Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2407-01	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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24
- Seilerstraße / Straßburger Straße -
Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt erklärt sich in Kenntnis der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung sowie der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 - Seilerstraße / Straßburger Straße - vom 13.11.2012 einverstanden und beschließt die öffentliche Auslegung nebst Begründung (einschließlich Umweltbericht).

Gesetzliche Grundlage: **§ 3 Abs. 2 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 19.11.2012	Klunk Datum 19.11.2012	Tsalastras Datum 22.11.2012	Wehling Datum 23.11.2012

* 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/15/2407-01	Termin 17.12.2012	Rat der Stadt

Bezug

Einleitender Beschluss des Rates vom 12.07.2010 zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 - Seilerstraße / Straßburger Straße - (Drucksache Nr. B/15/0588-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [ ]

ja [X]

Der Stadt Oberhausen entstehen keine Herstellungskosten, da die Verkehrsflächen und die öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz auf Kosten des Vorhabenträgers erstellt werden. Entsprechende Formulierungen werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten sein.

Für die Verkehrs- und öffentliche Grünfläche fallen Unterhaltungskosten an.

Es handelt sich um Folgekosten, die bis zum Satzungsbeschluss überschläglich ermittelt werden.

b) Sonstige

Begründung

I. Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 - Seilerstraße / Straßburger Straße - liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 27, und wird wie folgt umgrenzt.

Südliche Seite der Straßburger Straße, nordöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 731 und 730, nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 640, nordöstliche Grenze der Flurstücke Nr. 640 und 639, nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 259, westliche Seite der Seilerstraße, südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 259 und 730, westliche Grenze des Flurstückes Nr. 730, südliche Grenze des Flurstückes Nr. 624, westliche Grenzen der Flurstücke Nr. 624 und 147, nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 147 und 624, westliche Grenzen der Flurstücke Nr. 732 und 729. Die Größe des Gebietes beträgt ca. 1,01 ha.

II. Hauptplanungsziele

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 - Seilerstraße/ Straßburger Straße - werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von Wohngebieten,
- Regelung der Erschließungsnotwendigkeit,
- Regelung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

III. Bisheriger Verfahrensablauf

In seiner Sitzung am 12.07.2010 hat der Rat der Stadt Oberhausen gemäß § 2 BauGB die Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 - Seilerstraße / Straßburger Straße - beschlossen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 hat der städtebauliche Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 - Seilerstraße / Straßburger Straße -

- in der Zeit vom 10.09.2012 – 24.09.2012 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung der Planung);

- am 13.09.2012 hat die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) stattgefunden.

Gemäß § 4 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 10.09.2012 bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

IV. Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Während der Öffentlichkeitsarbeit sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürgerinnen und Bürger zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 eingegangen:

A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH
Postfach 11 02 61
46122 Oberhausen

2. RWW
Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH
Am Schloss Broich 1-3
45479 Mülheim a. d. Ruhr

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

B. Private

1. Bürgerversammlung am 13.09.2012
Aula Heinrich-Heine-Gymnasium
Lohstraße 29
46147 Oberhausen

2. Bürgerinitiative zum Erhalt der Grünfläche
an der Straßburger Straße

3. Frau Petra Rillinger
Seilerstraße 34
46047 Oberhausen

4. Herr Christoph Rotthäuser
Seilerstraße 73
46047 Oberhausen

5. Herr Marc Ulrichskötter
Straßburger Straße 72
46047 Oberhausen

6. Herr Heribert Briel
Seilerstraße 67
46047 Oberhausen

7. Herr Burkhard Gutleben
Straßburger Straße 102
46047 Oberhausen

8. Frau Ines Koene
Straßburger Straße 78
46047 Oberhausen

9. Herr Andre Pazuk
Hausbergstraße 27
46047 Oberhausen

Kopien der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürger sowie eine Kopie der Niederschrift über die öffentliche Anhörung sind dieser Beratungsvorlage beigefügt.

V. Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten Anregungen

Zu IV. A. 1. Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH
Postfach 11 02 61
46122 Oberhausen

Die Wirtschaftsbetriebe Oberhausen nehmen wie folgt Stellung:

Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Flächen ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Die Versickerung ist gutachterlich zu belegen.

Das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen soll durch Rigolen und vorgeschalteter Reinigung dem Grundwasserleiter zugeführt werden. Die Versickerung ist gutachterlich nachzuweisen.

Ist eine naturnahe Beseitigung nicht durchführbar ist das anfallende Regen- und Schmutzwasser mittels eines Mischwasserkanals zu beseitigen. Vor Einleitung in einen Vorfluter ist die Einleitungsmenge auf 10 l/sec. x ha zu drosseln.

Sollte die getrennte Ableitung von Regen- und Schmutzwasser möglich sein, ist das Schmutzwasser an die Vorflut anzuschließen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die nicht erstmalig einer Bebauung zugeführt wird. Daher besteht grundsätzlich keine Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser zu versickern oder in ein Gewässer einzuleiten.

Für die Entwässerungsplanung sind zum jetzigen Zeitpunkt zwei grundsätzliche Varianten erarbeitet und abgestimmt worden.

Sollte eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich sein wird ein Mischwassersystem mit einem Rückhaltekanal und einem Komplettanschluss an die vorhandene öffentliche Mischwasservorflut in der Straßburger Straße vorgesehen. Die Einleitung muss gedrosselt erfolgen.

Bei einer Berücksichtigung der Versickerung wird eine Trennkanalisation mit Versickerung und ein modifiziertes Mischsystem realisiert.

Die Verkehrsflächen im nördlichen Bereich werden an die Mischkanalisation in der Straßburger Straße angeschlossen. Hierzu zählen auch die privaten Stellplätze sowie das Überschusswasser der begrünten Carports. Die privaten Verkehrsflächen werden wasserdurchlässig befestigt, um den Abfluss weitestgehend zu reduzieren.

Diesem Mischwasserkanal wird auch das Schmutzwasser der geplanten Wohnbebauung zugeführt. Die übrigen Verkehrsflächen im nördlichen Bereich sowie die privaten Dachflächen der geplanten 27 Wohneinheiten werden im Bereich der öffentlichen Grünfläche über ein Trennsystem in einer zentralen öffentlichen Versickerungsrigole versickert. Die versickerungsfähigen Schichten stehen erst in ca. 2-2,5 m Tiefe an. Der Grundwasserabstand scheint ausreichend.

Dem Einleiten der Niederschlagswässer in die Kanalisation wird nicht der Vorzug gegeben. Im weiteren Verfahren erfolgt eine Konkretisierung der Variante Trennsystem bis zum Satzungsbeschluss. Eine abschließende Entscheidung zum Umgang mit den anfallenden Abwässern wird im Durchführungsvertrag geregelt und festgelegt.

Zu IV. A. 2. RWW
Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH
Am Schloss Broich 1-3
45479 Mülheim a. D. Ruhr

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

Ein Planausschnitt mit den eingetragenen Linienführungen der vorhandenen Versorgungsleitungen wurde beigefügt. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel kann von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen. Hausanschlussleitungen gehören den jeweiligen Anschlussnehmern. Planunterlagen zu den Hausanschlussleitungen liegen nicht vor. Die Lage der Leitungen in der Örtlichkeit kann beim Service-Point Oberhausen, Telefon 0208-66 81 82 abgefragt werden. RWW haftet nicht für unrichtige Planunterlagen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu IV. A. 3. Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie
Postfach
44025 Dortmund

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld "Roland". Eigentümerin des Berqwerksfeldes "Roland" ist die CBB Holding AG i. L.. Die CBB Holding AG i. L. hat der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, mitgeteilt, dass sie nicht in der Lage ist, Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung zu erteilen, da ihr keine Unterlagen über den umgegangenen Bergbau vorliegen würden.

Ebenso liegt der Planbereich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Methost" (ZU gewerblichen Zwecken). Inhaberin der Bewilligung „Methost" ist die A- TEC Anlagentechnik GmbH, Schulstraße 11 In 46519 Alpen. Nach den derzeit bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen hat im Bereich des o. a., Plangebietes Gewinnung von Steinkohle im tiefen- und oberflächennahen Bereich (hier im südlichen Planungsabschnitt) stattgefunden.

Folgende allgemeingültige Hinweise zur Einwirkungsrelevanz der o. g. umgegangenen bergbaulichen Tätigkeiten sind zum jetzigen Zeitpunkt von Seiten der Bezirksregierung Arnsberg möglich:

- Nach der allgemeinen Lehrmeinung sind Bodenbewegungen auf Grund von Gewinnung, die im tiefen Bereich geführt wurde, spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen.

- Die innerhalb des Plangebietes im oberflächennahen Bereich (hier im südlichen Planungsabschnitt) vorhandenen Hohlräume und/oder Verbruchzonen können ggf. zu einer Setzung der Tagesoberfläche führen.

Hinsichtlich einer gutachterlichen Einschätzung der Einwirkungsrelevanz des o. g. Bergbaus wird empfohlen, einen Sachverständigen einzuschalten und auf der Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse ggf. eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB vorzunehmen.

Im Rahmen des Verfahrens und vor der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, die bei der Bezirksregierung Arnsberg vorhandenen Grubenbilder einzusehen und sich über die bergbauliche Situation zu informieren. Die Einsichtnahme ist schriftlich zu beantragen und kann auch von einem beauftragten Sachverständigen durchgeführt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die bergbaulichen Verhältnisse im Plangebiet sind durch die DMT bewertet worden. Die Grundlage der Bewertung wurde durch eine Grubenbildeinsichtnahme bei der Bezirksregierung Arnsberg geschaffen.

Aus der gutachterlichen Stellungnahme ist ersichtlich, dass die beschriebene Steinkohlengewinnung in den Flözen Johann und Präsident der Zeche Roland nach den Regeln der Landesbergbehörde Nordrhein-Westfalen als oberflächennaher Bergbau einzustufen ist, da diese oberhalb einer Teufe von 100 m mit einer Festgesteinsüberdeckung von mehr als 30 m geführt worden ist. Bergschadentechnisch wird nach allgemeiner Lehrmeinung davon ausgegangen, dass Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus solch tieferem Bergbau nach 5 bis 10 Jahren nach Einstellung des Gewinnungsbetriebs abgeschlossen sind. Im hier vorliegen Fall sind die höchsten einwirkenden Abbaubetriebe schon vor rund 134 Jahren und das Bergwerk Roland vor 82 Jahren eingestellt worden und selbst die Stilllegung der Zeche Concordia liegt mehr als 40 Jahre zurück.

Aus diesen Gründen sind keine weiteren Einwirkungen aus der eingestellten untertägigen Steinkohlengewinnung auf das geplante Bauvorhaben zu erwarten und es ist keine Notwendigkeit zu speziellen Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen nach § 110 ff. Bundesberggesetz (BBergG) gegeben.

Zu IV. B. 1. Bürgerversammlung am 13.09.2012 in der Aula des Heinrich-Heine-Gymnasiums Lohstraße 29 46147 Oberhausen

Im Rahmen der Bürgerversammlung wurden insbesondere folgende Themen diskutiert:

1. Forderung zum Erhalt der Grünfläche;

2. Verschlechterung der klimatisch / ökologischen Belange;

3. Verkehrliche Auswirkungen durch das Vorhaben;

4. Unzureichendes Stellplatz- und Parkplatzangebot;

5. Bedenken an der Umsetzbarkeit einer autofreien Siedlung.

Die Stellungnahmen zu den angesprochenen Themen sind der Niederschrift über die Bürgerversammlung, die als Anlage beigefügt ist, zu entnehmen.

Zu IV. B. 2. Bürgerinitiative zum Erhalt der Grünfläche an der Straßburger Straße

Eine weitere Erhöhung der Bebauungsdichte im Viertel, insbesondere bei der vorgesehenen verdichteten Planung, ist nicht zumutbar. Eine solche Verdichtung steht im Widerspruch zum Stadtentwicklungskonzept (STEK) 2020, welches die Stadt Oberhausen gemeinsam mit ihren Bürgern erarbeitet hat. Dort sind als Ziele für Alt-Oberhausen und Oberhausen-Ost (bereits als Stadtteile mit stark unterdurchschnittlichem Grünflächenanteil identifiziert) eine Entdichtung der Wohnbebauung, der Erhalt und die Vernetzung von Grünflächen sowie die Reduzierung der Verkehrsbelastung explizit genannt.

Das letztgenannte Ziel wird durch die Errichtung weiterer Wohneinheiten konterkariert. Durch Besucher und Lieferanten des Möbelhauses besteht bereits ein erhebliches Verkehrsaufkommen. Dieses würde durch Bewohner und Anlieger der geplanten Wohneinheiten noch verstärkt und die jetzt schon problematische Parkplatzsituation in den angrenzenden Straßen weiter verschärft.

Es gibt bereits Leerstände im Stadtviertel und der Bedarf für weitere Wohneinheiten ist in dem Umfang nicht gegeben. Laut STEK 2020 ist Oberhausen-Ost das Viertel mit dem geringsten Neubaubedarf in ganz Oberhausen. Für die Jahre 2006 - 2020 ist dort ein Bedarf von ca. 80 neuen Wohneinheiten vorgesehen, der alleine durch das Gebiet "Dümptener Heide" zur Hälfte abgedeckt ist. Alle Prognosen gehen von deutlich sinkenden Bevölkerungszahlen im Ruhgebiet aus.

Der Wegfall der Grünfläche als wichtiger Durchlüftungsfläche im Stadtbereich ist die falsche Antwort auf die Herausforderungen des Klimawandels und widerspricht den Empfehlungen von Wissenschaftlern für Ballungsgebiete (vgl. Handbuch Stadtklima des NRW-Umweltministeriums). In diesem Zusammenhang ist auch die weitere Flächenversiegelung durch den Bebauungsplan zu betrachten, welche zur Vergrößerung der Probleme bei der Niederschlagswasserentsorgung in der Nachbarschaft führen wird.

Sowohl im alten Flächennutzungsplan (FNP) als auch im STEK 2020 der Stadt Oberhausen ist das Planungsgelände als Grünfläche ausgewiesen. Durch die gemeinsame Verabschiedung eines regionalen Flächennutzungsplanes (RFNP) von sechs Ruhrgebietsstädten im Frühjahr 2010 ergibt sich eine veränderte Planungssituation, die aber in keinster Weise die Umwandlung der Grünfläche in Bauland rechtfertigt. Der Verzicht auf die Ausweisung der Grünfläche im RFNP liegt einzig an der Darstellungsschwelle von 5 ha des RFNP. Daher werden kleinere Flächen (also auch die Planungsfläche) den umliegenden Flächen zugeschlagen (die im konkreten Fall als Wohngebiet ausgewiesen sind). Im RFNP ist explizit erwähnt, dass der Darstellungsverzicht für solche Flächen keine planerische Absicht zur Nutzungsänderung nach sich zieht, es sei denn, dass diese Flächen im Umweltbericht des RFNP aufgeführt würden. Dies ist für besagte Grünfläche aber nicht der Fall.

Die Vernichtung von Grünflächen ist nicht mit dem Motto der Parkstadt Oberhausen in Einklang zu bringen, welches sowohl als Leitbild als auch als Werbeträger für die Stadt Oberhausen verwendet wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei dem Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes handelt es sich um eine Fläche die in Vergangenheit bereits bebaut war und mit dem Gartenbaubetrieb Theile eine gewerbliche Nutzung aufwies. Es handelt sich also nicht um eine Freifläche, die aufgegeben und erstmalig einer Bebauung zugeführt wird. Des Weiteren soll auf dieser Fläche eine Maßnahme der Innenentwicklung vorgenommen werden, wodurch wertvollere Flächen im Außenbereich geschont werden können. Hiermit verbunden ist das Potenzial, vorhandene Infrastruktureinrichtungen zu nutzen und zu stärken, was sich positiv auf den Stadtteil auswirkt.

Die Abwägung und Entscheidung für eine Bebauung der Fläche des ehemaligen Gartenbaubetriebes Theile ist aber auch deswegen gefallen, weil die Verfügbarkeit der Fläche gegeben ist. Aufgrund seiner Lage ist das Quartier, wie zuvor beschrieben, für eine behutsame Nachverdichtung, entsprechend der Leitlinien des STEK 2020, geeignet. Im Konkreten handelt es sich um eine in das Stadtgefüge integrierte und an das Umfeld angebundene Fläche.

Die Entwicklung der Fläche ist auch aufgrund der Ergebnisse der überarbeiteten Wohnungsmarktstudie der Stadt Oberhausen aus dem Jahr 2012 gerechtfertigt, da im Stadtgebiet von Oberhausen weiterhin ein hoher Bedarf an Einfamilienhäuser bestehen wird und die Neubauquote gerade im Stadtbezirk Alt-Oberhausen gering ist.

Das angesprochene Stadtentwicklungskonzept ist vom Rat der Stadt Oberhausen im Jahre 2008 verabschiedet worden.

Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Wohnungsmarktes kommt die Wohnungsmarktstudie der Stadt Oberhausen aus dem Jahr 2012 zu dem Ergebnis, dass auch weiterhin ein Neubaubedarf besteht. Für den Stadtbezirk Alt-Oberhausen ergibt sich nach den Ergebnissen der Studie eine Zielgröße für den Wohnungsneubau von 600 Wohnungen im Zeitraum 2011-2015. Im Vergleich der Potenziale an neuen Wohnbauflächen mit der Zielgröße für den künftigen Neubau liegt für den Zeitraum 2011 – 2015 vor allem für den Stadtbezirk Alt-Oberhausen ein deutliches Defizit an verfügbaren Potenzialen vor. Obwohl das Verhältnis Neubaubedarf/Potenzialflächen z. B. für den Stadtbezirk Sterkrade positiv ist, soll eine Verlagerung des Neubaus auf einen anderen Stadtbezirk vermieden werden, damit eine ausgewogene räumliche Entwicklung und Auslastung der bestehenden Infrastruktur gewährleistet wird.

Aus diesen Rahmenbedingungen leiten sich Leitlinien ab, die für das Thema „Wohnen“ eine den Freiraum schonende Siedlungsentwicklung und vor allem eine Wiedernutzung von Brachflächen in Zusammenhang mit der behutsamen Nachentwicklung von Innenbereichen bedeuten.

Dem im STEK 2020 und in der überarbeiteten Wohnungsmarkt Studie ermittelten Bedarf kann durch die vorliegende Planung Rechnung getragen werden. Im Steckbrief zum Stadtteil aus dem STEK 2020 wird als Schwäche formuliert, dass der Stadtteil zukünftig einen hohen Altersdurchschnitt seiner Einwohner aufweisen wird. Durch die Umsetzung der Planung kann dieser Problematik entgegengewirkt werden. Die Planung stellt eine Maßnahme dar, die dem Ziel des STEK 2020 zur Schaffung von attraktiven Angeboten für innerstädtisches Wohnen entspricht. Die Wohnungsbauentwicklung stellt einen Anreiz für den Zuzug von jungen Familien dar, die wiederum dadurch zum Erhalt und zur Stärkung der vorhandenen Infrastruktur und des Stadtteils beitragen.

In dem vorliegenden Fall wird ein im STEK als Grünfläche dargestellter Bereich einer Bebauung zugeführt. Hierzu ist jedoch anzumerken, dass es sich um ein Privatgrundstück handelt, welches eingezäunt und mit Toren verschlossen ist. Die Nutzbarkeit der Fläche für die Öffentlichkeit ist daher nicht gegeben und nur ohne rechtliche Grundlage möglich. Demgegenüber wird mit der Umsetzung der Planung in dem Wohngebiet eine öffentliche Grünfläche geschaffen, die für jedermann zugänglich ist.

Mit der Überplanung der jetzt brach liegenden Fläche wird die Bebauung des größten Teils der Freifläche ermöglicht, jedoch handelt es sich um eine Freifläche mit einer eher geringen ökologischen Wertigkeit.

Auch unter Biotopverbundgesichtspunkten kommt der Freifläche im Planungsgebiet eine lediglich geringe Bedeutung zu, da sie isoliert innerhalb des Siedlungsraumes liegt und zu der im STEK 2020 genannten westlich verlaufenden Verbundachse oder sonstigen Freiflächen keine Verbindung aufweist.

Das Plangebiet wird in der Stadtklimaanalyse (Klimaanalyse der Stadt Oberhausen, RVR, 2003) großräumig dem Klimatop Stadtklima zugeordnet, der eine überwiegend dichte, geschlossene Zeilen- und Blockbebauung und enge Straßen aufweist. Das Plangebiet verfügt kleinräumig betrachtet, aufgrund der derzeit bestehenden Freifläche, über ein klimatisches Ausgleichspotenzial im Hinblick auf die Produktion von Frischluft.

Dagegen ist eine Ausfilterung von Schadstoffen wegen des Mangels an Bäumen und Sträuchern auf der Fläche als gering zu bewerten. Des Weiteren fehlt es der Fläche aufgrund des mangelnden Anschlusses an benachbarte, klimatisch wirksame Flächen und aufgrund der Topographie an Bedeutung als Luftleitbahn.

Mit der Umsetzung der Planung geht der Verlust der Freifläche einher und wird kleinräumig zu einer klimatischen Ungunstwirkung aufgrund einer erhöhten Erwärmung der versiegelten Oberflächen und einer Minderung der Durchlüftung des Bereichs führen. Diese klimatisch negativen Wirkungen werden durch die Durchgrünung des geplanten Wohngebiets mit Hausgärten, einer Öffentlichen Grünfläche, begrünten Parkplätzen und begrünter Carportanlagen partiell gemindert.

Insgesamt werden sich aufgrund des Erhalts der vorhandenen großflächigen Hausgärten und der Minderung der Beeinträchtigungen aufgrund einer Durchgrünung der weitgehend autofreien Neubebauung die stadtklimatischen Verhältnisse im Plangebiet nicht erheblich verschlechtern. Relevante Auswirkungen auf das stadtklimatische Wirkungsgefüge sind nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung aller Belange wird der notwendigen Wohnungsbauentwicklung in diesem Stadtraum Vorrang vor dem Erhalt der Freifläche eingeräumt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden jedoch Eingriffe in Natur und Landschaft berücksichtigt, bilanziert und ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgt zum Teil direkt im Plangebiet. Darüber hinaus notwendig werdender Ausgleich wird räumlich noch abgestimmt.

Hinsichtlich der Entwässerung der Fläche ist die komplette Kanalisation in der Straßburger Straße erneuert worden. Hierbei ist das Vorhaben mit seinem zukünftig anfallenden Abwässern bereits bei der Dimensionierung berücksichtigt. Von daher wird sich die Entwässerungssituation im weiteren Umfeld des Plangebiets nach Fertigstellung der Maßnahme nicht verschlechtern.

Dass sich im STEK 2020 Veränderungen in den Aussagen zu bestimmten Flächen ergeben können, schließt das STEK 2020 nicht aus. Für diesen Fall ist als Instrument das Monitoring eingerichtet worden. Im STEK 2020 wird ausdrücklich darauf hingewiesen, das STEK 2020 als ein dynamisches Instrument zu verstehen. Im Rahmen der künftig notwendigen Überprüfungen und Anpassungen des STEK 2020 werden die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan geänderten Ziele entsprechend berücksichtigt.

Bedingt durch die zeitliche Nähe der Erstellung der Planwerke RFNP und STEK 2020 ist ein intensiver Austausch der Planinhalte erfolgt. Die für den Regionalen Flächennutzungsplan relevanten Ergebnisse des STEK 2020 sind in den Oberhausener Anteil des RFNP eingeflossen. Zwischen dem STEK 2020 und dem RFNP besteht eine starke Wechselbeziehung, da das STEK 2020 einerseits als Grundlage bei der Erarbeitung des RFNP genutzt wurde und andererseits die Ziele des RFNP für das Oberhausener Stadtgebiet konkretisiert. Von daher sind die Inhalte beider Planwerke für die Konkretisierung einer Planung auf bauleitplanerischer Ebene von Belang und zu berücksichtigen.

Die Verkehrsprobleme, hervorgerufen durch die Möbelstadt Rück, sind bekannt, stehen jedoch nicht im direkten Zusammenhang mit dem Vorhaben. Zu den verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde ein Verkehrsgutachten erarbeitet. Demnach weist die Straßburger Straße derzeit eine Belastung von ca. 6.000 – 7.000 Fahrzeuge pro Tag auf. Durch die Wohnungsbauentwicklung ist eine Steigerung von zusätzlich 160 Fahrten zu erwarten. Diese Zunahme ist als verträglich zu bewerten. Keiner der angrenzenden Knotenpunkte wird durch die geringe Zunahme die Kapazitätsgrenze erreichen.

Insgesamt gesehen ist daher von einer verträglichen Steigerung des Verkehrsaufkommens auf den umliegenden Straßen auszugehen.

Derzeit wird in der Straßburger Straße das Kanalnetz erneuert. Hinsichtlich der vorher bestehenden Parkplatzsituation ist nach Abschluss der Straßenbauarbeiten von einer geordneten Parkplatzsituation auszugehen. Aufgrund von Zählungen waren vor Beginn der Arbeiten ca. 100 Parkplätze vorhanden. Diese werden nach Abschluss der Maßnahme wieder hergestellt sein. Ein Parken im Kreuzungsbereich wird jedoch nicht mehr möglich sein. Insgesamt gesehen erfolgt eine Verbesserung der Sicht in den Kreuzungsbereichen, wodurch sich die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer erhöht.

Zu IV. B. 3. Frau Petra Rillinger
Seilerstraße 34
46047 Oberhausen

Bei einer Bebauung wird die ohnehin schon problematische Park- und Verkehrssituation auf der Straßburger- / Seilerstraße noch wesentlich erschwert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu den verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde ein Verkehrsgutachten erarbeitet. Es ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben keine Belastung auf die bestehende Parkplatzsituation in den anliegenden Straßen entstehen wird. Entsprechend dem gängigen Schlüssel der Stadt Oberhausen sind für jede geplante Hauseinheit eine Garage bzw. Carport und eine davor gelagerte Abstellmöglichkeit vorgesehen. Für Besucherverkehr sind elf Parkplätze im Eingangsbereich an der Straßburger Straße geplant. Mit dieser Anzahl ist von einem ausreichendem Stellplatz- und Parkplatzangebot auszugehen.

Derzeit wird in der Straßburger Straße das Kanalnetz erneuert. Hinsichtlich der vorher bestehenden Parkplatzsituation ist nach Abschluss der Straßenbauarbeiten von einer geordneten Parksituation auszugehen. Aufgrund von Zählungen waren vor Beginn der Arbeiten ca. 100 Parkplätze vorhanden. Diese werden nach Abschluss der Maßnahme wieder hergestellt sein. Ein Parken im Kreuzungsbereich wird jedoch nicht mehr möglich sein. Insgesamt gesehen erfolgt eine Verbesserung der Sicht in den Kreuzungsbereichen wodurch sich die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer erhöht.

Derzeit weist die Straßburger Straße eine Belastung von ca. 6.000 – 7.000 Fahrzeuge pro Tag auf. Durch die Wohnungsbauentwicklung ist eine Steigerung von zusätzlich 160 Fahrten zu erwarten. Diese Zunahme ist als verträglich zu werten. Keiner der angrenzenden Knotenpunkte wird durch die geringe Zunahme die Kapazitätsgrenze erreichen.

Insgesamt gesehen ist daher von einer verträglichen Steigerung des Verkehrsaufkommens auf den umliegenden Straßen auszugehen.

Zu IV. B. 4 Herr Christoph Rotthäuser
Seilerstraße 73
46047 Oberhausen

Die Grünfläche soll erhalten bleiben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 24 widerspricht dem Stadtentwicklungskonzept und den aktuellen Entwicklungen im Bereich der Stadtplanung.

Im Stadtentwicklungskonzept 2020 (STEK 2020) wird für den Sozialraum Oberhausen-Ost ein unterdurchschnittlicher Grünflächenanteil festgestellt (S. 201). Folgerichtig werden dort als Ziele für diesen Sozialraum der Erhalt und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen sowie die Reduzierung der Verkehrsbelastungen formuliert. Der VBB Nr. 24 steht zu diesen Zielen in direktem Widerspruch. Scheinbar wird das gemeinsam mit den Bürgern erarbeitete STEK 2020 vom Fachbereich Stadtplanung nicht ernst genommen, wenn solche Bebauungspläne entwickelt werden.

Außerdem scheint der Fachbereich auch die aktuellen Entwicklungen im Bereich der Stadtplanung hinsichtlich der Klimaveränderung bei der Aufstellung des VBB Nr. 24 zu ignorieren. Das Handbuch Stadtklima des NRW Umweltministeriums beschreibt als zielführende städtebauliche Maßnahmen u.a. Freiflächen zu erhalten und zu schaffen, Flächen zu entsiegeln (Maßnahme H5) und Parkanlagen zu erhalten, zu schaffen und umzugestalten (Maßnahme H6). Die Dynaklim Studien, in denen die Stadt Oberhausen als Modellstadt einbezogen ist, zeigen eindeutig die positiven Effekte von Grünflächen in den städtischen Wärmeinseln. Als eine besonders ausgeprägte Wärmeinsel wird das Schladviertel z.B. in der Dynaklim Veröffentlichung A 4 .3.2 (Ab b .2) ausgewiesen. In der gleichen Veröffentlichung (und auch in Dynaklim Publikation Nr. 25) wird ausdrücklich die Anlage von Parkanlagen und Grünflächen empfohlen. Im Gegensatz dazu will die Verwaltung mit dem VBB Nr. 24 eine Grünfläche für immer zerstören.

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt IV. B. 2.

Zu IV. B. 5 Herr Marc Ulrichskötter
Straßburger Straße 72
46047 Oberhausen

Im Workshop und bei der Bürgerversammlung wurden im Wesentlichen alle Argumente angesprochen.

Die Bewohner des Hauses Straßburger Straße 72 sind gegen den VBB Nr. 24, da sowohl das STEK 2020 als auch alle anderen vorgebrachten Argumente dagegen sprechen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt IV. B. 2.

Zu IV. B. 6 Herr Heribert Briel
Seilerstraße 67
46047 Oberhausen

Die Familie des Verfassers der Eingabe wohnt seit Generationen in dem Einfamilienwohnhaus Seilerstraße 67. Das Grundstück grenzt unmittelbar an das Verfahrensgebiet an. Von den hier künftig vorgesehenen Bebauungen ist er daher unmittelbar betroffen.

Es bestand Gelegenheit den Entwurf des Vorhabenträgers einzusehen. Hiernach sollen nicht nur zwei zweigeschossige Einfamilienwohnhäuser an sein eingeschossiges Haus angebaut werden können, sondern dahinter zwei weitere zweigeschossige Häuser in einer Grundstückstiefe, wo benachbart und auch auf seinem Grundstück nur Gärten vorhanden sind. Zusätzlich sind auch rückwärtig seines Grundstückes weitere zweigeschossige Wohngebäude lediglich mit Mindestabstand geplant.

Mit der vorliegenden Planung kann sich der Verfasser der Eingabe daher nicht einverstanden zeigen.

Es sollte überlegt werden, das Grundstück Seilerstraße 65 bis zu den rückwärtigen Grenzen der Nachbargrundstücke aus dem Verfahren herauszunehmen. Der Grundstückseigentümer könnte dann so bauen, wie es sich in die benachbarte Wohnbebauung einfügen würde. Damit wäre er nicht schlechter gestellt.

Im Übrigen muss der zu Lasten der vorhandenen Wohnhausgrundstücke vorgesehenen Verdichtung der Bebauung entgegengewirkt werden. Unter der Verdichtung durch Rück haben diese ohnehin gelitten.

Um Information über die nächsten Planungsschritte wird gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit der vorgestellten Planung ist es nicht beabsichtigt im Bereich des Hauses Seilerstraße 67 eine neue Wohnbebauung an das bestehende Haus anzubauen. Vielmehr öffnet sich benachbart an das Grundstück Seilerstraße Haus Nr. 67 eine öffentliche Parkanlage, die in das Plangebiet führt und an der Quartiersmitte endet.

Insgesamt handelt es sich bei der Planung um eine behutsame bauliche Ergänzung im Blockinnenbereich. Sämtliche bestehenden Grundstückssituationen werden berücksichtigt und bleiben erhalten. Bis auf die Grundstücksflächen der ehemaligen Gärtnerei Theile werden keine sonstigen privaten Grundstücksflächen in Anspruch genommen. Von daher ist die Errichtung weiterer geplanter Hausgruppen in ausreichender Entfernung zu dem o. g. Grundstück bzw. Gebäude vorgesehen.

Insgesamt wird mit der vorgesehenen Planung eine in bauordnungsrechtlichem Sinne und auch im nachbarschaftlichen Sinne verträgliche bauliche Ergänzung vorgenommen.

Zu IV. B. 7 Herr Burkhard Gutleben
Straßburger Straße 102
46047 Oberhausen

Im Rahmen der Bürgeranhörung am 13.09.2012 wurde der Vorbehalt des Verfassers der Eingabe, dass die klimatische Situation im Verlauf der Straßburger Straße, die durch das Entfernen nahezu aller Bäume im Zuge des Ausbaus der Straße bereits verschlechtert wurde, durch die Bebauung der verbliebenen Grünfläche weiter beeinträchtigt wird, unter anderem mit der Bemerkung entkräftet, dass die Zahl der Bäume sich nicht verringern werde. Nach Studium der im Internet zugänglichen Pläne zum Ausbau der Straße, die zu beseitigende Bäume mit einem roten X und neu zu pflanzende mit einer grünen Silhouette kennzeichnen, kommt er zu dem Ergebnis, dass im Bereich des ersten Bauabschnitts zwischen Diecker- und Lohstraße 26 Bäume entfernt wurden und nur eine Neupflanzung von 9 Bäumen vorgesehen ist. Über die Hälfte des stadtklimatisch wichtigen Baumbestands wird also nicht ersetzt - und selbst wenn es andernorts zu Ausgleichspflanzungen kommt, hilft das den betroffenen Anwohnern - vor allem im Umfeld des geplanten Bauvorhabens zwischen Seiler- und Walter-Flex-Straße - wenig. Daher hält der Verfasser seine im Rahmen der Bürgerversammlung geäußerten ökologisch-klimatisch begründeten Bedenken gegen die Bebauung des ehemaligen Theile-Geländes weiterhin aufrecht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bereich zwischen Dieckerstraße und Lohstraße sind im Zuge der Umbaumaßnahme der Straßburger Straße 16 Neupflanzungen von Bäumen vorgesehen. Damit werden dort etwa 10 Bäume weniger als vor der Umbaumaßnahme vorgesehen. Durch die gewählten Standorte der neuen Bäume kann aber der ursprüngliche Alleecharakter im Bereich der Straßburger Straße wiederhergestellt werden.

Die Minderung der Anzahl der Bäume ist vor allem auf die unterschiedlichen Ansprüche an den vorhandenen Raum zurückzuführen. Zum einen soll der ökologische Nutzen, der mit den Baumpflanzungen verbunden ist, aufrecht erhalten werden. So dienen die Bäume als Schattenspender und tragen zur Neuproduktion von Sauerstoff bei. Zum anderen soll bei den geplanten Standorten den ökologischen Anforderungen der Bäume besser Rechnung getragen werden. So werden die geplanten Bäume in ein etwa 6 m² großes Pflanzbeet gepflanzt, was langfristig zu einer besseren Qualität der Baumpflanzungen beitragen wird. Im Gegensatz dazu waren die Bäume im bisherigen Zustand wenig standortgerecht beinahe vollständig von versiegelter Fläche umschlossen.

Darüber hinaus musste bei der Planung der Baumstandorte auch dem Fakt Rechnung getragen werden, dass die gleiche Anzahl an Parkplätzen wie vor der Umbaumaßnahme wiederhergestellt werden soll. In Verbindung mit dem durch die Baumscheiben bedingten erhöhten Platzbedarf für den Einzelbaum lässt sich im vorhandenen Raumangebot unter der Berücksichtigung der beschriebenen ökologischen Komponente und der Wiederherstellung der Parkplätze keine größere Anzahl an Bäumen vorsehen.

Grundsätzlich ist die Erneuerung des Kanalnetzes mit der damit verbundenen Neugestaltung des Straßenraumes aber als eigenständige Baumaßnahme zu sehen, die nicht im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 - Seilerstraße / Straßburger Straße - steht. Daher sind die hierzu geäußerten Bedenken nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Mit der Umsetzung der Planung geht der Verlust von Freiflächen einher. Hierbei ist mit kleinräumigen auf das Plangebiet begrenzten klimatischen Beeinträchtigung zu rechnen. Auswirkungen auf die angrenzenden Bereiche sind nicht zu erwarten.

Zu IV. B. 8 Frau Ines Koene
Straßburger Straße 78
46047 Oberhausen

Die Verfasserin der Eingabe spricht sich gegen den Bebauungsplan VBB Nr. 24 - Seilerstraße/ Straßburger Straße - und für den Erhalt der Grünfläche aus. In diesem Quartier ergibt sich bereits eine erhebliche, weit über die normale Frequentierung hinausgehende Verkehrs- und Lärmbelästigung durch den Kunden- und Anlieferungsverkehr der Möbelstadt Rück. Dies findet in einem Wohnumfeld statt, welches für einen solchen Verkehr nicht ausgelegt war und ist. Weiterer Autoverkehr, so wie die jetzt wesentlich enger gestaltete neue Verkehrsführung, die abgeholzte Allee, die nicht wieder vollumfänglich aufgeforstet wird und die zukünftig reduzierten Stellplätze, werden die Wohn- und Lebenssituation und Qualität dauerhaft negativ beeinflussen und verändern. Anstatt dieses Quartier aufzuwerten, erfahren die bisherigen Anwohner mit einer stattfindenden Bebauung eine Verschlechterung der allgemeinen Lebens- und Wohnsituation. Die Ruhe- und Klimaoase im Viertel ist ein Ausgleich einer sich immer mehr verschärfenden Verkehrs- und Lärmbelästigung durch die Möbelstadt Rück, die ihr Domizil in einem reinen Wohngebiet hat.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verkehrsprobleme, hervorgerufen durch die Möbelstadt Rück sind bekannt, jedoch stehen diese nicht im direkten Zusammenhang mit dem Vorhaben. Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitete Verkehrsgutachten weist für die Straßburger Straße derzeit eine Belastung von ca. 6.000 – 7.000 Fahrzeuge pro Tag aus. Durch die Wohnungsbauentwicklung ist eine Steigerung von zusätzlich 160 Fahrten zu erwarten. Diese Zunahme ist als verträglich zu werten. Keiner der angrenzenden Knotenpunkte wird durch die geringe Zunahme die Kapazitätsgrenze erreichen.

Insgesamt gesehen ist daher von einer verträglichen Steigerung des Verkehrsaufkommens auf den umliegenden Straßen durch die Umsetzung des Vorhabens auszugehen.

Grundsätzlich ist die Erneuerung des Kanalnetzes mit der damit verbundenen Neugestaltung des Straßenraumes als eigenständige Baumaßnahme zu sehen, die nicht im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes steht. Daher sind die hierzu geäußerten Bedenken nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Wie bereits in der Stellungnahme zu IV. B. 7 erläutert, werden mit der Umbaumaßnahme an der Straßburger Straße größtenteils positive Auswirkungen verbunden sein. Durch die Herstellung geordneter Parkplätze wird sich die Verkehrssicherheit erhöhen, die Anlage von Pflanzbeeten für die Bäume führt zwar zu einer Verringerung der Quantität, aber zu einer nachhaltigen Erhöhung der Qualität der Bäume. Des Weiteren profitieren von der Kanalsanierung alle im Quartier lebenden Anwohnerinnen und Anwohner.

Zu IV. B. 9 Herr Andre Pazuk
Hausbergstraße 27
46047 Oberhausen

Die Fläche eignet sich zum Bau einer kleinen Siedlung. Durch die Umsetzung des Vorhabens wird das Viertel aufgewertet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

VI. Weiterer Verfahrensablauf

- Einverständnis des Rates mit dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfes;

- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;

- Entscheidung des Rates über die vorgebrachten Anregungen sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB;

- Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

VII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 - Seilerstraße / Straßburger Straße -.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen auf den Flächen des ehemaligen Gartenbaubetriebes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von 28 Wohnbaugrundstücken im Einzeleigentum geschaffen werden.

Die Erschließungsanlagen werden von dem Vorhabenträger der Planung erstellt und nach Fertigstellung kostenfrei an die Stadt Oberhausen übergeben.

Zur Regelung der Umsetzung der Planinhalte wird zwischen dem Vorhabenträger der Planung und der Stadt Oberhausen ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Anlagen

Anlage 1: Begründung inkl. Umweltbericht zum Entwurf des VBB 24

Anlage 2: Skizze zum VBB 24

Anlage 3: Kopien der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange sowie der Bürger

Anlage 4: Kopie der Niederschrift der öffentlichen Anhörung am 13.09.2012

Die umfangreichen Anlagen werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigefügt. Sie liegen aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus und können darüber hinaus vorab über das Ratsinformationssystem ALLRIS heruntergeladen werden. Im Übrigen sind wesentliche Aussagen der Anlagen bereits Bestandteil dieser Vorlage.

STADT OBERHAUSEN

Vorhabenbezogener

Bebauungsplan Nr. 24

"Seilerstraße / Straßburger Straße"

in

Oberhausen-Alt-Oberhausen

BEGRÜNDUNG

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Essen, 13.11.2012

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Baulleitplanung mbH

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Annastraße 75
45 130 Essen
Tel.: 02 01 / 860 70 0
Fax: 02 01 / 860 70 50
E-Mail: mail@ash-planung.de
Web: www.ash-planung.de

Ansprechpartner: Herr Muhs

Vorhabenträger:
Wilma Wohnen West Bauprojekte GmbH
Pempelfurtstraße 1
40880 Ratingen
Tel.: 02102 / 1560
Fax: 02102 / 156392
E-Mail: info@wilma.de
Web: www.wilma-wohnen-rheinland.de

Inhalt

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE 5
1.1 Räumlicher Geltungsbereich 5
1.2 Eigentumsverhältnisse 6

2. PLANUNGSANLASS UND -ZIELE 6
2.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes 6
2.2 Hauptplanungsziele 7
2.3 Ziele der Raumordnung / Vorbereitende Bauleitplanung 7
2.4 Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) 8
2.5 Angrenzende Bebauungspläne 9
2.6 Gestaltungssatzung 9
2.7 Landschaftsplan Oberhausen 9
2.8 Leitfaden zum Klimaschutz in der Bauleitplanung 9

3. BESTAND 10
3.1 Plangebiet 10
3.2 Bauliches Umfeld 10
3.3 Infrastruktur 10
3.4 Verkehr 11
3.5 ÖPNV – Öffentlicher Personennahverkehr 11

4. PLANVERFAHREN 11

5. ERLÄUTERUNG DES VORHABENS 12
5.1 Konzept 12
5.2 Energie- und klimaschonende Optimierung 12
5.3 Nachhaltigkeit und Familienfreundlichkeit 12
5.4 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 13
5.5 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) 13
5.6 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 14
5.7 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 15
5.8 Natur und Landschaft 15
5.9 Verkehr 16
5.10 Gestaltung 18

6. SONSTIGE BELANGE 18
6.1 Belange des Immissionsschutzes 18
6.2 Boden 19
6.3 Technische Infrastruktur 19
6.4 Bergbau 19
6.5 Wasserwirtschaftliche Belange 20

7. HINWEISE 20

8. BODENORDNUNG 21

9. KOSTEN 21

10. FLÄCHENBILANZ 21

11. UMWELTBERICHT 22

11.1 Einleitung 22
11.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen 22
11.3 Beschreibung und Auswertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens 25
11.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 34
11.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen 34
11.6 Geprüfte Alternativen 37
11.7 Methoden und Verfahren der Umweltprüfung 37
11.8 Monitoring 37
11.9 Zusammenfassung 38

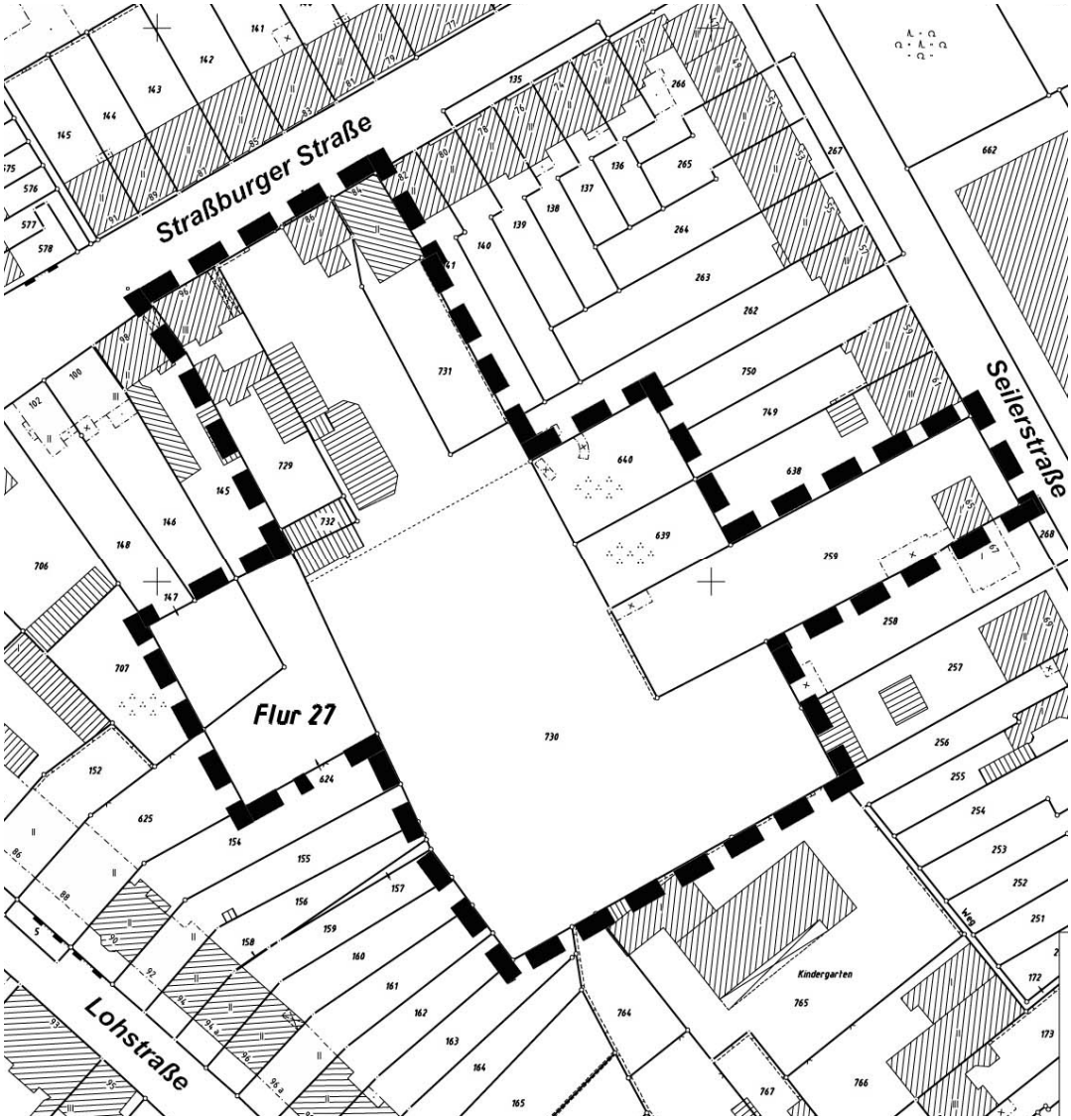
1. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seilerstraße / Straßburger Straße" liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 27 und wird wie folgt umgrenzt.

Südliche Seite der Straßburger Straße, nordöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 731 und 730, nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 640, nordöstliche Grenze der Flurstücke Nr. 640 und 639, nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 259, westliche Seite der Seilerstraße, südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 259 und 730, westliche Grenze des Flurstückes Nr. 730, südliche Grenze des Flurstückes Nr. 624, westliche Grenzen der Flurstücke Nr. 624 und 147, nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 147 und 624, westliche Grenzen der Flurstücke Nr. 732 und 729.

Abbildung des Geltungsbereiches



Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst gemäß § 12 BauGB einen Vorhabenbereich sowie ergänzende Flächen als zusätzlicher Anpassungsbereich im Übergang des Vorhabenbereiches an die bestehenden baulichen Strukturen nordwestlich und südöstlich des Eingangsbereiches. Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhabenbereich gekennzeichnet. Er umfasst die Flächen des geplanten

Allgemeinen Wohngebietes WA 2 einschließlich der dem Baugebiet zugeordneten Gemeinschaftsanlagen, die zur Erschließung der Grundstücke erforderlichen allgemeinen Verkehrsflächen sowie die öffentliche Grünfläche, einschließlich Kinderspielplatz. Der Vorhabenbereich hat eine Größe von ca. 0,93 ha.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Eigentum der Firma Möbelstadt Rück. Es ist beabsichtigt, dass die zur Überplanung vorgesehenen Flächen spätestens bis zum Satzungsbeschluss in das Eigentum des Vorhabenträgers, Wilma Wohnen West GmbH, Ratingen, übergehen. Die mit der Realisierung der Neubebauung entstehenden Baugrundstücke und Gebäude sollen nach Fertigstellung als privates Einzeleigentum veräußert werden. Die Flächen für die öffentliche Erschließung und die Grünfläche mit Kinderspielplatz werden nach Fertigstellung der Maßnahme an die Stadt Oberhausen übertragen.

2. Planungsanlass und -ziele

2.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Das ehemalige Betriebsgelände der Gärtnerei Theile in Alt-Oberhausen liegt seit einigen Jahren brach. Zunächst sollte diese Fläche als Erweiterung der Verkaufsfläche der Möbelstadt Rück dienen, das direkt an der Seilerstraße angesiedelt ist. Die Fa. Möbelstadt Rück ist jedoch von diesem Vorhaben zurückgetreten. Da eine gewerbliche Nachnutzung auf dieser Fläche nicht mehr angestrebt wird, sollen für das Plangebiet nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung geschaffen werden. Hierzu liegt der Einleitungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB vor.

Bei dem Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 handelt es sich um eine Fläche, die in Vergangenheit bereits bebaut war und mit dem Gartenbaubetrieb Theile eine gewerbliche Nutzung aufwies. Es handelt sich also nicht um eine Freifläche, die aufgegeben und erstmalig einer Bebauung zugeführt wird. Des Weiteren wird entsprechend den Leitlinien es STEK auf dieser Fläche eine Maßnahme der Innenentwicklung vorgenommen, wodurch wertvollere Flächen im Außenbereich geschont werden können. Hiermit verbunden ist das Potenzial, vorhandene Infrastruktureinrichtungen zu nutzen und zu stärken, was sich positiv auf den Stadtteil auswirkt.

Die Abwägung und Entscheidung für eine Bebauung der Fläche des ehemaligen Gartenbaubetriebes Theile ist aber auch deswegen gefallen, weil die Verfügbarkeit der Fläche gegeben ist. Aufgrund seiner Lage ist das Quartier, wie zuvor beschrieben für eine behutsame Nachverdichtung geeignet. Im konkreten handelt es sich um eine in das Stadtgefüge integrierte und an das Umfeld angebundene Fläche.

Die überarbeitete Wohnungsmarktstudie der Stadt Oberhausen aus dem Jahr 2012 kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass für den Sozialraum Oberhausen-Ost, in dem das Plangebiet liegt, weiterhin ein Bedarf an neuer Wohnbebauung besteht.

Für den Stadtbezirk Alt-Oberhausen ergibt sich nach den Ergebnissen der Studie eine Zielgröße für den Wohnungsneubau von 600 Wohnungen im Zeitraum 2011-2015. Im Vergleich der Potenziale an neuen Wohnbauflächen mit der Zielgröße für den künftigen Neubau liegt für den Zeitraum 2011 – 2015 vor allem für den Stadtbezirk Alt-Oberhausen ein deutliches Defizit an verfügbaren Potenzialen vor. Obwohl das Verhältnis Neubaubedarf/Potenzialflächen z. B. für den Stadtbezirk Sterkrade positiv ist, soll eine Verlagerung des Neubaus auf einen anderen Stadtbezirk vermieden werden, damit eine ausgewogene räumliche Entwicklung und Auslastung der bestehenden Infrastruktur gewährleistet wird.

Aus diesen Rahmenbedingungen ergeben sich Leitlinien, die für den Schwerpunkt Wohnen auf eine den Freiraum schonenden Siedlungsentwicklung und vor allem auf die Wiedernutzung von Brachflächen und die behutsame Nachentwicklung von Innenbereichen abzielen.

Dem im STEK und in der überarbeiteten Wohnungsmarkt - Studie ermittelten Bedarf kann durch die vorliegende Planung Rechnung getragen werden. Hiermit kann der im Steckbrief (STEK) für den Stadtraum ermittelten Schwäche eines alternden Stadtteils entgegengewirkt werden. So stellt die Planung eine Maßnahme dar, die dem Ziel des STEK zur Schaffung von attraktiven Angeboten für innerstädtisches Wohnen entspricht. Die Wohnungsbauentwicklung stellt einen Anreiz für den Zuzug von jungen Familien dar, die wiederum dadurch zum Erhalt und zur Stärkung der vorhandenen Infrastruktur und des Stadtteils beitragen.

Die Entwicklung der Theile-Fläche ist daher zur Deckung des ermittelten Bedarfs notwendig. Darüber hinaus stellt die Theile-Fläche eines der wenigen verfügbaren Wohnbaulandpotenziale in Oberhausen–Ost dar. Der geplante Neubau von Reihenhäusern zielt dabei vor allem auf die Befriedigung des Ergänzungsbedarfs sowie das Halten ansässiger und die Gewinnung auswärtiger Haushalte.

Weiterhin bietet sich die Nachnutzung als Wohnbaufläche an dieser Stelle im Stadtgefüge an, da auf diese Weise die umgebende Wohnbebauung entlang der Straßburger Straße, der Seilerstraße, der Lohstraße und der Barbarastraße ergänzt werden kann. Darüber hinaus liegt das Plangebiet in der Nähe des Hauptzentrums Alt-Oberhausen sowie des Nahversorgungszentrums Marienkirche, so dass die für eine Wohnnutzung notwendige Infrastruktur (Nahversorgung, Dienstleistungsangebote, Schule, Kindergarten) im Umfeld des Plangebiets vorhanden ist und genutzt werden kann.

2.2 Hauptplanungsziele

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Seilerstraße/ Straßburger Straße" werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von Wohngebieten,
- Regelung der Erschließungsnotwendigkeit,
- 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 ist Oberhausen im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet dargestellt.

Der Teil B des LEP NRW enthält für das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 keine zeichnerischen Darstellungen.

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 Bauleitplanung durch Festsetzung ausreichender Wohnsiedlungsbereiche, Bauflächen und Baugebiete in den Bebauungsplänen die Baulandversorgung für den kommunalen Bedarf sicherzustellen hat.

Weiterhin wird als Ziel formuliert, dass vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für wohnbauliche Nutzungen die Möglichkeiten zur Mobilisierung von Bauland auf innerstädtischen Flächen ausgeschöpft werden sollen.

Darüber hinaus wird Maßnahmen der Innenentwicklung, insbesondere der Nutzung brachliegender oder ungenutzter Grundstücke, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich eingeräumt.

Die mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 verfolgten Planungsziele und die in ihm vorgesehenen Festsetzungen entsprechen somit den im Landesentwicklungsplan formulierten Zielen.

Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)
Die Stadt Oberhausen hat sich mit den Städten Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne und Mülheim an der Ruhr zu einer Planungsgemeinschaft „Städteregion Ruhr" zusammengeschlossen. Die Planungsgemeinschaft hat einen Regionalen Flächennutzungsplan gemäß § 25 Landesplanungsgesetz (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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 folgende Darstellungen:

Bauleitplanung / Regionalplanung

- Wohnbauflächen / Allgemeiner Siedlungsbereich (W / ASB).

Die Anwendung des RFNP als Entwicklungsrahmen für die verbindliche Bauleitplanung hat sowohl dem rechtlichen Rahmen des Entwicklungsgebotes des BauGB als auch den raumordnerischen Regelungen im Hinblick auf die Funktion des RFNP als Regionalplan Rechnung zu tragen.

Neben den zeichnerischen Darstellungen und Festlegungen umfasst der Textteil des RFNP formulierte Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die in nachgelagerten Planverfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

Bezogen auf die vorgesehene Wohnnutzung folgt die Planung den übergeordneten Zielen der Raumordnung. Es handelt sich um die Wiedernutzung einer ehemaligen gewerblich genutzten Fläche (Gärtnereibetrieb), die derzeit überwiegend brach liegt und damit um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung.

Die mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 verfolgte Zielsetzung der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets entspricht somit den Darstellungen des RFNP.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 24 ist im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst und im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem RFNP entwickelt.

2.4 Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020)

Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen als informelle Planung i. S. des § 1Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 ist im Plan „Flächennutzung" zum großen Teil als Grünfläche dargestellt. Die Anschlussbereiche an die Straßburger Straße und die Seilerstraße sind als Wohnbauflächen dargestellt. Im Maßnahmenplan sind für den Geltungsbereich keine konkreten Maßnahmen vorgesehen, somit stimmen derzeit (zum Teil) die Ziele bzw. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht mit den Darstellungen des STEK 2020 überein..

Dass sich im STEK Veränderungen in den Aussagen zu bestimmten Flächen ergeben können, schließt das STEK nicht aus. Im Rahmen der künftig notwendigen Überprüfungen und Anpassungen des STEK 2020 werden die durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geänderten Ziele entsprechend berücksichtigt.

2.5 Angrenzende Bebauungspläne

Für die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Nördlich der Seilerstraße ist im Jahr 2004 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 510 „Walter-Flex-Straße/ Seilerstraße" gefasst worden. Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die Wohnqualität und erhaltenswerte Grünstrukturen zu sichern.

2.6 Gestaltungssatzung

Im Zuge früherer Planungen zur Vergrößerung der Möbelstadt Rück, die sich derzeit östlich der Seilerstraße befindet, ist im Jahre 1991 eine Gestaltungssatzung für die Flächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 sowie für weitere östlich angrenzende Flächen in Kraft getreten. Diese Gestaltungssatzung hat Begrünungsmaßnahmen der geplanten und vorhandenen Betriebsgebäude sowie der betrieblichen Freiflächen zum Gegenstand. Mit der Rechtskraft des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 tritt die Gestaltungssatzung für die Flächen des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 durch separaten Beschluss des Rates der Stadt Oberhausen außer Kraft. Dieser erfolgt zum Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2.7 Landschaftsplan Oberhausen

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Oberhausen.

2.8 Leitfaden zum 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 Stadtentwicklungskonzepts Oberhausen 2020 (STEK 2020).

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

Mit dem Leitfaden werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung wichtiger Voraussetzungen für eine energieeffiziente Stadt,
- Reduktion des 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.

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

Zur Beurteilung der Klima- und Energieeffizienz der städtebaulichen Planung liegt der Begründung eine Checkliste als Anlage bei, die zur Berücksichtigung des Klimaschutzes in der Bauleitplanung eine Beurteilung der Grundlagen und Anforderungen an die Planung in einem -in sechs Schritten- abgestuften System darlegt. Die gewonnenen Erkenntnisse sind in die Planung eingeflossen.

3. Bestand

3.1 Plangebiet

Das Plangebiet gehört zum Stadtteil Alt-Oberhausen und liegt im sogenannten Schlad-Viertel. Das Plangebiet liegt in einem Blockinnenbereich, der im Süden durch die Prälat-Wirtz-Straße und die Barbarastraße, im Westen durch die Lohstraße, im Osten durch die Seilerstraße und im Norden durch die Straßburger Straße begrenzt wird. Der eigentliche Geltungsbereich umfasst das brachgefallene ehemalige Betriebsgelände der Gärtnerei Theile.

Prägend für das Plangebiet ist die Lage im Blockinnenbereich. Zugangsmöglichkeiten bestehen derzeit über die Straßburger Straße sowie die Seilerstraße.

3.2 Bauliches Umfeld

Das bauliche Umfeld ist durch eine überwiegend dichte, geschlossene Zeilen- und Blockrandbebauung gekennzeichnet. In diesem Umfeld wird das Siedlungsbild geprägt durch heterogene Baustrukturen, vorwiegend als eine Bebauung in ein- bis dreigeschossige Bauweise. Ausgehend von einer ursprünglichen Straßenrandbebauung wurde in der vergangenen Zeit eine Verdichtung vorgenommen, die dazu geführt hat, dass nur noch wenige Baulücken das Straßenbild bestimmen. Im Ergebnis ist das Erscheinungsbild des Stadtteils durch eingeschossige kleine Gebäude neben mehrgeschossigen Altbauten aus der Zeit des Bergbaus bestimmt. Diese sind durchsetzt mit Wohnformen des Reihenhauses und Geschosswohnungsbau. Vorwiegend dient das bauliche Umfeld als Wohnstandort und ist teils durchsetzt mit kleinteiligen Einzelhandel und gewerblichen Nutzungen. Direkt östlich an der Seilerstraße schließt die Möbelstadt Rück an.

3.3 Infrastruktur

Mit der Lage im Schlad-Viertel bestehen kurze Wege zum Hauptzentrum Alt-Oberhausen mit allen wesentlichen Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten der Grundversorgung und des darüber hinaus gehenden Bedarfs. Das Hauptzentrum befindet sich in etwa 1 km Entfernung vom Plangebiet. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bieten einzelne in Plangebietsnähe befindliche Geschäfte und SB-Märkte. Dieses Angebot wird ergänzt durch diverse Einzelhandelsgeschäfte und SB-Märkte an der Falkensteinstraße (ca. 500 m entfernt).

Alle wesentlichen Versorgungs- und Dienstleistungsangebote sind im Umfeld des Plangebietes vorhanden, so dass die Grundversorgung als sehr gut zu bewerten ist.

In Bezug auf die Versorgung im Bereich der sozialen Infrastruktur befinden sich im unmittelbaren Umfeld die erforderlichen Einrichtungen wie Kindergärten, Grundschulen, kirchliche Einrichtungen sowie Sportstätten. Weitere soziale und schulische Einrichtungen wie weiterführende Schulen und Krankenhäuser befinden sich westlich gelegen in Richtung Alt-Oberhausen.

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

Zur Naherholung dienen vereinzelte Grünflächen in der näheren Umgebung. Nordöstlich des Plangebietes befinden sich in ca. 2,5 km Entfernung der Emscher Landschaftspark und der Gehölzgarten Ripshorst.

3.4 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch den Anschluss an die Straßburger Straße gesichert. Es bestehen gute Anbindungen an das ca. 1 km entfernte Zentrum von Alt-Oberhausen. Das überregionale Verkehrsnetz mit den Autobahnen A 40 in ca. 1 km Entfernung und A 42 in ca. 3 km Entfernung ist über die L 215 (Danziger Straße) zu erreichen. Über die Hauptverkehrsstraßen B 223 (Mülheimer Straße) und L 215 können weitere Stadtteile in geringer Entfernung erreicht werden.

3.5 ÖPNV – Öffentlicher Personennahverkehr

Mit der Haltestelle Seilerstraße befindet sich direkt am Plangebiet ein Haltepunkt des öffentlichen Personennahverkehrs. Des Weiteren befinden sich die Haltestellen Evangelisches Krankenhaus und Rolandstraße in direkter Umgebung. Mit den an diesen Haltestellen verkehrenden Buslinien können alle zentralen Stationen im Oberhausener Stadtgebiet erreicht werden. An den Haltestellen verkehren sowohl die normalen Buslinien als auch Schnellbuslinien und eine Linie des Nachtverkehrs.

Insgesamt ist von einem guten ÖPNV-Angebot auszugehen.

4. Planverfahren

Bauleitplanung

Der Einleitungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Seilerstraße / Straßburger Straße" ist am 12.07.2010 gefasst worden. Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) hat der städtebauliche Vorentwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 – Seilerstraße / Straßburger Straße–

- in der Zeit vom 10.09.2012 – 24.09.2012 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung der Planung);
- am 13.09.2012 hat die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) stattgefunden.

Gemäß § 4 (1) BauGB sind die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 10.09.2012 bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Die in der frühzeitigen Beteiligung geäußerten relevanten Stellungnahmen sind in die Planung eingeflossen und bei der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt worden.

Informelles Verfahren

Im Vorfeld des eigentlichen planungsrechtlichen Verfahrens ist als freiwillige, informelle Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger ein Workshop am 08.02.2010 durchgeführt worden. Der Workshop hatte zum Ziel, die von den Bürgerinnen und Bürgern sehr kontrovers eingeschätzte Planung frühzeitig vorzustellen und die im Vorfeld und während der Veranstaltung geäußerten Anregungen und Vorschläge der Anwohner und Eigentümer in die Fortschreibung der städtebaulichen Konzeption einfließen zu lassen. Mit einer überarbeiteten Planung ist das frühzeitige Beteiligungsverfahren durchgeführt worden.

5. Erläuterung des Vorhabens

5.1 Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine an das bauliche Umfeld angepasste Bebauungsstruktur vor.

Das Konzept zeichnet sich durch ein autofreies Wohngebiet aus, indem die Parkmöglichkeiten im Eingangsbereich des Gebietes konzentriert sind. Die bestehenden Gebäude Straßburger Straße Nr. 84, 86 und 96 werden in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit aufgenommen.

Die Erschließung soll im Norden des Gebiets über die Straßburger Straße erfolgen. Die nachzuweisenden Stellplätze sind an der Erschließungsstraße in Form von Garagenhöfen vor der eigentlichen Wohnbebauung angeordnet.

Für das gesamte Plangebiet ist eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen, die in umgebungsorientierter Bauweise in Form von Hausgruppen errichtet werden soll.

Insgesamt sollen maximal 27 Hauseinheiten (HE) im Plangebiet errichtet werden. Diese sollen in Form von Hausgruppen mit vier bis sieben HE realisiert werden. Die Bebauung mit Reihenhäusern ist dabei auch aufgrund ihrer Kompaktheit und der daraus folgenden klimaenergetischen Optimierung gewählt worden.

Mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen geplanten privaten Grundstücken und öffentlicher Erschließung entsteht eine optimale und ausgewogene Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen. Durch die Anordnung der Gebäude und Grundstücke entstehen überschaubare und gegliederte Räume, die dem Wohngebiet angemessen sind.

Als Quartiersmitte soll eine Grünfläche ausgebildet werden, die Möglichkeiten zum Verweilen und Spielen aufweisen soll und durch eine Wegeverbindung die Verbindung zur Seilerstraße herstellt.

5.2 Energie- und klimaschonende Optimierung

Um klimaschützende Aspekte zukünftig verstärkt in der Bauleitplanung zu berücksichtigen, wird der „Oberhausener Leitfaden Klimaschutz in der Bauleitplanung" eingesetzt. Ziele des Leitfadens sind u. a. die energetische Optimierung von Planungen, die Erschließung von Energiesparpotenzialen und die Vorbildwirkung durch Etablierung zukunftsweisender energetischer Standards.

Zur Beurteilung der Klima- und Energieeffizienz der städtebaulichen Planung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 Straßburger Straße/Seilerstraße wird das Bewertungsprogramm „Solarkompakt" angewandt. Dabei werden die Optimierungsmöglichkeiten u.a. im Hinblick auf die Gebäudestellung, Kompaktheit, der Gebäude, und der Energieeffizienz mit Hilfe eines Punktebewertungssystems bewertet.

Die vorgelegte Planung erzielt derzeit ein Ergebnis von durchschnittlich 28,8 Klimapunkten und damit die Einstufung "verbesserte Planung mit Optimierungspotenzial". Die gewonnen Erkenntnisse aus dem Bewertungsverfahren werden in das Planverfahren einfließen und zu einer weiteren Optimierung der für den Klimaschutz maßgeblich Regelungen, wie z. B. konkrete Energiestandards von Gebäuden, Heizsysteme oder Energieversorgung führen. Bis zum Satzungsbeschluss werden die abgestimmten Regelungen zum Klimaschutz im Städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

5.3 Nachhaltigkeit und Familienfreundlichkeit

Die Bauleitplanung soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt. Der 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, indem sie ökonomische, soziale und ökologische Belange zu einem auf Dauer angelegten Interessensausgleich 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 haben bei der vorliegenden Bauleitplanung unter den Kriterien einer nachhaltigen und familienfreundlichen Stadtentwicklung eine besondere Rolle gespielt:

- Schaffung von Wohnangeboten im besonders nachgefragten Marktsegment der niedrigpreisigen Häuser für junge Familien;
- Schaffung öffentlicher, vielfältig nutzbarer Flächen mit Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion (multifunktionale Nutzung);
- Städtebaulich hochwertige und qualitätsvolle Siedlungsentwicklung zur behutsamen Ergänzung des gewachsenen Wohnquartiers als Beitrag der Innenentwicklung im Bereich Alt-Oberhausen;
- Stärkung des Stadtteils und der bestehenden Infrastruktur durch Zuzug hauptsächlich von Familien mit Kindern.

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

In Anlehnung an die benachbarte Bebauung entlang der Seilerstraße und der Straßburger Straße, wird das Baugebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Seilerstraße / Straßburger Straße" als Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet 1 + 2) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Zielsetzung sieht die Realisierung von bis zu 27 Hauseinheiten vor. Es wird grundsätzlich eine Bebauung mit Reihenhäusern angestrebt. Die bestehenden Gebäude Nr. 84, 86 und Nr. 96 an der Straßburger Straße werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich bestätigt.

Grundsätzlich dient das geplante Allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen. Im Sinne einer ergänzenden Nutzung ist daneben auch eine Nutzung einzelner Gebäude bzw. Geschosse mit wohnergänzenden Nutzungen zur Ausübung von freien Berufen oder für nicht störende Handwerksbetriebe denkbar.

Im Plangebiet sollen zusätzliche und für das Umfeld unverträgliche Verkehrsbelastungen vermieden werden. Daher setzt der Bebauungsplan durch Text fest, dass in dem WA-Gebiet 2 entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO bestimmte Nutzungen, wie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig sind. Ebenso sind in dem WA-Gebiet 2 gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

5.5 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Zur Deckung des bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplatzbedarfs sind Festsetzungen zur Errichtung von Stellplätzen und Garagen getroffen worden.

Ziel für das geplante Wohngebiet ist es, den ruhenden Verkehr weitestgehend zu bündeln und ausschließlich im Eingangsbereich des Plangebietes, abseits der Wohngrundstücke unterzubringen. Hierdurch wird dem Ziel einer autoarmen Siedlung Rechnung getragen. Die Unterbringung der Pkw erfolgt daher in Garagengruppen, die sich beidseitig der Planstraße befinden. Hiervon ausgenommen ist das WA-Gebiet 1 mit der Unterbringung des ruhenden Verkehrs direkt auf dem Grundstück. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr können in dem geplanten Wohngebiet nachgewiesen werden.

Durch die Bündelung des ruhenden Verkehrs an der Eingangssituation des Wohngebietes entstehen verkehrsarme Zonen im bebauten Bereich des Plangebietes, wodurch eine hohe Aufenthalts-

qualität und Verkehrssicherheit insbesondere für spielende Kinder auf den öffentlichen Verkehrsflächen geschaffen werden.

Zur Regelung für die Unterbringung der Pkw auf privaten Flächen beidseitig der Planstraße sind entsprechende, auf diese Lösung zugeschnittene textliche Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden, wodurch die gewünschte städtebauliche Ordnung sichergestellt wird.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA-Gebiet 2) wird ein Stellplatz pro Hauseinheit nachgewiesen. Darüber hinaus ist vor den Garagen / Carports jeweils eine zweite Abstellmöglichkeit für PKW gegeben.

Mit Ausnahme des WA-Gebietes 1 sind im Plangebiet daher Stellplätze und Garagen nur in Gemeinschaftsstellplätzen und -garagen zulässig. Gemeinschaftsstellplätze und -garagen sind wiederum nur auf den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen im Eingangsbereich des Plangebietes zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze unzulässig.

In besonderen Situationen können die einzelnen geplanten Grundstücke bzw. Hauseinheiten mit dem Pkw angefahren werden. Für Ein- und Ausladevorgänge oder vereinzelt vorkommende Umzüge oder Lieferungen bestehen somit kurze Transport- sowie „Tragewege".

Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
Die vorgesehenen Stellplatzanlagen und Garagen im Plangebiet (WA-Gebiet 2) sind im Bebauungsplanentwurf entsprechend als Gemeinschaftsstellplätze / -garagen festgesetzt.

Die Festsetzung dient dem städtebaulichen Ziel, den ruhenden Verkehr im Norden des Plangebietes zu bündeln, um verkehrsarme Bereiche für die geplante Wohnbebauung im Süden zu schaffen.

Zur Leerung der Müllbehälter sind separate Stellplätze für die Mülltonnen erforderlich, da sie durch Abpollern der Verkehrsfläche nicht unmittelbar an den jeweiligen Grundstücken erreicht werden können. Am Tage der Leerung sollen die Mülltonnen an diesen Sammelstandorten abgestellt werden, um Verkehrsbehinderungen durch ungeordnet abgestellte Tonnen zu vermeiden. Zur Begrenzung der von Müllbehältern in Anspruch genommen Fläche ist eine entsprechende Fläche als gemeinschaftlicher Standort für Müllbehälter (GM) im Bebauungsplan festgesetzt. Neben der Ausweisung eines Gehrechtes zugunsten der Anlieger erfolgt eine Sicherung der Zugänglichkeit im Durchführungsvertrag.

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

Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl (GRZ) für die Baugebiete im Plangebiet wird entsprechend ihrer Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO festgesetzt.

Für die geplanten Wohngebiete (WA-Gebiete 1 + 2) ergibt sich dadurch eine GRZ von 0,4. Auf diese Weise wird eine dem städtebaulichen Zielkonzept entsprechende angemessene Ausnutzung ermöglicht und eine städtebaulich verträgliche Dichte im Sinne der BauNVO sichergestellt.

Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)
Für das geplante WA-Gebiet 2 wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Mit der Festsetzung der Geschossflächenzahl auf 0,8 kann eine zweigeschossige Bebauung entsprechend der städtebaulichen Planung realisiert werden.

Für das bestandssichernde WA-Gebiet 1 wird die Geschossflächenzahl entsprechend der Obergrenze der BauNVO auf 1,2 festgesetzt und somit die vorhandene maximale Geschossigkeit bestätigt.

Insgesamt wird mit einer großzügigen Abgrenzung der überbaubaren Flächen für die Baugebiete und mit den festgesetzten Kenndaten eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich der Bebauung gewährleistet.

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
Die geplante Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern soll grundsätzlich mit zwei Vollgeschossen ausgeführt werden.

Für das Baugebiet mit bestehender Bebauung (WA 1) werden entsprechend der vorhandenen Gebäude drei Vollgeschosse festgesetzt.

Mit dieser Höhenentwicklung wird insgesamt ein verträgliches und harmonisches Einfügen des baulich-räumlichen Erscheinungsbildes der neuen Bebauung in den Siedlungsbereich sichergestellt. Zusätzlich wird mit einer derartigen Geschossigkeit eine Bauweise ermöglicht, die mit ihrer Kompaktheit und einem günstigen A/V-Verhältnis (Die Kompaktheit eines Baukörpers ergibt sich u. a. aus dem Verhältnis des umbauten Volumens des Baukörpers (V) zur Außenfläche bzw. Oberfläche (A)) entsprechend zur Energieeinsparung beiträgt.

Anrechnung von Stellplätzen/ Garagen/ Gemeinschaftsanlagen
Zur Erzielung einer für das Allgemeine Wohngebiet (WA 2) zulässigen Grundflächenzahl ist im Bebauungsplan durch Text geregelt, dass in dem WA-Gebiet 2 den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an den Gemeinschaftsstellplätzen GSt hinzuzurechnen sind.

Hierdurch wird für das Plangebiet die gewünschte städtebaulich Konzeption gewährleistet und eine Ordnung der notwendigen Stellplatzflächen erzielt.

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

Für das Wohngebiet WA 2 wird im Bebauungsplan eine offene Bauweise in Form einer Bebauung mit Hausgruppen festgesetzt. Für das bestandssichernde Wohngebiet WA 1 wird aufgrund des eingeschränkten Zuschnittes der überbaubaren Flächen und wegen der vorhandenen Bebauung auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

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

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

In diesem Zusammenhang sind Überschreitungen der Baugrenzen für Terrassenüberdachungen und Wintergärten zu den Gartenflächen um bis zu 3,0 Meter gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig. Hierdurch bleibt gewährleistet, dass qualitativ eine negative Beeinträchtigung des öffentlichen Bereiches nicht zu befürchten ist.

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

Für das Baugebiet mit Bestandsbebauung wird die überbaubare Grundstücksfläche so dimensioniert, dass mindestens die bestehende Bebauung planungsrechtlich bestätigt und für die Bebauung zukünftig ein Entwicklungsspielraum zugesichert werden kann.

5.8 Natur und Landschaft

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Das Plangebiet sieht eine bauliche Gliederung vor. Es ist beabsichtigt im Zentrum des geplanten Wohngebietes angrenzend an die Platzaufweitung bis zur Seilerstraße eine öffentliche Grünfläche zu entwickeln und festzusetzen.

Innerhalb der Grünfläche soll ein Spielbereich Typ C (Kleinkinderspielplatz) realisiert werden, der mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz" festgesetzt wird. Eine Festlegung des Standortes und der genauen Größe des Kinderspielplatzes erfolgt im Durchführungsvertrag bzw. der Ausführungsplanung. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" sind insgesamt 6 Bäume zu pflanzen, eine oder mehrere Gehölzflächen und ein Fußweg anzulegen. Die verbleibenden Freiflächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen. Details zur Gestaltung, wie die Anlage des Kinderspielplatzes und Wegeverbindungen sowie zur Ausstattung und Möblierung werden im Rahmen der Ausführungsplanung konkretisiert und im Durchführungsvertrag geregelt.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Zur Gliederung des Straßenraumes innerhalb der neugeplanten Verkehrsflächen, der Parkplätze sowie auf dem Quartiersplatz sind insgesamt mindestens 4 mittelkronige Laubbaumhochstämme, Stammumfang 16-18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Maßgeblich ist die Gesamtzahl der Bäume, die Standorte können je nach Erfordernis variiert werden. Die Baumpflanzungen tragen zur Verschattung der Erschließungsflächen bei, so dass sich die versiegelten Flächen nicht so stark aufheizen; außerdem soll durch die Bäume kühle und feuchtere Luft entstehen (Verdunstungskälte).

Für jeden Baumstandort ist eine mindestens 6 m² große Baumscheibe vorzusehen. Die Bäume sind mit 3-Bock-Baumverankerungen – im Bereich von Stellplätzen zusätzlich mit Baumbügeln – zu sichern. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Gehölzen oder Stauden zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Die festgesetzte Flachdachbegrünung von Garagendächern und Dächern von überdachten Stellplätzen hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation zufließt. Außerdem ist durch die Begrünung ein Beitrag zur geringeren Aufheizung der Luft zu leisten. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Innerhalb des geplanten Wohngebietes soll die Versiegelung auf den privaten Flächen auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Daher wird durch textliche Festsetzung gesichert, dass die Vorgartenflächen mit Ausnahme der notwendigen Wege und der nicht mit dem Wohnhaus überbauten Flächenanteile unversiegelt zu halten sind.

Weiterhin sind die Flächen für Stellplätze oder Carports mit deren Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.

Die Festsetzungen dienen dazu, eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes (v. a. des Bodenwasserhaushaltes) zu vermeiden bzw. die Auswirkungen auf den Naturhaushalt soweit wie möglich zu minimieren. Hierzu dient auch die Begrenzung der Versiegelung in den Vorgartenbereichen bzw. für den nicht mit dem Wohnhaus verbundenen Teil des Grundstückes.

5.9 Verkehr

Erschließung
Ausgehend von der Straßburger Straße führt die innere Erschließung in das Plangebiet und erschließt als öffentliche Mischverkehrsfläche beidseitig die geplanten Garagen- / Carporthöfe. Hiernach endet die Hauptzufahrt in das Plangebiet.

Der weiter südlich gelegene Bereich der öffentlichen Mischverkehrsfläche soll als autofreie Zone ausgebildet und entsprechend abgepollert werden. Es sollen lediglich Müll- und Rettungsfahrzeuge sowie vereinzelt Möbelwagen oder dergleichen in den südlichen Bereich fahren dürfen. Für das dreiachsige Müllfahrzeug wird vor der Abpollerung eine Wendeanlage berücksichtigt, die aufgrund der Geometrie nicht direkt einer Wendeanlage gemäß RASt 06 entspricht, aber durch den

Schleppkurvennachweis ein Wenden ermöglicht. In diesem Bereich werden die Mülltonnenabholflächen vorgesehen.

Der südlich anschließende Wohnweg zum Quartiersplatz ist mit einer Breite von 4 m geplant. Die hiervon nach Osten und Westen abzweigenden Wohnwege sollen nur der direkten Anfahrt der Grundstücke, z. B. zum Be- und Entladen für Anlieger dienen. Sie weisen eine Breite von 3 m auf. Eine Befahrung der Feuerwehr ist hier nicht erforderlich. Im Bereich der Wohnwege sind mit den vorgesehenen Breiten keine Räume zum längeren Abstellen der Fahrzeuge (Besucherparkplätze) vorgesehen. Die Wohnwege im südlichen Bereich sind für dreiachsige Müllfahrzeuge (Sperrmüll) und im Notfall durch Rettungsfahrzeuge befahrbar. Den südlichen Abschluss bildet eine Platzaufweitung, die im Zusammenhang mit der östlich angrenzenden Grünfläche den Mittelpunkt der Siedlung bildet und abwechslungsreiche Aufenthaltsqualität anbietet. Weiterhin dient diese Aufweitung als notwendige Wendeanlage.

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

Die Planung der Erschließung des Baugebietes in Form einer Mischverkehrsfläche beinhaltet auch die Unterbringung öffentlicher Besucherstellplätze. Im Eingangsbereich sind entlang der Planstraße, 8 Besucherparkplätze mit Bäumen gegliedert als Senkrechtparkplätze geplant, die durch weitere drei Längsparkplätze in Höhe der Gemeinschaftsgaragenanlage ergänzt werden. Die Lage der geplanten Besucherparkplätze innerhalb der öffentlichen Erschließung ist durch Abgrenzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche" festgesetzt.

Unter Berücksichtigung des autofreien Charakters der Wohnsiedlung ist damit eine ausreichende Anzahl an öffentlichen Besucherparkplätzen gegeben.

Verkehrsgutachten

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des neuen Wohngebiets auf die Verkehrssituation im Umfeld wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (Verkehrsuntersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Straßburger Straße / Seilerstraße" in Oberhausen, Runge + Küchler, Düsseldorf November 2011). Zur Einschätzung der Belastung kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 24 sieht auf einer Fläche von rund 10.000 m² etwa 27 Wohneinheiten in Reihenhäusern vor, was zu etwa 90 zusätzlichen Einwohnern auf dem Gelände führen wird. In einer Worst-Case-Betrachtung ergibt sich bei dieser Annahme eine prognostizierte Kfz-Verkehrserzeugung für den typischen Wochentag von zusätzlichen 160 Kfz-Fahrten pro Tag. In der Spitzenstunde wird die Verkehrserzeugung bei etwa 17 Kfz-Fahrten liegen.

Im Untersuchungsgebiet zwischen Mülheimer Straße, Falkensteinstraße, Dieckerstraße und Danziger Straße finden werktäglich rund 16.000 Kfz-Fahrten statt. Dabei ist die Straßburger Straße mit etwa 6.000 bis 7.000 Kfz-Fahrten und die Seilerstraße mit 1.100 bis 2.200 Kfz am Tag belastet. Mit 1,5 % wird der Anteil der Verkehrserzeugung des neuen Wohngebietes an der Belastung der Straßburger Straße nur sehr niedrig sein.

Die Belastungssteigerung durch das neue Wohngebiet verändert die bestehende Situation somit kaum. Der Abschnitt der Straßburger Straße zwischen Walter-Flex-Straße und Seilerstraße kann weitere 700 Kfz/Tag aufnehmen, bevor die Stufe hoher Unverträglichkeiten erreicht wird.

In der Seilerstraße (ca. 1.100 Kfz/Tag) und in der Lohstraße (ca. 500 Kfz/Tag) bestehen deutlich geringere Belastungen als in der Straßburger Straße. Unverträglichkeiten bestehen in der Seilerstraße nicht durch die Höhe der absoluten Verkehrsbelastungen, sondern durch Konflikte, die an Spitzensamstagen im Kundenverkehr des Möbelhauses Rück durch den engen Fahrbahnraum und die Schwierigkeiten im Begegnungsfall zu beobachten sind. Die Parkraumuntersuchungen ha-

ben jedoch gezeigt, dass sich Kapazitätsengpässe auf relativ wenige Spitzentage im Jahr beschränken. An typischen Wochentagen Montag bis Samstag besteht keine vollständige Auslastung der Parkplatzkapazitäten im öffentlichen Straßenraum.

Die einzige Zu- und Ausfahrt aus dem geplanten Wohngebiet wird als Gehwegüberfahrt ausgebildet, so dass der in die Straßburger Straße einmündende Kfz-Verkehr wartepflichtig ist. Die Einmündung weist eine sehr gute Verkehrsqualität mit kurzen Wartezeiten auf.

Die Ausbildung eines autofreien Wohngebietes mit Anordnung der Stellplatzanlage am nördlichen Gebietseingang wird als unerheblich für die Belastungssituation der Umgebung bewertet, da das Verkehrsaufkommen des Wohngebietes mit maximal 160 Kfz-Bewegungen am Tag sehr niedrig ist und die zurückzulegenden Fahrwege im Gebiet nur gering sind.

5.10 Gestaltung

Zur Sicherung eines harmonischen Gestaltungsrahmens soll der Vorhabenbezogene Bebauungsplan für das WA 2 gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW besondere Gestaltungsregeln vorsehen. Der Rahmen des baulich-räumlichen Erscheinungsbildes soll im Bebauungsplan über die Bestimmung der zu verwendenden Hauptmaterialien zur Gestaltung der Gebäudefassaden geregelt werden.

Das baulich-räumliche Erscheinungsbild von Baugebieten wird neben der Gestaltung der Fassaden wesentlich durch die Ausprägung der Dachflächen innerhalb eines festgesetzten Gestaltungsrahmens geprägt. Zur Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens soll der Bebauungsplan neben der Festlegung zulässiger Firstrichtungen auch Regelungen über die Ausbildung der Dachformen, der Gestaltung von Dachaufbauten und der Verwendung von Hauptmaterialien beinhalten.

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

6. Sonstige Belange

6.1 Belange des Immissionsschutzes

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf das bestehende bauliche Umfeld ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden (Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Errichtung von Wohnbebauung auf dem ehemaligen Theile-Gelände in Oberhausen, Bericht VL6659-1, November 2012, peutzconsult, Düsseldorf).

Mit dem Gutachten wurden drei immissionsschutzrechtlich zu trennende Fragestellungen untersucht:

- Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen aus Straßen- und Schienenverkehr und Beurteilung auf Grundlage der DIN 18005.
- Beurteilung der geplanten inneren Erschließung als Straßenneubau gemäß 16. BImSchV.
- Beurteilung der geplanten Garagen-/Carportanlage als neue Anlage gemäß DIN 18005.

Die einwirkenden Verkehrslärmimmissionen der bestehenden und geplanten Straßen führen entlang der geplanten Baukörper zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005. Aufgrund der Immissionen ergeben sich im Plangebiet die Lärmpegelbereiche II bis IV, die in der Planzeichnung kennzeichnet sind. Für diese Bereiche wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ausschließlich Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mit den erforderlichen Bau-Schalldämm-Maßen gemäß DIN 4109 zulässig sind.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn /Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 zu erbringen.

Bei den von der Stellplatzanlage ausgehenden Schallimmissionen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 in den Tag- und Nachtstunden an allen Immissionsorten eingehalten. Durch den Verkehrslärm auf der neuen Erschließungsstraße werden die Grenzwerte der 16.BImSchV eingehalten.

6.2 Boden

Ein Altlastenverdacht besteht für die Bestandsgrundstücke Straßburger Straße 96 und 98, für die frühere Nutzungen als Tankstelle bzw. Wäscherei genannt werden. Diese Verdachtsfläche dokumentiert jedoch nicht die tatsächliche Nutzung der Fläche sondern lediglich die Wohnadresse des Betreibers. Für die Flächen des neu geplanten Wohngebiets gibt es keinen Eintrag im städtischen Altlastenverdachtsflächenkataster.

Zur Ermittlung der Bodenbelastungssituation und evtl. erforderlicher Sanierungsmaßnahmen im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung mit Hausgärten wurde ein Gutachten zur orientierten Einschätzung erstellt („Neubau von Einfamilienhäusern an der Straßburger Straße / Seilerstraße", Dr. Gärtner und Partner GbR, Orientierende Gefährdungsabschätzung; Beurteilung hinsichtlich schutzwürdiger Böden; Hinweise auf schadstoffhaltige Baustoffe; Baugrundvoruntersuchung, Dr. Gärtner und Partner GbR Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung Duisburg, November 2012). Nach den Ergebnissen des Gutachtens werden die Prüfwerte für Kinderspielflächen und Wohngebiete im Oberboden an einer Stelle (‚Flurstück 259) überschritten. Die detaillierten Ergebnisse der Untersuchung zu den Bodenverhältnissen und –auswirkungen sowie die notwendigen Maßnahmen im Umgang mit den Belastungen sind im Umweltbericht, Kapitel 11.3 dargelegt.

6.3 Technische Infrastruktur

Der Bestand der technischen Infrastruktur ist bei den zuständigen Trägern abgefragt und bewertet worden. Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation und ggf. weiteren Medienleitungen kann über die Erweiterung der im Umfeld vorhandenen Netze erfolgen.

6.4 Bergbau

Die bergbaulichen Verhältnisse im Plangebiet sind durch die DMT (Bauvorhaben „Möbel Rück" auf dem Grundstück „Straßburger Straße / Seilerstraße" in Oberhausen, Essen Januar 2010) bewertet worden. Die Grundlage der Bewertung wurde durch eine Grubenbildeinsichtnahme bei der Bezirksregierung Arnsberg geschaffen.

Aus der gutachterlichen Stellungnahme ist ersichtlich, dass die beschriebene Steinkohlengewinnung in den Flözen Johann und Präsident der Zeche Roland nach den Regeln der Landesbergbehörde Nordrhein-Westfalen als oberflächennaher Bergbau einzustufen ist, da diese oberhalb einer Teufe von 100 m mit einer Festgesteinsüberdeckung von mehr als 30 m geführt worden ist. Bergschadentechnisch wird nach allgemeiner Lehrmeinung davon ausgegangen, dass Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus solch tieferem Bergbau nach 5 bis 10 Jahren nach Einstellung des Gewinnungsbetriebs abgeschlossen sind. Im hier vorliegen Fall sind die höchsten einwirkenden Abbaubetriebe schon vor rund 134 Jahren und das Bergwerk Roland vor 82 Jahren eingestellt worden und selbst die Stilllegung der Zeche Concordia liegt mehr als 40 Jahre zurück.

Aus diesen Gründen sind keine weiteren Einwirkungen aus der eingestellten untertägigen Steinkohlengewinnung auf das geplante Bauvorhaben zu erwarten und es ist keine Notwendigkeit zu speziellen Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen nach § 110 ff. Bundesberggesetz (BBergG) gegeben.

Eine Kennzeichnung möglicher bergbaulicher Auswirkungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 ist nicht notwendig.

6.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.
Da es sich beim Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 um einen Bereich handelt, der nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wird, findet § 51a LWG hier keine Anwendung.

Für die Entwässerungsplanung sind grundsätzlich zwei Varianten erarbeitet worden.

Sollte eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich sein wird ein Mischwassersystem mit einem Rückhaltekanal und einem Komplettanschluss an die vorhandene öffentliche Mischwasservorflut in der Straßburger Straße vorgesehen. Die Einleitung muss gedrosselt erfolgen.

Bei einer Berücksichtigung der Versickerung werden eine Trennkanalisation mit Versickerung und ein modifiziertes Mischsystem realisiert.

Die Verkehrsflächen im nördlichen Bereich werden in dieser zweiten Variante an die Mischkanalisation in der Straßburger Straße angeschlossen. Hierzu zählen auch die privaten Stellplätze sowie das Überschusswasser der begrünten Carports. Die privaten Verkehrsflächen werden wasserdurchlässig befestigt, um den Abfluss weitestgehend zu reduzieren.

Diesem Mischwasserkanal wird auch das Schmutzwasser der geplanten Wohnbebauung zugeführt. Die übrigen Verkehrsflächen im nördlichen Bereich sowie die privaten Dachflächen der geplanten Hauseinheiten werden im Bereich der öffentlichen Grünfläche über ein Trennsystem in einer zentralen öffentlichen Versickerungsrigole versickert. Die versickerungsfähigen Schichten stehen erst in ca. 2-2,5 m Tiefe an. Der Grundwasserabstand scheint ausreichend.

Dem Einleiten der Niederschlagswässer in die Kanalisation wird nicht der Vorzug gegeben. Im weiteren Verfahren erfolgt eine Konkretisierung der Variante Trennsystem bis zum Satzungsbeschluss. Eine abschließende Entscheidung zum Umgang mit den anfallenden Abwässern wird im Durchführungsvertrag geregelt und festgelegt.

7. Hinweise

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

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

Kinderspielflächen
Kinderspielflächen und das vegetationsfreie Umfeld von Kinderspielflächen sind mit Bodenmaterial herzustellen, das nachweislich die Vorsorgeanforderungen der Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) erfüllt. Für Spielsand gelten die Qualitätsanforderungen des RdErl. „Vorsorgender Gesundheitsschutz für Kinder auf Kinderspielflächen" d. Ministeriums für Frauen, Jugend, Familie und Gesundheit vom 16.03.2003.

Boden
Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien und der Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten sind die DIN 19731, die DIN 18915 und die materiellen Anforderungen der §§ 9 und 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.

8. Bodenordnung

Es ist vorgesehen, mit Realisierung der Bebauung die einzelnen, neu entstehenden Baugrundstücke als privates Einzeleigentum zu veräußern. Die Flächen für die Erschließungsanlagen und die Grünfläche mit Kinderspielplatz sollen nach Fertigstellung der Maßnahme an die Stadt Oberhausen übereignet werden. Entsprechende Regelungen wird der Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 beinhalten. Bodenordnende Verfahren sind somit nicht erforderlich.

9. Kosten

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

Nach Übernahme der Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünfläche durch die Stadt Oberhausen entstehen Unterhaltungskosten. Die Höhe der Unterhaltungskosten wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

10. Flächenbilanz

Nutzungen	Konzept
Privates Bauland	5.242 m²
Privates Bauland Bestand	578 m²
Flächen f. Stellplätze und Garagen	1.401 m²
Öffentl. Verkehrsflächen	1.490 m²
Öffentl. Grünflächen	1.407 m²
Geltungsbereich Bebauungsplan	10.118 m²

11. Umweltbericht

11.1 Einleitung

Rechtsgrundlage
Gemäß § 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Die Umweltprüfung ist unselbständiger Teil im Aufstellungsverfahren. Ihre Ergebnisse sind im Umweltbericht darzustellen, der gesonderter Teil der Begründung der Bauleitpläne ist.

Inhalt und Form des Umweltberichtes regelt eine Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Ebenen der Erfassung und Bewertung in der Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind:

- Pflanzen und Tiere (inkl. biologischer Vielfalt)
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild / Erholung
- Mensch / Bevölkerung (inkl. menschlicher Gesundheit)
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Weiterhin zu berücksichtigen sind Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete mit ihren Schutz- und Erhaltungszielen sowie die Darstellungen (bzw. Festsetzungen) von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.

Scoping-Ergebnisse
Im Scoping wurde zwischen dem Vorhabenträger und den Fachämtern der Stadt abgestimmt, dass für die Themen:

- Boden (Gefährdungsabschätzung zu Altlasten)
- naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- Artenschutz
- Verkehr
- Lärm

im Zuge der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Fachgutachten zu erarbeiten sind.

11.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze
Die nachstehende Tabelle stellt die in Fachgesetzen formulierten Ziele des Umweltschutzes auf die Schutzgüter bezogen dar.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Bundesimmissions-schutzgesetz (BIm-SchG) inkl. Verord-nungen	Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästi-gungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterun-gen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädli-chen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vor-sorge
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Be-völkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, des-sen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll
	Bundesnaturschutz-gesetz (BNatSchG) / Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebens-grundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künfti-gen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Artenschutz	Bundesnaturschutz-gesetz (BNatSchG) / Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfä-higkeit 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.
	Verwaltungsvorschrift Artenschutz	Gemäß MUNLV (2007) gilt im Anwendungsbereich genehmi-gungspflichtiger Vorhaben für alle FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten nach § 44 Abs. 1 Bundesnatur-schutzgesetzes ein Zugriffsverbot (u. a. Verbot des Fanges, der Verletzung und der Tötung von Tieren der besonders geschütz-ten Arten. Auch dürfen Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich ein Stö-rungsverbot).
Boden	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasser-schutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirt-schaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzun-gen; - der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderun-gen, - Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bo-denveränderungen, - die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderun-gen und Altlasten. Grundstückseigentümer sind verpflichtet, im Sinne des Gesetzes Vorsorte zu treffen, um Bodeneinwirkungen zu vermeiden oder zu vermindern, soweit dies auch im Hinblick auf den Zweck der Nutzung des Grundstücks verhältnismäßig ist.
	Bundes- Boden-schutz und Altlasten-	Regelungen für den Umgang mit Verdachtsflächen, altlasten-verdächtigen Flächen, schädlichen Bodenveränderungen und

	verordnung (BBodSchV)	Altlasten von der Untersuchung und Bewertung bis zu Anforderungen an Sanierungen und Vorsorge sowie Festlegung von Prüf- und Maßnahmewerten und Vorsorgewerten.
	Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Böden, welche die Bodenfunktionen nach BBodSchG im besonderen Maß erfüllen, sind besonders zu schützen.
	Altlastenerlass	Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass).
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Landeswasser-gesetz NW	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.
Klima	BauGB Baugesetzbuch	Klimaschutzbezogene Zielvorgaben sind in die Bauleitplanung eingeführt worden: Bauleitpläne sollen demnach eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz gewährleisten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen.
Klima	Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Landschaft, Ortsbild	BauGB	Bauleitpläne sollen dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Kultur- u. Sachgüter	Denkmalschutzgesetz	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Übergeordnete Fachplanungen

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne Mülheim an der Ruhr und Oberhausen stellt für das Plangebiet auf regionalplanerischer Ebene „Allgemeine Siedlungsbereiche" und auf flächennutzungsplanerischer Ebene „Wohnbauflächen" dar.

Im Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Wesentlichen als „Grünfläche" dargestellt. Die Anschlussbereiche an die Straßburger Straße und die Seilerstraße sind als „Wohnbauflächen" dargestellt. Es sind für den Geltungsbereich keine konkreten Maßnahmen vorgesehen.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Oberhausen.

Für die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und weiterer östlich angrenzender Flächen liegt eine Gestaltungssatzung vor, die im Zuge inzwischen überholter Planungen zur Erweiterung der Möbelstadt Rück 1991 in Kraft getreten ist. Mit der Rechtskraft des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 tritt die Gestaltungssatzung für die Flächen des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 durch separaten Beschluss des Rates der Stadt Oberhausen außer Kraft. Dieser erfolgt zum Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

FFH- oder Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Sonstige Schutzgebiete und –objekte (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, Wasserschutzgebiete) sind nicht betroffen. Schützenswerte Biotope nach § 62 Landschaftsgesetz (LG) sind im Planungsraum nicht vorhanden. Im Plangebiet befinden sich keine im Biotopkataster NW geführten Objekte. (Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen, GeoServer NRW, Zugriff am 06.07.11)

Es gibt keine rechtskräftigen Bebauungspläne im Geltungsbereich des Vorhabens.

Die Klimaanalyse der Stadt Oberhausen ist bei der Planung zu berücksichtigen.

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen:

Geschützte Bäume sind demnach Bäume mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen in 100 cm Höhe über dem Erdboden; nicht unter diese Satzung fallen Pyramidenpappeln und Obstbäume auf privaten Grundstücken mit Ausnahme von Walnussbäumen und Esskastanien.

Als Ersatz ist durch den Verursacher für jeden geschützten, entfernten oder zerstörten Baum ein neuer Baum auf einem Grundstück im räumlichen Anwendungsbereich dieser Satzung zu pflanzen und zu erhalten (Ersatzpflanzung).

Als Ersatzpflanzungen gelten standortgerechte Laubbäume und Eiben (keine Birken, Weiden, Pappeln und Kulturobstbäume außer Walnussbäume und Esskastanien) mit einem Stammumfang von 16 cm. Die Anzahl der Ersatzpflanzung orientiert sich hierbei am Stammumfang des entfernten Baums:

Stammumfang des zu entfernenden Baums	Anzahl der Ersatzpflanzung
80-120cm	1 Stück
je weiter 50 cm Stammumfang	1 Stück

Weitere übergeordnete Fachplanungen liegen nicht vor.

11.3 Beschreibung und Auswertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Schutzgut Mensch

Derzeitiger Umweltzustand

Bestehende Nutzungen im Umfeld des Geltungsbereichs:

Geschlossene Wohnbaustruktur	das Plangebiet umgebend
Einzelhandel	im Nahbereich nicht vorhanden an der Falkensteinstraße in ca. 500 m Entfernung an der Rolandstraße in ca. 800 m Entfernung „Neue Mitte" in ca. 2,5 km Entfernung
Möbelfachmarkt	an das Plangebiet grenzend
Spielplatz	drei Spielplätze in Bereich bis ca. 500 m Entfernung vom Geltungsbereich
Kindergarten	Kath. Kindergarten St. Johannes in der Barbarastraße
Grundschule	Astrid-Lindgren-Schule in der Stiftstraße

Weiterführende Schulen	Heinrich-Heine-Gymnasium in der Lohstraße Niederrhein-Kolleg in der Wehrstraße
Sportstätten	Sportanlagen Tiroler Straße und Mellinghofer Straße in ca. 500m bzw. 1 km Entfernung
Hallenbad	
Krankenhaus	Krankenhaus EKO, Virchowstraße, Entfernung ca. 500 m
Erholungsflächen	Uhlandpark in ca. 500m Entfernung, Stadtpark Rolandhalde in ca. 1km Entfernung, Gehölzgarten Ripshorst in 2,5 km Entfernung, Emscher Landschaftspark in ca. 2,5 km Entfernung, Ruhrwiesen in ca. 4 km Entfernung

Die Grundversorgung wird in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf als gut eingestuft. Die Versorgung des Plangebietes mit Infrastruktureinrichtungen wird ebenda als zufrieden stellend bewertet.

Gerade im städtischen Verdichtungsraum bilden kleinteilige Freiflächen, die gut einsehbar sind, eine Bereicherung des Erholungsangebotes und des Orts- und Landschaftsbildes. Die Wertigkeit der Freifläche für die Erholung wird durch die Nutzungen im Anschlussbereich Straßburger Straße gemindert. Die Freifläche ist nicht öffentlich zugänglich. Insgesamt besitzt die Fläche für die Allgemeinheit eine geringe Erholungsfunktion und einen geringen Freizeitwert.

Derzeitige Problemlage

Belastungen Bestand:

- Lärmimmissionen
  „Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen (Straße und Schiene) wurden gem. DIN 18005 beurteilt. Ergebnis der Immissionsberechnung ist, dass entlang der vorgesehen Fassaden der geplanten Baukörper die schalltechnischen Orientierungswerte für die geplanten allgemeinen Wohngebiete in Teilbereichen um bis zu 3 dB(A) tags/nachts überschritten werden.

  Aufgrund der Immissionen ergeben sich im Plangebiet die Lärmpegelbereiche II bis IV, die in der Planzeichnung kennzeichnet sind. Für diese Bereiche wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ausschließlich Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mit den erforderlichen Bau-Schalldämm-Maßen gemäß DIN 4109 zulässig sind.

  (Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Straßburger Straße/Seilerstraße" in Oberhausen, Peutz Consult, 2012)
- Seveso II
  Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich außerhalb des Einflussbereichs von Betrieben, die unter die Regelungen der europäischen Seveso-II-Richtlinie (Richtlinie 96/82/EG) fallen.
- Elektromagnetische Strahlung
  Es liegen keine Erkenntnisse über Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Strahlung, Gerüche oder Lichtimmissionen im Plangebiet vor.
- Erschütterungen
  Erhebliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.
- Staub-, Schadstoffimmissionen
  Erhebliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.
- Sonstige Immissionen
  Erhebliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

- Altlasten
  Es gibt für das Plangebiet Einträge im städtischen Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht für die Grundstücke Straßburger Straße 96 und 98, für die frühere Nutzungen als Tankstelle bzw. chemische Reinigung genannt werden. Diese Verdachtsfläche dokumentiert jedoch nicht die tatsächliche Nutzung der Fläche, sondern lediglich die Wohnadresse des Betreibers.
  Geringfügige Schadstoffbelastungen im Oberboden ohne Gefährdungspotential im Wirkungspfad Boden/ Mensch.
  Oberboden aus dem Flurstück 259 überschreitet die Prüfwerte für Kinderspielflächen der BBodSchV.
  Nutzungsspezifische Bodenverunreinigung im nördlichen Grundstücksteil mit geringer Überschreitung der LAWA – Prüfwerte für MKW, jedoch ohne altlastenspezifische Relevanz.
  (Orientierende Gefährdungsabschätzung; Beurteilung hinsichtlich schutzwürdiger Böden; Hinweise auf schadstoffhaltige Baustoffe, Baugrundvoruntersuchung, DR. GÄRTNER & PARTNER GBR. 2012).

Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

- Lärmbelastungen
  Baubedingt während der Bauphase.
  Die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 wird vorausgesetzt.

  „ Beurteilung Stellplatzanlage:
  Für die Errichtung einer zu den Wohngebäuden gehörenden oberirdischen Stellplatzanlage waren die hiervon ausgehenden Schallimmissionen auf Grundlage der Planunterlagen zu prognostizieren und anhand der Vorgaben der DIN 18005 zu beurteilen. Die Immissionsberechnung zeigt, dass innerhalb des Tageszeitraums und des Nachtzeitraums an allen Immissionsorten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

  Beurteilung Straßenneubau
  Im Rahmen des geplanten Straßenneubaus (Erschließungsstraße) wurde gemäß 16. BlmSchV geprüft, welche Beaurteilungspegel durch den zukünftigen Verkehr auf der neuen Straße an den bestehenden Gebäuden hervorgerufen werden, und ob Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen hieraus entstehen. Die Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden an allen bestehenden Gebäuden eingehalten, daher ergibt sich insgesamt für keine der vorhandenen Wohngebäude ein Anspruch dem Grunde nach auf Schallschutzmaßnahmen nach 16. BlmSchV."
  (Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Straßburger Straße/Seilerstraße" in Oberhausen, Peutz Consult, 2012)
- Staubbelastungen
  Baubedingt während der Bauphase.
- Weitere Gesundheitsbeeinträchtigungen
  Es liegen keine Untersuchungen vor, weil davon auszugehen ist, dass von der Planung keine Belastungen ausgehen.
- Soziales Umfeld
  Stabilisierung durch städtebauliche Ordnung der Flächennutzung.
- Nutzungsverdrängung
  Grünfläche, Brachflächen mit geringem Freizeit- und geringem Erholungswert.
- Nutzungsgewinn
  Gebiet mit hochwertiger Wohnfunktion und Grünanlage mit Kinderspielbereich.
- Altlasten
  Bis auf die Verwendung des Oberbodens aus Flurstück 259 für Spielflächen, kann der

Oberboden vor Ort ohne Auswirkung aus en Gefährdungspfad Boden/Mensch wieder verwendet werden.

- Erholungsfunktion
  Geringfügige Verschlechterung für die Allgemeinheit durch die Verkleinerung der Freifläche, Aufwertung durch eine Grünanlage mit Kinderspielbereich.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Derzeitiger Umweltzustand

Das Plangebiet liegt in einem Blockinnenbereich und wird geprägt von einer weitläufigen Rasenfläche im zentralen Bereich mit Anschluss an die Seilerstraße sowie der umgebenden Rahmenpflanzungen privater Gärten. Der Bereich der ehemaligen Gewächshäuser der Gärtnerei hat sich zu einer Wiese und einem jungen Gehölz (hauptsächlich Brombeeren) entwickelt. Der nordwestliche Teil des Plangebietes ist bis auf kleinere Gartenbereiche vollständig befestigt. Neben der Ruine eines Betriebsgebäudes der ehemaligen Gärtnerei auf dem Flurstück 732 und einem ca. 15m hohen Kamin befinden sich hier Garagen/Werkstätten und Wohnhäuser mit Gärten an der Zufahrt Straßburger Straße. Von der Seilerstraße her ist das Gelände einsehbar, jedoch durch ein Tor abgeschlossen.

Schutzgebiete und –objekte sind nicht betroffen. Schützenswerte Biotope nach § 62 Landschaftsgesetz (LG) sind im Planungsraum nicht vorhanden. Im Plangebiet befinden sich keine im Biotopkataster NW geführten Objekte. Im direkten Umfeld an der Straßburger Straße liegt die im Alleenkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz verzeichnete Allee an der Straßburger Straße.

Die Biotoptypen im Plangebiet sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschrieben und bewertet. Die vorkommenden Biotoptypen weisen eine geringe Artenvielfalt auf.

Im Plangebiet befinden sich drei nach Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen geschützte Bäume.

Gemäß Artenschutzgutachten ist der Planungsraum nicht bedeutend als Lebensraum und für die Artenvielfalt. FFH- oder Natura2000-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind die Bäume in den umgebenden privaten Gärten aus alten Platanen und die geschützten Vegetationsstrukturen im Bereich der ehemaligen Gewächshäuser als Qualität im Sinne des Artenschutzes zu sehen.

Im Rahmen der Untersuchungen zur Artenschutzprüfung Stufe 1 wurde festgestellt, dass sich im Plangebiet mehrere Häuser befinden, die im Zuge der Planumsetzung abgerissen werden sollen und eine Ausprägung besitzen, die Fledermausquartiere grundsätzlich nicht ausschließt. Es wurde als erforderlich angesehen, die Artengruppe der Fledermäuse näher zu untersuchen.

Derzeitige Problemlage

Durch das eigentlich nicht zulässige Betreten der privaten Grünfläche ist eine Beeinflussung der Biotoptypen gegeben

Die Entwicklung der Brachflächen im Bereich der ehemaligen Gärtnerei geschieht ungelenkt.

Die Rasenflächen werden intensiv gepflegt.

Es befinden sich potentielle Quartiere der Zwergfledermaus in zum Abriss vorgesehenen Gebäuden.

Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die vorhandenen Vegetationsstrukturen werden durch die Maßnahme mit Ausnahme der Gartenflächen der Bestands- Wohnbebauung an der Straßburger Straße vollständig zerstört.

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen durchgeführt.

Mit der Umsetzung des Vorhabens werden drei nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume entfernt.

Nr.	S	ø	STU	Art	X	E	I	16-18
1	1	0,32	1,00	Kiefer	X		I	2
2	1	0,50	1,57	Hemlocktanne	X		I	2
3	1	0,40	1,26	Mammutbaum	X		I	2
4	1	0,25	0,79	Magnolie		E		0
5	1	0,20	0,31	Magnolie		E		0
	1	0,15	0,24	Summe STU: 0,55				
6	1	0,35	1,10	Obstbaum		E		0
				Summe				6
				Ersatzpflanzungen Hochstamm, STU 16-18cm				6

Erläuterung der Abkürzungen:	
Nr.	laufende Numerierung (s. Plan)
S	Anzahl Stämme
ø	Stammdurchmesser (div. = verschiedene Werte)
STU	Stammumfang (bei mehrstämmigen nur, wenn ein
	STU >30cm und Summe der STU >80cm)
Art	Deutscher Name
X	nach Baumschutzsatzung geschützter Baum
E	Erhalt
I	Inanspruchnahme
16-18	Lieferqualität der Ersatzpflanzung

Tabelle 1 Baumbestand, Eingriffe, Ersatzpflanzungen

Der Ersatz gem. Baumschutzsatzung für die im Bereich des Vorhabens notwendige Beseitigung von drei Bäumen soll über Baumpflanzungen in der Grünfläche in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Oberhausen erfolgen.

Die Bestandserfassung für Fledermäuse ergab, dass mit der Durchführung des Vorhabens eine gewisse Entwertung von Jagd- bzw. Nahrungshabitaten der Zwergfledermäuse einhergeht. Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes werden jedoch nicht ausgelöst, wenn die im Gutachten vorgeschlagenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eingehalten werden.

Aus der ökologischen Bilanz im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ergibt sich ein Punktedefizit von 8.575 Biotopwertpunkten. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen können innerhalb des Plangebiets nicht umgesetzt werden. Es wird angestrebt, die Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen im Oberhausener Stadtgebiet umzusetzen. Es ergibt sich z.B. bei Anreicherung von Ackerflächen mit Gehölzstrukturen ein Flächenbedarf von ca. 2.144 m². Die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Schutzgut Boden

Derzeitiger Umweltzustand

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Böden, welche die Bodenfunktionen nach … Bundes-Bodenschutzgesetz im besonderen Maß erfüllen …, sind besonders zu schützen" (§ 1 Landesbodenschutzgesetz).

Das Plangebiet ist außerhalb vorhandener Oberflächenbefestigungen flächendeckend aufgefüllt. Die Auffüllungen erreichen Mächtigkeiten von 0,2 bis zu 1,2 m. Sie bestehen hauptsächlich aus schwach schluffigen, humosen Sanden (Oberboden) mit meist geringem Fremdanteil. Darunter lagern lokal Auffüllungen zwischen 0,3 bis 0,8 m Stärke aus Schluffen und Sanden. Die Auffüllungen werden vor allem im nördlichen Teil des Plangebietes unterlagert von Windablagerungen aus locker gelagerten schwach schluffigen, schwach kiesigen Fein- und Mittelsanden. Darauf folgen Grundmoränenablagerungen aus feinsandigen, tonigen Schluffen in Schichtstärken zwischen 0,5 bis 1 m auf Terrassenablagerungen aus Sanden und Kiesen.

Laut Auskunftssystem BK 50 (Karte der schutzwürdigen Böden) stehen im Plangebiet überwiegend Braunerden, Parabraunerden, Kolluvisole und Auenböden an. Die beschriebenen Böden sind mit dem Kürzel „sw__ff" nicht weiter bewertet, jedoch generell als Böden mit natürlicher Bodenfruchtbarkeit und Puffer- und Speicherkapazität für Wasser und Nährstoffe ausgewiesen. Der Boden wird als geeignet für die Versickerung eingestuft. Die Filterkapazität ist gering bewertet.

Im Umweltbericht zum RFNP Themenkarte 7 A („Schutzwürdige Böden, Teil A: Böden mit besonderer Bodenfruchtbarkeit, Bodenentwicklungspotential natürlichem Boden, Archivpotential") liegt die Fläche in einem Bereich ohne Darstellung („Flächennutzungen, bei denen von einer starken Überprägung des Bodenprofils ausgegangen werden kann, werden nicht dargestellt."). Nach Themenkarte 7 B („Schutzwürdige Böden, Teil B: Böden mit hohem Filter-/Puffer- und Wasserspeichervermögen") ist im Geltungsbereich mit geringer Wahrscheinlichkeit vom Vorkommen von Böden mit hohem Wasserspeichervermögen auszugehen. Dem Übersichtscharakter der zugrunde liegenden Bodenkarte von NRW 1:50.000 entspricht, dass anthropogene Veränderungen kaum berücksichtigt sind. Diese sind aber von wesentlicher Bedeutung, da zum einen die tatsächliche Schutzwürdigkeit durch Nutzungseinflüsse erheblich beeinträchtigt sein kann und zum anderen naturbelassene Böden auch für die Sicherung der Boden- und damit Biodiversität erhaltens- bzw. schutzwürdig sind. Dies gilt insbesondere für den stark verdichteten Siedlungsraum des Ruhrgebietes.

„Aufgrund der Untersuchungsergebnisse haben die vorhandenen Böden in aktuell unversiegelten Bereichen aufgrund der bindigen Substratzusammensetzungen bis teilweise ungefähr 2 m unter Geländeoberkante eine Funktion hinsichtlich des Wasserspeichervermögens und der Puffer- sowie Speicherkapazität für Wasser, Nähr- und Schadstoffe. Die flächig anthropogen eingebrachten Fremdbeimengungen/umgelagerten Bodenmaterialien reduzieren diese Eigenschaften insofern, als dass das Bodengefüge und somit auch hydrologische Eigenschaften gegenüber einem natürlichen anstehenden Boden verändert sind."

(Orientierende Gefährdungsabschätzung; Beurteilung hinsichtlich schutzwürdiger Böden; Hinweise auf schadstoffhaltige Baustoffe, Baugrundvoruntersuchung, DR. GÄRTNER & PARTNER GBR. 2012)

Schutzwürdige Böden sind im Gutachten der Dr. Gärtner & Partner GbR aus 2012 beschrieben und bewertet.

Derzeitige Problemlage

Es gibt für das Plangebiet Einträge im städtischen Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht für die Grundstücke Straßburger Straße 96 und 98, für die frühere Nutzungen als Tankstelle bzw. chemische Reinigung genannt werden. Diese Verdachtsfläche dokumentiert jedoch nicht die tatsächliche Nutzung der Fläche sondern lediglich die Wohnadresse des Betreibers. Eine weitere Fläche mit Bodenbelastungsverdacht befinden sich auf dem Grundstück der Fa. Möbel Rück. Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse ist nicht mit einer Gefährdung des Schutzgutes Mensch zu rechnen (DR. GÄRTNER & PARTNER GBR, 2012).

Zur Ermittlung der Bodenbelastungssituation und evtl. erforderlicher Sanierungsmaßnahmen im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung mit Hausgärten wurde ein Gutachten zur orientierten Einschätzung erstellt („Orientierende Gefährdungsabschätzung, Hinweise auf schadstoffhaltige Baustoffe, Baugrundvoruntersuchung", Dr. Gärtner und Partner GbR, Duisburg November 2012). Der Oberboden im Plangebiet weist im Wesentlichen Schadstoffgehalte unterhalb der Prüfwerte für Wohnflächen aus der Bundes-Bodenschutzverordnung auf. Die Prüfwerte für Kinderspielflächen und Wohngebiete werden im Oberboden an einer Stelle (‚Flurstück 259) überschritten. (vgl. Dr. Gärtner & Partner 2012, S. 15).

Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei der Durchführung ergeben sich baubedingte Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Erd- und Tiefbauarbeiten und anlagebedingt erhebliche Beeinträchtigungen durch die Zunahme der versiegelten Flächen.

Im Bereich der geplanten Straßenflächen, Haus- und Vorgärten ergeben sich anlagebedingt Eingriffe mit sehr hohen Auswirkungen auf schutzwürdige Böden. Das Gutachten der Dr. Gärtner und Partner GbR aus November 2012 ermittelt für diese Eingriffe einen Kompensationsbedarf von 3.362 m². Es werden Kompensationsmodelle theoretisch betrachtet. Die Festlegung und die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen können innerhalb des Plangebiets nicht umgesetzt werden. Es wird angestrebt, die Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen im Oberhausener Stadtgebiet umzusetzen. Es ergibt sich z.B. bei Anreicherung von Ackerflächen mit Gehölzstrukturen ein Flächenbedarf von ca. 2.144 m². Die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Von der vorgesehenen Nutzung geht absehbar keine Gefahr von Schadstoffeintragungen in den Boden aus.

Die Oberböden aus dem Flurstück 259 dürfen aufgrund ihres Bleigehaltes über dem Prüfwert für Kinderspielflächen nicht in entsprechender Nutzung in den Direktkontakt gelangen. (vgl. Dr. Gärtner & Partner 2012, S. 9, 15). Im Bereich der Grünfläche mit Spielplatz ist dieser Boden bis in 35 cm Tiefe auszutauschen. Sonstiger Aushubboden und Oberboden kann für den Einbau in geplanten Garten- und Grünflächen wieder verwendet werden.

Bereiche mit Prüfwertüberschreitungen sollen im Zuge der Realisierung durch auf die geplante Bodenverwendung abgestimmte Untersuchungen weiter untersucht werden, um die Kontakte zu Schadstoffen über die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Grundwasser auszuschließen.

Schutzgut Wasser

Derzeitiger Umweltzustand

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete. Schichtwasser wurde in den vorliegenden Untersuchungsergebnissen nicht benannt. Der Grundwasserflurabstand beträgt gem. Ermittlung in einem alten Bewässerungsbrunnen der ehemaligen Gärtnerei 7,75 m.

Die hydrogeologischen Verhältnisse im Geltungsbereich wurden nicht untersucht.

Durch die größtenteils unversiegelten Flächen wird Niederschlagswasser auf direktem Weg dem Grundwasser zugeführt.

Derzeitige Problemlage

Das Niederschlagswasser der Gebäude- und Verkehrsflächen wird derzeit in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.

Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die zusätzliche Versiegelung (s. Boden) wirkt sich grundsätzlich negativ auf den Wasserhaushalt aus.

In Bezug auf die Versickerung bzw. Einleitung des Niederschlagswassers gemäß § 51a LWG wurde im Aufstellungsverfahren festgehalten, dass das Plangebiet nicht erstmalig einer Bebauung zugeführt wird und eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht zwangsläufig umzusetzen ist. Bis zum Satzungsbeschluss werden in der Erschließungsplanung die Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der Eingaben der Unteren Wasserbehörde geprüft. Abschließende Regelungen dazu werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als nicht erheblich einzustufen.

Schutzgut Klima/Luft

Derzeitiger Umweltzustand

Klimatisch gesehen liegt das Ruhrgebiet im Bereich des maritim beeinflussten Klimabereiches „Nordwest-Deutschland" mit kühlgemäßigten Sommern und mäßig-kalten Wintern. Kennzeichnend

dafür sind dominierende südwestliche Windrichtungen und eine verhältnismäßig geringe Jahrestemperaturamplitude.

Das Plangebiet wird in der Stadtklimaanalyse (Gesamtstädtische Klimaanalyse der Stadt Oberhausen, RVR, 2003) großräumig dem Klimatop Stadtklima zugeordnet, der eine überwiegend dichte, geschlossene Zeilen- und Blockbebauung mit meist hohen Baukörpern und engen Straßen aufweist. Die dichte Bebauung verursacht ausgeprägte Wärmeinseln und einen verringerten Luftaustausch, was zu bioklimatischen und lufthygienischen Belastungen führen kann.

Die Planungshinweise der Stadtklimaanalyse zielen darauf ab, eine weitere Verdichtung im Bereich des Klimatops Stadtklima zu vermeiden und fordern eine verstärkte Durchgrünung. Gleichzeitig werden Hinweise auf eine Anreicherung der Straßen- und Siedlungsräume mit Bäumen, Dach- und Fassadenbegrünungen gegeben.

Kleinräumig betrachtet, verfügt das Plangebiet dagegen aufgrund der derzeit bestehenden Rasenfläche über ein Ausgleichspotenzial im Hinblick auf die Produktion von Frischluft. Eine Ausfilterung von Schadstoffen ist wegen des Mangels an Bäumen und Sträuchern auf der Fläche gering zu bewerten. Des Weiteren fehlt es der Fläche aufgrund des mangelnden Anschlusses an klimatisch wirksame Flächen und aufgrund der ebenen Topographie an Bedeutung als Luftleitbahn. Eine nächtliche Kaltluftproduktion ist in kleinem Maßstab gegeben, die sich aber aufgrund der isolierten Lage nicht wesentlich begünstigend auf den umgebenden Siedlungsraum auswirken kann.

Hauptquelle für Emissionen sind Industrie, Gewerbe, Hausbrand und Autoverkehr. Die Minimierung dieser Emissionen ist Ziel des Schutzes der Luft.

Der Bebauungsplan liegt im Bereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet Teilplan West und in der Umweltzone und damit in einem von Vorbelastungen geprägten Gebiet. Der Luftreinhalteplan verfolgt einen regionalen Ansatz zur Reduzierung der Luftbelastungen, da im gesamten Ruhrgebiet flächendeckend Überschreitungen oder drohende Überschreitungen von geltenden Grenzwerten für Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO2) festgestellt wurden.

Messungen zur aktuellen Luftqualität werden an den umgebenden Straßen des Plangebietes nicht durchgeführt. Eine Einschätzung der Luftbelastung wird auf der Grundlage von Modellrechnungen vorgenommen, deren Ergebnisse in einer Karte der Hintergrundbelastung und in den aktuellen Belastungskarten Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) verzeichnet sind. Dabei ist festzustellen, dass es keine Hinweise auf eine Grenzwertüberschreitung für Feinstaub und Stickstoffdioxid für das Plangebiet gibt.

Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei den Schutzgütern Klima und Luft sind als Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion zu nennen.

Die Planung steht teilweise im Widerspruch zu den Forderungen „Weitere Verdichtung vermeiden" und „Durchgrünungsgrad erhalten und vergrößern" aus der Karte „Planungshinweise" (Gesamtstädtische Klimaanalyse Stadt Oberhausen, RVR, 2003).

Mit der Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans geht der Verlust der heutigen Rasenfläche einher. Die geplante Bebauung wird kleinräumig zu einer klimatischen Wirkung in Form einer erhöhten Erwärmung der versiegelten Oberflächen und einer Minderung der Durchlüftung des Bereichs führen. Diese klimatisch negativen Wirkungen werden durch die Durchgrünung des geplanten Wohngebiets mit Hausgärten, einer Öffentlichen Grünfläche, begrünten Parkplätzen und begrünter Carportanlagen partiell gemindert. Insgesamt werden sich aufgrund des Erhalts der vorhandenen großflächigen Hausgärten und der Minderung der Beeinträchtigungen in Form einer Durchgrünung der weitgehend autofreien Neubebauung die stadtklimatischen Verhältnisse im Plangebiet nicht erheblich verschlechtern. Relevante Auswirkungen auf das stadtklimatische Wirkungsgefüge sind nicht zu erwarten.

Während der Bauphase wird es im Baugebiet und im unmittelbaren Umfeld temporär zu Staubbelastungen kommen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch Umsetzung der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 keine signifikante Verschlechterung der lufthygienischen Belastungssituation zu erwarten ist.

Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

Derzeitiger Umweltzustand

Das Plangebiet liegt in einem Blockinnenbereich. Die Freifläche wird als gut einsehbarer, freier und nicht möblierter Landschaftsraum wahrgenommen. Die Fläche ist nicht öffentlich zugängig.

Der zum Teil alte Baumbestand in den benachbarten Gärten prägt das Landschaftsbild nachhaltig. Ein weiteres prägendes Element ist die große Rasenfläche im Zentrum des Plangebietes. Die Bestandsflächen weichen insbesondere mit ihrer Ausprägung als Rasen- und Brachflächen vom umgebenden Ortsbild des Blockinnenbereichs mit intensiver Gartennutzung ab. Der nordwestliche Teil des Plangebietes ist bis auf kleinere Gartenbereiche vollständig befestigt. Neben der Ruine eines Betriebsgebäudes der ehemaligen Gärtnerei auf dem Flurstück 732 und einem ca. 15m hohen Kamin befinden sich hier Garagen/Werkstätten und Wohnhäuser mit Gärten an der Zufahrt Straßburger Straße. Im Plangebiet befinden sich nur einzelne auf den Landschaftsraum wirkende Einzelbäume.

Derzeitige Problemlage

Die Entwicklung der Brachflächen im Bereich der ehemaligen Gärtnerei geschieht ungelenkt. Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der Flächen wären zur Vermeidung der Verwilderung erforderlich.

Die Rasenflächen müssen intensiv gepflegt werden.

Die Freifläche ist ungestaltet und bietet nur sehr geringe Erholungs- und Freizeitfunktionen.

Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Nachnutzung als Wohnbaufläche an dieser Stelle im Stadtgefüge ergänzt die umgebende Wohnbebauung entlang der Straßburger Straße, der Seilerstraße, der Lohstraße und der Barbarastraße. Die großzügige Freifläche in einem Blockinnenbereich bleibt nicht erhalten.

Die Grünverbindung vom geplanten Wohngebiet zur Seilerstraße wird ausgebaut als Parkanlage mit Kinderspielbereich. Die Erholungs- und Freizeitfunktionen der Fläche erhöhen sich damit.

Integrierung des Plangebiets in das Ortsbild durch gestalterische Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter

Derzeitiger Umweltzustand

Kultur- und Sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Derzeitige Problemlage

Keine Schutzgüter vorhanden.

Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Keine Schutzgüter betroffen.

Wechselwirkungen
Wechselwirkungen werden indirekt über die beschriebenen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und dort dargelegt.

11.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen werden aller Voraussicht nach noch über Jahre unverändert erhalten bleiben. Die sukzessive Entwicklung natürlicher Vegetation ist nur im Bereich der alten Gewächshäuser der Gärtnerei möglich und wird ansonsten durch die Nutzung verhindert.

Unversiegelte und versiegelte Flächen bleiben erhalten.

Der im Plangebiet bestehende Bedarf an Wohnnutzung (ermittelt in einer Wohnungsmarktanalyse aus dem Jahr 2012) kann nicht gedeckt werden.

Die Grünfläche verbleibt in einem ungestalteten Zustand ohne funktionale Einrichtungen.

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

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien und der Herstellung der nicht überbauten Teilflächen des Baugrundstücks 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 ggfs. 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

  Im Einzelfall können entsprechende Nachweise (Beschreibungen gemäß vorgenannten Punkten und Protokolle zu chemischen Analysen incl. pH-Wert und Gehalt an organischer Substanz) vom Bauherrn verlangt werden. In Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde können in bestimmten Fällen Böden zur Rekultivierung verwendet werden, deren Schadstoffgehalte über den Vorsorgewerten der BBodSchV liegen.

Gem. Artenschutzvorprüfung sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung umzusetzen, damit die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz hinsichtlich der Zwergfledermaus nicht ausgelöst werden:

- „Sofern Grünstrukturen nicht erhalten werden können, sind Gehölzfällungen ausschließlich außerhalb der Brutzeiten von Vögeln vorzunehmen."
- „Ein Abriss von Gebäuden sollte möglichst in den Wintermonaten (November – Februar) erfolgen. Sofern die Abrissarbeiten außerhalb der Wintermonate erfolgen, ist durch zusätzliche Sicht- und Detektorbegehungen unmittelbar vor dem Gebäudeabriss zu klären, ob Quartiersplätze von Fledermäusen an den Gebäuden bestehen."
- „Werden bei Abrissarbeiten oder Gehölzfällungen wider Erwarten Fledermäuse im Gebäude oder in Baumhöhlen festgestellt, ist unmittelbar die Untere Landschaftsbehörde der Stadt Oberhausen zu informieren. Grundsätzlich sind Fledermäuse fachgerecht zu bergen und zu versorgen."
- „Für Außenbeleuchtungen im Bereich der öffentlichen Flächen sind Laternen mit insektenfreundlichen, nach unten abstrahlenden Leuchtmitteln zu verwenden. Des Weiteren ist zu prüfen, ob zur Minimierung der Lichtemissionen eine Dimmung der Laternen in den Nachtstunden erfolgen kann."

Diese Maßnahmen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Zur Minderung wird die Grünfläche in der Verbindungsfläche zur Seilerstraße erhalten und ausgebaut als Parkanlage mit Kinderspielbereich. In der Grünfläche sind sechs Bäume als Ersatz für beseitigte Nadelbäume vorgesehen.

Im öffentlichen Straßenraum wird die Pflanzung von vier Laubbäumen festgesetzt.

Zur Minderung weiterer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, insbesondere der Berücksichtigung des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 a (1) BauGB, wird als Grundflächenzahl (GRZ) für den gesamten Geltungsbereich 0,4 festgesetzt.

Die Festlegung von Stellplätzen in der von der Bauordnung geforderten Anzahl verhindert die Notwendigkeit von Parksuchverkehr im Umfeld des Geltungsbereichs.

Eine extensive Begrünung der Dächer der Wohnhäusern und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von kleiner fünf Grad und einer Dachfläche von mindestens zwölf Quadratmeter und der Garagen ist vorgesehen.

Die Möglichkeit der örtlichen Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser wird noch geprüft.

Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich und Ersatz für nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ist im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag geregelt. Aus der ökologischen Bilanz ergibt sich dort ein Punktedefizit. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stehen im Plangebiet nicht zur Verfügung. Der überschlägig ermittelte Bedarf an zusätzlichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen beträgt ca. 2.211 m². Für die Ausgleichsmaßnahmen stehen dem Vorhabenträger zurzeit noch keine Grundstücke zur Verfügung. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden vom Vorhabenträger voraussichtlich außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Stadtgebiet von Oberhausen umgesetzt.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch einen Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Oberhausen sichergestellt.

Für im Rahmen der Umsetzung der Planung zu beseitigende, nach Baumschutzsatzung geschützte Nadelbäume wird in der Grünfläche gem. den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen Ersatz geleistet.

Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf

Es werden folgende, die Schutzgüter mittelbar und unmittelbar betreffende Festsetzungen getroffen:

- Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 bis 20 BauNVO (Planzeichnung, Bebauungsplan)
  WA Allgemeines Wohngebiet
  Grundflächenzahl 0,4
  Zahl der Vollgeschosse: II
- Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO (Planzeichnung, Bebauungsplan)
  offene Bauweise
  Baugrenzen
  nur Hausgruppen zulässig
  Anrechnung der Flächen von Stellplätzen und Garagen bzw. Gemeinschaftsanlagen.
- Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 4 und § 22 BauGB (Planzeichnung, Bebauungsplan)
  Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsmüllstandort
- Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 4 i. V. M. § 9 BauO NRW (Planzeichnung, Bebauungsplan)
  Als Minderungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan folgende textliche Festsetzungen zum nicht überbauten Flächenanteil in den Wohngebieten getroffen:
  „Die Wohngärten und die Vorgartenflächen dürfen mit Ausnahme von Gartenwegen und Sitzplatzbereichen nicht großflächig versiegelt bzw. als Abstell- oder Lagerplatz hergerichtet werden. Der nicht mit dem Wohnhaus überbaute Flächenanteil ist unversiegelt zu halten und gärtnerisch zu gestalten."
- Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB (Planzeichnung, Bebauungsplan)
  Öffentliche Verkehrsflächen:
  Verkehrsflächen mit Zweckbestimmungen „Verkehrsberuhigter Bereich" und „öffentliche Parkfläche"
- Festsetzungen gem. § 51 LWG i.V. mit § 9 (1) Nr. 20 BauGB
  „Stellplätze und die privaten Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen sind mit versickerungsfähigem Ober- oder Unterbaumaterial (z. B. Rasengitterstein, Schotterrasen, Fugenpflaster) zu versehen."
- Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 15 und 25 a) und b) BauGB
  Als Ersatz für zu beseitigende Bäume gem. Baumschutzsatzung und als Minderungsmaßnahmen werden festgesetzt:
  „In der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche sind insgesamt 6 Bäume zu pflanzen, eine oder mehrere Gehölzflächen und ein Fußweg anzulegen. Verbleibende Freiflächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen. Die Baumstandorte sind entweder in die Gehölzpflanzungen zu integrieren oder einzeln in mindestens 6 m² große Baumscheiben zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern, niedrigen Gehölzen oder Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzflächen sind in Form einer oder mehrerer höhengestaffelter Pflanzungen aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern in einer Gesamtgröße von mindestens 200 m² zu erstellen. Detaillierte Anforderungen zur Ausführungsplanung, Herstellung der Öffentlichen Grünfläche und der dauerhaften Pflege regelt der Durchführungsvertrag."
  „Innerhalb der neu geplanten Verkehrsflächen, der Parkplätze sowie auf dem Quartiersplatz werden insgesamt mindestens 4 mittelkronige Laubbaumhochstämme, Stammumfang 16-18 cm, gepflanzt und dauerhaft erhalten. Maßgeblich ist die Gesamtzahl der Bäume, die Standorte können je nach Erfordernis noch variiert werden. Für jeden Baumstandort ist eine mindestens 6 m² große Baumscheibe vorzusehen. Die Bäume sind mit 3-Bock-Baumverankerungen - im Bereich von Stellplätzen zusätzlich mit Baumbügeln - zu sichern. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Gehölzen oder Stauden zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten."
  „Die Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen."
- Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
  Aufgrund der Immissionen ergeben sich im Plangebiet die Lärmpegelbereiche II bis IV, die in der Planzeichnung kennzeichnet sind. Für diese Bereiche wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ausschließlich Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mit den erforderlichen Bau-Schalldämm-Maßen gemäß R'w,res nach Tabelle 8 und Korrekturen nach Tabelle 9 der DIN 4109 zulässig sind.
  Von den Festsetzungen kann nur abgewichen werden, wenn aufgrund von Abschirmungen ausgeführter Gebäudekörper und in der Wirkung vergleichbarer Bauten nachweislich und dauerhaft geringere maßgebliche Außenlärmpegel als die festgesetzten auftreten.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn /Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 zu erbringen.

- Kennzeichnungen
  Keine.
- Hinweise
  Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern
  Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist nicht auszuschließen
  Kinderspielplatz
  Boden

11.6 Geprüfte Alternativen

Der vorliegende Vorentwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 ist das Ergebnis aus der Diskussion mehrere städtebauliche Entwürfe für das Plangebiet im Rahmen eines Werkstattverfahrens mit Beteiligung der Bürger und setzt die Anregungen und Vorschläge der Anwohner und Eigentümer um.

11.7 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.

Es haben sich keine Probleme bei der Erstellung des Umweltberichtes ergeben.

11.8 Monitoring

Der Vollzug der Festsetzung von landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist regelmäßig zu kontrollieren:

- nach Fertigstellung der Maßnahme,
- nach Abschluss der Fertigstellungspflege,
- nach Abschluss einer zweijährigen Entwicklungspflege,
- danach im 5-Jahres-Rhythmus.

Der Zustand der gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB textlich festgesetzten Flächen ist regelmäßig zu kontrollieren:

- während der Ausführung Maßnahme (eventuell mehrmals),
- nach Fertigstellung der Maßnahme,
- danach im 5-Jahres-Rhythmus.

Zur Vermeidung von baubedingten Auswirkungen auf Fledermäuse sind Kontrollen durchzuführen hinsichtlich der in der Artenschutzvorprüfung zusammen gestellten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung:

- Gehölzfällungen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeiten von Vögeln vorzunehmen.
- Sofern die Abrissarbeiten außerhalb der Wintermonate erfolgen, ist durch zusätzliche Sicht- und Detektorbegehungen unmittelbar vor dem Gebäudeabriss zu klären, ob Quartiersplätze von Fledermäusen an den Gebäuden bestehen.
- Werden bei Abrissarbeiten oder Gehölzfällungen wider Erwarten Fledermäuse im Gebäude oder in Baumhöhlen festgestellt, ist unmittelbar die Untere Landschaftsbehörde der Stadt Oberhausen zu informieren. Grundsätzlich sind Fledermäuse fachgerecht zu bergen und zu versorgen.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind auszuschließen, in diesem Zusammenhang werden weiterführende Maßnahmen des Monitorings nicht erforderlich.

11.9 Zusammenfassung

Für ein Grundstück an der Straßburger Straße/Seiler Straße auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Thiele im Stadtteil Alt-Oberhausen liegt der Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 vor. Hauptziele sind die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets, die Regelung der Erschließungsnotwendigkeit und die Regelung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen dieser Planung i. S. d. § 2 Abs. 4 BauGB dargestellt und bewertet.

Bedingt erhebliche negative Umweltauswirkungen ergeben sich für die Schutzgüter

- „Tiere und Pflanzen" (Verlust von Biotopstrukturen und potentiellen Quartieren der Zwergfledermaus),
- „Boden" (Umlagerungen, Abtrag, Verlust von nichtversiegelten Flächen),
- „Klima" (Verdichtung der Bebauung).

Bei Umsetzung der beschriebenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind darüber hinaus keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Lärmbelastungen sind aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastung zu erwarten. Sonstige Immissionen werden nicht erwartet. Die Umsetzung der Planung löst keine Emissionen aus.

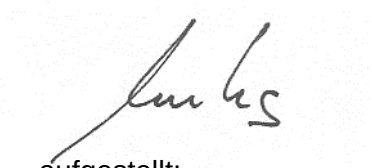
Schadstoffbelastungen der Böden liegen nur in geringfügigem Maße vor. Der Oberboden im Flurstück 259 ist für den Einbau in Spielflächen nicht geeignet. In einer „Orientierende Gefährdungsabschätzung" werden Maßnahmen zum Umgang mit den Altlasten beschrieben.

In Bezug auf die Versickerung bzw. Einleitung des Niederschlagswassers gemäß § 51a LWG wurde im Aufstellungsverfahren festgehalten, dass das Plangebiet nicht erstmalig einer Bebauung zugeführt wird und eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht zwangsläufig umzusetzen ist. Bis zum Satzungsbeschluss werden in der Erschließungsplanung die Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der Eingaben der UWB in der Offenlage geprüft. Abschließende Regelungen dazu werden im städtebaulichen Vertrag getroffen.

Im Planungsgebiet ergeben sich anlagebedingt Eingriffe mit sehr hohen Auswirkungen auf schutzwürdige Böden. Für diese Eingriffe wird ein Kompensationsbedarf ermittelt. Die Festlegung und die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Zu den Schutzgütern „Tiere und Pflanzen" (Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft und Erhaltung von Lebensräumen und Gehölzstrukturen) werden Maßnahmen zum Monitoring vorgeschlagen, die baubegleitend zum Artenschutz beitragen und die dauerhafte Einhaltung der vereinbarten Standards sicherstellen.

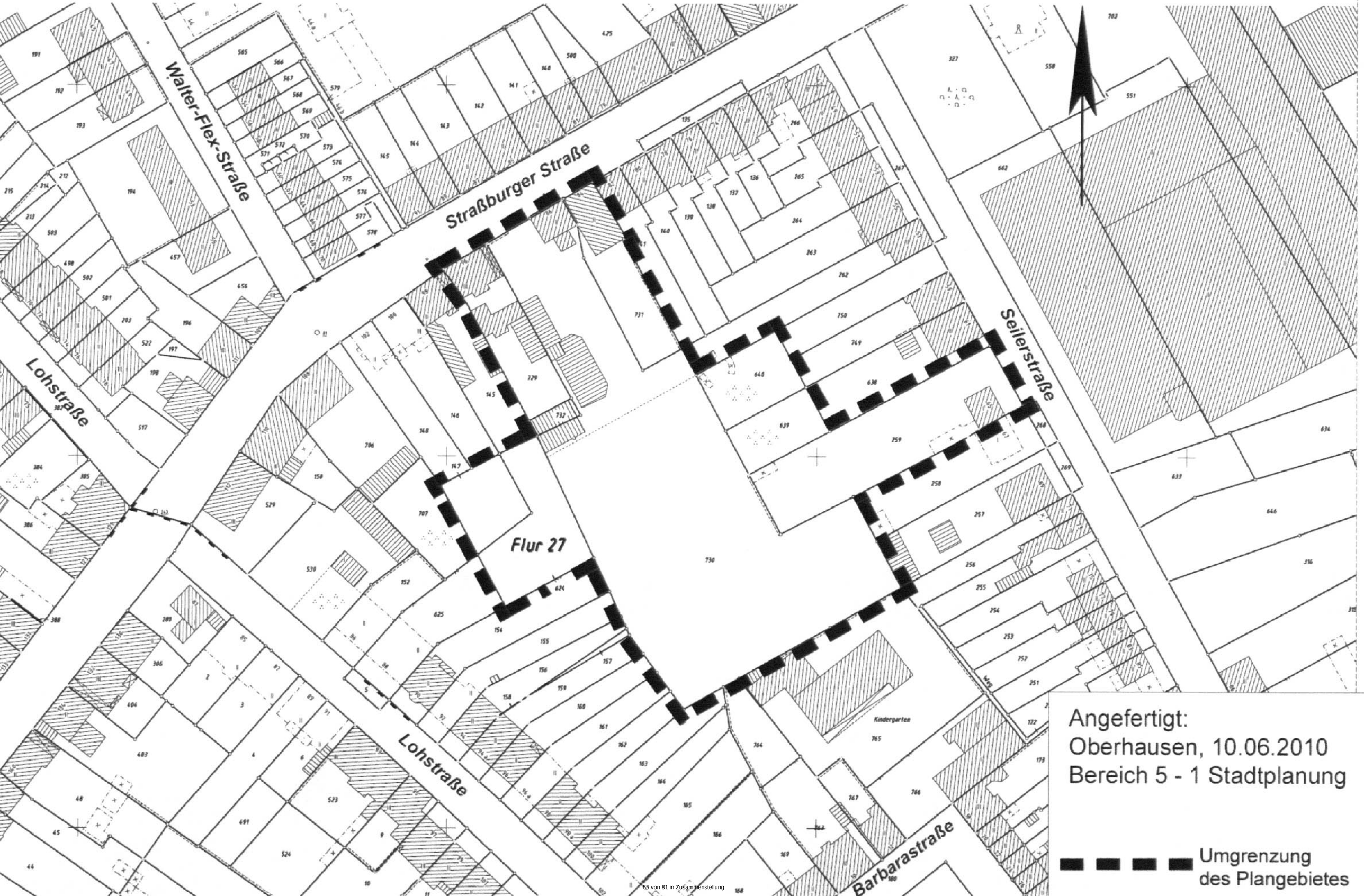
Die Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht im Plangebiet ausgeglichen werden. Es werden voraussichtlich städtische Flächen außerhalb des Plangebiets zur Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen herangezogen.



aufgestellt:
atelier stadt & haus
Essen, 13.11.2012
muhs

Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24

- Seilerstraße / Straßburger Straße -



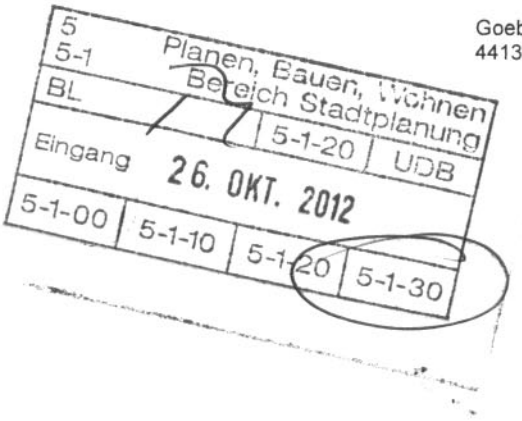
7

Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadt Oberhausen
Bahnhofstraße 66
46 042 Oberhausen





Datum: 24.10.2012
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:
65.52.1 - 2012 - 521
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Thomas Rützel
thomas.ruetzel@bezreg-arnsberg.nrw.de
Telefon: 02931/82-3946
Fax: 02931/82-5122

Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Bebauungsplan Nr. 24 „Seilerstraße“
Ihr Schreiben vom 10.09.2012

Sehr geehrter Herr Kutschki,

das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Roland“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Roland“ ist die die CBB Holding AG i. L.. Die CBB Holding AG i. L. hat der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, mitgeteilt, dass sie nicht in der Lage ist, Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung zu erteilen, da ihr keine Unterlagen über den umgegangenen Bergbau vorliegen würden.

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 bei der Landesbank Hessen-Thüringen:
4008017
BLZ 30050000
IBAN: DE27 3005 0000 0004 0080 17
BIC: WELADEDD
Umsatzsteuer ID:

Ebenso liegt der Planbereich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Methost" (zu gewerblichen Zwecken). Inhaberin der Bewilligung „Methost" ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schulstraße 11 in 46519 Alpen. Nach den mir derzeit hier vorliegenden Unterlagen hat im Bereich des o.a. Plangebietes Gewinnung von Steinkohle im tiefen- und oberflächennahen Bereich (hier im südlichen Planungsabschnitt) stattgefunden.

Folgende allgemeingültige Hinweise zur Einwirkungsrelevanz der o. g. umgegangenen bergbaulichen Tätigkeiten sind zum jetzigen Zeitpunkt von hier aus möglich:

- Nach der allgemeinen Lehrmeinung sind Bodenbewegungen auf Grund von Gewinnung, die im tiefen Bereich geführt wurde, spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen.
- Die innerhalb des Plangebietes im oberflächennahen Bereich (hier im südlichen Planungsabschnitt) vorhandenen Hohlräume und/oder Verbruchzonen können ggf. zu einer Setzung der Tagesoberfläche führen.

Hinsichtlich einer gutachterlichen Einschätzung der Einwirkungsrelevanz des o.g. Bergbaus empfehle ich Ihnen, einen Sachverständigen einzuschalten und auf der Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse ggf. eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB vorzunehmen.

Im Rahmen des Verfahrens und vor der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, die hier befindlichen Grubenbilder ein-

zusehen und sich über die bergbauliche Situation zu informieren. Die Einsichtnahme ist hier schriftlich zu beantragen und kann auch von einem beauftragten Sachverständigen durchgeführt werden.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag:

(Thomas Rützel)

RWW

5 Planen, Bauen, Wohnen
5-1 Bereich Stadtplanung
BL | 5-1-20 | UDB
Eingang 05. OKT. 2012
5-1-00 | 5-1-10 | 5-1-20 | 5-1-30

58
Kopie an 5-1-20 z.K. bis 16.10.

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

Stadt Oberhausen
Technisches Rathaus
Herr Kutschki
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen

Verteilnetzbetrieb

Ihre Zeichen	5-1-30/kut
Ihre Nachricht	10.09.2012
Unsere Zeichen	RN12-1128/Bö
Name	Detlev Klumbis
Telefon	0208 4433-427
Telefax	0208 4433-445
E-Mail	detlev.klumbis@rwe.com

Mülheim an der Ruhr, 27. September 2012

1. Beteiligung bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 4 Baugesetzbuch (BauGB)
hier: Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB Nr. 24 Seilerstraße/Straßburger Straße

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Kutschki,

gerne teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen den Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken haben.

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

Wir haben für Sie einen Planausschnitt mit den eingetragenen Linienführungen unserer vorhandenen Versorgungsleitungen vorbereitet. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel kann von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen. Hausanschlussleitungen gehören unseren Anschlussnehmern. Hierüber besitzen wir keine Planunterlagen. Unser Service-Point Oberhausen, Telefon 0208 66 81 82, kann Ihnen gerne nach Terminvereinbarung die Lage der Leitungen in der Örtlichkeit anzeigen. RWW haftet nicht für unrichtige Planunterlagen.

Haben sie noch Fragen? Gerne beantorten wir diese auch telefonisch.

Freundliche Grüße

RWW Rheinisch-Westfälische
Wasserwerksgesellschaft mbH

i. V. Jürgen Erbel i. V. Horst Busch

DVGW TSM GEPRÜFT

RWW Rheinisch-Westfälische
Wasserwerksgesellschaft mbH

Am Schloß Broich 1 - 3
45479 Mülheim an der Ruhr

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

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Bernd Böddeling

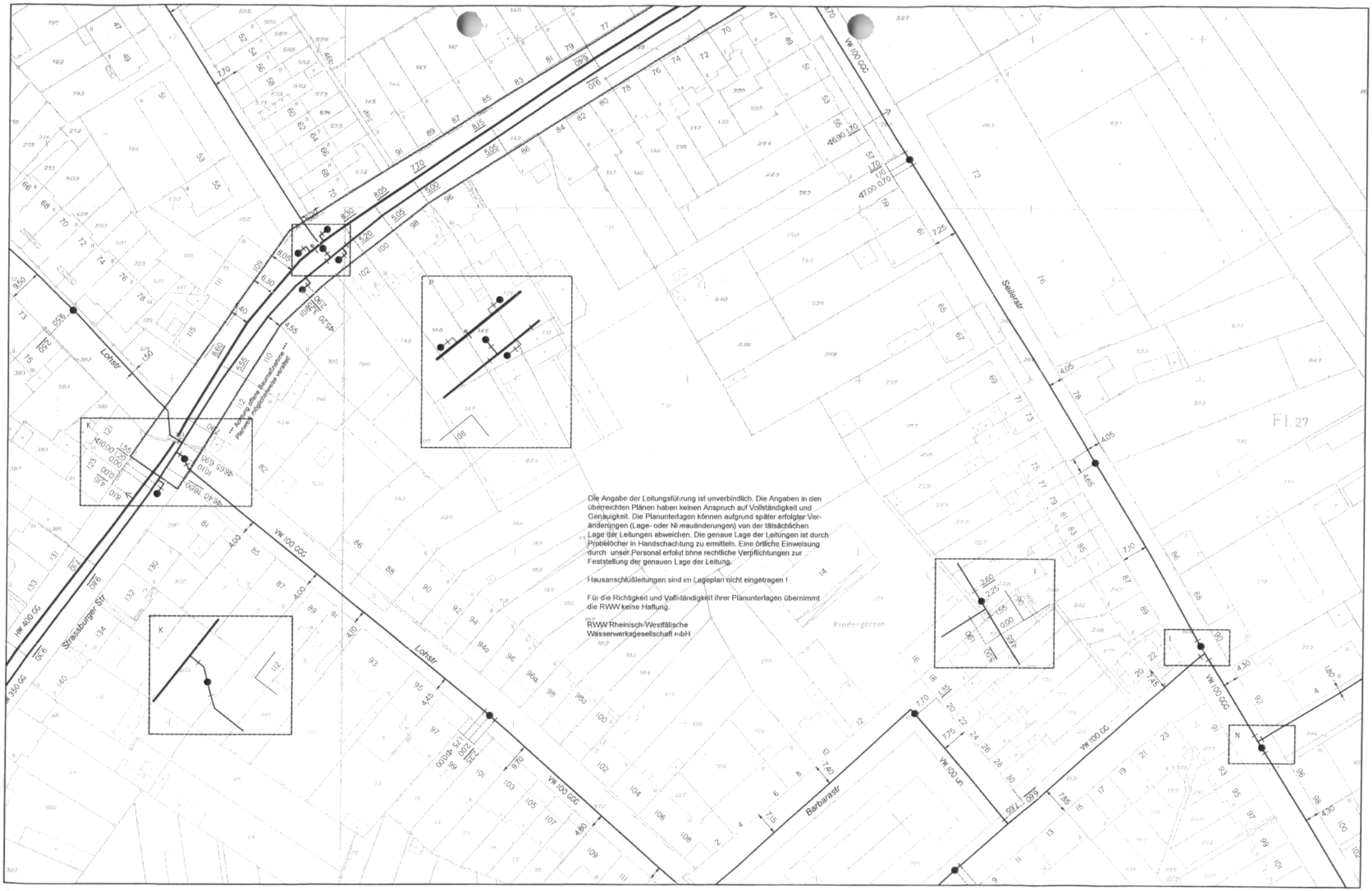
Geschäftsführer:
Dr. Franz-Josef Schulte

Registergericht:
Duisburg
Reg.-Nr. B 14235

Bankverbindung:
Commerzbank AG
BLZ 362 400 45
Kto.-Nr. 763 765 500

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

VORWEG GEHEN



Druckdatum: 11.09.2012 Maßstab: 1:1.000 Unser Zeichen: PA12-2694

Firma: Stadt Oberhausen Tiefbauamt 5-1-30

Betreff: Bebauungsplan - Oberhausen, VBB Nr. 24 Seiler-/Straßburger Str.

RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH

(99)

WBO
Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH

Kopie an
5-1-20
2-2
ASH
02.10.12

WBO Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH, Postfach 11 02 61, 46122 Oberhausen

An den
Oberbürgermeister
der Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-30
Herrn Kutschki
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen

Planen, Bauen, Wohnen
5-1 Bereich Stadtplanung
5-1-20 | UDB
Eingang 24. SEP. 2012
5-1-00 | 5-1-10 | 5-1-20 | 5-1-30

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Unsere Zeichen: WBO GmbH
Kanäle und Straßen
Planung
Name: Wolfgang Jendrollik
Telefon: 0208 8578 345
Mobil:
Telefax: 0208 8578 322
E-Mail: wolfgang.jendrollik@wbo.oberhausen.de
Datum: 19.09.2012

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBB) 24 – Seilerstraße/Straßburger Straße
hier: Beteiligung bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 4 BauGB

Sehr geehrter Herr Kutschki,

zu dem von Ihnen zugesandten Vorentwurf des o. g. Erschließungsgebiets können wir wie folgt Stellung nehmen.

- Das anfallende Niederschlagswasser der privat versiegelten Flächen ist gemäß § 51 a LWG (Erstbebauung nach 01.01.1996) auf dem eigenen Grundstück zu versickern, verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Die Versickerung oder ähnliches ist durch ein Hydrogeologisches Gutachten nachzuweisen.

- Das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsfläche soll durch Rigolen und vorgeschalteter Reinigung gemäß M 153 dem Grundwasserleiter zugeführt werden. Die Versickerung oder ähnliches ist durch ein Hydrogeologisches Gutachten nachzuweisen.

- Sollte eine naturnahe Regenwasserbeseitigung, z. B. aufgrund schlechter Versickerungseigenschaften bzw. hoher Grundwasserspiegel etc. nicht durchführbar sein, ist das anfallende Regen- (öffentlich und privat) und Schmutzwasser mittels einem Mischwasserkanal zu beseitigen. Vor Einleitung an die Vorflut (Straßburger Straße) ist die Einleitungsmenge auf 10 l/s x ha zu drosseln.

- Sollte die getrennte Ableitung von Regen- und Schmutzwasser möglich sein, ist das häusliche Schmutzwasser an die Vorflut Straßburger Straße anzuschließen.

Mit freundlichen Grüßen
WBO Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH
In Vertretung
Klaus in der Beek

Im Auftrag
Martin Schulze

Bürger und Presseinformation
der Bürgerinitiative zum Erhalt der Grünfläche Straßburger Straße

Oberhausen im Februar 2011

Thema:
Der Stadtrat Oberhausen hat am 12.07.2010 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens (vbB Nr. 24 Seilerstraße / Straßburger Straße) beschlossen, wodurch die Grünfläche der ehemaligen Gärtnerei Theile in Bauland umgewandelt und damit zerstört werden soll.

Aktueller Stand und Aktivitäten der Bürgerinitiative:

Nach Diskussion und Abstimmung mit den direkt betroffenen Anwohnern und interessierten Bürgern wurde im September die "Bürgerinitiative zum Erhalt der Grünfläche Straßburger Straße" gegründet, da das Bauvorhaben von einer breiten Mehrheit im Viertel abgelehnt wird.

Als erste Aktivität wurde mit der Sammlung von Unterschriften für den Erhalt der Grünfläche begonnen. Inzwischen unterstützen uns bereits mehr als 600 Bürger. Falls Sie auch eine Unterschrift zum Erhalt der Grünfläche leisten möchten, können Sie das Formular von unserer Homepage (http://gruenflaeche.de.to/) herunterladen oder sich direkt an die Ansprechpartner wenden.

In einem Schreiben an die Mitglieder des Stadtrates und an die Oberhausener Bundestagsabgeordneten haben wir unsere Argumente dargelegt und die Adressaten um Stellungnahme gebeten.

→ Als MdB antworteten nur die Herren Groschek (SPD) und Movassat (Die Linke).

→ Eine schriftliche Stellungnahme erhielten wir von den Ratsfraktionen der SPD und der Linken.

→ Einladungen zur Diskussion sendeten uns die Ratsfraktionen der CDU und der Grünen.

→ Die FDP äußerte sich nicht qualifiziert zu unserer Anfrage.

→ Im Namen der Verwaltung wurden wir von dem zuständigen Dezernenten Herrn Klunk und seiner für die Bauleitplanung zuständigen Mitarbeiterin Frau Baudek eingeladen.

In der Folge haben wir die Einladungen von Verwaltung, CDU-Fraktion und Fraktion der Grünen in der ersten Novemberhälfte wahrgenommen.

→ Die Verwaltung möchte die Bürger zur Mitgestaltung des Bauvorhabens in einem Workshop am 08.02.2011 beteiligen. Dieser steht aber unter der Prämisse, dass die Grünfläche aufgegeben und eine Wohnbebauung vorgenommen wird. Weiterhin lässt sich an der Wahl des Veranstaltungsortes erkennen, in wessen Interesse die Verwaltung handelt und welche Zielsetzung sie verfolgt. Eine ergebnisoffene Diskussion ist nicht erwünscht, weshalb **wir an diesem Workshop nicht teilnehmen und eine Beteiligung nicht empfehlen können.**

→ CDU und Grüne haben nahezu identische Positionen und verfolgen beide für Oberhausen ein Konzept der Hinterhofbebauung, wie es bei expandierenden Bevölkerungszahlen (wie z.B. in Berlin zur Gründerzeit zwischen 1870 und 1914) evtl. zeitgemäß war, aber nicht der abnehmenden Einwohnerzahl im Ruhrgebiet Rechnung trägt. Die SPD-Fraktion vertritt in ihrer schriftlichen Stellungnahme eine gleichlautende Position.
Von diesen Fraktionen ist eine Unterstützung der Anwohnerinteressen, die über das von der Verwaltung genannte Angebot zur Beteiligung in Workshops hinausgeht, nicht zu erwarten.

→ Ausschließlich die LinkeListe unterstützt unsere Forderung zum Erhalt der Grünfläche

Weiterhin wurde im Oktober ein Internetauftritt zur Information der Bürger mit allen Informationen unter der Adresse (URL) http://gruenflaeche.de.to/ erstellt und die Presse über unser Anliegen informiert. In der WAZ, NRZ und im Wochenanzeiger wurden Artikel über die Bürgerinitiative veröffentlicht (WAZ 15.9. und 12.10; NRZ 16.9.; WA 27.10.).

Nochmals unsere Hauptargumente:

Eine weitere Erhöhung der Bebauungsdichte im Viertel, insbesondere bei der vorgesehenen verdichteten Planung, ist nicht zumutbar. Eine solche Verdichtung steht im Widerspruch zum Stadtentwicklungskonzept (STEK) 2020, welches die Stadt Oberhausen gemeinsam mit Ihren Bürgern erarbeitet hat. Dort sind als Ziele für Alt-Oberhausen und Oberhausen-Ost (bereits als Stadtteile mit stark unterdurchschnittlichem Grünflächenanteil identifiziert) eine Entdichtung der Wohnbebauung, der Erhalt und die Vernetzung von Grünflächen sowie die Reduzierung der Verkehrsbelastung explizit genannt.

Das letztgenannte Ziel wird durch die Errichtung weitere Wohneinheiten konterkariert. Durch Besucher und Lieferanten des Möbelhauses besteht bereits ein erhebliches Verkehrsaufkommen. Dieses würde durch Bewohner und Anlieger der geplanten Wohneinheiten noch verstärkt und die jetzt schon problematische Parkplatzsituation in den angrenzenden Straßen weiter verschärft.

Es gibt bereits Leerstände im Stadtviertel und der Bedarf für weitere Wohneinheiten ist in dem Umfang nicht gegeben. Laut STEK 2020 ist Oberhausen-Ost das Viertel mit dem geringsten Neubaubedarf in ganz Oberhausen. Für die Jahre 2006 - 2020 ist dort ein Bedarf von ca. 80 neuen Wohneinheiten vorgesehen, der alleine durch das Gebiet "Dümptener Heide" zur Hälfte abgedeckt ist. Alle Prognosen gehen von deutlich sinkenden Bevölkerungszahlen im Ruhrgebiet aus.

Der Wegfall der Grünfläche als wichtiger Durchlüftungsfläche im Stadtbereich ist die falsche Antwort auf die Herausforderungen des Klimawandels und widerspricht den Empfehlungen von Wissenschaftlern für Ballungsgebiete (vgl. Handbuch Stadtklima des NRW-Umweltministeriums). In diesem Zusammenhang ist auch die weitere Flächenversiegelung durch den Bebauungsplan zu betrachten, welche zur Vergrößerung der Probleme bei der Niederschlagswasserentsorgung in der Nachbarschaft führen wird.

Sowohl im alten Flächennutzungsplan (FNP) als auch im STEK2020 der Stadt Oberhausen ist das Planungsgelände als Grünfläche ausgewiesen. Durch die gemeinsame Verabschiedung eines regionalen Flächennutzungsplans (RFNP) von sechs Ruhrgebietsstädten im Frühjahr 2010 ergibt sich eine veränderte Planungssituation, die aber in keinster Weise die Umwandlung der Grünfläche in Bauland rechtfertigt. Der Verzicht auf die Ausweisung der Grünfläche im RFNP liegt einzig an der Darstellungsschwelle von 5 ha des RFNP. Daher werden kleinere Flächen (also auch die Planungsfläche) den umliegenden Flächen zugeschlagen (, die im konkreten Fall als Wohngebiet ausgewiesen sind). Im RFNP ist explizit erwähnt, dass der Darstellungsverzicht für solche Flächen keine planerische Absicht zur Nutzungsänderung nach sich zieht, es sei denn, dass diese Flächen im Umweltbericht des RFNP aufgeführt würden. Dies ist für besagte Grünfläche aber nicht der Fall.

Die Vernichtung von Grünflächen ist nicht mit dem Motto der Parkstadt Oberhausen in Einklang zu bringen, welches sowohl als Leitbild als auch als Werbeträger für unsere Stadt verwendet wird.

Nächste Schritte:

- Übergabe der Unterschriftenliste an die Bezirksvertretung Alt-Oberhausen
- Veranstaltung einer Bürgerversammlung im ersten Quartal 2011 in der Markuskirche

Aktuelle Informationen im Internet:

http://gruenflaeche.de.to/

Die Ansprechpartner:

Ines Köhne
Straßburger Str. 78
46047 Oberhausen

Christoph Rotthäuser
Seilerstr. 73
46047 Oberhausen

Bürgerinitiative zum Erhalt der Grünfläche Straßburger Straße !

Die Stadt Oberhausen plant, die Grünfläche der ehemaligen Gärtnerei Theile im Bereich Straßburger /Loh-/ Seiler Straße in Bauland umzuwandeln.
Die aktuellen Planungen von Politik und Verwaltung sehen vor, dass auf der letzten großen Grünfläche im Viertel eine dichte Wohnbebauung mit ca. 40 Wohneinheiten und wenigen PKW-Stellplätzen entstehen soll.

Das enorme Verkehrsaufkommen im Wohnviertel und die problematische Parkraumsituation, u.a. bedingt durch das Möbelhaus Rück, würden sich durch weitere Wohnansiedlungen noch verschärfen. Zusammen mit einer weiteren Erhöhung der jetzt schon hohen Gebäudedichte wird die Wohn- und Lebensqualität im Viertel drastisch abnehmen.

Eine Versiegelung der Grünfläche wird die aktuell schon auftretenden Probleme mit der Abwasserentsorgung vergrößern und zu weiteren feuchten Kellern in der Nachbarschaft führen. Der Wegfall einer wichtigen Durchlüftungsfläche im Stadtbereich ist die falsche Antwort auf die Herausforderungen des Klimawandels und widerspricht dem Motto der Parkstadt Oberhausen.

Eine Bebauung des Grundstückes wurde in der Vergangenheit schon einmal erfolgreich verhindert. Auch diesmal scheint die Umwidmung der Grünfläche überhaupt nur durch eine umstrittene Auslegung des neuen Städte-übergreifenden Flächennutzungsplans durch die Stadt möglich.

Die Pläne, die letzte große Grünfläche im Viertel unumkehrbar zu zerstören, lehnen wir ab.
Wir fordern den sofortigen Stopp der Planungsaktivitäten und den Erhalt der Grünfläche.

Vor- und Nachname	Anschrift	Unterschrift
Bernd Zmijewski	Rolandstr. 144 46047 OB	
Margret Liefert	Buschkämpen 18 46117 Oberhausen	Liefert
Irene u. Werner Händler	Wehmenkamp 10 45131 Essen	I. u. W. Händler
Alfred Paysreiter	Rolandstr. 136 46047 Oberhausen	Alfred Paysreiter
Helmut Paysreiter	Rolandstr. 136 46047 Oberhausen	Paysr
R. Theine u. Sohn	Rolandstr 149 ~~46~~ 46047 Oberhausen	R. Deutsch Theine

+ weitere 666 Unterschriften!

Ansprechpartner: Ines Köhne, Straßburger Str. 78 - Christoph Rotthäuser, Seilerstr. 73 - 46047 Oberhausen

Kopie a 4
ASH.
02.10.12
Kat

Datum:	01.10.2012 13:55:09 Uhr
Planverfahren:	**VBB Nr. 24 - Seilerstraße/Straßburger Straße**
Beteiligungszeitraum:	**10.09.2012 - 24.09.2012**
Verfahrensschritt:	**Bürgerbeteiligung**

[1] Stellungnahme vom: 18.09.2012

Abgabedatum:	18.09.2012 17:12:05 Uhr
Name:	Petra Rilinger
Adresse:	Seilerstr. 34 46047 Oberhausen
Stellungnahme:	Bei einer Bebauung wird die ohnehin schon problematische Park- und Verkehrssituation auf der Straßburger- / Seilerstr. noch wesentlich erschwert !!!!

kopie an ASH 02.10.12 mt

Datum:	01.10.2012 13:54:22 Uhr
Planverfahren:	**VBB Nr. 24 - Seilerstraße/Straßburger Straße**
Beteiligungszeitraum:	**10.09.2012 - 24.09.2012**
Verfahrensschritt:	**Bürgerbeteiligung**

[1] Stellungnahme vom: 22.09.2012

Abgabedatum:	22.09.2012 15:59:06 Uhr
Name:	Christoph Rotthäuser
Adresse:	Seilerstr. 73 46047 Oberhausen
Stellungnahme:	Ich bin für den Erhalt der Grünfläche und somit gegen den Bebauungsplan VBB NR. 24 weil dieser dem Stadtentwicklungskonzept und den aktuellen Entwicklungen im Bereich der Stadtplanung widerspricht. Im Stadtentwicklungskonzept 2020 (STEK2020) wird für den Sozialraum Oberhausen-Ost ein unterdurchschnittlicher Grünflächenanteil festgestellt (S. 201). Folgerichtig werden dort als Ziele für diesen Sozialraum der Erhalt und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen sowie die Reduzierung der Verkehrsbelastungen formuliert. Der VBB Nr. 24 steht zu diesen Zielen in direktem Widerspruch. Scheinbar wird das gemeinsam mit den Bürgern erarbeitete STEK2020 vom Fachbereich Stadtplanung nicht Ernst genommen, wenn solche Bebauungspläne entwickelt werden. Außerdem scheint der Fachbereich auch die aktuellen Entwicklungen im Bereich der Stadtplanung hinsichtlich der Klimaveränderung bei der Aufstellung des VBB Nr. 24 zu ignorieren. Das Handbuch Stadtklima des (damals noch CDU geführten und somit umweltideologisch unverdächtigen) NRW Umweltministeriums beschreibt als zielführende städtebauliche Maßnahmen u.a. Freiflächen erhalten und schaffen, Flächen entsiegeln (Maßnahme H5) und Parkanlagen erhalten, schaffen und umgestalten (Maßnahme H6). Die Dynaklim Studien, in denen die Stadt Oberhausen als Modellstadt einbezogen ist, zeigen eindeutig die positiven Effekte von Grünflächen in den städtischen Wärmeinseln. Als eine besonders ausgeprägte Wärmeinsel wird das Schladviertel z.B. in der Dynaklim Veröffentlichung A4.3.2 (Abb.2) ausgewiesen. In der gleichen Veröffentlichung (und auch in Dynaklim Publikation Nr. 25) wird ausdrücklich die Anlage von Parkanlagen und Grünflächen empfohlen. Im Gegensatz dazu will die Verwaltung mit dem VBB Nr. 24 eine Grünfläche für immer zerstören.

Kopie an
FSH.
02.10.12

Datum:	01.10.2012 13:52:50 Uhr
Planverfahren:	**VBB Nr. 24 - Seilerstraße/Straßburger Straße**
Beteiligungszeitraum:	**10.09.2012 - 24.09.2012**
Verfahrensschritt:	**Bürgerbeteiligung**

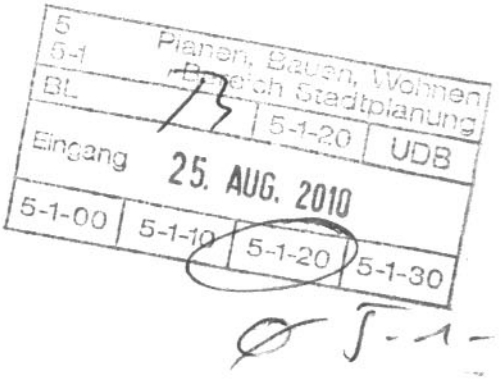
[1] Stellungnahme vom: 24.09.2012

Abgabedatum:	24.09.2012 10:02:12 Uhr
Name:	Marc Ulrichskötter
Adresse:	Straßburger Str. 72 46047 Oberhausen
Stellungnahme:	Im Workshop und bei der Bürgerversammlung wurde im wesentlichen alles angesprochen. - Ich/wir (Bewohner Straßburger Str. 72) sind gegen den VBB Nr. 24! - STEK spricht dagegen und alle anderen vorgebrachten Argumente auch. MfG

Eing. Sek. 08.09.10 Wat

Heribert Briel

46047 Oberhausen, 15.02.2010
Seilerstr.67, Tel. 866809



Ø 5-1-30

Stadt Oberhausen
Stadtplanung/Bereich 5 - 1
46042 Oberhausen

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.24-Seilerstraße / Straßburger Straße
-mein Grundstück Seilerstr.67-

Sehr geehrte Damen und Herren,

Seit Generationen wohnt meine Familie in dem Einfamilienwohnhaus Seilerstr.67.
Das Grundstück grenzt unmittelbar an das Verfahrensgebiet an. Von den hier künftig vorgesehenen Bebauungen bin ich unmittelbar betroffen.

Ich hatte Gelegenheit in den Entwurf des Vorhabenträgers einzusehen. Hiernach sollen nicht nur zwei z w e i-geschossige Einfamilienwohnhäuser an mein e i n-geschossiges Haus angebaut werden können sondern dahinter zwei weitere z w e i-geschossige Häuser in einer Grundstückstiefe, wo benachbart und auch auf meinem Grundstück nur Gärten vorhanden sind. Mit diesen Gebäuden in zweiter Reihe ist es dem Vorhabenträger aber noch nicht genug, auch rückwärtig meines Grundstückes werden lediglich mit Mindestabstand weitere zweigeschossige Wohngebäude geplant.

Mit einer solchen Planung kann ich nicht einverstanden sein. Hiergegen werde ich mich ganz entschieden zur Wehr setzen.

Sie sollten überlegen, das Grundstück Seilerstr.65 bis zu den rückwärtigen Grenzen der Nachbargrundstücke aus dem Verfahren herauszunehmen. Der Grundstückseigentümer könnte dann so bauen, wie es sich in die benachbarte Wohnbebauung einfügen würde. Damit wäre nicht schlechter gestellt.

Im übrigen muss der zu lasten der vorhandenen Wohnhausgrundstücke vorgesehenen Verdichtung der Bebauung entgegengewirkt werden. Unter der Verdichtung durch Rück haben diese ohnehin gelitten.

Bitte informieren Sie mich über die nächsten Planungsschritte.

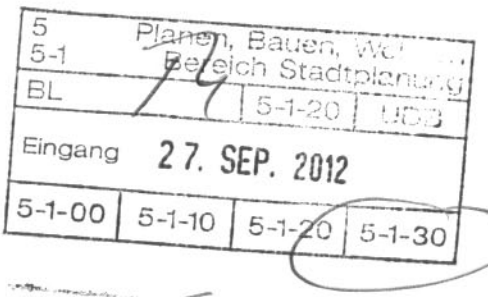
Mit freundlichen Grüßen

H. Briel

Kopie an
ASK
02.10.12
Lent

Heribert Briel

46047 Oberhausen, 17.09.2012
Seilerstr. 67, Tel. 866809



Stadt Oberhausen
Stadtplanung/Bereich 5 - 1
46042 Oberhausen

Ø 5-1-20 Erl. St.

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 - Seilerstr./Straßburger Str.
- mein Grundstück Seilerstr.67 -

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach dem bekanntgemachten Entwurf sind auf dem Nachbargrundstück Seilerstr. 65 unmittelbar vor der Vorderfront des Gebäudes fünf Besucherparkpätze ausgewiesen, die bis an meine Grundstücksgrenze reichen sollen. Sie grenzen damit auch bis an mein Wohngebäude an. Abgesehen von dieser Belastung für mich, macht diese Festsetzung auch keinen Sinn, weil entsprechende Parkmöglichkeiten auf der Fahrbahn der Seilerstr. entfallen müssen. Die jetzige Parkmöglichkeit auf der Seilerstr. hält zur Zeit zumindest durch den Vorgarten und den Bürgersteig Abstand von unserem Wohnbereich. Dieses Parken halte ich für rücksichtsvoller als den nun vorgesehenen Parkstreifen. Er sollte aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden.

Die Ausweisung einer Grünfläche entlang meiner Grundstückgrenze läßt mich die Frage stellen, wodurch denn der Abbruch des Gebäudes Seilerstr. 65 geregelt werden soll. Ohne den Abbruch ließe sich die öffentliche Grünfläche nicht anlegen. Die Gebäude Seilerstr. 65 u. 67 sind im übrigen e i n Gebäude. Lediglich eine Zimmerwand trennt sie. Daher müssen bei einem Abbruch statische Gegebenheiten berücksichtigt werden und mich interressiert, wie wird das sichergestellt.

Mit freundlichen Grüßen

H. Briel

Kopie an
ASH
02.10.12
kut

Datum:	01.10.2012 13:54:48 Uhr
Planverfahren:	**VBB Nr. 24 - Seilerstraße/Straßburger Straße**
Beteiligungszeitraum:	**10.09.2012 - 24.09.2012**
Verfahrensschritt:	**Bürgerbeteiligung**

[1] Stellungnahme vom: 20.09.2012

Abgabedatum:	20.09.2012 16:42:12 Uhr
Name:	Burkhard Gutleben
Adresse:	Strassburgerstr. 102 46047 Oberhausen
E-Mail:	B.Gutleben@web.de
Anhang:	/uploads/plan_an/oberhausen/bb_2470_entwurf_lageplan_strassburger_strasse_teil_2.2.pdf
Stellungnahme:	Frau Baudek hat bei der Bürgeranhörung am 13.09.12 meinen Vorhalt, dass die klimatische Situation im Verlauf der Strassburger Straße, die durch das Entfernen nahezu aller Bäume im Zuge des Ausbaus der Straße bereits verschlechtert wurde, durch die Bebauung der verbliebenen Grünfläche weiter beeinträchtigt wird, unter anderem mit der Bemerkung zu entkräften versucht, dass die Zahl der Bäume sich nicht verringern werde. Nach erneutem Studium der im Netz zugänglichen Pläne zum Ausbau der Straße, die zu beseitigende Bäume mit einem roten X und neu zu pflanzende mit einer grünen Silhouette kennzeichnen, komme ich zu dem Ergebnis, dass im Bereich des ersten Bauabschnitts zwischen Diecker- und Lohstraße 26 Bäume entfernt wurden und nur eine Neupflanzung von 9 Bäumen vorgesehen ist. Über die Hälfte des stadtklimatisch wichtigen Baumbestands wird also nicht ersetzt - und selbst wenn es andernorts zu Ausgleichspflanzungen kommt (und Frau Baudek somit keine Falschaussage gemacht hätte) hilft das den betroffenen Anwohnern - vor allem im Umfeld des geplanten Bauvorhabens zwischen Seiler- und Walter-Flex-Straße - herzlich wenig. Daher halte ich meine ökologisch-klimatisch begründeten Bedenken gegen die Bebauung des ehemaligen Theile-Geländes weiterhin aufrecht und bin auf den noch ausstehenden Umweltbericht (Punkt 12 des Vorentwurfs der Begründung VBB Nr. 24) gespannt.

Vorlage 07
ASH
02.10.12

Datum:	01.10.2012 13:53:19 Uhr
Planverfahren:	**VBB Nr. 24 - Seilerstraße/Straßburger Straße**
Beteiligungszeitraum:	**10.09.2012 - 24.09.2012**
Verfahrensschritt:	**Bürgerbeteiligung**

[1] Stellungnahme vom: 23.09.2012

Abgabedatum:	23.09.2012 18:27:05 Uhr
Name:	Ines Koehne
Adresse:	Straßburger Straße 78 46047 Oberhausen
Telefon:	0208/877785
E-Mail:	i_koehne@hotmail.com
Stellungnahme:	Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren, ich bin gegen den Bebauungsplan VBB Nr. 24- Seilerstraße/ Straßburger Straße und für den Erhalt der Grünfläche. In diesem Quartier ergibt sich bereits eine erhebliche, weit über die normale Frequentierung hinaus gehende Verkehrs- und Lärmbelästigung durch den Kunden- und Anlieferungsverkehr der Möbelstadt Rück. Dies findet in einem Wohnumfeld statt, welches für einen solchen Verkehr nicht ausgelegt war und ist. Weiterer Autoverkehr, sowie die jetzt wesentlich enger gestaltete neue Verkehrsführung, die abgeholzte Allee, die nicht wieder vollumfänglich aufgeforstet wird und die zukünftig reduzierten Stellplätze, werden die Wohn- und Lebenssituation und Qualität dauerhaft negativ beeinflussen und verändern. Anstatt dieses Quartier aufzuwerten, erfahren die bisherigen Anwohner mit einer stattfindenen Bebauung eine Verschlechterung der allgemeinen Lebens- und Wohnsituation. Die Ruhe- und Klimaoase im Viertel ist ein Ausgleich einer sich immer mehr verschärfenden Verkehrs- und Lärmbelästigung durch die Möbelstadt Rück, die ihr Domizil in einem reinen Wohngebiet hat.

Kopie an ASH 02.10.12 kurt

Datum:	01.10.2012 13:52:17 Uhr
Planverfahren:	**VBB Nr. 24 - Seilerstraße/Straßburger Straße**
Beteiligungszeitraum:	**10.09.2012 - 24.09.2012**
Verfahrensschritt:	**Bürgerbeteiligung**

[1] Stellungnahme vom: 24.09.2012

Abgabedatum:	24.09.2012 17:08:32 Uhr
Name:	Andre Pazuk
Adresse:	Hausbergstraße 27 46047 Oberhausen
Stellungnahme:	Schöne Fläche zum Bau einer kleinen Siedlung. Meiner Meinung wird das Viertel dadurch aufgewertet. MfG A. Pazuk

STADT OBERHAUSEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24 "Seilerstraße / Straßburger Straße"

in

Oberhausen – Alt-Oberhausen

Protokoll zur Bürgerversammlung

Datum:	13.09.2012
Beginn:	18:00 h
Ende:	19:30 h
	Veranstaltungsort: Aula Heinrich-Heine-Gymnasium, Lohstraße 29
	46 147 Oberhausen
Anwesenheit:	s. Liste im Anhang

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Baufeitplanung mbH

18.09.2012

Die Leitung der Anhörung hat der Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes Alt-Oberhausen, Herr Vöpel.

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

Der Bezirksbürgermeister eröffnet um 18:00 h die Versammlung und begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger sowie die Vertreter der Stadtverwaltung Oberhausen.

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

Nach Vorstellung des Anlasses, der Ziele und der Inhalte der Planung anhand einer PowerPoint Präsentation sind die Bürger aufgefordert worden, Anregungen und Hinweise zu geben.

Anregungen und Hinweise:

1. Herr Rotthäuser, Seilerstraße 73

Herr Rotthäuser vertritt die Interessen der Bürgerinitiative zum Erhalt der Grünfläche Straßburger Straße und plädiert für den Erhalt der einzigen Grünfläche in diesem Quartier. Die Fläche hat die Funktion der Durchlüftung, auch die Organisation DynaKlim fordert kleine Parks und Frischluftschneisen. Weiterhin wird der starke Durchgangsverkehr aufgrund der Möbelstadt Rück zu Bedenken gegeben. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Straßburger Straße lediglich eine Anwohnerstraße ist und keine zusätzlichen aus dem Bauvorhaben resultierenden Verkehre mehr aufnehmen kann. Es sollten grundsätzlich vielmehr Flächen bebaut werden, die bereits für eine Bebauung genutzt worden sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Entscheidung für eine Bebauung der Fläche des ehemaligen Gartenbaubetriebes Theile liegt vor allem in der Verfügbarkeit der Fläche. Nach Ansicht der Stadtverwaltung ist das Quartier für eine behutsame Nachverdichtung geeignet. Im konkreten handelt es sich um eine in das Stadtgefüge integrierte Fläche. Die Wohnungsbauentwicklung stellt einen Anreiz für den Zuzug von Familien dar, die wiederum dadurch zum Erhalt und zur Stärkung der vorhandenen Infrastruktur beitragen.

Die Verkehrsprobleme, hervorgerufen durch die Möbelstadt Rück sind bekannt, jedoch stehen diese nicht im direkten Zusammenhang mit dem Vorhaben. Derzeit weist die Straßburger Straße eine Belastung von ca. 6.000 – 7.000 Fahrzeuge pro Tag auf. Durch die Wohnungsbauentwicklung ist eine Steigerung von zusätzlich 160 Fahrten zu er-

warten. Diese Zunahme ist als verträglich zu werten. Keiner der angrenzenden Knotenpunkte wird durch die geringe Zunahme die Kapazitätsgrenze erreichen.

Neben der Entwicklung neuer, der Nachfrage entsprechender Wohnbauflächen wird von Seiten der Stadt Oberhausen als kommunale Aufgabe ebenso das Planen im Bestand verfolgt. Die Schwierigkeit bei diesem Thema ist vor allem die Bereitwilligkeit der jeweiligen Eigentümer zur Unterstützung von Maßnahmen im Bestand.

Mit der Überplanung der Fläche geht eine Freifläche weitestgehend verloren, jedoch handelt es sich hierbei um eine Freifläche mit eher geringer ökologischer Wertigkeit. Sämtliche Umweltaspekte werden jedoch im Verfahren intensiv behandelt.

2. Herr Gutleben, Straßburger Straße 102

Es wird darauf hingewiesen, dass die Belastungen auf der Straßburger Straße bereits enorm und die Bewohner diesen ausgesetzt sind. Es ist insgesamt und durchgängig eine hohe Belastung in dem Quartier vorhanden. Darüber hinaus wird beklagt, dass nach den jetzt stattfindenden Kanalbauarbeiten erneut Baustellenverkehr für das Wohngebiet das Quartier belasten wird.

Mit dem Beginn der Kanalbauarbeiten sind auch die Bäume an der Straßburger Straße gefällt worden, wodurch der Alleecharakter verloren gegangen ist. In diesem Zusammenhang ist die klimatische Bedeutung der Bäume zu nennen. Auch hatten die Bäume eine verkehrsberuhigende Funktion. Bisher sind nur kleine und weniger neue Bäume als vorher gepflanzt worden. Ebenso sollten entsprechende verkehrsberuhigende Maßnahmen beim Straßenneubau umgesetzt werden.

Mit der Realisierung der Maßnahme wird sich die Parkplatzsituation verschärfen, da insgesamt weniger Parkplätze neu geschaffen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es ist als besondere Ausnahmesituation zu werten, dass nun nach den Bauarbeiten am Kanalnetz in der Straßburger Straße weitere Bauarbeiten für die Erschließung des Wohngebietes und die Herstellung der Gebäude folgen werden. Die Wiederherstellung der Straßburger Straße erfolgt derart, dass sie den Baustellenverkehr aufnehmen kann.

Hinsichtlich der Parkplatzsituation ist nach Abschluss der Straßenbauarbeiten eine geordnete Parksituation vorhanden. Aufgrund von Zählungen waren vor Beginn der Arbeiten ca. 100 Parkplätze vorhanden. Diese werden nach Abschluss der Maßnahme wieder hergestellt sein. Ein Parken im Kreuzungsbereich wird jedoch nicht mehr möglich sein. Insgesamt gesehen erfolgt eine Verbesserung der Sicht in den Kreuzungsbereichen wodurch sich die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer erhöht. Ebenso werden für die gefällten Bäume in gleicher Anzahl

neue gepflanzt. Zu dem Thema Ersatzpflanzungen steht die Stadtverwaltung zu separaten Gesprächen zur Verfügung.

Hinsichtlich der Belastung ist für die am Plangebiet wohnenden Menschen durch die autofreie Siedlung eine geringere Belastung zu erwarten.

3. Frau Rettweiler, Seilerstraße 36

Ist bereits bekannt wo der Baustellenverkehr entlang geführt wird? Kann die Feuerwehr die geplanten Gebäude im Brandfall erreichen?

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Baustellenverkehr wird über die Straßburger Straße abgewickelt. Die Straße wird so hergestellt, dass sie den Schwerlastverkehr aufnehmen kann.

Die Dimensionierung der Erschließungen im Plangebiet ist so vorgenommen worden, dass sowohl Feuerwehr- oder Müllfahrzeuge in das Gebiet hineinfahren können. Die entsprechenden Schleppkurven wurden bei der Planung berücksichtigt. Darüber hinaus gehende Flächen bzw. Breiten für die Erschließungsflächen sind jedoch nicht geplant.

4. Frau Jehn, Lohstraße 98a

Es wird zu Bedenken gegeben, dass in der Realität die späteren Bewohner der autofreien Siedlung mit ihren Einkäufen trotzdem bis ans Haus fahren und ihren Pkw dort abstellen. Es wird also keine autofreie Siedlung geben.

Stellungnahme der Verwaltung

Es ist davon auszugehen, dass sich die überwiegende Klientel darüber bewusst ist, dass es sich um eine autofreie Siedlung handelt. Gerade die Überzeugung für die Vorteile einer solchen Siedlung ziehen entsprechende potentielle Käufer mit Überzeugung für dieses Siedlungsmodell an. Des Weiteren ist anzunehmen, dass sich unter den zukünftigen Bewohnern die Regelung einer autofreien Siedlung durch gegenseitige Kontrolle regeln wird.

5. Herr Turgut, Straßburger Straße 85

Sind im Plangebiet ausreichend Stellplätze für die geplante Bebauung vorhanden?

Stellungnahme der Verwaltung

Entsprechend dem gängigen Schlüssel der Stadt Oberhausen sind für jede Hauseinheit eine Garage bzw. Carport und eine davor gelagerte Abstellmöglichkeit vorhanden. Für Besucherverkehr sind sechs Längsparkplätze im Eingangsbereich an der Straßburger Straße und weitere fünf Parkplätze an der Seilerstraße vorgesehen. Mit dieser Anzahl ist von einem ausreichendem Stellplatz- und Parkplatzangebot auszugehen.

6. Herr Müller (Pfarrer):

Herr Müller ist auch in der Bürgerinitiative organisiert und grundsätzlich gegen die Bebauung der Freifläche. Seiner Meinung nach sind die schon geäußerten Bedenken nicht berücksichtigt worden.

Auch wenn der Bedarf für neue Wohnbauflächen für den Stadtteil festgestellt wurde, stehen die Anwohner der Bebauung kritisch gegenüber. Die Grünfläche soll erhalten werden.

Die bestehende Belastungssituation in dem Quartier durch die Möbelstadt Rück wird nicht berücksichtigt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bedarf an neuen Wohnraum wird für den Sozialraum Oberhausen-Ost ermittelt. Dieser liegt zentral im Oberhausener Stadtgebiet und ist mit der notwendigen Infrastruktur ausgestattet. Die Aufnahme weiterer 27 Hauseinheiten (HE) in dem Plangebiet ist durchaus möglich.

Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass die Möbelstadt Rück für das Quartier eine Belastung darstellt. Das ist jedoch heute schon so. Die Entwicklung des Bebauungsplanes führt nicht zu einer Änderung der bestehenden Situation. Die zu erwartende Mehrbelastung durch ca. 160 Fahrten pro Tag entspricht einer Zunahme von ca. 1,5 %, was als tolerabel einzustufen ist.

7. Herr Müller (Pfarrer)

Die Planung des Wohngebietes widerspricht den Darstellungen des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK). Hier ist im Plan „Flächennutzung" Grünfläche dargestellt. Des Weiteren werden im STEK konträre Aussagen zu der Entwicklung im Plangebiet gemacht. Neben dem Erhalt von Grünflächen ist von Entdichtung und der Reduzierung der Verkehrsbelastung die Rede.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Stadtentwicklungskonzept ist vom Rat der Stadt Oberhausen im Jahre 2008 verabschiedet worden. Dass sich Veränderungen in den Aussagen zu bestimmten Flächen ergeben können, schließt das STEK nicht aus. In diesen Fällen ist das STEK anzupassen. In dem vorliegenden Fall wird eine dargestellte Grünfläche einer Bebauung zugeführt, da die politische Abwägung der Wohnungsbauentwicklung den Vorrang eingeräumt hat. Im Verfahren wird der Rat der Stadt Oberhausen über diese Änderung abstimmen.

Hinsichtlich der Freifläche ist darauf hinzuweisen, dass es sich um ein Privatgrundstück handelt, welches eingezäunt und mit Toren verschlossen ist. Die Nutzbarkeit der Fläche ist eigentlich nicht gegeben und erfolgt nur ohne rechtliche Grundlage. Mit der Umsetzung der Planung wird in dem Wohngebiet eine öffentliche Grünfläche geschaffen, die von jedermann offiziell genutzt werden kann.

8. Herr Gutleben, Straßburger Straße 102

Die ökologischen und klimatischen Veränderungen sollen in der Planung berücksichtigt werden. Die Planung weist jedoch mit einer Belastung in eine andere Richtung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen des planungsrechtlichen Verfahrens werden die ökologischen Eingriffe berücksichtigt, bilanziert und ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgt zum Teil direkt im Plangebiet. Darüber hinaus notwendig werdender Ausgleich wird räumlich noch abgestimmt.

Ebenso erfolgt eine klimatische Optimierung, die derzeit noch nicht vorliegt. Bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wird diese in der Planung berücksichtigt sein.

Herr Gutleben

Es müssten mehr klimaausgleichende Inseln geschaffen werden. Die umweltproblematischen Bedingungen verschärfen sich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die umweltproblematischen Belange werden im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ausreichend berücksichtigt.

9. Hr. Bienen, Seilerstraße 77

Werden im Zuge der Entwicklung des Plangebietes auch bauliche Änderungen an der Seilerstraße vorgenommen?

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verkehrsflächen der Seilerstraße sind nicht im Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Von daher werden auch durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine baulichen Maßnahmen vorgesehen. Direkt angrenzend an die Seilerstraße sind im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche fünf weitere Besucherparkplätze geplant.

10. Bürger

Sind wie im städtebaulichen Entwurf 27 Hauseinheiten vorgesehen oder ändert sich die Anzahl im weiteren Verfahren? Wie werden die Garagen für die einzelnen Hauseinheiten gesichert?

Stellungnahme der Verwaltung:

Derzeit wird von der dargestellten Anzahl von 27 Hauseinheiten ausgegangen. Es ist aber nicht unmöglich, dass sich im weiteren Verfahren die Anzahl geringfügig ändern kann. Vor Abschluss des Verfahrens wird die Anzahl der Hauseinheiten in einem abzuschließenden Durchführungsvertrag festgeschrieben.

Die Garagen werden zwingend mit den einzelnen Hauseinheiten veräußert.

11. Bürger, Straßburger Straße 78
Wie wird der Lärmschutz gesichert, z. B. an dem Garagenhof?

Stellungnahme der Verwaltung:
Wenn Lärmschutz notwendig wird, werden die entsprechenden Maßnahmen, wie z. B. eine Lärmschutzwand umgesetzt und im Vertrag geregelt.

12. Herr Witting, Lohstraße 92
Die genannten 6 Besucherparkplätze im Eingangsbereich an der Straßburger Straße sind zu wenig für das gesamte Gebiet.

Stellungnahme der Verwaltung:
Zu den genannten sechs Besucherparkplätzen kommen weitere fünf öffentliche Parkplätze an der Seilerstraße. Damit ist eine übliche und ausreichende Anzahl an Parkplätzen gegeben.

13. Herr Turgut, Straßburger Straße 85
Man kann davon ausgehen, dass die späteren Anwohner ihre Autos sowieso nicht in die Garagen stellen werden und die Besucherparkplätze von den Anwohnern genutzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:
Grundsätzlich werden in dem Plangebiet zwei Abstellmöglichkeiten für Pkw auf eigenem Grundstück angeboten. Dieses entspricht dem gängigen Durchschnitt bei der Neuplanung von Einzelhauswohngebieten in Oberhausen. Der Unterschied ist in dem vorliegenden Verfahren, dass die Abstellmöglichkeiten nicht direkt am Haus liegen sondern zentral im Eingangsbereich.
Zudem sind die zentrale Lage des Wohngebietes, der autofreie Charakter der Siedlung und die Anbindung an den ÖPNV Kriterien, so dass sich die zukünftigen Bewohner mit diesen Vorzügen auseinander setzen und nicht jeder Grundstückseigentümer zwei oder drei Fahrzeuge unterhalten wird.

14. Herr Rotthäuser, Seilerstraße 73
Es wird bemängelt, dass trotz der zentralen Lage die ÖPNV-Anbindung nur durchschnittlich ist. Es verkehren Busse im Halbstunden-Takt.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Situation kann nicht im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gelöst werden. Die Forderung zur Verbesserung der Anbindung mit ÖPNV muss direkt an die örtliche Politik gestellt werden.

15. Herr Lehm, Lohstraße 98A
Laut Statistik ist davon auszugehen, dass die Bevölkerungsentwicklung für Oberhausen negativ ist. Vor allem im Süden und Osten ist diese rückläufig. Unter diesen Voraussetzungen wäre es sinnvoll, bestehen-

des Bauland zu verändern und Mehrfamilienhäuser in Einfamilienhäuser umzuwandeln.

Stellungnahme der Verwaltung
Entsprechend der Ergebnisse der überarbeiteten Wohnungsmarktstudie der Stadt Oberhausen aus dem Jahr 2012 ist festgestellt worden, dass im Stadtgebiet von Oberhausen weiterhin ein hoher Bedarf an Einfamilienhäuser bestehen wird und die Neubauquote gering ist. Dieser Nachfrage will die vorliegende Planung begegnen. Trotzdem sind Maßnahmen im Bestand wichtig und bilden ein weiteres Standbein in der Zuständigkeit der Stadtverwaltung Oberhausen.

16. Frau Michels, Straßburger Straße 21
Ist im Rahmen der Überarbeitung der Planung seit dem Workshop-Termin der Abstand der geplanten Gebäude zum südlich angrenzenden Kindergarten verändert worden?

Kann man sagen wie groß die Grundstücke für die geplanten Gebäude werden?

Stellungnahme der Verwaltung
Der Abstand der geplanten Bebauung zum südlich anschließenden Kindergarten ist gegenüber der ersten Planung nicht verändert worden.

Die Grundstücksgrößen belaufen sich für ein Mittelhausgrundstück auf ca. 150 qm und für ein Grundstück mit Endhaus auf ca. 250 qm.

17. Frau Bechner Gorissen, Lohstraße 105
Die Wohnanlage ist nicht attraktiv. Vor allem wenn man vergleicht, wie groß die Bestandsgrundstücke im Vergleich zu den geplanten sind.

Zu bedenken ist zudem, dass die Freifläche an sich eine Qualität darstellt auch wenn sie ökologisch nicht hochwertig ist.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Grundstücksgröße ist durch den Vorhabenträger vorgegeben. Die Wilma Wohnen will hiermit Menschen zu Wohneigentum verhelfen, deren finanzielle Möglichkeiten nicht so großzügig sind. Die Größe und Dichte der geplanten Bebauung entspricht den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
Mit dem Zuzug weiterer Bewohnergruppen kann die Attraktivität des Quartiers gesteigert werden und die vorhandene Infrastruktur gesichert werden. Von daher kann die Umsetzung der Planung zu einer Attraktivitätssteigerung führen.

Hinsichtlich der Inanspruchnahme der Freifläche werden die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und durchgeführt. Nach Abschluss der Maßnahme steht den Bewohnern, auch den heutigen Bewohnern eine nutzbare öffentliche Grünfläche zur Verfügung.

Nachdem keine weiteren Fragen oder Anregungen zu der vorliegenden Planung vorgebracht werden, schließt Hr. Vöpel die Bürgerversammlung.

aufgestellt 18.09.2012
muhs

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Baufeitplanung mbH