilnehmenden angegeben.

Frau Dr. Thissen erläutert nochmals die Vorgehensweise bei der Evaluation und bedankt sich abschließend für die gelungene Diskussion.

Verabschiedung

Herr Krey bedankt sich bei allen Verantwortlichen und TeilnehmerInnen. Er zeigt auf, dass viele angesprochene Themen bereits bei der Verwaltung bekannt sind und im Blick gehalten werden, so dass deutlich wird, dass die Verwaltung nicht an den Ideen und Wünschen der BürgerInnen vorbei arbeitet. Positiv hervorgehoben wird, dass einige Mandatsträger anwesend waren, die die Diskussion und Meinungen nun kennen und sie weitertragen können. Die AnwohnerInnen und Interessierten als „Fachleute vor Ort“ haben wesentlich zu der gelungenen Veranstaltung beigetragen und zeigen, wie wichtig es ist, im Gespräch zu bleiben und solche Formate zu nutzen.

Protokoll:

rheinruhr.stadtplaner
henning schmidt diplomingenieure

Christin Kocyan| Henning Schmidt

22.04.2021

Urbane Transformation
Dr. Fee Thissen
Planung. Entwicklung. Kommunikation.

Digitale Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 „Elpenbachstraße / Schwarzwaldstraße“ in Oberhausen-Sterkrade am 30.03.21, 18:00h – 20:10h

Kurze Ergebnissicherung (aus Sicht der Moderation)

Die Stadt Oberhausen lässt derzeit ein kompaktes, umsetzungsorientiertes Konzept zur digitalen Beteiligung verschiedener Akteure in gesetzlichen Verfahren erarbeiten, das in zwei digitalen Bürgerversammlungen erprobt wird. Die Bürgerversammlung zum VBB 34 ist der zweite Testlauf.

Zur Veranstaltung hatten sich im Vorfeld 61 Teilnehmer:innen angemeldet. Am Veranstaltungsabend erschienen davon etwa 40 Personen im digitalen Konferenzraum. Zusammen mit den Vertreter:innen der Verwaltung, externen Fachpersonen und dem Moderationsteam nahmen knapp 50 Personen an der Veranstaltung teil.

Begleitet wurde die Veranstaltung durch den Bezirksbürgermeister Osterfeld und die Bezirksverwaltungsstelle Osterfeld, Fachleute der Stadtverwaltung Oberhausen aus den Bereichen Stadtplanung und Umwelt (Frau Weimann, Frau Jagmann) sowie das Planungsteam Rheinruhr.Stadtplaner (Henning Schmidt) und Goldstein und Tratnik (Jörg Tratnik).

Die Veranstaltung folgte diesem Ablauf:

- Begrüßung durch Bezirksbürgermeister Osterfeld Thomas Krey
- Begrüßung und Einführung durch Moderation
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34 - Elpenbachstraße / Schwarzwaldstraße
- Diskussion zu gebündelten Themen und Fragen
- Zusammenfassung & Ausblick

Nach Begrüßung und Einführung erfolgte eine Umfrage, um die Teilnehmenden besser ‚kennenzulernen’:

1. Wie betroffen sind Sie von den Planungen?

A. Ich bin Anwohner:in aus dem konkreten Bebauungsplangebiet und bin von den Veränderungen direkt betroffen.	12/47 (26%)
B. Ich komme aus Oberhausen-Klosterhardt und interessiere mich für die Veränderungen.	7/47 (15%)
C. Ich kann mir vorstellen, später in der neuen Bebauung zu wohnen.	12/47 (26%)
D. Ich nehme an der Veranstaltung teil, weil mich das digitale Format interessiert.	8/47 (17%)
Keine Antwort	14/47 (30%)

Zu den Ergebnissen der Diskussion:

Im Anhang finden Sie ein Fotoprotokoll der digitalen Moderationswand.

Frau Grüger benannte Themen, die schon durch Stellungnahmen vorab eingegangen waren:
• Höhe der Bauweise, die nicht zum Charakter des Quartiers passen. Angeregt wird eine Reduzierung um ein Stockwerk
• Verzicht auf Niveau-Anhebung: die Erdgeschoss-Fußboden-Höhe (EFH) auf Tiefparterre-Niveau bringen
• Tiefgaragen tiefer planen

Folgende Vorschläge sind bereits eingegangen:
• Ladestationen für E-Automobile vorsehen
• Spielplatz an der Elpenbachstraße modernisieren

Während der Erläuterung des Vorhabens und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden im Chat weitere Themen gesammelt, die in die anschließende Diskussion einfließen sollten, diese sind untenstehend mit Kurzzusammenfassungen zur Diskussion aufgeführt (F = Frage; K = Kommentar)

Darauf aufbauend entstand eine rege Diskussion, die sich im Wesentlichen um fünf Kernthemen drehte:
- Umgang mit der Kuhle und Geländemodellierung
- Geschosshöhen und Verschattung
- Energieversorgung und Nachhaltigkeit
- Bäume und Freiraum
- Schulweg, Straßen und Barrierefreiheit

Zudem wurden Einzelfragen zu Wohnungstypen und Bauzeit beantwortet.

Umgang mit der „Kuhle“ und Geländemodellierung

Das Plangebiet liegt im städtebaulichen Kontext zurzeit größtenteils tiefer als die direkte Umgebung. Ein Anwohner weist darauf hin, dass dieser ‚Kuhlencharakter' zur Identität des Ortes gehört und erhalten bleiben sollte. Von den Planern wird erklärt, dass das Gelände aus zwei Gründen modelliert wird: Erstens, um Barrierefreiheit herzustellen und zweitens, da aus entwässerungstechnischen Gründen die Erdgeschosse und Tiefgaragenzufahrten des Plangebietes oberhalb der umliegenden Straßen liegen sollten. Praktisch werden die Keller und Tiefgaragen in der bestehenden Kuhle gegründet und der restliche Kuhlenraum mit zulässigem Bodenmaterial aufgefüllt. Auch der Aspekt der Wirtschaftlichkeit sei in diesem Zusammenhang zu beachten.

Im Chat gingen zum Thema begleitend Fragen ein, die überwiegend in die mündliche Diskussion einbezogen wurden.

F: Mit welchem Material wird die Kuhle ausgefüllt?

F: Wer will in einer Kuhle wohnen ohne Licht im Erdgeschoss?

Geschosshöhen und Verschattung

Die Teilnehmenden stellen die Geschosshöhen in Frage und möchten erfahren, auf welcher Basis zwischen Drei- und Viergeschossigkeit im Plangebiet entschieden wurde. Die Planer erklären, dass sich die Geschosshöhe an dem heterogenen Umfeld orientiert und hier eine verträgliche Verdichtung vorgeschlagen wird. Es wird auch erklärt, dass das Gelände ein Gefälle hat, welches auch mit dem Auffüllen der Kuhle bestehen bleibt. Die Bebauung des Baufeldes 1 liegt damit bereits etwas tiefer als die nördlich gelegene Bestandsbebauung. Dadurch wird trotz der Viergeschossigkeit eine ähnliche Höhe über Normalhöhennull (NHN) erreicht wie die umgebende Bebauung. Im tiefergelegenen Teil des Planungsgebietes wird zur Schwarzwaldstraße hin eine niedrigere

Geschossigkeit gewählt, da das Gelände im Vergleich zur südlich gelegenen Bestandsbebauung höher liegt (das Gefälle wurde auf der Moderationswand skizziert, s. Anhang).
Verbunden mit der Geschossigkeit ist die Frage nach der Verschattung durch die neuen Baukörper.
Die Anwohner der Parzellen an der Tackenbergstraße fragen nach der Verschattung durch die drei neuen viergeschossigen Baukörper. Sie haben Sorge, dass Sonnenlicht für diese angrenzenden Nachbargrundstücke genommen wird. Die Verschattungsfrage soll in der weiteren Detailplanung geprüft werden.

Im Chat entspann sich dazu folgende Diskussion:

F: Wer möchte plötzlich von einem vierstöckigen Haus beschattet werden?

K: Die Bäume, die da jetzt stehen, werfen größere Schatten.

K: Abgesehen davon, dass die Sonnenstrahlung weitestgehend aus der entgegengesetzten Richtung kommt.

K: Bäume, die mir Sichtschutz geben, sind schon etwas anderes, als wenn Menschen in mein Haus, in meinen Garten schauen. Vor allem, wenn das eigene Haus zwei Etagen hat und die neuen dann vier (Tackenbergstr. 138).

Energieversorgung und Nachhaltigkeit
Die Teilnehmenden erkundigen sich nach der Nutzung von alternativen Energien, zum Beispiel Photovoltaik. Die Planer antworten, dass eine Ausrüstung mit Photovoltaik auch auf Gründächern möglich ist und dies in der weiteren Ausarbeitung nachrücken könnte. Zusätzlich wird der Hinweis aufgenommen, dass die Tiefgaragen mit Ladestationen für Elektroautos ausgestattet werden sollen.

Auch diese Diskussion wurde angestoßen und ergänzt durch folgende Chatbeiträge:

F: Schließen sich nicht die Begrünung der Dächer und eine Nutzung der Dächer für erneuerbare Energien, wie PV, aus?

K: PV und Dachbegrünung schließen sich gerade auf Flachdächern nicht gegenseitig aus, sondern können symbiotisch miteinander harmonieren, weil die Begrünung die PV z.B. von unten zusätzlich kühlt und dadurch eine bessere Energieausbeute erreicht wird.

F: Vielleicht könnte man auch ggf. Erdwärme als Energienutzung ins Auge fassen, statt sich auf die EVO zu verlassen?

K: Es sollten Charger-Plätze zum Laden von E-Automobilen nicht vergessen werden bzw. vorgeschrieben sein, ggf. gespeist durch PV-Anlagen mit Pufferbatterie.

K: Ladestationen auch öffentlich zugänglich machen.

Bäume und Freiraum
Es wird auch nachgefragt, wie viele Bäume für diese neue Bebauung weichen müssen. Frau Jagmann vom Bereich Umwelt erläutert, dass 53 Bäume weichen müssen, 54 Bäume dafür ausgleichend gepflanzt würden - über 20 davon im Plangebiet, die anderen im weiteren Stadtgebiet. Die Fällung einzelner ausgewählter Bäume würde noch einmal überprüft. Durch die Summe der vorgesehenen Maßnahmen, von Fassadenbegrünung, Dachbegrünung und die privaten und gemeinschaftlichen Freiräume würden sich die Ökobilanz und Strukturvielfalt insgesamt gegenüber der heutigen Situation verbessern.

Zum Freiraum wird nachgefragt, ob die Durchquerung des Grundstücks auch für die Nachbarschaft zugänglich sein wird und wer den Spielplatz nutzen darf.
Die Teilnehmenden weisen darauf hin, dass das Grundstück heute gerne als Abkürzung genutzt wird. Das Plangebiet wird zukünftig eine Privatfläche sein, die für die Nachbarschaft möglichst zugänglich sein soll. Von Seiten der Stadt wird erklärt, dass sie mit dem Vorhabenträger noch im Gespräch sei, um eine öffentliche Durchwegung zu sichern. Es wird deutlich gemacht, dass der Investor keinen öffentlichen Spielplatz realisieren möchte. Die Teilnehmenden weisen darauf hin, dass es einen benachbarten öffentlichen Spielplatz gibt, der aber modernisierungsbedürftig sei.

Zum Thema im Chat:

F: Wie alt ist der Baumbestand am Rand der ehemaligen Sandkuhle?
Und wie viele „alte“ Bäume müssen dem Projekt weichen?

K: Der Spielplatz an der Elpenbachstraße - gegenüber dem Gebäude im öffentlich geförderten Wohnungsbau - steht in keinem unmittelbaren Zusammenhang mit dem hier geplanten Bauprojekt, das im Inneren der Anlage einen eigenen Spielplatz vorsieht.

F: Sind die erwähnten Privatwege für die Allgemeinheit nutzbar, als Abkürzung z.B.?

Schulweg, Straßen, Barrierefreiheit
Stadt und Planer nehmen aus der Diskussion den Hinweis mit, dass die Straßenquerschnitte und Wege nochmal zu prüfen sind und hier gegebenenfalls auch Spielstraßen entstehen könnten. Die Teilnehmenden verdeutlichen, dass die Schwarzwaldstraße ein Schulweg ist.

Hierzu gab es verschiedene Kommentare und Ideen im Chat:

F: Wie sieht es mit der Schulwegsicherheit während der Bauphase aus?

F: Für die älteren Anwohner der umliegenden Straßenzüge bietet das Bau- und Wohnprojekt mit seinen barrierefreien Wohneinheiten auch eine Möglichkeit, sofern die eigene Wohnung / das eigene Haus dies nicht bietet, einen Umzug in Erwägung zu ziehen, um im bisherigen Wohnumfeld, aber mit verbesserter Wohnqualität den weiteren Lebensabend zu verbringen. Wer zieht nicht gerne im Alter noch einmal um, wenn er die Treppen vor oder im eigenen Haus nicht mehr hinauf- oder herunterkommt?

K: Verkehrsberuhigter Bereich wäre auch für den Schulweg gut.

K: ggf auch als Spielstraße ausbilden.

K: Barrierefreiheit kann durchaus bei Phantasie und Willen gleichermaßen erreicht werden.

Weitere Einzelthemen:
- Auf Nachfrage erklärt der Architekt, dass in den verschiedenen Baukörpern vielfältige Wohnungstypen angeboten werden, von 2- über 3- bis zu 4-Zimmerwohnungen, die alle über private Freiräume verfügen und eher größere Zuschnitte haben.

Wann rollt der Bagger? Und wann ist mit der Umsetzung zu rechnen? Diese Fragen werden wie folgt beantwortet: Der Investor möchte so schnell wie möglich mit der Realisierung beginnen. Es sei aber klar, dass der Planungsprozess zuvor ordentlich abgewickelt werden müsse. Auch müssten Investor und Stadt noch einen

Durchführungsvertrag abschließen, was ebenfalls Zeit benötige. Die Idealvorstellung bestünde darin, dass der Abriss zwischen Herbst 2021 - Sommer 2022 startet. Im Herbst 2021 soll das Projekt in die Offenlage gehen. Der Baubeginn solle möglichst im Jahr 2022 liegen. Die Bauzeit würde ca. drei bis dreieinhalb Jahre betragen und in Etappen erfolgen. Die Belastungszeit für die Nachbarn sei in der Anfangszeit höher und würde mit dem Fortschritt des Baus abnehmen.

Im Chat kam auch Lob zur Planung:

> Endlich ein Bebauungsplan mit Sinn und Verstand.

> Uns gefällt das Gesamtkonzept mit Farbgestaltung und umfangreicher Begrünung. Auch das geschilderte Fahrradkonzept begeistert uns.

> Ein schönes und schlüssiges Konzept.

Eine Umfrage zum Schluss der Veranstaltung zeigte, dass der überwiegende Teil der Teilnehmenden mit dem neuen Format zufrieden war:

Die heutige digitale Bürgerversammlung fand ich...	
A. ... gar nicht gut	0/40 (0%)
B. ... ok	9/40 (23%)
C. ... gelungen!	20/40 (50%)
Keine Antwort	11/40 (28%)

Das sollte sich verbessern:	
A. Ankündigung	5/40 (13%)
B. Anmeldung	5/40 (13%)
C. Hilfestellung	1/40 (3%)
D. Technik	1/40 (3%)
E. Die Veranstaltung selbst	2/40 (5%)
Keine Antwort	2/40 (5%)

Wir bedanken uns bei allen Teilnehmenden für die konstruktive Diskussion und den begleitenden Fachleuten für Ihre Erläuterungen.

Das Team von Urbane Transformation: Christine Grüger, Damian Paderta, Klaus Selle, Fee Thissen
Oberhausen, 25.05.21

Was nehmen wir mit?
Was geben wir weiter?

Geschosshöhe? Wie wurde entschieden zwischen 3 - und 4Geschossigkeit?

Geschosshöhe orientiert sich an heterogenem Umfeld; verträgliche Verdichtung

Gelände hat ein Gefälle (das bleibt); an tieferem Teil höhere Geschossigkeit; an höherem Teil niedrigere Geschossigkeit

Frage nach Verschattung, Sorge, dass Sonnenlicht auf Nachbargrundstücken genommen wird

hier nochmal in Detailplanung prüfen!

In Summe verbesserte Ökobilanz und Strukturenvielfalt durch weitere Maßnahmen

53 Bäume müssen weichen, 54 neue Bäume werden ausgleichend gepflanzt; über 20 im Plangebiet, der Rest im Stadtgebiet

bei einzelnen Bäumen wird die Fällung nochmal geprüft

Gefälle!

Wegeführung, Grundstück wird als Abkürzung genutzt; Privatfläche, die aber für NAchbarschaft möglichst zugänglich sein soll

Stadt ist noch mit Vorhabenträger im Gespräch, um öffentliche Durchwegung zu sichern

Energieversorgung / nachhaltige Entwicklung?

Wie sieht es eigentlich aus mit Photovoltaik? > könnte nachrücken

Photovoltaik und Gründach ergänzen sich

Versorgung mit Ladestationen in Teifgaragen anbieten

Investor will keinen öffentlichen Spielplatz realisieren

Hinweis, dass der benachbarte öffentliche Spielplatz modernisierungs-bedürftig ist

Wege / Straßenquerschnitte nochmal prüfen, ggf. auch Spielstraßen denken; Achtung Schulweg!

Aufzüge in alle Geschosse als Standard

verschiedene Whgstypen 2, 3, 4Raum alle mit großen Freiräumen, eher größerer ZUschnitt

Kuhlencharakter gehört zur Identität des Ortes und soll erhalten bleiben

Geländemodellierung: 1. für Barrierefreiheit und 2. EGs müssen über Straßenniveau liegen (tehcnische Vorgabe) zur Entwässerung

Keller werden auf Kuhle abgestellt und der restlichte Kuhlenraum mit zulässigem Bodenmaterial aufgefüllt

Wirtschaftlichkeit

Wann rollte der Bagger? Wann ist mit der Umsetzung zu rechnen? Investor will so schnell wie geht. Aber Prozess muss ordentlich abgewickelt werden. Idealvorstellung Abriss zwischen Herbst 21 und Sommer 22; Baubeginn in 22; im Herbst 21 in Offenlage

Bauzeit? ca. 3 - 3.5h Jahre in Etappen, auch coronabedingt etwas länger

Investor schließt stbl. Vertrag mit Stadt ab - auch das braucht Zeit

Belastung für Nachbarn in Anfangszeit, nimmt mit Baufortschritt ab