Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2402-01	Termin 17.12.2012	Rat der Stadt
Beschlussvorlage			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
05.12.2012	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A		
11.12.2012	Planungsausschuss	V		
17.12.2012	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 655
- Rechenacker / Samlandstraße -
Beschluss zur Änderung des Verfahrensgebietes und
zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt die Änderung des Verfahrensgebietes wie unter Punkt II. der Begründung beschrieben.

   Gesetzliche Grundlage: **§ 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).**

2. Der Rat der Stadt erklärt sich in Kenntnis der Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 655 - Rechenacker / Samlandstraße - vom 01.10.2012 einverstanden und beschließt die öffentliche Auslegung nebst Begründung (einschließlich Umweltbericht).

   Gesetzliche Grundlage: **§ 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).**

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 5 Planen, Bauen	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart Datum 16.11.2012	Klunk Datum 16.11.2012	Tsalastras Datum 20.11.2012	Wehling Datum 22.11.2012

* Vorlage zur:	* Ergebnis :	Beschlusskontrolle:	Beteiligung:
Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Ja oder nein	Personalrat [ ] Gleichstellungsstelle [ ]

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2402-01	Termin 17.12.2012	Rat der Stadt

Bezug

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 655 - Rechenacker / Samlandstraße - vom 15.11.2010 (Drucksache Nr. B/14/0828-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [ ]

ja [X]

Der Stadt Oberhausen entstehen Kosten für die Erschließung des Geländes. Die Kosten werden durch den Verkauf der Grundstücke gedeckt.

b) Sonstige

Begründung

I. Bisheriger Verfahrensablauf

1. Öffentlichkeitsarbeit

Am 15.11.2010 wurde durch den Rat der Stadt der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 655 - Rechenacker / Samlandstraße - gefasst.

Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte am 01.12.2010.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 und nach den ”Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung” der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 hat der städtebauliche Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 655 - Rechenacker / Samlandstraße -

- in der Zeit vom 21.06.2012 – 05.07.2012 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung der Planung);

- am 28.06.2012 und am 30.08.2012 haben öffentliche Anhörungen (Bürgerversammlungen) stattgefunden.

Gemäß § 4 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.06.2012 bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt worden.

Während der Öffentlichkeitsarbeit sind folgende Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 655 eingegangen:

A Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange

1. Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie
Postfach
44025 Dortmund

2. Industrie- und Handelkammer zu Essen
Postfach

45117 Essen

3. Thyssengas GmbH
Postfach 10 44 51

44044 Dortmund

4. Regionalverband Ruhr
Referat 11
Postfach 10 32 64

45032 Essen

B <u>Private</u>

1. Gisi Bloomfield
Romgesweg 25

46049 Oberhausen

2. Sonja Bröker
Franzenkamp 139

46049 Oberhausen

3. „Bürger von der Hiberniastraße“

4. Bürgerversammlung am 28.06.2012
Im Pavillion der Landwehrschule
Rechenacker 85

46049 Oberhausen

5. Bürgerversammlung am 30.08.2012
im Gemeindesaal der Evangelischen Emmaus-Kirchengemeinde
Bebelstraße 234

46049 Oberhausen

Kopien der Stellungnahmen der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange sowie Kopien der Niederschriften über die öffentlichen Anhörungen sind dieser Beratungsvorlage als Anlage beigefügt.

II. Änderung des Verfahrensgebietes

Um die geplanten westlichen Baugebiete auch über die Hiberniastraße erschließen zu können, wird das Verfahrensgebiet in Verlängerung der Straße Rehmer erweitert. Die Flächen der Kleingartenanlage und die Straße Rechenacker hingegen werden aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da hier keine Veränderungen geplant sind.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Alstaden, Flur 7, und wird wie folgt umgrenzt:

Im Osten von der Straße Rechenacker, im Süden von der Samlandstraße, im Westen von der Kleingartenanlage sowie von der Hiberniastraße und im Norden von den Gärten der Wohnbebauung Romgesweg. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 59 (teilweise), 183, 184 (teilweise), 500, 501, 518 (teilweise) und 539.

III. Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen bzw. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu I.1 A1. Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie
Postfach

44025 Dortmund

Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeldern „Alstaden“ sowie über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Klara“. Eigentümerin der Bergwerksfelder ist die RAG Aktiengesellschaft in Herne. Außerdem liegt ein kleiner Teil des Plangebietes über dem auf Steinkohle, Blei- und Kupfererz verliehenen Bergwerksfeld „Concordia“. Eigentümerin des Feldes ist die CBB Holding AG i. L.. Heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau ist aus diesem Feld nicht verzeichnet. Der Planbereich überdeckt das Feld der befristeten Aufsuchungserlaubnis zu gewerblichen Zwecken, hier: Grubengas „Alstaden-Gas“. Erlaubnisinhaberin ist die Fa. Minegas GmbH in Essen.

Hinweise und Kennzeichnungen zu notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen bzgl. bergbaulicher Einwirkungen sind in dem Bebauungsplan bereits enthalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplanvorentwurf enthält bereits die notwendigen Kennzeichnungen und Hinweise. Diese werden in den Bebauungsplanentwurf überführt.

Zu I.1 A2. Industrie- und Handelkammer zu Essen
Postfach

45117 Essen

Generell begrüßt die IHK das Ziel, für den Planbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer hochwertigen Bebauung zu schaffen. Es wird gebeten zu prüfen, ob es für das Unternehmen im Eckhaus Rechenacker / Samlandstraße aufgrund der geplanten Straßenrandbebauung an der Samlandstraße zu einer Parkplatzknappheit für Kunden kommen kann.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es ist nicht davon auszugehen, dass der ruhende Verkehr im Bereich des Plangebietes im Vergleich zu der Zeit, als die Tennisplätze und der Sportplatz noch in Betrieb waren, zunehmen wird. Der Kundenverkehr eines einzelnen Dienstleistungsbetriebes innerhalb des angrenzenden Wohngebietes wird auch in Zukunft Parkmöglichkeiten vorfinden, zumal es sich hierbei nicht um ein verkehrsintensives Unternehmen (Fotostudio)handelt.

Es ist davon auszugehen, dass entlang der Samlandstraße nach Durchführung der Baumaßnahmen weiterhin ca. 20 öffentliche Parkplätze zur Verfügung stehen werden.

Zu I.1 A3. Thyssengas GmbH
Postfach 10 44 51

44044 Dortmund

In den Straßen Rechenacker und Landwehr befindet sich die Ferngasleitung L014/000/000 B. 22 + 23 mit einer Schutzstreifenbreite von 8,0 m. Der Schutzstreifenbereich (4,0 m rechts und links der Leitung) ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Baustelleneinrichtungen oder das Lagern von Baumaterial sind ebenfalls nicht gestattet. Anpflanzungen, besonders Bäume, stellen eine potentielle Gefährdung der Leitung dar. Bäume und tief wurzelnde Sträucher sind deshalb mit einem horizontalen Abstand von mind. 2,50 m zwischen Stammachse und Außenhaut der Leitung vorzusehen. Dem Überfahren der Gasfernleitung mit Baufahrzeugen kann nur nach erfolgten druckverteilenden Maßnahmen zugestimmt werden. Im Bebauungsplan soll die Leitungstrasse einschl. Schutzstreifen als mit Leitungsrechten zu belastende Flächen nachrichtlich dargestellt werden. In der Begründung soll auf die Gasfernleitung hingewiesen werden. Die Fernleitung ist bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Das Merkblatt für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen und von Bebauungsplänen und die allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen sollen angewandt werden. Eine weitere Beteiligung am Verfahren wird gefordert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Leitungstrasse einschließlich ihres Schutzstreifens befindet sich innerhalb der Straßenverkehrsfläche Rechenacker. Festsetzungserfordernisse bestehen insofern bezüglich der Leitungstrasse nicht. Zudem befindet sich die Straße Rechenacker nicht mehr innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die übrigen Hinweise betreffen die Ausbauplanung und werden zu gegebenem Zeitpunkt beachtet.

Zu I.1 A4 Regionalverband Ruhr
Referat 11
Postfach 10 32 64

45032 Essen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am Rand des Siedlungsbereiches von Alstaden innerhalb der Verbandsgrünfläche Nr. 17 in der Stadt Oberhausen und benachbart zum Regionalen Grünzug A innerhalb des Emscher Landschaftsparks, dessen Freiraumkulisse in diesem Bereich entlang der Stadtgrenze zu Mülheim teils stark fragmentiert ist. Zu der parallel stattfindenden 14. Änderung des RFNP hat der Regionalverband mit Schreiben vom 04.05.2011 und 15.02.2012 Stellung genommen. Diese Bedenken bestehen weiterhin.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu den Bedenken, die im Rahmen der 14. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes durch den Regionalverband Ruhr vorgebracht wurden, hat die Stadt Oberhausen bereits Stellung genommen. Die dort vorgebrachten Argumente haben auch für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Gültigkeit.

Zusammenfassend hat die Stadt Oberhausen hierzu wie folgt Stellung genommen:

Die bisher als Sportstätte genutzte Fläche an der Landwehr befindet sich in einer Insellage, die allseitig von vorhandenen Baustrukturen umgeben ist. Im GEP´99 der Bezirksregierung Düsseldorf -als regionalplanerischer Vorläufer des RFNP in diesem Bereich- war der Planbereich Bestandteil eines nahezu das gesamte südliche Stadtgebiet umfassenden Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). Obwohl der RFNP denselben rechtlich vorgeschriebenen Darstellungsmaßstab von M 1:50.000 aufweist, wurde der grundsätzliche Ansatz verfolgt, dass der RFNP in seiner Funktion als vorbereitender Bauleitplan auch dem Anspruch an eine möglichst sachgerechte Darstellung der städtebaulichen Entwicklung gerecht zu werden hat. Insofern folgt der RFNP einer verringerten Regeldarstellungsschwelle von 5 ha und weist somit zahlreiche Detaillierungen auf. Vor diesem Hintergrund wurde eine Grünflächendarstellung der Sportanlagen gewählt, zumal sich - unter Einbeziehung eines Oberhausener Schulstandortes - ein Zusammenschluss mit Freiflächen auf Mülheimer Stadtgebiet anbot. Entgegen der Auffassung des Referates 11 des RVR hat dieser Flächenzusammenschluss aber keine überörtliche Bedeutung für den Freiraum, da bestehende bauliche Zäsuren eine durchgängige Freiraumentwicklung auf unabsehbare Zeit nicht ermöglichen und regional bedeutsame Freiraumanbindungen fehlen. Aus diesem Grund konnten die Freiraumbereiche auch nicht in das System der Regionalen Grünzüge integriert werden, da diese Freiraumfunktion - selbst ausnahmsweise - nicht über Anbindungsflächen des Siedlungsraumes ausgedehnt werden kann.

Die 14. Änderung des RFNP soll daher die planungsrechtliche Grundlage für die mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgte qualitätsvolle Wohnbauentwicklung schaffen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden detaillierte städtebauliche Konzepte für eine mögliche Wohnbebauung der Flächen der Sportanlage Landwehr entwickelt und geprüft. Im Rahmen der Erarbeitung der Konzepte wurde neben der Planung der Wohngebiete auch die Realisierung von Grün- und Freiflächen betrachtet. Hierbei wurde das Hauptaugenmerk auf eine qualitativ hochwertige Durchgrünung des Planbereichs mit der Schaffung von - gegenüber der Realnutzung - deutlich verbesserten Aufenthalts- und Durchquerungsfunktionen gelegt.

Im Zuge der Aufstellung der gesamtstädtischen Konzeption zur Neugestaltung der Sportplatzlandschaft in Oberhausen wurde deutlich, dass künftig an diesem Standort eine Flächenvorhaltung für sportliche Aktivitäten nicht mehr erforderlich ist. Nach Abstimmung des Investitionsrahmens mit der Bezirksregierung Düsseldorf im Sommer 2010 wurde die Umsetzung der Sportplatzkonzeption - auch unter Berücksichtigung notwendiger Haushaltskonsolidierungsmaßnahmen - vom Rat der Stadt Oberhausen am 20.09.2010 beschlossen. Durch die Möglichkeit von Umgestaltungen und Verbesserungen in der Oberhausener Sportplatzlandschaft soll der Schul- und Vereinssport unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung neu geordnet werden. Ziel hierbei ist u.a. auch eine erheblich bessere Ausstattung der bestehen bleibenden Sportfreianlagen. Die Umnutzung und Vermarktung der großen Sportflächen im vorliegenden Bebauungsplangebiet ist im Rahmen des Gesamtkonzeptes von wesentlicher Bedeutung.

Die Flächen der bisherigen Sportanlagen liegen darüber hinaus in einem Stadtbezirk Oberhausens, der den höchsten prognostizierten Wohnungsneubaubedarf aufweist. Durch die Planung, die Sportanlage an der Landwehr in Wohnbauland umzuwandeln, soll dieser prognostizierte Bedarf für den Sozialraum Oberhausen Mitte/Styrum gedeckt werden. Dies ist gerade vor dem Hintergrund von Bedeutung, dass es in dem hoch verdichteten Bereich des Zentrums von Alt-Oberhausen, das einen Großteil dieses Sozialraums ausmacht, ansonsten keine größeren zusammenhängenden Entwicklungsflächen gibt, die den prognostizierten Bedarf an neuen Wohnungen decken können.

Der RVR weist auf die Verbandsgrünfläche Nr. 17 hin, die vollständig von der Neuplanung betroffen ist. Der durch den RVR angeführte Erwerb von Liegenschaften zur Freiraumsicherung bezieht sich jedoch nicht auf den Planbereich. Im Bereich der inselartig gelegenen Verbandsgrünfläche Nr. 17 bzw. deren Umfeld liegen Grundstücke im Eigentum des RVR nicht vor. Mit Überplanung der an diesem Standort nicht mehr benötigten Sportanlagen wird die durch die Verbandsgrünfläche Nr. 17 bislang beabsichtigte Freiraumsicherung gegenstandslos. Das Verbandsverzeichnis Grünflächen des RVR ist nach Rechtswirksamkeit des RFNP-Änderungsverfahrens entsprechend anzupassen. Auf Grund der bereits erwähnten dichten Umgebungsbebauung im Grenzbereich der Städte Oberhausen und Mülheim an der Ruhr bestehen hier keine Möglichkeiten der Anbindung an Regionale Grünzüge. Der RFNP enthält in der Plankarte weiträumig keine entsprechenden Darstellungen. Auch der Masterplan Emscher Landschaftspark 2010, der als informelle Planung ebenfalls Bestandteil einer regionalen Entwicklungsstrategie ist, weist den Planbereich nicht als Teil seiner Freiraumkulisse aus.

Die Sicherung von Grün- und Freiflächen sowie eine attraktive Durchgrünung des Plangebietes sind Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes. Es werden Festsetzungen zu öffentlichen Grünflächen sowie zur Durchgrünung der privaten Grundstücke und zu Baumpflanzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu I.1 B1. Gisi Bloomfield
Romgesweg 25

46049 Oberhausen

Die Einsenderin bemängelt die Unzulänglichkeiten des Versammlungsortes der Bürgerversammlung am 28.06.2012. Der Raum war zu viel klein und die Bürger/innen mussten auf Kinderstühlen Platz nehmen. Zudem war die Versammlung geprägt von unsachlichen Beiträgen sowie von parteipolitischem Geplänkel. Die Einsenderin wünscht sich zukünftig für Bürgerversammlungen eine verbesserte und dem Anlass angemessene Leitung durch den jeweiligen Versammlungsleiter.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung wurde bereits zur zweiten Bürgerversammlung am 30.08.2012 im Gemeindesaal der Evangelischen Emmaus-Kirchengemeinde gefolgt. Es war genügend Platz vorhanden und die Sitzung erfolgte in konstruktiver und freundlicher Art und Weise.

Zu I.1 B2. **Sonja Bröker**
Franzenkamp 139

46049 Oberhausen

Der Planentwurf findet bei den Bauinteressenten großen Anklang. Es stellt sich die Frage, ob innerhalb der neuen Siedlung auch Geh- und Radwege analog zu denen in Alstaden West geplant sind. Falls nicht, sollte dies geschehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das ehemalige Sportplatzgelände war bisher für den öffentlichen Fuß- und Radverkehr nicht zugänglich. Ein wichtiger Punkt des städtebaulichen Entwurfes stellt die Durchlässigkeit des zukünftigen Wohngebietes für Fußgänger und Radfahrer dar. Innerhalb der als öffentliche Parkanlage festgesetzten Fläche sind Fuß- und Radwege geplant. Diese sind im Bebauungsplan zum Teil lediglich nachrichtlich dargestellt, da die genaue Lage erst zu späterem Zeitpunkt festgelegt werden kann.

Zu I.1 B3. **„Bürger von der Hiberniastraße“**

An der Kreuzung Hiberniastraße / Rehmer wird nach Ansicht des Einsenders die Einrichtung eines Kreisverkehrs notwendig. Die heutige T-Kreuzung mit der abbiegenden Vorfahrt ist heute schon ein Gefahrenbereich und Unfallschwerpunkt. Ein weiteres Problem stellt der Busverkehr dar. Die Gelenkbusse müssen den vollen Kurvenradius, d.h. also die Gegenfahrbahn nutzen, um nicht über Bordstein und Grünstreifen fahren zu müssen. Insofern ergeben sich lange Wartezeiten für Autofahrer, wenn der Bus entgegen kommt. Begegnungsverkehr ist dann auf der Kreuzung nicht möglich. Diese Verkehrslage wird sich mit der Planung (mindestens 36 Wohneinheiten, die diesen Kreuzungsbereich zukünftig nutzen werden) noch verschärfen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es ist richtig, dass der Gelenkbus der Linie SB 90 die Gegenfahrbahn mitnutzen muss. Angesichts der Tatsache, dass diese Buslinie im 20-Minutentakt verkehrt, ist dies jedoch zumutbar. Es handelt sich bei diesem Bereich um ein Wohngebiet mit Kleingartenanlage, in dem kein zusätzlicher Zielverkehr zu erwarten ist. Der bisherige Verkehr zum Sportplatz und zu den Tennisplätzen fällt zudem weg. Die Kosten für die Anlage eines Kreisverkehrs stehen in keinem Verhältnis zum Nutzen, der hier zu erwarten wäre.

Die Anbindung des neuen Wohngebietes an die Hiberniastraße in Form einer Vorfahrtsregelung ist nach Aussage des Arbeitskreises „Verkehrssicherheit“ der Stadt Oberhausen möglich und führt zu keinen verkehrlichen Behinderungen.

Zu I.1 B4. **Bürgerversammlung am 28.06.2012**
Im Pavillion der Landwehrschule
Rechenacker 85

46049 Oberhausen

Zu I.1 B5. Bürgerversammlung am 30.08.2012
im Gemeindesaal der Evangelischen Emmaus-Kirchengemeinde
Bebelstraße 234

46049 Oberhausen

In den Bürgerversammlungen sind insbesondere die folgenden Themen diskutiert worden:

- Verkehrliche Erschließung des Plangebietes;
- Versorgung des Plangebietes mit Stellplätzen;
- Art und Umfang der Wohnbebauung.

Die Stellungnahmen zu diesen Themen sind der Niederschrift zur Bürgerversammlung zu entnehmen.

V. Planungsanlass und -ziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 655 - Rechenacker / Samlandstraße - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die Sportanlage Landwehr im Sinne einer Wohnbaulandentwicklung umzunutzen.

Für die Sportanlage Landwehr besteht kurz- bis mittelfristig Handlungsbedarf in Bezug auf eine Umnutzung der bestehenden Sportfläche. Die Sportanlage ist aus Sicht der Sportplatzkonzeption entbehrlich, da dem Hauptnutzer, dem Profifußballverein Rot-Weiß Oberhausen, der die Anlage bisher für Trainingszwecke seiner verschiedenen Mannschaften nutzte, nun ein Trainingsgelände in direkter räumlicher Nähe zum Stadion „Niederrhein“ auf der Emscherinsel zur Verfügung steht. An dieser Stelle wird der Trainingsbetrieb aller Mannschaften gebündelt und darüber hinaus ein durch die Deutsche Fußballliga gefordertes Leistungszentrum für den Nachwuchs errichtet.

Im Rahmen der Sportplatzkonzeption der Stadt Oberhausen werden erhebliche Einsparungen für den städtischen Haushalt durch die Aufgabe der Sportanlage Landwehr prognostiziert. Diese Einsparungen sowie die erwarteten Einnahmen aus der Vermarktung der Wohnbauflächen sollen verwendet werden, um den Beschluss des Rates zum Haushaltssicherungskonzept 2008 ff, Maßnahme 142 A Konzeption zur Neugestaltung der Sportplatzlandschaft in Oberhausen/Umsetzung der Konzeption vom 20.09.2010 (Drucksache Nr. B/15/0764-01) umzusetzen und andere Sportanlagen, die im Rahmen der Sportplatzkonzeption ermittelt worden sind, zu ertüchtigen und die Nutzung dort zu intensivieren.

Nach den Ergebnissen der Wohnungsmarktanalyse aus dem Jahr 2012 besteht für die Bereiche Oberhausen-Alstaden und Oberhausen-Styrum ein Bedarf an Wohnbauflächen für Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Zur Deckung dieses Bedarfes stellt die Fläche der Sportanlage Landwehr die einzige große potenzielle Entwicklungsfläche in diesem Bereich dar, die kurz- bis mittelfristig zur Verfügung steht.

Die Fläche zeigt sich aufgrund ihrer guten Anbindung an die vorhandene Infrastruktur als besonders geeignet für die Entwicklung von Wohnbauland. Für die Versorgung mit Gütern

des täglichen Bedarfs befinden sich zwei Nahversorgungszentren in der räumlichen Umgebung der Entwicklungsfläche.

Des Weiteren ist das Hauptzentrum Alt-Oberhausen von der Fläche aus sehr gut erreichbar. Darüber hinaus befinden sich im direkten Umfeld des Plangebietes zwei Schulen sowie eine städtische Kindertageseinrichtung.

Im seit 03.05.2010 rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, der Oberhausen angehört, wird das Plangebiet als Grünfläche (Bauleitplanerischer Teil des RFNP) und als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (Regionalplanerischer Teil des RFNP) dargestellt. Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen (STEK 2020) als informelles Planungsinstrument enthält an dieser Stelle ebenfalls die Darstellung Grünfläche.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 655 stimmen an dieser Stelle somit nicht mit den Darstellungen des RFNP überein. Daher ist parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Verfahren zur Änderung des RFNP durchgeführt worden. Mit Datum des 31.10.2012 wurde die Änderung des RFNP durch die Staatskanzlei Nordrhein-Westfalen genehmigt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 655 - Rechenacker / Samlandstraße - werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Reinen Wohngebietes;
- Regelung der Erschließungsnotwendigkeit;
- Regelung der erforderlichen Ausgleichmaßnahmen.

Weitere Einzelheiten sind der beigefügten Begründung einschließlich Umweltbericht zu entnehmen.

VI. Weiterer Verfahrensablauf

- Einverständnis des Rates mit dem Entwurf des Bebauungsplanes vom 01.10.2012 sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend der Verkleinerung des Plangebietes;
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von 1 Monat;
- Entscheidung des Rates über die vorgebrachten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB;
- Rechtskraft des Bebauungsplanes durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

VII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 655 - Rechenacker / Samlandstraße -.

Anlagen

Anlage 1: Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 655

Anlage 2: Stellungnahmen und Anregungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlage 3: Niederschriften der Bürgerversammlungen

Anlage 4: Begründung (einschl. Umweltbericht) zum Bebauungsplan Nr. 655

Die umfangreichen Anlagen 2 bis 4 werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigefügt. Sie liegt aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus und kann darüber hinaus vorab über das Ratsinformationssystem ALLRIS heruntergeladen werden.

Stadt Oberhausen

Bereich 5-1 Stadtplanung

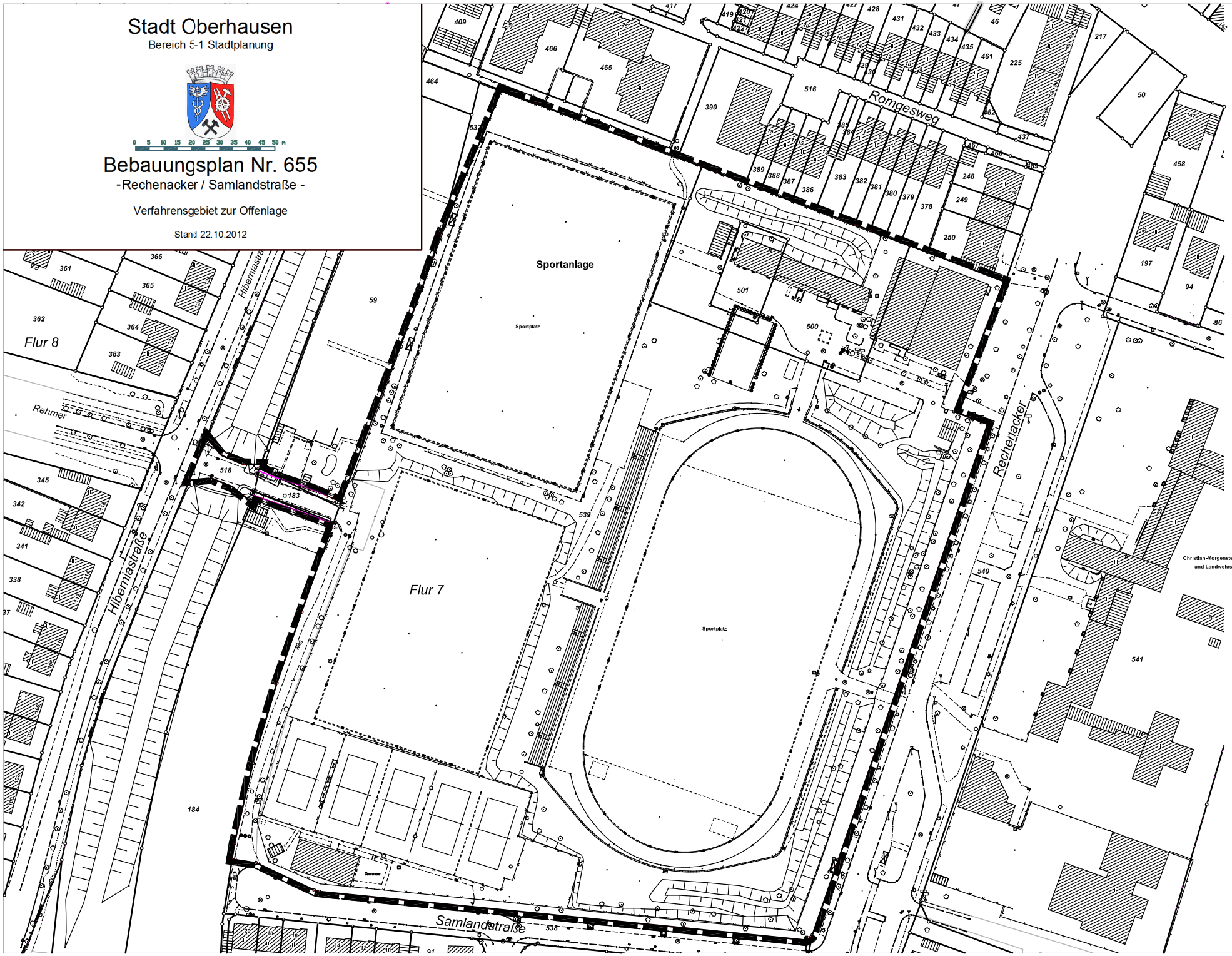
0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 m

Bebauungsplan Nr. 655

-Rechenacker / Samlandstraße -

Verfahrensgebiet zur Offenlage

Stand 22.10.2012



5 Planen, Bauen, Wohnen
5-1 Bereich Stadtplanung
BL 5-1-20 UDB
Eingang 30. JULI 2012
5-1-00 | 5-1-10 | 5-1-20 | 5-1-30

Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW

Nr 3017

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund
Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-30
46042 Oberhausen

Aktenzeichen:
65.52.1-2012-372
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Peter Schneider
peter.schneider@bra.nrw.de
Telefon: 02931/82-3685
Fax: 02931/82-3624

Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 655 – Rechenacker / Samlandstraße
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Ihr Schreiben vom 22.06.2012 5-1-00/me/ha

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den bergbaulichen Verhältnissen erhalten Sie folgende Hinweise:

Der o. a. Planbereich liegt über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Alstaden“ sowie über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Klara“.
Eigentümerin der Bergwerksfelder ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne.

Außerdem liegt ein geringer Teil der Fläche über dem auf Steinkohle, Blei- u. Kupfererz verliehenen Bergwerksfeld „Concordia“. Eigentümerin des Feldes ist die CBB Holding AG i. L.. Heute noch einwirkungsrelevante Bergbau aus diesem Bergwerksfeld ist hier nicht verzeichnet.

Hauptsitz:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

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

Servicezeiten:
08.30 – 12.00 Uhr
und 13.30 – 16.00 Uhr
Freitags von
08:30 – 14.00 Uhr

Konto der Landeskasse Düsseldorf:
WestLB Düsseldorf 4008017
BLZ 30050000
IBAN: DE27 3005 0000 0004 0080 17
BIC: WELADEDD
Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW

Daneben überdeckt der Planbereich das Feld der befristeten Aufsuchungserlaubnis zu gewerblichen Zwecken betr. den Bodenschatz Kohlenwasserstoffe (hier: Grubengas) „Alstaden-Gas". Erlaubnisinhaberin ist die Fa. Minegas GmbH in Essen.

Hinweise und Anregungen bzgl. evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen bzgl. bergbaulicher Einwirkungen sind in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

(Schneider)

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

Postadresse:
45117 Essen

Haus- und Lieferanschrift:
Am Waldthausenpark 2
45127 Essen

Fon 0201.1892-0
Fax 0201.2078 66

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

Sparkasse Essen
BLZ 360 501 05
Kto. 276 600

IBAN: DE45 3605 0105 0000 2786 00
Swift (BIC): SPESDE3EXXX

Industrie- und Handelskammer zu Essen · 45117 Essen

Telefax 0208/8255261

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-30
46042 Oberhausen

Bebauungsplan 655 – Rechenacker/Samlandstraße -

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplanentwurf werden seitens der IHK keine grundsätzlichen Einwendungen geltend gemacht. Die IHK begrüßt das Ziel, für den Änderungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer hochwertigen Bebauung zu schaffen.

Eine Unternehmerin – Birgit Seidel Fotografie – Rechenacker 58, 46049 Oberhausen; Eckhaus Rechenacker/Samlandstraße – meldet lediglich bezüglich der Straßenrandbebauung an der Samlandstraße Bedenken an, weil sie befürchtet, dass es dadurch zu einer Parkplatzverknappung generell und für ihre Kunden kommt. Wir bitten um Prüfung, ob die Bedenken berechtigt sind und ob in einem solchen Fall eine Lösung gefunden werden kann.

Mit freundlichen Grüßen
Die Geschäftsführung
i. V.

Gerhard Hammer

Datum
07.08.2012
Ihr Zeichen/Nachricht vom
22.06.2012
Unser Zeichen/ Nachricht vom
II/Ha-Bres
Ihr Ansprechpartner
Gerhard Hammer
E-Mail
gerhard.hammer@
essen.ihk.de
Fon
0201 1892-281
Fax



71

Planen, Bauen, Wohnen
Bereich Stadtplanung
5-1-20 | UDB
Eingang 26. JUNI 2012
5-1-00 | 5-1-10 | 5-1-20 | 5-1-30

Thyssengas
ERDGASLOGISTIK

Nr 26/6

Thyssengas GmbH, Postfach 10 44 51, 44044 Dortmund

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-30
46042 Oberhausen

Integrity Management und Dokumentation

Ihre Zeichen	5-1-30/ ME
Ihre Nachricht	22.Juni 2012
Unsere Zeichen	ETG-B-I-N/An 2012-TÖB-0557
Name	Herr Anke
Telefon	+49 231/91291-6431
Telefax	+49 231/91291-2266
E-Mail	leitungsauskunft @thyssengas.com

Dortmund, 25. Juni 2012

Bebauungsplan 655 –Rechenacker / Samlandstraße-
Thyssengasfernleitung L014/000/000 Bl.22+23, Schutzstreifenbreite 8,0 m

Sehr geehrte Damen und Herren,

von dem im Betreff genannten Bebauungsplan ist die o. g. Gasfernleitung betroffen, die wir in einem Übersichtplan im Maßstab 1: 2 500 eingetragen haben. Zusätzlich haben wir die Betriebspläne Nr. 22+23 beigefügt.

Die Erdgashochdruckleitung liegt innerhalb eines grundbuchlich gesicherten Schutzstreifens von 8,0 m (4,0 m rechts und links der Leitung).

Der Schutzstreifenbereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Baustelleneinrichtungen oder das Lagern von Baumaterial sind ebenfalls nicht gestattet.

Anpflanzungen, insbesondere Bäume, stellen eine potenzielle Gefährdung für den Bestand von Ferngasleitungen dar, da das Wurzelwerk die Rohrisolierung und umstürzende Bäume die Leitung selbst beschädigen können.

Anpflanzungen von Bäumen und tief wuzelnden Sträuchern zu bestehenden Versorgungsanlagen sind gemäß DVGW- Hinweis 125 mit einem horizontalen Abstand von **mindestens 2,5 m** zwischen Stammachse und Außenhaut der Versorgungsanlagen vorzusehen.

Thyssengas GmbH
Kampstraße 49
44137 Dortmund

T +49 231 91291-0
F +49 231 91291-2012
I www.thyssengas.com

Geschäftsführung:
Dr. Axel Botzenhardt
(Vorsitzender)
Bernd Dahmen

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Prof. Dr.-Ing. Klaus Homann

Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HR B 21273

Bankverbindung:
Commerzbank Essen
BLZ 360 400 39
Kto.-Nr. 140 2908 00

USt.-IdNr. DE 119497635

Dem Überfahren der Gasfernleitung mit Baufahrzeugen in Längs- oder Querrichtung können wir nur nach erfolgten druckverteilenden Maßnahmen – wie Auslegen von Baggermatratzen oder dergleichen – zustimmen.

Wir haben gegen den Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken, wenn

1. die Leitungstrasse einschließlich der Schutzstreifen von 8,0 m als mit Leitungsrechten zu belastende Flächen im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt werden,

2. in der textlichen Begründung zum o. g. Bebauungsplan auf unsere Gasfernleitung hingewiesen wird,

3. die im Betreff genannte Ferngasleitung bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt werden,

4. das beiliegende Merkblatt für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen und unsere allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH Anwendung findet,

5. wir am weiteren Verfahren beteiligt werden.

Für weitere Informationen und Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Thyssengas GmbH

i. V. Radtke

i. A. Anke

Anlagen

Thyssengas
ERDGASLOGISTIK

M E R K B L A T T

Berücksichtigung von unterirdischen Gasfernleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen

Die Gasfernleitungen dienen der öffentlichen Energieversorgung. Sie sind bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen und bei den sich daraus ergebenden Folgemaßnahmen zu berücksichtigen.

Unterirdische Gasfernleitungen sind im Allgemeinen mit einer Erdüberdeckung von etwa 0,8 -1,2 m verlegt. In vielen Fällen verläuft ein Begleitkabel parallel zu den Leitungen in unterschiedlichen Abständen und geringer Überdeckung. Bestimmte Leitungsarmaturen treten an die Erdoberfläche und sind durch Straßenkappen geschützt.

Gegen Außenkorrosion sind die Leitungen kathodisch geschützt.

Die Leitungen und Kabel liegen innerhalb eines Schutzstreifens, der 2 bis 15 m breit sein kann. Leitungsverlauf, zutreffende Schutzstreifenbreite und weitere Einzelheiten ergeben sich aus unseren Betriebsplänen.

Leitungsrechte für unsere Gasfernleitungen bestehen grundsätzlich in Form von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten (§§ 1090 ff. BGB), die im Grundbuch eingetragen sind, bzw. in schuldrechtlichen Verträgen.

Berühren die Flächennutzungs- und Bebauungspläne oder die sich aus Ihnen ergebenden Folgemaßnahmen den Schutzstreifen, bitten wir, folgende Punkte zu beachten:

1 Der Verlauf der Gasfernleitung ist mit entsprechender Signatur in den Bebauungsplan zu übernehmen. Lagepläne - wenn erforderlich mit Einmessungszahlen - werden bei Bedarf zur Verfügung gestellt, oder die Leitungen werden von uns in eine Kopie des Bebauungsplanes einkartiert.

In der Legende des Planes, oder an sonst geeigneter Stelle, ist auf die jeweilige Schutzstreifenbreite hinzuweisen.

2 Grundsätzlich nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens

- die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Gasfernleitungen. Oberflächenbefestigungen in Beton, Dauerstellplätze z.B. für Campingwagen, Verkaufswagen usw., sowie das Lagern von schwertransportablem Material.
- sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen.

3 Niveauänderungen im Schutzstreifen dürfen nur mit unserer besonderen Zustimmung vorgenommen werden.

4 Zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen bitten wir außerdem, die Anlage von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Hochspannungsfreileitungen und Gleichstromleitungen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann, rechtzeitig mit uns abzustimmen.

5 Vor Beginn von Baumaßnahmen in Leitungsnähe - auch außerhalb des Schutzstreifens - bitten wir, uns in jedem Falle zu benachrichtigen, damit erforderlichenfalls die Lage der Leitung und des Kabels sowie die mit der Leitung verbundenen oberirdischen Armaturen durch uns in der Örtlichkeit angezeigt werden können (besonders wichtig bei Einsatz von Raupenfahrzeugen).

6 Der Schutzstreifen kann landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt werden. Dabei darf Strauchwerk bis zu 2,0 m Höhe in solchen Abständen gepflanzt werden, dass auf Dauer Kontrollbegehungen der Leitungstrasse ohne Beeinträchtigungen möglich sind. Baumstandorte sind gemäß DVGW-Hinweis 125 so zu wählen, dass zwischen Stammachse und Leitungsaußenkante ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten wird.

7 Wir bitten, uns - im beiderseitigen Interesse - bereits bei der Planung über alle Maßnahmen und Vorhaben an oder innerhalb des Schutzstreifens zu unterrichten, damit Schutzmaßnahmen rechtzeitig vereinbart werden können. Wir verweisen insoweit als Träger öffentlicher Belange auf § 4 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, I 2414; zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 31.07.2009, I 2585.

Thyssengas GmbH
Integrity Management und Dokumentation
Netzdokumentation und Netzauskunft
Kampstraße 49
44137 Dortmund

Telefon: 0231 91291-2277
Fax: 0231 91291-2266
E-Mail: leitungsauskunft@thyssengas.com
Internet: www.thyssengas.com

Thyssengas
ERDGASLOGISTIK

Merkblatt 60.6

Berücksichtigung von unterirdischen Gasfernleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen

Die Gasfernleitungen dienen der öffentlichen Energieversorgung. Sie sind bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen und bei den sich daraus ergebenden Folgemaßnahmen zu berücksichtigen.

Unterirdische Gasfernleitungen sind im Allgemeinen mit einer Erdüberdeckung von etwa 0,8 bis 1,2 m verlegt. In vielen Fällen verläuft ein Begleitkabel parallel zu den Leitungen in unterschiedlichen Abständen und geringer Überdeckung. Bestimmte Leitungsarmaturen treten an die Erdoberfläche und sind durch Straßenkappen geschützt.

Gegen Außenkorrosion sind die Leitungen kathodisch geschützt.

Die Leitungen und Kabel liegen innerhalb eines Schutzstreifens, der 2 bis 15 m breit sein kann. Leitungsverlauf, zutreffende Schutzstreifenbreite und weitere Einzelheiten ergeben sich aus unseren Betriebsplänen.

Leitungsrechte für unsere Gasfernleitungen bestehen grundsätzlich in Form von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten (§§ 1090 ff. BGB), die im Grundbuch eingetragen sind, bzw. in schuldrechtlichen Verträgen.

Berühren die Flächennutzungs- und Bebauungspläne oder die sich aus Ihnen ergebenden Folgemaßnahmen den Schutzstreifen, bitten wir, folgende Punkte zu beachten:

1. Der Verlauf der Gasfernleitung ist mit entsprechender Signatur in den Bebauungsplan zu übernehmen. Lagepläne – wenn erforderlich mit Einmessungszahlen – werden bei Bedarf zur Verfügung gestellt, oder die Leitungen werden von uns in eine Kopie des Bebauungsplanes einkartiert. In der Legende des Planes, oder an sonst geeigneter Stelle, ist auf die jeweilige Schutzstreifenbreite hinzuweisen.

2. Grundsätzlich nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens
- die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Gasfernleitungen. Oberflächenbefestigungen in Beton, Dauerstellplätze z.B. für Campingwagen, Verkaufswagen usw., sowie das Lagern von schwertransportablem Material.
- sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen.

3. Niveauänderungen im Schutzstreifen dürfen nur mit unserer besonderen Zustimmung vorgenommen werden.

4. Zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen bitten wir außerdem, die Anlage von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Hochspannungsfreileitungen und Gleichstromleitungen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann, rechtzeitig mit uns abzustimmen.

Thyssengas
ERDGASLOGISTIK

Merkblatt 60.6

Berücksichtigung von unterirdischen Gasfernleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen

5. Vor Beginn von Baumaßnahmen in Leitungsnähe – auch außerhalb des Schutzstreifens – bitten wir, uns in jedem Falle zu benachrichtigen, damit erforderlichenfalls die Lage der Leitung und des Kabels sowie die mit der Leitung verbundenen oberirdischen Armaturen durch uns in der Örtlichkeit angezeigt werden können (besonders wichtig bei Einsatz von Raupenfahrzeugen).

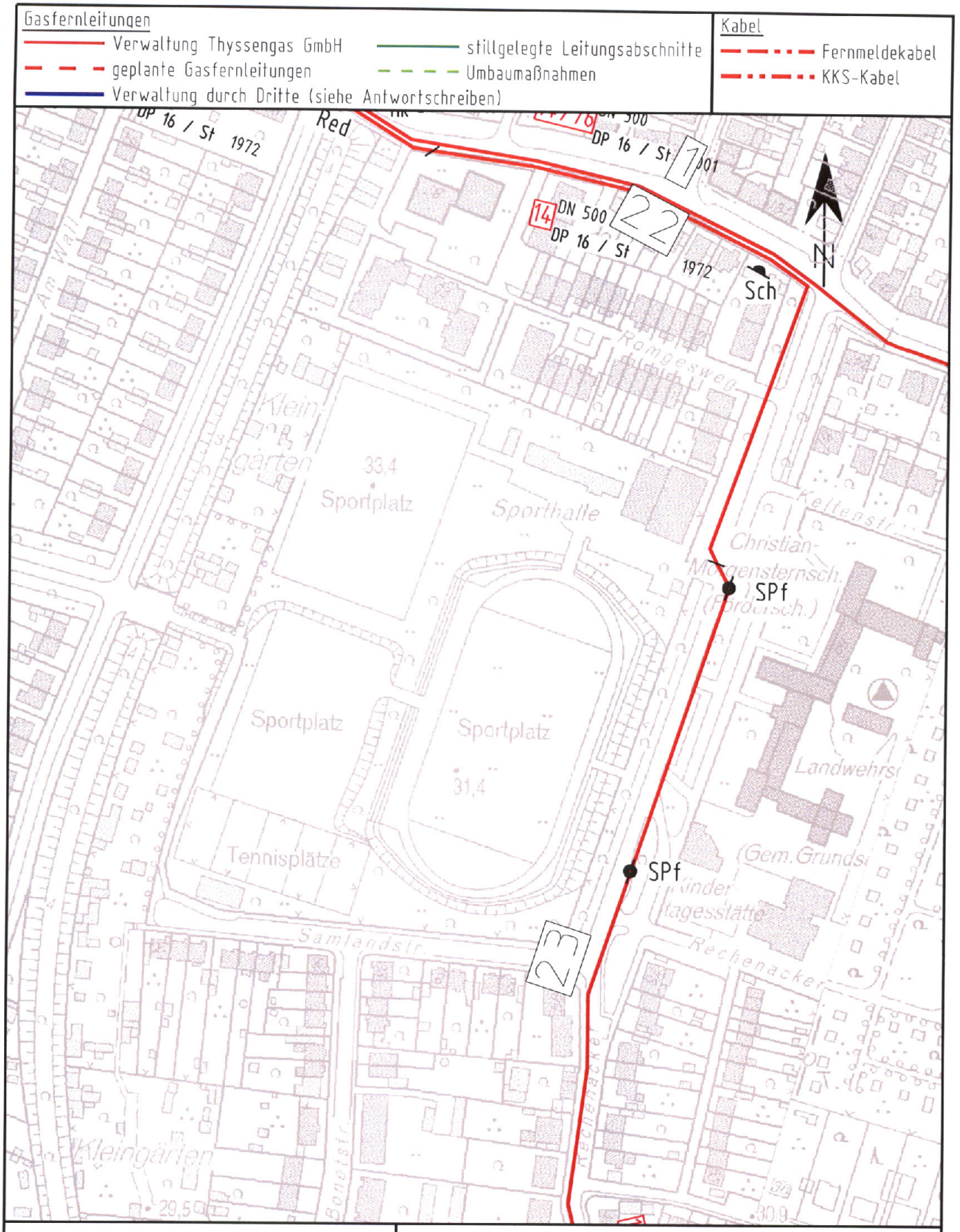
6. Der Schutzstreifen kann landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt werden. Dabei darf Strauchwerk bis zu 2,0 m Höhe in solchen Abständen gepflanzt werden, dass auf Dauer Kontrollbegehungen der Leitungstrasse ohne Beeinträchtigungen möglich sind. Baumstandorte sind gemäß DVGW-Hinweis 125 so zu wählen, dass zwischen Stammachse und Leitungsaußenkante ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten wird.

7. Wir bitten, uns – im beiderseitigen Interesse – bereits bei der Planung über alle Maßnahmen und Vorhaben an oder innerhalb des Schutzstreifens zu unterrichten, damit Schutzmaßnahmen rechtzeitig vereinbart werden können.

Wir verweisen insoweit als Träger öffentlicher Belange auf § 4 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, I 2414; zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 31.07.2009, I 2585.

Thyssengas GmbH
Integrity Management und Dokumentation
Netzdokumentation und Netzauskunft
Kampstraße 49
44137 Dortmund

T +49 231 91291-2277
F +49 231 91291-2266
E leitungsauskunft@thyssengas.com
I www.thyssengas.com

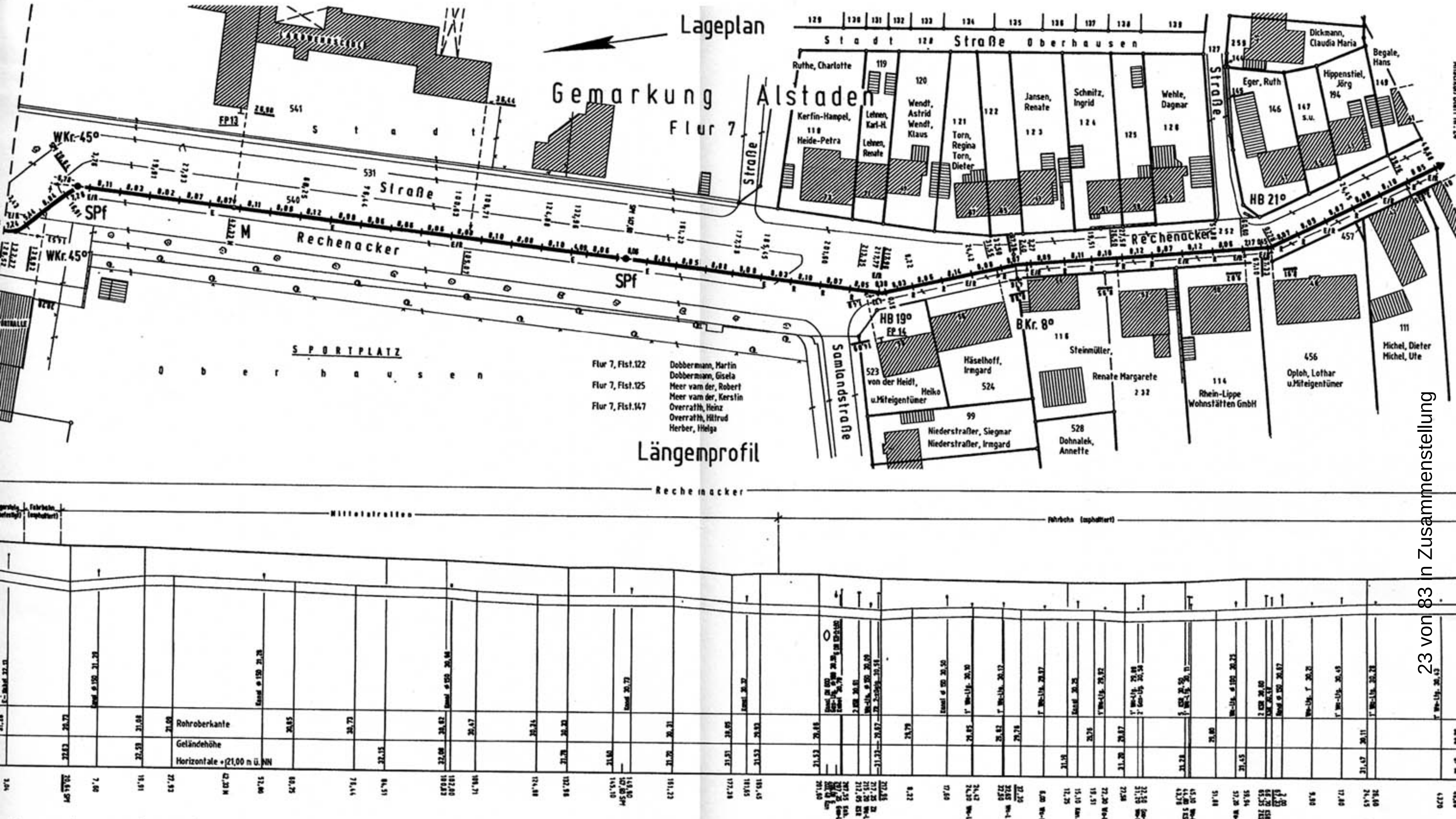


In diesem Übersichtsplan sind Veränderungen des Gasfernleitungsnetzes nicht tagesaktuell nachgewiesen. Die Darstellung der Leitungstrassen ist den Maßstabsebenen entsprechend generalisiert. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge und Suchschlitze in Handschachtung, Einweisung vor Ort) festzustellen.
Vor Beginn der Bauarbeiten im Bereich der Gasfernleitung ist die zuständige Betriebsstelle zu verständigen. In diesem Planausschnitt können noch andere Versorgungsleitungen liegen.

Übersichtsplan

Thyssengas
ERDGASLOGISTIK

Projekt: BP Nr. 655 Rechenacker/ Samlandstraße		
Ort / Straße: Oberhausen		
Maßstab: 1:2500	Erstellt von:	Erstellt am: 25.06.2012



		Höhe ü. NN
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-		
4	HB Rechenacker Hs.Nr.58	32,56
3	HB Schule	32,96

+++Achtung+++

Die Plandarstellung der Versorgungsanlagen ist nach bestem Wissen erstellt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen. Deshalb ist bei Arbeiten in Leitungsnähe eine eindeutige Situationsfeststellung in Abstimmung mit der zuständigen Betriebsstelle erforderlich.

Thyssengas ERDGASLOGISTIK

① Gastransportleitung

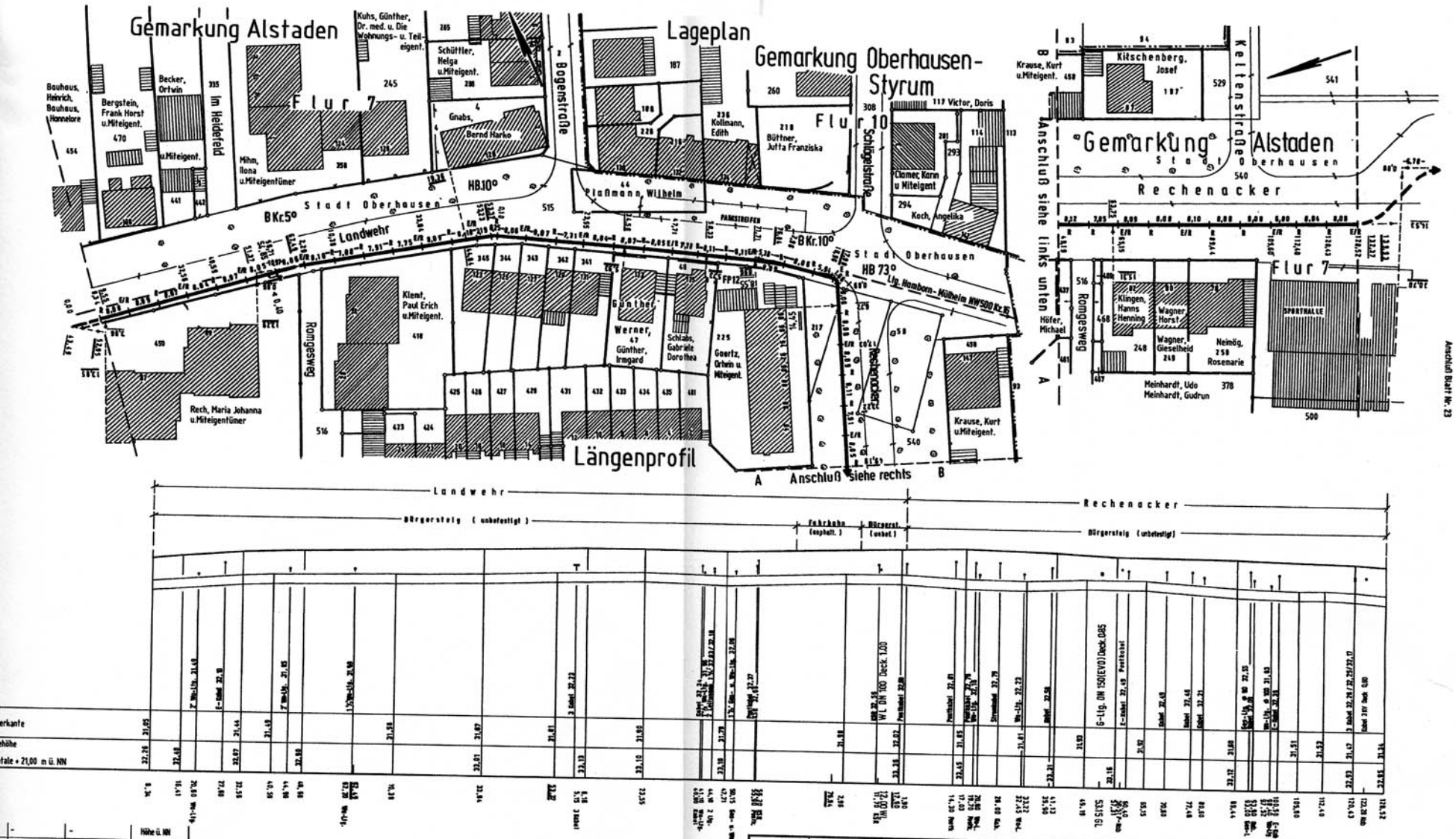
Hamborn – Barmen

Leitungs-Nr.:	14
Blatt-Nr.:	23

⑦ Inbetriebnahme: 25.05.1972	Kreis: Kreisfreie Stadt Oberhausen
④ Druckprobe: 03.05.1972	Gemeinde: Oberhausen
⑤ Prüfdruck: - bar	Gemarkung: Alstaden
⑥ DP - bar	⑮ Feldbuch-Nr.: - ; Kat.-Stand: 01.2005 ; Top.-Stand: 03.1998
Schutzstreifenbreite: 8,00 m	

Maßstab	
Lageplan	1 : 1000
Längenprofil	1 : 1000/200
Erstellt durch :	VB Schroers
Blattlänge:	395,43 m

		⑨ DN	⑩ d_a	⑪ s	⑫ Material:	⑬ Herstellungsart	⑭ Hersteller	Länge	⑧ Rohrumhüllung:
-	-								
-	-								
-	-								
-	-								
-	-								
-	-								
-	-								
-	-								
-	-								
03.01.2011	VB Schroers	500 mm	508 mm	6,3 mm	St. 38.7	Stumpfnaht	Mannesmann	395,43 m	Bitumen
20.01.2005	VB Baltes-Grahlmann	- mm	- mm	- mm	-	-	-	- m	-
Änderungsdatum vom:		- mm	- mm	- mm	-	-	-	- m	-



+++Achtung+++

Die Plandarstellung der Versorgungsanlagen ist nach bestem Wissen erstellt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen. Deshalb ist bei Arbeiten in Leitungsnähe eine eindeutige Situationsfeststellung in Abstimmung mit der zuständigen Betriebsstelle erforderlich.

Gem. Alstaden, Flur 7, Flst. 345	Driessen, Dieter Driessen, Monika
Gem. Alstaden, Flur 7, Flst. 344	Högerle, Albert Högerle, Jutta
Gem. Alstaden, Flur 7, Flst. 343	Gollnik, Horst Gollnik, Christina
Gem. Alstaden, Flur 7, Flst. 342	Henrichs, Rainer Henrichs, Helga
Gem. Alstaden, Flur 7, Flst. 341	Rudersdorf, Josef Rudersdorf, Brigitte
Gem. Alstaden, Flur 7, Flst. 442	Energieversorgung Oberhausen AG
Gem. OB-Styrum, Flur 10, Flst. 188	Schneider, Heinrich Schneider, Ingrid
Gem. OB-Styrum, Flur 10, Flst. 216	Schmitz-Brünger, Christa Großmann, Doris
Gem. OB-Styrum, Flur 10, Flst. 226	Wegenaer, Christopher Bruckmann-Wegenaer, Annemarie

03.01.2011	VB Schroers
20.01.2005	VB Baltes-Grahlmann

Thyssengas ERDGASLOGISTIK

① Gastransportleitung

Hamborn – Barmen

③ Inbetriebnahme:	25.05.1972	Kreis:	Kreisfreie Stadt Oberhausen
④ Druckprobe:	03.05.1972	Gemeinde:	Oberhausen
⑤ Prüfdruck:	16,4 bar	Gemarkung:	Alstaden
⑥ DP	– bar	⑥ Feldbuch-Nr.:	–
Schutzstreifenbreite:	8,00 m	Kat.-Stand:	01.2005
		Top.-Stand:	12.1994

Leitungs-Nr.:	14
Blatt-Nr.:	22

Maßstab

Lageplan	1 : 1000
Längenprofil	1 : 1000/200
Erstellt durch :	VB Schroers
Blattlänge:	330,70 m

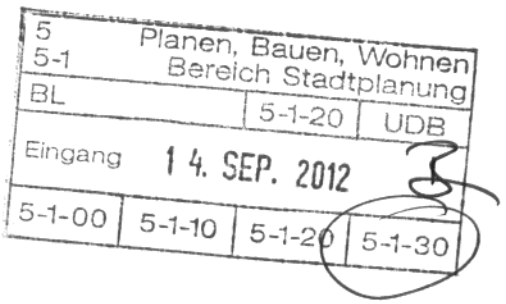
⑨ DN	⑩ d a	⑪ S	⑫ Material:	⑬ Herstellungsart	⑭ Hersteller	Länge	⑧ Rohrumhüllung:
500 mm	508 mm	6,3 mm	St. 38.7	–	Mannesmann	330,70 m	Bitumen
– mm	– mm	– mm	–	–	–	– m	–

Regionalverband Ruhr . Postfach 10 32 64 . 45032 Essen

Bereich Umwelt , Referat 11

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-30
Bauleitplanung

46042 Oberhausen



metropoleruhr

Regionalverband Ruhr

Die Regionaldirektorin
Kronprinzenstraße 35
D-45128 Essen
Fon +49 (0)201 2069-0
Fax +49 (0)201 2069-500
www.metropoleruhr.de

Datum	Name	Ihr Zeichen	Fon
11.09.2012	Herr Wullenkord	5-1-30/ME	2069-521
	E-Mail wullenkord@rvr-online.de	Unser Zeichen 11-1-3-74-12/11	Fax 2069-520

Bebauungsplan Nr. 655 „Rechenacker / Samlandstraße“
hier: 1. Beteiligung bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 655 „Rechenacker / Samlandstraße“ liegt am Rande des Siedlungsbereiches von Altstaden innerhalb der Verbandsgrünfläche Nr. 17 in der Stadt Oberhausen und benachbart zum Regionalen Grünzug A innerhalb des Emscher Landschaftsparkes, dessen Freiraumkulisse in diesem Bereich entlang der Stadtgrenze zu Mülheim an der Ruhr teils stark fragmentiert ist.

Zu dem parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren stattfindenden 14. Änderung des RFNP in identischer Abgrenzung, hat der Regionalverband in seiner Funktion als Träger öffentlicher Belange bereits mehrfach, zuletzt mit Schreiben vom04.05.2011 und 15.02.2012 Stellung genommen und seine Bedenken geäußert. Diese Bedenken bestehen auch weiterhin.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Wullenkord

Sparkasse Essen
BLZ 360 501 05
Konto 200 063

Postbank Essen
BLZ 360 100 43
Konto 123 40-434

Steuernummer:
RVR 112/5797/0116
USt.-IdNr.: DE 173867500

Oberstraß, Detlef

Von: Baudek, Andrea
Gesendet: Mittwoch, 4. Juli 2012 10:42
An: Jung, Björn; Oberstraß, Detlef
Betreff: WG: 1.7.12 Bürgerversammlung v. 28.6.12

Von: Ingenerf, Dietmar
Gesendet: Montag, 2. Juli 2012 08:01
An: Dostatni, Norbert; Baudek, Andrea
Betreff: WG: 1.7.12 Bürgerversammlung v. 28.6.12

Guten Morgen,

die unten stehende Email übersende ich - wie von Frau Bloomfield in der Email gewünscht - zur Kenntnis. Den Plan werde ich ihr heute zusenden.

Für Fragen stehe ich selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Dietmar Ingenerf

Bereich 2-5 / Sport
Tel.: 0208 / 825 2880
Mobil: 0170 / 834 9835
Fax:: 0208 / 825 5055
Email: dietmar.ingenerf@oberhausen.de

*** Diese E-Mail ist allein für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Sie kann vertrauliche Informationen enthalten, so dass jede Form der Kenntnisnahme, Veröffentlichung, Vervielfältigung und Weitergabe des Inhalts dieser E-Mail unzulässig ist. Wenn Sie diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte unverzüglich den Absender per E-Mail und löschen diese E-Mail von Ihrem Computer, ohne Kopien anzufertigen. Vielen Dank. ***

Von: Gisi Bloomfield [mailto:gbloomfield@arcor.de]
Gesendet: Sonntag, 1. Juli 2012 21:09
An: Ingenerf, Dietmar
Betreff: 1.7.12 Bürgerversammlung v. 28.6.12

Sehr geehrter Herr Ingenerf,

wie mit Ihnen am 28.6.12 bei der Bürgerversammlung des Bebauungsplans Rechenacker/Samlandstraße besprochen, bitte ich Sie um Zusendung der vorgesehenen Sportanlagen vor der Christian-MorgensternSchule.

Auch wenn Sie nicht dafür verantwortlich sind, muß ich doch noch einige Kommentare zur Versammlung loswerden mit der Bitte, die an die dafür zuständigen Personen weiterzuleiten:

1. Das Lokal war, vorsichtig ausgedrückt, etwas unglücklich ausgesucht. Am 21.6. hatte ich bereits ein Gespräch mit Herrn Dostatni im Oberhausener Rathaus und ihm angedeutet, daß mit wesentlich mehr Interessenten als 60 Personen, die der Pavillon aufnehmen kann, zu rechnen ist. Mein Vorschlag, die Versammlung in der Aula der benachbarten Christian-Morgenstern-Schule stattfinden zu lassen, kam aus mir verständlichen Gründen nicht in Frage, da sie im 2. Stock liegt und daher nicht behindertengerecht ist. Aber sind Kinderstühle Personen, die nicht im Rollstuhl sitzen, trotzdem aber behindert sind, zuzumuten?

2. Die Versammlung drohte dementsprechend gleich zu Anfang (da sich vor dem Versammlungslokal außerdem mindestens nochmal so viele Leute, wenn nicht mehr, eingefunden hatten, die entweder nach Hause gehen mußten oder die Leinwand gar nicht sehen und vielleicht die Kommentare auch nicht hören konnten), aus dem Ruder zu laufen. Verständnis für die Verärgerung hatte ich schon. Gibt es im Oberhausener Rathaus keinen Raum mit größerem Fassungsvermögen?

3. Teilweise haben parteipolitische Geplänkel die **"Bürgerversammlung"** doch sehr dominiert, die sollten doch bitte in den Fraktionssitzungen oder an anderer Stelle stattfinden. Auch wenn wir im Ruhrgebiet wohnen, finde ich eine Ausdrucksweise des Versammlungsleiters mit "dat und wat" ziemlich deplaziert (es gibt in diesem von Ihnen so gepriesenen **"gehobenen"** Wohngebiet tatsächlich auch Nichtruhrpottler). Damit stellt man sich schon a priori auf das vermeintliche Niveau aller Ruhrpott-Anlieger, die sowieso schon emotional geladen hitzig, unsachlich und und teilweise unqualifiziert argumentiert haben. Endete mit Kommentaren: "die habe ich mal gewählt - nie wieder". Ob Sie sich mit so einer Vorstellung einen Gefallen getan haben, mag ich nicht zu beurteilen.

4. Die absolute Krönung der Versammlung für mich war das Argument des Versammlungsleiters, daß mit diesem Bauvorhaben die Infrastruktur in Oberhausen einen Aufschwung bekommt, weil es attraktiv für Neuzuzüge ist. Ist er naiv oder weltfremd?

5. Meine Bitte an eine mögliche nächste Bürgerversammlung: mehr Sachlichkeit ohne einen Beigeschmack politischer Interessen oder Vorteilsnahme, die unterschwellig nicht zu überhören war.

Da Sie als Sportbeauftragter für meine Kommentare nicht verantwortlich sind, bitte ich um Entschuldigung und danke Ihnen im voraus für die Zusendung des geplanten Sportanlagenplans.

Mit freundlichen Grüßen
G. Bloomfield

PB6

Datum:	10.07.2012 10:23:12 Uhr
Planverfahren:	**655 - Rechenacker/Samlandstraße**
Beteiligungszeitraum:	**21.06.2012 - 05.07.2012**
Verfahrensschritt:	**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**

Stellungnahme von:	Sonja Bröker
Abgabedatum:	05.07.2012 09:41:46 Uhr
Adresse:	franzenkamp 139 46049 Oberhausen
Telefon:	0208 5827466
E-Mail:	sonja.broeker@gmx.net
Stellungnahme:	Planentwurf gefällt uns als Bau Interessent sehr gut. Ich habe nur eine frage bzw. Anmerkung. Sind innerhalb der neuen Siedlung geh und radwege analog zu denen in alstaden west z.b. zwischen der ten brinkesiedlung und der Siedlung und lahnstraße geplant? Falls nicht, würde ich dieses gerne hiermit vorschlagen. Über eine rückmeldung würde ich mich freuen und verbleibe mit freundlichen grüßen. Sonja Bröker

PB6

Datum:	10.07.2012 10:22:14 Uhr
Planverfahren:	**655 - Rechenacker/Samlandstraße**
Beteiligungszeitraum:	**21.06.2012 - 05.07.2012**
Verfahrensschritt:	**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**

Stellungnahme von:	Peter Zierhut
Abgabedatum:	03.07.2012 09:52:09 Uhr
Adresse:	Hiberniastraße 120 46049 Oberhausen
E-Mail:	pzierhut@msn.com
Stellungnahme:	Sehr geehrte Damen und Herren, nach Durchsicht des Bebauungsplanvorentwurf ist es meiner Meinung nach notwendig, an der Kreuzung Hiberniastraße/Rehmer einen Kreisverkehr zu installieren. Die heutige T-Kreuzung mit der "abbiegenden Vorfahrt" ist heute schon ein Gefahrenbereich und Unfallschwerpunkt. Täglich kommt es hier zu "beinah Unfällen" und teilweise auch zu Blechschäden. Desweiteren liegt im Busverkehr ein Problem. Die Gelenkbusse der Stoag müssen heute den vollen Kurvenradius nutzen (das heißt inkl. Gegenfahrbahn), um mit ihrer Schleppkurve nicht über Bordstein und Grünstreifen fahren zu müssen. Sobald sich ein Fahrzeug auf oder vor der Kreuzung befindet, bleiben die Busse weit vor der Kreuzung stehen und warten, bis sich kein Fahrzeug mehr in der nähe der Kreuzung befindet, um ihre Kurve zu fahren. Ebenfalls wird manchmal mehrere Minuten auf den entgegenkommenden Bus gewartet, bis sich der Bus in Bewegung setzt, sodass es keinen Begenungsverkehr auf der Kreuzung gibt. Die Verkehrslage wird sich mit dem neuen Bebauungsplan in dem Kreuzungsbereich noch verschärfen. Bei min. 36 Wohneinheiten, die diese Kreuzung nutzen werden, wird es zu erheblichen Mehrbelastung der Kreuzung kommen. Deswegen bitte ich Sie, die genannte Kreuzung in einen Kreisverkehr zu wandeln. Hiermit wären die angesprochenen Probleme behoben und der Verkehrsfluss würde gleichmäßig und sicher fließen. Vielen Dank, mt freundlichen Grüßen, Peter Zierhut

Protokoll – Bürgerbeteiligung
Bebauungsplan Nr. 655 „Rechenacker/Samlandstraße“

Termin: 28.06.2012, 18 Uhr
Ort: Pavillion der Landwehrschule, Rechenacker 85, Oberhausen

Podium
Herr Vöpel, Bezirksbürgermeister;
Herr Klunk, Dezernent -Planen, Bauen, Wohnen -;
Frau Baudek, Bereich Stadtplanung;
Frau Hekmat, Büro Planquadrat

Begrüßung

- Begrüßung der Teilnehmer/innen durch den Bezirksbürgermeister von Alt-Oberhausen, Dirk Vöpel.
- Bürger/innen äußern ihren Unmut über die Planung der Bürgerversammlung. Der Raum sei zu klein. Die Beteiligung und Information der Bürger/innen werde so erschwert, da einige Interessierte keinen Platz im Raum finden.
- Herr Vöpel macht den Vorschlag, dass eine weitere Versammlung einberufen werden kann. Diese erneute Bürgerversammlung soll kurzfristig nach den Sommerferien durchgeführt werden.
- Herr Klunk weist darauf hin, dass sich das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans noch ganz am Anfang befindet und dass es im weiteren Verfahrensverlauf noch zu weiteren Möglichkeiten für die Bürger/innen kommt, sich zu beteiligen.
- Vorstellung der Anwesenden durch Herrn Klunk.

Einleitung in die Thematik

- Frau Baudek weist darauf hin, dass neben ihr auch Herr Jung und Herr Oberstraß vom Bereich Stadtplanung für Fragen jeder Zeit zur Verfügung stehen.
- Die Vorgehensweise im weiteren Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans wird durch Frau Hekmat vom Büro Planquadrat in Dortmund sowohl formal als auch inhaltlich dargestellt.

Vortrag: Vorstellung des Bebauungsplans

- Frau Hekmat präsentiert das Vorhaben und geht auf folgende Punkte ein:
  - Verfahren
  - Lage
  - Planungsanlass (Sportentwicklungskonzept)
  - Geltungsbereich/Ziele
  - Eindruck/Fotos des Planungsgebietes
  - Entwurf (unterschiedliche Varianten, optimaler Planungsentwurf)

Diskussion des Planungsvorhabens (*Kursiv: Stellungnahme der Verwaltung*):

Herr Kramer, Romgesweg 17:	Welche Nutzung ist für die Fläche zwischen Sporthalle und Sportplatz vorgesehen? *Diese Fläche wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Eine Bebauung ist an dieser Stelle nicht vorgesehen.*
Herr Karschti, Mitglied der Bezirksvertretung Alt Oberhausen:	Ist eine Unterkellerung im Planungsgebiet möglich? Wie wird mit dem Altlastenverdacht umgegangen? Wird der 1,5 km Abstand zu einem Störfallbetrieb auf Mülheimer Stadtgebiet eingehalten? *Es spricht nichts gegen einen Keller. Für das Plangebiet wurden bereits Bodenuntersuchungen durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Wohnbebauung möglich ist. Genaue Festsetzungen werden bei der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplans entwickelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 655 liegt deutlich außerhalb des Achtungsabstands eines Störfallbetriebs auf Mülheimer Stadtgebiet. Die Seveso-II-Richtlinie spielt bei der Aufstellung des Bebauungsplans daher keine Rolle.*
Herr Fleischer, Romgesweg 23:	Bleibt die Grünanlage nördlich des Plangebietes erhalten und wird sie weiterhin von der Stadt gepflegt? *Eine Reduzierung der Grünanlage ist nicht vorgesehen. Die Grünfläche soll als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden, dementsprechend verbleibt die Pflege bei der Stadt. Auch der Weg entlang der Kleingar-*

	tenanlage bleibt erhalten.
Herr Schurawitzki, Landwehr 142:	Ist damit zu rechnen, dass Unternehmen wie Konvent als Bauträger zum Zuge kommen und ist es dann möglich, dass die bekannte monotone Gebäudegestaltung auch in diesem zukünftigen Wohngebiet auftreten wird? Wie ist die Wohnqualität einzuschätzen, die in dem Wohngebiet entstehen soll? In welchem Preissektor werden die Wohneinheiten entstehen? *Die Flächen des Plangebiets befinden sich im Besitz der Stadt. Dementsprechend sollen die Grundstücke an Einzeleigentümer über den Bereich Immobilien der Stadt vermarktet werden. Es werden Grundstücke mit einer Größe zwischen 220-600 m² entstehen. Es wird demnach ein Wohngebiet für eine breite Bevölkerungsschicht entwickelt.*
Frau Kinder, Samlandstraße 6:	Wie wird die Anbindung des neuen Wohngebietes an die Samlandstraße aussehen? Wie gestaltet sich die Parksituation an der Samlandstraße? Werden Parkplätze wegfallen? Wann wird gebaut? Was passiert in der Bauphase mit den Parkplätzen? *Die Erschließung von sieben neuen Wohnhäusern wird voraussichtlich über die Samlandstraße erfolgen. Wegen der erforderlichen Grundstückszufahrten wird es zu Veränderungen bei der Anordnung der Parkplätze kommen.* *Private Stellplätze sind auf jedem Grundstück nachzuweisen. Da es keinen Bauträger für das Plangebiet geben wird, werden die zukünftigen Grundstückseigentümer/innen eigenständig bauen. Genaue Angaben über den Baubeginn können daher nicht gemacht werden. Allerdings haben sich bisher schon viele Bauinteressierte vormerken lassen. Man kann davon ausgehen, dass voraussichtlich nach ca. 5 Jahren alle Bauarbeiten im Plangebiet abgeschlossen sein werden. Die Parkplätze werden auch während der Bauphase erhalten bleiben.*
Herr Klingen, Romgesweg 24:	Wie kam es zu dem Umschwung, dass aus einem Sportgelände plötzlich Bauland wird? Wer profitiert von diesem Vorhaben? Wer sind die Interessenten bzw. wer ist die treibende Kraft dahinter? Oberhausen hat aber doch mit starkem Wohnungsleerstand zu kämpfen. Wie passt das mit dem Wohnbauflächenbedarf und dem geplanten Vorhaben zusammen?

	Die notwendige Sanierung anderer Sportplätze im Stadtgebiet auf der Grundlage des Sportentwicklungskonzepts ist der ausschlaggebende Grund dafür, weshalb es zu der Entwicklung eines Wohngebiets kommen soll. Gemäß einer Auflage durch die Bezirksregierung ist mit den Einnahmen aus dem Verkauf der Wohnbauflächen diese Sanierung zu refinanzieren. *Einen weiteren Grund stellt der Neubaubedarf dar. Die Wohnungsmarktanalyse hat ergeben, dass heute vor allem im Süden und Osten Oberhausens ein Neubaubedarf besteht. Diesem Wohnbauflächenbedarf kann durch das Vorhaben zumindest teilweise nachgekommen werden.* *Es ist richtig, dass Oberhausen Leerstand im Bereich des Mietwohnungsbaus zu verzeichnen hat. Der Mietwohnungsmarkt ist gesättigt. Das trifft allerdings nicht auf Eigenheime zu. Für Eigenheime besteht ein Bedarf und danach richtet sich auch die Bebauung im Plangebiet. Der Bedarf ist auch an der Anzahl der Bauinteressierten abzulesen. Außerdem resultieren aus dem geplanten Vorhaben auch positive Nebeneffekte für die bereits bestehenden Wohngebiete. Die Auslastung und Finanzierung der Infrastruktur wird durch die Schaffung neuer Wohnbauflächen und den damit verbundenen Zuzügen von Neubürgern gesichert und erleichtert.*
Frau Marx, Mitglied Linke Liste Oberhausen, Stadtverordnete:	Warum werden Freiflächen nicht erhalten, obwohl es generell zu wenig Spielraum für Kinder gibt? Wer bestimmt, dass aus dem Freiraum nun Wohnraum wird, obwohl der RVR dazu rät, den Freiraum zu erhalten? *Im Stadtentwicklungskonzept Oberhausen ist nachzulesen, dass die Freiflächenbilanz in den letzten Jahren positiv ausfällt. Diese positive Entwicklung (auch im regionalen Vergleich) ist vorwiegend durch die Revitalisierung von Brachflächen zu begründen (z.B. OLGA-Gelände). Auch in Alstaden sind Freiflächen auf ehemaligen Brachflächen entstanden (z.B. an der Behrensstraße). Das hat einen positiven Effekt sowohl auf die Wohnqualität als auch auf die Naherholungsqualität.* *Die Stellungnahme des RVR wurde im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Regionalen Flächennutzungsplan in den Abwägungsvorgang eingestellt und dem Rat zur Kenntnis gebracht. Im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 655 wird die Verwaltung ebenfalls alle zu diesem Bebauungsplan eingegangenen Stellungnahmen dem Rat der Stadt Oberhausen zum Satzungsbeschluss vorlegen. Dieser hat dann über den Umgang mit allen Eingaben zu entscheiden.*

	Einige Sportstätten im Stadtgebiet sind in einem sehr schlechten Erhaltungszustand. Diese können nur saniert werden, wenn die Erlöse aus dem Verkauf der Grundstücke im Plangebiet zur Refinanzierung herangezogen werden.
Herr Albers, Am Wall 23:	Was bedeutet hochpreisig? Was kostet es mich als potenzieller Bauherr in diesem Gebiet zu bauen? *Genaue Angaben können darüber noch nicht gemacht werden. Die Oberhausener Richtwertkarte kann hier erste Anhaltswerte liefern. Genauere Zahlen können erst nach der Planaufstellung genannt werden, wenn ein Überblick über den Erschließungsaufwand besteht. Der Grundstückspreis für die erschlossenen Grundstücke wird voraussichtlich zwischen 220 € und 300 €/m² liegen.* *Die Kosten, die für die Gebäudeerstellung entstehen, hat jeder Bauherr selbst in der Hand.*
Herr Bagbasi, Landwehr 186:	Es besteht sehr wohl ein großes Interesse an der vorliegenden Planung. Vor allem Ortsansässige (Kinder von Familien, die bereits in Alstaden wohnen) sind interessiert an Wohnbauflächen. Gibt es denn bereits eine Planung über eine Reihenfolge der Erschließung bzw. Vermarktung von Grundstücken? *Bezügliche der Reihenfolge besteht noch keine genauere Planung. Allerdings bietet es sich an, an der Samlandstraße mit dem Bau zu beginnen, da hier die Erschließung bereits existiert. Genauere Aussagen können erst gemacht werden, wenn der Bebauungsplan eine bestimmte Planreife bzw. Planungssicherheit gewährleistet.*
Frau Vier, Alstadener Bürgerring	Der Bebauungsplan ist für Alstaden gedacht und positiv zu sehen. Die Grundstückspreise sind angemessen. Viel Freiraum bleibt erhalten. Auch begrüßt sie, dass die Autos im Plangebiet nicht vom „Rechenacker" zur „Rehmer" durchfahren können.
Albert Karschti, Bezirksvertretung Alt Oberhausen:	Mit der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,4 und den geplanten 82 Wohneinheiten, wird das Plangebiet zu stark verdichtet. Gibt es andere Varianten, die auch weniger Wohneinheiten aufweisen? Wurden die Erschließungskosten bereits berücksichtigt? *Die Flächenbilanz des Vorhabens weist einen Grünanteil (öffentliche Grünfläche) von 25 Prozent auf. Der Grünanteil umfasst also ein Viertel der Fläche. Eine Sportplatzfläche wird zwar im Regionalen Flächen-*

	nutzungsplan als Grünfläche dargestellt, jedoch wird sich auch gerade die Qualität der Grünflächen im Vergleich zum derzeitigen Bestand (1 Rasenplatz, zwei Tennenplätze) durch die Umsetzung der Planung deutlich verbessern. Auch für Alstaden insgesamt gibt es eine gute Freiflächenbilanz. Die Kindergärten und Schulen im Umfeld werden durch Zuzüge gesichert. *Die Erschließungskosten werden in die Grundstückspreise eingerechnet. Die Bauherren zahlen somit die interne Infrastruktur selber. Weder die Alstadener Anwohner noch die Stadt werden eine Finanzierung der Infrastruktur übernehmen.*
Herr Kramer, Romgesweg 17:	Kann ein 600 m² Grundstück auch in zwei kleinere Grundstücke aufgeteilt werden? *Das ist möglich. Allerdings wird eine Reihenhausbebauung nicht zulässig sein.*
Frau Eisenhardt, Romgesweg 21:	Die Planung hält sie für sehr attraktiv. Grundstücksgrößen von 300 - 400 m² sollten dabei „die goldene Mitte" bilden. *Im Bebauungsplan werden keine Grundstücksgrenzen und –breiten festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Grundstücke können flächenmäßig flexibel erworben werden.*
Herr Zierhut, Hiberniastraße 120:	Wie wird die Kreuzung Rehmer / Hiberniastraße geplant? *Eine genaue Verkehrsplanung liegt noch nicht vor. Voraussichtlich wird eine Kreuzung mit entsprechenden Vorfahrtsregelungen (ohne Ampel) entstehen.*
Herr Witte, Samlandstraße 10:	Warum kommt es zu einer Erschließung über die Samlandstraße? Kann das Planungsgebiet nicht vollständig selbstständig erschossen werden, um die Parkplatzproblematik an der Samlandstraße nicht zu verschärfen. *Die Samlandstraße weist einen für Erschließungsstraßen üblichen Straßenquerschnitt auf. Aus diesem Grund lässt sich auch eine beidseitige Bebauung wie an anderen Straßen realisieren. So kann der Erschließungsaufwand möglichst gering gehalten werden. Eine Erschließung über das Plangebiet würde zu einer höheren Versiegelung im Plangebiet führen. Es ist nicht mit einer Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Wenn man die zukünftige Situation mit der Zeit vergleicht, in der sich die Tennisanlage noch in Betrieb befunden hat, kann sogar von*

	einer Entspannung der verkehrlichen Situation gesprochen werden. Ein zusätzlicher Parkdruck ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Außerdem kann die beidseitige Bebauung in Zukunft auch Vorteile für die Anlieger mit sich bringen. Kommt es zukünftig zu einer Erneuerung der Erschließung, werden die Kosten für diese Baumaßnahmen auf alle Anlieger verteilt und fallen dadurch geringer aus.
Frau Bloomfield, Romgesweg 25:	Bleibt der Baumbestand östlich des Rechenackers erhalten? *Das Fällen einzelner Bäume kann derzeit nicht ausgeschlossen werden. Grundsätzlich sollen die Bäume allerdings erhalten bleiben.*
Herr Funcke, Schmiedstraße 60:	Wie stellt sich die Oberflächenwassersituation dar? *Das Regenwasser wird wahrscheinlich über die Abwasserkanäle abgeleitet werden. Hierzu muss voraussichtlich ein Rückstaukanal angelegt werden. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der bestehenden Bodensituation nicht möglich. Genauere Aussagen zur Entwässerung können erst im weiteren Planungsverlauf gemacht werden.*
Frau Stebel, Gartenanlage Phönix:	Bleibt der Weg entlang der Kleingartenanlage zwischen Samlandstraße und Romgesweg erhalten? *Der Weg bleibt erhalten. Er ist Teil eines Grundstückstauschs zwischen der Stadt Oberhausen und dem Kleingartenverein, dem ein Grundstück gehört, das für die westliche Erschließung benötigt wird.*
Herr Kinder, Samlandstraße 6:	Er findet die Planung weitgehend gut. Die Parksituation wird sich jedoch nicht entschärfen. Auch Anwohner aus der Bonetstraße nutzen die Parkplätze an der Samlandstraße. Es sollte darüber nachgedacht werden, den Grünzug, der sich von Norden nach Süden durch das Plangebiet zieht, zu verkürzen, um dort Raum für weitere Parkmöglichkeiten zu schaffen. Auch sollte man auf die 4 Wohneinheiten im Osten der Samlandstraße verzichten. *Eine Parksituation wie zu Zeiten von Sportveranstaltungen in der Vergangenheit wird es in Zukunft nicht mehr geben. Die neue Wohnnutzung bringt hier eine Entschärfung. Die Situation wird aber im weiteren Verfahren nochmals genauer geprüft.*
Anwohner Samlandstraße:	Ist zu erwarten, dass durch die 7 neuen Häuser an der Samlandstraße ein Eingriff in die Straße erforderlich ist? Auch wurde die Begrünung erst kürzlich erneuert.

	Massive Eingriffe sind in den nächsten Jahren nicht zu erwarten. Im Prinzip werden nur sieben Häuser an das bestehende Netz angeschlossen. Eine Erneuerung der Samlandstraße ist dabei nicht erforderlich. Auch die Begrünung soll erhalten bleiben.
Herr Kramer, Romgesweg 17:	Ist eine Anbindung an Fernwärme möglich? *Es werden diesbezüglich Gespräche mit der EVO stattfinden. Genaue Aussagen können derzeit noch nicht gemacht werden.*
Frau Bloomfield, Romgesweg 25:	Für wen sind die Sportstätten, die im Norden erhalten bleiben? Was passiert zukünftig z.B. mit nicht mehr benötigten Friedhofsflächen. *Die Sportanlagen sind nur für Schüler/innen der angrenzenden Christian-Morgenstern Schule und der Landwehrschule. Eine Überplanung von Friedhofsflächen ist nicht beabsichtigt.*
Herr Zimmer, Romgesweg 13:	Bleibt die Grünfläche im Norden während der Bauphase erhalten. Kann in Zukunft auch mit einer Pflege seitens der Stadt gerechnet werden? Seit längerem ist der Wall stark zugewuchert und Bäume sind massiv mit Efeu berankt. *Die Pflege wird weiterhin durch die Stadt erfolgen. Die bestehenden Pflegedefizite wurden erkannt und sollen beseitigt werden.*
Herr Bahrs, Samlandstraße 8:	Kommen in den nächsten Jahren neue Erschließungskosten auf die Bewohner der Samlandstraße zu? *Durch die Planung werden keine Erschließungskosten entstehen. Falls die Straße in nicht absehbarer Zeit vollständig erneuert werden muss, sind auch Erschließungskosten zu übernehmen..*
Herr Kramer, Romgesweg 17:	Aus seiner Sicht reichen 28 Besucherparkplätze für 82 Wohneinheiten nicht aus. *Für die Errechnung der benötigten Besucherparkplätze wurde ein normaler Stellplatzschlüssel verwendet. Entsprechend ist davon auszugehen, dass die Anzahl der Besucherparkplätze bei der Anzahl der geplanten Wohneinheiten ausreicht. Eine Überprüfung wird jedoch nochmals vorgenommen.*
Herr Bahrs, Samlandstraße 8:	Er schlägt für die Samlandstraße Längsparkplätze statt Parkbuchten mit entsprechenden Baumpflanzungen vor. Diese Anordnung erweist sich als effektiver.

Anwohner, Samlandstraße	Was passiert mit dem Wall bzw. den Bäumen zwischen Samlandstraße und den vier neuen Häusern? *Hier müssen die Bäume entfallen.*
Schurawitzki, Landwehr 142:	Es sollte ein geeigneter Namen zum einen für das gesamte Quartier und zum anderen für die Straßen gefunden werden. Von ansprechenden Namen können positive Effekte für Vermarktung und Anwohner ausgehen. Er hat eine derartige Aufgabe bereits in den Niederlanden übernommen und würde seine Dienste auch bei diesem Planungsvorhaben anbieten. *Straßennamen werden durch die Bezirksvertretung vergeben. Vorschläge werden dort gerne aufgenommen.*

Dortmund, 06.07.2012

i.A. Hekmat

Hekmat

Büro Planquadrat

-Bauleitplanverfahren Konstruktion-

Oberhausen, 06.07.2012

Oberstraß

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-30

Protokoll – 2. Bürgerbeteiligung

Bebauungsplan Nr. 655 „Rechenacker/Samlandstraße“

Termin: 30.08.2012, 18 Uhr

Ort: Gemeindesaal der Evangelischen Emmaus-Kirchengemeinde, Bebelstraße 234, Oberhausen

Podium

Herr Vöpel, Bezirksbürgermeister;

Frau Baudek, Bereich Stadtplanung;

Frau Hekmat, Büro Planquadrat

Begrüßung

- Begrüßung der Teilnehmer/innen durch den Bezirksbürgermeister von Alt-Oberhausen, Dirk Vöpel.
- Vorstellung der Anwesenden durch Herrn Vöpel.

Einleitung in die Thematik

- Frau Baudek weist darauf hin, dass neben ihr auch Herr Jung und Herr Mensing vom Bereich Stadtplanung für Fragen jeder Zeit zur Verfügung stehen.
- Die Vorgehensweise im weiteren Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans wird durch Frau Hekmat vom Büro Planquadrat in Dortmund sowohl formal als auch inhaltlich dargestellt.

Vortrag: Vorstellung des Bebauungsplans

- Frau Hekmat präsentiert das Vorhaben und geht auf folgende Punkte ein:
  - Verfahren
  - Lage
  - Planungsanlass (Sportentwicklungskonzept)
  - Geltungsbereich/Ziele
  - Eindruck/Fotos des Planungsgebietes
  - Entwurf (unterschiedliche Varianten, optimaler Planungsentwurf)

Diskussion des Planungsvorhabens (*Kursiv: Stellungnahme der Verwaltung*):

Herr Dr. Kogelheide, Hiberniastraße 110:	Ist die Position der Gebäude innerhalb der festgesetzten Baugrenzen flexibel? Gibt es bereits ein Entwässerungskonzept, das die zukünftig höhere Versiegelung im Plangebiet berücksichtigt? *Es ist derzeit nicht geplant, im Bebauungsplan eine Firstrichtung für die Gebäude festzusetzen. Demnach ist die Position der Gebäude flexibel. Es wird allerdings davon ausgegangen, dass die Gebäude im Rahmen einer klimanenergetischen Optimierung durch die Bauherren so ausgerichtet werden, dass eine Nutzung von Solarenergie gewährleistet ist.* *Die Wirtschaftsbetriebe Oberhausen (WBO) sind bereits in die Planung einbezogen worden. Nach ersten Prüfungen kann das neue Wohngebiet an die vorhandenen Leitungen angeschlossen werden. Hierzu wird vermutlich eine Rückhaltung der Abwässer notwendig werden. Der genaue Ausbau ist derzeit noch nicht bekannt. Hierzu muss z. B. die zukünftige Höhenentwicklung im Plangebiet geklärt werden.*
Herr Bendels, Romgesweg 21:	Sind die Grundstückgrößen gemäß dem vorliegenden Entwurf bereits festgelegt? Im Norden des Plangebiets im Bereich des Walls zum Wohngebiet Romgesweg befinden sich zurzeit Müllablagerungen. Ist es geplant, das neue Wohngebiet an die Kanalisation im Romgesweg anzuschließen? Gibt es schon eine zeitliche Reihenfolge, in der das Wohngebiet bebaut werden soll? Was geschieht mit der Schulsportanlage? *Im Bebauungsplan werden keine Grundstücksgrenzen und –breiten festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Grundstücke können flächenmäßig flexibel erworben werden. Im weiteren Verfahren wird ein Austausch zwischen den Bereichen Stadtplanung und Immobilien stattfinden, um sinnvolle Grundstückgrößen zu bilden, so dass keine unnutzbaren „Restgrundstücke" übrig bleiben. Über die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 wird verhindert, dass eine zu dichte Bebauung entsteht.* *Das neue Wohngebiet soll an die bestehenden Kanäle im Rechenacker und in der Hiberniastraße angeschlossen werden. Ein Anschluss an den*

	Romgesweg ist nicht vorgesehen. *Bezügliche der Reihenfolge besteht noch keine genauere Planung. Allerdings bietet es sich an, an der Samlandstraße mit dem Bau zu beginnen, da hier die Erschließung bereits existiert. Genauere Aussagen können erst gemacht werden, wenn der Bebauungsplan eine bestimmte Planreife bzw. Planungssicherheit gewährleistet.* *Die Schulsportanlage wird östlich des Rechenackers vor den beiden Schulen neu hergestellt.*
Herr Küster, Rechenacker 51:	Wann ist mit dem Baubeginn zu rechnen? Ist es richtig, dass das Gebiet nicht durch einen Bauträger entwickelt werden soll? *Die Flächen des Plangebiets befinden sich im Besitz der Stadt. Dementsprechend sollen die Grundstücke an Einzeleigentümer über den Bereich Immobilien der Stadt vermarktet werden.* *Da es keinen Bauträger für das Plangebiet geben wird, werden die zukünftigen Grundstückseigentümer/innen eigenständig bauen. Genaue Angaben über den Baubeginn können daher nicht gemacht werden. Vor dem Baubeginn ist die Erschließung herzustellen. Voraussichtlich ist mit dem Baubeginn im Jahr 2013 zu rechnen. Da sich bisher schon viele Bauinteressierte haben vormerken lassen, kann man davon ausgehen, dass voraussichtlich nach ca. 5 Jahren alle Bauarbeiten im Plangebiet abgeschlossen sein werden.*
Herr Böttcher, Kleingartenverein Phoenix:	Inwieweit wirken sich die geplanten Fußwege auf die Erreichbarkeit der Kleingartenanlage aus? Bleiben die bestehenden Tore bestehen? *Der Fußweg im Süden bleibt erhalten. Er ist Teil eines Grundstückstauschs zwischen der Stadt Oberhausen und dem Kleingartenverein, dem ein Grundstück gehört, das für die westliche Erschließung benötigt wird. Der nördliche Weg an der Kleingartenanlage befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans und verbleibt im Eigentum der Kleingartenanlage.*
Herr Witte, Samlandstraße 10:	Die Sportvereine im Stadtgebiet haben Probleme mit ihren Trainingszeiten aufgrund der Aufgabe der Sportanlagen. Die Parkplatzsituation an der Samlandstraße ist jetzt schon schwierig und wird sich durch die zusätzliche Wohnbebauung an der

	Samlandstraße noch verschlechtern. Werden die Erschließungskosten für die neuen Wohngebäude an der Samlandstraße auf alle übrigen Anwohner umgelegt? Wo sind zukünftig die Parkplätze für die Kleingartenanlage vorgesehen? *Im Rahmen des Sportstättenkonzepts der Stadt Oberhausen wurden Sportanlagen identifiziert, die zukünftig nicht mehr benötigt werden und entsprechend umgenutzt werden können. Mit den durch die Vermarktung erzielten Gewinnen sollen die übrigen Sportanlagen saniert und ertüchtigt werden. So können Fußballplätze z. B. durch die Anlage von Kunstrasenplätzen intensiver genutzt werden, so dass hier eine höhere Auslastung erreicht werden kann. Somit können allen Vereinen entsprechende Trainingszeiten angeboten werden. Des Weiteren wurde das Sportstättenkonzept intensiv mit allen betroffenen Vereinen diskutiert und abgestimmt.* *Wegen der erforderlichen Grundstückszufahrten zu den neuen Wohngebäuden an der Samlandstraße wird es zu Veränderungen bei der Anordnung der Parkplätze kommen. Private Stellplätze sind auf jedem Grundstück nachzuweisen. Es ist nicht mit einer Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Wenn man die zukünftige Situation mit der Zeit vergleicht, in der sich die Tennisanlage noch in Betrieb befunden hat, kann sogar von einer Entspannung der verkehrlichen Situation gesprochen werden. Ein zusätzlicher Parkdruck ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.* *Massive Eingriffe in die Samlandstraße sind zur Anbindung der neuen Wohngebäude nicht erforderlich. Im Prinzip werden nur sieben Häuser an das bestehende Netz angeschlossen. Eine Erneuerung der Samlandstraße ist dabei nicht erforderlich. Durch die Planung werden daher keine Erschließungskosten entstehen, die auf die übrigen Anwohner umgelegt werden. Falls die Straße in nicht absehbarer Zeit vollständig erneuert werden muss, sind dann auch Erschließungskosten zu übernehmen, die dann aber auf mehr Anwohner umgelegt werden können.* *Parkplätze für die Kleingartenanlage können entlang der Haupterschließung von der Hiberniastraße angeboten werden. Im weiteren Verfahren soll dies noch einmal genau geprüft werden.*

Dortmund , 18.09.2012

Büro Planquadrat

Oberhausen, 18.09.2012

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-30
-Bauleitplanverfahren Konstruktion-

STADT OBERHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 655
- Rechenacker / Samlandstraße -

BEGRÜNDUNG (mit Umweltbericht)
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

- Stand 01.10.2012 -

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstr. 34 44139 Dortmund
☎ 0231 557114-0 0231 557114-99
eMail: info@planquadrat-dortmund.de

Inhalt

A. Begründung 4
1. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse 4
1.1 Räumlicher Geltungsbereich 4
1.2 Eigentumsverhältnisse 4
2. Planungsanlass und –ziele 5
2.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes 5
2.2 Hauptplanungsziele 5
2.3 Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung 6
2.4 Stadtentwicklungskonzept STEK 2020 7
3. Bestandssituation 7
3.1 Bestand Plangebiet 7
3.2 Umgebungsbereich 7
3.3 Infrastruktur 8
3.4 Verkehr 8
4. Planverfahren 8
5. Erläuterung des Planvorhabens 9
5.1 Bebauungs- und Gestaltungskonzept 9
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 10
5.3 Bauweise 11
5.4 Erschließung 12
5.5 Ruhender Verkehr 12
5.6 Grünkonzept 13
5.7 Nachhaltigkeit und Familienfreundlichkeit 13
6. Umweltbelange 14
6.1 Belange von Naturschutz und Landschaftspflege 14
6.2 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag 14
6.3 Klimaschutz in der Bauleitplanung 15
6.4 Schallschutz 16
7. Ver- und Entsorgung 17
8. Gemeinbedarfsfläche - Sporthalle 17
9. Bodenverhältnisse 17
9.1 Altlastenuntersuchung 17
9.2 Hydrogeologisches Gutachten 18
9.3 Bergbau und Kampfmittel 18
10. Flächenbilanz 19

B. Umweltbericht 20
11. Einleitung 20
11.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans 20
12. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens 22
12.1 Schutzgut Mensch 22
12.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere 24
12.3 Schutzgut Boden 25
12.4 Schutzgut Wasser 26
12.5 Schutzgut Klima und Luft 27
12.6 Schutzgut Landschaft (Ortsbild) 31
12.7 Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter 31
12.8 Wechselwirkungen 31
13. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 32
14. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen 32
15. Geprüfte Alternativen 35
16. Methoden und Verfahren der Umweltprüfung 35

17. Monitoring 35
18. Zusammenfassung 36
19. Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise 36

C. Anhang: 38
20. Verwendete Gutachten 38
21. Pflanzliste gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB) 39

A. Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

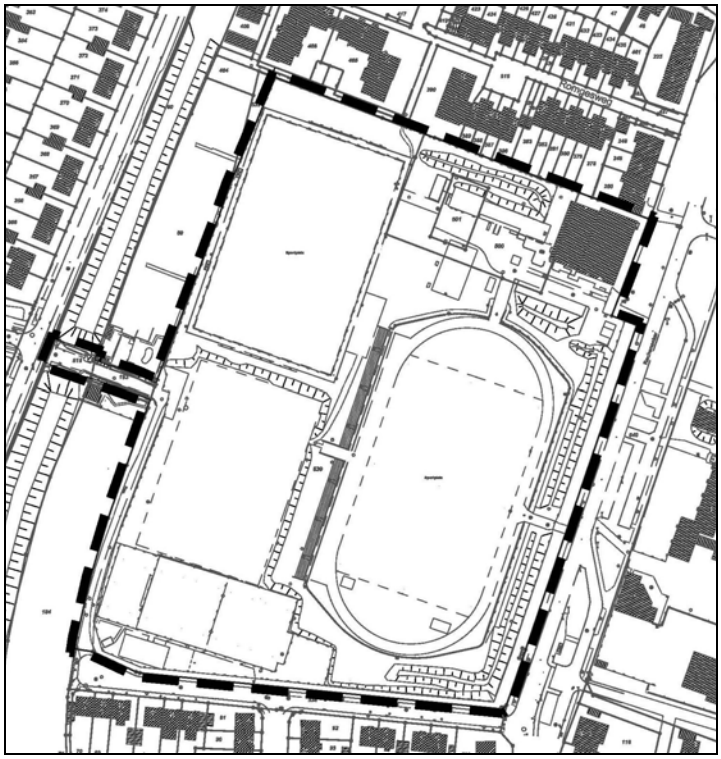
1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 655 - Rechenacker / Samlandstraße liegt in der Gemarkung Alstaden, Flur 7 und ist gegenüber dem im Aufstellungsbeschluss genannten Geltungsbereich zur frühzeitigen Beteiligung um die Flächen der Kleingartenanlage verkleinert bzw. zur Hiberniastraße erweitert worden, da diese Flächen nun nicht mehr für eine Bebauung genutzt werden sollen bzw. die Verbindung zur Hiberniastraße für eine weitere Erschließung geschaffen werden soll. Weiterhin wurde die Straße Rechenacker aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da für diese Straße kein bauleitplanerischer Regelungsbedarf besteht.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Alstaden, Flur 7, wird nun wie folgt umgrenzt:

Im Osten von der Straße Rechenacker, im Süden von der Samlandstraße, im Westen von der Kleingartenanlage sowie von der Hiberniastraße und im Norden von den Gärten der Wohnbebauung Romgesweg. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 59 (teilweise), 183, 184 (teilweise), 500, 501 518(teilweise) und 539.

Die Änderung des Plangebietes soll durch den Rat der Stadt im Offenlagebeschluss beschlossen werden. Das Plangebiet umfasst nun insgesamt eine Fläche von ca. 5,7 ha.



1.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes stehen insgesamt im Eigentum bzw. Besitz der Stadt Oberhausen. Es ist beabsichtigt, die geplanten Wohnbaugrundstücke als Einzeleigentum an Bauwillige zu veräußern. Die Flächen für die öffentliche Erschließung und die öffentlichen Grünflächen verbleiben bei der Stadt Oberhausen.

2. Planungsanlass und –ziele

2.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan Nr. 655 - Rechenacker / Samlandstraße - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die Sportanlage Landwehr im Sinne einer Wohnbaulandentwicklung umzunutzen.

Für die Sportanlage Landwehr besteht kurz- bis mittelfristig Handlungsbedarf in Bezug auf eine Umnutzung der bestehenden Sportfläche. Die Sportanlage ist aus Sicht der Sportplatzkonzeption entbehrlich, da dem Hauptnutzer, dem Profifußballverein SC Rot-Weiß Oberhausen, der die Anlage bislang für Trainingszwecke seiner verschiedenen Mannschaften nutzte, nunmehr in direkter räumlicher Nähe zum Stadion "Niederrhein" auf der Emscherinsel entsprechende Trainingsmöglichkeiten in einem Leistungszentrum zur Verfügung stehen.

Nach den Ergebnissen der Wohnungsmarktanalyse aus dem Jahr 2012 besteht für die Bereiche Oberhausen-Altstaden und Oberhausen-Styrum ein Bedarf an Wohnbauflächen für Einfamilienhausbebauung. Zur Deckung dieses Bedarfes stellt die Fläche der Sportanlage Landwehr die einzige große potenzielle Entwicklungsfläche in diesem Bereich dar, die kurzfristig zur Verfügung steht.

Die Fläche zeigt sich aufgrund ihrer guten Anbindung an die vorhandene Infrastruktur als besonders geeignet für die Entwicklung von Wohnbauland. Für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs befinden sich zwei Nahversorgungszentren in der räumlichen Umgebung der Entwicklungsfläche. Des Weiteren ist das Hauptzentrum Alt-Oberhausen von der Fläche aus sehr gut erreichbar. Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich zwei Schulen sowie eine städtische Kindertageseinrichtung.

Das Plangebiet liegt inmitten des Siedlungsbereiches Alstaden, der sich durch einen hohen Anteil an Einfamilienhäusern auf teilweise großen und durchgrünten Grundstücken auszeichnet. Naherholungsmöglichkeiten wie beispielsweise die Kleingartenanlage östlich der Landwehrschule - bereits auf Mühlheimer Stadtgebiet - und ein durch Bäume und Großgehölze geprägtes Umfeld stellen attraktive Faktoren für eine Wohnnutzung dar. Der Planbereich liegt abseits stark frequentierter Verkehrsstraßen, so dass eine ruhige Wohnsituation gegeben ist.

Derzeit besteht für das Plangebiet noch der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 156/I - Landwehr / Rechenacker-. Dieser setzt öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage, Sportplatz in Verbindung mit einzelnen Baufenstern für die derzeit bestehenden Gebäude sowie öffentliche Straßenverkehrsfläche fest.

2.2 Hauptplanungsziele

Zum Erreichen der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 655 - Rechenacker / Samlandstraße - werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Umnutzung einer Sportplatzfläche zu einer Wohnbaufläche,
- Festsetzung der erforderlichen Erschließungsanlagen,
- Berücksichtigung des wertvollen Vegetationsbestandes und öffentlicher Grünflächen,
- Regelung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

2.3 Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung

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

Landesentwicklungsplan
Im Teil A des Landesentwicklungsplans (LEP NRW) vom 11.05.1995 als landesweiter Raumordnungsplan wurde erstmalig die europäische Metropolregion Rhein-Ruhr konkretisiert. Oberhausen ist dabei im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet dargestellt.

Der Teil B des LEP NRW enthält für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 655 keine Darstellungen. Dementsprechend sind auch keine Freiraumfunktionen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 655 dargestellt.

Die textlichen Bestandteile des LEP NRW enthalten unter Abschnitt C.I. Ziele für die Wohnbaulandversorgung und Verbesserung der Wohnstandorte. Als Ziel wird formuliert, dass die kommunale Bauleitplanung durch Festsetzung ausreichender Baugebiete die Baulandversorgung für den kommunalen Bedarf sicherzustellen hat. Dabei hat die Nutzung innerstädtischer Flächen, insbesondere die Nutzung brachliegender oder ungenutzter Grundstücke den Vorrang vor der Inanspruchnahme unbesiedelter Freiflächen im Außenbereich.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 655 verfolgten Planungsziele und die in ihm vorgesehenen Festsetzungen entsprechen somit den im Landesentwicklungsplan formulierten Zielen.

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

Der RFNP ist mit der Bekanntmachung am 03.05.2010 in Kraft getreten und damit gemäß § 25 Abs. 4 LPlG Ziel der Raumordnung geworden. Er enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 655 folgende Darstellungen:

Bauleitplanung / Regionalplanung
- Grünfläche / Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich

Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 655 stimmen an dieser Stelle somit nicht mit den Darstellungen des RFNP überein. Daher wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Verfahren zur Änderung des RFNP durchgeführt. Mit Datum des 31. Oktobers 2012 wurde die Änderung des RFNP durch die Staatskanzlei Nordrhein-Westfalen genehmigt. Damit steht lediglich noch die Veröffentlichung der Änderung aus. Der Bebauungsplan Nr. 655 ist im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

2.4 Stadtentwicklungskonzept STEK 2020

Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen als informelle Planung i.S. des § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 655 ist im Plan „Flächennutzung“ als Grünfläche dargestellt.
Der Maßnahmenplan enthält für das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 655 keine Aussagen.
Die Ziele bzw. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 655 stimmen nicht mit den Darstellungen des STEK 2020 überein. Im Rahmen der künftig notwendigen Überprüfungen und Anpassungen des STEK 2020 werden die durch den Bebauungsplan geänderten Ziele entsprechend berücksichtigt.

3. Bestandssituation

Das Plangebiet gehört zum Stadtteil Alstaden und befindet sich inmitten gewachsener Wohnsiedlungsbereiche an der Samlandstraße und der Straße Rechenacker. Es umfasst das ehemalige Sportplatz- und Trainingsgelände des SC Rot-Weiß Oberhausen sowie die ehemaligen Flächen des Tennisclubs Oberhausen.

3.1 Bestand Plangebiet

Das Sportplatz- und Trainingsgelände umfasst einen Rasenspielplatz mit Rundlaufbahn und Leichtathletikanlagen sowie zwei Tennenplätze. Im nördlichen Randbereich befinden sich eine Sporthalle und das zweigeschossige Clubgebäude mit der Geschäftsstelle des Vereins. Dem Clubgebäude und der Sporthalle vorgelagert ist eine kleine Stellplatzanlage, die an den Rechenacker angebunden ist. Im südwestlichen Randbereich an der Samlandstraße befinden sich fünf Tennisplätze mit zugehörigem Vereinsheim.

Das Plangebiet wird weiterhin durch Gehölzbestände geprägt, die das Areal rahmenförmig grün einfassen. Im Osten sind dies der alleeartig ausgeprägte Straßenraum des Rechenackers und die mit Großgehölzen besetzte Randeinfassung des Sportplatzgeländes, die sich im Süden entlang der Nordseite der Samlandstraße fortsetzt. Auch im westlichen und nördlichen Randbereich des Sportplatzareals befinden sich Gehölzreihen, die das Gelände zu den Kleingärten im Westen und der angrenzenden Wohnbebauung am Romgesweg im Norden abgrenzen. Ein weiteres prägendes Grünelement stellt eine in Nord-Süd-Richtung ausgerichtete Baumreihe dar, die auf einer leichten Wallaufschüttung (Stehtribüne) mittig das Sportplatzgelände durchzieht. Diese Baumreihe trennt den Rasenspielplatz im Osten von den Tennenplätzen im Westen.

3.2 Umgebungsbereich

Der Umgebungsbereich des Plangebietes ist durch eine stark durchgrünte wohnbauliche Nutzung mit vornehmlich Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Sowohl das Wohngebiet südlich der Samlandstraße als auch das westlich der Hiberniastraße anschließende Wohngebiet zeichnen sich durch tiefe Grundstücke mit großen Gartenflächen aus. Die Baustruktur weist durchgängig eine maximal zweigeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Reihenhausgruppen auf. Lediglich das Wohnquartier Romgesweg nördlich des Plangebietes zeigt eine verdichtetere Baustruktur.

Östlich des Rechenacker befinden sich eine Kindertagesstätte, eine Gemeinschaftsgrundschule sowie eine Förderschule und anschließend - bereits im Stadtgebiet Mülheim a. d. Ruhr - eine große Kleinartenanlage. Westlich des beschriebenen Sportgeländes befinden

sich Kleingartenflächen, die sich auf einem ca. 30 m tiefen Geländestreifen parallel zur ehemaligen Bahntrasse erstrecken.

Insgesamt kann der Umgebungsbereich als intakter und qualitätsvoller Wohnsiedlungsbereich charakterisiert werden.

3.3 Infrastruktur

Die Grundversorgung kann über das Nahversorgungszentrum Alstaden westlich des Plangebietes gedeckt werden. Das Nahversorgungszentrum Alstaden ist gut erreichbar und bietet mit einem Lebensmittelmarkt und weiteren kleinflächigen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen ein hinlängliches Nahversorgungsangebot. Das Nebenzentrum Bero-Center (Einkaufszentrum) und das Hauptzentrum Alt-Oberhausen sind ebenfalls - auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr - gut erreichbar.

Für ein Wohnquartier wichtige öffentliche Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätte und Grundschule befinden sich direkt benachbart am Rechenacker, so dass das geplante Wohngebiet gerade für junge Familien einen besonderen Standortvorteil bietet. Die Hauptschule Alstaden an der Bebelstraße, die Gesamtschule Alt-Oberhausen sowie das Heinrich-Heine-Gymnasium in Alt-Oberhausen sind ebenfalls mit dem ÖPNV gut erreichbar.

3.4 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch Anschlussmöglichkeiten an die Straße Rechenacker im Osten und die Straße Rehmer im Westen gesichert. Über die im Norden verlaufende Straße Landwehr ist die Anbindung an das städtische und überörtliche Hauptstraßennetz gegeben. Die Landwehr bindet östlich an die B 223 Mülheimer Straße an, die als Nord-Südachse die Verbindung zur A 40, Anschlussstelle Styrum und zur A 42, Anschlussstelle Oberhausen-Zentrum herstellt.

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs der Stadtwerke Oberhausen (STOAG) angebunden. Die Verbindungen zu den anderen Stadtteilen und zu den Umsteigemöglichkeiten im Verkehrsverbund Rhein-Ruhr werden über die Schnellbuslinien SB 90 / SB 98 und SB 92 hergestellt, die tagsüber im 20-Minuten-Takt verkehren. Die nächsten Haltestellen in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet sind die Haltestelle Rehmer der SB 90 westlich des Plangebietes sowie die Haltestelle Landwehrstadion der SB 92 östlich des Plangebietes.

4. Planverfahren

Bisher wurde mit Beschluss des Rates der Stadt Oberhausen am 15.11.2010 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 655 - Rechenacker / Samlandstraße - gefasst. Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte am 01.12.2010.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen hat der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 655 – Rechenacker / Samlandstraße –

- in der Zeit vom 21.06.2012 – 05.07.2012 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung der Planung) und

- am 28.06.2012 und am 30.08.2012 haben öffentliche Anhörungen (Bürgerversammlungen) stattgefunden.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.06.2012 bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt worden.
Anschließend wird nach Berücksichtigung der Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Bebauungsplanentwurf gefertigt und für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden.

5. Erläuterung des Planvorhabens

Es ist beabsichtigt, auf dem oben beschriebenen Sportplatzareal nach Aufgabe bzw. Verlagerung der Sportplatznutzung ein hochwertiges Wohnquartier zu realisieren, welches sich im Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in den umgebenden Wohnsiedlungsbereich einfügt.

5.1 Bebauungs- und Gestaltungskonzept

In Anpassung an die umgebenden Siedlungsbereiche ist eine Baustruktur aus Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Verdichtete Bauformen mit Reihenhausgruppen oder Geschosswohnungsbau in Form von Eigentums- oder Mietwohnungen sind nicht geplant.

Die durch die frühere Sportplatznutzung nachvollziehbare Aufteilung des Plangebietes in verschiedene Baufelder eröffnet die Möglichkeit, unterschiedliche Bau- und Wohnformen zu realisieren. Das städtebauliche Konzept sieht im nordwestlichen Planbereich den Bau eines nach Solarsiedlungskriterien ausgerichteten Wohnquartiers vor. Die Gebäudeanordnung mit der Hauptwohnseite erfolgt konsequent in südwestlicher Ausrichtung, so dass ein hoher passiver Solarbeitrag generiert werden kann. Vorgesehen ist hier eine zweigeschossige Bebauung mit Flach- oder Pultdachausbildung. Diese Festsetzung wird auch für das südwestliche Wohnquartier getroffen. Hier können – auf tlw. größeren Grundstücken – Wohnhäuser mit modernem Architekturanspruch realisiert werden.

In dem östlichen Wohnquartier wird mit der Festsetzung des Satteldaches mit einer Dachneigung von maximal 38 Grad die Realisierung des "konventionellen" Einfamilienhauses mit der Möglichkeit des zusätzlichen Dachgeschossausbaus eröffnet.

Mit den verschiedenen Bauformen in den Teilquartieren des Wohngebiets kann somit insgesamt eine breite Formensprache der Architektur entstehen, die die verschiedenen Wohnbedürfnisse befriedigt.

Die geplanten Grundstücksgrößen in allen geplanten Wohnquartieren zeigen marktübliche Größenordnungen auf. Von kleineren Grundstückseinheiten in der Größenordnung von 220 bis 250 m² auf Doppelhausgrundstücken, dem Schwerpunkt im Bereich der Einfamilienhausgrundstücke von 450 bis 550 m² bis hin zu größeren Grundstücken über 600 m², wird ein breites Spektrum der Nachfrage abgedeckt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des städtebaulichen Konzepts werden Festsetzungen getroffen, die bestimmte Mindestanforderungen an die Grundstücksnutzung und die bauliche Gestaltung beinhalten. Um eine geordnete Anordnung der Stellplätze und Garagen auf den Wohnbaugrundstücken und eine ansprechende Durchgrünung des öffentlichen Raums zu gewährleisten, müssen Längsseiten von Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze einen Abstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu Grünflächen einhalten. Diese Abstandsflächen sind mit Gehölzen zu begrünen. Auf der Zufahrtseite, also

im sog. Vorgarten, müssen Garagen und Carports einen Mindestabstand von 5,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten, wobei die Zufahrten zu Garagen / Carports als Stellplatz genutzt werden dürfen. Weitere Stellplätze zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Grundstücksfläche (Vorgärten) sind nicht zulässig.

Ebenso werden die Zulässigkeit und der Umfang von Nebenanlagen (Garten- und Gerätehäuser) begrenzt: Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn deren umbauter Raum in bei Einzelhäusern 20,0 m³ und bei Doppelhaushälften 15,0 m³ nicht überschreitet. Bei der Errichtung von Nebenanlagen ist – analog zur Festsetzung für Garagen / Carports ein Abstand von jeweils 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten, der zu begrünen ist. Freistehende Nebenanlagen zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Grundstücksfläche (Vorgärten) sind ebenfalls nicht zulässig. Außerdem ist nur eine bauliche Nebenanlage (Garten- /Gerätehaus) pro Grundstück zulässig. Mit diesen Festsetzungen wird ein Übermaß an baulichen Nebenanlagen auf den Grundstücken vermieden und somit der angestrebte gartenstädtische Charakter der Wohnsiedlung unterstrichen.

Die weiteren baugestalterischen Festsetzungen beschränken sich auf grundsätzliche Gestaltungsanforderungen, die jedoch dem jeweiligen Bauherrn einen hinreichend großen Gestaltungsspielraum bei der Gebäudeplanung belassen. An die Gestaltung von Doppelhäusern wird der Anspruch gestellt, dass die Doppelhaushälften in dem äußeren Erscheinungsbild (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung und Dachüberstände, Material und Farbe von Fassaden und Dacheindeckung) gleich ausgebildet werden.

Für alle Gebäude werden Regelungen zur Dachausbildung getroffen. Das Maß von Dachüberständen an Traufe und Giebelseite sowie der Umfang von Dachaufbauten werden begrenzt. Die Dachlandschaft stellt innerhalb einer Wohnsiedlung ein prägendes städtebauliches Element dar. Mit den getroffenen baugestalterischen Festsetzungen werden Dachausbildungen ausgeschlossen, die innerhalb des jeweiligen Wohnquartiers als gestalterischer Fremdkörper wirken würden.

Das Siedlungsbild von Einfamilienhausquartieren wird weiterhin durch Umfang und Art der Einfriedungen geprägt. Zur Vermeidung stark unterschiedlicher Einfriedungsformen und Materialien wird daher bestimmt, dass zu den Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen nur geschnittene Laubhecken (z.B. Hainbuchenhecke) bis zu einer maximalen Höhe 1,0 m (zum Straßenraum) und von 1,60 m (zur öffentlichen Grünfläche) zulässig sind. Diese Festsetzung ist ein wesentliches Element zur Erlangung des angestrebten gartenstädtischen Gesamtcharakters der Wohnsiedlung. In diesem Zusammenhang ist auch die Festsetzung zur Grüngestaltung der Gärten / Vorgärten und zur Eingrünung von Müll- und Recyclingbehältern zu sehen, wenn diese außerhalb baulicher Anlagen untergebracht werden. Diese sind ebenfalls durch Heckenpflanzungen oder Rankkonstruktionen mit Rank- und Kletterpflanzen einzugrünen.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die geplanten Wohnquartiere werden insgesamt als Reine Wohngebiete (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Damit wird der angestrebte Charakter eines hochwertigen Wohngebiets unterstrichen.

Allgemein zulässig sind ausschließlich Wohngebäude. Gem. § 3 Abs. 4 BauNVO gehören Gebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, zu den allgemein zulässigen Wohngebäuden. Darüber hinaus sind gem. § 13 BauNVO Räume in Wohngebäuden für freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibenden zulässig, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Traufhöhe bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird – auch im Hinblick auf die Ausnutzung kleinerer Grundstücke (z.B. Doppelhaus) - mit dem nach § 17 BauNVO höchstzulässigen Maß von 0,4 festgesetzt. Neben der Grundfläche des Wohngebäudes sind bei der Ermittlung der GRZ auch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten zu berücksichtigen. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 darf durch diese Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, so dass eine maximale Grundstücksausnutzung von 0,6 im Plangebiet erreicht werden kann. Die tatsächliche Grundstücksausnutzung im Plangebiet wird jedoch bei der überwiegenden Anzahl der Wohngrundstücke deutlich unterhalb dieses Ausnutzungsgrades liegen. Die "grüne Prägung" des Wohngebiets wird somit gesichert.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen mit 0,8 festgesetzt. Diese bestimmt das Verhältnis der zulässigen Geschossfläche in allen Vollgeschossen zur Grundstücksgröße.

Über die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse hinaus, wird zur näheren Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe die maximal zulässige Traufhöhe über Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe entspricht der Eingangshöhe des jeweiligen Wohnhauses. Als Traufe wird die Schnittkante des Mauerwerks mit der äußeren Dachhaut bezeichnet. Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0,30 m über der mittleren Höhe der vor dem Gebäude liegenden Straßenoberkante im Endausbau liegen, damit ein ausreichend großer Spielraum zur Regelung der Grundstücks- und Hausentwässerung gegeben ist. Gem. § 9 Abs. 3 BauGB gilt dementsprechend als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen somit die Höhenlage der vor dem Gebäude liegenden Straßenoberkante im Endausbau + max. 0,30 m.

Mit der Festsetzung der Traufhöhe auf maximal 6,75 m bei Satteldachgebäuden bzw. von 9,20 m bei Flachdach-/Pultdachgebäuden wird die Errichtung unmaßstäblich hoher Gebäude unterbunden, die den angestrebten städtebaulichen Charakter des Wohngebiets stören würden. Die festgesetzten Traufhöhen ermöglichen jedoch bei Satteldachgebäuden den Ausbau des Dachgeschosses und bei Flachdachgebäuden die Anlage eines Staffelgeschosses, jeweils als Nichtvollgeschoss.

5.3 Bauweise

Die Bauweise gem. § 22 BauNVO wird als offene Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Wie bereits oben dargelegt, sollen verdichtete Bauformen mit Reihenhäusern in diesem Plangebiet nicht entstehen. Insofern wird in Teilbereichen des Wohngebietes die Zulässigkeit auf Einzelhäuser beschränkt, während in den übrigen Bereichen sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig sind. Darüber hinaus wird bestimmt, dass pro Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Hiermit wird die Möglichkeit des Baus von z.B. Appartementhäusern unterbunden, die – auch wegen der Zahl der benötigten Stellplätze – nicht dem angestrebten Charakter dieses Wohngebiets entsprechen würden. Weiterhin wird festgesetzt, dass pro Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig ist. Hierdurch soll vermieden werden, dass der bei zwei Wohneinheiten zu erfüllende Stellplatznachweis zu Lasten der unversiegelten Grundstücksfläche umgesetzt wird.

Die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken wird über die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sichern das angestrebte städtebauliche Raumgefüge, lassen jedoch dem jeweiligen Grundstückseigentümer einen ausreichenden Gestaltungsspielraum bei der Anordnung des Wohngebäudes auf dem Grundstück.

5.4 Erschließung

Der städtebauliche Entwurf sieht eine räumliche Gliederung des geplanten Wohngebietes in zwei Quartiersbereiche vor. Dies resultiert aus der Berücksichtigung der in Nord-Südrichtung verlaufenden Baumreihe, die als lineares Grünelement das künftige Wohngebiet durchzieht. Hieraus leitet sich das Erschließungskonzept ab, welches eine getrennte Erschließung dieser beiden Wohnquartiere vorsieht.

Das östliche Wohnquartier (Wohnquartier Rechenacker) wird mittig an die Straße Rechenacker angebunden. Der Erschließungspunkt ist bereits heute in der Örtlichkeit in Form einer vorhandenen (jedoch nicht genutzten) Torzufahrt auf das Trainingsgelände gegeben. Analog erfolgt für das westliche Wohnquartier (Wohnquartier Rehmer) eine Anbindung an die Hiberniastraße durch Weiterführung der bereits vorhandenen Straße Rehmer in östliche Richtung. Zwischen den beiden Wohnquartieren wird keine gebietsinterne Fahrverbindung für den motorisierten Individualverkehr hergestellt. Somit ist gewährleistet, dass eine gleichmäßige Verteilung des Verkehrsaufkommens auf den Rechenacker im Osten und die Hiberniastraße / Rehmer im Westen hergestellt wird. Gleichzeitig werden Durchgangs- und Fremdverkehre unterbunden, so dass ausschließlich gebietsbezogene Quell- und Zielverkehre zu beachten sind.

Das gebietsinterne Erschließungskonzept sieht für das östliche Wohnquartier Rechenacker eine ringförmige Erschließungsschleife zur Anbindung der einzelnen Wohngrundstücke vor. Die Erschließung des westlichen Wohnquartiers Rehmer hingegen erfolgt jeweils über eine nördliche und südliche Stichstraße, da hier die geringere Tiefe der Baugebietsfläche eine ringförmige Erschließung nicht zulässt. Es ist beabsichtigt, die Erschließungsstraßen insgesamt verkehrsberuhigt als Mischverkehrsflächen auszubauen. Dementsprechend werden diese gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Die südliche Teilfläche des Plangebiets wird direkt als Straßenrandbebauung über die Samlandstraße erschlossen. Die Sporthalle im Nordosten des Plangebietes bleibt weiterhin in der Nutzung und wird auch künftig über die heute vorhandene Anbindung an den Rechenacker erschlossen.

5.5 Ruhender Verkehr

Bei Einzel- und Doppelhäusern erfolgt die Stellplatzunterbringung üblicherweise durch im seitlichen Bauwich errichtete Garagen, wobei die Garagenzufahrt als zweiter Stellplatz genutzt werden darf.

Zur Vermeidung unnötiger Versieglung im Plangebiet sind Stellplätze und private Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen mit versickerungsfähigem Ober- oder Unterbaumaterial (z. B. Rasengitterstein, Schotterrasen, Fugenpflaster) zu versehen. Außerdem dürfen im Vorgartenbereich keine Stellplätze oder Garagen angelegt werden. Hiervon ausgenommen sind die Garagenzufahrten, die als Stellplatz genutzt werden dürfen.

Besucherparkplätze werden im öffentlichen Straßenraum angeordnet. Der städtebauliche Entwurf sah ursprünglich jeweils kleinere Parkplatzflächen als Aufweitung des Straßenraumes in den Eckbereichen der Erschließungsstraßen vor, so dass pro Wohnquartier ein zentraler Besucherparkplatz geplant war. Zusätzlich waren in einigen Bereichen Längsparkplätze entlang der Wohnstraßen vorgesehen. Zur Offenlage wurden diese zentralen Parkplätze jedoch zugunsten von dezentral anzuordnenden Längsparkplätzen aufgegeben. Die Straßenbreiten der Wohnstraßen wurden zu diesem Zweck um 1,0 m auf 6,50 m verbreitert. Entlang der Ost-West-Straßenachse ist ebenfalls die Anlage von Besucherlängsparkplätzen

vorgesehen. Es ist somit gewährleistet, dass gebietsintern ein ausreichendes Stellplatzangebot zur Verfügung steht und es zu keinen Parksuchverkehren im weiteren Umfeld des Plangebietes kommt. In der sehr breit angelegten Ost-West-Straßenachse (Breite: 12,50 m) wird auch für die Nutzer der angrenzenden Kleingärten die Möglichkeit zum Parken gegeben sein. Darüber hinaus bestehen in der Samlandstraße ebenfalls Parkmöglichkeiten für die Nutzer der Kleingartenanlage.

5.6 Grünkonzept

Die mittig das Plangebiet durchziehende Baumreihe wird in eine öffentliche Grünfläche eingebunden, die im Süden an die Samlandstraße anbindet. Eine Ergänzung dieser Baumreihe durch Neuanpflanzungen ist vorgesehen. Im Norden schließt dieser quartiersinterne Grünzug an eine vorhandene Fußwegeverbindung über das Wohnquartier Romgesweg an die Straße Landwehr an. In den Grünzug integriert werden auch Spielplatzflächen für das neue Wohngebiet. Im nördlichen Abschnitt des Plangebiets, westlich der Sporthalle ist eine großzügig bemessene Grünfläche mit Kinderspielplatz und Spielwiese vorgesehen, die auch von den Anwohnern der benachbarten Wohnquartiere genutzt werden kann. Eine fußläufige Verbindung zwischen den beiden Wohnquartieren und entlang des Grünzuges sorgt für Durchgängigkeit und gute Naherholungsmöglichkeiten. Die Wegeverbindung zwischen dem Rechenacker im Osten und der Straße Rehmer im Westen wird dabei alleeartig ausgebildet und bildet mit dem in Nord-Südrichtung ausgerichteten Grünzug ein "grünes Kreuz".

Die vorhandenen Gehölzbestände im Randbereich zum Rechenacker und am nördlichen Gebietsrand bleiben als das Siedlungsgebiet gliedernde Grünelemente erhalten. Ebenso wird die im Südwesten an der westlichen Grundstücksgrenze des Sportplatzgeländes vorhandene Baumreihe in das Grünkonzept integriert. Lediglich der Baumbestand an der südöstlichen Plangebietsgrenze zur Samlandstraße kann aufgrund der hier vorgesehenen Straßenrandbebauung nicht erhalten werden.

In den Bebauungsplan werden zur Umsetzung o.g. Grüngestaltung textliche Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB getroffen. Alle öffentlichen Grünflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage bzw. Spielplatz festgesetzt. Zusätzlich wird für das gesamte Wohngebiet die extensive Dachbegrünung von Garagen und Carports sowie von Nebenanlagen mit einer Dachneigung von weniger als 5° festgesetzt.

5.7 Nachhaltigkeit und Familienfreundlichkeit

Die Bauleitplanung soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt. Der Abschlussbericht der zweiten Konferenz der Vereinten Nationen über menschliche Siedlungen (HABITAT II) erklärt, dass eine nachhaltige Siedlungsentwicklung dadurch gekennzeichnet ist, dass sie wirtschaftliche Entwicklung, Beschäftigungsmöglichkeiten und sozialen Fortschritt in Einklang mit der Umwelt gewährleistet.

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

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

- städtebaulich sinnvolle Nachfolgenutzung für die aufzugebende Sportplatznutzung,
- städtebaulich qualitätsvolle Wohnquartiersentwicklung zur Ergänzung des gewachsenen Siedlungsraumes als Beitrag der Innenentwicklung im Bereich Alstaden,
- Beitrag zur Sicherung und Auslastung vorhandener Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen,
- Sicherung ökologisch hochwertiger Gehölzbestände.

6. Umweltbelange

6.1 Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

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

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

Zusammenfassend ist folgendem Ergebnis festzuhalten:
Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzung eines brachgefallenen Sportplatzgeländes durch ein neues Wohngebiet geschaffen. Es werden Baufelder geplant, die eine klimaoptimierte Bebauung ermöglichen. Die Wohnbereiche werden intensiv begrünt, Gehölzbestände in großem Umfang erhalten und in Form von öffentlichen Grünflächen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Zahlreiche Einzelbäume müssen dennoch gefällt und gemäß Baumschutzsatzung ersetzt werden. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht möglich, denn es besteht die Gefahr, dass im Abstrom liegende Grundstücke vernässen. Bei Umsetzung der beschriebenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind darüber hinaus keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

6.2 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Grünplan, November 2012) erarbeitet. Im Rahmen des Fachbeitrages wird die heutige Umweltsituation ermittelt und bewertet, der durch das Planungsvorhaben bedingte Eingriff in Natur und Landschaft nach Art und Umfang qualifiziert und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe aufgezeigt. Ein Bestandteil des landschaftspflegerischen Begleitplanes ist die artenschutzrechtliche Prüfung, die ein Vorkommen sogenannter planungsrelevanter Arten aufzeigt und bewertet. Die Inhalte und Ergebnisse des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags sind Teil des Umweltberichts.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass die nach dem LANUV-Verfahren für die Bauleitplanung ermittelte Differenz zwischen dem Gesamtwert Bestand (75.930 Punkte) und dem Gesamtwert Planung (83.017 Punkte) + 7.087 Punkte beträgt, d. h. es sind keine Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass für die Planung unter Beachtung des Rodungsverbots während der Brutzeiten (März bis Juli) keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorliegen.

Die Ermittlung der Ersatzpflanzungen gem. Baumschutzsatzung ergab:
Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Pflanzung von insgesamt 86 Bäumen in Baumreihen und Alleen vorgesehen; davon 52 Bäume als Allee in der neu geplanten Ost-West-Achse. Die Baumpflanzungen entlang der neuen Erschließungsstraßen dienen zur Eingliederung dieser Verkehrstrassen und werden nicht als Ersatzpflanzung im Sinne der Baumschutzsatzung anerkannt. Die Baumpflanzungen entlang der Fuß- und Radwege können dagegen als Ersatzpflanzungen anerkannt werden. Dabei handelt es sich um 22 Bäume im Bereich der Allee in der neu geplanten Ost-West-Achse sowie um 12 Bäume entlang des Weges im Norden und Süden des Nord-Süd-Grünzuges. Von den 97 erforderlichen Ersatzbäumen können also 34 im Gebiet gepflanzt werden; es verbleiben 63 Ersatzbäume, die an anderer Stelle zu pflanzen sind.

6.3 Klimaschutz in der Bauleitplanung

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

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

Mit dem Leitfaden werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung wichtiger Voraussetzungen für eine energieeffiziente Stadt,
- Reduktion des CO^2-Ausstoßes gemäß den nationalen Zielen und z. B. denen des kommunalen Klimabündnisses,
- frühzeitige Berücksichtigung der Klimaschutzbelange im Planungsprozess,
- energetische Optimierung von Planungen,
- Erschließung von Energiesparpotenzialen und damit auch Senkung von Energiekosten,
- Verwendung als internes Instrument zur Entscheidungsvorbereitung in der Stadtverwaltung,
- Bestandteil der gesetzlich vorgeschrieben Abwägung,
- Vorbildwirkung der Kommune durch Etablierung zukunftsweisender energetischer Standards,
- Information von Bauträgern, Planenden und Öffentlichkeit.

In diesem Zusammenhang sollte das Ziel einer Planung sein, zunächst den Energiebedarf für Gebäude zu reduzieren. Das heißt, die Planung energieeffizienter Gebäude und Strukturen (u. a. Gebäudestellung, Kompaktheit) sollte Vorrang vor der Frage der Energieversorgung eines Gebäudes bzw. Wohngebietes haben. Die Optimierung einer klimaschonenden

Energiebereitstellung, einschließlich der Nutzung erneuerbarer Energien, ist dann als weiterer Schritt anzustreben.

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

Neben den vertraglichen Regelungen kann auch eine intensive Beratung der Bauherren und Architekten zum klimaoptimierten Bauen zu einer Realisierung bestimmter baulicher Standards beitragen. Hingewiesen werden kann beispielsweise auf bestehende Fördermöglichkeiten bzw. auf Energieeinsparpotenziale verschiedener Maßnahmen.

Die Ergebnisse der Anwendung des Leitfadens zum Klimaschutz sind im Umweltbericht nachzulesen.

6.4 Schallschutz

In der erstellten schalltechnischen Untersuchung (Peutz Consult, Oktober 2012) wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen durch Verkehrs- und Sportlärm ermittelt und beurteilt. Hinsichtlich der Sportlärmimmissionen sieht die zukünftige Nutzung lediglich den Betrieb der nördlich im Planbereich gelegenen Bestandssporthalle vor. Die Nutzungen beziehen sich auf den Vereins- und Schulsport im Tageszeitraum.

Hinsichtlich der Sportlärmimmissionen ist zukünftig lediglich die Nutzung der Sporthalle gegeben. Aufgrund der Betriebszeiten innerhalb der abendlichen Ruhezeiten (20 bis 22 Uhr) zeigt sich, dass bei einer Ausweisung der direkt angrenzenden Wohnhäuser als allgemeines Wohngebiet (WA) keine Konflikte hinsichtlich der Geräuschimmissionen durch Sport / Freizeitlärm vorliegen. Bei einer Ausweisung als Reines Wohngebiet (WR) ist eine freie Fensterlüftung der Sporthalle innerhalb der Ruhezeiten mit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte für WR-Gebiete um 5 dB verbunden. Da die Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete eingehalten werden, ist davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse - trotz Betrieb der Sporthalle - vorliegen werden. Hier ist kein Regelungsbedarf durch die Bauleitplanung gegeben.

Im Plangebiet ergeben sich Verkehrslärmimmissionen von bis zu 56 dB(A) tags / 48 dB(A) nachts. Hiermit liegen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 6 dB tags und 8 dB nachts vor. Aufgrund der teilweisen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte werden Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich. Im vorliegenden Fall sind hierzu passive Schallschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Form von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 entlang der Baugrenzen vorzusehen. Für das Plangebiet ergeben sich Anforderungen bis zu Lärmpegelbereich II im Bereich der Baugrenzen. Die schalltechnischen Anforderungen, die sich aus der Festsetzung ergeben, werden bereits von den heute aus Wärmeschutzgründen erforderlichen Isolierglasfenstern bei ansonsten üblicher Massivbauweise bei entsprechendem Flächenverhältnis von Außenwand zu Fenster in der Regel erfüllt. Die Anforderung bis einschließlich des Lärmpegelbereiches II bei Wohnräumen stellen dementsprechend keine "echten" Anforderungen an die Fassadendämmung dar. Im Baugenehmigungsverfahren sind keine schalltechnischen Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 i.V.m. der VDI-Richtlinie 2719 zu führen.

Für die zwei geplanten öffentlichen Straßen im Plangebiet wurden gemäß 16. BImSchV die Geräuschimmissionen ermittelt und beurteilt. Hierbei ist festzustellen, dass für die Anwohner

an der bestehenden Bebauung im Umfeld der geplanten öffentlichen Straßen kein Anspruch auf Lärmschutz dem Grunde nach vorliegt. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im Umfeld eingehalten.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation erfolgt über die Erweiterung der im Umfeld vorhandenen Netze.

Die Beseitigung der im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer erfolgt über den Anschluss an die vorhandene Kanalisation. Möglichkeiten zur privaten, dezentralen Rückhaltung und Nutzung von Niederschlagswasser bleiben hiervon unberührt.

8. Gemeinbedarfsfläche - Sporthalle

Die vorhandene Sporthalle wird auf einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sporthalle“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB planungsrechtlich gesichert.

9. Bodenverhältnisse

9.1 Altlastenuntersuchung

Eine orientierende Altlastenuntersuchung (GFP, Dezember 2011) wurde erstellt. Zur Erfassung möglicher Bodenverunreinigungen wurden insgesamt 17 Kleinrammbohrungen bis in Tiefen von 3,0 m bis maximal 7,0 m unter GOK abgeteuft. Die Untersuchungsfläche ist Teil der Altablagerung E 15.003. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Abgrabungsfläche, die nach vorliegenden Informationen bereits in den 1920er Jahren sukzessiv wieder verfüllt wurde.
Im Zuge der Aufschlussarbeiten wurden unterhalb der Sportplatzasche bzw. der Oberböden flächendeckend Auffüllungen angetroffen, die meist weniger als 1,0 m mächtig sind. Lokal wurde eine maximale Auffüllungsmächtigkeit von 2,0 m festgestellt.
Die Auffüllungen setzen sich überwiegend aus schluffigen Sanden, teilweise sandigen Schluffen mit meist geringen Beimengungen von Bauschutt, Asche, Kohle und vereinzelt Glas, Asphalt und Schlacke zusammen. Im Bereich von den beiden aschebedeckten Sportplätzen wurden in den Auffüllungen vorherrschend Fremdanteile in Form von Schotter, Bauschutt, Schlacke und Asche angetroffen. Unterhalb der Auffüllungen folgen bis zur Endteufe Sande und Kiese der Niederterrasse, die verbreitet von Auenlehmablagerungen überlagert werden.
Über das beschriebene Maß hinaus wurden im Rahmen der durchgeführten Feldarbeiten keine geruchlichen oder optischen Auffälligkeiten festgestellt.
Nach den vorliegenden stichprobenartigen Untersuchungsergebnissen ist das Schadstoffpotential auf dem Grundstück heterogen verteilt. Die zur Schadstoffbeurteilung zu Grunde gelegten Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz-und-Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden/Mensch (Direktkontakt) werden vielfach eingehalten, so dass auch bei einer sensibleren Grundstücknutzung ein Risiko für den Menschen bereichsweise ausgeschlossen werden kann. Andererseits treten lokal auch deutlich erhöhte Schadstoffwerte auf, aus denen u.U. eine Besorgnis für den Direktkontakt abzuleiten ist. Innerhalb der nördlichen, zentralen und westlichen Grünflächen wurden in den oberflächennahen Bodenschichten (Tiefe 0-0,35 m) teilweise erhöhte Schadstoffkonzentrationen festgestellt, die die Prüfwerte

für Kinderspielflächen teilweise überschreiten. Die Prüfwerte für Park- und Freizeitflächen werden hingegen durchweg eingehalten.
Nach der vorliegenden Planung werden die betroffenen Flächenteile größtenteils weiterhin als Begleitgrünflächen bzw. als „Park- und Freizeitfläche“ gemäß der BBodSchV genutzt, so dass das Risiko für den Direktkontakt zu vernachlässigen ist. Teilbereiche können jedoch in die Wohnnutzung einbezogen werden und u.U. auch als Kinderspielfläche genutzt werden. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, aus Vorsorgegründen eine Sicherung der Flächen, z.B. mittels einer Bodenüberdeckung oder eines Bodenaustauschs vorzunehmen.
Innerhalb der tiefer reichenden Auffüllungen treten punktuell in unterschiedlichen Tiefen erhöhte Schadstoffgehalte auf. Aufgrund des stichprobenartigen Charakters der vorliegenden Untersuchung ist nicht auszuschließen, dass auch an anderen Stellen erhöhte Schadstoffgehalte auftreten. Im Zuge der geplanten Nutzungsänderung und der zu erwartenden Erdarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass verunreinigte Materialien an die Oberfläche gelangen und damit ein erhöhtes Gefährdungspotential für den Direktkontakt entsteht. Daher empfiehlt es sich, aus Vorsorgegründen die Auffüllungen mit einer Grabesperre (z.B. Geogitter) und mit Boden entsprechend den Vorsorgeanforderungen der BBodSchV in einer Mindestmächtigkeit von 0,6 m zu überdecken, wobei in Abhängigkeit von den Planungshöhen möglicherweise ein Bodenaustausch erforderlich ist. Die Planungshöhen ergeben sich aus den festgesetzten Gradienten der Straßenausbauplanung. Für das anzuliefernde Bodenmaterial ist im Vorfeld des Einbaus die Unbedenklichkeit nachzuweisen. Generell ist innerhalb des Plangebiets eine Umlagerung der anstehenden Anschüttungsmaterialien zur Herstellung eines Planums aus bodenschutzrechtlicher Sicht zulässig.
In der Bodenluft wurden keine Verunreinigungen durch deponietypische Gase oder leicht flüchtige Schadstoffe festgestellt, so dass ein Risiko für den Pfad Boden/Bodenluft/Mensch ausgeschlossen werden kann.
Ein Risiko für den Wirkungspfad Boden/Grundwasser wird aus gutachterlicher Sicht als gering eingestuft.
Bei einer geplanten Umnutzung des Grundstücks ist anzunehmen, dass Teile der vorhandenen Auffüllungen aufgenommen und entsorgt werden müssen. Nach den vorliegenden Erkenntnissen können mögliche Aushubmaterialien größtenteils einer Verwertung zugeführt werden, doch existieren lokal auch Materialien, die beseitigt werden müssen. Zur genauen Klärung der Entsorgungswege sind im Zuge der Bauausführung Proben von den Auffüllungsmaterialien zu entnehmen und abfalltechnisch zu untersuchen.

In den Bebauungsplan wurde eine entsprechende Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu Altablagerungen und dem Umgang mit ihnen aufgenommen. Zusätzlich wurde ein Hinweis zur Überwachung der Erdarbeiten aufgenommen.

9.2 Hydrogeologisches Gutachten

Das hydrogeologische Gutachten (GFP, Dezember 2011 / Januar 2012) kommt zu folgendem Ergebnis:
Nach den aktuell vorliegenden Daten kann aufgrund eines hohen Grundwasserstandes ein schädlicher Einfluss durch die Einleitung von Niederschlagswasser (Versickerung) nicht ausgeschlossen werden. Als schädlich wird hier schon ein Zustand aufgefasst, bei dem Feuchtigkeitsschäden an der Kellersohle auftreten (bis hin zu deutlichen Wasserständen auf dem Kellerfußboden), die vorher nicht bekannt waren. Es ist zu empfehlen, eine Versickerung von Niederschlagswasser von den versiegelten Flächen auszuschließen.

9.3 Bergbau und Kampfmittel

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1981. Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

Eine entsprechende Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB wurde in den Bebauungsplan übernommen.

Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan übernommen, der die Vorgehensweise bei Kampfmittelverdacht klärt.

10. Flächenbilanz

Gesamtfläche	5,71 ha	100 %
davon:		
Nettobaufläche	3,39 ha	59,3 %
öffentliche Grünfläche	1,46 ha	25,6 %
öffentliche Verkehrsfläche	0,68 ha	11,9 %
Gemeinbedarfsfläche (Sporthalle)	0,18 ha	3,2 %

(Verfasser Teil A Begründung: Planquadrat Dortmund)

B. Umweltbericht

11. Einleitung

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

11.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung einer maßstäblichen und qualitätvollen Wohnbebauung auf einer ehemals überwiegend durch einen Profifußballverein genutzten Sportfläche. Der Bedarf für ein Wohnraumangebot in Form von Eigenheimen im Sozialraum Alstaden wird aus der aktuellen Wohnungsmarkstudie der Stadt Oberhausen abgeleitet.

Die Fläche verfügt über eine gute Anbindung an vorhandene Infrastruktur, zwei Nahversorgungszentren, Schulen und Kindergarten. In Anpassung an die umgebenden Siedlungsbereiche ist eine Baustruktur aus Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Verdichtete Bauformen mit Reihenhausgruppen oder Geschosswohnungsbau in Form von Eigentums- oder Mietwohnungen sind nicht geplant.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine räumliche Gliederung des geplanten Wohngebietes in zwei Quartiersbereiche vor. Dies resultiert u.a. aus der Berücksichtigung der in Nord-Südrichtung verlaufenden vorhandenen Baumreihe, die als lineares Grünelement das künftige Wohngebiet durchzieht, sowie der Erschließung über zwei Stichstraßen, die von Osten bzw. Westen das Gebiet an die umliegenden Straßen anbinden.

Die Sporthalle im Nordosten des Plangebietes bleibt weiterhin in der Nutzung und wird auch künftig über die heute vorhandene Anbindung an die Straße „Rechenacker“ erschlossen.
Das städtebauliche Konzept sieht im nordwestlichen Planbereich den Bau eines nach Solarsiedlungskriterien ausgerichteten Wohnquartiers vor. Die Gebäudeanordnung erfolgt konsequent mit der Hauptwohnseite in südwestlicher Ausrichtung, so dass ein hoher passiver Solarbeitrag generiert werden kann.

Da das Vorhaben den Ausweisungen des RFNP in seiner geltenden Fassung widerspricht, (das Plangebiet ist als Grünfläche, bzw. Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich darstellt), wird parallel ein Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes durchgeführt. Die Änderung ist inzwischen genehmigt, der Planbereich wird zukünftig als Wohnbaufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Umweltbericht erstellt.

Im Rahmen der künftig notwendig werden Überprüfungen und Anpassungen des Stadtentwicklungskonzeptes werden die geänderten Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden.

Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachpläne

Fachgesetz	**Ziele des Umweltschutzes**
BauGB Baugesetzbuch	Gewährleistung "einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung"; Sicherung "einer menschenwürdigen Umwelt"; "natürliche Lebensgrundlagen schützen und entwickeln". Insbesondere erfordert der Klimaschutz Maßnahmen, die den CO2 Ausstoß reduzieren, als auch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel Rechnung tragen
BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, § 44 Abs. 1)	Schutz von Natur und Landschaft aufgrund ihres Selbstwertes und als Lebensgrundlagen des Menschen, auch in Verantwortung für künftige Generationen, im besiedelten und unbesiedelten Bereich, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. - die Bewahrung großflächiger, weitgehend unzerschnittener Landschaftsräume vor weiterer Zerschneidung - die Sicherung der Artenvielfalt entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. Schutz der besonders geschützten und bestimmter anderer Tiere und Pflanzenarten, insbesondere der sogenannten „Planungsrelevanten Arten“, deren Erhaltungszustand nicht verschlechtert werden darf.
FFH- und Vogelschutzricht-linie	Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen bzw. Wildlebender Vogelarten im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten der EU.
BBodSchG Bundesbodenschutzgesetz	Sicherung und Wiederherstellung von Bodenfunktionen, Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen. Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.
WHG Wasserhaushaltsgesetz LWG Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
BImSchG	Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)

Übergeordnete Fachplanungen
Im Regionalen Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft der Städteregion Ruhr wird das Plangebiet zukünftig als Wohnbaufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Eine entsprechende Planänderung ist genehmigt. Das Plangebiet befindet sich weder im Geltungsbereich des Landschaftsplans noch in einem Schutzgebiet.

12. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens

12.1 Schutzgut Mensch

Derzeitiger Zustand und derzeitige Problemlage
Das Plangebiet hat für die Funktionen Freizeit und Erholung zurzeit eine eingeschränkte Bedeutung, da es nur für bestimmte Bevölkerungsgruppen zugänglich und nutzbar ist. Die Sportplätze der Sportanlage Landwehr wurden vom Fußballverein SC Rot-Weiß Oberhausen als Trainingsgelände genutzt. Die Schüler der benachbarten Schule benutzen die Sporthalle sowie die gesamte Sportanlage für den Schulsport. Im Südwesten des Plangebiets befanden sich fünf Tennisplätze, die inzwischen aufgegeben wurden.

Im Umfeld des Plangebiets liegen mehrere Kleingartenanlagen, die in der Regel nur von Mitgliedern nutzbar sind. Die schon auf dem Stadtgebiet von Mülheim an der Ruhr gelegene Anlage weist ein dichtes Wegenetz auf und schließt auch an im Osten und Nordosten verlaufende überregionale Wander- und Radwege an.
Der einzige größere Park im Umfeld des Plangebiets ist der ca. 800 m südwestlich gelegene Ruhrpark, der über den Emscher Park Radweg (Hiberniastraße – Kewerstraße) zu erreichen ist. Im Umfeld des Plangebiets finden sich außerdem verschiedene Grünverbindungen und Grünstrukturen: "grüner" Straßenraum der Straße Rehmer im Westen und der Straße Rechenacker im Osten des Plangebiets, im Westen grenzt der Hiberniadamm an die Kleingärten an, ein ehemaliger in Nord-Süd-Richtung verlaufender Bahndamm mit Gehölzbewuchs. Das Plangebiet selbst weist bis auf einen am westlichen Rand des Plangebiets liegenden Weg, der der fußläufigen Erschließung der Kleingartenanlage dient, keine Fuß- und Radwege auf. Da das Plangebiet im Westen und Süden eingezäunt ist, bestehen derzeit keine Querungsmöglichkeiten.
Die Freiraumversorgung im betrachteten Raum ist daher als mäßig zu beurteilen, da die nah gelegenen Grünflächen nur eingeschränkt nutzbar und die vielfältig nutzbaren Parkanlagen weiter entfernt sind (Ruhrpark mind. 800 m). Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Wohnsiedlungen im Umfeld überwiegend aus Einzel- und Doppelhausbebauung bestehen, deren Bewohner in den Hausgärten über privat nutzbare und nach individuellem Geschmack gestaltete Freiräume verfügen. In diesen besteht die Möglichkeit u. a. zur Feierabenderholung, ohne auf öffentliche oder halböffentliche Freiräume angewiesen zu sein. Grundsätzlich besteht im Umfeld dieser Wohnnutzungstypen ein geringerer Bedarf an attraktiven öffentlichen Freiflächen. Die fehlende Erreichbarkeit eines Stadtteilparks vor allem im nördlichen Untersuchungsraum kann nur teilweise durch zweckgebundene Angebote wie Kleingartenanlagen oder Friedhöfe kompensiert werden.

Das Plangebiet wird derzeit mit Schallemissionen der südwestlich/ -westlich benachbarten Schienenverkehrsstrecken, der südlich gelegene A 40 sowie der innerstädtische Straßen beaufschlagt. Sportlärm entsteht z. Z. und auch zukünftig durch die Nutzung der nördlich im Plangebiet gelegenen Sporthalle.

Es liegen keine Erkenntnisse über unverhältnismäßig hohe Beeinträchtigungen durch Erschütterungen im Plangebiet vor. Ebenso liegen keinerlei Erkenntnisse für eine Belastung durch Gerüche und Lichtimmissionen vor.

Im Bebauungsplangebiet existiert am Standort „Rechenacker 62“ ein genehmigter aber noch nicht realisierter Mobilfunk-Standort der Deutschen Telekom. Das Gebäude, das die Anlage aufnehmen sollte, wird abgebrochen. Ein geeigneter Ersatzstandort wäre die unmittelbar benachbarte Sporthalle. Im Rahmen einer neuen Genehmigung ist die Nähe zu Schule und Kindertageseinrichtung zu beachten.

Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Realisierung des Bebauungsplanes führt mit Ausnahme der Sporthalle zur Aufgabe der Sportnutzungen im Plangebiet. Neben den Wohnbereichen mit Gärten entstehen öffentliche Grünflächen mit Wegeverbindungen, die auch von den Anwohnern der benachbarten Wohnquartiere genutzt werden können und die eine bisher nicht vorhandene Durchgängigkeit herstellen.
Eine fußläufige Verbindung zwischen den beiden Wohnquartieren und entlang des Grünzuges gewährleistet die Durchgängigkeit des Plangebiets. Die Wegeverbindung zwischen dem Rechenacker im Osten und der Straße Rehmer im Westen wird dabei alleeartig ausgebildet und bildet mit dem in Nord-Südrichtung ausgerichteten Grünzug ein "grünes Kreuz". Damit ist das Plangebiet in das umliegende Wegesystem optimal eingebunden.
Insgesamt erhöht sich der Anteil vegetationsbedeckter Flächen mit der geplanten Entwicklung gegenüber dem Ist – Zustand leicht (siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, grünplan, Dortmund 2012). Die Eignung für die Freizeit – und Erholungsnutzung wird insgesamt nicht verschlechtert. Zum einen können die zahlreichen privaten Gärten individuell genutzt werden, gleichzeitig wir das zukünftig stark durchgrünte Gebiet für die Öffentlichkeit zugänglich sein, wodurch die Freiflächen und Gehölzstrukturen auch für einen größeren Personenkreis erlebbar werden.

Das Plangebiet wird über zwei Stichstraßen erschlossen, entsprechend ergibt sich eine Verteilung des Verkehrs der insgesamt ca. 80 geplanten Wohnhäuser. Die Geräuschimmissionen durch Verkehrslärm setzen sich zusammen aus den Immissionen durch die westlich/-südwestlich gelegenen Schienenverkehrsstrecken, durch die südlich gelegene A40 sowie die innerstädtischen Straßen (Rechenacker etc.). Innerhalb des Plangebietes befindet sich im nordöstlichen Bereich eine Sporthalle. Die bestehende Sporthalle wird auch zukünftig weiter genutzt. Eine Stellplatzanlage auf dem Gelände der Sporthalle ist nicht vorhanden. Die Nutzungszeiten liegen ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 07:00 und 22:00 Uhr. Diese auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen wurden im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens untersucht und Vorschläge für Maßnahmen zum Lärmschutz entwickelt (Peutz Consult: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Rechenacker / Samlandstraße“ in Oberhausen, Dortmund 2012).

Die höchsten Verkehrslärmimmissionen liegen demnach an den Ostfassaden in Richtung der Straße Rechenacker vor. Hier betragen die Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm an der Grenze der Baufelder 56 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts. Damit liegen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 6 dB im Tages- und 8 dB im Nachtzeitraum für Reine Wohngebiete vor. Es ist festzustellen, dass zum Teil deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Reine Wohngebiete im gesamten Gebiet vorliegen. (siehe Anlagen 3.1 und 3.2 des Gutachtens). Aufgrund der teilweisen Überschreitungen der Orientierungswerte werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen getätigt.
An den beiden neu zu bauenden Erschließungsstraßen werden die Richtwerte der 16. BImSchV tagsüber und nachts deutlich unterschritten.
Zukünftig entsteht Sportlärm im Plangebiet nur noch durch die Nutzung der Sporthalle in der Zeit von 07:00 – 22:00 Uhr. Die Berechnung zeigt, dass die Öffnung der Fenster der Sporthalle zur Belüftung innerhalb der Ruhezeiten (20 bis 22 Uhr) mit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Reine Wohngebiete um 5 dB verbunden wäre. Außerhalb dieser Ruhezeit gibt es keine Überschreitungen. Gemäß der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) wäre in diesem Fall die Festlegung von Betriebsbeschränkungen möglich.

Davon soll laut Verordnung jedoch abgesehen werden, wenn die betreffende Anlage vor Inkrafttreten der 18. BImSchV genehmigt wurde und die Überschreitung nicht mehr als 5 dB(A) beträgt. Da beides hier der Fall ist und zudem der Beurteilungspegel für Allgemeine Wohngebiete eingehalten wird, kann die Überschreitung als hinnehmbar bewertet werden. Lärmschutzmaßnahmen werden diesbezüglich nicht vorgesehen.

12.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Derzeitiger Zustand und derzeitige Problemlage

Die Fläche der Sportanlage ist durch die teilversiegelten Flächen der Ascheplätze einschl. Tennisplätze sowie des Fußballrasenplatzes geprägt. So ergibt sich ein geringes ökologisches Potenzial vor allem im zentralen Bereich der Sportanlage. Zu den ökologisch wertvollen Strukturen im Plangebiet gehören die dichten und vielfältigen Gehölzstrukturen entlang der Straße „Rechenacker“ und der anderen Randbereiche besonders im Südwesten und Norden des Plangebiets. Es sind weder Schutzgebiete oder geschützt Biotope betroffen, der Planbereich ist nicht Bestandteil des Biotopverbundflächensystems des LANUV. Bereiche zum Schutz der Natur (BSN) bzw. Bereiche zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung (BSLE) sind im Plangebiet und in den angrenzenden Flächen nicht vorhanden. Die im Bereich der Straße Rechenacker vorhandenen Platanen sind im Alleenkataster als "Platanenallee an der Straße Rechenacker" (AL-OB-0063) erfasst und nach § 47 a LG NW gesetzlich geschützt. Im Januar 2012 wurde eine Biotoptypenkartierung und Erfassung des Gehölzbestandes durchgeführt (siehe Landschaftlicher Begleitplan, Büro Grünplan, Dortmund, September 2012).

Artenschutz

Eine Bestandsaufnahme und artenschutzrechtliche Prüfung erfolgte im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages. Der Baumbestand im Plangebiet weist nach visueller Begutachtung wenige Strukturmerkmale auf, die für höhlenbrütende Vogelarten oder Fledermäuse von Bedeutung sind. Für größere Höhlenbrüter weisen die gesichteten Baumhöhlen und Spalten keine Eignung auf. Auch als Winterquartier für Fledermäuse ist der geringmächtige Baumbestand mit wenigen Höhlenstrukturen augenscheinlich nicht geeignet. Die festgestellten Spalten und Kleinhöhlen können allenfalls als temporäre Tagesverstecke von Fledermäusen im Frühjahr/Sommer oder während des Zuges genutzt werden.
Die Laubbäume des Plangebiets wurden nach Greifvogelhorsten, Rabenvogelnestern und Spechthöhlen abgesucht. Bereits bestehende Greifvogelhorste und Spechthöhlen konnten im Rahmen der Besichtigung nicht gefunden werden. Dagegen wurden mehrere Nester der Ringeltaube in Baumkronen festgestellt, die theoretisch auch von anderen Vogelarten "nachgenutzt" werden könnten.
Zahlreiche weitere Brutvogelarten, die während des Besichtigungstermins entweder akustisch oder visuell festgestellt wurden, nutzen die Gehölzstrukturen während der Fortpflanzungsphase, um ihre Nester darin anzulegen. Dabei handelt es sich jedoch um noch weit verbreitete, häufige Arten der Siedlungsflächen, die nicht zu den planungsrelevanten Arten gehören.

Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die im Bereich der Straße Rechenacker vorhandene, nach § 47a LG NW gesetzlich geschützte Platanenallee (Alleenkataster AL-OB-0063) ist von der Planung nicht betroffen. Mit dem geplanten Vorhaben ist eine Inanspruchnahme der Sportplätze und der angrenzenden Rasenflächen, also der ökologisch geringwertigen Flächen verbunden. Die randlichen, ökologisch wertvollen Gehölzstrukturen bleiben größtenteils erhalten. Die bestehende Baumreihe westlich des Fußballrasenplatzes wird ebenfalls erhalten und ergänzt. Insgesamt erhöht sich der Anteil vegetationsbedeckter Flächen mit der geplanten Entwicklung gegenüber dem Ist-Zustand leicht.

Artenschutz
Durch die Beseitigung von Gehölzstrukturen können potenzielle Brutplätze der allgemein verbreiteten Vogelarten verloren gehen. Im nahen und weiteren Umfeld der Eingriffsfläche stehen aber vielfältige Biotopstrukturen als Ausweichhabitate zur Verfügung. Daher bleiben die ökologischen Funktionen in räumlichem Zusammenhang weiterhin erfüllt.
Neben der Beseitigung von Nistgelegenheiten oder -plätzen können Beeinträchtigungen auch aus einer Störung durch Lärmimmissionen und anderweitige Störwirkungen resultieren. Es ist aber davon auszugehen, dass heute vorkommende Vogelarten nur wenig empfindlich gegenüber Siedlungstätigkeiten sind und sich somit auch an die neu entstehenden Strukturen anpassen werden oder auf benachbarte Flächen ausweichen.
Sollten entgegen den Erwartungen einzelne Individuen getötet, verletzt oder verdrängt werden und keine geeigneten Ersatzlebensräume - z.B. aufgrund einer bestehenden hohen Revierdichte - finden, so kann unter Berücksichtigung der Häufigkeit der Arten dennoch eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population ausgeschlossen werden**.** Somit treten für die allgemein verbreiteten Vogelarten die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht ein.
Auch für die nicht nachgewiesenen potenziell vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten und für Fledermäuse, die die Spalten und Kleinhöhlen in den Bäumen möglicherweise als temporäre Tagesverstecke im Frühjahr / Sommer nutzen, gilt, dass unter Beachtung des Rodungsverbots während der Brutzeiten (März bis Juli) keine Individuen getötet und auch keine Nist- und Fortpflanzungsstätten zerstört werden, so dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorliegen.
Auf Grund des Erhaltes und der Neuanlage von Grünflächen und Gehölzstrukturen sowie der Entsiegelungsmaßnahmen am nördlichen Rand des Gebietes ist die Bilanz der Eingriffsbewertung positiv. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich (s. Landspflegerischer Fachbeitrag).
Die 41 Bäume, die durch die geplante Bebauung verloren gehen, sind durch die Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen geschützt. Anhand der unterschiedlichen Stammumfänge der Bäume wurde errechnet, dass hierfür 97 Ersatzbäume gepflanzt werden müssen. Davon können 34 im Gebiet gepflanzt werden; es verbleiben 63 Ersatzbäume, die an anderer Stelle zu pflanzen sind, bzw. für die Ersatzgeld zu zahlen ist (siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag).

12.3 Schutzgut Boden

<u>Derzeitiger Zustand und derzeitige Problemlage</u>
Im gesamten Plangebiet sind keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr anzutreffen. Das Plangebiet überschneidet sich mit mehreren Flächen mit Bodenbelastungsverdacht. Dabei handelt es sich um verschiedene Altablagerungen mit Anschüttungen zwischen 0,5 und 2 m Mächtigkeit. Im Bereich der Grünflächen sind die Altablagerungen mit humosem, schluffigen Bodenmaterial abgedeckt, wobei die Abdeckmächtigkeit zwischen 10 und 40 cm schwankt. Unterhalb der Anschüttungen lagern feinsandige, schwach tonig-kiesige Schluffe als Auenlehme. Sie wurden in Mächtigkeiten zwischen 0,2 und 1,5 m ermittelt und werden ihrerseits von mehreren Metern mächtigen Sanden und Kiesen der Niederterrasse unterlagert.

Bodenbelastungen/ Altlasten
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überschneidet sich mit vier Altablagerungen, die im Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Oberhausen erfasst sind. Es handelt sich hierbei im Einzelnen um die Flächen:

- E15.003 Altablagerung; Entstehungszeitraum zwischen 1926 bis 1980; ca. 1 bis 2 m mächtige Anschüttungsmaterialien, vager Hinweis auf Müll
- E15.012 Altablagerung; Entstehungszeitraum vor 1921 bis ca. 1921 als Ziegeleigrube; Anschüttungsmächtigkeit 2 – 5 (?) m, vermutlich Erdaushub mit Bauschutt und Schlacken

- E15.020 Fläche mit Bodenbelastungspotential; Entstehung um 1996; ca. 2 m mächtiger Wall am Sportplatz, Inhaltsstoffe unbekannt
- E15.021 Fläche mit Bodenbelastungspotential; Entstehung um 1953; Verfüllung mit max. 760 cbm Schuttmassen

Zur Gefährdungsabschätzung wurde mit Datum vom 12.12.2011 eine Orientierende Altlastenuntersuchungen zum Bebauungsplan 655 Samlandstraße / Rechenacker / Hiberniastraße in Oberhausen - Alstaden durch das Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung Dr. Gärtner und Partner (GFP) aus Duisburg im Auftrag der Stadt Oberhausen vorgelegt.

Die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens:

- Anschüttungsmächtigkeiten: überwiegend ≤ 1 m. Lediglich im zentralen Wall und im Grünstreifen südlich des Rasensportplatzes können bis zu 2 m Mächtigkeit erreicht werden.
- Anschüttungsmaterialien: schluffige Sande mit Beimengungen von Bauschutt, Asche, Kohle, sowie Glas, Asphalt und Schlacke.
- Analysenergebnisse: In der Bodenluft wurden keine relevanten Konzentrationen an schädlichen Gasen nachgewiesen. Dies betrifft sowohl die deponietypischen Gase als auch leichtflüchtige Spurenstoffe.

In der Anschüttung wurden punktuelle Belastungen mit Blei, Cadmium, polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Benzo(a)pyren (BaP), Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Zink nachgewiesen. Im Oberboden traten vereinzelt Belastungen mit Arsen, Blei, Cadmium, polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Zink auf. Die roten Sportplatzaschen sind unbelastet.

Grundwasser:
Aufgrund der geringen Mächtigkeit der Anschüttungen, dem Schadstoffspektrum und den -gehalten sowie dem großen Flurabstand und den größtenteils unter der Anschüttung auftretenden bindigen Schichten ist nicht von einer Grundwasserbeeinträchtigung auszugehen.

Prognose bei Durchführung der Planung
Für das Schutzgut Boden können sich bei einer Auskofferung der Anschüttungsmaterialien im Bereich der geplanten Hausgartenbereiche langfristig wieder natürliche Bodenverhältnisse einstellen. Sofern keine Auskofferung der Anschüttungen erfolgt bleibt der Status für den Boden unverändert. In diesem Fall, sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen zu treffen (siehe Kapitel 14).

12.4 Schutzgut Wasser

Derzeitiger Zustand und derzeitige Problemlage
Oberflächengewässer sind im Planbereich und im weiteren Umfeld nicht vorhanden. Die anstehenden grundwasserführenden Bodenschichten in diesem Bereich sind die Sande und Kiese der Ruhr - Niederterrasse. Bereichsweise sind Schluffe in den Sanden und Kiesen eingelagert. Die Deckschichten bestehen aus künstlichen Auffüllungen mit unterliegenden feinsandigen, teilweise schwach tonig-kiesigen Schluffen.
Das Niederschlagswasser wird zurzeit größtenteils mittels Drainagen in den öffentlichen Abwasserkanal eingeleitet. Zum Zeitpunkt der Felduntersuchungen lag der Grundwasserspiegel tiefer als fünf Meter. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist mit einem Flurabstand im tieferen Geländebereich von rund 4,0 m bis 4,5 m und im höheren Geländebereich mit 6,0 m bis 6,5 m zu rechnen. Die generelle Fließrichtung des Grundwassers erfolgt von Ost nach West. In Abhängigkeit von den Grundwasserständen ergeben sich Fließrichtungen auch nach Südwesten und nach Nordwesten.

Der Untergrund ist grundsätzlich zur Versickerung geeignet. Ein hydrogeologisches Gutachten zu Auswirkungen einer Versickerung des Niederschlagswassers der geplanten Bebauung kommt allerdings zu folgendem Ergebnis:
Mit der Durchführung von Versickerungsmaßnahmen ist von einer deutlich erhöhten Grundwasserneubildung von derzeit 12.000 bis 14.000 m³ / Jahr auf dann 21.000 bis 24.000 m³ / Jahr auszugehen. Durch die damit verbundene dauerhafte Erhöhung des Grundwasserspiegels sind Beeinträchtigungen insbesondere der in der westlich bis südwestlich des Plangebietes liegenden Bebauung auf Grund der dort geringeren Geländehöhen nicht auszuschließen. Seitens des Gutachters wird daher von Versickerungsmaßnahmen abgeraten. (GFP - Dr. Gärtner und Partner GbR, Bürgerstraße 15,47057 Duisburg "Betrachtungen zur Wasserwirtschaft und Hydrogeologie Bebauungsplan Nr.655 Trainingsgelände des Fußballvereins Rot-Weiß-Oberhausen" Duisburg, 06.01.2012)

Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung
Ein Versickern des Niederschlagswassers der geplanten Wohnbebauung hätte erhebliche Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate. Es ist für diesen Fall eine Grundwasserspiegelerhöhung und Vernässung der Grundstücke der Unterlieger zu erwarten. Daher sieht die Entwässerungsplanung die Ableitung der Niederschlagswässer in den Kanal und eine entsprechende Rückhalteeinrichtung im Kanalnetz vor, so dass in etwa mit einer gleichen Grundwasserneubildungsrate wie derzeit gerechnet werden kann. Langfristige Veränderungen des Grundwasserhaushaltes sind nicht zu erwarten. Die Grundwasserstände werden durch mehrere Messstellen beobachtet.

12.5 Schutzgut Klima und Luft

11.5.1. Stadtklima

Derzeitiger Zustand und derzeitige Problemlage
Oberhausen liegt im Bereich des ozeanischen Tieflandklimas. Entsprechend der unterschiedlichen Nutzungen lässt sich das Stadtgebiet unterschiedlichen Klimatopen zuordnen: Das Plangebiet sowie die westlich angrenzenden Kleingärten und der Hiberniadamm sind dem Parkklima zugeordnet. "Je nach Bewuchs werden die Temperatur- und Strahlungsamplituden mehr oder weniger stark gedämpft; es handelt sich meist um bioklimatische wertvolle Stadtoasen ohne bedeutende Fernwirkung." Die an das Plangebiet bzw. den Hiberniadamm grenzenden Siedlungsflächen sind dem Stadtrandklima zugeordnet. "Die überwiegend locker bebauten und gut durchgrünten Wohnsiedlungen bewirken schwache Wärmeinseln, ausreichenden Luftaustausch und meist gute Bioklimate." Für das Plangebiet sind keine hervorgehobenen Klimafunktionen und keine Bedeutung für den Luftaustausch dargestellt. (vgl. Gesamtstädtische Klimaanalyse Stadt Oberhausen, RVR, Essen Januar 2008)
Da das Plangebiet nur zu 46 % aus vegetationsbedeckten Flächen (40 % Ascheplätze, 14 % versiegelte und überbaute Flächen) besteht, die klimatisch ausgleichend wirken können, ist davon auszugehen, dass die Temperatur- und Strahlungsamplituden nur wenig gedämpft werden. Im Gegensatz zu den "klassischen" Parkanlagen mit ausgedehnten Rasen- und Gehölzflächen handelt es sich daher nicht um eine bioklimatisch wertvolle Stadtoase (siehe Landschaftspflegerischer Begleitplan).

Die Planungshinweise empfehlen für diesen Raum Entsiegelungsmaßnahmen, Erhalt und Aufbau weiterer Grünstrukturen sowie keine weitere Verdichtung oder Versiegelung. Südlich des Plangebietes wird eine Begrünung im Straßenraum zur Klimaverbesserung empfohlen (vgl. Gesamtstädtische Klimaanalyse Stadt Oberhausen, RVR, Essen Januar 2008).

Luftschadstoffimmissionen
Der Bebauungsplan Nr. 655 liegt im Bereich des seit dem 04. August 2008 rechtskräftigen Luftreinhalteplans Ruhrgebiet West, fortgeschrieben am 15.10.2011. Da im gesamten Ruhrgebiet flächendeckend Überschreitungen oder drohende Überschreitungen von geltenden Grenzwerten (Feinstaub, Stickstoffdioxid) festgestellt wurden, verfolgt der Luftreinhalteplan

einen regionalen Ansatz zur Reduzierung der Luftbelastungen. Der Plan beinhaltet verschiedene Maßnahmen, die eine Überschreitung von geltenden Grenzwerten in der Region Ruhrgebiet verhindern sollen. Drei verschiedene Möglichkeiten zur Feststellung von Überschreitungen finden Anwendung:

Messung:
Belastungen durch PM10- und NO_2-Immissionen im Bereich des Luftreinhalteplans werden durch kontinuierliche und diskontinuierliche Messstationen vor Ort ermittelt. NO_2-Immissionen werden zusätzlich an bestimmten Orten durch sogenannte Passivsammler bestimmt.

Modellrechnungen:
Die Belastungssituation im Ruhrgebiet ist durch das regionale Hintergrundniveau sowie durch die übrigen Verursachergruppen (Industrie, Hausbrand, Schifffahrt, Schienenverkehr, Offroad - Verkehr sowie Straßenverkehr mit städtischem Hintergrund) in Summe außer dem lokalen Straßenverkehr berechnet worden. Die Ergebnisse liegen in Form von Karten zur Hintergrundbelastung mit einer Auflösung von 1x1 km² für Feinstaub und Stickstoffdioxid vor.

Ampelkarten:
Zur Beurteilung der Belastungssituation in Straßenschluchten hat das LANUV für das Ruhrgebiet Ampelkarten erstellt. In den Farben Rot, Gelb und Grün werden die unterschiedlich starken lokalen Belastungen durch Feinstaub und Stickstoffdioxid dargestellt.

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 655 befindet sich keine Messstation, so dass eine Einschätzung auf Grundlage der durchgeführten Modellrechnungen vorgenommen wurde. Sowohl die Karte der Hintergrundbelastung als auch die „Ampelkarten“ geben keinen Hinweis auf eine eventuelle Grenzwertüberschreitung.

Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung
Insgesamt erhöht sich der Anteil vegetationsbedeckter Flächen im Plangebiet von 46 % auf 49 %. Ein großer Teil der Gehölzbestände bleibt erhalten. Durch die Schaffung von Grünflächen ist mit einer stärkeren Dämpfung der Strahlungsamplituden sowie mit einer etwas höheren Filterkapazität durch die Vegetation zu rechnen, so dass keine Verschlechterung der stadtklimatischen Situation zu erwarten ist. Während der Bauphase wird es im Baugebiet und im unmittelbaren Umfeld temporär zu Staubbelastungen kommen. Darüber hinaus sind aber weder bau- noch planungsbedingte Auswirkungen zu erwarten.

11.5.2. Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Die Klimaschutznovelle des Baugesetzbuches (BauGB) vom Juli 2011 bildet die gesetzliche Grundlage für eine klimagerechte Stadtentwicklung. So soll nach §1a Abs. 5 „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.“ Den Erfordernissen des Klimaschutzes entspricht die Wiedernutzung einer teilversiegelten, innerstädtischen Fläche für die geplante Wohnbebauung.
Im vorliegenden Bebauungsplan wurden einige Möglichkeiten der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich des Energieverbrauchs, sowie der Anpassung an den Klimawandel genutzt, so wurde z.B. die Gebäudestellung und Dachneigung optimiert, und die mögliche Verschattung der Solargewinnfassaden geprüft.

Die Durchgrünung des Planbereiches mit Bäumen sowie der Erhalt der vorhandenen Gehölze wirken sich positiv auf das Mikroklima aus, indem sie zu einer Abmilderung der Temperaturextreme beitragen. Ein geringer Versiegelungsgrad und umfangreiche Begrünungsmaßnahmen sollen für Abkühlung an zukünftig vermehrt zu erwartenden Hitzetagen sorgen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort ist nicht möglich, ein oberirdischer Rückhalt mit möglichen Abkühlungseffekten wurde wegen der Flächenintensität nicht berücksichtigt.

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

Für die unterschiedlichen Entwurfsvarianten wurde daher eine solarenergetische Überprüfung mit dem Programm „SolarKompakt 2010“ sowie eine Abschätzung der Verschattung mit dem Programm Solcity durchgeführt, die im Anhang abgedruckt ist.

Die Anwendung des Leitfadens zum Klimaschutz kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Schritt 1: Klimaschutz in der vorbereitenden Bauleitplanung
Im Hinblick auf die Auswahl von Baulandpotenzialen, kann das Planungsvorhaben grundsätzlich als positiv bewertet werden.
Die Inanspruchnahme einer Grünfläche fließt als negativer Aspekt in die Bewertung des Planvorhabens ein. Die Sportanlage gilt als stadtklimatischer Ausgleichsraum und wurde im RFNP bisher als Grünfläche dargestellt. Sie weist einen Rasenplatz und zwei Tennenplätze auf, allerdings nur einen geringen Anteil naturnaher Grünflächen. Die Qualität der Grünfläche wird sich durch die Umsetzung der aktuellen Planung insgesamt verbessern. Das Planvorhaben sieht einen Grünanteil von 25 Prozent vor. Zu diesen öffentlichen Grünflächen kommen noch die privaten Gartenbereiche, wodurch sich der Grünanteil insgesamt noch einmal erhöht.
Die Erschließung des Plangebietes wird zu großen Teilen neu entwickelt. Die bestehenden Straßen werden in die Planung integriert. An der Samlandstraße kommt es zu einer direkten Straßenrandbebauung.
Die Lage des Plangebietes ist so ausgewählt, dass mögliche Verschattungen, die eine solare Nutzung einschränken, ausgeschlossen werden können, denn die umliegende Gebäudestruktur weist vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser auf. Im Plangebiet besteht die Möglichkeit, die Gebäude in südöstliche Richtung auszurichten, was eine Nutzung der Sonnenenergie begünstigt.
Die Einbindung in die bestehende Infrastruktur ist gewährleistet. Es besteht Anschluss an das umliegende Verkehrsnetz. Die nächsten Bushaltestellen sind weniger als 400 m entfernt und damit fußläufig zu erreichen. Im Westen schließt an das Plangebiet eine ausgebaute Radverkehrsanlage an. Auch der Anschluss an bestehende Fußwege wird durch das Planungsvorhaben im Osten und Westen ermöglicht.
Die Nahversorgung im Plangebiet ist sichergestellt. Das Nahversorgungszentrum Alstaden liegt in einer Entfernung von 500 m Luftlinie, das Zentrum Styrum ist in ca. 700 m Luftlinie zu erreichen. In direkter Nachbarschaft zu dem Plangebiet befinden sich der Kindergarten KTE Rechenacker und die Landwehrschule.

Schritt 2: Planungsvoraussetzungen
Da das Plangebiet in städtischem Besitz liegt, bestehen sehr gute Voraussetzungen für die Realisierung energetischer Standards. Die Stadt kann einen Einfluss auf die Umsetzung festgesetzter Standards nehmen, indem beispielsweise entsprechende Regelungen in die Kaufverträge aufgenommen werden.
In dem Gebiet ist eine Baustruktur aus Einzel- und Doppelhäusern geplant. Aus Gründen des Heizwärmebedarfs wäre eine kompaktere Bauform günstiger. Je dichter die Bebauung, desto geringer ist der zu erwartende Heizbedarf. Durch die offene Bauweise wird gewährleistet, dass sich das Planvorhaben in die umliegende Gebäudestruktur integriert. Außerdem besteht durch eine geringere städtebauliche Dichte die Möglichkeit, einen höheren Grünanteil zu realisieren. Die Anlage privater Grünflächen trägt wesentlich zum Grünanteil eines Gebietes bei und ist bei einer dichteren Bauweise schwerer zu realisieren. Außerdem kann durch die offene Bauweise eine solare Nutzung im Gebiet gefördert werden. Es entsteht insgesamt gesehen eine größere Dachfläche, die aufgrund der offenen Bauweise potenziell geringere Verschattungen aufweist.

Schritt 3: Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf für die geplanten Wohnquartiere wurde mittels der Programme SolarKompakt 2010 und SolCity bewertet. Das Gesamtergebnis für das Wohnquartier Rechenacker (klassische Satteldachsiedlung) ergibt „verbesserte Planung mit Optimierungspotenzial“. Bei einer zusätzlichen Bewertung der Verschattungswirkung der vorhandenen Vegetation und der Gebäude untereinander lautet das Ergebnis „hoher Optimierungsbedarf“. Das Quartier ist beidseitig eingerahmt von vorhandener Vegetation. Hier sollte auf eine bessere Südausrichtung der Gebäude geachtet werden. Die Abstände in Südrichtung zwischen den Gebäuden sollten vergrößert werden, ebenso der Abstand zu vorhandener Vegetation. Das Gesamtergebnis für das Wohnquartier Rehmer-Nord (Siedlung mit flachen Pultdächern) wird, auch unter der Beachtung der Verschattungswirkung, mit „gute Planung mit Optimierungspotenzial“ bewertet. Damit eignet sich die Fläche für das Programm „Klimaschutzsiedlung NRW“. Auch hier sollte auf größere Gebäudeabstände geachtet werden. Das Wohnquartier Rehmer-Süd (Siedlung mit flachen Pultdächern) kommt unter Einbeziehung der Verschattungswirkung zu dem Gesamtergebnis „verbesserte Planung mit Optimierungspotenzial“. Auf genügend große Abstände der Gebäude zur Vegetation und untereinander sollte geachtet werden. Grundsätzlich kann als „Faustformel“ für einen günstigen Gebäudeabstand die Rechnung 2,5 x Firsthöhe angewandt werden.

Schritt 4: Bebauungsplan

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die dem Klimaschutz dienlich sind.
Es wird eine offene Bauweise mit einer Höhenbeschränkung für Gebäude festgesetzt. Eine Verschattung der Dachflächen kann durch diese Festsetzung eingeschränkt werden, so dass Voraussetzunge für eine solare Nutzung geschaffen werden.
Auch im Hinblick auf die Dachform werden Festsetzungen getroffen, die eine solare Nutzung begünstigen. Im nordöstlichen und südöstlichen Teilbereich des Plangebietes werden Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 15° festgesetzt. Dachflächen dieser Art eignen sich besonders für eine solarenergetische Nutzung. Auch auf Satteldächern mit einer Dachneigung von maximal 38°, wie sie im übrigen Plangebiet festgesetzt sind, ist eine solare Nutzung möglich.
Die städtebauliche Dichte der Bebauung und der Umfang der Versigelung werden über die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und die Grundflächenzahl begrenzt. Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur zulässig, wenn deren umbauter Raum bei Einzelhäusern eine Fläche von 20 m² nicht überschreitet. Bei Doppelhäusern dürfen Nebenanlagen mit einer maximalen Grundfläche von 15 m² außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden. Insgesamt wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt, die durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten um maximal 50 Prozent überschritten werden darf. Ein Grundstück im Plangebiet darf somit zu maximal 60 Prozent baulich genutzt werden.
Durch diese Festsetzungen wird gewährleistet, dass jedes Grundstück einen Grünanteil von mindestens 40 Prozent aufweist. Neben diesen privaten Grünflächen kommt es zusätzlich zu einer Festsetzung von öffentlichen Grünflächen. Bereits bestehende Grünstrukturen werden zu großen Teilen erhalten und im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Schritt 5: Vertragliche Regelungen

Da sich das Plangebiet vollständig in städtischem Besitz befindet, bestehen Möglichkeiten über vertragliche Regelungen z. B. in den Kaufverträgen besondere klimaenergetische Standards bei der Bebauung zu realisieren. Besonders in den westlichen Quartieren sind aufgrund der städtebaulichen Konzeption solche klimaenergetisch optimierte Bebauungsformen denkbar.
Unterstützt werden kann diese Entwicklung durch aktive und intensive Beratung der Bauherren und Architekten vor und nach dem Grundstückskauf.

Schritt 6: Umsetzung

Die Umsetzung kann durch vertragliche Regelungen beispielsweise in den Kaufverträgen geregelt werden. Begleitet werden kann dies durch freiwillige Beratungen der Bauherren und

Architekten. Ggf. kann diese Beratung in Zusammenarbeit mit der Energieberatung geschehen, die gemeinsam vom Bereich Umweltschutz der Stadt Oberhausen und der Verbraucherzentrale angeboten wird.

12.6 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

Derzeitiger Zustand und derzeitige Problemlage
Das Plangebiet wird von außen als eingegrünte Fläche wahrgenommen, da es von einem Ring mit hohem, alten Baumbestand umgeben und von einem in Nord- Süd Richtung verlaufenden alleeartig bepflanzten Wall durchzogen ist. Im Innenbereich liegen drei Sportplätze in unterschiedlichen Höhenlagen, im Westteil monotone Ascheplätze, im Süden aufgegebene Tennisplätze, östlich ein Rasenplatz mit Rundlaufbahn. Der rundum eingegrünte Rasenplatz und die mit Bäumen bestandenen Böschungen gliedern das Gelände. Als ortsbildprägend ist die Kastanien- / Lindenallee hervorzuheben. Das Umfeld der Sportanlage ist im Westen und Osten durch weitere Grünstrukturen geprägt, die das Ortsbild positiv prägen. Darüber hinaus ist die Umgebung des Plangebietes durch eine stark durchgrünte wohnbauliche Nutzung mit vornehmlich Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt.

Prognose bei Durchführung der Planung
Mit der Realisierung des Bebauungsplanes verändert sich das Orts- und Landschaftsbild von den großflächigen Sportplätzen zu einer kleinteiligen Wohnbebauung mit Gärten. In Anpassung an die umgebenden Siedlungsbereiche ist eine Baustruktur aus Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Verdichtete Bauformen sind nicht geplant, die Anlage von gut durchgrünten Gärten ist möglich. Die geplante Baustruktur fügt sich damit gut in das bestehende Ortsbild ein.
Die prägenden Baum- und Gehölzbestände im Norden, Osten und Westen bleiben erhalten und gewährleisten weiterhin eine gute Einbindung des Gebiets. Die auf einem Wall stehende, das Gebiet in Nord-Süd-Richtung durchziehende Allee wird in den geplanten durchgehenden Nord-Süd-Grünzug integriert, der das Bebauungsplangebiet in zwei Teile gliedert. Eine weitere prägende Grünstruktur wird entlang der Ost-West-Erschließung zwischen Hiberniastraße und Rechenacker neu angelegt; hier ist eine Allee aus insgesamt 52 Bäumen als Grünverbindung geplant.

12.7 Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter

Derzeitiger Zustand und derzeitige Problemlage
Denkmalgeschütze Kultur- und Sachgüter wie Bau- und Bodendenkmale sowie Objekte der Route der Industriekultur sind im Gebiet nicht vorhanden und daher auch nicht betroffen. Die Platanenallee an der Straße „Im Rechenacker“ und die Baumreihe westlich der Tribüne des Rasenplatzes stellen kulturlandschaftsprägende Elemente dar. Sie sind typisch für die Stadtplanung zwischen 1880 und 1930.
Die nach § 47a LG NW gesetzlich geschützte Platanenallee „Am Rechenacker“ (Alleenkataster AL-OB-0063) ist von der Planung nicht betroffen.

Prognose
Durch die Planung sind keine Kultur- oder Sachgüter negativ betroffen. Die vorhandene Sporthalle bleibt erhalten, die Allee sowie die Baumreihe bleiben ebenfalls erhalten.

12.8 Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden indirekt über die beschriebenen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und dort dargelegt. Die Wechsel-

beziehung zwischen Niederschlagswasserversickerung und Grundwasserneubildung erfordert die Ableitung des Niederschlagswassers in das Kanalnetz.
Darüber hinaus sind relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen führen, nicht feststellbar.

13. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Sportplätze blieben erhalten, aber blieben größtenteils ungenutzt, da der Fußballverein einen anderen Standort gefunden hat. Es bliebe eine innerstädtische Freifläche erhalten.

14. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Schutzgut Wasser
Zur Vermeidung von Vernässungen im Abstrom wird das Niederschlagswasser in die Kanalisation eingeleitet. Der Versiegelungsgrad ist möglichst gering zu halten. In diesem Sinne sind für Stellplätze und private Zufahrten und -wege wasserdurchlässige Befestigungen zu verwenden. Garagen, Carports und andere Nebenanlagen mit Flachdächern sind dauerhaft zu begrünen.

Schutzgut Klima
Der Erhalt und Ausbau von Grünachsen und die starke Durchgrünung des Gebietes können das Mikroklima durch Abkühlung und Staubbindung verbessern. Eine weitere mikroklimatische Verbesserung wird durch die extensive Dachbegrünung der Garagen und Carports angestrebt. Eine solaroptimierte Bauweise, die zur CO^2 Einsparung beiträgt, wird durch die Anordnung und Ausrichtung der Gebäude sowie die Höhenbegrenzung und Festsetzungen zur Dachgestaltung ermöglicht. Eine Vereinbarung zur Vermeidung / Minderung des Energieverbrauches durch baulichen Wärmeschutz, die Nutzung von Solar- oder anderer regenerativer Energien in Verbindung mit einer energieeffizienten Haustechnik ist derzeit nicht vorgesehen. Jedoch besteht die Möglichkeit im Rahmen der Vermarktung, durch Regelungen in den Kaufverträgen und durch intensive Beratung der Bauherren und Architekten entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in Teilen des Plangebiets vorzusehen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere
Neben der Entsiegelung und dem Abbruch eines Gebäudes im Norden des Plangebietes werden z.B. Garagendächer extensiv begrünt, Gartenflächen sind größtenteils unversiegelt zu lassen und zu bepflanzen. Gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen werden die zu fällenden Bäume ersetzt.

Gehölzstreifen entlang der nördlichen, östlichen und westlichen Grundstücksgrenzen
Entlang der Grundstücksgrenzen sind in Ergänzung der zu erhaltenden geschützten Einzelbäume und des sonstigen Gehölzbestandes zur Entwicklung eines geschlossenen Gehölzstreifens Laubbäume II. Ordnung und Sträucher zu pflanzen. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze gemäß Pflanzliste im Anhang zu verwenden.

Alleepflanzung entlang der Ost-West-Erschließung
Entlang der Ost-West-Erschließung zwischen Hiberniastraße und Rechenacker ist eine Baumallee als Grünverbindung geplant. Für die im Bebauungsplan hinweislich dargestellten und textlich festgesetzten 52 Bäume ist eine einheitliche Laubbaumart auszuwählen. Die Bäume sind in einem Seitenabstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung und einem Stammabstand von ca. 8 m zu pflanzen. Dafür sind klein- und mittelkronige hochstämmige Laubbäume (Liste 2) vorgesehen wie beispielsweise *Acer campestre*

'Elsrijk' (Feld-Ahorn 'Elsrijk'), *Acer platanoides 'Cleveland'* (Kegelförmiger Spitz-Ahorn) und *Sorbus intermedia 'Brouwers'* (Schmalkronige Mehlbeere). Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ mit Substrat gem. der Festlegungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen wie z. B. die Bepflanzung mit bodendeckendem Kleingehölzen oder Stauden (s. Pflanzliste) vor Oberflächenverdichtung zu schützen. Die Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

Begrünung des Nord-Süd-Grünzuges
Im Bereich des Nord-Süd-Grünzuges (öffentlichen Grünfläche) ist der Erhalt der prägenden, auf einem Wall stehenden Baumreihe (überwiegend Rosskastanien) vorgesehen. Die vorhandenen Rasenflächen sind zu erhalten und nach Norden und Süden zu ergänzen. Entlang des Fußweges, der die Anbindung des Grünzuges an das nördlich angrenzende Siedlungsgebiet (Bebauung Romgesweg) herstellt, ist die Pflanzung von 12 Laubbäumen (z.B. Hainbuche, *Carpinus betulus*) geplant.

Schutzgut Ortsbild
Die im Bebauungsplan mittels Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume und weitere ortsbildprägende Baumreihen sind aus Gründen des Naturschutzes sowie der Landschafts- und Stadtbildpflege zu schützen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Schutzgut Boden
für den Menschen:
Sofern keine vollständige Entfernung der Altablagerungsmaterialien aus dem Plangebiet erfolgt, sind Flächen, die später nicht versiegelt oder überbaut werden (alle Garten- und Grünflächen) zur Unterbindung eines Direktkontaktes Anschüttungsmaterial – Mensch durch eine ausreichende Abdeckung mit geeignetem Bodenmaterial zu sichern.

Die erforderlichen Abdeckmächtigkeiten richten sich nach der geplanten Nutzung und betragen im Bereich von

- Zier- und Nutzgärten mindestens 0,60 m nach gebrauchsfertig hergestelltem Zustand über einer zuvor eingebrachten Grabesperre,
- Spielbereichen mindestens 0,35 m nach gebrauchsfertig hergestelltem Zustand über einer zuvor eingebrachten Grabesperre. Die Sohlen von Sandspielbereichen sind so zu befestigen, dass spielende Kinder sie mit den üblichen Spielwerkzeugen auch absichtlich nicht durchdringen können.
- Grünflächen und sonstigen unbefestigten / nicht überbauten Flächen mindestens 0,35 m nach gebrauchsfertig hergestelltem Zustand.

Grabesperren müssen so beschaffen sein, dass sie mit üblichen Handwerkzeugen für Grabearbeiten (Spaten, Schaufel usw.) nicht unbeabsichtigt durchdringbar sind und tiefere Grabearbeiten auch bei Absicht erheblich erschweren würden. Grabesperren müssen so beschaffen sein und eingebaut werden, dass sie für den Grundstücksnutzer bei Erdarbeiten eine Signalwirkung haben.

Bodenmaterialien, die zur Abdeckung und Geländegestaltung antransportiert werden, sind geeignet, wenn sie

- den Vorsorgeanforderungen der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung entsprechen
- der vor Ort vorhandenen Bodenhauptart entsprechen
- keine Störstoffe wie z.B. Kunststoffe, Metallteile, Müll o.ä. enthalten
- nur sehr geringe Mengen (weniger als 10 Vol.-%) unkritischer technogener Substrate, wie z.B. kleine Ziegel- oder Betonbruchstücke, enthalten
- nach Augenschein und Geruch unauffällig sind

- nach ihrer Herkunft keinem Belastungsverdacht unterliegen

Die Eignung der Bodenmaterialien ist schriftlich zu dokumentieren (siehe nachfolgende Ausführungen).

Der gegenwärtig in den Grünflächen über der Altablagerung vorhandene humose Oberboden ist aufgrund seiner Schadstoffbelastungen nicht zur Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten in Hausgärten und auf Kinderspielflächen geeignet. Im Bereich von öffentlichen oder privaten Grünflächen kann das Bodenmaterial jedoch innerhalb des Bebauungsplangebietes wieder eingebaut werden.

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

Der Einbau von Bodenmaterial erfolgt

- horizontweise, d.h. zuerst der Unterboden, danach der humose Oberboden
- nur bei trockener Witterung und ausreichend abgetrockneten Böden
- mit leichten Maschinen, vorzugsweise Raupenbagger, mit geeignetem Fahrwerk, die "vor Kopf" arbeiten können
- unter Beachtung der Gefällesituation und Vorflut um Staunässe in Mulden zu vermeiden.

Vor dem Bodenauftrag sind Unterbodenverdichtungen durch geeignete Lockerungsmaßnahmen zu beseitigen. Der neu aufgetragene Boden wird nicht mit Baumaschinen und Transportfahrzeugen befahren und wird direkt begrünt. Wenn auch der Anbau von Nutzpflanzen ermöglicht werden soll, erfolgt zur Einstellung des pH-Wertes auf Werte über 6,5 und ggf. auch zur Verbesserung der Krume eine angemessene Kalkung.

Durch den Baustellenbetrieb entstandene Schadverdichtungen des Bodens sind durch geeignete Lockerungsmaßnahmen zu beseitigen.
Die Andienung der Baustelle erfolgt ausschließlich über die vorhandene oder die neu herzustellende Zufahrt.
Bodenmaterialien, die zur Rekultivierung und Geländegestaltung antransportiert werden sollen, sind geeignet, wenn sie

- den Vorsorgeanforderungen der BBodSchV entsprechen
- der vor Ort vorhandenen Bodenhauptart entsprechen
- keine Störstoffe wie z. B. Kunststoffe, Metallteile, Müll o.ä. enthalten
- nur sehr geringe Mengen (weniger als 10 Vol.-%) unkritischer technogener Substrate, wie z.B. kleine Ziegel- oder Betonbruchstücke, enthalten
- nach Augenschein und Geruch unauffällig sind
- nach ihrer Herkunft keinem Belastungsverdacht unterliegen.

Die Ergebnisse der notwendigen Untersuchungen zur Eignung von Bodenmaterialien die zur Auf- oder Einbringung in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht antransportiert werden sollen, sind zur Einsichtnahme aufzubewahren.
Die Untersuchungen zur Eignung der Bodenmaterialien sind nach § 12 Abs. 3 BBodSchV vor dem Auf- und Einbringen durchzuführen. Die Nachweise zur Eignung der Bodenmaterialien müssen auch Herkunftsangaben und Beschreibungen im Sinne der DIN 19731, Nr. 5.1 und Nr. 5.2 enthalten. Im Einzelfall können weitere Untersuchungen hinsichtlich der Standort- und Bodeneigenschaften erforderlich sein. In Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbe-

hörde können in bestimmten Fällen Böden zur Rekultivierung verwendet werden, deren Schadstoffgehalte über den Vorsorgewerten der BBodSchV liegen.

Der Baubeginn ist der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Umgang mit Anschüttungsmaterial:
Auf den Grundstücken ausgehobene Anschüttungsmaterialien können nach Entscheidung des Fachgutachters vor Ort umgelagert werden. Dabei dürfen keine Gefahren im Sinne des § 4 Bundesbodenschutzgesetz entstehen. Dies kann unter Versiegelungen (Verkehrsflächen / Fundamente/ Bodenplatten), aber auch unter geeigneten Bodenabdeckungen (s.u.) erfolgen. Die Gefahrenvermeidung im Sinne des § 4 Bundesbodenschutzgesetzes ist durch den Gutachter sicherzustellen und zu belegen. Beim Antreffen von Anschüttungsmaterialien, die sich auffällig - z.B. durch ungewöhnliche Verfärbungen, Gerüche oder Materialkonsistenzen - von dem bekannten Erscheinungsbild der Anschüttungen auf dem Grundstück abheben, empfiehlt sich eine Rücksprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen.
Aushubmassen, die auf dem Grundstück nicht wieder eingebaut werden können, sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

15. Geprüfte Alternativen

Eine Standortalternative wurde nicht geprüft, denn die Nutzung des Plangebietes für den Vereinssport wurde aufgegeben und im Stadtteil besteht ein Bedarf an Wohnraum. Die Wiedernutzung einer innerstädtischen Fläche entspricht dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die städtebauliche Planung wurde durch die Diskussion mehrerer Vorentwürfe auf Umweltbelange hin soweit als möglich optimiert.
Ein maßgebliches Kriterium zur Auswahl des vorliegenden Entwurfes stellte eine energetisch verbesserte Variante dar, die im nordwestlichen Wohnquartier die Errichtung eines solarenergetisch optimierten Siedlungsbereichs ermöglicht.
Ein optimales Ergebnis stellt der vorliegende Plan diesbezüglich allerdings nicht dar.
Für eine solar-energetische Optimierung müssten die Abstände in Südrichtung zum Teil vergrößert und die Bebauung dadurch aufgelockert werden; eine Kombination mit entsprechender Höhenbegrenzung wäre sinnvoll. Auch der teilweise sehr geringe Abstand zu bestehender Vegetation wäre zu überdenken, jedoch möglichst durch Änderung der Gebäudeplanung und nicht auf Kosten von erhaltenswerter Vegetation. Die ungünstige West-Ost-Ausrichtung von einigen Gebäuden wäre zu überdenken.
Soll unter den genannten Kriterien die Anzahl der Wohneinheiten insgesamt beibehalten werden, wäre dies teilweise durch Reihenhausbebauung möglich, etwa im Dreierverbund mit Südausrichtung.

16. Methoden und Verfahren der Umweltprüfung

Es kann vorausgesetzt werden, dass die im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes ausgewerteten Gutachten unter Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Richtlinien und Normen erarbeitet worden sind.

17. Monitoring

Für das Monitoring wird in Bezug auf negative Umwelteinflüsse aus der Umgebung auf das Vorhaben (z.B. Lärm, Feinstaub) auf die kommunalen Planungsinstrumente (z.B. Luftreinhal-

tepläne) verwiesen. Die Grundwasserstände werden durch Messstellen im Plangebiet beobachtet.
Darüber hinaus sind nach § 4 (3)BauGB die Fachbehörden (z.B. Untere Immissionsschutzbehörde) nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Rahmen ihrer bestehenden Überwachungssysteme in der Verpflichtung, die Gemeinde zu unterrichten, inwiefern nach ihnen vorliegenden Erkenntnissen bei der Realisierung des Bauleitplans insbesondere unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

18. Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzung der vormals als Sportfläche genutzten Freifläche im zentralen Bereich des Plangebietes durch ein neues Wohngebiet geschaffen. Es werden Baufelder geplant, die eine klimaoptimierte Bebauung ermöglichen. Die Wohnbereiche werden intensiv begrünt, Gehölzbestand in großem Umfang erhalten. Zahlreiche Einzelbäume müssen dennoch gefällt und gemäß Baumschutzsatzung ersetzt werden. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht möglich, denn es besteht die Gefahr, dass im Abstrom liegende Grundstücke vernässen. Bei Umsetzung der beschriebenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind darüber hinaus keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

19. Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise

Belange von Natur und Landschaft

1. Die Wohngärten und die Vorgartenflächen dürfen mit Ausnahme von Gartenwegen, Stellplatzzufahrten und Sitzplatzbereichen nicht großflächig versiegelt bzw. als Abstell- oder Lagerplatz hergerichtet werden. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind unversiegelt zu halten und gärtnerisch zu gestalten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 BauO NRW)

2. Dachflächen von Garagen und Carports sowie von Nebenanlagen mit einer Dachneigung von kleiner 5 Grad und einer Dachfläche von mindestens 12 qm sind zu mindestens 80 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

3. Stellplätze und die privaten Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen sind mit versickerungsfähigem Ober- oder Unterbaumaterial (z. B. Rasengitterstein, Schotterrasen, Fugenpflaster) zu versehen. (§ 51a LWG i.V. mit § 9 Abs. Nr. 20 BauGB).

4. Für alle Anpflanzungen im öffentlichen Raum sind standortgerechte Laubbäume bzw. standortgerechte Laubgehölze mit folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden: Bäume: Hochstamm min. 3x verpflanzt, StU 18-20 cm für Bäume im öffentlichen Raum, für übrigen Flächen: StU 12-14 cm bzw. StU 8-10 cm (Obstgehölze);Sträucher: min. 2x verpflanzt, 60-100 cm. Sämtliche Bepflanzungen, Bäume und Einsaaten sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Kennzeichnungen:
Das Plangebiet ist gemäß § 9 (5) Nr. 3 als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind zu kennzeichnen.

Erläuterung:
Das gesamte Bebauungsplangebiet überschneidet sich mit mehreren Altablagerungsflächen. Das künstliche Anschüttungsmaterial besteht aus einem Gemisch aus Sand, Bauschutt, Asche, Kohle, sowie Glas, Asphalt und Schlacke und kann Schadstoffbelastungen mit Schwermetallen und organischen Parametern aufweisen. Alle Hausgarten- und Grünflächen sind zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht mit Bodenmaterial, das die Vorsorgeanforderungen der Bundes- Bodenschutz und Altlastenverordnung erfüllt, über einer zuvor einzubauenden Grabesperre abzudecken. Die erforderliche Abdeckmächtigkeit beträgt in Hausgärten mindestens 60 cm und in öffentlichen oder privaten Grünflächen 35 cm.

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

(Verfasser Teil B Umweltbericht: Stadt Oberhausen)

i.A. Nuthenbrock

Planquadrat Dortmund, 01.10.2012

C. Anhang:

20. Verwendete Gutachten

- Dr. Gärtner und Partner GbR: Orientierende Altlastenuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 655 – Rechenacker / Samlandstraße der Stadt Oberhausen, Duisburg, Dezember 2011
- Dr. Gärtner und Partner GbR: Betrachtungen zur Wasserwirtschaft und Hydrologie zum Bebauungsplan Nr. 655 – Rechenacker / Samlandstraße der Stadt Oberhausen, Duisburg, Januar 2012
- Peutz Consult: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 655 – Rechenacker / Samlandstraße der Stadt Oberhausen, Dortmund, Oktober 2012
- Grünplan Büro für Landschaftsplanung: Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) zum Bebauungsplan Nr. 655 – Rechenacker / Samlandstraße der Stadt Oberhausen, Dortmund, November 2012
- Groh: Berechnung der erzielbaren Klimapunkte und der Verschattung, Oberhausen, September 2012

21. Pflanzliste gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Liste Nr. 1: Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie'	- Nichtfruchtende Straßen-Esche
Quercus petraea	- Trauben-Eiche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	- Winter-Linde
Tilia cordata 'Greenspire'	- Stadt-Linde

Liste Nr. 2: Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer campestre 'Elsrijk'	- Feld-Ahorn 'Elsrijk'
Acer platanoides 'Cleveland'	- Kegelförmiger Spitz-Ahorn
Betula pendula	- Sand-Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Prunus padus	- Gewöhnliche Traubenkirsche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus intermedia 'Brouwers'	- Schmalkronige Mehlbeere

Liste Nr. 3: Heimische Sträucher

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weiß-Dorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	- Schlehdorn
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Ribes rubrum	- Rote Johannisbeere
Rosa canina	- Hunds-Rose
Rubus fruticosus	- Echte Brombeere
Rubus idaeus	- Himbeere
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Trauben-Holunder
Salix aurita	- Ohrweide
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Liste Nr. 4: Bodendeckende Gehölze und Stauden

Gehölze		**St./m²**
Berberis 'Verrucandi'	- Immergrüne Berberitze	4
Cornus stolonifera 'Kelsey'	- Niedriger Hartriegel	4
Euonymus fortunei in Sorten	- Kriechspindel	4-10 (je nach Sorte)
Hedera helix	- Efeu	6
Lonicera pileata u.L. nitida	- Niedrige Heckenkirsche	4
Pachysandra terminalis	- Ysander	9
Potentilla fruticosa in Sorten	- Fünffingerstrauch	4-5
Rosa rugosa	- Kartoffel-Rose	1
Bodendeckende Rosen in Sorten	- Bodendeckende Rosen	3-4
Rosa rugotida	- Böschungs-Rose	3-4
Shephanandra incisa 'Crispa'	- Zwergkranzspiere	5

Symphoricarpos x chenaultii	- Korallenbeere	2
Vinca minor	- Kleinblättriges Immergrün	9

Stauden

Ajuga reptans	- Günsel	10-15
Alchemilla mollis	- Frauenmantel	5-7
Carex morrowii 'Variegata'	- Bunte Japan-Segge	9-12
Deschampsia cespitosa	- Rasen-Schmiele	3-4
Epimedium in Sorten	- Elfenblume	8-12
Geranium in Sorten (starkwüchsig)	- Storchschnabel	5-9
Lamiastrum galeobdolon	- Goldnessel	5-9
Hypericum calycinum	- Johanniskraut	6-9
Lamium maculatum	- Gefleckte Taubnessel	8-10
Luzula pilosa	- Frühlings-Hainsimse	9-15
Luzula sylvatica	- Waldhainsimse	5-9
Pulmonaria in Sorten	- Lungenkraut	9-12
Vinca minor	- Kleinblättriges Immergrün	9