Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2687-01	Termin 10.06.2013	Rat der Stadt
Beschlussvorlage			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
23.05.2013	Bezirksvertretung Sterkrade	A		
04.06.2013	Planungsausschuss	V		
10.06.2013	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 648 - Matzenbergstraße -
Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt nach eingehender Abwägung

   a) die Stellungnahmen zu III.1.A.3, III.1.B.1 und III.2.A.1 zur Kenntnis zu nehmen,

   b) den Stellungnahmen zu III.1.A.2 stattzugeben,

   c) die Stellungnahmen zu III.2.A.2 und zu III.2.B.1 teilweise stattzugeben,

   d) die Stellungnahmen zu III.1.A.1 und III.2.A.3 1 zurückzuweisen.

Gesetzliche Grundlage: **§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004, (BGBl. S.2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)**

2. Der Rat der Stadt beschließt außerdem

   a) den Bebauungsplan Nr. 648 - Matzenbergstraße - in der Fassung vom 15.10.2012 als Satzung;

Gesetzliche Grundlage: **§ 10 Abs. 1 BauGB in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509) und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.1994, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.09.2012 (GV.NRW 2012, S. 436)**

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 5 Planen, Bauen	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart **Datum 26.03.2013**	**Klunk** **Datum 27.03.2013**	**Tsalastras** **Datum 03.04.2013**	**Wehling** **Datum 09.04.2013**

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

b) die dem Bebauungsplan Nr. 648 beigefügte Begründung in der Fassung der Fortschreibung vom 15.03.2013 als Entscheidungsbegründung.

Gesetzliche Grundlage: **§ 9 Abs. 8 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).**

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2687-01	Termin 10.06.2013	Rat der Stadt

Bezug

Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 648 – Matzenbergstraße – vom 19.11.2012 (Drucksache Nr. B/15/2189-01).

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine []

ja [X]

Die Unterhaltskosten der Verkehrsflächen betragen ca. 1.500 EUR/Jahr. Hierbei handelt es sich um geschätzte Kosten, die erst im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. Verwirklichung der Maßnahme konkretisiert werden können.

b) Sonstige

Begründung

I. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 648 - Matzenbergstraße - liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 4 und wird wie folgt umgrenzt:

Südliche und westliche Grenze des Flurstücks Nr. 679, südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 1047, 541 und 542, nordwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 542, 541, 594, 645, 703 und 1647, südliche Seite der Pfälzer Straße, südöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 635, 703, und 645, nördliche Grenze der Flurstücke Nr. 541 und 540, sowie westliche Seite der Matzenbergstraße.

II. Planungsanlass und -ziele

Das Betriebsgelände der Firma für Fahrzeugbau an der Matzenbergstraße wurde für den weiteren Betriebsablauf nicht mehr benötigt, da die Firma ihren Betrieb innerhalb Oberhausens an einen anderen Standort verlagert hat. Gleiches gilt für die Tischlerei und den Fliesenbetrieb an der Pfälzer Straße. Eine gewerbliche Nachnutzung wird an dieser Stelle aufgrund der umliegenden Wohnbebauung nicht mehr angestrebt. Vielmehr sollen für das Plangebiet nun in enger Abstimmung mit den Grundstückseigentümern die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung geschaffen werden. Das Planungsziel, Wohnbauflächen an dieser Stelle zu entwickeln, wurde bereits mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 366 verfolgt, dessen Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 1993 datierte. Dieser Beschluss wurde mit dem neuen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 648 am 12.07.2010 aufgehoben.

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

In der Stadt Oberhausen besteht nach den Ergebnissen der Wohnungsmarktanalyse aus dem Jahr 2012 auch weiterhin Bedarf an Wohnbauflächen für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. Die im Plangebiet vorgesehene Wohnnutzung kann dazu beitragen, diesen Bedarf zu decken. Weiterhin bietet sich die Nachnutzung als Wohnbauflächen an dieser Stelle im Stadtgefüge an, da sich im Umfeld des Plangebietes bereits bestehende Wohnbebauung befindet. Die bestehende Wohnbebauung kann auf diese Weise sinnvoll ergänzt werden. Des Weiteren liegt das Nahversorgungszentrum Königshardt in einer Entfernung von etwa 700 m, womit die für eine Wohnnutzung notwendige Infrastruktur (Nahversorgung, Dienstleistungsangebote, Schule, Kindergarten) im direkten Umfeld nachgewiesen werden kann.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes,
- Regelung der Erschließungsnotwendigkeit,
- Sicherung der Verträglichkeit zwischen geplanter Wohnbebauung und benachbarten Nutzungen.

Die Beschreibung der konkreten Ziele, Zwecke und Festsetzungen des Bebauungsplans sind der beigefügten Entscheidungsbegründung (Anlage 2) zu entnehmen.

III. Beteiligungsverfahren

1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und 1. Beteiligung der Behörden

In seiner Sitzung am 12.07.2010 hat der Rat der Stadt Oberhausen gemäß § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 648 – Matzenbergstraße - 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 Bebauungsplan Nr. 648 – Matzenbergstraße –

- in der Zeit vom 22.11.2011 – 06.12.2011 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung der Planung);
- am 30.11.2011 hat die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) stattgefunden.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 23.11.2011 bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Während der Öffentlichkeitsarbeit sind folgende Anregungen und Hinweise sowie Stellungnahmen der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 648 eingegangen:

A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Handwerkskammer Düsseldorf
Postfach 10 27 55
40018 Düsseldorf

2. Ruhrkohle AG (RAG)
Postfach
44620 Herne

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

B. Private

1. Bürgerversammlung am 30.11.2011 im
Gemeindesaal St. Barbara
Hartmannstraße 83a
46147 Oberhausen

2. Öffentliche Auslegung und 2. Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 21.12.2012 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

In der Zeit vom 02.01.2013 bis 04.02.2013 einschließlich hat der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 648 mit Begründung (einschl. Umweltbericht) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Dabei sind abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen von:

A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. Rheinisch-Westfälische-Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)
Postfach 101663
45466 Mülheim an der Ruhr

2. Handwerkskammer Düsseldorf
Postfach 10 27 55
40018 Düsseldorf

3. Emschergenossenschaft
Postfach 101161
45011 Essen

B. Private

1. Eugen Schlautmann
Matzenbergstraße 147
46145 Oberhausen

Kopien der Stellungnahmen sind dieser Beratungsvorlage als Anlage 3 beigefügt.

IV. Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung

Zu III.1.A.1. Handwerkskammer Düsseldorf
Postfach 10 27 55
40018 Düsseldorf

Nach Auffassung der Handwerkskammer Düsseldorf wird mit der jetzt vorliegenden Bauleitplanung eine Entwicklung fortgeführt, die den über Jahrzehnte gewachsenen Gewerbebereich Matzenbergstraße / Pfälzer Straße räumlich weiter reduziert und damit die langfristige Perspektive des Standorts für das Gewerbe gefährdet.

Die Handwerkskammer Düsseldorf bedauert diese Entwicklung, weil gerade das Handwerk auf verbrauchernahe Standorte angewiesen ist, die mit den in der Regel peripheren Standorten neuer Gewerbegebiete nicht gegeben sind.

Ungeachtet dessen sieht der Planentwurf eine Standortsicherung der in der Nachbarschaft verbleibenden Betriebe gegenüber der jetzt zusätzlich heranrückenden Wohnbebauung vor. Die Ergebnisse der Immissionsgutachten sind sowohl in die Festsetzungen als auch in die Planbegründung eingeflossen. Um die Verträglichkeit der künftig benachbarten Nutzungen sicherzustellen, wird es in einem Fall ergänzend eines öffentlich-rechtlichen Vertrages bedürfen. Trotz dieser Maßnahmen bleibt die unmittelbare Nähe von störendem Gewerbe und störempfindlichem Wohnen unbefriedigend, es mangelt mithin an räumlicher Distanz zwischen beiden einander ausschließenden Nutzungen. Die an zwei Grundstücksseiten notwendige Lärmschutzwand ist in diesem Zusammenhang leider kein Zeugnis gelungenen Städtebaus.

Hinsichtlich der Festsetzungen zum Grundstück Matzenbergstraße 141 trägt sie erhebliche Bedenken vor. Das Grundstück, das mit einem Mehrfamilienhaus bebaut ist, befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft eines überdurchschnittlich großen, alteingesessenen Dachdeckerbetriebes. Sowohl die Gewerbebauten als auch die Hoffläche stehen in Sichtkontakt zu dem genannten Wohnhaus.

Das Lärmgutachten hat diese Situation ihrer Überzeugung nach bislang nicht berücksichtigt, weil der bis heute rechtsverbindliche Bebauungsplan für die genannte Adresse ein nicht eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt. Der Planentwurf sieht allerdings jetzt ein allgemeines Wohngebiet vor, ohne dass zum Handwerksbetrieb hin irgendwelche baulichen oder sonstigen Vorkehrungen getroffen werden. Das Lärmgutachten hat dagegen gezeigt, dass der Betrieb stört und ein allgemeines Wohngebiet in seiner unmittelbaren Nachbarschaft nur mit erheblichen baulichen und sonstigen Maßnahmen möglich ist.

Im Rahmen eines Ortstermins hat der betroffene Betriebsinhaber über einen bereits eingereichten Bauantrag zur Aufstockung seiner betrieblichen Aufbauten an der südwestlichen Grundstücksgrenze informiert. Außerdem läge bereits eine positive Bauvoranfrage vor.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Planung bezieht sich auf Flächen die überwiegend brach liegen und von den nicht mehr genutzten gewerblichen Anlagen und Gebäude freigeräumt sind. Der Grund für die Aufgabe der gewerblichen Nutzung des Fahrzeugbaubetriebes Lindenau war die beschränkte Erweiterungsmöglichkeit an dem Standort Matzenbergstraße und die beengte Situation auf dem Firmengrundstück. Die Verlagerung an einen anderen Standort ermöglicht die Verbesserung der betrieblichen Abläufe.

Seit kurzer Zeit hat sich eine weitere Firma zu einer Verlagerung entschieden, da die betriebliche Situation an diesem Standort unbefriedigend eingeschätzt und an dem bestehenden Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr gesehen wurde. Von daher liegen die Flächen für das Firmengrundstück ebenfalls brach. Die Beseitigung der Hallen und sonstigen Nebengebäude hat noch nicht stattgefunden. Eine erneute gewerbliche Verwertung der gesamten Flächen wird von den Eigentümern auch nicht angestrebt. Stattdessen wird die Entwicklung als Wohnbaufläche favorisiert.

Für den gesamten Siedlungsbereich Pfälzer Straße / Matzenbergstraße soll allerdings trotz der beabsichtigten Wohnungsflächenentwicklung unter stadtentwicklungspolitischen Gesichtspunkten die bestehende gemischte Nutzung beibehalten und gesichert werden. Diese Absicht ist auch in den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes dokumentiert, der für das Gebiet Pfälzer Straße / Matzenbergstraße gewerbliche Bauflächen darstellt. Eine vollständige Umwandlung in Wohnbauflächen ist nicht beabsichtigt.

Auch das Stadtentwicklungskonzept (STEK 2020) sieht für diesen Siedlungsbereich eine Durchmischung von gewerblichen Flächen und Wohnbauflächen vor. Diese Entwicklung soll durch den Bebauungsplan Nr. 648 nicht geändert werden.

Der Bebauungsplan selber berücksichtigt die bestehende Situation einer gemischten Nutzung von Gewerbebereichen und Wohnbauflächen. Mit der beabsichtigten Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten ist die Realisierung wohnergänzender Nutzungen z. B. zur Ausübung von freien Berufen oder für nicht störende Handwerksbetriebe denkbar. Für das Gesamtgebiet entzerrt sich die ursprüngliche Situation, die auch durch Belastungen und Konflikte zwischen den Nutzungen geprägt war.

Mit der Aufgabe des Schreinereibetriebes Signum–Object verbessert sich sowohl die bestehende Situation, da die von dem Betrieb ausgehenden Belastungen (Lärm und Geruch) wegfallen. Für die Planung führt der Wegzug des Betriebes zu einer deutlichen Verbesserung der notwendigen Maßnahmen zum Immissionsschutz. Konkret ist nun die 6m hohe Lärmschutzwand, die teils durch die Rückwand der Gewerbehalle bereits existierte, nicht mehr notwendig. Mit der Überplanung der Gewerbehallen kann nun ein Konzept umgesetzt werden, das in diesem Bereich ohne aktive Schallschutzmaßnahmen auskommt und nicht durch die bestehenden Hallen in einer räumlich beengten Situation realisiert werden muss.

Weiterhin existiert in direkter Nachbarschaft des geplanten Wohngebietes ein Gewerbebetrieb, dessen Emissionen auf die geplante und bestehende Wohnbebauung ausstrahlen. Mit der Absicht einen grenzständigen Gebäudeteil aufzustocken, damit Lagerflächen generiert werden können, verbessert sich die Situation für die angrenzende Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die ursprünglich notwendige Lärmschutzwand, die die geplante Wohnbebauung schützen sollte, ist nun nicht mehr notwendig.

Zusätzlich schirmt die Aufstockung den Lärm gegenüber dem bestehenden Wohnhaus Nr. 141-143 ab, so dass hier unter Beachtung der besonderen Situation einer bestehenden Gemengelage die Immissionswerte eingehalten werden können.

Da es sich bei der Beurteilung der Situation mit dem Gebäude Matzenbergstraße 143 und dem benachbarten bestehenden Betrieb Schlautmann (Dachdecker) um eine Gemengelage handelt, kann bei der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ein höherer hinzunehmende Immissionsrichtwert als Zwischenwert von WA und MI-Werten zugrunde gelegt werden. Das Lärmgutachten des Büros afi Arno Flörke führt hierzu aus:

„[…] Die höchsten Beurteilungspegel von 58,3 dB(A) sind bei einer Einstufung als allgemeines Wohngebiet im Dachgeschoss zu erwarten. Als Zwischenwert könnten sich hier 59 dB(A) ergeben. Mit dieser Beurteilung als Gemengelage würde dann auch eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet möglich sein.

An allen anderen Fassaden werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten."

Insgesamt kann daher von einer verbesserten Situation für die bestehende und geplante Wohnbebauung ausgegangen werden.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind zur Sicherung eines ausreichenden Lärmschutzes daher nur noch folgende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan umzusetzen:

- Schlaf- und Kinderzimmer sind mit einer zusätzlichen schallgedämmten Lüftungseinrichtung (z.B. Lüftungseinrichtung in der Fassade oder Zwangsbelüftung) zu versehen Die Lüftungseinrichtungen dürfen das Bauschalldämm-Maß der Fassade von mind. 35 dB im geöffneten Zustand nicht verschlechtern.
- An den in der Planzeichnung des Bebauungsplanes mit **xxx** markierten Seiten der überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Fassade zu öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen im 2. Obergeschoss ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Die Umsetzung der folgenden baulichen Schallschutzmaßnahmen muss in einem öffentlich rechtlich verbindlichen Vertrag vor Satzungsbeschluss gesichert werden:

- Aufgabe der Nutzungen als Tischlerei auf dem Grundstück Pfälzer Straße 66 a
- Umsetzung des geplanten Dachausbaus des Betriebes Schlautmann mit einer Höhe von 6,50 m über Grund an der Südostseite des Grundstückes Schlautmann.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.

Zu III.1.A.2. Ruhrkohle AG (RAG)
Postfach
44620 Herne

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes werden seitens der RAG keine Bedenken vorgebracht.

Sie regen an, in den Bebauungsplan die Information aufzunehmen, dass im Bereich des Plangebietes in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten sind.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hat sie keine Anregungen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung wird gefolgt. In den Bebauungsplan ist eine Kennzeichnung aufgenommen worden, dass es sich im Geltungsbereich um Flächen handelt, die in der Vergangenheit im Einwirkungsbereich bergbaulicher Tätigkeiten lagen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.

Zu III.1.A.3. Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie
Postfach
44025 Dortmund

Die Bezirksvertretung Arnsberg verweist darauf, dass die Bebauungsplanfläche über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Franz Haniel" liegt. Eigentümerin dieser Bergbauberechtigung ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne.

Ferner liegt die Fläche über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld ,,Haniel - Gas".

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist ihr nichts bekannt. Diesbezüglich und zu den bergbaulichen Verhältnissen empfiehlt sie, auch die o. g. RAG Aktiengesellschaft an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Beteiligung der Bergwerksfeldeigentümerin hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange stattgefunden. Von dort ist eine separate Stellungnahme eingegangen (s. Pkt. III.1.A.2).

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Zu III.1.B.1. Bürgerversammlung am 30.11.2011 im
Gemeindesaal St. Barbara
Hartmannstraße 83a
46147 Oberhausen

Im Rahmen der Bürgerversammlung wurden insbesondere folgende Themen diskutiert:

1. Bedenken gegen die geplante Bebauung aufgrund zu hoher Immissionsbelastungen durch Lärm und Geruch;
2. Einschränkungen für die verbleibenden gewerblichen Betriebe;
3. Vorgesehene Regelungen zur Gestaltung der Bebauung und Festsetzung im Bebauungsplan;
4. Umgang mit der Grünfläche südlich des Plangebietes.

Die Stellungnahmen zu den angesprochenen Themen sind der Niederschrift über die Bürgerversammlung, die als Anlage 3 beigefügt ist, zu entnehmen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahmen zur Kenntnis zu nehmen.

Zu III.2.A.1. Rheinisch-Westfälische-Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)
Postfach101663
45466 Mülheim an der Ruhr

Die RWW Mülheim hat gegen den Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken.

Die RWW legt einen Planausschnitt mit den eingetragenen Linienführungen vorhandener Versorgungsleitungen vor. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel kann von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen. Hausanschlussleitungen gehören den Anschlussnehmern. Hierüber besitzen sie keine Planunterlagen. Die Lage der Versorgungsleitungen kann durch einen Mitarbeiter der RWW vor Ort angezeigt werden.

Außerdem ist die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen bei Arbeiten im Bereich ihrer Anlagen unbedingt zu beachten.

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

In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Flächen hingewiesen. Vorsorglich weist sie darauf hin, dass sie keine Leitungsverlegung in belasteten Flächen durchführen wird. Alle Kosten, die zur Entsorgung im Zuge von erforderlichen Leitungsverlegungen entstehen, werden nicht von ihr übernommen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Zu III.2.A.2. Handwerkskammer Düsseldorf
Postfach 10 27 55
40018 Düsseldorf

Die Handwerkskammer Düsseldorf hat zur frühzeitigen Trägerbeteiligung zu bedenken gegeben, dass das bis dahin vorliegende Lärmgutachten um eine Beurteilung der Immissionssituation ergänzt werden muss, wenn das z.Zt. noch als Gewerbegebiet festgesetzte Mehrfamilienhaus Matzenbergstraße 141/143 in das künftige allgemeine Wohngebiet einbezogen werden soll. Dieser Anregung wurde gefolgt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die rückseitigen Aufenthaltsräume des genannten Wohnhauses mit einem Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) aus den gewerblichen Immissionen des benachbarten Dachdeckerbetriebes belastet werden. Damit wären sowohl der Richtwert der TA-Lärm für ein Mischgebiet eingehalten als auch die Belange des Handwerksbetriebes in vollem Umfang berücksichtigt.

Allerdings wurde jetzt der zweiten Empfehlung des Gutachters gefolgt, der ein allgemeines Wohngebiet für vertretbar hält, wenn das besagte Wohngebäude als Gemengelage zum Dachdeckerbetrieb eingestuft wird. Diese Beurteilung ist nach Ansicht der Handwerkskammer Düsseldorf aber mit Risiken für den Betrieb verbunden, weil im Falle einer nie auszuschließenden nachbarschaftlichen Auseinandersetzung vor Gericht ein Ergebnis möglich wäre, das von der Abwägung für die Gemengelage abweicht und die Überschreitung des Grenzwertes um bis zu 4 dB(A) als nicht tolerabel einstuft.

Die Handwerkskammer Düsseldorf plädiert daher in erster Linie für die Festsetzung eines Mischgebietes. Eine Änderung in allgemeines Wohngebiet kann aus ihrer Sicht dann erfolgen, wenn sich das nördlich angrenzende Gewerbegebiet weiter in Richtung Wohnen entwickeln sollte. In Anbetracht des verbleibenden Gewerbegebietes wäre das Mischgebiet an der stärker befahrenen Matzenbergstraße auch städtebaulich als Übergang zum Wohngebiet vertretbar.

Eine Alternative böte sich, wenn über die Abwägung in der Entwurfsbegründung hinaus auch im Plan selber deutlich würde, dass das künftig festgesetzte allgemeine Wohngebiet bis auf weiteres mit einer Einschränkung in Bezug auf die Lärmimmissionen des benachbarten Betriebes belastet ist (z. B. über zeichnerische und / oder textliche Festsetzungen als vorbelastetes WA-Gebiet).

Hinsichtlich der Festsetzungen und sonstigen Regelungen (städtebaulicher Vertrag) an der Nahtstelle zwischen Dachdeckerbetrieb und heranrückender Wohnbebauung bestätigt die Handwerkskammer Düsseldorf noch einmal, dass trotz der unbefriedigenden räumlichen Distanz zwischen beiden Nutzungen die betrieblichen Standortbelange mit den dargelegten aktiven wie festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt wurden. Da das Planverfahren bereits weit fortgeschritten ist, unterstützt die Handwerkskammer Düsseldorf im Interesse der Planbetroffenen abschließend einen Weg, der eine zeitnahe Rechtskraft des Bebauungsplanes ermöglicht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch den vorhandenen Gewerbelärm wird der Immissionsrichtwert der TA-Lärm von 55 dB(A) tags für Allgemeine Wohngebiete im Plangebiet an zwei Gebäuden westlich und südlich des Dachdeckerbetriebes im 2. Obergeschoss um weniger als 1 dB überschritten. Das bestehende Wohnhaus Matzenbergstraße 143 wird durch die geplanten baulichen Maßnahmen des Dachdeckerbetriebes (Aufstockung des Lagergebäudes) in seiner Immissionsbelastung besser gestellt. An der Nordwestfassade sind Beurteilungspegel von 59 dB(A) zu erwarten. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung durch die angrenzenden Gewerbebetriebe kann jedoch eine Ausweisung des Bestandsgebäudes im Allgemeinen Wohngebiet erfolgen.

Die vorgeschlagene Lösung mit Ausweisung eines Mischgebietes auf den Flächen des vorhandenen Wohngebäudes entspräche nicht der Art der Nutzung eines Mischgebietes. Tatsächlich wird in dem Wohnhaus auch nur gewohnt. Die Nutzungsdurchmischung mit Arbeiten findet nicht statt. Aufgrund der bestehenden Raumangebote bieten sich dort gewerbliche oder handwerkliche Tätigkeiten an, die auch in einem Allgemeinen Wohngebiet ausgeübt werden dürften. Eine Änderung der Nutzung bzw. auch der baulichen Gegebenheiten zeichnet sich ebenfalls nicht ab. Die Wohnnutzung ist dort etabliert und das Gebäude ist in gutem Zustand. Die Ausweisung als Mischgebiet entspräche nicht der Zielsetzung des Bebauungsplanes: „Bestätigung der Wohnnutzung“ für diese Teilfläche.

Das vorhandene Wohnhaus Matzenbergstraße 143 ist zwar im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 56 als GE-Gebiet festgesetzt. Eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet kann jedoch erfolgen, da es als Wohnhaus im Zusammenhang mit dem Dachdeckerbetrieb als vorhandene Gemengelage einzustufen ist.

Hierbei kann dem Gebäude ein höherer hinzunehmender Immissionsrichtwert als Zwischenwert zwischen den WA und MI-Werten zugewiesen werden. Die höchsten Beurteilungspegel von 58,3 dB(A) sind bei einer Einstufung als allgemeines Wohngebiet im Dachgeschoss zu erwarten. Als Zwischenwert kann sich hier ein Immissionsrichtwert von 59 dB(A) ergeben. Mit dieser Beurteilung als Gemengelage ist eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet möglich.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Grenzwerte der TA-Lärm für ein allgemeines Wohngebiet werden nicht eingehalten. Durch eine Aufstockung des Garagenkörpers des Betriebes kann sich hier ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) ergeben. Die bauliche Aufstockung des Betriebes bewirkt zukünftig eine erhebliche Verbesserung der Lärmsituation für dieses Wohnhaus.

Zur Verdeutlichung der besonderen Situation wird in die Begründung zum Bebauungsplan und in den Bebauungsplan selbst noch ein Hinweis aufgenommen, der die Gemengelage thematisiert.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, der Stellungnahme teilweise stattzugeben.

Zu III.2.A.3. Emschergenossenschaft
Postfach 101161
45011 Essen

Seitens der Emschergenossenschaft bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken. Folgende Anregungen sind jedoch zu beachten:

In der vorgelegten Begründung zum Bebauungsplan wird festgestellt, dass § 51 a Landeswassergesetz (LWG) keine Anwendung findet, da der Bereich bereits vor 1996 an die Mischwasserkanalisation angeschlossen war. Außerdem wird die Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund von möglichen Bodenbelastungen durch die gewerbliche Vornutzung nicht empfohlen. Der Bebauungsplan sieht deshalb eine Entwässerung über die bestehende Mischkanalisation in der Matzenbergstraße vor.

Dazu merkt die Emschergenossenschaft an, dass der § 51 a LWG nach ihrer Auffassung für die Grundstücke im südlichen Bereich durchaus anzuwenden ist, da diese bislang nicht an die Entwässerung angeschlossen waren. Die Aussage in der Begründung, dass die Böden in dem Projektgebiet aufgrund der Vorbelastung für eine Versickerung nicht geeignet sind, lässt sich aus dem vorliegenden Baugrund- und Altlastengutachten nicht ableiten, da das Gutachten diese Fragestellung gar nicht berücksichtigt. Die in dem Gutachten gemachten Aussagen zur Wiederverwendung der Böden, zur vorgefundenen Bodenart und zum Grundwasserstand lassen dagegen auf eine mögliche Eignung der Böden für eine dezentrale Versickerung schließen.

Die Emschergenossenschaft empfiehlt daher die Eignung des Bodens für eine dezentrale Versickerung zu prüfen. Sollte aufgrund der Bodenverhältnisse keine ober- oder unterirdische Versickerung möglich sein, können auch Maßnahmen wie Dachbegrünungen, Regenwassernutzung oder durchlässige Befestigung von Flächen vorgesehen werden, die weniger von der Untergrundbeschaffenheit abhängig sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Entgegen der Aussage der Emschergenossenschaft ist die komplette Betriebsfläche einschließlich der betrieblichen Freiflächen seinerzeit an die Mischwasserkanalisation angeschlossen gewesen und wird mit der Umsetzung der Maßnahme weder erstmals an die Kanalisation angeschlossen, noch erstmals bebaut.

Die durch die durchgeführten Bodenuntersuchungen bekannten bzw. bei den Schachtungsarbeiten zum Rückbau der Fußböden und Fundamenten vorgefundenen Kontaminationen wurden ausgeschachtet und entsorgt.

Grundsätzlich kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass neben den Schlackeanteilen in der Tragschicht lokal auch andere Beimengungen vorkommen. Ebenfalls kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass lokal nutzungsbedingte Kontaminationen vorkommen. Aus diesem Grunde wird von einer Versickerung abgeraten und es sollten die zur Herstellung der Baugruben für die Errichtung der geplanten Einfamilienhäuser notwendigen Schachtungen gutachterlich begleitet werden.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.

Zu III.2.B.1. Eugen Schlautmann
Matzenbergstraße 147
46145 Oberhausen

Herr Schlautmann schließt sich der Stellungnahme der Handwerkskammer vom 18.02.2013 (s. Stellungnahme zu III.2.A.2) an.

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe Stellungnahme zu III.2.A.2.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen

VI. Fortschreibung der Begründung

Das Kapitel **5.14 Hinweise der Begründung** wird um folgenden Hinweis ergänzt:

Gemengelage (Hinweis 5)

Das bestehende Wohnhaus im WA-Gebiet 6 wird aufgrund der bestehenden Nachbarschaft zwischen Wohnen und Gewerbe als Gemengelage eingestuft. Entsprechend ist gemäß TA Lärm ein Immissionsrichtwert als Zwischenwert zwischen WA- und MI-Werten von 59 dB(A) gebildet worden, der im WA-Gebiet 6 hinzuzunehmen ist.

VII. Weiterer Verfahrensablauf

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen wird der Bebauungsplan Nr. 648 rechtskräftig.

VIII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 648 - Matzenbergstraße - als Satzung.

Durch den Bebauungsplan sollen auf den ehemaligen Betriebsflächen mehrerer Gewerbetreibenden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von 27 Wohnbaugrundstücken im Einzeleigentum geschaffen werden.

Die Erschließungsanlagen werden durch einen Investor erstellt und nach Fertigstellung kostenfrei an die Stadt Oberhausen übergeben.

Zur Regelung der Umsetzung der Planinhalte wird zwischen dem Investor und der Stadt Oberhausen vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

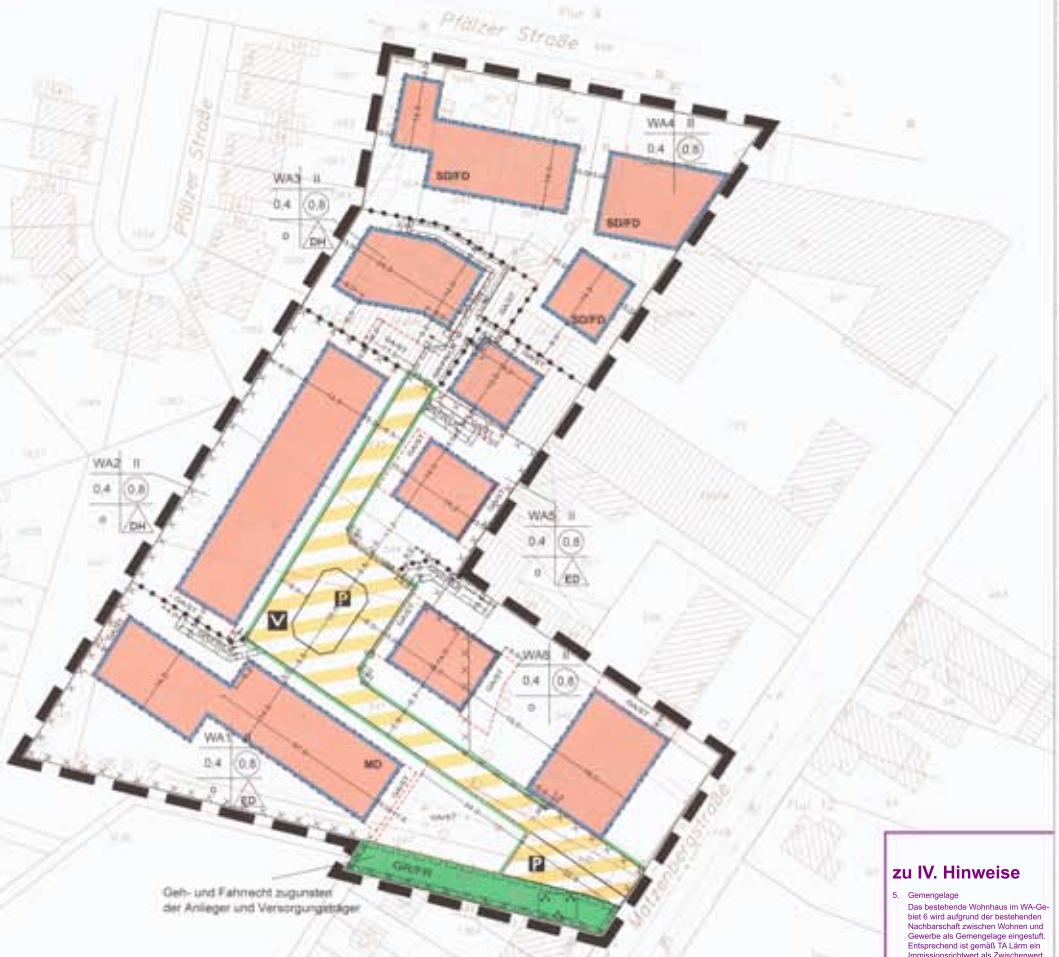
Anlagen

Anlage 1: Verkleinerter Auszug des Bebauungsplans Nr. 648

Anlage 2: Entscheidungsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 648 in der Fassung der Fortschreibung vom 15.03.2013

Anlage 3: Stellungnahmen zum Bebauungsplan

I. Planzeichnung



zu IV. Hinweise

5. Gemengelage
Das bestehende Wohnhaus im WA-Gebiet 6 wird aufgrund der bestehenden Nachbarschaft zwischen Wohnen und Gewerbe als Gemengelage eingestuft. Entsprechend ist gemäß TA Lärm ein Immissionsrichtwert als Zwischenwert zwischen WA- und MI-Werten von 59 dB(A) gebildet worden, der im WA-Gebiet 6 hinzunehmen ist.

Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109, Tab. 8

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumart		
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume u. ä.	
		Erf. R'w,ges der Außenbauteile in dB		
I	bis 55	30	-	-
II	56 bis 60	30	30	-
III	61 bis 65	35	30	30
IV	66 bis 70	40	35	30
V	71 bis 75	45	40	35
VI	76 bis 80	50	45	40
VII	> 80		50	45

Bestandsangaben

Gebäude
Zahl der Vollgeschosse
Flachdach
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Kanaldeckel
Straßenentwässerung
Wasserschieber
Gasschieber
Hydrant Unterflur
Mauer
Baum
Laterne
Einzelgarage/Parkplatz

N

M 1:500

II. Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 In den nach § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen, wie die Verwendung des Gebäudes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

1.2 In den nach § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.3 Für Terrassenüberdachungen und Wintergärten dürfen die Baugrenzen zu den Gartenflächen um bis zu 2,0 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

1.4 In dem WA 2 kann die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für die Mitbenutzungsmöglichkeit ausnahmsweise bis 0,6 überschritten werden.

2. Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 , 3 + 5 sind pro Hausentheit maximal zwei Wohneinheiten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

3. Stellplätze und Garagen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind mit Ausnahme des WA 4 gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

4.2 Stellplätze und die privaten Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen sind mit versickerungsfähigen Ober- oder Unterbaumaterial (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflasterfugen) zu versehen (§ 9 Nr.1 WEG i. V. m. § 8 Abs. Nr. 20 BauGB).

4.3 Flachdächer von Garagen und Carports sowie von eingeschossigen Anbauten und Nebenanlagen mit einer Dachfläche von mindestens 10 qm sind zu mindestens 80% mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).

4.4 Für je sechs Park- oder Stellplätze ist ein großkroniger, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen. Zum Schutz der Bäume sind mindestens 2 m breite und mindestens 6 qm große Baumscheiben mit einem Volumen an durchwurzelbarem Boden von mind. 12 m³ einzubauen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen wie z. B. die Bepflanzung mit bodendeckenden Heckgehölz oder Steinen vor Überfahrten/-parken zu schützen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).

5. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

5.1 An den in der Planzeichnung des Bebauungsplanes mit ■■■ markierten Seiten der überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Fassade zu öffentlichen Flächen von Aufenthaltsräumen im 2. Obergeschoss ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

5.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Schlaf- und Kinderzimmer mit zusätzlichen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen (z. B. Lüftungseinrichtung in der Fassade oder Zwangslüftung) zu versehen. Die Lüftungseinrichtungen dürfen das Bauschalldämm-Maß der Fassade von mind. 35 dB im geöffneten Zustand nicht verschlechtern (siehe Tab. Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109, Tab. 8) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

6. Gestaltung

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nrn. 1, 4 und 5 BauO NRW werden für die Allgemeinen Wohngebiete 1 - 3 + 5 die folgenden gestalterischen Regelungen festgesetzt:

6.1 Doppelhäuser / Hausgruppen:
Aneinander gebaute Doppelhäuser/Reihen bzw. Hausgruppen sind mit der gleichen Dachform, Dacheindeckung und Dachentwässerung zu gestalten. Die Dachfarbe und der Dachüberstand sind ebenfalls auszubilden.

6.2 Fassaden:
Die Fassaden der Gebäude sind ausschließlich durch Putz-, Verblend- oder Sichtmauerwerk als Hauptmaterialien auszuführen. Andersartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen.

6.3 Dachformen:
Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis max. 45° zulässig. In WA 1 sind nur Mansardächer, in WA 4 nur Satteldächer und Flachdächer zulässig. Eingeschossige Anbauten, Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

6.4 Dachgauben:
Der Anteil von Dachgauben und -einschnitten darf in der Summe der Breite auf einer Dachseite höchstens 50% der Gebäudelänge dieser Dachseite betragen.

6.5 Standplätze für Müllbehälter:
Standplätze von Abfallbehältern sind so zu gestalten, dass sie durch eine dreiseitige Umgrenzung von der öffentlichen und privaten Straßenverkehrsfläche her nicht eingesehen werden können. Hierzu ausgenommen ist der Gemeinschaftsmüllsammelplatz.

6.6 Einfriedungen:
Einfriedungen die an eine öffentliche oder private Verkehrsfläche angrenzen, sind nur als Hecken zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen sind auch Zäune und offene Gitterstäbe bis zu 1,20 m Höhe an der von der Verkehrsfläche abgewandten Seite zulässig.

Bauliche Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (z. B. Mauern, Flechtzäune) sind nur in Terrassenbereichen, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von max. 5,0 m und einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

III. Kennzeichnungen

1. Bergbau:
Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht und zum Anpassungsgebiet gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980. Bei einer Bebauung des Gebietes wird möglicherweise bewendetes Sicherungsmaßnahmen erforderlich (Rücksicht für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des unterliegenden Bergbaus gemäß Runderlass des Ministeriums für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1960 - II B 2-6796 Nr. 14/60/E, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land NRW Nr. 1271 vom 08.10.1960). Sachen werden gebeten. Kontakt mit der RAG Aktiengesellschaft in Herne aufzunehmen.

2. Altlasten:
Im Plangebiet ist die ehemalige Sportplatzfläche (siehe Planzeichnung) gemäß § 9 (5) Nr. 3 als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Erläuterung:
Das Bebauungsplangebiet überschneidet sich mit dem ehemaligen Standort einer Gefängnisbaracke. Das konkrete Anschlussgrundmaterial ist aus den Bereichen der Hausgärten und sonstigen Grünflächen zu entnehmen und soweit wie möglich unter verwendeten oder überbauten Flächen im Plangebiet stabil zu verwenden. Die Anschüttungen bestehen aus einem Gemisch aus Sand, Schotter, Schlacke und Bauschutt und können Schadstoffbelastungen mit Schwermetallen und organischen Parametern aufweisen.

STADT OBERHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 648
"MATZENBERGSTRASSE"

IV. Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (überbaubare Grundstücksfläche)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ)

Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II — als Höchstmaß

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

o — offene Bauweise
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
DH — nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
——— Baugrenze

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung:
V — Verkehrsberuhigter Bereich
P — öffentliche Parkfläche

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Parkanlage

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen u. Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:
GA/ST — Garagen / Stellplätze
GM — Gemeinschaftsmüllsammelplatz (geschützt durch Gehrecht zugunsten der Anlieger)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GR — Gehrecht zugunsten der Anlieger
FR — Fahrrecht zugunsten der Anlieger
LR — Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
(Abweichungen siehe Planeintrag)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Linien des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

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

SD / MD / FD — Satteldach / Mansard- / Flachdach

Sonstige Darstellungen

——— Abgrenzung von Verkehrsflächen unterschiedlicher Nutzung

IV. Hinweise

1. Bodendenkmalpflege
Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG NW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsarbeiten sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Oberhausen (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Xanten hingewiesen werden.

2. Kampfmittelkunde
Sollte bei Veränderungen der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelkunde auftreten, sind die ausführenden Bauunternehmen bzw. Bauherren verpflichtet, die das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig auszuschließen ist, Weist die Erdoberfläch auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumungsdienst oder die Feuerwehr bzw. die Polizei zu verständigen.

3. Grund- und Stauwasser
Bei zu unterkellernden Gebäuden ist die Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen gegen Grund- bzw. Stauwasser von Bauherren zu prüfen. Dabei dürfen Grund- und Stauwasser nach den Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Oberhausen nicht in die öffentliche Abwasseranlage eingeleitet werden. Beeinträchtigungen der Grundwasserschichtenhöhe sind auf Grund der hohen Nutzung des Plangebietes und benachbarter Flächen mit Bodenbelastungsmöglichkeit nicht auszuschließen. Von einer Nutzung des Grundwassers sollte deshalb eine Prüfung der Grundwasserschutzfähigkeit in Anhängigkeit von der beabsichtigten Nutzungsart erfolgen!

4. Erdarbeiten
Sämtliche Erdarbeiten im Zuge der Neubauvorhabenen sind sorgfältig durchzuführen zu lassen. Über die Begleitarbeiten ist eine Dokumentation mit allen Befunden und Beobachtungen anzufertigen und der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen vorzulegen. Die Dokumentation hat insbesondere den Verbleib von ausgebauten Anschüttungsmaterialien und den Eignungsnachweis für einzubauendes Bodenmaterial zur Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten in Garten- und Grünflächen mit qualitativen und quantitativen Angaben zu enthalten.

STADT OBERHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 648 "Matzenbergstraße"

in

Oberhausen-Königshardt

BEGRÜNDUNG (inkl. Umweltbericht)

in der Fassung der Fortschreibung vom 15.03.2013

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung 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

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich / Eigentumsverhältnisse 5
1.1 Räumlicher Geltungsbereich 5
1.2 Eigentumsverhältnisse 5
2. Planungsanlass und –ziele 6
2.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes 6
2.2 Hauptplanungsziele 6
2.3 Ziele der Raumordnung / Vorbereitende Bauleitplanung 6
2.4 Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) 8
2.5 Angrenzende Bebauungspläne 8
2.6 Leitfaden zum Klimaschutz in der Bauleitplanung 9
2.7 Landschaftsplan Oberhausen 10
3. Bestand 10
4. Verfahrensablauf 12
5. Erläuterung des Vorhabens 13
5.1 Energie- und klimaschonende Optimierung 14
5.2 Nachhaltigkeit und Familienfreundlichkeit 16
5.3 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 16
5.4 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) 17
5.5 Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) 18
5.6 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 18
5.7 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 19
5.8 Natur und Landschaft 20
5.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 20
5.10 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 21
5.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 21
5.12 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW) 22
5.13 Kennzeichnungen 22
5.14 Hinweise 23
6. Sonstige Belange 24
6.1 Immissionsschutzrechtlichen Belange 24
6.2 Geruch 24
6.3 Boden und Altlasten 24
6.4 Technische Infrastruktur 25
6.5 Baugrund 25
6.6 Wasserwirtschaftliche Belange 25
7. Bodenordnung 25
8. Kosten 26
9. Flächenbilanz 26

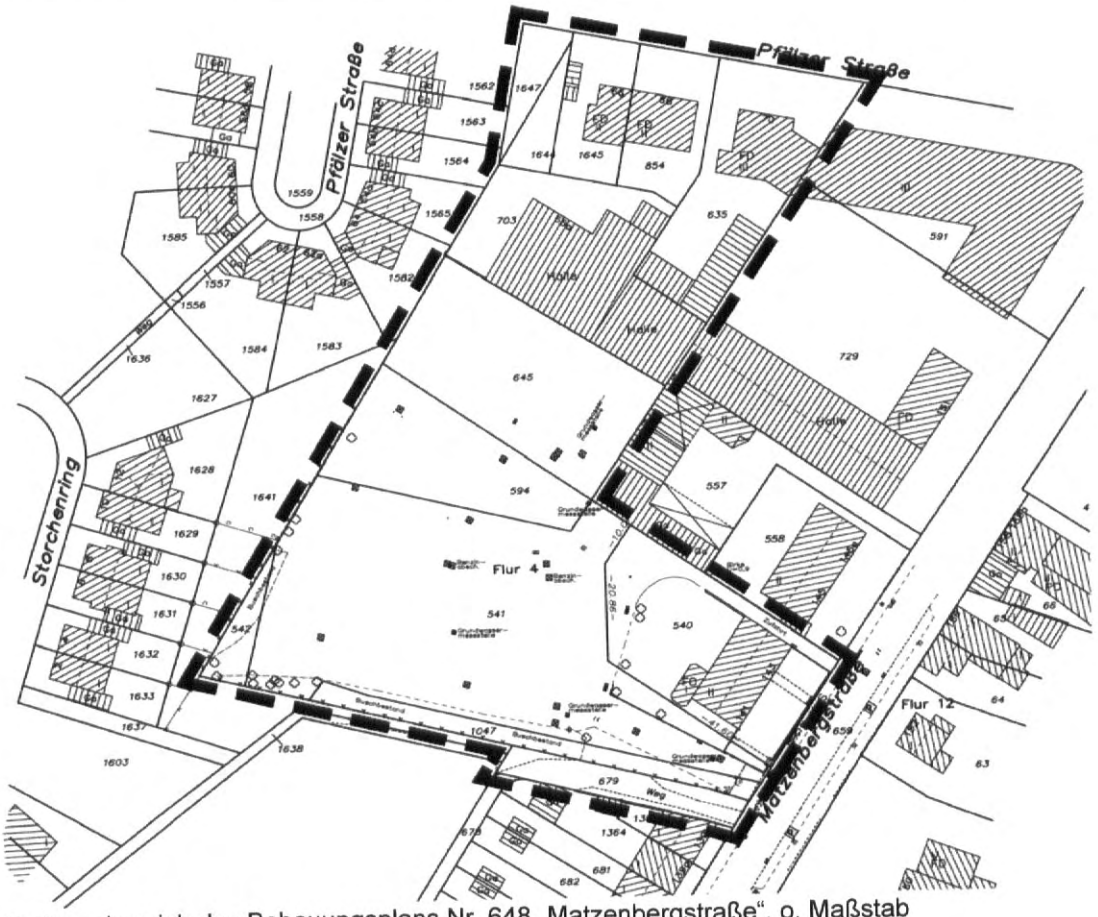
10. Umweltbericht 27
10.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans 27
10.2 Ziele des Umweltschutzes und übergeordnete Planung 27
10.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens 29
10.4 Wechselwirkungen 36
10.5 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 36
10.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen 37
10.7 Geprüfte Alternativen 39
10.8 Methoden und Verfahren der Umweltprüfung 40
10.9 Monitoring 40
10.10 Zusammenfassung 40

1. Geltungsbereich / Eigentumsverhältnisse

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 4 und wird nunmehr wie folgt umgrenzt:

Südliche und westliche Grenze des Flurstücks Nr. 679, südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 1047, 541 und 542, nordwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 542, 541, 594, 645, 703 und 1647, südliche Seite der Pfälzer Straße, südöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 635, 703, und 645, nördliche Grenze der Flurstücke Nr. 541 und 540, sowie westliche Seite der Matzenbergstraße.



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 648 „Matzenbergstraße", o. Maßstab

1.2 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück Nr. 679 im Süden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans steht im Eigentum der Stadt Oberhausen. Die Flurstücke Nr. 540, 541, 542, 594, 1047 und 645 sind im Besitz des Eigentümers eines ehemals ansässigen Fahrzeugbaubetriebes. Des Weiteren gehören die Flurstücke Nr. 703, 1644, 1645,1647, 854 und 635 weiteren Privateigentümern, die im Laufe des Verfahrens nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung die Flurstücke für eine Überplanung zur Verfügung gestellt haben.

2. Planungsanlass und –ziele

2.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Betriebsgelände der Firma für Fahrzeugbau an der Matzenbergstraße wurde für den weiteren Betriebsablauf nicht mehr benötigt, da die Firma ihren Betrieb innerhalb Oberhausens an einen anderen Standort verlagert hat. Gleiches gilt für die Tischlerei und den Fliesenbetrieb an der Pfälzer Straße. Eine gewerbliche Nachnutzung wird an dieser Stelle aufgrund der umliegenden Wohnbebauung nicht mehr angestrebt. Vielmehr sollen für das Plangebiet nun in enger Abstimmung mit den Grundstückseigentümern die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung geschaffen werden. Das Planungsziel, Wohnbauflächen an dieser Stelle zu entwickeln, wurde bereits mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 366 verfolgt, dessen Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 1993 datierte. Dieser Beschluss wurde mit dem neuen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 648 am 12.07.2010 aufgehoben.

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

In der Stadt Oberhausen besteht nach den Ergebnissen der Wohnungsmarktanalyse aus dem Jahr 2012 auch weiterhin Bedarf an Wohnbauflächen für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. Die im Plangebiet vorgesehene Wohnnutzung kann dazu beitragen, diesen Bedarf zu decken. Weiterhin bietet sich die Nachnutzung als Wohnbauflächen an dieser Stelle im Stadtgefüge an, da sich im Umfeld des Plangebietes bereits bestehende Wohnbebauung befindet. Die bestehende Wohnbebauung kann auf diese Weise sinnvoll ergänzt werden. Des Weiteren liegt das Nahversorgungszentrum Königshardt in einer Entfernung von etwa 700 m, womit die für eine Wohnnutzung notwendige Infrastruktur (Nahversorgung, Dienstleistungsangebote, Schule, Kindergarten) im direkten Umfeld nachgewiesen werden kann.

2.2 Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan „Matzenbergstraße" werden die folgenden Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes,
- Regelung der Erschließungsnotwendigkeit,
- Sicherung der Verträglichkeit zwischen geplanter Wohnbebauung und benachbarten Nutzungen.

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.

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 Bebauungsplanes Nr. 648 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.

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

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 648 verfolgten Planungsziele und die in ihm vorgesehenen Festsetzungen entsprechen somit den im Landesentwicklungsplan formulierten Zielen.

Regionaler Flächennutzungsplan

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

Der RFNP ist mit der Bekanntmachung am 03.05.2010 in Kraft getreten und damit gemäß § 25 Abs. 4 LPlG Ziel der Raumordnung geworden Er enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 648 überwiegend folgende Darstellungen:

Bauleitplanung / Regionalplanung

- Gewerbliche Baufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (G/ASB).

Im westlichen Bereich enthält der RFNP darüber hinaus untergeordnet die Darstellungen:

- Wohnbaufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (W/ASB).

Durch den beim Regionalen Flächennutzungsplan vorgegebenen Maßstab von 1:50.000 ergeben sich für die verbindliche Bauleitplanung innerhalb des Siedlungsraumes auch abweichende Entwicklungsmöglichkeiten unterhalb der Regeldarstellungsschwelle von 5 ha, wenn Funktion und Wertigkeit der bestehen bleibenden

Baufläche gewahrt bleiben und die Anforderungen des Immissionsschutzes bzw. das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme dem nicht entgegenstehen. Im vorliegenden Fall ist die Entwicklung einer Wohnbaufläche in der Randlage eines größeren Gewerbeflächenzusammenhanges als abweichende Konkretisierung anzusehen. Gleiches gilt für die schmale Grünfläche im Süden des Plangebietes.

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, die derzeit überwiegend brach liegt, und damit um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung.

Der Bebauungsplan Nr. 648 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 § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB beschlossen. Im STEK 2020 ist der südliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 648 im Plan „Flächennutzung" bereits als Wohnbaufläche und der nördliche Teil als Gewerbegebiet dargestellt. Die im STEK 2020 dargestellte Gewerbenutzung ist vor Ort abgängig. Die Flächen sollen zu Gunsten einer zusammenhängenden, nachhaltigen Innenentwicklung als geringfügige Wohnbauflächenergänzung hinzugewonnen werden. Hierdurch bleibt jedoch das Nutzungsgefüge entsprechend den Zielsetzungen des STEK 2020 weitestgehend erhalten.

Im Maßnahmenplan ist für den Geltungsbereich die Maßnahme „Wohnbaupotenzial" mit der Nr. 13.36 vorgesehen. Die Maßnahme sieht durch die Schaffung von Wohnraum einen Beitrag zur Entwicklung und Stabilisierung des Stadtteils insbesondere durch junge Familien vor.

Die Konzeption des Bebauungsplans Nr. 648 führt im nördlichen Planbereich zur Veränderung der im STEK derzeit dargestellten Flächenausweisung. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stimmen damit zum Teil nicht mit den Darstellungen des STEK 2020 überein. Im Rahmen der künftig notwendigen Überprüfungen und Anpassungen des STEK 2020 werden die durch den Bebauungsplan geänderten Ziele entsprechend berücksichtigt.

2.5 Angrenzende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 648 – Matzenbergstraße – überplant Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 56 – Königshardt – und 463 – Pfälzer Straße / Matzenbergstraße -. Beide Bebauungspläne setzen für den Überplanungsbereich Gewerbegebiet fest.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan Nr. 56 angrenzend an den südlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 648 „Reines Wohngebiet" fest. Angrenzend an den östlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 648 weisen die Bebauungspläne Nr. 56 und 56, 6. Änderung „Allgemeines Wohngebiet" aus. Der westlich und südlich angrenzende

Bebauungsplan Nr. 265 - Pfälzer Straße / Storchenring – setzt „Allgemeines Wohngebiet" bzw. „Öffentliche Grünfläche" fest.

2.6 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 Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020).

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

Mit dem Leitfaden werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung wichtiger Voraussetzungen für eine energieeffiziente Stadt,
- Reduktion des CO2-Ausstoßes gemäß den nationalen Zielen und z. B. denen des kommunalen Klimabündnisses,
- frühzeitige Berücksichtigung der Klimaschutzbelange im Planungsprozess,
- energetische Optimierung von Planungen,
- Erschließung von Energiesparpotenzialen und damit auch Senkung von Energiekosten,
- Verwendung als internes Instrument zur Entscheidungsvorbereitung in der Stadtverwaltung,
- Bestandteil der gesetzlich 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 1 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.

2.7 Landschaftsplan Oberhausen

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des seit 1996 geltenden Landschaftsplans der Stadt Oberhausen.

3. Bestand

Das Plangebiet befindet sich zentral im Ortsteil Oberhausen-Königshardt an der Matzenbergstraße. Die Fläche liegt im nordöstlichen Teil des Siedlungsbereichs, welcher im Osten durch die Kirchhellener Straße und des Weiteren durch die Halde Haniel begrenzt wird. Der eigentliche Geltungsbereich umfasst hauptsächlich die Flächen des ehemalig ansässigen Fahrzeugbetriebes, einer ehemaligen Tischlerei und eines Fliesenhandels im Stadtteilgebiet Königshardt.

Infrastruktur

Alle wesentlichen Versorgungs- und Dienstleistungsangebote sind im direkten Umfeld des Plangebietes vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im Nahversorgungszentrum Königshardt, welches etwa 700 Meter westlich des Plangebietes liegt. Die Versorgung mit Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs kann über das Hauptzentrum Sterkrade sichergestellt werden. Das Hauptzentrum Sterkrade, mit weiteren Versorgungseinrichtungen, ist in ca. 3,5-4 km Entfernung zu erreichen.

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich eine Grundschule (Hartmann-Schule), ein katholischer Kindergarten sowie die katholische Kirche der Gemeinde St. Barbara. Weitere soziale und schulische Einrichtungen wie Kindergärten, Grund- und Hauptschulen, ev. und kath. Kirchen, Sportanlagen etc. befinden sich südlich gelegen in Richtung Sterkrade. Weiterführende Schulen, Krankenhäuser und ein Hallenbad etc. sind ebenfalls in Oberhausen - Sterkrade (ca. 3,5 km entfernt) vorzufinden.

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

Für die Naherholung schließt östlich des Plangebietes in geringer Entfernung die Halde Haniel an, mit Wegeverbindungen zum Kirchhellener Heidesee und somit bis in die Nachbarstadt Bottrop. In ca. 1 km Entfernung befinden sich der Sterkrader- sowie der Hiesfelder Wald.

ÖPNV

Die Haltestelle Pfälzer Straße, die von der Linie 976 angefahren wird, befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.

Unweit des Plangebietes befinden sich die Haltestellen Matzenbergstraße und Hohe Straße, an denen die Linien SB 92, SB 97, 960 und 976 sowie die Nachtexpress Linie NE 7 verkehren.

Mit den an diesen Haltestellen verkehrenden Buslinien können alle zentralen Stationen im Oberhausener Stadtgebiet erreicht werden.

Insgesamt ist von einem guten ÖPNV-Angebot auszugehen.

Bauliches Umfeld

Das Siedlungsbild des Stadtteils Königshardt ist vorwiegend durch eine aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägt. In den zentralen Ortslagen (Hartmannstraße / Höhenstraße) nimmt die bauliche Dichte und Geschossigkeit zu. Vereinzelt, so auch in direkter Nachbarschaft des Plangebietes, ist die Wohnnutzung mit einer gewerblichen Bebauung durchmischt. In der vergangenen Zeit ist im Umfeld an geeigneten Standorten eine bauliche Verdichtung vorgenommen worden, die dazu geführt hat, dass das Erscheinungsbild des Quartiers teilweise durch Neubauten geprägt ist. Im Zuge dieser Verdichtung wurden vor allem im Siedlungszusammenhang liegende, großzügige Grundstücke einer Bebauung zugeführt.

Im Laufe der Zeit hat sich ein Stadtteil entwickelt, der ergänzend zu der Hauptnutzung „Wohnen" durch vielfältig genutzte Frei- und Gartenflächen und durch angrenzende offene Landschaftselemente geprägt ist und somit insgesamt eine hohe Wohnqualität aufweist.

Die jüngsten baulichen Tätigkeiten im Bereich des Wohnungsbaus fanden in direkter Nachbarschaft, westlich des Plangebietes statt. Hier sind vorwiegend Doppelhäuser entstanden.

Nördlich und östlich angrenzend an das Plangebiet liegen unterschiedliche Handels- und Gewerbebetriebe. Hierzu gehören insbesondere ein Dachdeckerbetrieb, ein Gewerbehof an der Matzenbergstraße, ein Fliesenfachbetrieb und ein Bauunternehmen an der Pfälzer Straße. Die Auswirkungen dieser Betriebe sind in der Planung berücksichtigt.

Bestand Plangebiet

Das Plangebiet selber ist mittlerweile von den ursprünglichen gewerblichen Gebäuden des Fahrzeugbetriebes leer geräumt. Zu Betriebszeiten wurde das Gelände durch drei eingeschossige Gebäude und zugehörigem großflächigem Parkplatz mit Einfahrtsbereich im östlichen Plangebiet mit Anschluss an die Matzenbergstraße bestimmt. Im nördlichen Teilbereich bestehen noch die Hallen der ehemals ansässigen Tischlerei und des Fliesenhandels sowie drei Wohngebäude (Haus Nr. 66, 68 und 70) an der Pfälzer Straße. Ein weiteres Wohngebäude befindet sich noch an der Matzenbergstraße.

4. Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 648 „Matzenbergstraße" ist am 12.07.2010 vom Rat der Stadt gefasst worden.

Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte am 02.08.2010.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen hat der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 648 – Matzenbergstraße –

- in der Zeit vom 22.11.2011 – 06.12.2011 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung der Planung) und
- am 30.11.2011 hat die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) stattgefunden.

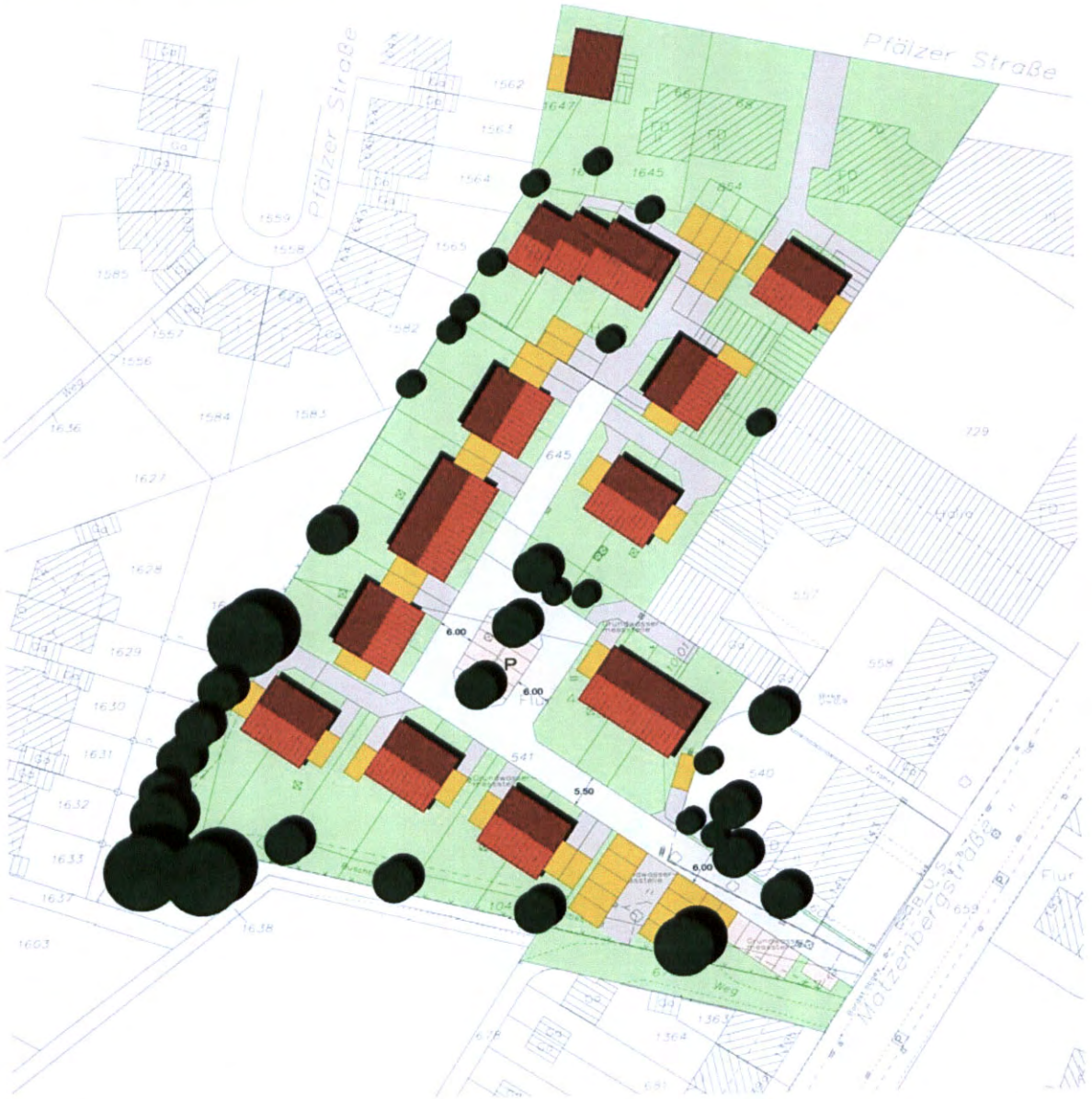
Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 23.11.2011 bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt worden.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde die Bereitschaft der nördlich an das eigentliche Plangebiet angrenzenden Eigentümer signalisiert, ihre Grundstücksflächen bis zur Pfälzer Straße ebenfalls für eine Überplanung zur Verfügung zu stellen. Daraufhin wurde das Plangebiet bis zur Pfälzer Straße erweitert und das städtebauliche Konzept entsprechend überarbeitet.

Nachfolgend sind die weiteren Verfahrensschritte aufgeführt:

- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monates;
- Entscheidung des Rates über die vorgebrachten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB;
- Rechtskraft des Bebauungsplanes durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

5. Erläuterung des Vorhabens



Städtebaulicher Entwurf

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

Ausgehend von der Anbindung Matzenbergstraße, in Höhe der Zufahrt zur Gewerbefläche des ehemaligen Fahrzeugbaubetriebes, wird das Plangebiet durch eine Erschließung zunächst in westlicher Richtung durchquert, die in einer Platzaufweitung endet. Von hier aus verläuft eine weitere neue Erschließungsstraße in Richtung Norden und erschließt die nördlich gelegenen Grundstücke.

Entlang der Erschließungsstraße sind die neuen Baufelder weitgehend traufständig orientiert.

Südlich des ersten Teils der Erschließungsstraße ist eine Einzel- und Doppelhausbebauung beabsichtigt. Auf der nördlichen Seite ist hier bei einer festgesetzten offenen Bauweise die Bebauung mit einer Hausgruppe möglich. Gegliedert durch eine zentrale Platzsituation schließt entlang der nach Norden führenden Planstraße auf der westlichen und nordwestlichen Seite eine Doppelhaus- und Hausgruppenbebauung an. Auf der östlichen Seite ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern möglich.
Die Baufelder im Norden des Plangebiets berücksichtigen den Bestand und lassen im westlichen und rückwärtigen östlichen Bereich eine ergänzende Bebauung zu.

Die Ausrichtung der Gebäude orientiert sich an der Anordnung der Gebäude an der Pfälzer Straße und trägt mit den überwiegend südorientierten Hauptfassaden zur Energieoptimierung bei.

Für das Plangebiet ist durchgängig eine zweigeschossige Bebauung geplant.

Insgesamt können im Plangebiet max. 27 Grundstücke im Einzeleigentum entwickelt werden.

Mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen geplanten privaten Grundstücken und öffentlicher Erschließung entsteht eine optimale und ausgewogene Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen. Mit der vorgesehenen Anordnung der Gebäude und Grundstücke werden überschaubare und gegliederte Räume entwickelt, die für das neue Wohngebiet angemessen sind.

5.1 Energie- und klimaschonende Optimierung

Wie in den vorhergehenden Abschnitten (s. Kapitel 2.6) bereits verdeutlicht, ist der Entwurf einer energieoptimierenden Überprüfung unterzogen worden, um dem Entwicklungsziel einer energetisch optimierten, emissionsarmen und klimaschonenden Bebauung gerecht zu werden.

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

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

Kompaktheit der Bebauung

Ein wesentliches Instrument der energie- und klimaschonenden Optimierung stellt die Minimierung der Wärme übertragenden Gebäudehülle, im Verhältnis zu dem davon eingeschlossenen Raum, d. h. die Beeinflussung der Kompaktheit der Gebäude dar.

Die städtebauliche Kompaktheit eines Gebietes ergibt sich aus der beabsichtigten (städte-)baulichen Dichte verknüpft mit der Kompaktheit der Baukörper, die den Heizwärmebedarf der Gebäude entscheidend beeinflussen. Die Kompaktheit eines Baukörpers ergibt sich u. a. aus dem Verhältnis des umbauten Volumens des Baukörpers (V) zur Außenfläche bzw. Oberfläche (A) (A/V-Verhältnis). Durch die Planung von drei kompakten Reihenhausgruppen - bestehend aus jeweils 3 bzw. 4

Wohneinheiten - wird eine Optimierung erzielt, die auch durch die zum Teil optimale Ausrichtung der Baukörper unterstützt wird.

Ansonsten sind im Plangebiet Doppel- bzw. Einzelhäuser vorgesehen. Diese Bebauungsformen erreichen nicht die guten Kompaktheitswerte der Hausgruppen, entsprechen aber den auf dem Wohnungsmarkt nachgefragten Wohnformen und sollen daher im Plangebiet ebenfalls realisiert werden. Weiterhin fügt sich diese Bebauung städtebaulich in die umliegenden Bebauungsstrukturen ein.

Stellung der Baukörper

Passive solare Gewinne werden größtenteils über die südorientierte Hauptfassade erzielt. Folglich spielt die Orientierung des Gebäudes und somit die Ausrichtung der Hauptfassade eine entscheidende Rolle. Südorientierte Hauptfassaden weisen gegenüber Ost-West-orientierten Fassaden eine längere Gesamtbesonnungsdauer in den Wintermonaten auf. Mit zunehmender Südabweichung der Hauptfassade nehmen die solaren Gewinne, vor allem in den Wintermonaten November bis Februar, ab. Die vorgesehene Ausrichtung der Hauptfassaden ist hinsichtlich des passiven sowie aktiven solaren Gewinns im Plangebiet als überwiegend günstig einzustufen. Für die Bebauung im westlichen Bereich ergibt sich eine ungünstigere Ausrichtung, die aufgrund des Plangebietszuschnitts und der sich daraus ergebenden Grundstücksaufteilung aus städtebaulicher Sicht vertretbar ist. Eine weitere solarenergetische Optimierung dieser Bebauung würde mit einer Erhöhung des Erschließungsaufwandes und damit auch einer erhöhten Versiegelung im Plangebiet einhergehen. Unter Abwägung aller Belange wurde die im Entwurf dargestellte Ausrichtung der Bebauung bevorzugt.

Dachformen und -ausrichtung

Für die aktive Solargewinnung ist neben der Ausrichtung der Gebäude auch deren Dachform und die Dachneigung eine wesentliche Voraussetzung. Der Neigungswinkel zur Installation bzw. Integration einer Solaranlage spielt hierbei eine wesentliche Rolle für den Ertrag. Grundsätzlich ist ein möglichst senkrechtes Auftreffen der Sonnenbestrahlung auf die Module oder Kollektoren am günstigsten. Unter Berücksichtigung des Jahresmittels ergibt sich ein optimaler Neigungswinkel von 30°, für eine thermische Solaranlage ein Neigungswinkel von bis zu 45°. Die angedachte überwiegende Satteldachbauweise ist daher für die aktive Solarnutzung gut geeignet.

Verschattung

Die Verschattung von Solarfassaden mindert deren Leistungsfähigkeit. Verschattung kann hierbei durch Nachbargebäude, durch Topografie und durch Vegetation entstehen.

Die bei derzeitiger Planung zu erwartende Verschattung durch bestehende Vegetationsstrukturen (im Südwesten des Plangebietes) bzw. Verschattung der Hauptfassade aufgrund der Stellung der Gebäude (entlang der westlichen Plangebietsgrenze) wirkt sich in der Heizperiode voraussichtlich negativ auf das Potenzial für den passiven und aktiven solaren Gewinn aus.

Da aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (teilweise Verschattungsprobleme) die Möglichkeiten der klima- und energieschonenden Optimierung im Rahmen der Bauleitplanung nur bedingt weiter verbessert werden können, bestehen weitere Optimierungsmöglichkeiten in der Umsetzung von energieschonenden Maßnahmen im

Rahmen der Realisierung der Gebäude. Auch diese Maßnahmen erhalten insgesamt zunehmende Bedeutung und können im Rahmen der Vermarktung der Grundstücke und bei der Entwicklung der Gebäudetypen den Kaufinteressenten angeboten werden.

5.2 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:

- Entwicklung einer derzeit überwiegend brachliegenden Fläche als Beitrag zur Aufwertung des Wohnquartiers im Bereich der Matzenbergstraße;
- Städtebaulich verträgliche und qualitätsvolle Siedlungsentwicklung zur Ergänzung des gewachsenen Wohnquartiers als Beitrag der Innenentwicklung im Bereich Königshardt;
- Verbesserung der Umweltsituation, vor allem in Hinblick auf Lärm und Geruch durch Entzerrung einer bestehenden Gemengelage.

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Entsprechend den benachbarten Wohngebieten entlang der Pfälzer Straße und der Straße Storchenring, welche als Reine und als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt sind, werden die Baugebiete des Bebauungsplans Nr. 648 - Matzenbergstraße - als Allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiete 1 – 6) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Zielsetzung sieht die Realisierung von maximal 27 Hauseinheiten vor. Es wird grundsätzlich eine Bebauung mit Doppelhäusern bzw. Reihenhäusern angestrebt. Eine Bebauung mit Einzelhäusern ist in den Baugebieten mit Bestandsbebauung (WA-Gebiet 4 und 6) und in den geplanten Wohngebieten, bis auf das WA 2 möglich.

Im Plangebiet werden die bestehenden Gebäude Matzenbergstraße 141 und 143 ebenso wie die Gebäude Pfälzer Straße 66, 68 und 70 jeweils über die WA-Gebiete 4 und 6 planungsrechtlich bestätigt.

Grundsätzlich dienen die geplanten Allgemeinen Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Im Sinne einer ergänzenden Nutzung ist daneben auch eine Nutzung einzelner Gebäude bzw. Geschosse für nicht störende Handwerksbetriebe denkbar. Auch sind Räume zur Ausübung von freien Berufen möglich.

Im Plangebiet sollen zusätzliche und für das Umfeld unverträgliche Verkehrsbelastungen vermieden werden. Daher setzt der Bebauungsplan durch Text fest, dass 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 (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1). Ebenso sind 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 in den Allgemeinen Wohngebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplans (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2).

Mit diesen Festsetzungen wird der bestehenden heterogenen Nutzungsstruktur (Gewerbe, Wohnen etc.) im Umfeld des Plangebiets Rechnung getragen und diese in verträglichem Maße aufgenommen. Die Zulässigkeit nicht störender Handwerksbetriebe und freier Berufe stellt so auch eine adäquate Ergänzung der gewerblichen Strukturen im Umfeld dar.

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

In den WA-Gebieten 1 - 3 und 5 sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 2). Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude für die geplanten Allgemeinen Wohngebiete soll der städtebaulichen Zielsetzung, ein Wohnquartier in Form einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu realisieren, ausdrücklich Rechnung getragen werden. In Hinblick auf die Auslastung der vorhandenen sozialen Infrastruktur und der Verkehrsinfrastruktur ist die Beschränkung der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf der einen Seite erforderlich und auf der anderen Seite verträglich. Erfahrungsgemäß wird die Option, eine Einliegerwohnung in einem Einfamilienhaus zu integrieren in ca. 30-40 % der Fälle vorgenommen, so dass die zusätzlichen verkehrlichen Auswirkungen (Besucherstellplätze, Frequentierungen der angrenzenden Straßen) entsprechend in der Planung berücksichtigt wurden.

5.4 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Die städtebauliche Planung des Wohngebietes erlaubt pro Haus den Nachweis von zwei Stellplätzen. Dieser Nachweis erfolgt im Plangebiet in Form von Garagen meist im Grenzabstand der Gebäude auf den Baugrundstücken derart, dass vor den Garagen eine zweite Abstellmöglichkeit mit einer Tiefe von mindestens 5 Metern ab der angrenzenden Verkehrsfläche zur Verfügung steht.

Des Weiteren befinden sich Garagen in Form eines Garagenhofs im Einfahrtsbereich des Plangebietes südlich der Haupterschließung.

Im Sinne des § 1 a Abs. 1 BauGB soll die Bodenversiegelung durch die nachzuweisenden privaten Stellplätze / Garagen auf einen unbedingt erforderlichen Grundstücksanteil reduziert werden. Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen für die Baugebiete mit ausschließlich neuer Bebauung sollen daher nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und den besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig sein.

5.5 Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Für die erforderlichen Müllbehälter für Hauseinheiten, die nicht unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche erreicht werden können, sind separate Stellplätze für die Mülltonnen erforderlich. 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. Eine Sicherung erfolgt im städtebaulichen Vertrag und durch die Eintragung eines Gehrechtes zugunsten der Anlieger.

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 Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO festgesetzt.

Für die geplanten Wohngebiete (WA-Gebiete 1 - 6) 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.

Für das WA-Gebiet 3 wird durch textliche Festsetzung eine Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO für die GRZ mit 0,5 gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO für die Mittelhäuser von Hausgruppen als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Die Überschreitung der GRZ in diesem Baugebiet kann dann ausnahmsweise gewährt werden, wenn eine klimaenergetisch optimierte, kompakte und mit der Hauptfassade annähernd nach Süden ausgerichtete Hausgruppe in dem Baugebiet WA 3 realisiert wird. Für diese kompakte und optimierte Bebauung erfolgt dementsprechend eine intensivere Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen, jedoch mit geringeren Grundstückstiefen als im sonstigen Plangebiet. Für das Wohngebiet insgesamt gesehen errechnet sich keine Überschreitung der Obergrenze der GRZ. Wegen der geringen Tiefe der Grundstücke kommt es zu einer Überschreitung für die Mittelhäuser innerhalb der geplanten Hausgruppe. Für die weiteren zulässigen Versiegelungen durch Stellplätze und Garagen ist nach § 19 Abs. 4 BauNVO die Erhöhung auf 0,75 notwendig. Eine maximale Erhöhung der GRZ bis max. 0,8 ist nicht notwendig.

Die Überschreitung ist für das Baugebiet verträglich, da die geplante Bebauung als Hausgruppe in südlicher Richtung mit ihren Gartenflächen an die sonst geplante Bebauung anschließt. Mit der Erhöhung der GRZ für das o. g. Baugebiet sind keine Beeinträchtigungen der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu befürchten. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind für das heute bereits intensiver bebaute Grundstück ebenfalls nicht anzunehmen. Wegen der Erhöhung der GRZ ändern sich in diesem Fall die Bedürfnisse an den Verkehr nicht. Abschließend stehen keine sonstigen öffentlichen Belange der Erhöhung entgegen.

Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Für die geplanten WA-Gebiete 1–6 wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Mit der Festsetzung der Geschossflächenzahl entsprechend der Obergrenze der BauNVO kann eine zweigeschossige Bebauung entsprechend der städtebaulichen Planung realisiert werden.

Insgesamt wird mit der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen und mit der festgesetzten GRZ und GFZ für die Baugebiete eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich der Bebauung gewährleistet.

Zahl der Vollgeschosse

Die geplante Wohnbebauung in Form von Einzel-, Doppelhäusern bzw. Hausgruppen soll grundsätzlich mit zwei Vollgeschossen ausgeführt werden. Die Baugebiete mit bestehender Bebauung werden ebenfalls mit zwei Vollgeschossen entsprechend der vorhandenen Gebäude bestätigt.

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 Außenfläche/Volumen-Verhältnis (siehe Kapitel 5.1, Unterpunkt „Kompaktheit der Bebauung") entsprechend zur Energieeinsparung beiträgt.

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

Gemäß der im Umfeld vorherrschenden städtebaulichen Prägung der benachbarten Wohnbauflächen wird mit Ausnahme des WA Gebietes 4 für die WA-Gebiete im Bebauungsplan eine offene Bauweise in Form einer Einzel- und Doppelhausbebauung bzw. Doppelhaus- und Hausgruppenbebauung festgesetzt.

Für die WA-Gebiete 4 und 6 wird auf die weitergehende Festsetzung von Hausformen jedoch aufgrund der differenzierten eigentumsrechtlichen Situation verzichtet.

Mit diesen Festsetzungen fügt sich die geplante Bauweise in die Prägung des südwestlichen 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 in Verbindung mit Absatz 2 Satz 3 BauNVO zulässig (textliche Festsetzung Nr. 1.3). Hierdurch bleibt gewährleistet, dass qualitativ eine negative Beeinträchtigung des öffentlichen Bereiches nicht zu befürchten ist.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen sichert zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den Wohnwegen eine Vorgartenzone von mindestens 3 m. Für die Baugebiete mit Bestandsbebauung werden die überbaubaren Grundstücksflächen so dimensioniert, dass mindestens die bestehende Bebauung planungsrechtlich bestätigt und für die Bebauung zukünftig ein Entwicklungsspielraum zugesichert werden kann.

5.8 Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für die privaten Stellplatzanlagen ist eine Begrünung mit einem Laubbaum pro sechs Stellplätze vorgesehen und durch textliche Festsetzung gesichert. Für die Gliederung der Parkplätze im öffentlichen Raum sind ebenfalls Baumpflanzungen im Verhältnis ein Baum je sechs Parkplätze vorgesehen und durch textliche Festsetzung gesichert (textliche Festsetzung Nr. 4.4). Die Anpflanzung soll die Pkw-Abstellflächen mit Grün gliedern und beleben. Auf diese Weise soll das Baugebiet attraktiv gestaltet und die Pkw-Stellplatzanlagen / Besucherparkplätze beschattet werden, so dass sich die versiegelten Flächen nicht so stark aufheizen; außerdem soll durch die Bäume kühle und feuchtere Luft entstehen (Verdunstungskälte).

Die festgesetzte Flachdachbegrünung von Garagendächern und Dächern von überdachten Stellplätzen (textliche Festsetzung Nr. 4.3) 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 Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

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 auf den Grundstücksflächen (siehe textliche Festsetzung 4.1).

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

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch den Anschluss an die Matzenbergstraße bzw. Pfälzer Straße gesichert. Es besteht eine gute Anbindung an das ca. 3,5 km südlich gelegene Hauptzentrum Sterkrade. Das überregionale Verkehrsnetz ist über die Anschlussstelle Oberhausen Königshardt an die Autobahn A 2 sowie über die Anschlussstelle Kreuz Oberhausen an die Autobahn A 3 zu erreichen. Über die Hauptverkehrsstraßen L 621 (Kirchhellener Straße) und L 21 (Hartmannstraße, Fernewaldstraße) können weitere Stadtteile in geringer Entfernung erreicht werden.

Innere Erschließung

Das Rückgrat der inneren Erschließung besteht aus einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße, die das Plangebiet von der Matzenbergstraße aus erschließt. Der Anschluss an die Matzenbergstraße erfolgt im Bereich der Zufahrt zum ehemaligen Firmengelände des Fahrzeugbaubetriebes. Nach einer Platzaufweitung führt die Erschließung in nördliche Richtung. Die Haupterschließung hat eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m und bietet im Zufahrtsbereich auf der südlichen Seite angrenzend das Flächenangebot für die Realisierung von 6 öffentlichen Senkrechtparkplätzen und einem Garagenplatz mit 9 Garagen. Der Ausbau der Erschließung erfolgt als Mischverkehrsfläche und wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Sticherschließungen zu den Gebäuden sind zum überwiegenden Teil durch Geh-, Fahr, und Leitungsrechte gesichert (siehe auch Kapitel 5.9).

Insgesamt führt die Verkehrskonzeption zu einer verträglichen Bewältigung des motorisierten Verkehrs bei Bewahrung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Straßenraumes. Die Dimensionierung der Fahrbahnbreiten sowie der Flächen für den ruhenden Verkehr sind ausreichend bemessen. Die Dimensionierung der Umfahrung und der Wendeanlage berücksichtigen die Ausmaße von dreiachsigen Müllfahrzeugen.

Die Planung der Erschließung des Baugebietes in Form einer Mischverkehrsfläche beinhaltet auch die Unterbringung öffentlicher Besucherstellplätze. Neben den oben bereits genannten 6 Parkplätzen wird auch innerhalb der Platzfläche eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentliche Parkfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Insgesamt werden im öffentlichen Straßenraum 12 Besucherparkplätze nachgewiesen (ca. 1 Parkplatz je zwei Wohneinheiten). Bezüglich der privaten Stellplätze wird auf Kapitel 5. 4 verwiesen.

Insgesamt sind damit im Plangebiet die Möglichkeiten für einen ausreichenden Stell- bzw. Parkplatznachweis gegeben.

Die Herstellung des Straßenkörpers und die Gestaltung des Straßenraums werden in Abstimmung mit der Stadt Oberhausen auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages erfolgen.

Verkehrsgrün

Im Bereich der geplanten Platzsituation werden durch Grünelemente und Bäume gegliederte Parkplätze angelegt. Die Umfahrung dieses Bereichs ist mit einer Fahrbahnbreite von mindestens 5,5 Meter, im Bereich der Senkrechtparker mit 6,0 Meter ausreichend dimensioniert.

Die straßenbegleitende Baumanpflanzung trägt zur wesentlichen Schattenspende und zur verminderten Wärmeabgabe der Straßenflächen bei, was zu einer Verbesserung des Kleinklimas führt. Zudem wird der Charakter einer gemischt genutzten Wohnstraße sowie der eines Allgemeinen Wohngebietes bestärkt.

5.10 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Südosten des Plangebietes befindet sich eine Wegeverbindung, die die an das Plangebiet südlich anschließende öffentliche Grünfläche erschließt. Zusätzlich dient der Weg der Erschließung von rückwärtig liegenden Garagen der südlich an das Plangebiet anschließenden Bebauung an der Matzenbergstraße. Daher wird die Fläche im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Parkanlage - festgesetzt.

5.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Einzelne Grundstücke im Plangebiet abseits der öffentlichen Mischverkehrsfläche sollen durch private Erschließungsstraßen erschlossen werden, die als befahrbarer Wohnweg in einer Breite von mindestens 3,50 Metern geplant sind.

Die Zufahrten werden auf privaten Flächen hergestellt und werden daher als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB im Bebauungsplan gesichert.

Im Süden des Plangebietes befindet sich eine Wegefläche, die der Erschließung der rückwärtigen Garagen der bestehenden Wohnbebauung an der Matzenbergstraße bzw. der rückwärtig angrenzenden Grünfläche dient. Zum Erreichen der Garagen und der anschließenden öffentlichen Grünfläche wird im Bebauungsplan ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger festgesetzt.

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

Zur Sicherung eines harmonischen Gestaltungsrahmens soll der Bebauungsplan gemäß § 86 BauO NW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB für die geplante Bebauung in den WA-Gebieten 1 - 3 und 5 sowie für die westliche überbaubare Grundstücksfläche im WA 5 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 (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.2).

Das baulich-räumliche Erscheinungsbild von Baugebieten wird wesentlich durch die Ausprägung der Dachflächen innerhalb eines festgesetzten Gestaltungsrahmens bestimmt. Zur Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens enthält der Bebauungsplan Regelungen über die Ausbildung der Dachformen. Doppelhäuser und Hausgruppen sind dabei grundsätzlich mit der gleichen Dachform, -neigung und –farbe auszuführen. (Siehe textliche Festsetzungen Nr. 6.1, 6.3 und 6.4)

Zur Ausprägung eines harmonischen, gestalterischen Erscheinungsbildes der Baugrundstücke soll durch die Gestaltung der Einfriedungen und der Abfallanlagen ein Beitrag geleistet werden. Auch hierfür sieht der Bebauungsplan einen einheitlichen Gestaltungsrahmen vor. Hierbei soll das Anpflanzen von Hecken zur öffentlichen Verkehrsfläche zu einer Sicherung und zur Mindestbegrünung und Auflockerung der Grundstücksbereiche führen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 6.5 und 6.6).

5.13 Kennzeichnungen

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

Im Bereich des Plangebietes sind in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten. Aus diesem Grunde wird in den Bebauungsplan folgende Kennzeichnung aufgenommen:

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1981. Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich (Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertägigen Bergbaus gemäß Runderlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1963 - II B 2-2796 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land NRW Nr. 127 vom 08.10.1963). Bauherren werden gebeten Kontakt mit der RAG Aktiengesellschaft in Herne aufzunehmen.

Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Bei der gekennzeichneten Fläche handelt es sich um den Altstandort einer ehemaligen Gefahrgutspedition. Anschüttungsreste aus einem Gemisch aus Sand, Schotter, Schlacke und Bauschutt auf dem ehemaligen Speditionsgelände können Schadstoffbelastungen aufweisen und sind daher im Bereich der Hausgärten und sonstiger Grünflächen vollständig zu entfernen und durch Bodenmaterial, das den Vorsorgeanforderungen der Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) entspricht zu ersetzen.

5.14 Hinweise

Es werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bodendenkmäler (Hinweis 1)

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 (Hinweis 2)

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.

Grund- und Stauwasser (Hinweis 3)

Bei zu unterkellernden Gebäuden ist die Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen gegen Grund- bzw. Stauwasser vor Baubeginn zu prüfen. Dabei dürfen Grund- und Stauwasser nach den Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Oberhausen nicht in die öffentliche Abwasseranlage eingeleitet werden.

Beeinträchtigungen der Grundwasserbeschaffenheit sind auf Grund der früheren Nutzung des Plangebietes und benachbarter Flächen mit Bodenbelastungsverdacht nicht ausgeschlossen. Vor einer Nutzung des Grundwassers sollte deshalb eine Prüfung der Grundwasserbeschaffenheit in Abhängigkeit von der beabsichtigten Nutzungsart erfolgen.

Erdarbeiten (Hinweis 4)

Sämtliche Erdarbeiten innerhalb des nach § 9 (5) 3 BauGB gekennzeichneten Bereichs sind im Zuge der Neubaumaßnahmen fachgutachterlich überwachen zu lassen. Über die Begleitarbeiten ist eine Dokumentation mit allen Befunden und Beurteilungen anzufertigen und der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen vorzulegen. Die Dokumentation hat insbesondere den Verbleib von ausgebauten Anschüttungsmaterialien und den Eignungsnachweis für einzubauendes Bodenmaterial zur Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten in Garten- und Grünflächen mit qualitativen und quantitativen Angaben zu enthalten.

6. Sonstige Belange

6.1 Immissionsschutzrechtlichen Belange

Lärm

Die Lärmsituation und deren Auswirkungen sind in einem Gutachten (Lärmgutachten für den B-Plan 648 „Matzenbergstraße" in Oberhausen, afi Ingenieurbüro für Akustik, Haltern Oktober 2012) untersucht und dargelegt worden. Auf das Plangebiet wirken unterschiedliche Lärmarten, wie Verkehrslärm durch die nahe verlaufende Autobahn BAB 2 und Gewerbelärm durch benachbarte Gewerbebetriebe ein. Hierbei kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm. Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung müssen daher aktive und passive Maßnahmen getroffen werden, die im Bebauungsplan festgesetzt sind.

Eine konkrete Darlegung der immissionsschutzrechtlichen Belange erfolgt im Kapitel 10.3.1

6.2 Geruch

Für das Plangebiet ist durch ein Sachverständigenbüro eine Geruchsimmissions-prognose (Geruchsimmissionen auf das Bebauungsplangebiet „Matzenbergstraße" Nr. 648 in 46147 Oberhausen, Uppenkamp + Partner GmbH, Ahaus Mai 2011) erstellt worden.

Das Gutachten hat ergeben, dass bei der Beurteilung der Geruchsimmissions-situation innerhalb des Plangebietes die Belastung durch die Fa. Signum maßgeblich gewesen war. Mit dem Fortzug des Betriebes hat sich die Geruchssituation deutlich entspannt. Allerdings wurden auch unter Berücksichtigung des Betriebes Signum die Immissionswerte der GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie) nicht überschritten.

Die verbleibende relevante Vorbelastung durch die Firma Küper und die Spanferkelbraterei G. Detloff führt ebenfalls nicht zu unzulässigen Immissionswerten im Sinne der GIRL.

Weitere Ausführungen sind dem Kapitel 10.3.1 zu entnehmen.

6.3 Boden und Altlasten

Das Plangebiet überschneidet sich mit dem Altstandort einer ehemaligen Gefahrgutspedition. Die Fläche ist im Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Oberhausen unter der Nummer F05.023 registriert.

Zur Beurteilung der Boden- und Altlastensituation sind seit den 1990er Jahren mehrere Gutachten erarbeitet worden, die künstliche Aufschüttungen im Plangebiet belegen.

Mittlerweile sind Teile der Aufschüttungen zurückgebaut worden. Die im Zuge der Realisierung der Maßnahme notwendigen Bodenarbeiten sind entsprechend gutachterlich zu begleiten.

Weiteres hierzu siehe Kapitel 10.3.3

6.4 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.

6.5 Baugrund

Zu Themen, die die bauzeitliche Wasserhaltung, Schutz des Bauwerks vor Vernässung, Tragfähigkeit des Baugrundes, Verwendung des Bodenaushubs, Gründungstiefe, Mehraushub und Bodenersatz, Gründungsart und Baugrubensicherung, Belastung des Baugrundes, Setzungsverhalten und Grundbruchsicherheit sowie die Baugrubenabnahme betreffen ist das „Baugrund- und Altlastengutachten" Dipl. Ing. Kügler, Essen, 18.12.2009, heranzuziehen.

6.6 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 Bebauungsplanes Nr. 648 um einen Bereich handelt, der nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wird, findet § 51a LWG hier keine Anwendung. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auch aufgrund der belasteten Böden nicht empfehlenswert.

Die Abwasserbeseitigung wird daher über eine Mischwasserkanalisation erfolgen. Die siedlungsbedingten Abwässer wie auch das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen und der öffentlichen Erschließung werden über die vorhandenen Kanäle in der Matzenbergstraße abgeleitet.

7. Bodenordnung

Es ist vorgesehen, mit Realisierung der Bebauung die einzelnen, neu entstehenden Baugrundstücke als privates Einzeleigentum zu veräußern. Die Flächen für die Erschließungsanlagen sollen nach Fertigstellung der Maßnahme an die Stadt Oberhausen übereignet werden. Entsprechende Regelungen wird der städtebauliche

Vertrag zum Bebauungsplan beinhalten. Bodenordnende Verfahren sind somit nicht erforderlich.

8. Kosten

Der Stadt Oberhausen entstehen keine Herstellungskosten, da die Verkehrsflächen auf Kosten des Initiators der Planung erstellt werden. Entsprechende Formulierungen werden im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan enthalten sein.

Die Kosten zur Unterhaltung der Verkehrsflächen betragen ca. 1500 Euro/Jahr. Hierbei handelt es sich um geschätzte Kosten, die erst im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. Verwirklichung der Maßnahme konkretisiert werden können.

9. Flächenbilanz

Allgemeine Wohngebiete (WA)	10.596 m²	86,3 %
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.336 m²	10,9 %
Öffentliche Grünfläche	339 m²	2,8 %
Geltungsbereich gesamt	**12.271 m²**	**100,0 %**

10. Umweltbericht

10.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Begrenzt wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Norden durch die Pfälzer Straße und das Gewerbegebiet im Eckbereich Pfälzer Straße und Matzenbergstraße. Im Süden grenzt die Wohnbebauung der Matzenbergstraße an, sowie im Hinterland dieser Wohnbebauung eine im Bebauungsplan Nr. 265 ausgewiesene öffentliche Grünfläche. Diese Grünfläche setzt sich im Westen des Plangebietes fort. Im Osten begrenzt die Matzenbergstraße den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes auf dieser ehemals gewerblich genutzten Fläche, dabei soll die Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung mit der nordöstlich angrenzenden gewerblichen Nutzung gesichert werden.

10.2 Ziele des Umweltschutzes und übergeordnete Planung

Allgemeine zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

Voraussichtlich gehen von der geplanten zukünftigen Nutzung keine umweltrelevanten Wirkungen aus. Die Umnutzung der gewerblich genutzten Flächen führt zu keinem Verlust von Freiflächen. Durch die Neuanlage von Wohngebäuden auf derzeitig gewerblich genutzten Flächen entstehen kleinere begrünte Hausgartenbereiche. Die Freiflächen werden auf ehemals versiegelten Flächen angelegt. Ein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild findet daher nicht statt. Das zukünftige Verkehrsaufkommen im Planbereich bewirkt eher eine Reduzierung der Lärmbeeinträchtigungen auf die Umgebung. Die Auswirkungen auf den Boden sind als nicht erheblich anzusehen. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen werden, wo dieses möglich ist, im Bebauungsplan benannt.

Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen

Siehe nächste Seite.

Fachgesetz	Ziele des Umweltschutzes
BauGB Baugesetzbuch	Gewährleistung "einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung"; Sicherung "einer menschenwürdigen Umwelt"; "natürliche Lebensgrundlagen schützen und entwickeln". Insbesondere erfordert der Klimaschutz in der Stadtentwicklung Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch Maßnahmen, die der Klimaanpassung Rechnung tragen.
BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz	Schutz von Natur und Landschaft aufgrund ihres Selbstwertes und als Lebensgrundlagen des Menschen, auch in Verantwortung für künftige Generationen, im besiedelten und unbesiedelten Bereich, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. - die Bewahrung großflächiger, weitgehend unzerschnittener Landschaftsräume vor weiterer Zerschneidung. - die Sicherung der Artenvielfalt entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad ducrh die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. - Schutz der besonders geschützten und bestimmter anderer Tiere und Pflanzenarten, insbesondere der sogenannten „Planungsrelevanten Arten", deren Erhaltungszustand nicht verschlechtert werden darf
FFH- und Vogelschutzrichtlinie	Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen bzw. Wildlebender Vogelarten im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten der EU.
BBodSchG Bundesbodenschutzgesetz und BBodSchV Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung	Sicherung und Wiederherstellung von Bodenfunktionen, Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen. Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.
Altlastenerlass: Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren	Berücksichtigung von Bodenbelastungen in der Bauleitplanung

WHG Wasserhaushaltsgesetz LWG Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
BImSchG Bundesimmissionsschutzgesetz	Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)

Übergeordnete Fachplanungen

Im Regionalen Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr ist die Fläche als Allgemeiner Siedlungsbereich/Gewerbefläche dargestellt. Im Stadtentwicklungskonzept (STEK) ist im Süden eine Wohnbaufläche und im Norden ein Gewerbegebiet dargestellt. Es grenzen südwestlich Wohnbauflächen mit Grünflächen und im Nordosten ein Gewerbegebiet an.

Der Bebauungsplan befindet sich weder im Geltungsbereich des Landschaftsplans noch in einem Schutzgebiet.

10.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens

10.3.1. Schutzgut Mensch

In Bezug auf schützenswerte Nutzungsansprüche des Menschen stehen im Vordergrund der Betrachtung die Wohnfunktion und die Erholungsfunktion eines Raumes. Dabei ist die Ruhe- oder Lärmsituation gutachterlich durch das Büro afi Flörke abschließend im Oktober 2012 überprüft worden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass das Wohnen an der Matzenbergstraße bereits heute sehr stark durch den Straßenverkehr belastet ist. Die Orientierungswerte betragen 58 dB(A) tags und zwischen 42 dB(A) und 53 dB(A) nachts und stellen damit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für WA von bis zu 3 dB tags und bis zu 8 dB nachts dar. Durch den vorhandenen Gewerbelärm wird der Immissionsrichtwert der TA-Lärm von 55 dB(A) tags für Allgemeine Wohngebiete an zwei Gebäuden westlich und südlich des Dachdeckerbetriebes im 2. Obergeschoss um weniger als 1 dB überschritten. Das bestehende Wohnhaus Matzenbergstraße 143 wird durch die geplanten baulichen Maßnahmen des Dachdeckerbetriebes in seiner Immissionsbelastung besser gestellt. An der Nordwestfassade sind Beurteilungspegel von 59 dB(A) zu erwarten. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung durch die angrenzenden Gewerbebetriebe kann eine Ausweisung des Bestandsgebäudes im Allgemeinen Wohngebiet erfolgen.

Im Plangebiet haben lediglich die privat genutzten Wohngärten eine Erholungsfunktion, diese Erholungsfunktion können ausschließlich die jeweiligen Hausbewohner wahrnehmen. Über die Öffentliche Grünfläche im südlichen Randbereich des Plangebietes können westlich angrenzende Grünflächen, die zum Teil mit einem Spielangebot ausgestattet sind, erreicht werden.

Prognose

Nach Durchführung der Planung ist mit nachteiligen Auswirkungen auf die im benachbarten Wohngebiet lebende Bevölkerung nicht zu rechnen, da die zusätzliche Wohnungsbauerweiterung auf einem bisher gewerblich genutzten Gelände durchgeführt werden soll. Die zusätzliche Ausweisung von Garagen bzw. Stellplätzen, wird in flächenschonender Art und Weise und unter Berücksichtigung von Begrünungsmaßnahmen durchgeführt. Die Realisierung eines WA-Gebietes anstatt eines GE-Gebietes hat positive Auswirkungen auf die Lärm- und Luftsituation im Planbereich und seiner unmittelbaren Umgebung, da gewerblich bedingte LKW-Bewegungen wie die des ansässig gewesenen Speditionsbetriebes und späteren Fahrzeugbaubetriebes entfallen.

Es liegen keine Erkenntnisse über unverhältnismäßig hohe Beeinträchtigungen durch Erschütterungen im Plangebiet vor. Ebenso liegen keinerlei Erkenntnisse für eine Belastung durch Gerüche und Lichtimmissionen vor. Die Geruchsverhältnisse wurden gutachterlich durch das Büro Uppenkamp und Partner im Mai 2011 überprüft.

Lärmimmissionen

Bei städtebaulichen Neuplanungen muss aus Gründen der Vorsorge gemäß § 1 Abs. 5 BauGB der Schallschutz angemessen berücksichtigt werden. Anwendung findet in diesem Fall die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau". Die DIN 18005 nennt keine Grenzwerte sondern Orientierungswerte, deren Einhaltung angestrebt wird, damit die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Bauflächen verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllt werden kann.

Auf die geplanten neuen und schutzbedürftigen zukünftigen Nutzungen wirken bereits vorhandene Lärmquellen ein. Da der Verkehrslärm, primär der Autobahnlärm, und der Gewerbelärm durch die Betriebe einer Dachdeckerei und einem Betrieb zur Feinkostherstellung bereits im Bestand ein hohes Immissionsniveau aufweisen, werden für die geplante Neubebauung aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm erfolgt gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau".

Gemäß den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchungen des Büros afi Ing.-Büro für Akustik und Umwelttechnik (Oktober 2012) werden Fassaden ohne Wohnraumfenster im Dachgeschoss der Ostfassade des westlich und im Dachgeschoss der Nord- und Ostfassade des südöstlich des Dachdeckerbetriebes geplanten Gebäudes und schallunabhängige Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer im gesamten Plangebiet festgesetzt. Entlang der Südostseite des Dachdeckerbetriebes ist eine Gebäudeerhöhung auf mindestens 6 m über Grund erforderlich. Die Umsetzung der aktiven Schallschutzmaßnahme wird in einem öffentlich-rechtlich verbindlichen Vertrag, der bis zum Satzungsbeschluss vorliegen muss, gesichert.

Die Umfassungsbauteile einschließlich der Fenster in Aufenthaltsräumen und Büroräumen müssen die entsprechenden Luftschalldämm-Maße R`w,res nach DIN 4109 einhalten, was bei üblicher Bauweise durch die Anforderungen der Energieeinsparverordnung erreicht wird (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Das vorhandene Wohnhaus Matzenbergstraße 143 ist zwar im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 56 als GE-Gebiet festgesetzt. Eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet kann jedoch erfolgen, da es als Wohnhaus im Zusammenhang mit dem Dachdeckerbetrieb als vorhandene Gemengelage einzustufen ist.

Hierbei kann dem Gebäude ein höherer hinzunehmender Immissionsrichtwert als Zwischenwert zwischen den WA und MI-Werten zugewiesen werden. Die höchsten Beurteilungspegel von 58,3 dB(A) sind bei einer Einstufung als allg. Wohngebiet im Dachgeschoss zu erwarten. Als Zwischenwert kann sich hier ein Immissionsrichtwert von 59 dB(A) ergeben. Mit dieser Beurteilung als Gemengelage ist eine Ausweisung als allg. Wohngebiet möglich.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Grenzwerte der TA-Lärm für ein allgemeines Wohngebiet werden nicht eingehalten. Durch eine Aufstockung des Garagenkörpers des Betriebes kann sich hier ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) ergeben. Die bauliche Aufstockung des Betriebes bewirkt zukünftig eine erhebliche Verbesserung der Lärmsituation für dieses Wohnhaus.

Luftschadstoffimmissionen

Während der Bauphase wird es im Baugebiet und im unmittelbaren Umfeld temporär zu Staubbelastungen kommen. Darüber hinaus sind aber weder bau- noch anlagebedingte Auswirkungen zu erwarten.

Der Bebauungsplan Nr. 648 liegt im Bereich des seit dem 04. August 2008 rechtskräftigen Luftreinhalteplans Ruhrgebiet West, fortgeschrieben am 15.10.2011.
Da im gesamten Ruhrgebiet flächendeckend Überschreitungen oder drohende Überschreitungen von geltenden Grenzwerten (Feinstaub PM10, Stickstoffdioxid NO2) festgestellt wurden, verfolgt der Luftreinhalteplan einen regionalen Ansatz zur Reduzierung der Luftbelastungen. Der Plan beinhaltet verschiedene Maßnahmen, die eine Überschreitung von geltenden Grenzwerten in der Region Ruhrgebiet verhindern sollen.

Drei verschiedene Möglichkeiten zur Feststellung von Überschreitungen finden Anwendung:

a) Messung

Belastungen durch PM10- und NO2-Immissionen im Bereich des Luftreinhalteplans werden durch kontinuierliche und diskontinuierliche Messstationen vor Ort ermittelt. NO2-Immissionen werden zusätzlich an bestimmten Orten durch sogenannte Passivsammler bestimmt.

b) Modellrechnungen

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

c) Ampelkarten

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

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 648 befindet sich keine Messstation, so dass eine Einschätzung auf Grundlage der durchgeführten Modellrechnungen vorgenommen wurde. Sowohl die Karte der Hintergrundbelastung als auch die „Ampelkarten" geben keinen Hinweis auf eine eventuelle Grenzwertüberschreitung.

Die vorliegende Planung selbst wird keine nennenswerten Auswirkungen auf die Luftimmissionssituation in diesem Bereich haben, so dass keine Grenzwertüberschreitungen durch die Umsetzung zu erwarten sind.

Altlastensituation

Das Plangebiet überschneidet sich mit dem Altstandort einer ehemaligen Gefahrgutspedition, die hier zwischen 1968 und 1992 betrieben wurde. Die Fläche ist im Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Oberhausen unter der Nummer F05.023 registriert.

Mehrere Untersuchungsberichte, die zwischen 1989 und 2011 gefertigt wurden, belegen für das gesamte ehemalige Betriebsgelände künstliche Anschüttungen.
Diese bestehen aus einem Gemisch aus Sand, Schotter, Schlacke und Bauschutt und treten in einer Mächtigkeit zwischen 0,6 m und 4,1 m auf. Schwerpunktbelastungen mit Triallat, Alkylphenol und Mineralölkohlenwasserstoffen wurden im Rahmen des Rückbaus großzügig ausgekoffert. Die verbliebenen Anschüttungen können jedoch vereinzelt noch Restbelastungen mit den genannten Parametern und Schwermetallen aufweisen. Im Bebauungsplan ist die Fläche deshalb gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Die wichtigsten Gutachten und Berichte sind:
- Gefährdungsabschätzung zu Bodenverunreinigungen auf dem Grundstück Matzenbergstraße 141 – 143, 46145 Oberhausen vom 06.07.2001 der Dr. Weßling Beratende Ingenieure GmbH aus Altenberge
- Ergänzung zum Gutachten vom 06.07.2001 vom 07.09.2001 der Dr. Weßling Beratende Ingenieure GmbH aus Altenberge
- Wohnbebauung Matzenbergstraße 141 – 143: Baugrund- und Altlastengutachten vom 18.12.2009 des Ingenieurbüros Dipl. Ing. J. U. Kügler aus Essen
- Wohnbebauung Matzenbergstraße 141 – 143: Abschlussdokumentation vom 12.09.2011 des Ingenieurbüros Dipl. Ing. J. U. Kügler aus Essen
- Wohnbebauung Matzenbergstraße 141 – 143: Ergänzende Stellungnahme zur Abschlussdokumentation vom 25.11.2011 des Ingenieurbüros Dipl. Ing. J. U. Kügler aus Essen

Prognose

Im Rahmen des Anlagenrückbaus wurden Teile der künstlichen Anschüttungen, insbesondere solche mit Schadstoffschwerpunkten, ausgekoffert und von der Fläche entfernt. Im Bereich der späteren Hausgärten und sonstigen Grünflächen ist noch vorhandenes Anschüttungsmaterial auszubauen und durch Bodenmaterial, das den Vorsorgeanforderungen der Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV) entspricht, zu ersetzen. Die Sicherung erfolgt über den städtebaulichen Vertrag.

10.3.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere

Im Planungsgebiet existieren nur in den Randbereichen schmale mit Gehölzen bewachsene Freiflächen, die das Gewerbegebiet zur Umgebung abschirmen. Die vormals durch einen Speditionsbetrieb gewerblich genutzte, überbaute und versiegelte Fläche wurde entsiegelt und liegt als vegetationslose Schotterfläche vor.

Im Rahmen der örtlichen Erhebungen wurden keine gefährdeten, geschützten oder besonders schützenswerten Pflanzen- oder Tierarten vorgefunden.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete (NSG, LSG) und –objekte (Naturdenkmale).

Nach Durchsicht der hier im Hause vorliegenden Kartierungen und der Prüfung der landesweiten Kartierungsergebnisse des LANUV im Fachinformationssystem (FIS) wurde festgestellt, dass im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 648 und in seiner Umgebung bisher keine planungsrelevanten Arten vorkamen oder vorkommen.

Prognose

Zusätzliche Flächenversiegelungen bzw. Überbauungen wird es nicht geben, da eine bislang gewerblich genutzte und vollständig versiegelte Fläche überplant wird. Das Angebot an Freiflächen nimmt durch die geplante Nutzungsänderung zu, wobei aufgrund der Größe und der Isoliertheit sowie der Qualität der neu geschaffenen Wohngärten keine nennenswerte Erweiterung des Lebensraumes für ökologisch bedeutsame Pflanzen und Tiere stattfindet. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom oben genannten Vorhaben nicht betroffen. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Die Eingriffsregelung nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz und § 1a BauGB findet keine Anwendung, da kein Eingriff im Sinne des Gesetzes stattfindet. Vielmehr tritt eine Verbesserung der ökologischen Bilanz durch die Neuanlage von Wohngärten ein. Bei der Beseitigung von Bäumen sind die Bestimmungen der Baumschutzsatzung anzuwenden.

10.3.3. Schutzgut Boden

Soweit die natürlichen Bodenverhältnisse noch vorhanden sind, stehen im Plangebiet sogenannte Podsol- Braunerden an. Sie sind als schwach kiesige Sandböden Bildungen aus den pleistozänen Hauptterrassensedimenten und den auflagernden Flugsanden.

Nach den Ausweisungen des Geologischen Dienstes NRW und des RFNP (Regionaler Flächennutzungsplan) sind diese Böden als schützenswert einzustufen. Tatsächlich sind nahezu im gesamten Plangebiet keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr anzutreffen, so dass der Schutzstatus entfällt. Das Altstandortgelände der ehemaligen Spedition weist künstliche Anschüttungen aus Sand, Schotter, Schlacke und Bauschutt von mindestens 0,6 m auf. Die Grundstücke an der Pfälzer Str. 66 bis 70 sind nahezu vollständig überbaut oder versiegelt.

Lediglich die großen Gartenflächen der Matzenbergstr. 141/143 können noch naturnahe Böden aufweisen. Diese sind jedoch als nicht überbaubare Gartenflächen nach den Bebauungsplanausweisungen gesichert.

Prognose

Die Versiegelungen und künstlichen Anschüttungen der ehemaligen Speditionsfläche ließen natürliche Bodenfunktionen nur in sehr eingeschränktem Umfang zu. Bei der Planungsumsetzung wird demgegenüber mit der Reduzierung der Versiegelung, der Entfernung der künstlichen Anschüttungen und der zusätzlichen Aufbringung von Bodenmaterial, entsprechend den Anforderungen der Bundes- Bodenschutz und Altlastenverordnung, in allen Garten- und Grünflächen die Entwicklung eines natürlichen Bodenaufbaus und damit weiterer Bodenfunktionen ermöglicht.

10.3.4. Schutzgut Wasser

Der Grundwasserleiter im Plangebiet sind die sandig-kiesigen, zum Teil schluffig ausgebildeten Bodenschichten der Rhein-Hauptterrasse. Die Hauptterrasse wird überdeckt von Anschüttungen in einer Mächtigkeit von ungefähr 1 bis 4 Metern.

Der Grundwasserspiegel liegt vorrausichtlich in einer Tiefenlage von 4 bis 5 Metern. Die Fließrichtung des Grundwassers erfolgt in Richtung Südost.

Beeinträchtigungen der Grundwasserbeschaffenheit sind auf Grund der früheren Nutzung des Plangebietes und benachbarter Flächen mit Bodenbelastungsverdacht nicht ausgeschlossen. Vor einer Nutzung des Grundwassers sollte deshalb eine Prüfung der Grundwasserbeschaffenheit in Abhängigkeit von der beabsichtigten Nutzungsart erfolgen (siehe Hinweis Nr, 2).

Oberflächengewässer gibt es im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld nicht.

<u>Prognose</u>

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu vermuten:

Derzeit ist das Grundstück mehr oder weniger vollständig versiegelt. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird der Versiegelungsgrad verringert, so dass keine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate zu besorgen ist. Die geringere Versiegelung führt bei Starkregenereignissen möglicherweise zu einer größeren Versickerungsrate. Die Verdunstungsrate ist durch den erhöhten Freiflächenanteil größer, wodurch es zu einem besseren Temperaturausgleich und damit zu weniger Hitze im Sommer kommt.

Da die Anschüttungen aus den zukünftig unversiegelten Bereichen vollständig entfernt werden (siehe Kapitel 10.6.1), ist ein Austrag von Schadstoffen durch den geringeren Versiegelungsgrad auszuschließen.

10.3.5. Schutzgut Klima

Stadtklima

Das Plangebiet liegt nach der Klimaanalyse der Stadt Oberhausen in einem durch lockere und offene Baustrukturen geprägten Vorstadtklima. Diese Flächen stehen im

Einfluss des Freilandes und weisen durch offene Baustrukturen und einer vorhandenen Begrünung ein günstiges Bioklima auf. Das Plangebiet stand jedoch viele Jahrzehnte unter gewerblicher Nutzung und weist einen relativ hohen Versiegelungsflächenanteil (ca. 70%) sowie einen geringen Vegetationsanteil auf. Von einer partiellen Aufheizung der bodennahen Luftschichten sowie einer reduzierten Filterkapazität der nur ansatzweise vorhandenen Vegetation ist auszugehen.

Das Plangebiet wird weiterhin als Bereich mit dem Attribut Vorstadtklima zu bewerten sein. Durch die Nutzungsänderung von Gewerbefläche zu Wohnbaufläche sind nur geringfügige kleinklimatische Beeinflussungen zu erwarten, die in jedem Fall positiv zu bewerten sind. Die geplante Bebauung bewirkt eine Auflockerung des Gebietes, da eine vollständig versiegelte Fläche durch die Entstehung von Wohngärten begrünt wird. Durch die Schaffung von Grünflächen ist mit einer stärkeren Dämpfung der Strahlungsamplituden sowie mit einer etwas höheren Filterkapazität und einer höheren Verdunstungsrate durch die Vegetation zu rechnen.

Klimaschutz und -anpassung

Die Klimaschutz-Novelle des Baugesetzbuches vom Juli 2011 und die Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 24.07.2007 (zuletzt geändert am 29.4.2009) bilden die gesetzliche Grundlage für eine klimagerechte Stadtentwicklung. Den Erfordernissen des Klimaschutzes entspricht die Wiedernutzung einer ehemaligen Gewerbegebietsfläche für die geplante Wohnbebauung. Die Durchgrünung des Planbereiches mit Bäumen sowie die Begrünung der Garagendächer in einer extensiven Ausführung stellen die kleinsten Grünoasen im Stadtgebiet dar. Sie wirken sich positiv auf das Mikroklima aus, indem sie zu einer Abmilderung der Temperaturextreme beitragen, vor allen Dingen in den Sommermonaten für eine erhöhte Luftfeuchtigkeit sorgen und damit zur Abkühlung der Luft beitragen können.

Der von der Stadt Oberhausen 2010 entwickelte und durch einen Ratsbeschluss verabschiedete Leitfaden zum Klimaschutz in der Bauleitplanung wurde angewandt. Für die unterschiedlichen Entwurfsvarianten wurde eine solarenergetische Überprüfung mit dem Programm „SolarKompakt 2010" durchgeführt. Das Ergebnis bewirkte die Entwicklung einer städtebaulichen Variante mit einem größeren Anteil von nach Südwest ausgerichteten Hauptfassaden der Gebäude. Die Gebäudestellung wurde größtenteils darauf ausgelegt, dass die künftig entstehenden Dachflächen und Haupt-Solargewinnfassaden eine günstige Orientierung zur Sonneneinstrahlung aufweisen können, um die aktive und passive Nutzung der Solarenergie zu ermöglichen.

Der mit der Punktezahl 28,4 bewertete Gesamtentwurf befindet sich damit in einer mittleren Bewertungsstufe (die beste städtebauliche Variante ohne die Einbeziehung der Erweiterungsfläche erreichte 34,4 Punkte, die ungünstigste 23,7 Punkte). Es sollte beachtet werden, dass zwischen den verschiedenen Baukörpern große Bewertungsunterschiede bestehen. So erreicht das geplante Doppelhaus nahe der Gewerbehalle lediglich einen Wert von 18,0 Punkten. Die Bewertung bezieht sich auf Gebäude mit Standardsatteldach. Andere Dachformen stellen eine Verschlechterung für energetische Maßnahmen an Gebäuden dar.

Durch verbindliche Vereinbarungen etwa zu einem energetischen Baustandard, der über den gesetzlichen Anforderungen (EnEV) liegt oder/und zur Nutzung erneuerbarer Energien über gesetzliche Anforderungen hinaus (EEWärmeG) könnten weitere energetische Optimierungsmaßnahmen und damit eine höhere Punktezahl erreicht

werden. Sinnvoll ist ein integriertes Energiekonzept für Wirtschaftlichkeit, Wertbeständigkeit und CO_2-Reduktion des Bauprojektes.

Es wurden keine vertraglichen Vereinbarungen zu einem integrierten Konzept getroffen.

10.3.6. Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

Das Plangebiet wird als überwiegend versiegelte und vegetationslose bebaute Fläche wahrgenommen. Außer einem einzigen existenten Wohngartenbereich mit einigen Laubbäumen im Randbereich des Gartens und einem größeren Laubbaum am westlichen Rand des Planbereiches gibt es keine höhere Vegetation oder weitere Vegetationsflächen.

Prognose

Ziel des Bebauungsplanes ist die Nutzungsänderung im zentralen Bereich von einer Gewerbe- in eine Wohnbaufläche. Die in diesem Zuge entstehenden neuen Wohngärten werden das Ortsbild grüner erscheinen lassen, wobei aufgrund der geringen Flächengröße der einzelnen Grundstücke nicht mit einer nennenswerten Neupflanzung von Gehölzen zu rechnen ist.

10.3.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter wie Bau- und Bodendenkmale, wertvolle Landschafts- und Gebäudeteile sowie Bestandteile der Route der Industriekultur sind im Gebiet nicht vorhanden.

Prognose

Durch die Planung sind keine Kultur- oder Sachgüter betroffen.

10.4 Wechselwirkungen

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

10.5 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die intensiven Versiegelungen der ehemaligen Speditionsfläche lassen natürliche Bodenfunktionen nur in sehr eingeschränktem Umfang zu. Vermutlich würden die versiegelten Flächen weiterhin gewerblich genutzt.

Bei der Planungsumsetzung wird demgegenüber mit der Reduzierung der Versiegelung, der Entfernung der künstlichen Anschüttungen und der zusätzlichen Aufbringung von Bodenmaterial, entsprechend den Anforderungen der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung, in allen Garten- und Grünflächen die Entwicklung eines natürlichen Bodenaufbaus und damit weiterer Bodenfunktionen ermöglicht.

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

10.6.1 Schutzgut Mensch

Altlasten
Für den nach § 9 (5) 3 BauGB gekennzeichneten Bereich gilt, dass aufgrund möglicher Schadstoffbelastungen die künstlichen Anschüttungen aus den künftig nicht versiegelten oder überbauten Flächen (Gartenflächen, Grünflächen) vollständig auszukoffern sind. Nach Fertigstellung der Bebauung ist für alle Garten- und Grünflächen (sogenannte durchwurzelbare Bodenschichten) Bodenmaterial, das die Vorsorgeanforderungen der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung erfüllt aufzubringen.

Eine Verwertung der Anschüttungsmaterialien innerhalb des Plangebietes ist nur unterhalb von Versiegelungen bzw. Überbauungen zulässig. Eventuelle Überhangmassen sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Sämtliche Bodenbewegungsmaßnahmen sind fachgutachterlich zu begleiten und dokumentieren. Die Dokumentation hat sowohl die Qualität und Quantität ausgebauter Anschüttungsmassen und deren Verbleib wiederzugeben als auch die Nachweise über Qualität und Quantität der Bodenmaterialien, die zur Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten zusätzlich antransportiert werden.

Der Bebauungsplan enthält dazu den Hinweis Nr. 4. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt über den städtebaulichen Vertrag.

Lärm
Der Gutachter empfiehlt die Darstellung von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen. Die aktiven Maßnahmen (Aufstockung der Dachdeckerei) sind über vertragliche Vereinbarungen zu sichern. Die passiven Maßnahmen (Ausschluss von Fenstern und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) sind im Zuge des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen und werden im Bebauungsplan textlich (Nr. 5.1 + 5.2) festgesetzt.

Für die Schlafräume und Kinderzimmer sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen im gesamten Planungsbereich notwendig, da bei geöffneten Fenstern eine ungestörte Nutzung nicht möglich ist. Um für die im Bebauungsplan festgesetzten geplanten Wohnhäuser, die neben den nördlich angrenzenden vorhandenen Gewerbebetrieben liegen, gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können, ist eine Grundrissbindung erforderlich, die eine Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen von den lärmabgewandten Seiten der Gebäude festlegt.

10.6.2 Schutzgut Pflanzen/Tiere

Für die im Plangebiet stehenden Bäume sind die Bestimmungen der Baumschutzsatzung anzuwenden. Da die Umnutzung mit einer Verbesserung des Natur- und Landschaftshaushaltes wie des -bildes verbunden ist, werden keine Ausgleichsmaßnahmen gefordert. Die Verminderungsmaßnahmen werden als textliche Festsetzung (textliche Festsetzung Nr. 4.1 – 4.4) formuliert.

10.6.3 Schutzgut Boden

Die geplante Entfernung der Anschüttung und Aufbringung von geeignetem Bodenmaterial im Bereich durchwurzelbarer Bodenschichten führt insgesamt zu einer Verbesserung der Bodensituation.

Zum Umgang mit Böden oder Bodenmaterialien wird grundsätzlich auf die DIN 19731, DIN 18915 und den § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) verwiesen.

- Der Einbau von zusätzlich antransportiertem 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.

- Wenn die Oberfläche eines Baugrundstücks ein deutliches Gefälle hat, ist die Bodenerosion, insbesondere während der Bauphase, mit geeigneten Mitteln zu begrenzen. Nachbargrundstücke dürfen nicht beeinträchtigt werden.

- Der Baubeginn ist der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Weitere Informationen zum Thema "Bodenschutz beim Bauen" sind auf der Internetseite des Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen zu finden, wo auch das Merkblatt Nr. 44 "Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gemäß § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung" zum Download bereitgestellt wird.

10.6.4 Schutzgut Wasser

Der Versiegelungsgrad ist möglichst gering zu halten. In diesem Sinne sind für Stellplätze und private Zufahrten und –wege wasserdurchlässige Befestigungen zu verwenden. Garagen, Carports und andere Nebenanlagen sind dauerhaft zu begrünen (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.2 und 4.3).

10.6.5 Schutzgut Klima

Die Entsiegelung und Begrünung der ehemaligen gewerblich genutzten Flächen durch Raseneinsaat und Anpflanzung von kleineren Gehölzen verbessert das Mikroklima durch Abkühlung und Staubbindung. Eine weitere mikroklimatische Verbesserung wird durch die extensive Dachbegrünung der Garagen und Carports angestrebt.

Eine Minderung des CO_2-Ausstoßes wurde in geringem Umfang durch die Anwendung des Solar-Kompakt-Programmes erreicht, indem Gebäudeausrichtungen optimiert wurden. Eine Vereinbarung zur Vermeidung/Minderung des Energieverbrauches durch baulichen Wärmeschutz, die Nutzung von Solar- oder anderer regenerativer Energien in Verbindung mit einer energieeffizienten Haustechnik wurde nicht getroffen.

Durch Baumanpflanzungen ist im gewissen Umfang eine Verschattung im öffentlichen Raum vorhanden, so dass dort die Aufenthaltsqualität an heißen Sommertagen steigt.

10.6.6 Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Über die beschriebenen Entsiegelungsmaßnahmen hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes vorgesehen. Als Beispiel ist hier die die Dachbegrünung und die anteilige Freihaltung von unversiegelten Gartenflächen zu nennen.

10.7 Geprüfte Alternativen

Eine Standortalternative wurde nicht geprüft, da die Fläche vormals baulich genutzt und wieder in Anspruch genommen wurde (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung von Flächen). Die städtebauliche Planung wurde durch die Diskussion mehrerer Vorentwürfe auf Umweltbelange hin optimiert. Ein maßgebliches Kriterium zur Auswahl des vorliegenden Entwurfes stellte eine energetisch verbesserte Variante dar. Die Verbesserung wurde erreicht durch die Ausrichtung der meisten geplanten Gebäude (5 von 8) mit ihrer Haupt-Solargewinnfassade (Fassade mit dem größten Anteil an Fensterfronten von Aufenthaltsräumen wie Wohnzimmer u. a.) und den künftig entstehenden Dachflächen nach Südwesten. Die besonders günstige Ausrichtung zur Sonneneinstrahlung kann aktiv und passiv genutzt werden. Die energetisch günstige Kompaktheit von Reihen-

häusern und -etwas abgeschwächt- auch Doppelhäusern im Vergleich zu Einzelhäusern wurde ebenfalls in der Bewertung berücksichtigt.

Die Festlegung der Gebäudeausrichtung wird durch die grafische Darstellung der „Festsetzung der überbaubaren Flächen" im Bebauungsplan unterstrichen.

10.8 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.

10.9 Monitoring

Der Vollzug der Festsetzung einer GRZ mit einem definierten Anteil an Freiflächen ist nach Fertigstellung der Maßnahmen und danach regelmäßig im 5-Jahres-Rythmus zu kontrollieren.

Betriebsbedingte Auswirkungen des Dachdeckereibetriebes sind einzuschließen, in diesem Zusammenhang werden weiterführende Maßnahmen des Monitorings erforderlich.

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

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

10.10 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Überplanung der vormals gewerblich genutzten Flächen im zentralen Bereich des Plangebietes durch ein neues Wohngebiet geschaffen. Die Planung führt insgesamt zu einer Verbesserung der städtebaulichen und ökologischen Situation – auch für das Wohnumfeld. Durch die geplanten Entsiegelungen und Sanierungen ergibt sich eine positive Bilanz und eine Verbesserung der Schutzgutqualitäten.

Da der Straßenverkehr und der Gewerbelärm bereits im Bestand ein hohes Immissionsniveau aufweist, sind für die vorhandene und geplante Wohnbebauung aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Bezüglich der Luftschadstoffimmissionen ist festzustellen, dass die baulichen Veränderungen im Planbereich nicht zu einer Verschlechterung der Durchlüftungssituation auf diesem Straßenabschnitt beitragen.

In dem nach § 9 (5) 3 BauGB gekennzeichneten Bereich sind für geplante Hausgärten und sonstige Grünflächen Maßnahmen zur Unterbrechung der Gefährdungspfade Boden – Mensch und Boden - Nutzpflanze vorgesehen (siehe

Kapitel 10.6.1). Darüber hinaus erfolgt die Sicherung in einem städtebaulichen Vertrag.

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

aufgestellt:

atelier stadt & haus
Essen, 15.10.2012

Muhs

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (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), in der Zeit vom 02.01.2013 bis 04.02.2013 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 05.02.2013

STADT OBERHAUSEN 177

Der Oberbürgermeister
Im Auftrage

Bereichsleiter Stadtplanung

Fortschreibung der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 648 - Matzenbergstraße -

Das Kapitel **5.14 Hinweise** wird um folgenden Hinweis ergänzt:

Gemengelage (Hinweis 5)

Das bestehende Wohnhaus im WA-Gebiet 6 wird aufgrund der bestehenden Nachbarschaft zwischen Wohnen und Gewerbe als Gemengelage eingestuft. Entsprechend ist gemäß TA Lärm ein Immissionsrichtwert als Zwischenwert zwischen WA- und MI-Werten von 59 dB(A) gebildet worden, der im WA-Gebiet 6 hinzunehmen ist.

Oberhausen, 15.03.2013

STADT OBERHAUSEN 177

Klunk
Beigeordneter

Terhart
Bereichsleiter -Stadtplanung-

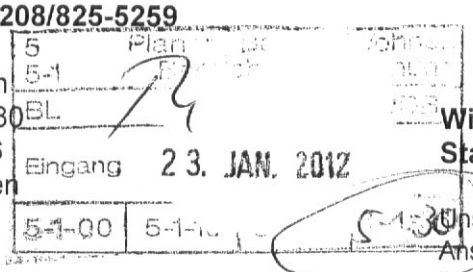
29

DAS HANDWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT. VON NEBENAN.

Handwerkskammer Düsseldorf

vorab per Fax: 0208/825-5259

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-30
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen



Wirtschaftsförderung
Standortberatung

Unser Zeichen: He-hei
Ansprechpartner: Herr Hermann
Durchwahl: 0211/8795-322
Telefax: 0211/8795-344
e-mail: hermann@hwk-duesseldorf.de
Zimmer: 223
Datum: 19. Januar 2012

Bebauungsplan 648 - Matzenbergstraße

hier: Stellungnahme zur frühzeitigen Trägerbeteiligung
Ihr Zeichen: 5-1-30/kut

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Vorentwurf der o.g. Bauleitplanung beziehen wir auf der Grundlage der uns bislang vorliegenden Planunterlagen und nach Rücksprachen mit in der Nachbarschaft ansässigen Handwerksbetrieben wie folgt Stellung:

Mit der jetzt vorliegenden Bauleitplanung wird eine Entwicklung fortgeführt, die den über Jahrzehnte gewachsenen Gewerbereich Matzenbergstraße / Pfälzer Straße räumlich weiter reduziert und damit die langfristige Perspektive des Standorts für das Gewerbe gefährdet, Wir bedauern diese Entwicklung, weil gerade das Handwerk auf verbrauchernahe Standorte angewiesen ist, die mit den in der Regel peripheren Standorten neuer Gewerbegebiete nicht gegeben sind.

Ungeachtet dessen sieht der Planentwurf eine Standortsicherung der in der Nachbarschaft verbleibenden Betriebe gegenüber der jetzt zusätzlich heranrückenden Wohnbebauung vor. Die Ergebnisse der Immissionsgutachten sind sowohl in die Festsetzungen als auch in die Planbegründung eingeflossen. Um die Verträglichkeit der künftig benachbarten Nutzungen sicherzustellen, wird es in einem Fall ergänzend eines öffentlich-rechtlichen Vertrages bedürfen. Trotz dieser Maßnahmen bleibt die unmittelbare Nähe von störendem Gewerbe und störempfindlichem Wohnen unbefriedigend, es mangelt mithin an räumlicher Distanz zwischen beiden einander ausschließenden Nutzungen. Die an zwei Grundstücksseiten notwendige Lärmschutzwand ist in diesem Zusammenhang leider kein Zeugnis gelungenen Städtebaus.

Hinsichtlich der Festsetzungen zum Grundstück Matzenbergstraße 141 müssen wir allerdings erhebliche Bedenken vortragen. Das Grundstück, das mit einem Mehrfamilienhaus bebaut ist, befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft eines überdurchschnittlich großen, alteingesessenen Dachdeckerbetriebes. Sowohl die Gewerbebauten als auch die Hoffläche stehen in Sichtkontakt zu dem genannten Wohnhaus.

...../2

Das Lärmgutachten hat diese Situation bislang nicht berücksichtigt, weil der bis heute rechtsverbindliche Bebauungsplan für die genannte Adresse ein nicht eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt. Ihr Planentwurf sieht allerdings jetzt ein allgemeines Wohngebiet vor, ohne dass zum Handwerksbetrieb hin irgendwelche baulichen oder sonstigen Vorkehrungen getroffen werden. Das Lärmgutachten hat dagegen gezeigt, dass der Betrieb stört und ein allgemeines Wohngebiet in seiner unmittelbaren Nachbarschaft nur mit erheblichen baulichen und sonstigen Maßnahmen möglich ist.

Im Rahmen eines Ortstermins hat uns der betroffene Betriebsinhaber über einen bereits eingereichten Bauantrag zur Aufstockung seiner betrieblichen Aufbauten an der südwestlichen Grundstücksgrenze informiert. Außerdem läge bereits eine positive Bauvoranfrage vor.

Dieser Sachverhalt und die genannte ungelöste Immissionsproblematik veranlassen uns, noch vor Offenlage ein gemeinsames Gespräch in Ihrem Hause anzuregen. Wir schlagen vor, dass neben Ihrer Bauaufsicht auch das Ingenieurbüro Flörke daran teilnimmt. Mit dem Bauvorhaben des Dachdeckerbetriebes und ergänzenden, noch zu ermittelnden Maßnahmen, ggf. Plankorrekturen sehen wir die Möglichkeit, sowohl städtebaulich als auch immissionsschutzrechtlich eine akzeptable Lösung an der problematischen Nahtstelle zu erzielen. Der notwendige betriebliche Umfang muss u.E. allerdings zu den heute gegebenen planerischen Rahmenbedingungen erhalten bleiben.

Mit freundlichen Grüßen
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF

Hermann

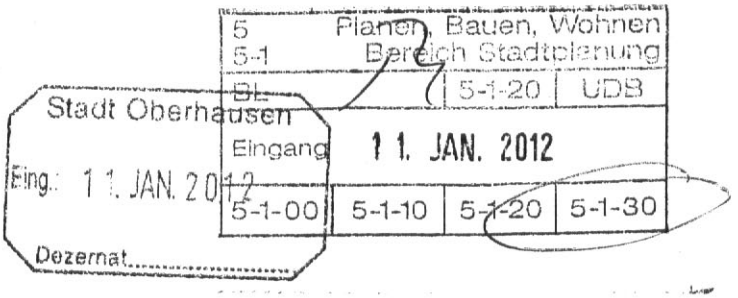
Standortberater
Bauleitplanung/Stadtentwicklung

59

RAG Deutsche Steinkohle

RAG Aktiengesellschaft • Postfach • 44620 Herne

Stadt Oberhausen
46042 Oberhausen



Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Telefon/Durchwahl	Datum
5-1-30/kut	23.11.2011	BG G1 The The_02_12_	02323/15-3906 Fax: 02323/15-2615	09.01.2012

Bebauungsplan 648 - Matzenbergstraße -

zu dem Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes werden seitens unserer Gesellschaft keine Bedenken vorgebracht.

Wir regen an, in den Bebauungsplan die Information aufzunehmen, dass im Bereich des Plangebietes in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten sind.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung haben wir keine Anregungen.

Mit freundlichem Glückauf

RAG AKTIENGESELLSCHAFT

ppa. i. A.

RAG Aktiengesellschaft
Shamrockring 1
44623 Herne
Telefon: (0 23 23) 15-0
Telefax: (0 23 23) 15-20 20
Internet: www.rag.de
E-Mail: post@rag.de

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Wilhelm Bonse-Geuking

Vorstand:
Bernd Tönjes, Vors.
Jürgen Eikhoff
Dr. Jürgen-Johann Rupp
Peter Schrimpf

Sitz der Gesellschaft: Herne
Registergericht:
Amtsgericht Bochum
Handelsregister HRB 11550

22001-19

7

Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW



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

5 5-1	Planen, Bauen, Wohnen Bereich Stadtplanung		
BL		5-1-20	UDB
Eingang	05. DEZ. 2011		
5-1-00	5-1-10	5-1-20	5-1-30

Nr 5/12

Datum: 02. Dezember 2011
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
65.52.1-2011-776
bei Antwort bitte angeben

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

Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Bebauungsplan Nr. 648 - Matzenbergstraße

Ihr Schreiben vom 23.11.2011 5-1-30 me/ha

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Bebauungsplanfläche liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Franz Haniel".
Eigentümerin dieser Bergbauberechtigung ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne.

Ferner liegt die Fläche über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Haniel - Gas".

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich und zu den bergbaulichen Verhältnissen empfehle ich Ihnen, auch die o. g. RAG Aktiengesellschaft an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Schneider)

Hauptsitz:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

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

Servicezeiten:
8.30 – 12.00 Uhr
und 13.30 – 16.30 Uhr
freitags bis 15.00 Uhr

Konto der Landeskasse
Düsseldorf:
WestLB Düsseldorf 4008017
BLZ 30050000
IBAN: DE27 3005 0000 0004
0080 17
BIC: WELADEDD
Umsatzsteuer ID:
DE123878657

STADT OBERHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 648
"Matzenbergstraße"

in

Oberhausen - Königshardt

Protokoll zur Bürgerversammlung

Datum:	30.11.2011
Beginn:	18:00 h
Ende:	19:20 h
	Veranstaltungsort: Gemeindesaal St. Barbara,
	Hartmannstraße 83 a
	46 147 Oberhausen
Anwesenheit:	s. Liste im Anhang

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH

04.01.2012

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

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, die Mitglieder der Bezirksvertretung Sterkrade 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 May, Pfälzer Straße 70
Ist seit Jahren Anwohner an der Pfälzer Straße. Es wird nicht akzeptiert, dass zum Schutz der neuen Bebauung gegenüber dem Bestand eine sechs Meter hohe Wand errichtet werden muss, die zu einer Beeinträchtigung der Qualität des Grundstückes von Herrn May führt. Des Weiteren muss die Belastung durch Lackierarbeiten berücksichtigt werden, deren Gerüche für die geplante Wohnbebauung eine zu hohe Belastung darstellen.

Stellungnahme der Verwaltung:
Mit der Notwendigkeit einer sechs Meter hohen Lärmschutzwand ist nicht der Neubau einer Wand in der genannten Höhe erforderlich. Die Betriebsgebäude der Schreinerei Signum stehen mit ihrer rückwärtigen Wand als Grenzbebauung auf der Grundstücksgrenze in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet. Bei der Umsetzung der notwendigen Lärmschutzwand soll diese rückwärtige Gebäudewand entsprechend auf eine Höhe von sechs Metern erhöht werden. Derzeit ist die Wand ca. 4,50 Meter hoch.
Neben der Belastung durch Lärm ist im Vorfeld ebenso die Geruchsbelastung gutachterlich untersucht worden. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:
„Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Gerüchen belastet. Der für Wohngebiete maximal zulässige Immissionswert

(gem. Geruchsimmissions-Richtlinie GIRL IW≤0,1) wird innerhalb des B-Plangebietes auf keiner Teilfläche überschritten. Erhebliche Geruchsimmissionen im Sinne der Geruchsimmissions-Richtlinie sind damit im Beurteilungsgebiet nicht zu erwarten."

2. Herr Stumm, Pfälzer Straße 66a

Es wird befürchtet, dass mit der Umsetzung der Maßnahme die Fortführung der gewerblichen Nutzung eingeschränkt wird. Mit der weiteren Entwicklung von Wohnbauflächen im direkten Umfeld (Plangebiet) ist die bestehende gewerbliche Nutzung benachteiligt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit der Umsetzung der vorgeschlagenen aktiven (Schallschutzmauer) und passiven (Verzicht von Fenstern an bestimmten Fassadenseiten in den Obergeschossen) Schallschutzmaßnahmen kann gewährleistet und gutachterlich belegt werden, dass ein ausreichender Schallschutz erzielt werden kann. Die Maßnahmen berücksichtigen hierbei, dass die heutigen Betriebsabläufe aufrechterhalten werden können.

3. Herr Schott, Pfälzer Straße 66a

Mit der Durchführung der gewerblichen Nutzung (Fa. Signum) ist eine Beeinträchtigung der neuen Wohnbebauung durch Lärm verbunden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verträglichkeit zwischen der bestehenden gewerblichen und geplanten Wohnnutzung wird durch die aktiven und passiven Maßnahmen sichergestellt. Insgesamt wird sich die Verträglichkeit beider Nutzungen gegenüber der Bestandssituation verbessern.

4. Herr Velling, Pfälzer Straße 66-66a

Es wird befürchtet, dass mit der Umsetzung der Maßnahme die Fortführung der gewerblichen Nutzung eingeschränkt wird. Mit der sich annähernden Wohnbebauung werden weitere Konflikte bei der Ausübung der betrieblichen Abläufe provoziert. Schon heute wird gegen den Gewerbebetrieb Signum geklagt. Vor allem muss bedacht werden, dass im Umfeld Geruchsbelästigungen durch die notwendigen Lackierarbeiten entstehen. Letztendlich bleibt nur die Möglichkeit, den Standort aufzugeben und die entsprechenden Grundstücke zu verkaufen.

Stellungnahme der Verwaltung

Mit der Umsetzung der vorgeschlagenen aktiven (Schallschutzmauer) und passiven (Verzicht von Fenstern an bestimmten Fassadenseiten in den Obergeschossen) Schallschutzmaßnahmen kann gewährleistet und gutachterlich belegt werden, dass ein ausreichender Schallschutz erzielt

werden kann. Die Maßnahmen berücksichtigen hierbei, dass die heutigen Betriebsabläufe aufrechterhalten werden können.
Die Konfliktlösung der Lärmproblematik im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigt die vorliegende Lärmsituation, hervorgerufen durch Straßenverkehr und des benachbarten Gewerbes in Hinblick auf die geplante heranrückende Wohnbebauung. Konflikte zwischen den bestehenden Gewerbebetrieben und der benachbarten Wohnnutzung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind bei der vorliegenden Planung nicht ermittelt und begutachtet worden. Grundsätzlich ist in Bezug auf die Bestandsituation von einer Gemengelage auszugehen, mit der auch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zugrunde zu legen ist.
Bisher sind Beschwerden bzgl. der Lärm- oder Geruchsbelastung nicht bei der Stadt eingegangen und daher auch nicht bekannt.
Neben der Belastung durch Lärm ist im Vorfeld ebenso die Geruchsbelastung untersucht worden. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:
„Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Gerüchen belastet. Der für Wohngebiete maximal zulässige Immissionswert (gem. Geruchsimmissions-Richtlinie GIRL IW≤0,1) wird innerhalb des B-Plangebietes auf keiner Teilfläche überschritten. Erhebliche Geruchsimmissionen im Sinne der Geruchsimmissions-Richtlinie sind damit im Beurteilungsgebiet nicht zu erwarten."
Von daher kann die Nachbarschaft zwischen geplanter Wohnnutzung und dem bestehenden Schreinereibetrieb aufrecht gehalten werden.

5. Herr Stadtverordneter Ulrich Real (Matzenbergstraße 27)
Es wird erwartet, dass die Maßnahme zur Konfliktverminderung beiträgt. Die hierzu gewählten Maßnahmen müssen jedoch der Situation standhalten.
Wer pflegt die südlich an das Plangebiet angrenzende Grünfläche? Wer stellt die Erschließungsanlagen her?

Stellungnahme der Verwaltung
Die gewählten Maßnahmen zum Lärmschutz sind geeignet einen ausreichenden Schutz der geplanten Wohnbebauung gegenüber den bestehenden Gewerbetreibenden zu gewährleisten. Hierzu ist die Lärmsituation gutachterlich untersucht worden und die Ergebnisse in einem Gutachten dokumentiert. Zur Sicherung der Umsetzung der Maßnahmen sind diese als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen bzw. werden diese im Rahmen der vertraglichen Regelungen vereinbart und öffentlich-rechtlich durch Eintragung einer Baulast gesichert.
Bei der südlich angrenzenden Grünfläche handelt es sich um eine öffentliche Grünfläche, die durch die entsprechende Abteilung der Stadt gepflegt wird. Das darüber hinausgehende

Engagement der angrenzenden Grundstückseigentümer wird natürlich begrüßt.
Die Erschließungsanlagen werden soweit sie öffentlich werden, von der Stadt bzw. unter Beteiligung der städtischen Fachstellen gem. der städtischen Anforderungen durch den Initiator der Planung hergestellt und an die Stadt Oberhausen übertragen.

6. Herr May:
Zur Vermeidung der Geruchsbelästigung sollten für eine neue Wohnbebauung Abstände gemäß Abstandsliste eingehalten werden. Derzeit werden schon Rechtsstreite zwischen Gewerbetreibenden und angrenzenden Wohnungseigentümer geführt. Bei der Umsetzung der Planung dürfen keine Einschränkungen für die ansässigen Gewerbetreibenden entstehen.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Abstandsliste ist Anlage des Abstandserlasses 2007. Sie ist anzuwenden zur Gewährleistung ausreichender Abstände zwischen bestimmungsgemäß betriebenen emittierenden Anlagen industrieller, gewerblicher und sonstiger Art einerseits und reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie Kleinsiedlungsgebieten andererseits. Sie gilt sowohl für die bauplanungsrechtliche Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten als auch von reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie Kleinsiedlungsgebieten, sofern sie an vorhandene oder geplante Gewerbe- und Industriegebiete heranrücken.
Bei der Planung für Gemengelagen, wie im vorliegenden Fall kann die Anwendung der Abstandsliste mangels ausreichender Abstände zu Schwierigkeiten führen. Entsprechend dem in den Grundsätzen der Bauleitplanung verankerten Verbesserungsgebot, insbesondere auch hinsichtlich des Immissionsschutzes, soll in diesen Fällen eine Lösung entwickelt werden, die – unter Berücksichtigung der gesamtplanerischen Belange und des Planungszieles – hinsichtlich des Immissionsschutzes die erreichbaren Fortschritte gewährleistet, wenn auch im Einzelfall nicht jegliche Beeinträchtigung durch Immissionen ausgeschlossen werden kann. Dies ist jedoch wegen des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme vertretbar. Da bei den gewachsenen städtebaulichen Strukturen in Gemengelagen in aller Regel örtlich vorhandene, aber zu geringe Schutzabstände nicht vergrößert werden können, sind die planerischen Lösungen zur Gewährleistung eines bestmöglichen Immissionsschutzes vorwiegend auf Maßnahmen des aktiven bzw. passiven Immissionsschutzes zu erstrecken haben.
Mit der Umsetzung der vorgeschlagenen aktiven (Schallschutzmauer) und passiven (Verzicht von Fenstern an

bestimmten Fassadenseiten in den Obergeschossen) Schallschutzmaßnahmen kann gewährleistet und gutachterlich belegt werden, dass ein ausreichender Schallschutz erzielt werden kann. Die Maßnahmen berücksichtigen hierbei, dass die heutigen Betriebsabläufe aufrechterhalten werden können.

7. Herr Tappe, Matzenbergstraße 156
Ist es gesichert, dass die bestehenden Betriebe nach Realisierung des geplanten Wohngebietes auch weiterhin ihre gewerbliche Nutzung ausüben können?

Stellungnahme der Verwaltung:
Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 6.

8. Herr Lindenau, Pfälzer Straße 76a
Im Grunde ist die Geruchs- und Lärmbelästigung ein Problem zwischen dem Anwohner Herrn May und der Fa. Signum. Für die Realisierung des Wohngebietes ist der Umgang mit der Geruchs- und Lärmbelastung durch geeignete Maßnahmen gesichert.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Konfliktlösung der Lärmproblematik im Rahmen des zu erarbeitenden Bebauungsplanes berücksichtigt die vorliegende Lärmsituation, hervorgerufen durch Straßenverkehr und des benachbarten Gewerbes in Hinblick auf die geplante heranrückende Wohnbebauung. Konflikte zwischen den bestehenden Gewerbebetrieben und der benachbarten Wohnnutzung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind bei der vorliegenden Planung nicht ermittelt und begutachtet worden. Grundsätzlich ist in Bezug auf die Bestandsituation von einer Gemengelage auszugehen, mit der auch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zugrunde zu legen ist.

9. Hr. Schmidt, Storchenring 2
Welche Festsetzungen werden im Bebauungsplan für die Bebauung vorgenommen?

Stellungnahme der Verwaltung:
Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung vorgenommen. Konkret soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Das Maß wird bestimmt durch die Grundflächen- und Geschossflächenzahl, die sich mit 0,4 bzw. 0,8 an den Obergrenzen der Festlegungen in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) orientiert. Hiermit ist eine zweigeschossige Bebauung möglich, die in Form von

Doppelhäuser oder Reihenhausgruppen realisiert werden soll. In Teilbereichen ist auch die Errichtung von Einzelhäusern denkbar. Zusätzlich erfolgt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Festsetzung der Flächen für die notwendige Erschließung des Plangebietes und die Flächen für Garagen und Stellplätze. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichern weitere Wegeverbindungen im Plangebiet. Die Notwendigkeit weiterer möglicher Festsetzungen zu der geplanten Bebauung, wie z. B. die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen oder die Begrenzung der Wohneinheiten für ein Gebäude wird im Verfahren geprüft.

10. Herr Müting
Es wird empfohlen im Bebauungsplan die Geschossigkeit zu begrenzen und Trauf- und Firsthöhen festzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung:
Es ist beabsichtigt, dass eine zweigeschossige Bebauung realisiert werden kann, die durch eine geneigte Dachform, z. B. ein Satteldach charakterisiert ist. Welche weitergehenden Festsetzungen zur Regelung der Höhenentwicklung der Gebäude im Bebauungsplan festgesetzt werden sollen, wird im weiteren Verfahren geklärt. Eine Höhenentwicklung wie z. T. in dem benachbarten Wohngebiet entstanden, soll hier nicht realisiert werden.

11. Herr Schlautmann, Matzenbergstraße 147
Was passiert mit der südlich und westlich an das Plangebiet grenzenden Grünfläche?

Stellungnahme der Verwaltung:
Es handelt sich um eine öffentliche Grünfläche, die im Eigentum der Stadt Oberhausen steht. Es ist beabsichtigt die Fläche in ihrem heutigen Zustand zu erhalten. Eine Bebauung der Fläche ist nicht beabsichtigt.
Die Fläche ist für eine Bebauung darüber hinaus nicht geeignet, da es sich um einen Bereich einer ehemaligen Mülldeponie handelt. Daher ist sie grundsätzlich nicht für eine Wohnnutzung geeignet.

12. Herr Lindenau, Pfälzer Straße 76a
Wer pflegt derzeit die Grünfläche?

Stellungnahme der Verwaltung:
Neben der Zuständigkeit der entsprechenden Fachstellen der Stadt Oberhausen sind es die anliegenden Eigentümer, die sich um die Grünfläche kümmern und sie pflegen.

13. Frau Baumann, Matzenbergstraße 125a
Die einzigen, die sich um die Grünfläche kümmern sind die Nachbarn, die Stadt hat hierfür ja kein Geld.

Stellungnahme der Verwaltung:
Das Anliegen wird aufgenommen und in der Bezirksvertretung vorgebracht und dort diskutiert.

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

aufgestellt 04.01.2012
muhs

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Baulentplanung mbH

Kopie an 5-1-20 1-Slt 17.01.13 kut

RWW

5 | Planen, Bauen, Wohnen
5-1 | Bereich Stadtplanung
BL | 5-1-20 | UDS
Eingang 15. JAN. 2013
5-1-00 | 5-1-10 | 5-1-20 | 5-1-30

Stadt Oberhausen
Eing. 17. JAN. 2013
Dezernat

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

Stadt Oberhausen
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen

Verteilnetzbetrieb

Ihre Zeichen 5-1-30/kut
Ihre Nachricht 21.12.12
Unsere Zeichen RN13-016/Uef
Name André Niemietz
Telefon + 49 208 4433-875
Telefax + 49 208 4433-445
E-Mail andre.niemietz@rwe.com

Mülheim an der Ruhr, 08. Januar 2013

Bebauungsplan 648 – Matzenbergstraße in Oberhausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Wir haben für Sie einen Planausschnitt mit den eingetragenen Linienführungen unserer vorhandenen Versorgungsleitungen vorbereitet. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel kann von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen. Hausanschlussleitungen gehören unseren Anschlussnehmern. Hierüber besitzen wir keine Planunterlagen. Unser Service-Point Oberhausen, Telefon 0208 668182, kann Ihnen gerne nach Terminvereinbarung die Lage der Leitungen in der Örtlichkeit anzeigen. RWW haftet nicht für unrichtige Planunterlagen.

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

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

DVGW TSM GEPRÜFT

RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH
Am Schloß Broich 1 - 3
45479 Mülheim an der Ruhr
T +49 208 44 33-1
F +49 208 44 33-2 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

RWW

In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Flächen hingewiesen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass RWW keine Leitungsverlegung in belastete Flächen durchführen wird. Alle Kosten, die zur Entsorgung im Zuge von erforderlichen Leitungsverlegungen entstehen, werden nicht von RWW übernommen.

Wir danken für Ihr Verständnis.

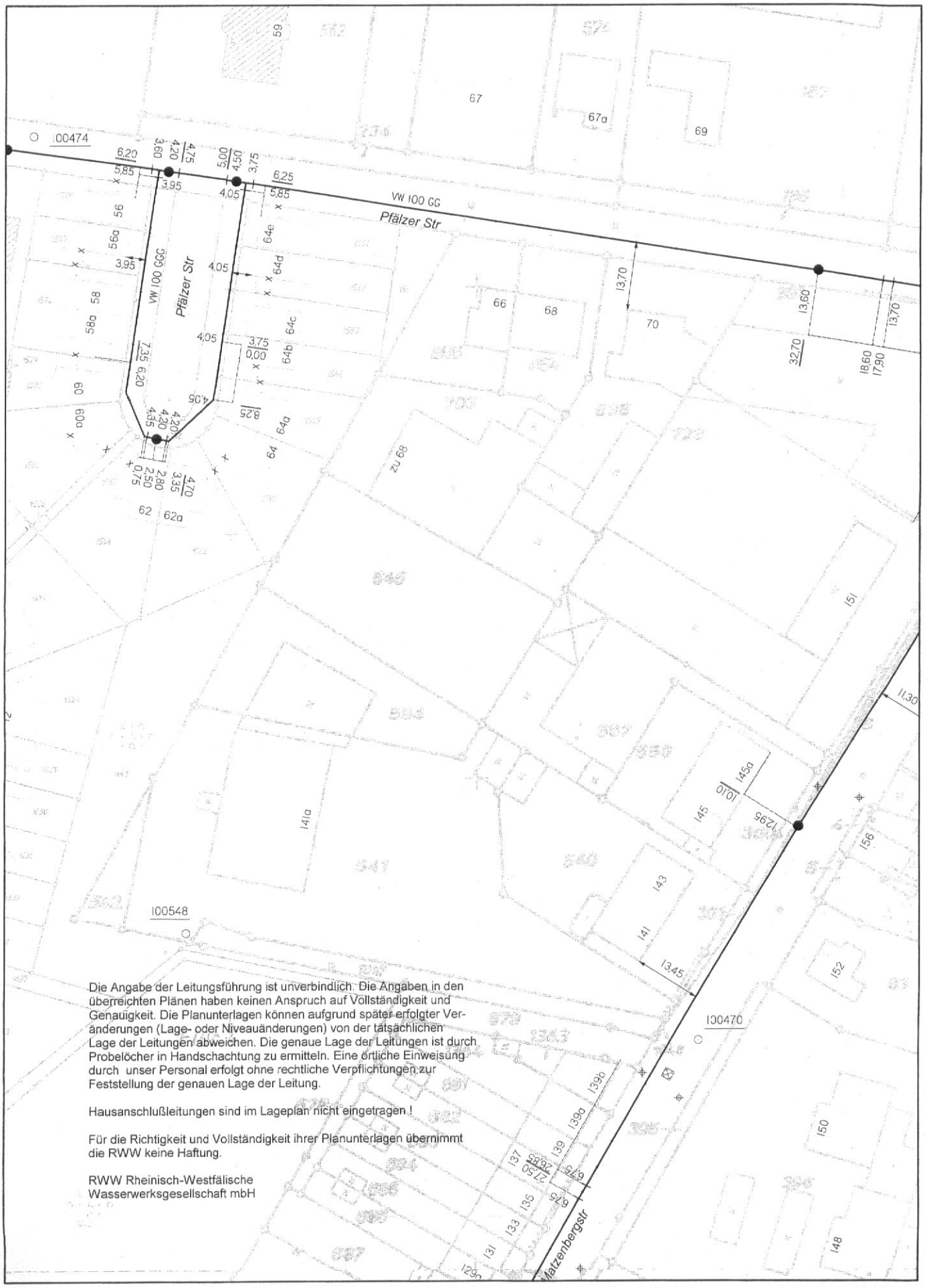
Haben Sie noch Fragen? Gerne beantworten wir diese telefonisch.

Freundliche Grüße

RWW Rheinisch-Westfälische
Wasserwerksgesellschaft mbH

i. V. Jürgen Erbel i. V. Dietmar Kude

Anlage
Lageplan



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

Hausanschlußleitungen sind im Lageplan nicht eingetragen !

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit ihrer Planunterlagen übernimmt die RWW keine Haftung.

RWW Rheinisch-Westfälische
Wasserwerksgesellschaft mbH

Druckdatum: 27.12.2012 Maßstab: 1:1.000 Unser Zeichen: PA12-3633

Firma: Stadt Oberhausen Tiefbauamt 5-1-30

Betreff: Bebauungsplan - Oberhausen, (648) Matzenbergstr.

RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH

28

DAS HANDWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT VON NEBENAN.

Handwerkskammer Düsseldorf

Wirtschaftsförderung
Standortberatung

Ihr Zeichen	5-1-30/kut
Unser Zeichen	III-1/Sch-Ur/hei
Ansprechpartner	Frau Schulte-Urlitzki
Zimmer	A 225
Telefon	0211 8795-323
Telefax	0211 879595-323
E-Mail	claudia.schulte-urlitzki@hwk-duesseldorf.de
Datum	18. Februar 2013

vorab per Fax: 0208/825-5259

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-30
Herrn Dieter Kutschki
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen

Bebauungsplan Nr. 648 - Matzenbergstraße
hier: unsere Stellungnahme zur 2. Trägerbeteiligung und Offenlage gem. § 4 Abs.2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Kutschki,

zur frühzeitigen Trägerbeteiligung hatten wir zu bedenken gegeben, dass das bis dahin vorliegende Lärmgutachten um eine Beurteilung der Immissionssituation ergänzt werden muss, wenn das z.Zt. noch als Gewerbegebiet festgesetzte Mehrfamilienhaus Matzenbergstraße 141/143 in das künftige allgemeine Wohngebiet einbezogen werden soll. Dieser Anregung sind Sie im vergangenen Jahr gefolgt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die rückseitigen Aufenthaltsräume des genannten Wohnhauses mit einem Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) aus den gewerblichen Immissionen des benachbarten Dachdeckerbetriebes belastet werden. Damit wären sowohl der Richtwert der TA-Lärm für ein Mischgebiet eingehalten als auch die Belange des Handwerksbetriebes in vollem Umfang berücksichtigt.

Allerdings sind Sie jetzt der zweiten Empfehlung des Gutachters gefolgt, der ein allgemeines Wohngebiet für vertretbar hält, wenn das besagte Wohngebäude als Gemengelage zum Dachdeckerbetrieb eingestuft wird. Diese Beurteilung ist u.E. aber mit Risiken für den Betrieb verbunden, weil im Falle einer nie auszuschließenden nachbarschaftlichen Auseinandersetzung vor Gericht ein Ergebnis möglich wäre, das von Ihrer Abwägung für die Gemengelage abweicht und die Überschreitung des Grenzwertes um bis zu 4 dB(A) als nicht tolerabel einstuft.

Wir plädieren daher in erster Linie für die Festsetzung eines Mischgebietes. Eine Änderung in allgemeines Wohngebiet kann aus unserer Sicht dann erfolgen, wenn sich das nördlich angrenzende Gewerbegebiet weiter in Richtung Wohnen entwickeln sollte. In Anbetracht des verbleibenden Gewerbegebietes wäre das Mischgebiet an der stärker befahrenen Matzenbergstraße auch städtebaulich als Übergang zum Wohngebiet vertretbar.

...../2

Georg-Schulhoff-Platz 1
40221 Düsseldorf
Postfach 10 27 55
40018 Düsseldorf

Telefon 0211 8795-0
Telefax 0211 8795-110
http://www.hwk-duesseldorf.de

Volksbank Düsseldorf Neuss eG
BLZ 301 602 13 / Konto 200 001 176
BIC GENODED1DNE
IBAN DE02 3016 0213 0200 0011 76

Postbank Köln
BLZ 370 100 50 / Konto 61 18-500
BIC PBNKDEFF
IBAN DE48 3701 0050 0006 1185 00

Eine Alternative böte sich, wenn über die Abwägung in der Entwurfsbegründung hinaus auch im Plan selber deutlich würde, dass das künftig festgesetzte allgemeine Wohngebiet bis auf weiteres mit einer Einschränkung in Bezug auf die Lärmimmissionen des benachbarten Betriebes belastet ist (z.B. über zeichnerische und/oder textliche Festsetzungen als vorbelastetes WA-Gebiet). Wir bitten Sie, ggf. den Rat einer Fachsozietät einzuholen.

Hinsichtlich der Festsetzungen und sonstigen Regelungen (städtebaulicher Vertrag) an der Nahtstelle zwischen Dachdeckerbetrieb und heranrückender Wohnbebauung bestätigen wir noch einmal, dass trotz der unbefriedigenden räumlichen Distanz zwischen beiden Nutzungen die betrieblichen Standortbelange mit den dargelegten aktiven wie festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt wurden.

Da das Planverfahren bereits weit fortgeschritten ist, unterstützen wir im Interesse der Planbetroffenen abschließend einen Weg, der eine zeitnahe Rechtskraft des Bebauungsplanes ermöglicht.

Mit freundlichen Grüßen
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF

Claudia Schulte-Urlitzki

Standortberaterin
Bauleitplanung/Stadtentwicklung

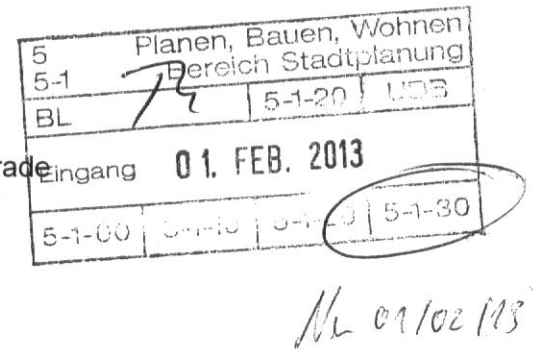
i.V. Hermann

(21)

EMSCHER
EGLV DE GENOSSENSCHAFT

EMSCHERGENOSSENSCHAFT · Postfach 10 11 61 · 45011 Essen

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-30
Technisches Rathaus Sterkrade
Bahnhofstr. 66
46042 Oberhausen



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

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

Commerzbank Essen 120 0039
BLZ 360 400 39
Sparkasse Essen 203 729
BLZ 360 501 05

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Bearbeiter	Ruf / e-mail	Tag
5-1-30/kut	21.12.2012	12-AM 10	Mierzwa	104-2437 mierzwa.marcel@eglv.de	28.01.2013

Bebauungsplan Nr. 648 „Matzenbergstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

In der vorgelegten Begründung zum Bebauungsplan wird festgestellt, dass § 51 a LWG keine Anwendung findet, da der Bereich bereits vor 1996 an die Mischwasserkanalisation angeschlossen war. Außerdem wird die Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund von möglichen Bodenbelastungen durch die gewerbliche Vornutzung nicht empfohlen. Der Bebauungsplan sieht deshalb eine Entwässerung über die bestehende Mischkanalisation in der Matzenbergstraße vor.

Dazu merken wir an, dass der § 51a LWG nach unserer Auffassung für die Grundstücke im südlichen Bereich durchaus anzuwenden ist, da diese bislang nicht an die Entwässerung angeschlossen waren. Die Aussage in der Begründung, dass die Böden in dem Projektgebiet aufgrund der Vorbelastung für eine Versickerung nicht geeignet sind, lässt sich aus dem uns vorliegenden Baugrund- und Altlastengutachten

Dieses Papier trägt die Umweltzeichen EU Ecolabel® und FSC®
10-31

Vorsitzende des Genossenschaftsrates: Dr. Ottilie Scholz
Vorstand: Dr. Jochen Stemplewski (Vorsitzender), Dr. Emanuel Grün, Raimund Echterhoff

nicht ableiten, da das Gutachten diese Fragestellung gar nicht berücksichtigt. Die in dem Gutachten gemachten Aussagen zur Wiederverwendung der Böden, zur vorgefundenen Bodenart und zum Grundwasserstand lassen dagegen auf eine mögliche Eignung der Böden für eine dezentrale Versickerung schließen.

Wir empfehlen daher die Eignung des Bodens für eine dezentrale Versickerung zu prüfen. Sollte aufgrund der Bodenverhältnisse keine ober- oder unterirdische Versickerung möglich sein, können auch Maßnahmen wie Dachbegrünungen, Regenwassernutzung oder durchlässige Befestigung von Flächen vorgesehen werden, die weniger von der Untergrundbeschaffenheit abhängig sind.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.
Walter
(Walter)

i.A.
(Mierzwa)

Kopie an 5-1-20 und FSH

Eugen Schlautmann

Dachdeckermeister

Neueindeckung · Fassadenbekleidung · Isolierung · Reparatur · Bauklemperei

Eugen Schlautmann, Matzenbergstraße 147, 46145 Oberhausen

vorab per Fax: 0208/825-5259

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-30
Herrn Dieter Kutschki
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen

5 Planen, Bauen, Wohnen
5-1 Bereich Stadtplanung
SL 5-1-20 UDB
Eingang 21. FEB. 2013
5-1-00 | 5-1-10 | 5-1-20 | 5-1-30

Matzenbergstraße 147
46145 Oberhausen
Telefon (02 08) 67 22 25
Fax (02 08) 67 50 41
Bankverbindung:
Stadtsparkasse OB-Sterkrade
Konto-Nr. 265 074
(BLZ 365 500 00)

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
5-1-30/kut			18.02.2013

Bebauungsplan Nr.648 - Matzenbergstraße

Sehr geehrter Herr Kutschki,

wir schließen uns der Stellungnahme der Handwerkskammer Düsseldorf vom 18.Februar 2013 an.

Mit freundlichem Gruß

Eugen Schlautmann
Dachdeckermeister
Matzenbergstraße 147
Tel.: 02 08 / 67 22 25
46145 Oberhausen