

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3964-01	Termin 26.10.2023	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium		Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*
26.10.2023	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss		B		
02.11.2023	Bezirksvertretung Sterkrade		A		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 755 -Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße)-
Beschluss zur Weiterführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und zur
Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag

1. Der Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 755 – Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) – im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB weiterzuführen (siehe Punkt VI).

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I, Nr. 221).

2. Der Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss erklärt sich mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 755 – Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) – vom 06.09.2023 einverstanden. Er beschließt dessen Veröffentlichung nebst Begründung.

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I, Nr. 221).

Bereichsleiter Bereich 5-1	Beigeordneter Dezernat 5				
Hülsebusch Datum 28.09.2023	Dr. Palotz Datum 28.09.2023				
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)		* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)		Beschlusskontrolle: Ja oder nein	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3964-01	Termin 26.10.2023	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

Bezug

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 755 – Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) – vom 15.11.2021 (Drucksache Nr. B/17/1120-01);

Konsequenzen

a) Finanzielle

Keine ☒

Ja ☐

b) Auswirkungen auf das Klima

Ja ☒ Auf die als Anlage 1 beigefügte Liste Klimacheck wird verwiesen.

Nein ☐

c) Sonstige Keine

Begründung

I. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 755 liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 24 und umfasst die Flurstücke Nr. 627-630, 844 und 845. Es wird wie folgt umgrenzt:

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

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich auch aus der beigefügten Übersichtskarte und dem Bebauungsplanentwurf (s. Anlagen 3 und 4).

II. Planungsanlass und Hauptplanungsziele

Nördlich der Biefangstraße, zwischen Roßbachstraße und Hagedornstraße, befindet sich das Gelände einer ehemaligen Tankstelle mit einem gewerblich genutzten Hof. Diese Nutzung besitzt gegenüber dem vorwiegend aus Wohnnutzung und verschiedenen Schulen geprägten Umfeld etwa wegen Emissionen ein Konfliktpotential. Zudem weist die Fläche einen hohen Versiegelungsgrad auf. Im Sinne einer langfristigen städtebaulichen Ordnung ergibt sich im Kontext der aktuellen Nutzung dieses Areals ein planerischer Handlungsbedarf. Die Flächen befinden sich mittlerweile in Besitz der Diva GmbH, welche als Planungsträgerin ein Projektentwicklungsinteresse zur Realisierung von Wohnungsbau bekundet hat. Daher wurde am 28.09.2021 eine Planungsvereinbarung zwischen der Diva GmbH und der Stadt abgeschlossen.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3964-01	Termin 26.10.2023	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

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

Für das Plangebiet besteht derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 128 – Schul- und Sportzentrum Schwarze Heide – aus dem Jahr 1978. Dieser setzt für das fragliche Grundstück eine gewerbliche Nutzung fest. Zur Realisierung der verfolgten Planungsziele ist daher die Schaffung des erforderlichen Planungsrechts über die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Im seit dem 03.05.2010 rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, der Oberhausen angehört, wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (Bauleitplanerischer Teil des RFNP) und als Allgemeiner Siedlungsbereich (Regionalplanerischer Teil des RFNP) dargestellt.

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen (STEK 2020) als informelles Planungsinstrument enthält an dieser Stelle für das Plangebiet ebenfalls die Darstellung Wohnbaufläche. Der Maßnahmenplan des STEK 2020 enthält für das Plangebiet keine Darstellung.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 755 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Wohngebietes,
- Regelung der notwendigen Erschließung.

Die Beschreibung der konkreten Ziele und die Festsetzungen des Bebauungsplans sind auch der Begründung (s. Anlage 8) zu entnehmen.

III. Städtebauliches Konzept

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

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

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

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3964-01	Termin 26.10.2023	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

Die insbesondere in verkehrlicher Hinsicht zu gewährleistenden Herrichtungsstandards werden bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 755 – Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) – in einem städtebaulichen Vertrag i.S.v. § 11 BauGB zwischen der Stadt Oberhausen und der Diva GmbH geregelt.

IV. Bisheriger Verfahrensablauf / Frühzeitige Beteiligungsverfahren

Am 15.11.2021 wurde vom Rat der Stadt Oberhausen gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 755 – Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) – beschlossen. Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte am 15.12.2021 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen. Zuvor wurde bereits mit der Planungsträgerin, der Diva GmbH, eine Planungsvereinbarung abgeschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 755 wird im „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 755 -Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße)-

- in der Zeit vom 29.08.2022 – 12.09.2022 einschließlich ausgelegt (öffentliche Darlegung der Planung) und
- am 31.08.2022 in Form einer öffentlichen Anhörung (Bürgerversammlung) der Öffentlichkeit vorgestellt.

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

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 01.08.2022 erstmalig bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

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

Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1. Bezirksregierung Arnsberg**
Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW
Goebenstraße 25
44135 Dortmund
- 2. Deutsch Telekom Technik GmbH**
Friedrichstr. 1
46483 Wesel
- 3. Emschergenossenschaft**
Postfach 10 11 61
45011 Essen

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3964-01	Termin 26.10.2023	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

4. **Industrie- und Handelskammer zu Essen**
45117 Essen

5. **Landschaftsverband Rheinland**
Amt für Bodendenkmalpflege
Endenicher Straße 133
53115 Bonn

6. **MAN GHH Immobilien GmbH**
Sterkrader Venn 2
46145 Oberhausen

7. **RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH**
Am Schloß Broich 1-3
45479 Mülheim a. d. Ruhr

Private

8. **Bürger 1**

9. **Bürgerin und Bürger 2**

10. **Bürgerin 3**

11. **Online-Bürgerversammlung am 31.08.2022**
mit etwa 30 Teilnehmenden

V. Stellungnahme der Verwaltung zu den abwägungsrelevanten Eingaben

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

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

VI. Umstellung auf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB

Gemäß § 13a BauGB wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren 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 Bebauungsplans Nr. 755 ist dies zweifellos gegeben (siehe Kapitel II).

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 3.500 m². Die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist noch kleiner. Damit wird der Grenzwert von 20.000 m² nicht überschritten.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3964-01	Termin 26.10.2023	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

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 27.09.2021 begründen die Zielsetzungen bzw. geplanten Festsetzungen im 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 Bebauungsplan Nr. 755 liegen somit vor. Entsprechend wurde bereits im Zuge der Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB hingewiesen.

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.

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.

VII. Weiterer Verfahrensablauf

- Beschluss des Stadtplanungs- und Mobilitätsausschusses über die Weiterführung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, Einverständnis des Stadtplanungs- und Mobilitätsausschusses mit dem Entwurf des Bebauungsplans und Beschluss zur Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB;
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Bekanntmachung über die Weiterführung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs sowie weiterer Unterlagen im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs und weiterer Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für 30 Tage, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist;

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3964-01	Termin 26.10.2023	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

- Erarbeitung und Aushandlung eines städtebaulichen Vertrags zur Regelung insbesondere der Erschließungserfordernisse;
- Abwägungsentscheidung über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt;
- Inkrafttreten des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB.

VIII. Kurzzusammenfassung

Der Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 755 im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch weiterzuführen. Darüber hinaus beschließt er die Veröffentlichung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 755 – Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) –.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 755 – Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das bisher als Tankstelle sowie zu gewerblichen Zwecken genutzten Areals im Sinne der Innenentwicklung einer Wohnnutzung zuzuführen. Die Flächen befinden sich mittlerweile in Besitz der Diva GmbH, welche als Planungsträgerin ein Projektentwicklungsinteresse zur Realisierung von Wohnungsbau bekundet hat. Daher wurde am 28.09.2021 eine Planungsvereinbarung zwischen der Diva GmbH und der Stadt abgeschlossen.

Im seit 03.05.2010 rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, der Oberhausen angehört, wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (Bauleitplanerischer Teil des RFNP) und als Allgemeiner Siedlungsbereich (Regionalplanerischer Teil des RFNP) dargestellt.

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

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3964-01	Termin 26.10.2023	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

321 **Anlagen**

322

323 Anlage 1: Liste Klimacheck

324

325 Anlage 2: Arbeitshilfe für Wassersensibilität in Bebauungsplänen

326

327 Anlage 3: Übersichtskarte Geltungsbereich

328

329 Anlage 4: Verkleinerte Fassung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 755

330

331 Anlage 5: Abwägungstabelle

332

333 Anlage 6: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

334

335 Anlage 7: Niederschrift der Bürgerversammlung

336

337 Anlage 8: Entwurf der Begründung

338

339 Die Anlagen 6 – 8 werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung
340 nicht in Papierform beigelegt. Sie liegen aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus und
341 können darüber hinaus vorab über das Ratsinformationssystem ALLRIS heruntergeladen werden.

Prüfung der Klimaschutzrelevanz in Beschlussvorlagen – Klimacheck

Beschlussvorlage:

Zuständiger Bereich: 5-1-40

Stufe 1: Voreinschätzung der Klimarelevanz

Klimarelevanz in der Beschlussvorlage?

☒ Ja → Stufe 2

Nein → Bitte im Ratsinformationssystem begründen.

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

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

Stufe 2: Prüfung der Klimaschutzkriterien

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

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

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

Ergebnis

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

Erläuterungen zum Ergebnis

--

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

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

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

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

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

Arbeitshilfe für Wassersensibilität in Bebauungsplänen

Stufe I

Projekt: BP 755, Biefangstraße

1. Allgemein

Handelt es sich um eine erstmalige Bebauung, Befestigung oder einen erstmaligen Anschluss an die öffentliche Kanalisation des Grundstücks nach dem 1. Januar 1996? (§ 44 LWG NRW)	☐ ja ☒ nein
Liegen Gutachten, Berichte oder sonstige Informationen von Dienststellen oder anderen relevanten Institutionen (z. B. Stadtentwässerungsbetriebe, Ingenieurbüros, o. ä.) für das Plangebiet vor? Hydrologisch: Geologisch: Bodenbelastung: • Boden- und Bodenluftuntersuchung (Geokom, 2020) • Beurteilung des altlastenbedingten Bodensanierungs- und Beseitigungsaufwandes (Geokom, 2020) Klima: Sonstige:	☒ ja ☐ nein
Liegen Hinweise zu Gefährdungen durch Starkregenereignisse oder andere Wassereinflüsse (z. B. Überflutungen oder Staunässe) von Anwohnern / Feuerwehr / Eigenbetrieben etc. vor (z. B. aus der Fließwegeanalyse, Presseberichte, o. ä.)? Hinweise: Im Falle eines HQextrem, einem Hochwasser mit einer seltener als alle 100 Jahre auftretenden Wahrscheinlichkeit, ist das Plangebiet durch Überflutungen durch die Emscher von mehr als 4 m betroffen. Deiche entlang der Emscher verhindern jedoch solche Überschwemmungen.	☒ ja ☐ nein

2. Hochwasser- und Überflutungsschutz

Liegt das Plangebiet in einem förmlich festgesetzten oder vorläufig sichergestellten Überschwemmungsgebiet (HQ ₁₀₀)? UMWELTPORTAL NRW - ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETE	☐ ja ☒ nein
Liegt das Plangebiet in einem Trinkwasserschutzgebiet? UMWELTPORTAL NRW - TRINKWASSERSCHUTZGEBIETE	☐ ja ☒ nein



Liegt das Plangebiet innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Gebietes bei HQ_{extrem}? HOCHWASSERGEFAHREN- UND RISIKOKARTEN NRW	☒ ja ☐ nein
--	--

3. Regenwasserbewirtschaftung

Befindet sich ein Fließgewässer in räumlicher Nähe? ELWAS-WEB	☒ ja ☐ nein
---	--

Name: Emscher

Abstand zum Planungsraum: 500 m

Erschwernisse: Im Falle eines HQ_{extrem}, einem Hochwasser mit einer seltener als alle 100 Jahre auftretenden Wahrscheinlichkeit, ist das Plangebiet durch Überflutungen durch die Emscher von mehr als 4 m betroffen. Deiche entlang der Emscher verhindern jedoch solche Überschwemmungen.

Befindet sich ein Regenwasserkanal in räumlicher Nähe? Mischwasserkanal in der Biefangstraße	☒ ja ☐ nein
---	--

Abstand zum Planungsraum: 5 m

Gibt es Altlastenverdachtsflächen im Betrachtungsraum? Siehe Hinweis Altlasten im BPL	☒ ja ☐ nein
---	--

Befindet sich eine öffentliche Grünfläche in räumlicher Nähe (z. B. Versickerung, Rückhaltung des Regenwassers)?	☐ ja ☒ nein
---	--

Abstand zum Planungsraum:

Welche Auswirkungen hat die Topographie auf den Oberflächenabfluss und die Regenwasserbewirtschaftung?

Auswirkung: Weitgehend ebenerdig. Geländemodifikation erforderlich.

Wurden auf den benachbarten Grundstücken bereits Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung umgesetzt?	☐ ja ☐ nein
---	---

Maßnahme: *unbekannt*

Ergebnis Grundlagenermittlung

Auf dem Grundstück sind Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen erforderlich. Diese werden im BPL festgesetzt und auf das Genehmigungsverfahren verlagert. Sofern der Baugrund dies



zulässt soll Regenwasser auf den Privatgrundstücken versickert werden.

Fortschreibung im Verfahren

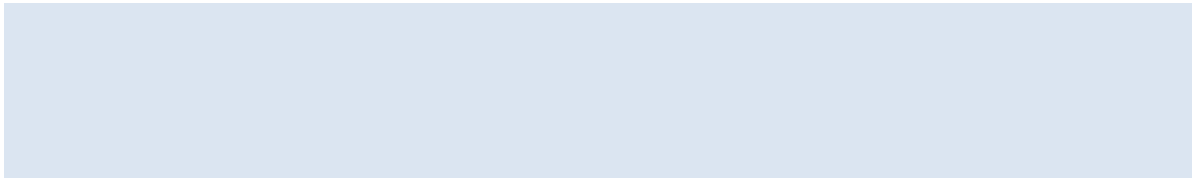
4. Gestaltung / Konzept

Gibt es Schutz- oder Bewirtschaftungstreifen von Gewässern im Plangebiet oder unmittelbar an dieses angrenzend und sind diese in der Planung berücksichtigt (§ 38 WHG)?	☐ ja ☒ nein
Sind Flächen für die Bewirtschaftung des Regenwassers im Plangebiet vorgesehen?	☐ ja ☒ nein
Ist eine Rückhaltung von Regenwasser geplant (z. B. durch Dachbegrünungen)?	☒ ja ☐ nein
Maßnahme: mindestens Dachbegrünung. Ein Entwässerungskonzept wird im Laufe des Verfahrens erstellt.	
Auf welchen Maßstab bezieht sich die Regenwasserrückhaltung?	
☒ Gebäude ☒ Baugrundstück ☒ Baugebiet	
Kann das anfallende Regenwasser in ein freiraumplanerisches oder stadtgestalterisches Konzept eingebunden werden?	
- Sind Flächen für die Gestaltung verfügbar?	☐ ja ☒ nein
- Wird bei der Gestaltung auf die Erlebbarkeit, den Erlebniswert, die Wegeführung und das Aussehen bei „Trockenfallen“ geachtet?	☐ ja ☒ nein

Ergebnis Gestaltung / Konzept

Die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt in Rigolen unterirdisch.





Arbeitshilfe für Wassersensibilität in Bebauungsplänen

Stufe II

Projekt:

1. Regenwasserbewirtschaftung

Thema	Leitfragen	Stichpunktartige Antwort mit Begründung
Arten der Regenwasserbewirtschaftung	• Welche Arten werden geplant? ➤ Dezentrale Versickerung, ➤ zentrale Versickerung ➤ Gründächer, ➤ ortsnahe Einleitung in ein Gewässer	Dezentrale Versickerung und Gründächer auf den Privatgrundstücken. Das Schmutzwasser und das auf den Verkehrsflächen anstehende Niederschlagswasser wird über einen Mischwasserkanal abgeführt.
Wasserrechtliche Beurteilung	• Ist die Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde erfolgt? • Ist die Gemeinwohlverträglichkeit geprüft?	Abstimmung mit der WBO und der UWB wurde durchgeführt.
Erhalt des lokalen Wasserhaushaltes	• Bilanzierung hinsichtlich Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung: Wurde die Wasserbilanz für das bebaute Gebiet soweit wie möglich der Situation des unbebauten Gebietes angenähert (Entwurf DWA A 102)?	Das Gebiet wird im Vergleich zum Bestand entsiegelt.
Regenwasserableitung im B-Plan	• Ist eine offene Ableitung über Rinnen oder Gräben geplant? • Sind Ableitungswege außerhalb von ÖWG-Flächen im B-Plan festgesetzt? • Wurden diese Anlagen gemäß DWA A 118 hinsichtlich der zulässigen Überstauhäufigkeit geprüft?	Es ist keine offene Ableitung geplant. Keine Festsetzungen dazu im BPL.
Regenwasserbehandlung	• Ist eine stoffliche Regenwasserbehandlung erforderlich? Wie erfolgt sie?	Nicht erforderlich

Dezentrale Versickerung auf privaten Grundstücken	• Sind die Mindestabstände eingehalten? • Ist der Flächenbedarf für die Anlage per Festsetzung gesichert?	Abstände werden im Konzept eingehalten. Dazu keine Festsetzungen im BPL. Verlagerung auf das Genehmigungsverfahren.
Zentrale Versickerung oder Rückhalteanlagen	• Ist der Flächenbedarf für die Anlage per Festsetzung gesichert? • Sind Rückhalteanlagen in offener, naturnaher Erdbauweise vorgesehen? • Ermöglicht die Art der Gestaltung (Einstautiefe, Böschungsneigungen) ein Becken ohne Einzäunung? • Ist geprüft, dass die Anlage nach den a.a.R.d.T. überstaut?	Keine Festsetzung der Anlage. Verweis auf das Entwässerungskonzept und Genehmigungsverfahren. Keine offene Bauweise geplant. Nur Rigolen-Versickerung.
Gründächer	• Bestehen für alle Flachdächer (und gering geneigten Dächer < 15°) Gründachfestsetzungen? • Werden Retentionsgründächer festgesetzt?	Festsetzungen für Dachbegrünung auf Flachdächern und Garagen.
Ortsnahe Einleitung in ein Gewässer	Gewässername: • Liegt die Zustimmung des Unterhaltungspflichtigen vor? • Entspricht die Einleitungsmenge den gesetzlichen Anforderungen und den Vorgaben des Unterhaltungspflichtigen? • Muss für zukünftige Erweiterungen etc. Platz für ggf. später erforderliche Regenrückhalteanlagen vorgesehen werden?	-
Mischsystem	• Verbleibt nach Ausschöpfung aller Maßnahmen zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung eine Ableitung von Anteilen des Regenwassers ins Mischsystem? • Zulässige Einleitungsströme in das übergeordnete Mischwassersystem überprüft und eingehalten? • Sind die Auswirkungen des B-Plangebietes auf die Bauwerke der Mischwasserbehandlung mit dem Wasserverband abgeklärt?	Das Regenwasser der Straßenverkehrsfläche wird in den Mischwasserkanal eingeleitet.

Gestaltung	• Welche Ansätze werden verfolgt, damit Regenwasser erlebbar für die Bevölkerung gemacht wird?	-
Oberflächenbeschaffenheit von Straßen, Wegen und privaten Flächen	• Wurden dezentrale Maßnahmen zur Verringerung des Oberflächenabflusses vorgesehen (wasserdurchlässige Wegebefestigungen etc.)?	Es werden wasserdurchlässige Wegebefestigungen festgesetzt.

2. Überflutungs-/ Hochwasserschutz

Thema	Leitfragen	Stichpunktartige Antwort mit Begründung
Allgemein		
Einsatzplan	• Liegt ein Alarm- und Einsatzplan für das Gebiet vor?	<i>Nicht bekannt</i>
Gewässer		
Hochwasser	• Ist ein HQ₁₀₀ Gutachten vorhanden? • Liegt das Plangebiet innerhalb des Überschwemmungsgebietes eines Gewässers (HQ₁₀₀)? • Liegt das Plangebiet innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Gebietes bei HQ_{extrem}? • s. Flussgebiete NRW - Hochwasserrisikomanagementplan • Ist die Hochwassersicherheit der Abwasseranlagen sichergestellt? • Sind Hochwasserschutzeinrichtungen für das Baugebiet erforderlich?	Im Falle eines HQ _{extrem} , einem Hochwasser mit einer seltener als alle 100 Jahre auftretenden Wahrscheinlichkeit, ist das Plangebiet durch Überflutungen durch die Emscher von mehr als 4 m potenziell betroffen. Deiche entlang der Emscher verhindern jedoch solche Überschwemmungen. Bei einem Deichversagen wäre das Plangebiet jedoch erheblich gefährdet. Bauliche Maßnahmen können keinen umfassenden Schutz beim Katastrophenfall eines Dammbruchs gewährleisten, doch können Vorsorgemaßnahmen wie Abdichtungen oder Lage der Haustechnik getroffen werden. Es wird textlich festgesetzt, dass die Erdgeschossfußbodenhöhen mindestens 0,3 m über dem festgelegten Straßenniveau zu errichten sind; das Straßenniveau entlang der Straßenmitte wird punktuell festgesetzt.

Das Plangebiet liegt nicht in eine festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Abwasseranlagen

Zentrale Versickerung oder Rückhalteanlagen

- Ist der Fließweg des Notüberlaufes innerhalb des B-Planes der Versickerungs-, Rückhalteanlage festgelegt und gesichert?
- Ist die Weiterführung des Notwasserweges außerhalb des B-Planes gewährleistet?

Keine Festlegung im BPL.
Im Falle von Regenereignissen mit größerer Intensität als 30-jähriges dient die Verkehrsfläche als Notwasserweg um das Wasser abzuführen, ohne die Bausubstanz zu schädigen.

Straßen und Wege

Straße zur Ableitung von Starkregen

- Sind die zukünftigen Straßenausbauhöhen des B-Planes festgelegt?
- Wurden Borde und Rinnen zur Wasserführung vorgesehen?
- Wird die Straße als Notwasserweg für Starkregen genutzt?
- Ist der Überflutungsnachweis für den Straßenquerschnitt bei offener Regenwasserableitung über Rinnen geführt worden?
- Sind abgesenkte Randeinfassung an Geländetiefpunkten z. B. für Garagen vermieden worden?
- Besteht eine starke Längsneigung? Sind Zusatzmaßnahmen zur Straßenentwässerung in der Straßengestaltung erforderlich, damit Regenwasser nicht auf Privatgrundstücke gelangt?

Die zukünftigen Straßenausbauhöhen sind im BPL festgesetzt.
-
Ja
Keine weiteren Detailplanung zu diesem Planstand.

Gebäude / Infrastruktur

Überflutungssicherheit der Gebäude / Infrastruktur beachten	Sind im B-Plangebiet kritische Infrastrukturobjekte vorgesehen (z. B. Strom- und Gasversorgung, U-Bahn-Einstieg, Krankenhäuser)? Falls ja, wurden diesbezüglich besondere Risikobetrachtungen durchgeführt?	Es sind keine kritischen Infrastrukturobjekte im BPL festgesetzt.
Bauvorsorge		
Gebäudesicherheit / Objektschutz	- Ist die Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt? - Wurde im B-Plan ein Hinweis auf verbleibende Gefährdungen und notwendige Bauvorsorge in Abhängigkeit der Überflutungsprüfung aufgenommen?	Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist 0,3 m über dem vorhandenen Straßenniveau festgesetzt. Es wurde kein weiterer Hinweis gegeben.
Gebietssicherheit		
Stadtweite Fließwegeanalyse / Oberflächenabflusssimulation	Wurden die Ergebnisse der stadtweiten Fließwegeanalyse / Oberflächenabflusssimulation bei der Überflutungsbetrachtung berücksichtigt?	Ja
Ganzheitliche Betrachtung des B-Plangebietes innere und äußere Erschließung	- Liegt das B-Plangebiet in einem Poldergebiet? - Sind Grün-, Ersatz-, und Ausgleichs-, Freiflächen oder andere geeignete Flächen als temporäre Retentionsflächen ausgebildet? - Wird Regenwasser von Straßen durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie Bordsteinabsenkungen, Straßenquerneigung oder Notwasserwege in Freiflächen abgeleitet? - Wird der Abfluss von Freiflächen reduziert? Oder wird das von Freiflächen abfließende Regenwasser schadlos abgeleitet?	Nein Nein Nicht festgesetzt. Durch Gründächer wird Regenwasser zurückgehalten.

	- Ist der Nachweis des schadlosen Ableitens bzw. der Zwischenspeicherung für ein 50-jährliches Regenereignis innerhalb des B-Plangebietes erbracht? - Sind während der Bauzeit (Erschließungsphase) temporäre Maßnahmen zum Überflutungsschutz bzw. von wild abfließendem Oberflächenwasser notwendig? - Sind Notwasserwege im B-Plangebiet zur Ableitung von Starkregen erforderlich und festgesetzt?	Es wurde der Nachweis für ein 30-jähriges Ereignis erbracht. Nicht bekannt Keine Festsetzungen
Gefahr für das zukünftige B-Plangebiet von außerhalb	Liegt das B-Plangebiet innerhalb einer Senke, besteht die Gefahr dass der B-Planbereich durch zufließendes Außengebietswasser gefährdet wird? Hier sind Schutzmaßnahmen erforderlich.	Nein
Gefahr durch das B-Plangebiet für die Umgebung	Geht von dem Plangebiet für Unterlieger eine Gefahr aus? Sind Schutzmaßnahmen für die Unterlieger zu treffen? Geht von dem Plangebiet für die angrenzenden Grundstücke eine Überflutungsgefahr aus?	Nicht bekannt, jedoch wird das anfallende Regenwasser bei Überlastung über die Notwasserwege auf der Straßenverkehrsfläche abgeführt.

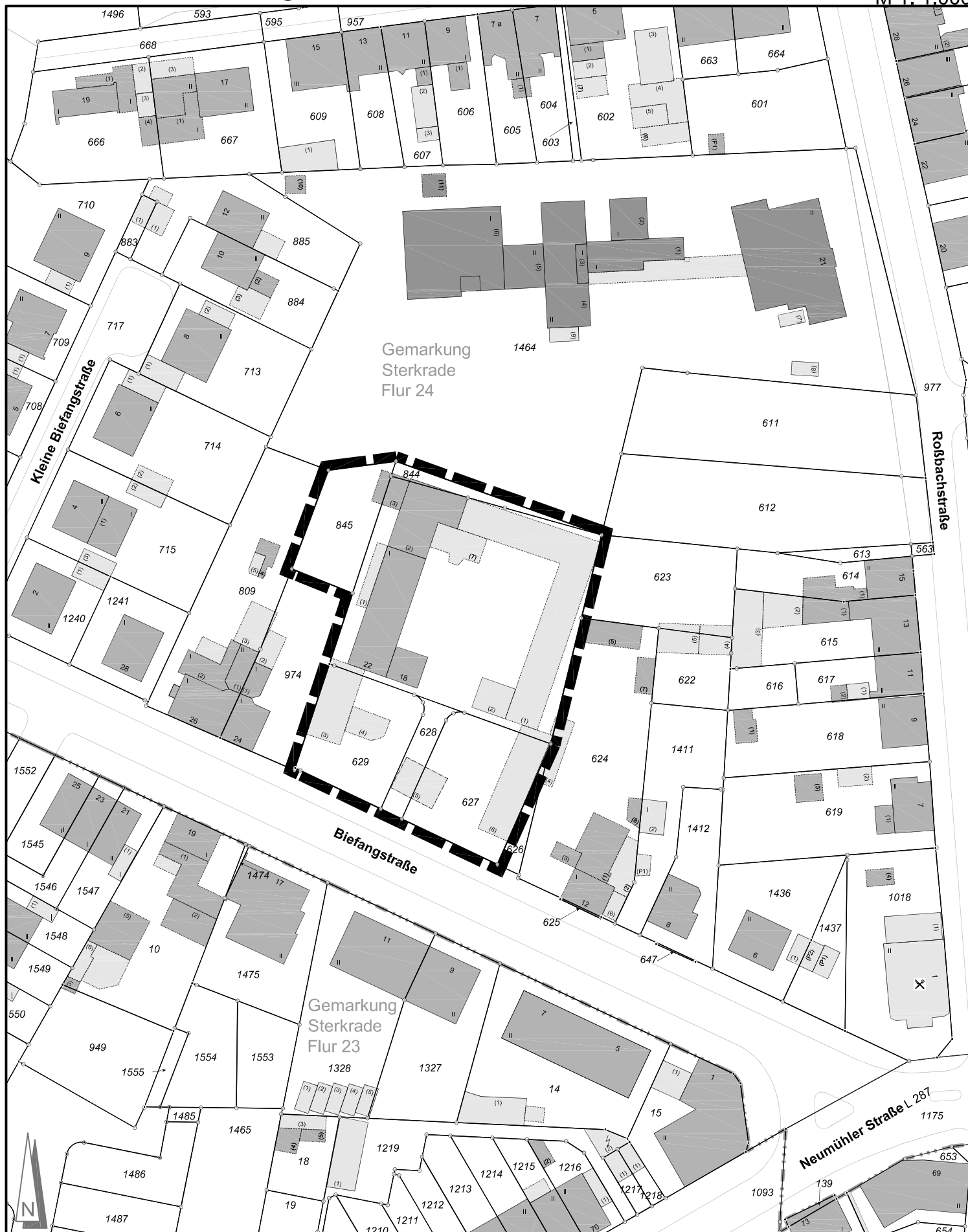
3. Einfluss auf das Grundwasser

Thema	Leitfragen	Stichpunktartige Antwort mit Begründung
Grundwassermodell	- Liegt die Fläche in einem Risikogebiet für Vernässung gemäß dem emscherweiten Grundwassermodell? - Gibt es separate Grundwassermodelle für die Fläche? - Sind während der Bauzeit temporäre Maßnahmen gegen Grundwasseranstieg zu berücksichtigen? - Hat die Bebauung Einfluss auf die Grundwasserströme?	Nein. Es wird festgesetzt, dass die Versickerungsanlage mind. 1 m Abstand vom Bemessungsgrundwasserpegel haben muss.

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 755

- Biefangstraße (zw. Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) -

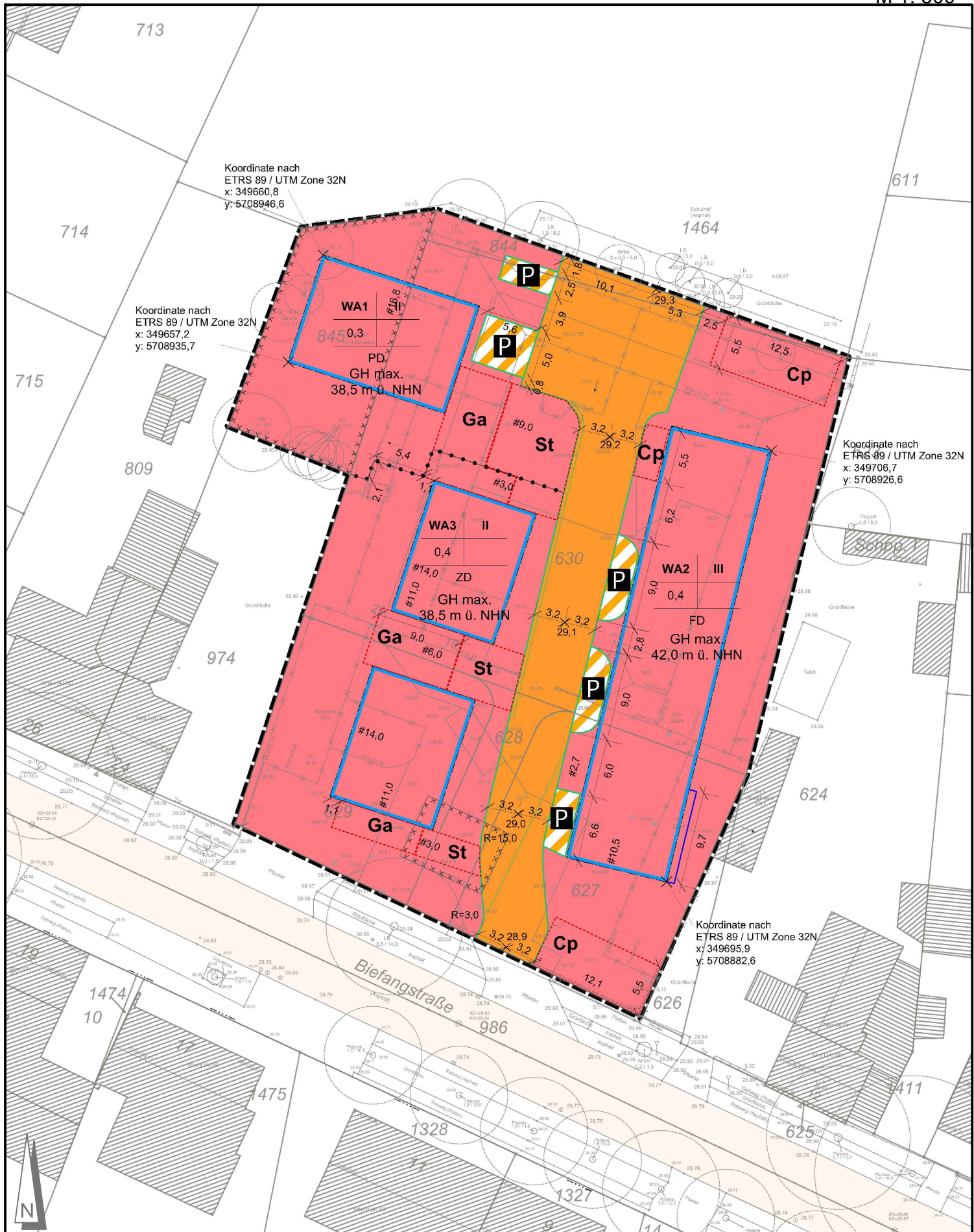
M 1:1.000



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

25 von 100 in Zusammenstellung

Angefertigt: Oberhausen, 17.11.2021
 Bereich 5-1 / Stadtplanung



Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Bebauungsplan Nr. 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) -)

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

Gegebenenfalls den Stellungnahmen beigelegte Pläne, Fotos, Presseartikel etc. sind den Kopien der Originalstimmungen zu entnehmen (siehe Anlage 6 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 Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW Goebenstraße 25, 44135 Dortmund <u>Stellungnahme vom 25.08.2022</u>	Die vorgetragenen Ausführungen haben lediglich erläuternden Charakter und werden zur Kenntnis genommen.
	Die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heide“, über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Methost“ sowie über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktsfeld „Gute Hoffnung“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Heide“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Inhaberin der Bewilligung „Methost“ ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schmelzerstraße 25 in 47877 Willich. Letzte Eigentümerin des Distriktsfeldes „Gute Hoffnung“ ist die ATRON SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2 in 46145 Oberhausen. Diese Gesellschaft ist auch heute noch erreichbar.	
	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	Die genannten, entsprechenden Stellen wurden im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beteiligt. Stellungnahmen der A-TEC, RAG Aktiengesellschaft sowie der MAN GHH Immobilien liegen der Stadt Oberhausen bereits vor. Die A-TEC sowie RAG Aktiengesellschaft haben mit Stellungnahmen vom 04.08. sowie 01.08.2022 keine Bedenken geäußert. Die MAN GHH Immobilien GmbH hat mit Stellungnahme vom 08.08.2022 mitgeteilt, dass das Plangebiet im Bereich des Eisenstein-

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) -)**

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
Gelegenheit gegeben werden, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergbauschäden zu äußern. Diese Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer / Vorhabenträger und Bergwerksunternehmer / Feldeseigentümer zu regeln.	distriktfeldes „Gute Hoffnung“ liegt, für welches das Bergrecht im Jahr 1990 erloschen ist. Da im Bereich des Gebietes Eisenstein nur an der Erdoberfläche Abgrabungsarbeiten stattfanden und kein untertägiger Bergbau erfolgte, sind Einwirkungen aus der Eisensteinförderung auszuschließen.
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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der Vorhabensbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden. Inwieweit der vorliegende Vorhabensbereich hiervon betroffen ist, kann von hier aus nicht beurteilt werden. Ich empfehle Ihnen, hierzu eine entsprechende Auskunft bei der RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen einzuholen. Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.	Die RAG Aktiengesellschaft wurde im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beteiligt. Mit Stellungnahme vom 01.08.2022 teilt die RAG Aktiengesellschaft mit, dass sie weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen haben.
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 vorhabenden Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) -)**

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägung
Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Soweit Sie als berechnigte öffentliche Stelle Zugang zur Behördenversion des Fachinformationssystems „Gefährdungspotentiale 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 Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		
A.2	Deutsche Telekom Technik GmbH PB L 5, PTI 13 Saarstraße 12-16, 47058 Duisburg <u>Stellungnahme vom 16.08.2022</u>	
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Anlage).		Die vorgetragenen Ausführungen haben lediglich erläuternden Charakter und werden zur Kenntnis genommen.

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) -)**

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
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 „Bebauungsplan BBPL 755“ stattfinden werden.	Die Informationen werden zur Kenntnis genommen und weitergegeben. Im Zuge der konkreten Ausführungsplanung bzw. vor Beginn der Bauphase werden Kontakte zu den zuständigen Leitungsträgern aufgenommen.
Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet. Wir bitten Sie uns die Information zu einem alternativen Anbieter umgehen zur Verfügung zu stellen und weisen in diesen Zusammenhang auch auf § 146 (2) TKG hin -Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.	Die Informationen werden zur Kenntnis genommen und weitergegeben. Im Zuge der konkreten Ausführungsplanung bzw. vor Beginn der Bauphase werden 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. 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.	Die Informationen werden zur Kenntnis genommen und weitergegeben. Im Zuge der konkreten Ausführungsplanung bzw. vor Beginn der Bauphase werden Kontakte zu den zuständigen Leitungsträgern aufgenommen.

Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) -)

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägung
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter folgender E-Mail-Adresse: T-NL-West_PTI-13-Neubaugebiete@telekom.de so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.		Die Informationen werden zur Kenntnis genommen und weitergegeben. Im Zuge der konkreten Ausführungsplanung bzw. vor Beginn der Bauphase werden Kontakte zu den zuständigen Leitungsträgern aufgenommen.
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		
A.3	Emschergenossenschaft / Lippeverband Postfach 10 11 61, 45011 Essen <u>Stellungnahme vom 12.09.2022</u>	
Gegen die o.g. Bebauungsplanaufstellung bestehen unsererseits Bedenken. Diese werden in den folgenden Ausführungen erläutert und durch Hinweise ergänzt.		
<u>Bedenken:</u> Das geplante Bebauungsgebiet liegt ganz oder partiell innerhalb des Auslieferungsbereiches eines mittleren Hochwassers HQ100 gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie. Für die Erstellung der Hochwassergefahrenkarten ist das Land NRW zuständig. Einzusehen sind diese u.a. auf: https://www.flussgebiete.nrw.de/hochwassergefahrenkarten-und-hochwasserrisikokarten-8406		Die Informationen werden zur Kenntnis genommen. Im Falle eines HQextrem, einem Hochwasser mit einer seltener als alle 100 Jahre auftretenden Wahrscheinlichkeit, ist das Plangebiet durch Überflutungen durch die Emscher von mehr als 4 m potenziell betroffen. Deiche entlang der Emscher verhindern jedoch solche Überschwemmungen. Bei einem Deichversagen wäre das Plangebiet jedoch erheblich gefährdet. Bauliche Maßnahmen können keinen umfassenden Schutz beim Katastrophenfall eines Dammbbruchs gewährleisten, doch können Vorsorgemaßnahmen wie Abdichtungen oder Lage der Haustechnik getroffen werden. Es wird textlich festgesetzt, dass die Erdgeschossfußbodenhöhen mindestens 30 cm über dem festgelegten Straßenniveau zu

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) -)**

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
	errichten sind; das Straßenniveau entlang der Straßenmitte wird punktuell festgesetzt.
Soweit das geplante Bebauungsgebiet nicht bereits durch Rechtsverordnung gemäß § 76 (2) WHG als Überschwemmungsgebiet festgesetzt worden ist, liegt die Fläche jedenfalls in einem durch Allgemeinverfügung gemäß § 76 (3) WHG vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Für die Festsetzung und vorläufige Sicherung von Überschwemmungsgebieten ist die Bezirksregierung zuständig.	Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten oder vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 WHG.
Gemäß § 78 (1) Satz 1 iVm (8) WHG ist in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach Baugesetzbuch untersagt. Nach § 78 (2) WHG kann die zuständige Behörde zwar abweichend von Abs. 1 Satz 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn die Voraussetzungen von Satz 1 Nr. 1 bis 9 kumulativ erfüllt sind und die Auswirkungen auf die Nachbarschaft berücksichtigt sind. Eine Ausnahme halten wir im vorliegenden Fall jedoch nicht gegeben, u.a. da die geplante Bebauung den Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nachteilig beeinflussen würde (Nr. 4) und nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten wären (Nr. 7).	Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan 128 „Schul- und Sportzentrum Schwarze Heide“ von 1978. Dieser weist das Plangebiet als Baugrundstück für privatwirtschaftliche Zwecke (Tankstelle und Garagenhof) mit einem zulässigen Vollgeschoss aus. Es handelt sich hier also nicht um eine Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich.
<u>Sonstige Hinweise:</u> Die geplante Maßnahme beabsichtigt die Einleitung / Anbindung an eine unserer Anlagen im Betriebsbereich West (Abt. 21-WE 20, Hr. Habich) und wurde bisher nicht berücksichtigt. Aus den vorliegenden Unterlagen ist nicht ersichtlich wie sich die Anbindung (Einwohnerwerte, Einleitmengen etc.) auswirken wird. Die erforderlichen Pläne und Daten sind vor Weiterführung der Planung einzureichen.	Das Entwässerungskonzept liegt vor und wird dem Lippeverband zur Verfügung gestellt.

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) -)**

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
Es ist sicherzustellen, dass durch die vorgelagerte(n) Mischwasserbehandlungsanlage(n) die beim Klärwerk Emschermündung genehmigte maximale Wassermenge nicht überschritten wird und keine gefährlichen Stoffe eingeleitet werden.	Die Informationen werden zur Kenntnis genommen und weitergegeben.
Die Stadt Oberhausen hat im Jahr 2019 zusammen mit den anderen 15 Em-scher-Kommunen die Verpflichtungserklärung zur Umsetzung der „Klima-resilienten Region mit internationaler Strahlkraft“ unterzeichnet und sich so-mit zu dem Ziel, den Abfluss in der Mischkanalisation bis zum Jahr 2020 um 25 % zu reduzieren und die Verdunstungsrate um 10 Prozentpunkte zu er-höhen bekannt. Daher sollte, wenn möglich, das anfallende Niederschlags-wasser weitestgehend ortsnahe aufgefangen (Trennsystem) und versickert werden. Die Planung sieht vor, dass das Niederschlagswasser, wenn mög-lich, auf dem Grundstück zurückgehalten und lokal versickert wird. Eine Er-läuterung zur Einleitung bzw. Rückhalt des Regenwassers / Niederschlag-wassers fehlt jedoch.	Das Entwässerungskonzept liegt vor und sieht eine dezentrale Versicke-rung der Regenwässer im Wohngebiet vor. Nur das belastete Regenwas-ser der Verkehrsfläche wird in den Mischwasserkanal eingeleitet. Das Konzept wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonsti-gen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB zur Verfügung ge-stellt.
Aus dem städtebaulichen Konzept wird ersichtlich, dass lediglich einige Ga-ragendächer zur örtlichen Speicherung und Rückhaltung von Nieder-schlagswasser genutzt werden. Eine Begründung warum nicht alle Flachdä-cher als "Rückhalt" des Niederschlagswassers genutzt werden fehlt ebenfalls.	Das Regenwasser kann gemäß Entwässerungskonzept auch im Gebiet WA2, wo Flachdächer geplant sind, ohne ein zusätzliches Überflutungs-volumen auf den Grundstücken versickern. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Dachbegrünung aller obersten Flachdächer und flachgeneigten Dächer der Hauptbaukörper inklusive Garagendächer getroffen.
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) -)**

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägung
A.4	Industrie- und Handelskammer zu Essen 45117 Essen <u>Stellungnahme vom 07.09.2022</u>	
Nach Sichtung der Planungsunterlagen und Abwägung des gesamtwirtschaftlichen Interesses haben wir Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Nach erfolgter Ortsbesichtigung befinden sich mehrere aktive Betriebe im Planungsgebiet, darunter Unternehmen aus dem Bereich Kfz, Handel sowie eine LPG-Tankstelle.		Die Informationen werden zur Kenntnis genommen. Derzeit bestehen dort nur noch eine Kfz-Werkstatt und ein kleiner Gewerbebetrieb.
Die Planung sieht für dieses Gebiet eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vor, welche nicht den örtlichen Gegebenheiten im Plangebiet entspricht und den vorhandenen Unternehmen de facto die notwendige Planungssicherheit für einen Verbleib des Unternehmensstandorts entzieht.		Das geplante Allgemeine Wohngebiet i.S.v. § 4 BauNVO entspricht den Darstellungen des RFNP (Wohngebiet). Es ist daher planerisches Ziel, den einen bestehenden Kleinbetrieb zu überplanen. Der Vertrag mit den Unternehmen wurde bereits zu 31.03.2023 gekündigt. Derzeit bestehen dort nur noch eine Kfz-Werkstatt und ein kleiner Gewerbebetrieb.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind sowohl die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Belange der Wirtschaft gerecht untereinander abzuwägen und zu berücksichtigen. Da sich die Verfügbarkeit gewerblich nutzbarer Flächen jedoch für "kleinere" Unternehmen zunehmend verringert und die Hürden für die Realisierung neuen Wohnraums vergleichsweise geringer sind, bitten wir um Erhalt und planerische Sicherung des betreffenden Gewerbestandorts.		Die bisherigen gewerblichen Nutzungen waren potenzielle Störfaktoren inmitten des Wohngebiets mit Schule. Die Entscheidung für ein Wohnquartier schafft eine geordnete städtebauliche Entwicklung.
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.		

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) -)**

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägung
A.5	Landschaftsverband Rheinland Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland Endenicher Straße 133, 53115 Bonn <u>Stellungnahme vom 14.09.2022</u>	
Für die Zusendung des Beteiligungsschreibens danke ich Ihnen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor. Bedenken bestehen deshalb aus bodendenkmalpflegerischer Sicht nicht.		Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.
Zu berücksichtigen ist allerdings, dass systematische Erhebungen zur Ermittlung des archäologischen Potenzials im Plangebiet bisher noch nicht durchgeführt wurden und die im Archiv des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege vorliegenden Daten überwiegend auf zufälligen Beobachtungen beruhen. Eine abschließende Beurteilung der archäologischen Situation ist grundsätzlich ohne Durchführung systematischer Geländeerhebungen nicht möglich. Die Existenz von Bodendenkmälern kann deshalb auch für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.		
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW). Es wird angeregt, einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.		Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
Der Stellungnahme wird gefolgt		

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) -)**

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägung
A.6	MAN GHH Immobilien GmbH Sterkrader Venn 2, 46145 Oberhausen <u>Stellungnahme vom 08.08.2022</u>	Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.
Wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 03.08.2022. Namens der TRATON SE teilen wir Ihnen mit, dass das Gebiet im Bereich des Eisensteindistriktfeldes „Gute Hoffnung“ liegt. Das Bergrecht an dem Eisensteindistrikt ist 1990 erloschen. Wir waren bis zum Erlöschen des Bergbaurechts dessen Rechtsinhaber.		
Nach Sichtung der hier vorhandenen Unterlagen hat sich herausgestellt, dass im Bereich des Gebietes Eisenstein nur an der Erdoberfläche ergraben wurde; ein untertägiger Bergbau erfolgte nicht. Einwirkungen aus der Eisensteinförderung auf das Gebiet sind somit auszuschließen.		
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		
A.7	RWW Mülheim Postfach 10 16 63, 45466 Mülheim a. d. Ruhr <u>Stellungnahme vom 22.08.2022</u>	Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.
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		

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) -)**

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägung
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.		
Wenn zur Trinkwasserversorgung neuer Gebäude unser Verteilnetz erweitert werden muss, so erfolgt dies im Zuge der allgemeinen Erschließung. Für Rückfragen steht Ihnen unser Mitarbeiter der Abteilung TNE Herr Thorsten Schulze unter der Telefonnummer 0208 4433 837 gern zur Verfügung.		Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		
A.8	Bürger 1 <u>Stellungnahme vom 07.12.2021</u>	
Freundlicherweise haben wir gemeinsam in den letzten Wochen das sog. Raumbuch der Schwarze-Heide-Schule abgeglichen und den Bedarf gemäß Schulbauleitlinien 2017 noch einmal neu beschrieben. Die Schwarze-Heide-Schule ist nach einigen Jahren mit Schülerzahlen zwischen Zwei- und Dreizügigkeit allein aufgrund der Schülerzahlenentwicklung zukünftig in jedem Fall dreizügig zu führen. Es zeigt sich, dass an der Schwarze-Heide-Schule		Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) -)**

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
ein erheblicher Raumbedarf besteht, der sowohl kurz-, als auch mittelfristig zu Neubau- und Umbaumaßnahmen führen muss. Zusammenfassend: Im Bereich „Unterricht“ ergibt sich aus den Vorgaben der Schulbauleitlinien, wie sie in Oberhausen verabschiedet worden sind, ein Mindest-Mehrbedarf in Höhe von 416 m², im Ganztagsbereich von 146 m² und im Verwaltungsbe- reich von 145 m² (siehe Anlagen).	
1. Wir bitten um zügiges Vorantreiben des geplanten Ausbaus, der neben dem Mensaumbau auch (mindestens) zwei weitere Klassen-/Gruppenräume be- inhaltet. Die immer weiter herausgeschobene Bauplanung und damit auch geplante Fertigstellung, letzte Vermutungen sprechen vorsichtig von Ende 2022, führt spätestens im Sommer 2023 zu erheblichen Problemen, da zu diesem Zeitpunkt voraussichtlich nicht mehr eine ausreichende Anzahl an Einschülern aufgenommen werden kann (zu erwarten ist, dass dann die Dreizügigkeit vollausgebaut erforderlich ist).	Dieser Teil der Stellungnahme betrifft nicht das Bebauungsplanverfah- ren Nr. 755 – Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roß- bachstraße).
2. Wir bitten um eine (letztmalige) Überprüfung, ob mit dem geplanten Ausbau – ohne weitere Verzögerung – weitere Räume geschaffen werden können, um den Fehlbedarf zu verringern. Dies darf in keinem Fall allerdings zu einer weiteren Verzögerung führen (s.o., Sommer 2023 ausgebaute Dreizügig- keit).	Dieser Teil der Stellungnahme betrifft nicht das Bebauungsplanverfah- ren Nr. 755 – Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roß- bachstraße).
3. Der Rat der Stadt Oberhausen hat in seiner Sitzung am 15.11.21 über den Bebauungsplan Nr. 755 – Biefangstraße einen Aufstellungsbeschluss ge- fasst. Dieses Gelände grenzt direkt südlich an das Schulgelände der Schwarze-Heide-Schule.	

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) -)**

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
a) Wir erwarten, dass die veränderte Bebauung mindestens eine neue Zuwegung von der Biefangstraße zur Schwarze-Heide-Schule über dieses Gelände ermöglicht. b) Die Stadt sollte als Schulträger prüfen, ob das Gelände für schulische Erweiterungsmaßnahmen genutzt werden kann.	Es wird an der Nordseite der Stichstraße ein Tor angelegt, das eine fußläufige Verbindung zur Biefangstraße ermöglicht. Die Stadt verfügt nicht über das Grundstück. Gemäß Beschlusslage der Stadt wird hier ein Wohnquartier geplant. Der Anregung wird nicht gefolgt.
Begründung zu 3a) Die Schwarze-Heide-Schule ist nur über die Roßbachstraße erreichbar. Eine neue Zuwegung an die Biefangstraße würde zwei erhebliche Vorteile erbringen: 1. Die Schwarze-Heide-Schule nutzt für den Sportunterricht die Sporthalle Biefangstraße. Auf dem Schulgelände besteht keine Möglichkeit den Sportunterricht in einer Räumlichkeit durchzuführen (keine Gymnastikhalle o.ä., keine Aula). Der Weg wird mit den Schulklassen zu Fuß zurückgelegt und beträgt ca. 700m, pro Sportunterricht (Doppelstunde 25-30min). Außerdem beinhaltet dieser Weg den gefährlichen Kreuzungsbereich Roßbachstr., Neumühler Str., Biefangstr., Badenstr. – Eine neue Zuwegung direkt vom Gelände der Schwarze-Heide-Schule zur Biefangstraße würde diesen Weg um ca. 350m verkürzen. Dies ergibt allein eine Zeitersparnis pro Sportunterricht von ca. 15 min, die die Unterrichtszeit in der Sporthalle erheblich verlängert und zudem den Gefahrenbereich der o.g. Kreuzung umgeht.	Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.
2. Viele Schulkinder wohnen im Bereich Biefangstr., Hülskathstr., Weidenstr. Und angrenzend. Zuletzt ist zwischen der Biefangstraße und der Neumühler Str. das neue Wohngebiet Schwarze-Heide-Weg entstanden, aus dem viele Kinder bereits die Schwarze-Heide-Schule besuchen bzw. nunmehr ange-	Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) -)**

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
meldet worden sind (bisher 15 Kinder). Für diese Schulkinder gilt das bereits zum Weg zur Sporthalle Gesagte: Obwohl die Häuser teilweise in Sichtweite zur Schule liegen, beträgt der Schulweg mindestens 700m Fußweg (im Neubaugebiet) und beinhaltet zudem den gefährlichen Kreuzungsbereich. Auch für diese Kinder und Familien wäre eine neue Zuwegung eine erhebliche Unterstützung (ohne an dieser Stelle die Schwierigkeiten im Bereich der Verkehrserziehung und leider auch der Eltern-Taxis aufzugreifen). Zudem werden der Schulhof sowie der angrenzende Spielplatz aufgrund insgesamt mangelnder Freiflächen auch sehr gerne am Nachmittag als Spielflächen durch die Kinder des Stadtteils genutzt.	
Begründung zu 3b) Die Schwarze-Heide-Schule hat als Grundschulstandort einen erheblichen Ausbaubedarf. Darum sollte die Stadt Oberhausen prüfen, ob die Fläche des Bebauungsplanes nicht sinnvollerweise als Erweiterungsfläche eines zukunftsfähigen Schulstandortes zu nutzen ist. Innerhalb des annähernd vollständig bebauten Siedungsgebietes Schwarze Heide (und angrenzend) ergibt sich hier nun die beinahe einmalige Situation, dies dem Schulstandort langfristig zugutekommen zu lassen.	Die Informationen werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nicht gefolgt.
Hier werden insbesondere folgende Bedarfe gesehen: Erweiterung der Schule um eine Aule, nach Möglichkeit in Verbindung mit einem sog. Gymnastikraum oder einer kleinen Sporthalle; Ausbaubedarf für den Rechtsanspruch auf einen Ganztagsplatz ab 2026; Die Möglichkeit, ein zeitgemäßes Schulgebäude (parallel) zu errichten und anschließend die alten Gebäude schrittweise zu erneuern: Hierbei wird ausdrücklich auf den schlechten Gebäudezustand verwiesen, der Umbauten	Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.

Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) -)

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägung
nicht ermöglicht hat, durch feuchte Keller gekennzeichnet ist und das Raumkonzept einer Schule des 19. und 20. Jahrhunderts aufweist. Für die Schwarze-Heide-Schule als Standort Gemeinsamen Lernens und mit einem gut aufgestellten Ganztagsbetrieb ist dies eine echte Bürde! Für Rückfragen und Gespräche stehe ich gerne zur Verfügung.		
Der Stellungnahme wird tlw. gefolgt.		
A.9	Bürgerin und Bürger 2 <u>Stellungnahme vom 04.09.2022</u>	Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.
Zu oben genannter Online-Veranstaltung hatten wir uns zwar angemeldet, hatten aber aus irgendwelchen technischen Gründen leider keine Möglichkeit uns einzuloggen. Das Gleiche gilt auch für unsere Nachbarin, Frau Hannelore Steidl, die Mieterin des Hauses Biefangstr. 24 ist. Wir, die Eheleute Strelow, konnten dann aber bei einer weiteren Nachbarin die Veranstaltung mit verfolgen. Am Tag nach der Veranstaltung haben wir allerdings von Frau Seidl noch Informationen erhalten, die bei der Planung und der vorgesehenen Bebauung eine Rolle spielen könnten. Vielleicht waren diese Informationen den Planern bzw. den Mitarbeitern der Stadt Oberhausen nicht bekannt oder aber sind in der Begründung zum Bebauungsplan nicht erwähnt worden. Sowohl Frau Seidl, als auch wir, sind direkt von der Planung bzw. der Bebauung des „Neubaugebietes“ betroffen, da unsere Grundstücke westlich direkt angrenzen. Es handelt sich um unsere Flurstücke 809 und 974.		
Zu unseren Einwendungen bzw. Anmerkungen: In der Begründung zum Bebauungsplan 755 ist unter Ziff. A2 bei der Vornut-		

Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) -)

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
zung des Grundstücks immer nur die Rede von einer seinerzeit auf dem Grundstück betriebenen Tankstelle und einem Baustoffhandel. Vergessen wurde unseres Erachtens, dass im hinteren Gebäudekomplex neben dem seinerzeitigen Wohnhaus in den weiteren Gebäudeteilen vom damaligen Eigentümer eine chemische Fabrik betrieben worden ist. Es wurden Reinigungsmittel, Seifen und Laugen für die Industrie und Handel hergestellt und vertrieben. Das Unternehmen firmierte als Kaiser GmbH, Chemische Fabrik. Eine Kontaminierung des Bodens ist aus dieser Betriebstätigkeit heraus wohl nicht auszuschließen und müsste durch eine entsprechende Bodengutachtung festgestellt werden.	Die Informationen werden zur Kenntnis genommen. Eine Orientierende Gefährdungsabschätzung – Bodengutachten – liegt vor. Auf dem Flurstück 845 wurden Bodenbelastungen festgestellt, weshalb ein eventuell notwendiger Bodenaustausch im städtebaulichen Vertrag geregelt wird. Eine wohnbauliche Nutzung von Garten- und sonstigen unversiegelten Flächen ist erst nach Durchführung folgender Maßnahmen zulässig: - Zier- und Nutzgärten in einer Mindestschichtstärke nach gebrauchsfertig hergestelltem Zustand von 0,6 m, - Spielbereichen in einer Mindestschichtstärke nach gebrauchsfertig hergestelltem Zustand von 0,4 m. Die Sohlen von Sandspielbereichen sind so zu befestigen, dass spielende Kinder sie mit den üblichen Spielwerkzeugen auch absichtlich nicht durchdringen können. - Sonstigen Grünflächen und sonstigen unbefestigten/nicht überbauten Flächen, in einer Mindestschichtstärke nach gebrauchsfertig hergestelltem Zustand von 0,4 m.
Mit Notarvertrag vom 09.05.1961, UR-Nr. 331, des Notars Paul Diedenhofen hat der damalige Eigentümer, Herr Kaiser, das im jetzigen Bebauungsplan enthaltene Flurstück 845 käuflich erworben. Dieser Kaufvertrag beinhaltet auch die Verpflichtung des Käufers auf seine Kosten das erworbene Grundstück mit einer Mauer (Mindesthöhe 1,20 m) einzugrenzen und diese Mauer künftig auf eigene Kosten zu unterhalten. Während der Veranstaltung wurde auf Bürgernachfrage mitgeteilt, dass die Begrenzung der Grundstücke durch Neupflanzung von Hecken erfolgen soll. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass unsere Gartengrundstücke (Flurstücke 809 und 974) unter dem Bodenniveau des hinteren Nachbargrundstücks (Flurstück 845) liegen. Die erwähnte vorhandene, aber völlig marode Mauer mit aufstehendem und ebenfalls marodem Zaun, dient nicht nur zur Grundstückseingrenzung, sondern auch als Abfangung des	Die Informationen werden zur Kenntnis genommen. Bezüglich einer Grenzmauer zum Nachbarn wurde am 13.06.2023 zwischen dem Nachbarn und dem Eigentümer des Plangrundstücks vereinbart, zum gegebenen Zeitpunkt eine neue Grenzmauer mit einer Höhe zwischen 1,00 und 1,80 m Meter, bezogen auf die im Bebauungsplan

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) -)**

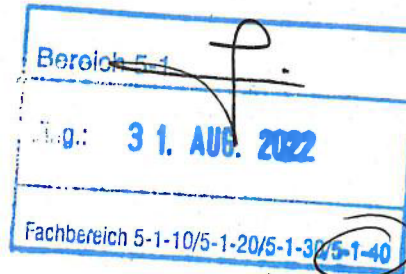
Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
Höhenunterschiedes der angrenzenden Grundstücke. Dies ist durch eine Hecke nicht erreichbar und widerspricht den Auflagen des notariellen Kaufvertrages. Auf die Einhaltung der Auflagen werden wir nicht verzichten. Der sich auf dem Flurstück 845 befindende alte Nadelbaumbestand hat teilweise mit seinem Wurzelwerk auch dazu beigetragen, dass die Mauer mit dem aufstehenden Zaun schon in Teilbereichen eingestürzt ist.	festgelegte Straßenhöhe, neu zu errichten, da es sich um einen zivilrechtlichen Sachverhalt handelt, der nicht im Bebauungsplan geregelt wird.
Daraus ergeben sich für uns folgende Fragen: 1) Bleibt der vorhandene Baumbestand auf dem Flurstück 845 erhalten? 2) Oder werden die Bäume entfernt und durch Neupflanzungen ersetzt?	Der Baumbestand bleibt nicht erhalten, es werden Neupflanzungen im gesamten Planbereich durchgeführt. Es fallen keine Bäume unter die Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen.
Gerne laden wir alle beteiligten Parteien auf einen Kaffee ein, um hier bei einer Ortsbesichtigung die von uns geschilderte Problematik zu erörtern und über Lösungen zu sprechen. Zu Rückfragen stehen wir Ihnen gerne auch telefonisch zur Verfügung.	
Noch eine allgemeine Frage und Bitte: 1) Können wir von den geplanten Häusern 1 und 4 Bauzeichnungen erhalten, damit wir eine Vorstellung von unseren künftigen Nachbarhäusern erhalten? 2) Sind die Mehrfamilienhäuser 8 und 9 zur Vermietung vorgesehen oder werden es Eigentumswohnungen?	Bauzeichnungen werden im Regelfall erst nach der Offenlage erstellt. Der Wunsch wird an den Vorhabenträger weitergegeben. Derzeit ist es Plan des Investors, eins der Mehrfamilienhäuser zu vermieten.
Wir möchten ausdrücklich betonen, dass wir die Nutzungsänderung des jetzigen Gewerbegrundstücks durchaus begrüßen. Deshalb werden wir unter Berücksichtigung unserer Anliegen die weitere Planung und Bebauung positiv aber kritisch begleiten.	

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) -)**

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägung
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		
A.10	Bürgerin 3 <u>Stellungnahme vom 02.09.2022</u>	
Die geplante Maßnahme ist aus meiner Sicht grundsätzlich zu begrüßen. Es sollte jedoch geprüft werden, dem Investor unter Punkt D 6 (Örtliche Gestaltung) aufzuerlegen, die geplanten Gebäude mit Klinkerfassaden zu versehen.		Die Informationen werden zur Kenntnis genommen. An der Biefangstraße sind sowohl Häuser mit Klinkerfassaden als auch mit Putzfassaden vorhanden. Mit städtebaulichen Gründen lässt sich ein Ausschluss von Putzfassaden nicht begründen.
Begründung: Durch die Fassadengestaltung mit Klinkern wird eine höhere Wertigkeit der gesamten Wohnanlage erreicht. Eventuelle Mehrkosten sind im Verhältnis zu den Gesamtkosten der Neubebauung relativ gering. Außerdem wäre eine solche Maßnahme auch unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit sinnvoll, da Klinkerfassaden im Gegensatz zu Putzfassaden nahezu wartungsfrei sind. Putzfassaden müssen nahezu alle 10 Jahre mit einem neuen Farbanstrich versehen werden. Die Aufwendungen hierfür übersteigen im Regelfall bereits die nur einmaligen Mehrkosten für eine Klinkerfassade.		Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.
Bei der Verwendung von Putzfassaden besteht zudem immer die Gefahr, dass bei anfallenden Renovierungen unterschiedliche Farbanstriche Verwendung finden. Das könnte das Gesamterscheinungsbild des geplanten Wohngebietes nachhaltig schädigen.		Die Informationen werden zur Kenntnis genommen.

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) -)**

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägung
Ich bitte zudem zu prüfen, ob im Rahmen der Gestaltung bei der Einfriedung der Grundstücke ein Verbot von Metallgitterzäunen mit Kunststoffeinflechtung ausgesprochen werden kann.		An der Biefangstraße sind verschiedene Arten von Einfriedungen vorhanden, wobei Hecken häufig vertreten sind. Es sind keine Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen geplant.
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		
A.11	Online-Bürgerversammlung am 31.08.2022 Mit etwa 30 Bürgerinnen und Bürgern	Die Stellungnahmen zu den im Rahmen der Online-Bürgerversammlung als Bestandteil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) angesprochenen Themen sind der Niederschrift zur Online-Bürgerversammlung zu entnehmen. Die Niederschrift der Bürgerversammlung ist der Beschlussvorlage als Anlage 7 beigelegt. Ansonsten ist die Abwägung zu den entsprechenden Themen auch in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 755 enthalten.
Aufgrund der positiven Erfahrungen aus vorangegangenen Planverfahren der letzten zwei Jahre wurde auch im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Baugesetzbuch zum Bebauungsplan Nr. 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße)- statt einer Präsenz-Bürgerversammlung eine Online-Bürgerversammlung durchgeführt. Durch die Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen, die Ankündigung auf diversen Internetseiten der Stadt Oberhausen und die Verteilung von Info-Flyern im Umfeld des Plangebietes wurden die Bürgerinnen und Bürger zur Teilnahme an dieser öffentlichen Anhörung eingeladen. Im Rahmen der Online-Bürgerversammlung wurden im Wesentlichen folgende Themen erörtert bzw. im parallellaufenden Chat angeführt: • Wohnformen (Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser) • Optimierung der Dachform für die Umsetzung von Photovoltaikanlagen • Höhe der Gebäude • Voraussichtlicher Baubeginn/Fragen zu anderen Planungen		



Bezirksregierung
Arnsberg



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

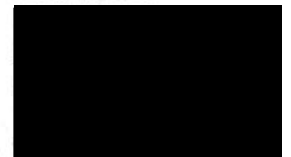
Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-40 /
Planungsrecht und Verfahren
46042 Oberhausen

Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

Datum: 25. August 2022
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:
65.52.1-2022-461
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:



Bebauungsplan Nr. 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) gemäß §13a Baugesetzbuch (BauGB)

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

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Ihr Schreiben vom 01.08.2022 - 5-1-40/

Hauptsitz / Lieferadresse:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heide“, über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Methost“ sowie über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktsfeld „Gute Hoffnung“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Heide“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Inhaberin der Bewilligung „Methost“ ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schmelzerstraße 25 in 47877 Willich. Letzte Eigentümerin des Distriktsfeldes „Gute Hoffnung“ ist die TRATON SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2 in 46145 Oberhausen. Diese Gesellschaft ist auch heute noch erreichbar.

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: WELADED

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

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



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.

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.

Der Vorhabensbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden. Inwieweit der vorliegende Vorhabensbereich hiervon betroffen ist, kann von hier aus nicht beurteilt werden. Ich empfehle Ihnen, hierzu eine entsprechende Auskunft bei der RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen einzuholen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.



Bearbeitungshinweis:

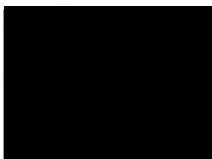
Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

Seite 3 von 3

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:





Deutsche Telekom Technik GmbH, Friedrichstr. 1, 46483 Wesel

Stadt Oberhausen
Schwartzstr. 72
46042 Oberhausen

16.8.2022 | 5-1-40/ | Stadt Oberhausen 1. Beteiligung Aufstellung Bebauungsplan BBPL 755
Biefangstr. (zwischen Kleine Biefangstr. und Roßbachstr. in Oberhausen
Unser Zeichen: West13_2022_8660

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Anlage).

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 „Bebauungsplan BBPL 755“ stattfinden werden.

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

Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint.

Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet. Wir bitten Sie uns die Information zu einem alternativen Anbieter umgehen zur Verfügung zu stellen und weisen in diesen Zusammenhang auch auf § 146 Abs.(2) TKG hin -Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.

Wir bitten folgende fachliche Hinweis bei der Planung zur Erschließung zu berücksichtigen:
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,2 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter folgender E-Mail Adresse: [T-NL-West PTI-13-Neubaugebiete@telekom.de](mailto:T-NL-West_PTI-13-Neubaugebiete@telekom.de) so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Freundliche Grüße

i. A.

██████████

i.A.

██████████

Anlage(n): Lageplan

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-40 /
Planungsrecht und Verfahren
46042 Oberhausen



EGLV



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

hier: Bebauungsplan 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) gem. § 13a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.g. Bebauungsplanaufstellung bestehen unsererseits Bedenken. Diese werden in den folgenden Ausführungen erläutert und durch weitere Hinweise ergänzt.

Bedenken

Das geplante Bebauungsgebiet liegt ganz oder partiell innerhalb des Ausuferungsbereiches eines mittleren Hochwassers HQ100 gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie. Für die Erstellung der Hochwassergefahrenkarten ist das Land NRW zuständig. Einzusehen sind diese u.a. auf: <https://www.flussgebiete.nrw.de/hochwassergefahrenkarten-und-hochwasserrisikokarten-8406>

Soweit das geplante Bebauungsgebiet nicht bereits durch Rechtsverordnung gemäß § 76 Abs. 2 WHG als Überschwemmungsgebiet festgesetzt worden ist, liegt die Fläche jedenfalls in einem durch Allgemeinverfügung gemäß § 76 Abs. 3 WHG vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Für die Festsetzung und vorläufige Sicherung von Überschwemmungsgebieten ist die Bezirksregierung zuständig.

Gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 iVm Abs. 8 WHG ist in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Nach § 78 Abs. 2 WHG kann die zuständige Behörde zwar abweichend von Abs. 1 Satz 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn die Voraussetzungen

Emschergenossenschaft

Datum 12.09.2022
Ihr Zeichen: 5-1-40/ [REDACTED]
Ihr Schreiben vom: 01.08.2022
Unser Zeichen: 11-LI 10
Ansprechpartner

Commerzbank Essen
IBAN DE71 3604 0039
0120 0039 00
BIC COBADEFFXXX

Sparkasse Essen
IBAN DE14 3605 0105
0000 2037 29
BIC SPESDE33XXX

USt-IdNr. DE 119 823 752

Vorsitzender des
Genossenschaftsrates
Dr. Frank Dudda

Vorstand
Prof. Dr. Uli Paetzel
(Vorsitzender)
Dr. Emanuel Grün
Dr. Dorothea Voss

eglv.de

von Satz 1 Nr. 1 bis 9 kumulativ erfüllt sind und die Auswirkungen auf die Nachbarschaft berücksichtigt sind. Eine Ausnahme halten wir im vorliegenden Fall jedoch nicht für gegeben, u.a. da die geplante Bebauung den Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nachteilig beeinflussen würde (Nr. 4) und nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten wären (Nr. 7).

Sonstige Hinweise

Die geplante Maßnahme beabsichtigt die Einleitung / Anbindung an eine unserer Anlagen im Betriebsbereich West (Abt. 21-WE 20, Hr. Habich) und wurde bisher nicht berücksichtigt. Aus den vorliegenden Unterlagen ist nicht ersichtlich wie sich die Anbindung (Einwohnerwerte, Einleitmengen etc.) auswirken wird. Die erforderlichen Pläne und Daten sind vor Weiterführung der Planung einzureichen.

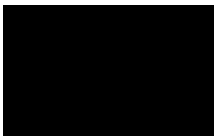
Es ist sicherzustellen, dass durch die vorgelagerte(n) Mischwasserbehandlungsanlage(n) die beim Klärwerk Emschermündung genehmigte maximale Wassermenge nicht überschritten wird und keine gefährlichen Stoffe eingeleitet werden.

Die Stadt Oberhausen hat im Jahr 2019 zusammen mit den anderen 15 Emscher-Kommunen die Verpflichtungserklärung zur Umsetzung der „Klimaresilienten Region mit internationaler Strahlkraft“ unterzeichnet und sich somit zu dem Ziel, den Abfluss in der Mischkanalisation bis zum Jahr 2020 um 25 % zu reduzieren und die Verdunstungsrate um 10 Prozentpunkte zu erhöhen bekannt. Daher sollte, wenn möglich, das anfallende Niederschlagswasser weitestgehend ortsnahe aufgefangen (Trennsystem) und versickert werden. Die Planung sieht vor, dass das Niederschlagswasser, wenn möglich, auf dem Grundstück zurückgehalten und lokal versickert wird. Eine Erläuterung zur Einleitung bzw. Rückhalt des Regenwassers / Niederschlagswassers fehlt jedoch.

Aus dem städtebaulichen Konzept wird ersichtlich, dass lediglich einige Garagendächer zur örtlichen Speicherung und Rückhaltung von Niederschlagswasser genutzt werden. Eine Begründung warum nicht alle Flachdächer als "Rückhalt" des Niederschlagswassers genutzt werden fehlt ebenfalls.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.



i.A.



Emschergenossenschaft

eglv.de

Stellungnahme(n) (Stand: 07.09.2022)

Sie betrachten: 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) gem. § 13a BauGB
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
Zeitraum: 01.08.2022 - 12.09.2022

Behörde:	Industrie- und Handelskammer zu Essen
Frist:	12.09.2022
Stellungnahme:	Erstellt von: [REDACTED], am: 07.09.2022, Aktenzeichen: II [REDACTED] Sehr geehrte Damen und Herren, nach Sichtung der Planungsunterlagen und Abwägung des gesamtwirtschaftlichen Interesses haben wir Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Nach erfolgter Ortsbesichtigung befinden sich mehrere aktive Betriebe im Planungsgebiet, darunter Unternehmen aus dem Bereich Kfz, Handel sowie eine LPG-Tankstelle. Die Planung sieht für dieses Gebiet eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vor, welche nicht den örtlichen Gegebenheiten im Plangebiet entspricht und den vorhandenen Unternehmen de facto die notwendige Planungssicherheit für einen Verbleib des Unternehmensstandorts entzieht. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind sowohl die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Belange der Wirtschaft gerecht untereinander abzuwägen und zu berücksichtigen. Da sich die Verfügbarkeit gewerblich nutzbarer Flächen jedoch für "kleinere" Unternehmen zunehmend verringert und die Hürden für die Realisierung neuen Wohnraums vergleichsweise geringer sind, bitten wir um Erhalt und planerische Sicherung des betreffenden Gewerbestandorts. Mit freundlichen Grüßen [REDACTED] Standort Geschäftsfeld Branchen & International Wirtschaft fördern & entwickeln Industrie und Handelskammer für Essen, Mülheim an der Ruhr, Oberhausen zu Essen Am Waldthausenpark 2 45127 Essen [REDACTED] Email: [REDACTED] Web: www.essen.ihk24.de Anhänge: -
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 14. September 2022 09:56
An: [REDACTED]
Betreff: Bauleitplanung

BPlan 755 – Biefangstraße

Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 I i.V.m. § 13a BauGB

hier: Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf das kulturelle Erbe / Belange des Bodendenkmalschutzes
LVR-ABR-Az.: 108.1a/22-001

Sehr geehrter [REDACTED],

für die Zusendung des Beteiligungsschreibens danke ich Ihnen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor. Bedenken bestehen deshalb aus bodendenkmalpflegerischer Sicht nicht.

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass systematische Erhebungen zur Ermittlung des archäologischen Potenzials im Plangebiet bisher noch nicht durchgeführt wurden und die im Archiv des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege vorliegenden Daten überwiegend auf zufälligen Beobachtungen beruhen. Eine abschließende Beurteilung der archäologischen Situation ist grundsätzlich ohne Durchführung systematischer Geländeerhebungen nicht möglich. Die Existenz von Bodendenkmälern kann deshalb auch für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

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

Es wird angeregt, einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[REDACTED]
LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133
53115 Bonn
Tel: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]
E-Mail: bodendenkmalpflege@lvr.de
<http://www.bodendenkmalpflege.lvr.de/>

Der Landschaftsverband Rheinland (LVR) arbeitet als Kommunalverband mit rund 21.000 Beschäftigten für die 9,7 Millionen Menschen im Rheinland. Mit seinen 41 Schulen, zehn Kliniken, 20 Museen und Kultureinrichtungen, vier Jugendhilfeeinrichtungen, dem Landesjugendamt sowie dem Verbund Heilpädagogischer Hilfen erfüllt er Aufgaben, die rheinlandweit wahrgenommen werden. Der LVR ist Deutschlands größter Leistungsträger für Menschen mit Behinderungen und engagiert sich für Inklusion in allen Lebensbereichen. „Qualität für Menschen“ ist sein Leitgedanke. Die 13 kreisfreien Städte und die zwölf Kreise im Rheinland sowie die StädteRegion Aachen sind die Mitgliedskörperschaften des LVR. In der Landschaftsversammlung Rheinland gestalten gewählte Mitglieder aus den rheinischen Kommunen die Arbeit des Verbandes.

Wissen, was los ist: Folgen Sie uns auf [Instagram](#), [Facebook](#) und [Twitter](#) !

Ihre Meinung ist uns wichtig! Die LVR-Geschäftsstelle für Anregungen und Beschwerden erreichen Sie hier:

E-Mail: anregungen@lvr.de oder beschwerden@lvr.de, Telefon: 0221 809-2255

Wir möchten Sie respektvoll ansprechen. Gerne können Sie mir Ihre gewünschte persönliche Ansprache mitteilen oder mich korrigieren, sollten Sie eine andere Ansprache wünschen.



MAN GHH Immobilien GmbH Sterkrader Venn 2 46145 Oberhausen

Stadt Oberhausen

Fachbereich 5-1-40/

Bahnhofstraße 66

46145 Oberhausen

Abt. / Kürzel

Telefon

Telefax

E-Mail

AZ: Gute Hoffnung

Bereich 5-1	u 7718
Empf.: 15. AUG. 2022	
Fachbereich 5-1-10/5-1-20/5-1-30/5-1-40	

Oberhausen

08.08.2022

**B-Plan Nr. 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße)
Erzgrubenfelder MAN SE Bd. VII Nr. 358**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 03.08.2022.

Namens der TRATON SE teilen wir Ihnen mit, dass das Gebiet im Bereich des Eisensteindistriktfeldes "Gute Hoffnung" liegt.

Das Bergrecht an dem Eisensteindistriktfeld ist 1990 erloschen.

Wir waren bis zum Erlöschen des Bergrechtes dessen Rechtsinhaber.

Nach Sichtung der hier vorhandenen Unterlagen hat sich herausgestellt, dass im Bereich des Gebietes Eisenstein nur an der Erdoberfläche ergraben wurde; ein untertägiger Bergbau erfolgte nicht.

Einwirkungen aus der Eisensteinförderung auf das Gebiet sind somit auszuschließen.

Mit freundlichen Grüßen

MAN GHH Immobilien GmbH

Geschäftsführer:
Stephan Hülsmann · Rüdiger Stolz
Sitz der Gesellschaft: Oberhausen

Registergericht:
Amtsgericht Duisburg, HRB 13300

MAN GHH Immobilien GmbH · Postfach 10 11 55 · 46011 Oberhausen
Hausadresse: Sterkrader Venn 2 · 46145 Oberhausen

Telefon 0208. 63 54-0 · Telefax 0208. 63 54-204

USt-Ident-Nr. DE 811136803

Deutsche Bank AG, Oberhausen
BLZ 365 700 49, Kto.-Nr. 4 252 540
IBAN: DE75 3657 0049 0425 2540 00
BIC Code: DEUTDE3365

RWW mbH · Am Schloß Broich 1–3 · 45479 Mülheim an der Ruhr

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-40
[REDACTED]
46042 Oberhausen

Netze

Ihre Zeichen	5-1-40/[REDACTED]
Ihre Nachricht	vom 1.8.22
Unsere Zeichen	RN22-0454
Name	[REDACTED]
Telefon	[REDACTED]
Telefax	[REDACTED]
E-Mail	[REDACTED]

Mülheim an der Ruhr, 22. August 2022

Bebauungsplan 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße)

Sehr [REDACTED],

vielen Dank für Ihre Anfrage. Wir haben für Sie einen Planausschnitt mit den eingetragenen Linieneinführungen 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.

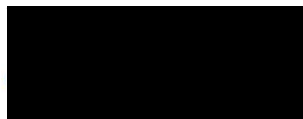
Wenn zur Trinkwasserversorgung neuer Gebäude unser Verteilnetz erweitert werden muss, so erfolgt dies im Zuge der allgemeinen Erschließung.

Für Rückfragen steht Ihnen unser Mitarbeiter der Abteilung TNE [REDACTED] unter der Telefonnummer [REDACTED] gern zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Anlage
Planausschnitt PA22-3310

RWW Rheinisch-Westfälische
Wasserwerksgesellschaft mbH



RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH

Am Schloß Broich 1–3 · 45479 Mülheim an der Ruhr · T +49 208 4433-1 · rww.de

Vorsitzender des Aufsichtsrates Dr. Stefan Küppers · **Geschäftsführung** Dr. Franz-Josef Schulte

Sitz der Gesellschaft Mülheim an der Ruhr · Eingetragen beim Amtsgericht Duisburg · Handelsregister-Nr. HRB 14235

Bankverbindung Commerzbank Mülheim an der Ruhr · BIC COBADEFFXXX · IBAN DE63 3624 0045 0763 7655 00

Gläubiger-IdNr. DE57ZZZ00000075282 · Steuer-Nr.: 120/5750/0393 · USt-IdNr. DE120348279



Schwarze-Heide-Schule

Städt. Gemeinschaftsgrundschule

Roßbachstr. 21 46149 Oberhausen

Tel: 0208 / 620 49 70 Fax: 0208 / 620 49 77

www.schwarze-heide-schule.de

Email: schwarze-heide-schule@oberhausen.de



Oberhausen, den 07.12.2021

Dezernat 3

z.Hd. [REDACTED]

Schulamt f.d. Stadt Oberhausen

Bereich 3-3 Schule
[REDACTED]

Schulbau an der Schwarze-Heide-Schule

Sehr geehrte [REDACTED]

sehr geehrte [REDACTED]

freundlicherweise hat Herr Bieler mit mir gemeinsam in den letzten Wochen das sog. Raumbuch der Schwarze-Heide-Schule abgeglichen und den Bedarf gemäß Schulbauleitlinien 2017 noch einmal neu beschrieben. Die Schwarze-Heide-Schule ist nach einigen Jahren mit Schülerzahlen zwischen Zwei- und Dreizügigkeit allein aufgrund der Schülerzahlentwicklung zukünftig in jedem Fall dreizügig zu führen ist.

Es zeigt sich, dass an der Schwarze-Heide-Schule ein erheblicher Raumbedarf besteht, der sowohl kurz-, als auch mittelfristig zu Neubau- und Umbaumaßnahmen führen muss.

Zusammenfassend:

Im Bereich „Unterricht“ ergibt sich aus den Vorgaben der Schulbauleitlinien, wie sie in Oberhausen verabschiedet worden sind, ein Mindest-Mehrbedarf in Höhe von 416qm, im Ganztagsbereich von 146qm und im Verwaltungsbereich von 145qm (siehe Anlage).

1.

Wir bitten um zügiges Vortreiben des geplanten Anbaus, der neben dem Mensaumbau auch (mindestens) zwei weitere Klassen-/Gruppenräume beinhaltet. Die immer weiter herausgeschobene Bauplanung und damit auch geplante Fertigstellung, letzte Vermutung sprechen vorsichtig von Ende 2022, führt spätestens im Sommer 2023 zu erheblichen Problemen, da zu diesem Zeitpunkt voraussichtlich nicht mehr eine ausreichende Anzahl an Einschülern aufgenommen werden kann (zu erwarten ist, dass dann die Dreizügigkeit vollausgebaut erforderlich ist).

2.

Wir bitten um eine (letztmalige) Überprüfung, ob mit dem geplanten Ausbau – ohne weitere Verzögerung, – weitere Räume geschaffen werden können, um den Fehlbedarf zu verringern. Dies darf in keinem Fall allerdings zu einer weiteren Verzögerung führen (s.o., Sommer 2023 ausgebaute Dreizügigkeit).

3.

Der Rat der Stadt Oberhausen hat in seiner Sitzung am 15.11.21 über den Bebauungsplan Nr. 755 – Biefangstraße einen Aufstellungsbeschluss gefasst. Dieses Gelände grenzt direkt südlich an das Schulgelände der Schwarze-Heide-Schule.

- a) Wir erwarten, dass die veränderte Bebauung mindestens eine neue Zuwegung von der Biefangstraße zur Schwarze-Heide-Schule über dieses Gelände ermöglicht.
- b) Die Stadt sollte als Schulträger prüfen, ob das Gelände für schulische Erweiterungsmaßnahmen genutzt werden kann.

Begründung zu 3a)

Die Schwarze-Heide-Schule ist nur über die Roßbachstraße erreichbar. Eine neue Zuwegung an die Biefangstraße würde zwei erhebliche Vorteile erbringen:

1. Die Schwarze-Heide-Schule nutzt für den Sportunterricht die Sporthalle Biefangstraße. Auf dem Schulgelände besteht keine Möglichkeit den Sportunterricht in einer Räumlichkeit durchzuführen (keine Gymnastikhalle o.ä., keine Aula). Der Weg wird mit den Schulklassen zu Fuß zurückgelegt und beträgt ca. 700m, pro Sportunterricht (Doppelstunde 25-30min). Außerdem beinhaltet dieser Weg den gefährlichen Kreuzungsbereich Roßbachstr., Neumühler Str., Biefangstr, Badenstr. – Eine neue Zuwegung direkt vom Gelände der Schwarze-Heide-Schule zur Biefangstraße würde diesen Weg um ca. 350m verkürzen. Dies ergibt allein eine Zeitersparnis pro Sportunterricht von ca. 15min, die die Unterrichtszeit in der Sporthalle erheblich verlängert und zudem den Gefahrenbereich der o.g. Kreuzung umgeht.
2. Viele Schulkinder wohnen im Bereich Biefangstr., Hülskathstr., Weidenstr. und angrenzend. Zuletzt ist zwischen der Biefangstraße und der Neumühler Str. das neue Wohngebiet Schwarze-Heide-Weg entstanden, aus dem viele Kinder bereits die Schwarze-Heide-Schule besuchen bzw. nunmehr angemeldet worden sind haben (bisher 15 Kinder). Für diese Schulkinder gilt das bereits zum Weg zur Sporthalle Gesagte: Obwohl die Häuser teilweise in Sichtweite zur Schule liegen, beträgt der Schulweg mindestens 700m Fußweg (im Neubaugebiet) und beinhaltet zudem den gefährlichen Kreuzungsbereich. Auch für diese Kinder und Familien wäre eine neue Zuwegung eine erhebliche Unterstützung (ohne an dieser Stelle die Schwierigkeiten im Bereich der Verkehrserziehung und leider auch durch Eltern-Taxis aufzugreifen). Zudem werden der Schulhof sowie der angrenzende Spielplatz aufgrund insgesamt mangelnder Freiflächen auch sehr gerne am Nachmittag als Spielflächen durch die Kinder des Stadtteils genutzt.

Begründung zu 3b)

Die Schwarze-Heide-Schule hat als Grundschulstandort einen erheblichen Ausbaubedarf. Darum sollte die Stadt Oberhausen prüfen, ob die Fläche des Bebauungsplanes nicht sinnvollerweise als Erweiterungsfläche eines zukunftsfähigen Schulstandortes zu nutzen ist. Innerhalb des annähernd vollständig bebauten Siedlungsgebietes Schwarze Heide (und angrenzend) ergibt sich hier nun die beinahe einmalige Situation, dies dem Schulstandort langfristig zugutekommen zu lassen.

Hierbei werden insbesondere folgende Bedarfe gesehen:

- Erweiterung der Schule um eine Aula,
nach Möglichkeit in Verbindung mit einem sog. Gymnastikraum oder einer kleinen Sporthalle;
- Ausbaubedarf für den Rechtsanspruch auf einen Ganztagsplatz ab 2026;
- die Möglichkeit, ein zeitgemäßes Schulgebäude (parallel) zu errichten und anschließend die alten Gebäude schrittweise zu erneuern:

Hierbei wird ausdrücklich auf den schlechten Gebäudezustand verwiesen, der Umbauten nicht ermöglicht hat, durch feuchte Keller gekennzeichnet ist und das Raumkonzept einer Schule des 19. und 20. Jahrhunderts aufweist. Für die Schwarze-Heide-Schule als Standort Gemeinsamen Lernens und mit einem gut aufgestellten Ganztagsbetrieb ist dies eine echte Bürde!

Für Rückfragen und Gespräche stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Raumbedarf der Schwarze-Heide-Schule (nach Schulbauleitlinien 2017):

A1

Unterrichtsbereich (zunächst ohne Aula): mindestens 416qm

davon

- 1 Klassenraum (nur 11 Klassenräume bei Dreizügigkeit)
- 186qm Differenzierungsfläche (Dringlichkeit durch Standort Gemeinsames Lernen)
- 165qm Fachräume

A2

Aula (gerechnet 166qm)

- wünschenswert: neue Bücherei in angemessener Größe von 72qm, in zentraler Lage (bisher kleine 2 Räume im Dachgeschoss des Altbaus mit zusammen 44qm)

B

Ganztag

- Frage nach Umsetzung des Rechtsanspruchs ab 2026
- nach dem (aus unserer Sicht unzureichenden Standard der Schulbauleitlinie) bereits jetzt ein Ausbaubedarf von mindestens 156qm
- neuem Mensabereich (mind. 104qm zusätzlich)
- mind. 52qm Gruppenfläche

C

Verwaltungsbereich: insgesamt mindestens 145qm

- Stellvertreterbüro
- Ausbau Lehrerzimmer einschl. Einrichtung Lehrerbibliothek, Lehrerarbeitsplätze und verbunden mit einem zu schaffenden OGS-Teamraum
- Besprechungsraum
- Büro Schulsozialarbeit
- Kopierraum
- Streitschlichter o.ä. („Schülerbüro“)

D

sonstige Räume

- Hilfe-Raum
- Sanitärräume: nicht in ausreichender Anzahl vorhanden
- Putzmittlräume/-bereiche auf den bestehenden Etagen
- Lager-/Abstellräume: hier sollte aus unserer Sicht endlich der Keller von den andauernden Feuchtigkeitsschäden dauerhaft saniert werden; seit mehr als 10 Jahren
- Sporthalle (405qm), mindestens Gymnastikraum auf dem Schulgelände (144qm)

Stellungnahme(n) (Stand: 07.09.2022)

Sie betrachten: 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) gem. § 13a BauGB
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
Zeitraum: 29.08.2022 - 12.09.2022

Kontakt:	Name: [REDACTED] Adresse: [REDACTED] 46145 Oberhausen
Person ID:	22828
Stellungnahme:	Erstellt am: 02.09.2022 Sehr geehrte Damen und Herren, die geplante Maßnahme ist aus meiner Sicht grundsätzlich zu begrüßen. Es sollte jedoch geprüft werden, dem Investor unter Punkt D 6 (Örtliche Gestaltung) aufzuerlegen, die geplanten Gebäude mit Klinkerfassaden zu versehen. Begründung: Durch die Fassadengestaltung mit Klinkern wird eine höhere Wertigkeit der gesamten Wohnanlage erreicht. Eventuelle Mehrkosten sind im Verhältnis zu den Gesamtkosten der Neubebauung relativ gering. Außerdem wäre eine solche Maßnahme auch unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit sinnvoll, da Klinkerfassaden im Gegensatz zu \"Putzfassaden\" nahezu wartungsfrei sind. \"Putzfassaden\" müssen nahezu alle 10 Jahre mit einem neuen Farbanstrich versehen werden. Die Aufwendungen hierfür übersteigen im Regelfall bereits die nur einmaligen Mehrkosten für eine Klinkerfassade. Bei der Verwendung von \"Putzfassaden\" besteht zudem immer die \"Gefahr\", dass bei anfallenden Renovierungen unterschiedliche Farbanstriche Verwendung finden. Das könnte das Gesamterscheinungsbild des geplanten Wohngebietes nachhaltig schädigen. Ich bitte zudem zu prüfen, ob im Rahmen der Gestaltung bei der Einfriedung der Grundstücke ein \"Verbot\" von Metallgitterzäunen mit Kunststoffeinflechtung ausgesprochen werden kann. Mit freundlichen Grüßen [REDACTED] Anhänge: -

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1/40
Stadtplanung z. Hd.
Bahnhofstr. 66
46145 Oberhausen

Bereich 5-1
Ergeg.: 05. SEP. 2022
Fachbereich 5-1-10/5-1-20/5-1-30/5-1-40

z.V. + J.R.

Oberhausen, 04.09.2022

**Online-Bürgerbeteiligung der Stadt Oberhausen vom 31.08.2022
zum Bebauungsplan 755 Schwarze Heide**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter [REDACTED]

zu oben genannter Online-Veranstaltung hatten wir uns zwar angemeldet, hatten aber aus irgendwelchen technischen Gründen leider keine Möglichkeit uns einzuloggen. Das Gleiche gilt auch für unsere Nachbarin, [REDACTED] die Mieterin des Hauses [REDACTED] ist. Wir, [REDACTED], konnten dann aber bei einer weiteren Nachbarin die Veranstaltung mit verfolgen. Am Tag nach der Veranstaltung haben wir allerdings von [REDACTED] noch Informationen erhalten, die bei der Planung und der vorgesehenen Bebauung eine Rolle spielen könnten. Vielleicht waren diese Informationen den Planern bzw. den Mitarbeitern der Stadt Oberhausen nicht bekannt oder aber sind in der Begründung zum Bebauungsplan nicht erwähnt worden. Sowohl [REDACTED], als auch wir, sind direkt von der Planung bzw. der Bebauung des „Neubaugebietes“ betroffen, da unsere Grundstücke [REDACTED] angrenzen. Es handelt sich um unsere Flurstücke [REDACTED].

Zu unseren Einwendungen bzw. Anmerkungen:

In der Begründung zum Bebauungsplan 755 ist unter Ziff. A2 bei der Vornutzung des Grundstücks immer nur die Rede von einer seinerzeit auf dem Grundstück betriebenen Tankstelle und einem Baustoffhandel. Vergessen wurde unseres Erachtens, dass im hinteren Gebäudekomplex neben dem seinerzeitigen Wohnhaus in den weiteren Gebäudeteilen vom damaligen Eigentümer eine chemische Fabrik betrieben worden ist. Es wurden Reinigungsmittel, Seifen und Laugen für die Industrie und Handel hergestellt und vertrieben. Das Unternehmen firmierte als Kaiser GmbH, Chemische Fabrik. Eine Kontaminierung des Bodens ist aus dieser Betriebstätigkeit heraus wohl nicht auszuschließen und müsste durch eine entsprechende Bodenbegutachtung festgestellt werden.

Mit Notarvertrag vom [REDACTED] hat der damalige Eigentümer, [REDACTED] das im jetzigen Bebauungsplan enthaltene Flurstück [REDACTED] käuflich erworben. Dieser Kaufvertrag beinhaltet auch die Verpflichtung des Käufers auf seine Kosten das erworbene Grundstück mit einer Mauer (Mindesthöhe 1,20 m) einzugrenzen und diese Mauer künftig auf eigene Kosten zu unterhalten. Während der Veranstaltung wurde auf Bürgernachfrage mitgeteilt, dass die Begrenzung der Grundstücke durch Neupflanzung von Hecken erfolgen soll.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass unsere Gartengrundstücke (Flurstück [REDACTED] unter dem Bodenniveau des hinteren Nachbargrundstücks (Flurstück [REDACTED] liegen. Die erwähnte vorhandene, aber völlig marode Mauer mit aufstehendem und ebenfalls marodem Zaun, dient nicht nur zur Grundstücksbegrenzung, sondern auch zur Abfangung des Höhenunterschiedes der angrenzenden Grundstücke. Dies ist durch eine Hecke nicht erreichbar und widerspricht den Auflagen des notariellen Kaufvertrages. Auf die Einhaltung der Auflagen werden wir nicht verzichten.

Der sich auf dem Flurstück 845 befindende alte Nadelbaumbestand hat teilweise mit seinem Wurzelwerk auch dazu beigetragen, dass die Mauer mit dem aufstehenden Zaun schon in Teilbereichen eingestürzt ist.

Daraus ergeben sich für uns folgende Fragen:

- 1) bleibt der vorhandene Baumbestand auf dem Flurstück 845 erhalten?
- 2) oder werden die Bäume entfernt und durch Neupflanzungen ersetzt?

Gerne laden wir alle beteiligten Parteien auf einen Kaffee ein, um hier bei einer Ortsbesichtigung die von uns geschilderte Problematik zu erörtern und über Lösungen zu sprechen. Zu Rückfragen stehen wir Ihnen gerne auch telefonisch zur Verfügung.

Noch eine allgemeine Frage und Bitte:

- 1) Können wir von den geplanten Häusern 1 und 4 Bauzeichnungen erhalten, damit wir eine Vorstellung von unseren künftigen Nachbarhäusern erhalten?
- 2) Sind die Mehrfamilienhäuser 8 und 9 zur Vermietung vorgesehen oder werden es Eigentumswohnungen?

Wir möchten ausdrücklich betonen, dass wir die Nutzungsänderung des jetzigen Gewerbegrundstücks durchaus begrüßen. Deshalb werden wir unter Berücksichtigung unserer Anliegen die weitere Planung und Bebauung positiv, aber kritisch begleiten.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Stadt Oberhausen – Bebauungsplan 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am 31.08.2022

Gliederung

	Seite
Zeit, Ort und Teilnehmende	2
Begrüßung und Einführung	3
Das Planverfahren und die Planungsziele	3
Perspektiven des Eigentümers und Bauträgers	4
Vorstellung der Planung	5
Rückmeldung zu einem anderen Planverfahren	7
Dank und Verabschiedung	7

Anlagen

- Präsentation der Stadt Oberhausen
- Präsentation des Planungsbüros BKR Essen

Zeit, Ort und Teilnehmende

Die Veranstaltung fand am 31.08.2022 von 18:00 bis 18:55 Uhr online mithilfe der Videokonferenzsoftware WebEx statt.

Die Veranstaltung fand als formelle Bürgerbeteiligung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Absatz 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) statt. Die Bürgerveranstaltung war über das Amtsblatt, die Internetseite der Stadt Oberhausen, die Medien und über Hauswurfsendungen beworben worden. Die Auslegung der relevanten Planunterlagen erfolgte parallel vom 29.08. bis zum 12.09.2022.

Es waren Bürger und Bürgerinnen über 28 Geräte zugeschaltet, teils mit mehreren Personen an den Endgeräten.

Seitens der Verwaltung waren anwesend:

- Frau Sophie Ipta, Fachbereich 5-1-20 / Städtebauliche Planung und Stadtgestaltung
- Herr Björn Jung, Fachbereich 5-1-20 / Städtebauliche Planung und Stadtgestaltung
- Herr Armin Lackmann, Fachbereich 5-1-40 / Planungsrecht und Verfahren

Der Grundeigentümer und Bauträger wurde vertreten durch

- Herrn Ulrich Jäger, Geschäftsführer der Diva GmbH

Das beauftragte Planungsbüro war vertreten durch

- Herrn Tim Grzybiak, BKR Essen
- Herrn Dominik Reith, BKR Essen

Die Moderation und Dokumentation übernahm

- Jens Stachowitz, Dortmund

Begrüßung und Einführung

Herr Bennewa, stellvertretender Bezirksbürgermeister von Oberhausen-Sterkrade, begrüßte im Namen der Stadt Oberhausen die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und erläuterte kurz den Grund der heutigen Veranstaltung.

Der Moderator stellte vor:

- die Rückmeldekanäle der Videokonferenzsoftware,
- das erwünschte Verhalten der Teilnehmenden,
- das Vorgehen an diesem Abend und
- die Beteiligten seitens der Verwaltung, des Bauträgers und des Planungsbüros.

Er wies auf die Mitwirkungsmöglichkeiten über die Website der Stadt und vor Ort in der Bezirksverwaltungsstelle Sterkrade sowie im Stadtplanungsamt im Technischen Rathaus der Stadt hin.

Das Planverfahren und die Planungsziele

Frau Ipta, Stadt Oberhausen, stellte das Bebauungsplanverfahren, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß des §3 Abs. 1 und Abs. 2 des Baubesetzbuches (BauGB), das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 755 - Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) und die Ziele der Stadt Oberhausen für diesen Bebauungsplan vor.

Da die Präsentation (in der Anlage) selbsterklärend ist, wird diese hier nicht weiter ausgeführt.

Rückmeldungen

Die Rückmeldungen – Fragen, Anmerkungen und Hinweise – seitens der Bürgerinnen und Bürger werden hier sowie im Weiteren immer zuerst wiedergegeben. Im Anschluss folgt die Stellungnahme der Verwaltung.

Eine Teilnehmende kritisiere die beabsichtigte Errichtung von Einfamilienhäusern. Diese sei nicht nachhaltig, weil sie im Vergleich mit Mehrfamilienhäusern mehr Ressourcen verbrauchen und mehr Umweltfolgen haben. Zudem gäbe es in Oberhausen einen Mangel an

Wohnraum, welcher nach Ansicht der Teilnehmenden besser durch Mehrfamilienhäuser behoben werden könnte.

Stellungnahme der Verwaltung

Grundlage der wohnbaulichen Entwicklungen in der Stadt Oberhausen ist die aktuelle Wohnungsmarktstudie aus dem Jahr 2018, die den Bedarf an Wohnraum für das Oberhausener Stadtgebiet darstellt. Nach den Ergebnissen der Wohnungsmarktstudie herrscht in Oberhausen weiterhin ein Bedarf an Wohnraum in allen Segmenten des Wohnungsmarktes. Mit dem Angebotsmix in diesem Planungsgebiet werden diese verschiedenen Bedarfe bedient.

Rund die Hälfte der neu zu schaffenden Wohneinheiten werden in Mehrfamilienhäusern realisiert. Freistehende Einzelhäuser, die in ihrer Kompaktheit und Energieeffizienz grundsätzlich schlechter zu bewerten sind als Mehrfamilienhäuser, sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Die geplanten Doppelhäuser und Reihenhäuser sind aus Sicht der Energieeffizienz und der Kompaktheit generell besser zu bewerten, als freistehende Einzelhäuser. Unterstützend sind weitere Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung für eine klimaschonende Wohngebietsentwicklung vorgesehen.

Perspektiven des Eigentümers und Bauträgers

Herr Jäger, Diva GmbH, stellte sich und die Diva GmbH vor. Die Diva GmbH fertigt schlüsselfertig an, verkauft an Endnutzer und legt laut eigener Aussage großen Wert auf Bauqualität, Ästhetik, Umwelt und Klimaschutz.

Vorstellung der Planung

Herr Grzybiak, BKR Essen, stellte den gegenwärtigen Stand der Planung dar (siehe Präsentation im Anhang).



Abbildung 1: Städtebauliches Konzept von BKR Essen für den Bebauungsplan Nr. 755

Da die Präsentation (in der Anlage) selbsterklärend ist, wird dies hier nicht weiter ausgeführt.

Rückmeldungen

Es wird angeregt, auf den Einheiten 4/5 und 6/7 statt der Zeltdächer eine andere Dachform vorzusehen, um Fotovoltaik besser einsetzen zu können.

Stellungnahme der Verwaltung

Es handelt sich bei dem hier präsentierten städtebaulichen Konzept um einen ersten Entwurf. Genauso befindet sich der vorgestellte Bebauungsplan im Stadium des Vorentwurfs. Entsprechend sind hier grundsätzliche Änderungen immer noch möglich und werden im weiteren Verfahren mit den Beteiligten, zu denen u.a. auch der Fachbereich Klima- und Ressourcenschutz beim Bereich Umwelt der Stadt Oberhausen gehört, abgestimmt.

Wie hoch werden die Mehrfamilienhäuser (Einheiten 8 und 9) gebaut und wie werden die Gärten dahinter abgegrenzt?

Stellungnahme der Verwaltung

Der Vorentwurf des Bebauungsplans sieht derzeit für die Mehrfamilienhäuser die Festsetzung von drei Vollgeschosse vor. Mit dem bauordnungsrechtlich dann noch möglichen Staffelgeschoss werden die Mehrfamilienhäuser optisch viergeschossig werden. Bei einer Annahme von einer Gebäudehöhe von rund 3,0 m, werden die Gebäude vermutlich etwa 12,0 m hoch.

Zum Schutz der Erdgeschosse bei Starkregenereignissen kann es erforderlich werden, die Bodenplatte etwas höher zu legen, so dass die tatsächliche Höhe dann noch leicht variieren kann. Es wird im weiteren Bebauungsplanverfahren geprüft, inwieweit eine Festsetzung der Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens und der maximalen Gebäudehöhen erfolgen soll.

Es ist von Seiten des Projektträgers grundsätzlich geplant, die Gärten mit einem Panelenzaun und Hecken von den angrenzenden Bestandsgrundstücken abzugrenzen. Ob und in welchem Umfang diese Form der Grundstückseinfriedung realisierbar und im Bebauungsplan festsetzbar ist, wird im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens eingehend geprüft.

Wann wird der Baubeginn sein?

Stellungnahme der Verwaltung

Bevor mit der konkreten Baumaßnahme begonnen werden kann, muss zunächst der Bebauungsplan Nr. 755 als Satzung beschlossen werden. Aufgrund der Unwägbarkeiten, die erfahrungsgemäß mit einem Bebauungsplanverfahren einhergehen können, kann der Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – und damit auch der ungefähre Zeitpunkt des Baubeginns – derzeit nicht belastbar eingeschätzt werden.

Rückmeldung zu einem anderen Planverfahren

Die Flächen des ehemaligen Sportplatzes weiter westlich an der Biefangstraße sind für ein anderes Bauvorhaben als Ausgleichsfläche vorgesehen. Wie es heißt, könnte auch dort Wohnbebauung entstehen, was durch den Teilnehmende negativ gesehen würde.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Frage betrifft nicht originär das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 755. Dennoch nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung: Derzeit wird geprüft, ob die Ausgleichsmaßnahme auf eine andere Fläche verlagert werden kann und in der Folge Wohnbebauung auf dem ehemaligen Sportplatz vorgesehen werden kann. Die verwaltungsinternen Abstimmungen hierzu sind noch nicht abgeschlossen. Neben der Verfügbarkeit einer Ausweichfläche für die Ausgleichsmaßnahme ist zu klären, ob der Wohnraumbedarf in Oberhausen – auch in Kenntnis der Planungen in diesem Bebauungsplanverfahren Nr. 755 – eine wohnbauliche Entwicklung der ehemaligen Sportplatzfläche erfordert. Sollte der ehemalige Sportplatz für Wohnzwecke genutzt werden, wird dort ein Bebauungsplanverfahren notwendig, über dessen Aufstellungsbeschluss dann in jedem Fall die Bezirksvertretung informiert würde.

Dank und Verabschiedung

Der Moderator wies erneut auf die weiter bestehenden Beteiligungsmöglichkeiten und die Frist bis zum 12.09.22 hin.

Herr Bennewa, stv. Bezirksbürgermeister, bedankte sich bei allen Mitwirkenden und schloss die Versammlung um 18:55 Uhr.

STADT OBERHAUSEN



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

BEGRÜNDUNG
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

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



Inhalt

A.	ALLGEMEINES	4
A 1	Lage des Plangebiets / Räumlicher Geltungsbereich	4
A 2	Bestandssituation	4
A 3	Planungsanlass und Planungsziele	5
A 4	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB	6
A 5	Planungsbegleitende Fachgutachten	6
B.	PLANERISCHE GRUNDLAGEN	6
B 1	Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung	6
B 1.1	Landesentwicklungsplan (LEP NRW)	6
B 1.2	Regionalplan Ruhr (RVR)	7
B 2	Stadtentwicklungskonzept (STEK2020)	7
B 3	Landschaftsplan	8
B 4	Derzeitige planungsrechtliche Situation	8
B 4.1	Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	8
B 4.2	Verbindliche Bauleitplanung	9
C.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	10
C 1	Allgemeines	10
C 2	Verkehr	11
C 3	Schall	12
C 4	Entwässerung	12
D.	BEBAUUNGSPLANFESTSETZUNGEN	13
D 1	Art der baulichen Nutzung	13
D 2	Maß der baulichen Nutzung	13
D 3	Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise	14
D 4	Stellplätze, Neben- und Gemeinschaftsanlagen	14
D 5	Öffentliche Verkehrsfläche	14
D 6	Maßnahmen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	15
D 7	Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm	15
D 8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie deren Erhalt	16
D 9	Altlasten	17
D 10	Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung	17
D 11	Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 2 Satz 2 LWG)	17
D 12	Hinweise	17
D 12.1	Altlasten	17

D 12.2	Bodendenkmäler	18
D 12.3	Kampfmittelfunde.....	18
D 12.4	Artenschutz	19
D 12.5	Schutzmaßnahmen für Gehölze	19
E.	UMWELTVERTRÄGLICHKEIT	19
E 1	Allgemeines.....	19
E 2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens	20
E 2.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt.....	20
E 2.2	Schutzgut Fläche	21
E 2.3	Schutzgut Boden	22
E 2.4	Schutzgut Wasser.....	22
E 2.5	Schutzgut Klima / Luft	23
E 2.6	Schutzgut Landschaft (Ortsbild)	25
E 2.7	Schutzgut Mensch.....	25
E 2.8	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	26
E 2.9	Kumulation mit anderen Plänen und Projekten.....	26
E 2.10	Wechselwirkungen	26
E 2.11	Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	26
E 2.12	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	26
E 3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen	26
E 4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	27
F.	WEITERE BELANGE	27
F 1	Ver- und Entsorgung	27
G.	SONSTIGES	27
G 1	Bodenordnung	27
G 2	Flächenbilanz	27
G 3	Kosten / Finanzierung.....	27
G 4	Städtebaulicher Vertrag i.S.v. § 11 BauGB.....	27
H.	Anhang	28

A. ALLGEMEINES

A 1 Lage des Plangebiets / Räumlicher Geltungsbereich

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

Geltungsbereich und seine Grenzen:

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

Die Abbildung 1 zeigt den genauen Geltungsbereich des Planvorhabens.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 755

A 2 Bestandssituation

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

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



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

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

A 3 Planungsanlass und Planungsziele

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

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

A 4 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

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

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

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

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

A 5 Planungsbegleitende Fachgutachten

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

B. PLANERISCHE GRUNDLAGEN

B 1 Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung

B 1.1 Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

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

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

wird als Nahversorgungszentrum definiert. Sterkrade Mitte im Osten gilt als Hauptzentrum, jedoch wird der Bahnlinie eine hohe Barrierewirkung zugeschrieben. Für die Fläche südlich der Biefangstraße gegenüber des Plangebiets soll eine Neuordnung stattfinden, „mit dem Ziel die vorhandenen Freiflächen zu sichern und die gewerblichen Bauflächen sowie die Sportplatzflächen neu zu bewerten und ggf. eine neue Zielrichtung zu erarbeiten“ (STEK 2020). Hierzu wurde 2017 für einen Teilbereich der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 25 aufgestellt, welcher ein Wohngebiet festsetzt. Für das Plangebiet selbst sind keine Maßnahmen geplant.

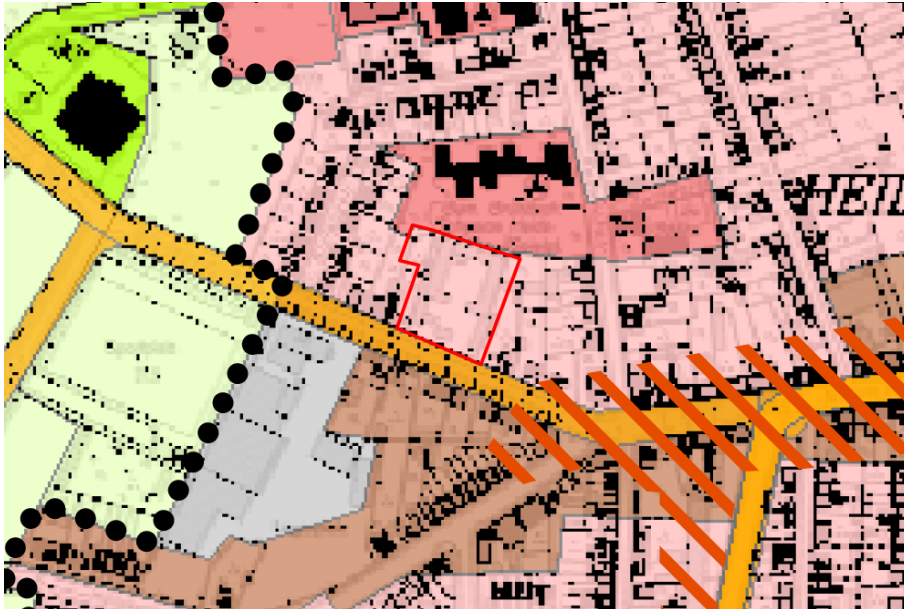


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem STEK2020 der Stadt Oberhausen

B 3 Landschaftsplan

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

B 4 Derzeitige planungsrechtliche Situation

B 4.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der von den Städten Oberhausen, Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne und Mülheim an der Ruhr als Planungsgemeinschaft „Städteregion Ruhr“ 2010 bekanntgemachte RFNP weist das Plangebiet als Wohnbaufläche für allgemeinen Siedlungsbereich aus. Die Biefangstraße ist als eine Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

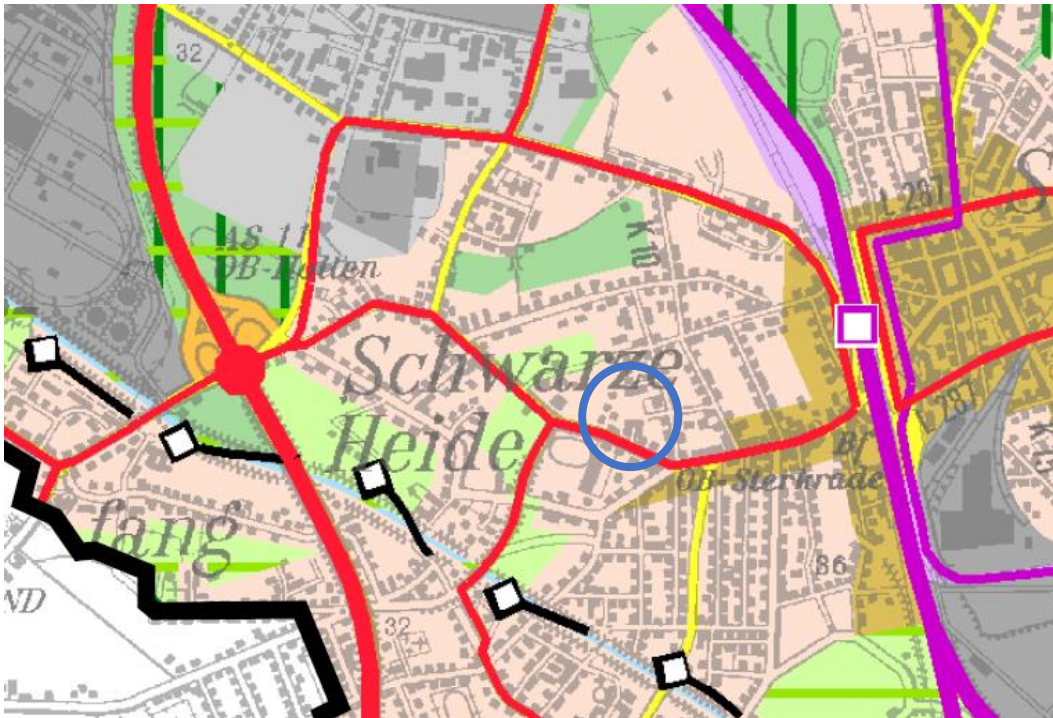


Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)

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

B 4.2 Verbindliche Bauleitplanung

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

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

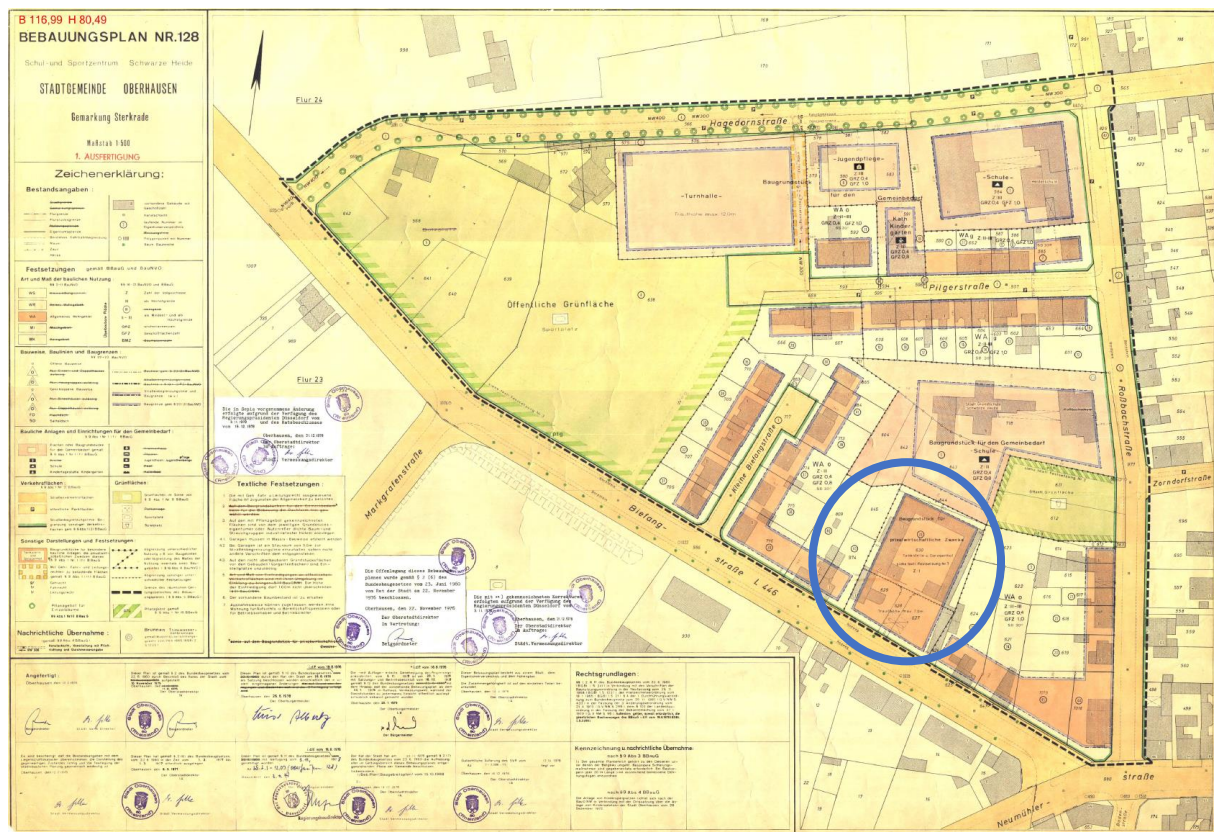


Abbildung 6: Bebauungsplan Nr. 128

C. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

C 1 Allgemeines

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

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

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



Abbildung 7: Städtebauliches Konzept

C2 Verkehr

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

Zum einen liegt das Plangebiet an einer Nebenroute des Radnetzes, der Zubringer zu Hauptrouten wie HOAG-Trasse und Grüner-Pfad ist. Zudem verläuft eine Hauptroute zwischen Sterkrade und DU-Obermarxloh im direkten Umfeld über die Hagedornstraße. Es besteht eine direkte Anbindung über das Radwegenetz an Duisburg, Holten, Buschhausen und Sterkrade. Das Plangebiet liegt zudem nah an der Haltestelle Badenstraße. Dort halten die Linien 935, 954, 955, 976 und NE5, dementsprechend tagsüber 6 Fahrten/Std.

Um die Alleebäume an der Biefangstraße zu erhalten, wird die Zufahrt in den Bereich der heutigen Einfahrt gelegt; dies bedingt eine leichte Verswenkung der Stichstraße. Die Straße endet nach rund 60 m in einen Wendehammer. Die südwestlich gelegene Einfahrt wird zurückgebaut und dem bestehenden Fuß- und Radweg angepasst. Östlich der Planstraße ist am nördlichen Plangebietsrand eine Carport-Reihe mit 5 Stellplätzen sowie einem freistehenden Carport mit 1 Stellplatz direkt an der Planstraße für die Anwohner der Mehrfamilienhäuser geplant. Am südlichen Plangebietsrand ist eine Carportreihe für insgesamt 4 Stellplätze für die Anwohner geplant. Weitere Stellplätze sollen auf der westlichen Seite des Wendehammers sowie vor den Mehrfamilienhäusern angeordnet werden. Für die Doppelhäuser sind Stellplätze und Garagen seitlich der Baukörper auf den Grundstücken vorgesehen. Stellplatzmöglichkeiten für die Reihenhäuser sollen in Form von Stellplatz und Garage vorgelagert an der Planstraße entstehen. Im Plangebiet werden des Weiteren insgesamt 16 Fahrradstellplätze errichtet, ergänzend ist zwischen den mehrgeschossigen Gebäuden ein Fahrradschuppen für die Bewohner der Gebäude geplant, in dem E-Bikes aufgeladen und geparkt werden können.

C 3 Schall

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

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

C 4 Entwässerung

Für eine geordnete Abwasserbeseitigung wurde 2023 ein Entwässerungskonzept erstellt².

Im Planungsraum bestehen ca. 0,6 - 1,5 m starke Auffüllungen mit erhöhten Schadstoffkonzentrationen. Unterhalb liegen unbelastete Mittelsande mit Durchlässigkeitsbeiwerten von ca. $1 \cdot 10^{-4}$ m/s, die für eine Versickerung von Niederschlagswasser geeignet sind. Auch unter Beachtung der Grundwasserverhältnisse mit einem Grundwasserspiegel in 3,6 - 3,7 m Tiefe können in dieser Schicht Versickerungsanlagen umgesetzt werden.

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

¹ Wenker & Gesing (2023)

² Rademacher J. (2023)

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

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

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

D. BEBAUUNGSPLANFESTSETZUNGEN

D 1 Art der baulichen Nutzung

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

D 2 Maß der baulichen Nutzung

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

Für WA1 und WA3 wird eine maximale Gebäudehöhe von 38,5 m über Normalhöhennull festgesetzt. Für das WA2 wird eine maximale Gebäudehöhe von 42,0 m über Normalhöhennull festgesetzt. Die festgesetzten Höhen orientieren sich an dem festgelegten Maße der baulichen Nutzung und der bestehenden Geländeoberfläche. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO durch untergeordnete Aufbauten für Aufzüge, durch notwendige technische Anlagen und durch Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien, z.B. Photovoltaikanlagen, um maximal 2,0 m überschritten werden, um zuvor genannte Anlagen auch bei einer vollen Ausnutzungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe zu ermöglichen.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB sind in dem dargestellten Bereich im WA2 an der östlichen Grundstücksgrenze abweichend von § 6 Abs. 5 BauO NRW 2018 von den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen mit einer Tiefe von 0,3 H, mindestens jedoch 3 m, freizuhalten. Da aufgrund der festgesetzten Höhe des Gebäudes größere Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 5 BauO NRW notwendig wären (s. Abb. 8), wird dementsprechend hier auf die Regelung des § 6 Abs. 5 BauO Satz 4 NRW

D 3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

In den allgemeinen Wohngebieten WA1-3 ist die Überschreitung der Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB und § 23 Abs. 3 Sätze 2 und 3 BauNVO um bis zu 2,0 m zur Errichtung von Balkonen und um bis zu 3,0 m zur Errichtung von Terrassen zulässig. Baulich selbstständige Terrassenüberdachungen, die nicht mit der zugehörigen baulichen Hauptanlage verbunden sind, sind als Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO bis zu diesem Überschreitungsmaß ebenfalls zulässig. Baulich unselbstständige Terrassenüberdachungen, Einhausungen oder Wintergärten, die eine Vergrößerung der baulichen Hauptanlage darstellen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies bietet einen gewissen Spielraum für potentielle Gebäudeerweiterungen und stellt gleichzeitig eine Einschränkung zugunsten der Grün- und Gartenflächen dar.

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

Das Plangebiet wird über eine neu zu errichtende Verkehrsfläche in Form einer 6,4 m breiten Stichstraße von der Biefangstraße aus erschlossen. In einem städtebaulichen Vertrag mit dem Projektträger werden die Errichtung der Straße und die Errichtungsstandards festgelegt. Zusätzlich wird geregelt, dass die Straße nach Fertigstellung an die Stadt Oberhausen übergeht.

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

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

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

D 7 Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm

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

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

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

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

Sofern diese Innenschallpegel (Mittelungspegel (L_m) gemäß VDI-Richtlinie 2719, Ziffer 6.3) nicht schon durch Baukörperanordnungen und/oder Grundrissgestaltungen eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie Schallschutzfenster, Schallschutzfenster mit integrierter

schallgedämmter Lüftungseinrichtung, vorgesetzte Glaserker, Außentüren, Dachflächen oder Wände entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden.

Schallschutz von Schlafräumen

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

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

Schutz der Außenwohnbereiche

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

Nachweis im Baugenehmigungsverfahren

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

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

Dachbegrünung

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

Straßenbäume

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche der Erschließungsstraße sind 4 Laubbäume anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm. Zum Schutz der Bäume ist pro Baum ein mind. 2,0 m breite und mind. 6,0 m² große Baumscheibe mit einem Volumen von durchwurzelbarem Boden von 12 m³ anzulegen. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Kleingehölzen oder Stauden zu bepflanzen. Die Baumarten sind der GALK Straßenbaumliste zu entnehmen.

D 9 Altlasten

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

D 10 Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

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

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

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

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

D 12 Hinweise

D 12.1 Altlasten

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

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

Der Oberboden auf dem Flurstück 845 (Katastereintragung und Abgrenzung zum Zeitpunkt der Untersuchung) weist für den Parameter Benzo(a)pyren, der als Leitsubstanz für die Schadstoff-Gruppe

des US EPA-PAK gilt, einen erhöhten Gehalt in Bezug auf den gefahrenbezogenen Direktkontakt-Prüfwert für das Nutzungsszenario Kinderspielflächen auf. Insofern ist vorsorglich ein Bodenaustausch in unversiegelten Gartenbereichen bis 0,6 m unter projektierte Geländeoberkante mit Fremdboden vorzusehen. Im Bereich der ehemaligen Zapfsäuleninsel der früheren Tankstelle bestätigt die Analyse einen kleinräumigen Altschaden mit Kraftstoff. Für diesen liegen keine Anzeichen einer bedeutsamen Grundwassergefährdung vor. Alle weiteren Bodenproben sind unauffällig bzw. weisen keine gefährdende oder sanierungswürdige Konzentration von Schadstoffen auf.

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

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

D 12.2 Bodendenkmäler

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

D 12.3 Kampfmittelfunde

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

D 12.4 Artenschutz

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

Eine Fällung von Bäumen ist im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September ausgeschlossen. Im Zeitraum vom 1. Dezember bis zum 28. Februar des Folgejahres darf eine Fällung von Bäumen nur nach einer Voruntersuchung auf die Waldohreule durchgeführt werden.

D 12.5 Schutzmaßnahmen für Gehölze

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen.

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

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

E. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

E 1 Allgemeines

Da der Bebauungsplan Nr. 755 – Biefangstraße (zwischen Kleine Biefangstraße und Roßbachstraße) – im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt werden soll, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (siehe auch Kapitel A 4).

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

E 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens

E 2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Biotoptypen, Vegetation und Flora

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

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

Fauna (planungsrelevante Arten)

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

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

Waldschnepfe	U	(FoRu)			
Girlitz	S			FoRu!, Na	
Waldkauz	G	Na		Na	FoRu!
Star	U			Na	FoRu

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

Im Zuge einer artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe I (ASP I)³ wurde gutachterlich festgestellt, dass fünf Fledermausarten sowie die Vogelarten Waldohreule, Bluthänfling, Feldsperling und Star von der Planung betroffen sein können. Dazu werden folgende Hinweise zu zeitlichen Einschränkungen zum Abriss der Gebäude und der Fällung von Bäumen im Bebauungsplan gegeben:

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

Eingriffe in Natur und Landschaft

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

E 2.2 Schutzgut Fläche

Begriffsdefinition und Entwicklung des Flächenverbrauches

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

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

Flächengröße und Art der realen Flächennutzung

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

³ Ludescher (2022)

welcher von Gewerbegebäuden umschlossen ist und über die Tankstelle von Süden aus befahren werden kann.

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

E 2.3 Schutzgut Boden

Schutzwürdige Böden

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

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

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

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

Bodenbelastung

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

E 2.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

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

Oberflächengewässer

In ca. 500 m Entfernung südlich fließt die Emscher.

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

⁵ Geokom (2022): S. 36

Hochwasser und Überschwemmungsgebiete

Im Falle eines HQextrem, einem Hochwasser mit einer seltener als alle 100 Jahre auftretenden Wahrscheinlichkeit, ist das Plangebiet durch Überflutungen durch die Emscher von mehr als 4 m potenziell betroffen. Deiche entlang der Emscher verhindern jedoch solche Überschwemmungen. Bei einem Deichversagen wäre das Plangebiet jedoch erheblich gefährdet. Bauliche Maßnahmen können keinen umfassenden Schutz beim Katastrophenfall eines Dammbruchs gewährleisten, doch können Vorsorgemaßnahmen wie Abdichtungen oder Lage der Haustechnik getroffen werden. Es wird textlich festgesetzt, dass die Erdgeschossfußbodenhöhen mindestens 0,3 m über dem festgelegten Straßenniveau zu errichten sind; das Straßenniveau entlang der Straßenmitte wird punktuell festgesetzt.

Daher sind gemäß § 78 b WHG (Wasserhaushaltsgesetz) insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung des Baugesetzbuches zu berücksichtigen. Bei einem Deichversagen sind erhebliche Sachschäden im betroffenen Gebiet aus Sicht der UWB unvermeidlich. Hinsichtlich des Schutzes von Leben und Gesundheit wurden der Bereich 6-1/Feuerwehr sowie die Emschergenossenschaft als Eigentümerin der Deichanlagen in der frühzeitigen Beteiligung zum Sachverhalt angehört und in den Planungsprozess einbezogen.

E 2.5 Schutzgut Klima / Luft

Lufthygienische Gesamtsituation

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

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

Durchlüftungsverhältnisse

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

Klimatope

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

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

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

Klimaschutz

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

Dazu werden Wohnhäuser im Plangebiet mit Wärmeluftpumpen ausgestattet, welche aus einer Lüftungsanlage und einer Wärmerückgewinnung bestehen. Zusätzlich wird die Wassererwärmung durch Solaranlagen stattfinden. Des Weiteren werden die obersten Dachflächen der Hauptbaukörper und Garagen in den allgemeinen, sofern die Dachflächen eine Neigung $< 20^\circ$ haben mit einer Dachbegrünung versehen.

Klimawandelanpassung

In Folge des Klimawandels ist mit einer Zunahme von extremen Wetterereignissen wie Starkregen und Dürre-/Trockenperioden zu rechnen.

Im Falle eines HQextrem, einem Hochwasser mit einer seltener als alle 100 Jahre auftretenden Wahrscheinlichkeit, ist das Plangebiet potenziell durch Überflutungen der Emscher von mehr als 4 m betroffen. Deiche entlang der Emscher verhindern jedoch solche Überschwemmungen.

Starkregenereignisse

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

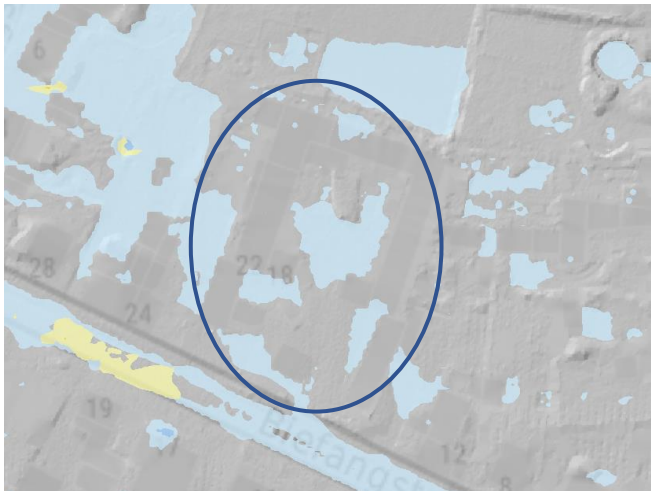


Abbildung 9: Starkregenhinweiskarte NRW

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

E 2.6 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

Landschaftsbild

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

E 2.7 Schutzgut Mensch

Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktionen

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

Verkehrslärm

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

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

Gemäß Schallgutachten kommt es mit der Planung sowohl tags- als auch nachtsüber zu Überschreitungen der anzustrebenden Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete.⁶ Diesbezüglich sieht der Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen vor, sodass keine negativen Einwirkungen auf das Schutzgut zu erwarten sind.

Gewerblicher Lärm und weitere Immissionen

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

Unmittelbar angrenzend an das Gebiet befindet sich ein Bolzplatz.

Bodenbelastungen / Altlasten

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

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

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

⁶ Wenker & Gesing (2023)

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

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

E 2.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

E 2.9 Kumulation mit anderen Plänen und Projekten

Es sind keine Kumulationen mit anderen Projekten zu erkennen.

E 2.10 Wechselwirkungen

Es sind keine Wechselwirkungen mit anderen Projekten zu erkennen.

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

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentwässerung des Plangebiets erfolgt gem. Entwässerungskonzept⁷ mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der Biefangstraße. Alle dazu erforderlichen Maßnahmen sind rechtzeitig im Baugenehmigungsverfahren mit der WBO – Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH abzustimmen.

Niederschlagswasser

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

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

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

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

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

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

⁷ Rademacher (2023)

E 4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

F. WEITERE BELANGE

F 1 Ver- und Entsorgung

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

G. SONSTIGES

G 1 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

G 2 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst 3.565 m² und gliedert sich wie folgt:

	In m ²	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet	2.835	81,0
<i>davon überbaubare Fläche</i>	<i>978</i>	<i>34,5</i>
<i>davon Flächen für Nebenanlagen</i>	<i>452</i>	<i>15,9</i>
Öffentliche Verkehrsfläche	566	16,2
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	98	2,8
Gesamt	3.499	100

G 3 Kosten / Finanzierung

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

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

Zu dem Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB mit dem Projektträger geschlossen. Dieser wird voraussichtlich den Bau der öffentlichen Verkehrsfläche, Bodenschutzmaßnahmen und gegebenenfalls durchzuführende Ausgleichsmaßnahmen beinhalten.

H. Anhang

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

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

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

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

Ausgefertigt: 06.09.2023

Michael Happe

Stadtplaner AKNW

Planungsbüro BKR Essen

Heckstraße 59

45239 Essen

Sven Laakmann

Fachbereichsleiter

Stadt Oberhausen

Fachbereich 5-1-40 / Planungsrecht und Verfahren