Stadt Oberhausen	**Drucksache Nr.** **B/15/3261-01**	**Termin** **07.04.2014**	**Rat der Stadt**
Beschlussvorlage			**öffentlich**

Termin	**Gremium**	**Vorlage zur***	**Ergebnis**	**Beschluss-kontrolle***
26.03.2014	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A		
01.04.2014	Planungsausschuss	V		
07.04.2014	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26 - Blockstraße -
Verkleinerung des Plangebietes und Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt das Plangebiet zu verkleinern (siehe Punkt II).

Gesetzliche Grundlage: **§ 2 Abs. 1 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 Verbindung mit den Überleitungsvorschriften nach §§ 233 ff BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548).**

2. Der Rat der Stadt erklärt sich mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 vom 17.01.2014 einverstanden und beschließt die öffentliche Auslegung nebst Begründung (einschließlich Umweltbericht).

Gesetzliche Grundlage: **§ 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 Verbindung mit den Überleitungsvorschriften nach §§ 233 ff BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548).**

Bereichsleiter Bereich 5-1 **Terhart** **Datum 22.02.2014**	**Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtentwicklung, -planung** **Lauxen** **Datum 21.02.2014**	**Kämmerer** **Tslastras** **Datum 26.02.2014**	**Oberbürgermeister** **Wehling** **Datum 04.03.2014**

*** 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)		

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/3261-01	Termin 07.04.2014	Rat der Stadt

Bezug

- Einleitender Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 -Blockstraße- vom 17.10.2011 (Drucksache Nr. B/15/1571-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [ ]

ja [X]

Im Rahmen der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans entstehen der Stadt Oberhausen keine Herstellungskosten für die Verkehrsflächen (inkl. Kanal), da die Flächen durch den Investor erstellt und kostenfrei an die Stadt übertragen werden.

Die jährlichen Unterhaltungskosten für die öffentlichen Verkehrsflächen betragen ca. 1.200 Euro.

b) Sonstige keine

Begründung

I. Bisheriger Verfahrensablauf

Am 17.10.2011 wurde durch den Rat der Stadt der einleitende Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 - Blockstraße - gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt vom 02.11.2011 veröffentlicht worden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und nach den “Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung” der Stadt Oberhausen hat der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 - Blockstraße -

- in der Zeit vom 04.09.2013 – 18.09.2013 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung der Planung);

- am 04.09.2013 hat die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) stattgefunden.

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

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 02.09.2013 erstmalig bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beteiligt worden.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsarbeit sind folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen zum Bebauungsplan eingegangen:

A. Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Bezirksregierung Arnsberg**
   Abteilung Bergbau und Energie in NRW
   Goebenstraße 25
   44135 Dortmund

2. **Energieversorgung Oberhausen AG**
   Postfach 10 04 20
   46004 Oberhausen

3. **Handwerkskammer Düsseldorf**
   Postfach 10 27 55
   40018 Düsseldorf

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

5. **RAG Aktiengesellschaft**
   Deutsche Steinkohle
   Postfach
   44620 Herne

B. Private

1. **Karsten Steinert**
   Blockstraße 45
   46049 Oberhausen

2. **Albert Karschti**
   Annabergstraße 39
   46045 Oberhausen

3. **Bürgerversammlung am 04.09.2013**
   in der Mensa der Hauptschule Alstaden
   Bebelstraße 182
   46049 Oberhausen

Kopien aller abwägungsrelevanten Stellungnahmen und die Niederschrift über die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) sind der Anlage 2 bzw. 3 zu entnehmen.

II. Verkleinerung des Verfahrensgebietes

Eine Überplanung des Wohnhauses Blockstraße 37 ist nicht erforderlich. Eine planungsrechtliche Beurteilung kann entsprechend der Umgebungsbebauung nach § 34 BauGB erfolgen. Deshalb soll sich das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 nur noch über die neu geplanten Wohnbaugrundstücke und die Erschließungsstraßen erstrecken und entsprechend verkleinert werden.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Blockstraße“ liegt in der Gemarkung Alstaden, Flur 11, und wird nunmehr wie folgt umgrenzt:

0,25 m östlich parallel zur westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 870; ca. 7,8 m entlang der südlichen Seite der Blockstraße; ca. 25 m parallel in einem Abstand von ca. 8 m von der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 870 in südlicher Richtung; in östlicher Richtung lotrecht auf die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 641; westliche und südliche Grenze des Flurstücks Nr. 641; ca. 17 m entlang der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 21; nördliche und östliche Grenze des Flurstücks Nr. 21; südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 21 und 870.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich auch aus der als Anlage 1 beigefügten Übersichtsskizze.

Auf der Grundlage des verkleinerten Plangebietes wurden bereits die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die 1. Behördenbeteiligung durchgeführt.

III. Planungsanlass und -ziele

Der auf dem Grundstück Blockstraße 37 (Flurstücke Nr. 870 und 640) befindliche Lebensmitteldiscounter ist vor geraumer Zeit aufgegeben worden. Für die derzeit brachliegende Fläche muss daher eine entsprechende Nachnutzung gefunden werden. Die SWF-Projektbau GmbH & Co. KG hat mittlerweile, nach Antragstellung durch einen anderen Vorhabenträger bei der Stadt Oberhausen, das Vorhaben übernommen und die Planungsunterlagen zur Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB eingereicht. Diese haben zum Ziel, die Fläche einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Umnutzung geschaffen werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine durch den Baukörper des ehemaligen Lebensmittelmarkts und die dazugehörige Stellplatzanlage größtenteils versiegelte Fläche, die sich für eine Nachnutzung im Rahmen der Innenentwicklung anbietet. Östlich an dieses Grundstück anschließend wird ein weiteres gärtnerisch genutztes Grundstück in den Geltungsbereich einbezogen, welches ebenfalls Gegenstand des Kaufvertrages ist. Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes trägt somit dazu dabei, im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung den Freiflächenverbrauch im Außenbereich zu vermeiden.

Weiterhin bietet sich die Nachnutzung als Wohnbaufläche an dieser Stelle im Stadtgefüge an, da sich nördlich und östlich des Plangebietes bereits bestehende Wohnbebauung befindet. Diese wird durch die geplante Neubebauung maßvoll arrondiert. Des Weiteren liegt das Nahversorgungszentrum Alstaden in räumlicher Nähe, womit die für eine Wohnnutzung notwendige Infrastruktur (Nahversorgung, Kindergarten, Schule) im Umfeld nachgewiesen werden kann.

Der vorliegende Entwurf sieht die Errichtung von Doppelhäusern und einer Hausgruppe vor. Das bestehende Wohngebäude an der Blockstraße soll erhalten werden – ist jedoch nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Das rückwärtig anschließende eingeschossige Ladenlokal soll dagegen abgerissen werden. Die Neubebauung erfolgt im rückwärtigen Grundstücksbereich auf den Flächen des ehemaligen Lebensmittelmarkts und der Stellplatzanlage sowie des östlich angrenzenden Gartengrundstückes.

Aufgrund der bevorzugten Lage des Plangebiets im Oberhausener Süden, in unmittelbarer Nähe zur Ruhr, soll im Rahmen der Entwicklung des neuen Wohngebiets eine qualitativ und gestalterisch hochwertige Bebauung entstehen. Zu dieser vorgesehenen hohen Qualität trägt ebenfalls die Anwendung des Oberhausener Leitfadens zum Klimaschutz in der Bauleitplanung bei. Ziel ist es, ein auch unter klimaenergetischen Gesichtspunkten optimiertes Wohngebiet zu entwickeln, das Antworten auf die aktuellen Fragen des Klimaschutzes geben kann.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von Reinen Wohngebieten;
- Regelung der notwendigen Erschließung;
- Regelung der Ausgleichsmaßnahmen.

Die Beschreibung der konkreten Ziele, und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind auch der Begründung (Anlage 3) zu entnehmen.

IV. Städtebauliches Konzept

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

Für das gesamte Plangebiet ist eine zweigeschossige Wohnbebauung vorgesehen, die in umgebungsorientierter Bauweise in Form von Doppelhäusern und einer Reihenhausgruppe errichtet werden soll.

Die Erschließung soll im Norden des Gebiets über die Blockstraße erfolgen.

Insgesamt sollen maximal 13 Hauseinheiten (HE) im Plangebiet errichtet werden. Diese sollen in Form von fünf Doppelhäusern mit 10 HE und einer Hausgruppe mit 3 HE realisiert werden. Die Bebauung mit einer Hausgruppe ist dabei auch aufgrund ihrer Kompaktheit und der daraus folgenden klimaenergetischen Optimierung gewählt worden.

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

V. Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu I.A1 Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung Bergbau und Energie in NRW
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Die Bezirksregierung Arnsberg macht darauf aufmerksam, dass das Plangebiet über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Alstaden" und über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld "Karl" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Alstaden-Gas“ liegt. Eigentümerin der Bergwerksfelder "Alstaden" bzw. „Karl“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Inhaberin der Erlaubnis „Alstaden-Gas“ ist die Minegas GmbH, Rüttenscheider Straße 1-3 in 45128 Essen.

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

Nach den hier vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme dokumentiert.

Im hier geführten Bergbau Alt- und Verdachtsflächen-Katalog (BAV-Kat) sind für den Bebauungsplan derzeit keine Verdachtsflächen nachrichtlich verzeichnet. In der unmittelbaren Umgebung südlich, östlich und westlich der o.a. Planfläche liegen folgende im BAV-Kat derzeit nachrichtlich verzeichneten Verdachtsflächen:

- Halde "Alstaden 2, Halde Nr. 1" , BAV-Kat Nr.: 4506 - A - 019
- Halde "Alstaden 2, Halde Nr. 2" , BAV-Kat Nr.: 4506 - A - 001
- Betriebsfläche Schachtanlage einschließlich Brikettfabrik "Alstaden 2", BAV-Kat Nr.: 4506 - S - 005

Im Bereich der o. a. Altlast-Verdachtsflächen endete die Bergaufsicht 1974 und für die Halde "Alstaden 2, Halde Nr. 1" 1977. Im hiesigen BAV-Kat liegen zu dieser Verdachtsfläche hauptsächlich industriehistorische und topographische Darstellungen vor. Konkrete Angaben über die nach den bergbaulichen Tätigkeiten stattgefundenen Folgenutzungen oder über sonst durchgeführte Maßnahmen im Bereich der vorsorglich im hiesigen Katalog aufgenommenen Verdachtsflächen liegen nicht vor. Aufgrund dieser Unterlagensituation kann von hier nicht beurteilt werden, ob und ggf. in welchem Ausmaß auch heute noch umweltrelevante Gefährdungen in den entsprechenden Bereichen bestehen. Möglicherweise liegen der Stadt Oberhausen als der hier zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde zu den umweltrelevanten Gegebenheiten in der o. a. Altlast-Verdachtsfläche und deren eventuellen Einwirkungsbereichen aktuelle Informationen vor.

Über mögliche zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich des Plangebietes ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich empfehle ich Ihnen auch den o. g. Bergwerkseigentümer an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dies nicht bereits erfolgt ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die RAG Aktiengesellschaft und die Minegas GmbH sind im Rahmen der Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 02.09.2013 von der Planungsverwaltung angeschrieben worden.

Die RAG Aktiengesellschaft hat in ihrer Stellungnahme darum gebeten im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Information aufzunehmen, dass im Bereich des Plangebietes in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten sind. Die Minegas GmbH teilte u.a. mit, dass die Aufsuchung und anschließende Gewinnung von Grubengas keine erkennbaren Auswirkungen auf die Tagesoberfläche hat. Insofern ergäbe sich aus der Grubengasgewinnung auch keine Notwendigkeit zu baulichen Anpassungen oder Sicherungsmaßnahmen.

Es wurde bezüglich des ehemaligen Bergbaus vorsorglich folgende Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980. 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-IIB2-2796 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 08.10.1963). Bauherren werden gebeten vor Baubeginn Kontakt mit der RAG Aktiengesellschaft in Herne aufzunehmen.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich drei Altlast-Verdachtsflächen:

Bei der Fläche „Halde "Alstaden 2, Halde Nr. 1", BAV-Kat Nr.: 4506 - A – 019; Städtische Registrier-Nr.: C15.001 handelt es sich um eine ehemalige Abraumhalde, die gebrannt hat und daher in den 80er Jahren des 20. Jahrhunderts abgetragen wurde. Das Gelände der ehemaligen Halde wurde ökologisch aufgewertet und wird jetzt als Feuchtbiotop genutzt.

Das Gelände der „Halde Alstaden 2, Halde Nr. 2", BAV-Kat Nr.: 4506 - A – 001; Städtische Registrier-Nr.: D15.002, wird zusammen mit dem größten Teil der „Betriebsfläche Schachtanlage einschließlich Brikettfabrik Alstaden 2", BAV-Kat Nr.: 4506 - S – 005; Städtische Registrier-Nr.: D15.001, mittlerweile als Wohnbaufläche genutzt.

Ein kleiner Teil der „Betriebsfläche Schachtanlage einschließlich Brikettfabrik Alstaden 2", westlich der Blockstraße ist als Altablagerung (ehemalige Rampe zwischen der Schachtanlage und der Abraumhalde „Halde 1“) unter der städtischen Registrier-Nr.: C15.003 erfasst.

Die von den genannten Altlast-Verdachtsflächen vorliegenden Daten, Tatsachen und Erkenntnisse lassen Einwirkungsmöglichkeiten auf das Plangebiet nicht erwarten. Auf Grund der generellen Grundwasserfließrichtung in diesem Teil des Stadtgebietes nach Süden zur Ruhr hin, sind Einwirkungen der o. g. Flächen, von denen keine im Anstrom des Plangebietes liegt, für den Wirkungspfad Grundwasser – Mensch auf das Plangebiet auszuschließen.

Die Bodenuntersuchungen im Plangebiet selbst haben ebenfalls keine Hinweise auf Einwirkungen benachbarter Altablagerungen und Altstandorte auf das Plangebiet ergeben.

Zu I.A2 Energieversorgung Oberhausen AG
Postfach 10 04 20
46004 Oberhausen

Seitens der Energieversorgung Oberhausen AG bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Eine Gas- sowie Fernwärmenetzerweiterung ist zurzeit nicht vorgesehen. Vorhandene Leitungen, Kabel, Anschlüsse oder Anlagen dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder sonst wie beeinträchtigt werden.

Nach Herstellung der Baustraßen sollen Versorgungskabel verlegt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund der Verkleinerung des Plangebietes liegen nunmehr alle in den Plänen der EVO eingetragenen Leitungen und Kabel außerhalb des Plangebietes. Eine Überbauung oder Überpflanzung der Leitungen und Kabel findet daher nicht statt.

Ansonsten werden die Hinweise zur Kenntnis genommen und notwendige Abstimmungen zur Versorgung des geplanten Wohngebietes zu gegebener Zeit durch den Investor mit der EVO geführt.

Zu I.A.3 Handwerkskammer Düsseldorf
Postfach 10 27 55
40018 Düsseldorf

Sie bezieht zum derzeitigen Planungsstand insoweit Stellung, als sie auf drei Gewerbebetriebe aufmerksam macht, die sich westlich des Plangebiets befinden. Mit der vorliegenden Planung würde Wohnbebauung an diese Betriebe heranrücken, die schon seit vielen Jahren am Standort ansässig sind. Es handelt sich hierbei unter anderem um eine Autolackiererei und einen Kfz-Techniker-Betrieb, die nach Abstandsliste des Abstandserlasses NRW der Abstandsklasse VII zuzuordnen sind. Demnach ist ein erforderlicher Schutzabstand von 100 Metern zu sensiblen Nutzungen einzuhalten. Nach Messungen der Handwerkskammer (auf Basis von TIM online) wird dieser Abstand im vorliegenden Fall unterschritten.

Keinesfalls dürfen die Betriebe durch das Heranrücken von sensiblen Nutzungen in ihrer derzeitigen und perspektivischen gewerblichen Tätigkeit eingeschränkt werden. Durch die Planung werden neue Immissionsorte geschaffen. Hierdurch könnte möglicherweise ein nennenswertes unternehmerisches Risiko für die Betriebe entstehen, sofern die neuen Eigentümer der Wohneinheiten berechtigte Ansprüche aufgrund von Geruchs- oder Schallimmissionen geltend machen könnten.

Den Planunterlagen hat sie entnommen, dass im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens untersucht werden soll, wie sich die konkrete Lärmsituation im Plangebiet darstellt. Dies begrüßt sie ausdrücklich. Sie weist aber darauf hin, dass dieses aufgrund der ansässigen Lackiererei gegebenenfalls um ein sogenanntes "Geruchsgutachten" ergänzt werden sollte.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Gewerbebetriebe bestehen seit etwa 30 Jahren. Angrenzend an diese Betriebe besteht entlang der Blockstraße bereits heute ein hoher Anteil an Wohnnutzung. Bereits heute berücksichtigen die bestehenden Betriebe und die bestehende Wohnnutzung das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Da die bestehende Wohnbebauung deutlich näher an den Betrieben liegt als die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 geplanten Reinen Wohngebiete, kann auf die Erarbeitung eines Lärm- und Geruchsgutachtens verzichtet werden.

Mit dem einleitenden Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist von Seiten der Stadt Oberhausen in Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger die Absicht dokumentiert worden im Bereich der Blockstraße eine arrondierende Wohnbebauung zu entwickeln.

Weiterhin bietet sich die Nachnutzung als Wohnbaufläche an dieser Stelle im Stadtgefüge an, da sich nördlich und östlich des Plangebietes bereits bestehende Wohnbebauung befindet. Diese wird durch die geplanten Reinen Wohngebiete maßvoll arrondiert. Des Weiteren liegt das Nahversorgungszentrum Alstaden in räumlicher Nähe, womit die für eine Wohnnutzung notwendige Infrastruktur (Nahversorgung, Kindergarten, Schule) im Umfeld nachgewiesen werden kann. Positiv für eine Wohnnutzung zu werten ist zudem die bevorzugte Lage des Plangebiets im Oberhausener Süden, im Übergang zur offenen Landschaft und in unmittelbarer Nähe zur Ruhr.

Zu I.A.4 Industrie- und Handelskammer zu Essen
45117 Essen

Die IHK Essen verweist auf zahlreiche Unternehmen in der Umgebung des Plangebietes, deren gewerbliche Tätigkeiten durch die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht eingeschränkt werden dürfen.

Zwar hält sie die Fläche grundsätzlich für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet, die Festsetzung eines reinen Wohngebietes darf jedoch unter immissionsschutzrechtlichen Aspekten nicht zu einer Beeinträchtigung potentiell betroffener Unternehmen führen. Diese sind aktiv und frühzeitig in den Planungsprozess einzubinden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe Stellungnahme zu I.A.3.

Zu I.A.5 RAG Aktiengesellschaft
Deutsche Steinkohle
Postfach
44620 Herne

Die RAG Aktiengesellschaft regt an, in den Bebauungsplan die Information aufzunehmen, dass im Bereich des Plangebietes in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wurde bezüglich des ehemaligen Bergbaus vorsorglich folgende Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980. 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-IIB2-2796 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 08.10.1963). Bauherren werden gebeten vor Baubeginn Kontakt mit der RAG Aktiengesellschaft in Herne aufzunehmen.

Zu I.B.1. Karsten Steinert
Blockstraße 45
46049 Oberhausen

Herr Steinert ist Miteigentümer des Grundstücks Blockstraße 45 (Flurstück Nr. 20), das östlich an das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans angrenzt. Zwischen den Eigentümern und der Eigentümerin der Grundstücke im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gäbe es eine Vereinbarung, nach der er und die Miteigentümerin eine Zufahrt mit eingetragenem Wegerecht zu ihrem Grundstück erhalten würden. Hierfür reiche die Weiterführung der Zuwegung zu den 2 Doppelhaushälften, die in direkter Nachbarschaft zu ihrem Grundstück stehen. Die aktuelle Planung sehe dies zumindest zeichnerisch nicht vor. Zwecks einer Einigung, bittet er um die Benennung eines Ansprechpartners, da eine Zufahrtsmöglichkeit für ihr Grundstück im hinteren Bereich von großer Bedeutung sei. Auch für die Erörterung der Absicht dann auf ihrem Grundstück auf gleicher Höhe wie bei der Neubebauung eine (oder mehrere) Garage(n) zu errichten, bittet er um Mitteilung eines Ansprechpartners.

Stellungnahme der Verwaltung:

Über eine bestehende Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und dem Eingeber der Stellungnahme ist hier nichts bekannt. Eine Anbindung des rückwärtigen Bereichs des Flurstücks Nr. 20 über die östliche Seite des Plangebietes ist derzeit nicht vorgesehen und nach Aussage des Vorhabenträgers auch nicht geplant. Der rückwärtige Grundstücksbereich des Flurstücks Nr. 20 (zur Errichtung von Garagen) kann auch mittels einer Zufahrt von der Blockstraße aus über das eigene Grundstück erreicht werden. Ob die Garagen genehmigungsfähig wären, ist zu gegebener Zeit beim Bereich 5-3 –Baugenehmigung und Bauordnung- im Technischen Rathaus in Oberhausen-Sterkrade zu erfragen.

Zu I.B.2. Albert Karschti
Annabergstraße 39
46045 Oberhausen

Herr Karschti bringt folgende Punkte vor:

1. Das Gebiet liegt weitgehend in der Hochwasserschutzzone. Eine Bebauung widerspricht der Deichschutzverordnung (DschVO) und gefährdet die Bauherren/ Eigentümer. Die Stadt sollte an dieser Stelle ihre Verantwortung wahrnehmen und im Einklang mit der DschVO keine Baufläche ausweisen. Im Falle von Hochwasserschäden ist eine mögliche Mitverantwortung der Stadt für eine Schadensregulierung gegeben.

2. Durch die weitere Verdichtung wird der "ökologische Fußabdruck" verschlechtert und die gesamtstädtische Zielerfüllung gefährdet. Die Ausgleichsmaßnahmen sind nicht realisierbar.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.:
Ca. 200 m südlich verläuft die Ruhr; zwischen der Ruhr und dem Plangebiet befindet sich der Hochwasserschutzdeich. Das Plangebiet ist nicht als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen und liegt entgegen der Darstellung von Herrn Karschti in keiner für den Deich festgesetzten Schutzzonen (I-III).

Zu 2.:
Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um eine erstmalig einer Bebauung zuzuführenden Fläche. Die Fläche ist überwiegend durch das Gebäude des ehemaligen Discounters und die dazugehörende Stellplatzanlage versiegelt. Lediglich das östliche Flurstück weist mit seinen Gartenstrukturen ökologisch höherwertige Flächen auf.

Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes trägt somit dazu dabei, gerade im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung den Freiflächenverbrauch im Außenbereich zu vermeiden. Weiterhin bietet sich die Nachnutzung als Wohnbaufläche an dieser Stelle im Stadtgefüge an, da sich nördlich und östlich des Plangebietes bereits bestehende Wohnbebauung befindet. Diese wird durch die geplante Neubebauung maßvoll arrondiert.

Eine konkrete Kompensationsmaßnahme wird im weiteren Planverfahren vor Satzungsbeschluss benannt. Die Kompensationsmaßnahme wird sich an geeigneter Stelle außerhalb des Plangebietes befinden.

Zu I.B.3. Bürgerversammlung am 04.09.2013
in der Mensa der Hauptschule Alstaden
Bebelstraße 182
46049 Oberhausen

Im Rahmen der Bürgerversammlung wurden im Wesentlichen folgende Themen erörtert:

- Rückbau des bisherigen Lebensmittelmarktes;
- mögliche Gefahren durch Hoch- und Grundwasser sowie Bergschäden;
- Einplanung eines Kinderspielplatzes;
- Ableitung des Niederschlagswassers;
- Umgang mit der Mauer an der westlichen Plangebietsgrenze;
- Höhe der geplanten Gebäude;
- Einfluss der vorhandenen Anschüttung auf Nachbargrundstücke;
- Grünausgleich;
- Erschließungskosten;
- Notwendigkeit der Planung.

Die dazu auf der Bürgerversammlung am 04.09.2013 abgegebenen Stellungnahmen sind der Niederschrift (s. Anlage 3) zu entnehmen.

VI. Weiterer Verfahrensablauf

- Einverständnis des Rates der Stadt mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie Beschluss des Rates gemäß 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs;

- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;

- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;

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

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

- Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

VII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt die Verkleinerung des Plangebietes und die einmonatige öffentliche Auslegung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 - Blockstraße -.

Das städtebauliche Konzept sieht eine an das bauliche Umfeld angepasste Bebauungsstruktur vor. Es ist eine zweigeschossige Wohnbebauung geplant, die in Form von Doppelhäusern und einer Reihenhausgruppe errichtet werden soll. Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße von der Blockstraße aus.

Insgesamt sollen maximal 13 Hauseinheiten (HE) im Plangebiet errichtet werden. Diese sind in Form von fünf Doppelhäusern mit 10 HE und einer Hausgruppe mit 3 HE geplant.

Anlagen

Anlage 1: Skizze

Anlage 2: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Anlage 3: Niederschrift der Bürgerversammlung

Anlage 4: Begründung (einschließlich Umweltbericht)

Die umfangreichen Anlagen 2 - 4 werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigefügt. Sie liegen aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus und können darüber hinaus vorab über das Ratsinformationssystem ALLRIS heruntergeladen werden. Im Übrigen sind wesentliche Aussagen der Anlagen bereits Bestandteil dieser Vorlage.



Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 - Blockstraße -

Übersichts- und Lageplandarstellung

Angefertigt:
Oberhausen, 02.09.2013
Bereich 5-1 -Stadtplanung-

Stadt Oberhausen
Dezernat 0
Stadtkanzlei
Eing. 27. Sep. 2013

z.K.	K.W.	Bon	De	Alt	Mid	Brö

Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadt Oberhausen

01. 0[illegible]. 2013
5-1

Bahnhofstraße 66

46 042 Oberhausen

Aktenzeichen:
65.52.1 - 2013 - 530
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Thomas Rützel
thomas.ruetzel@bezreg-arnsberg.nrw.de
Telefon: 02931/82-3946
Fax: 02931/82-45122

Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Nr 10/10

ϕ BSH, 5-1-20,2-2-10
11.10.2013

Bebauungsplan Nr. 26 „Blockstraße“
Ihre Schreiben vom 02.09.2013

Anlage : - 1 -

Sehr geehrter Herr Oberstraß,

das angezeigte Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Alstaden“ und über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Karl“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Alstaden - Gas“. Eigentümerin der Bergwerksfelder „Alstaden“ bzw. „Karl“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Inhaberin der Erlaubnis „Alstaden - Gas“ ist die Minegas GmbH, Rüttenscheider Straße 1-3 in 45128 Essen.

Eine Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich

Hauptsitz:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

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

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

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

dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob" und „Wie" regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

Nach den mir derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme dokumentiert.

Im hier geführten Bergbau Alt- und Verdachtsflächen-Katalog (BAV-Kat) sind für den o.a. Bebauungsplan derzeit keine Verdachtsflächen nachrichtlich verzeichnet.

In der unmittelbaren Umgebung südlich, östlich und westlich der o.a. Planfläche liegen folgende im BAV-Kat derzeit nachrichtlich verzeichneten Verdachtsflächen (vgl. Anlage):

- Halde „Alstaden 2, Halde Nr. 1" , BAV-Kat Nr.: 4506 – A – 019
- Halde „Alstaden 2, Halde Nr. 2" , BAV-Kat Nr.: 4506 – A – 001
- Betriebsfläche Schachtanlage einschl. Brikettfabrik "Alstaden 2",

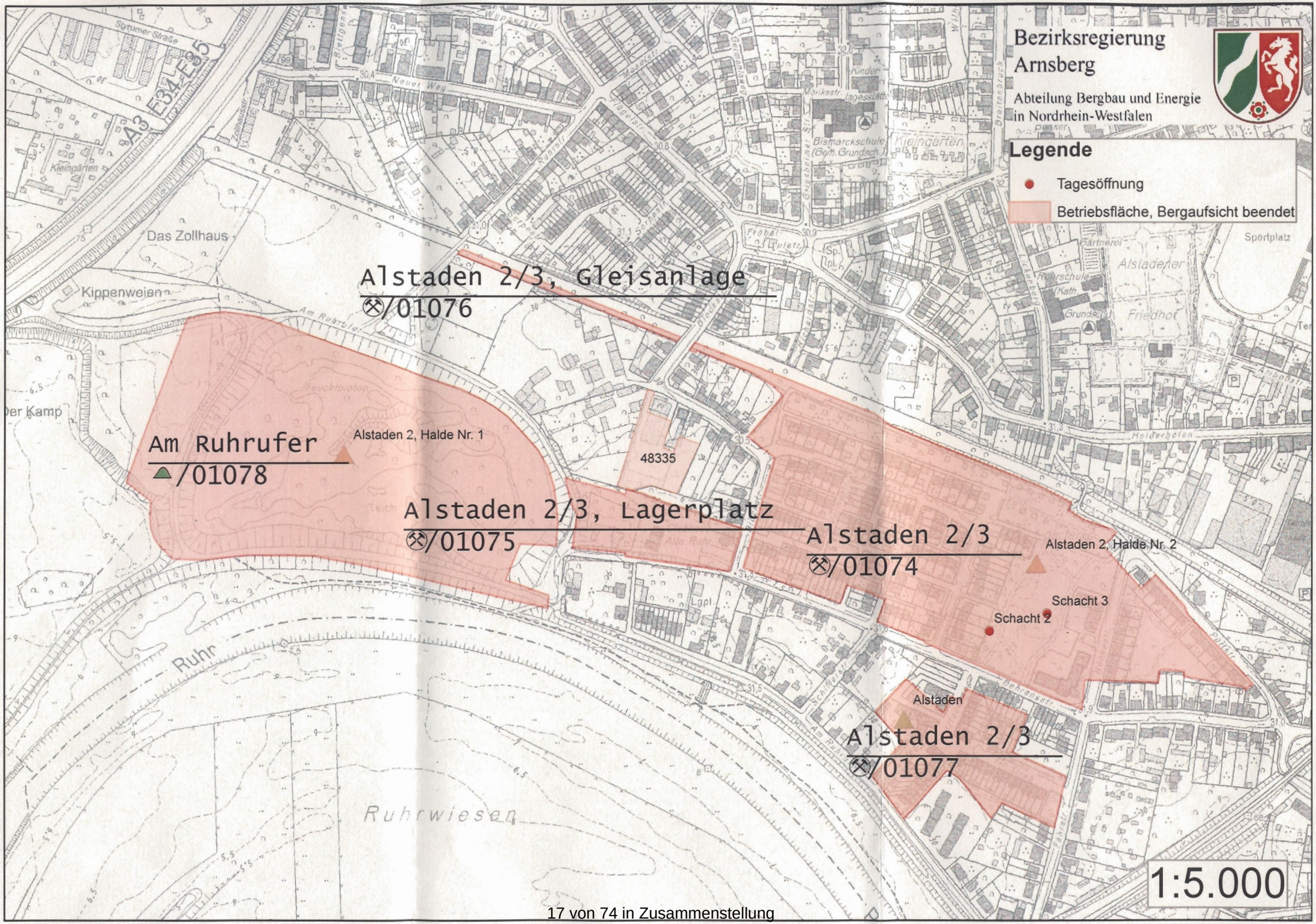
Im Bereich der o. a. Altlast-Verdachtsflächen endete die Bergaufsicht 1974 und für die Halde „Alstaden 2, Halde Nr. 1" 1977. Im hiesigen BAV-Kat liegen zu dieser Verdachtsfläche hauptsächlich industriehistorische und topographische Darstellungen vor. Konkrete Angaben über die nach den bergbaulichen Tätigkeiten stattgefundenen Folgenutzungen oder über sonst durchgeführte Maßnahmen im Bereich der vorsorglich im hiesigen Katalog aufgenommenen Verdachtsflächen liegen nicht vor. Aufgrund dieser Unterlagensituation kann von hier aus nicht beurteilt werden, ob und ggf. in welchem Ausmaß auch heute noch umweltrelevante Gefährdungen in den entsprechenden Bereichen bestehen. Möglicherweise liegen der Stadt Oberhausen als der hier zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde zu den umweltrelevanten Gegebenheiten in der o. a. Altlast-Verdachtsfläche und deren eventuellen Einwirkungsbereichen aktuelle Informationen vor.

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

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag:

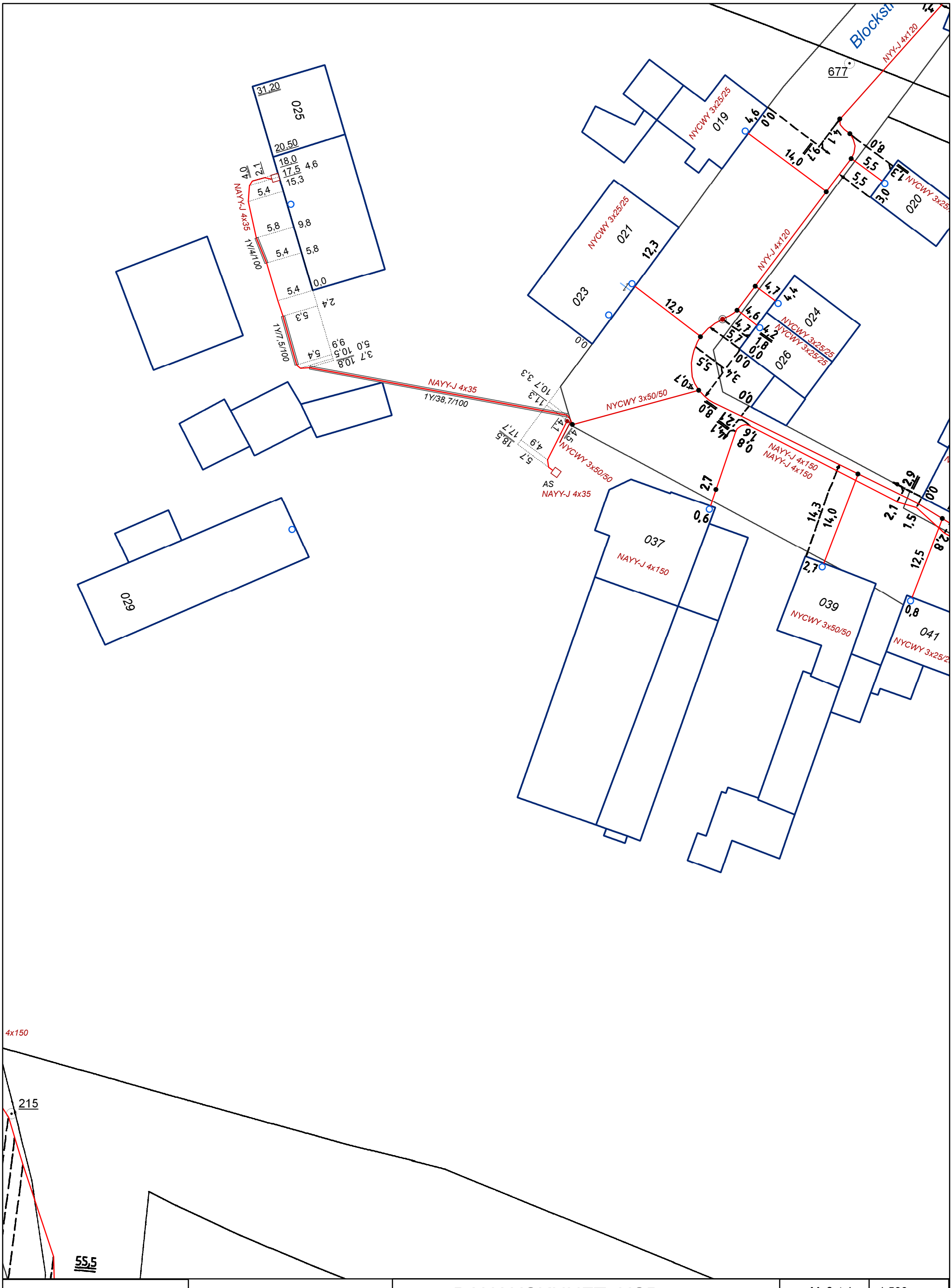
(Thomas Rützel)


Bezirksregierung
Arnsberg
Abteilung Bergbau und Energie
in Nordrhein-Westfalen
Legende
Tagesöffnung
Betriebsfläche, Bergaufsicht beendet
Alstaden 2/3, Gleisanlage
/01076
Am Ruhrufer
/01078
Alstaden 2, Halde Nr. 1
Alstaden 2/3, Lagerplatz
/01075
Alstaden 2/3
/01074
Alstaden 2, Halde Nr. 2
Schacht 3
Schacht 2
Alstaden 2/3
/01077
Alstaden
48335
Das Zollhaus
Kippenweiher
Ruhr
Ruhrwiesen
1:5.000

Sie betrachten: VBB Nr. 26 - Blockstraße
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
Zeitraum: 02.09.2013 - 04.10.2013

[1] Stellungnahme wurde abgegeben!

Sachbearbeiter:	Ulrike Kerkenbusch, Administrator
Behörde:	Energieversorgung Oberhausen AG
Abgabedatum:	02.10.2013
Aktenzeichen:	*Nicht angegeben.*
Stellungnahme:	Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan. Eine Gas-sowie Fernwärmenetzerweiterung ist z.Zt. nicht vorgesehen. Vorhandene Leitungen, Kabel, Anschlüsse oder Anlagen dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder sonst wie beeinträchtigt werden. Nach Herstellung der Baustraßen sollen Versorgungskabel verlegt werden Die Bestandsplanauszüge werden per Mail über das betreffende Gebiet versendet. Mit freundlichen Grüßen i.A. Ulrike Kerkenbusch
Nachträge:	*Keine Nachträge / Ergänzungen vorhanden.*



Maßstab:	1:500 (DinA3)
Bearbeiter:	e50ker
Ausgabedatum:	02.10.2013

Energie-Netz GmbH

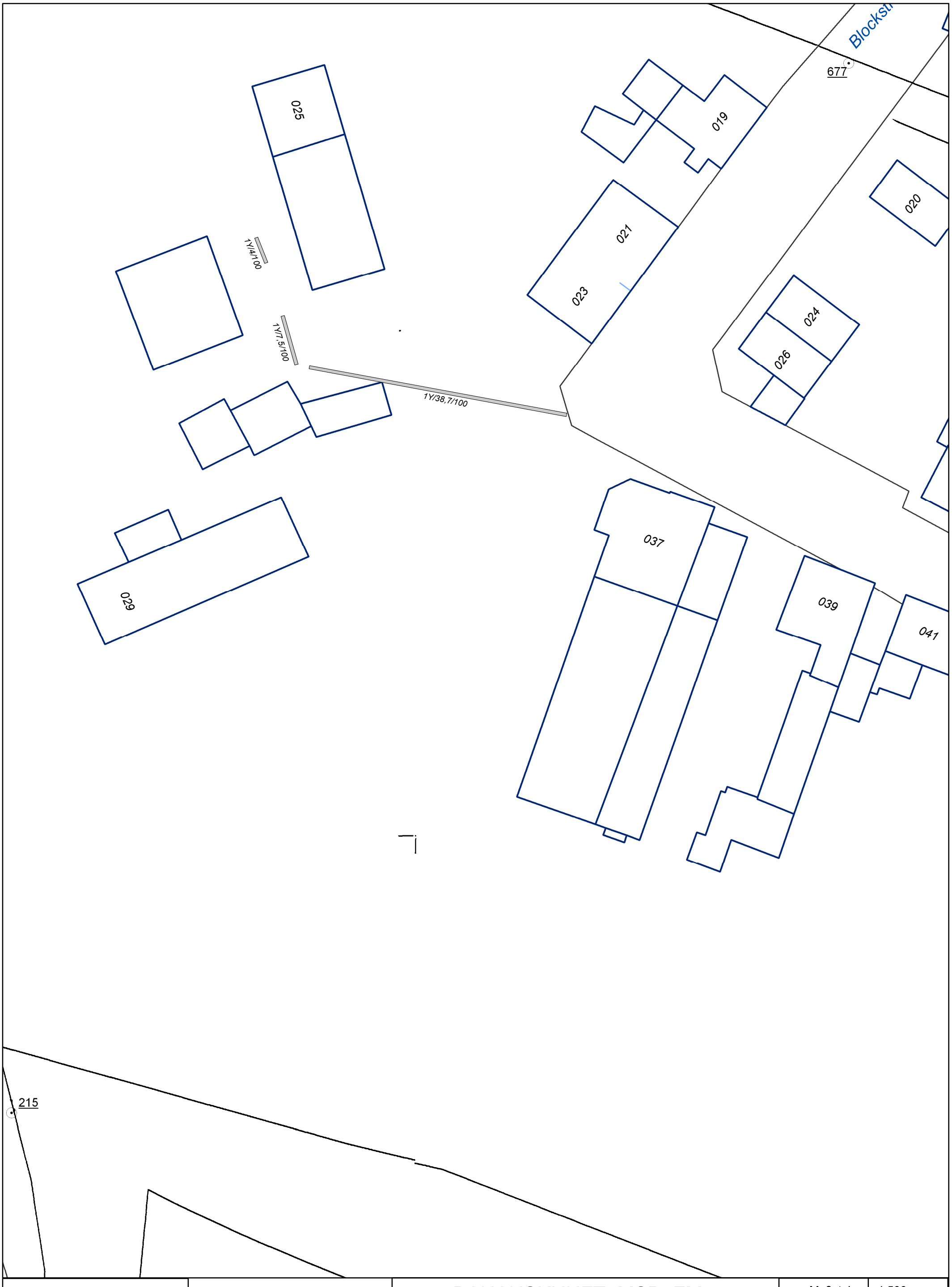
Planauskünfte bestehen aus:
Pläne aller Netze, Zeichenlegenden,
ergänzende Feldbücher,
Niederschrift und Schutzanweisungen

BAUAUSKUNFT_NSP

Die Unterlagen haben eine Gültigkeit von drei Monaten.
Es muss innerhalb von 10 Tagen mit den Bauarbeiten
begonnen werden. Bei Überschreitung dieser Frist müssen
neue / ergänzende Unterlagen angefordert werden.

N

evo Energie-Netz GmbH, Danziger Str. 31, 46045 Oberhausen, Te.: 0208 8352205



Energie-Netz GmbH

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

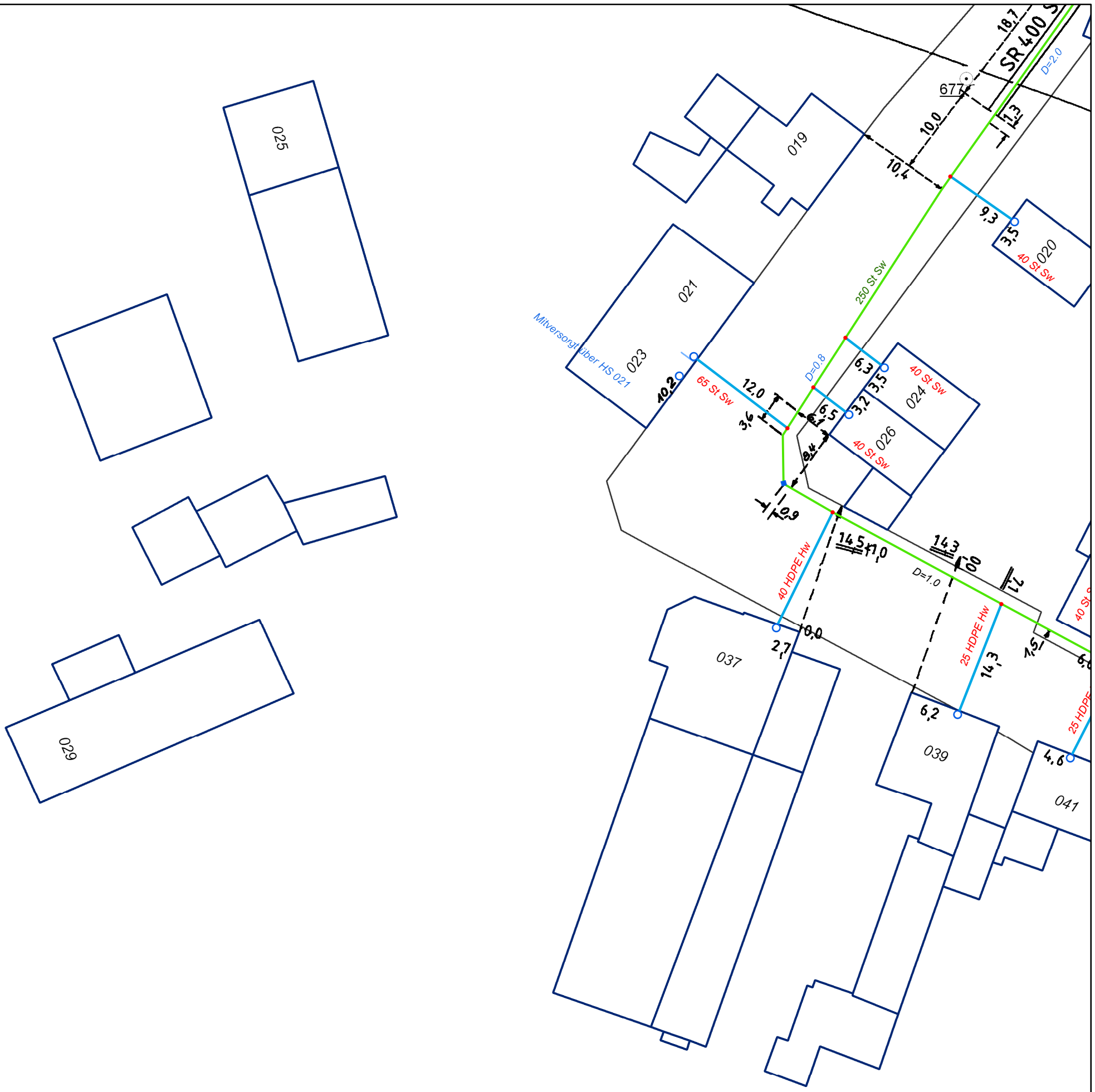
BAUAUSKUNFT_MSP_FM

Die Unterlagen haben eine Gültigkeit von drei Monaten.
Es muss innerhalb von 10 Tagen mit den Bauarbeiten
begonnen werden. Bei Überschreitung dieser Frist müssen
neue / ergänzende Unterlagen angefordert werden.

N

evo Energie-Netz GmbH, Danziger Str. 31, 46045 Oberhausen, Te.: 0208 8352205

Maßstab:	1:500 (DinA3)
Bearbeiter:	e50ker
Ausgabedatum:	02.10.2013



Energie-Netz GmbH

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

BAUAUSKUNFT_GAS

Die Unterlagen haben eine Gültigkeit von drei Monaten.
Es muss innerhalb von 10 Tagen mit den Bauarbeiten
begonnen werden. Bei Überschreitung dieser Frist müssen
neue / ergänzende Unterlagen angefordert werden.

N

evo Energie-Netz GmbH, Danziger Str. 31, 46045 Oberhausen, Te.: 0208 8352205

Maßstab:	1:500 (DinA3)
Bearbeiter:	e50ker
Ausgabedatum:	02.10.2013

677

215

Energie-Netz GmbH

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

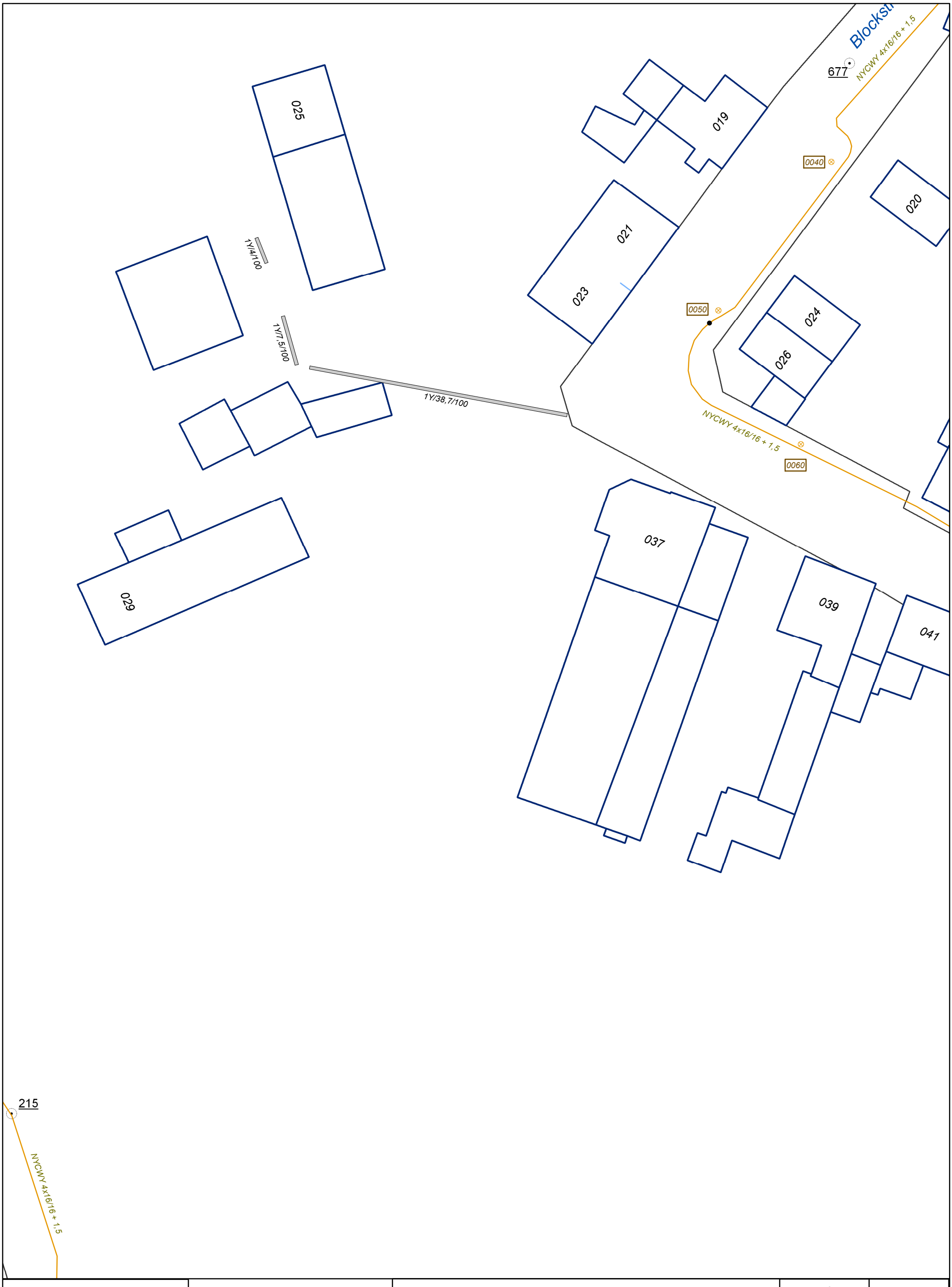
BAUAUSKUNFT_FW

Die Unterlagen haben eine Gültigkeit von drei Monaten.
Es muss innerhalb von 10 Tagen mit den Bauarbeiten
begonnen werden. Bei Überschreitung dieser Frist müssen
neue / ergänzende Unterlagen angefordert werden.

N

evo Energie-Netz GmbH, Danziger Str. 31, 46045 Oberhausen, Te.: 0208 8352205

Maßstab:	1:500 (DinA3)
Bearbeiter:	e50ker
Ausgabedatum:	02.10.2013



Energie-Netz GmbH

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

BAUAUSKUNFT_BEL

Die Unterlagen haben eine Gültigkeit von drei Monaten.
Es muss innerhalb von 10 Tagen mit den Bauarbeiten
begonnen werden. Bei Überschreitung dieser Frist müssen
neue / ergänzende Unterlagen angefordert werden.

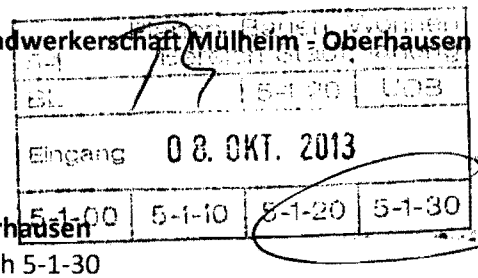
N

evo Energie-Netz GmbH, Danziger Str. 31, 46045 Oberhausen, Te.: 0208 8352205

Maßstab:	1:500 (DinA3)
Bearbeiter:	e50ker
Ausgabedatum:	02.10.2013

DAS HANDWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT VON NEBENAN.

∅ Kreishandwerkerschaft Mülheim - Oberhausen



Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-30
Verfahren und Konstruktion von Bauleitplänen,
Sondermaßnahmen
Herrn Detlef Oberstraß
46042 Oberhausen

Handwerkskammer Düsseldorf

Wirtschaftsförderung
Standortberatung

Ihr Zeichen	
Unser Zeichen	III-1/Sch-Ur/hei
Ansprechpartner	Frau Schulte-Urlitzki
Zimmer	A 424
Telefon	0211 8795-323
Telefax	0211 879595-323
E-Mail	claudia.schulte-urlitzki@hwk-duesseldorf.de
Datum	04. Oktober 2013

vorab per Email am 04.10.2013

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26 – Blockstraße –
hier: unsere Stellungnahme zur frühzeitigen Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Oberstraß,

mit Ihrem Schreiben vom 2. September 2013 baten Sie uns um Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung.

Wir beziehen zum derzeitigen Planungsstand insoweit Stellung, als wir auf drei Gewerbebetriebe aufmerksam machen, die sich westlich des Plangebiets befinden. Mit der vorliegenden Planung würde Wohnbebauung an diese Betriebe heranrücken, die schon seit vielen Jahren am Standort ansässig sind. Es handelt sich hierbei unter anderem um eine Autolackiererei und einen Kfz-Techniker-Betrieb, die nach Abstandsliste des Abstandserlasses NRW der Abstandsklasse VII zuzuordnen sind. Demnach ist ein erforderlicher Schutzabstand 100 Metern zu sensiblen Nutzungen einzuhalten. Nach unsere Messung (auf Basis von TIM online) wird dieser Abstand im vorliegenden Fall unterschritten.

Keinesfalls dürfen die Betriebe durch das Heranrücken von sensiblen Nutzungen in ihrer derzeitigen und perspektivischen gewerblichen Tätigkeit eingeschränkt werden. Durch die Planung werden neue Immissionsorte geschaffen. Hierdurch könnte möglicherweise ein nennenswertes unternehmerisches Risiko für die Betriebe entstehen, sofern die neuen Eigentümer der Wohneinheiten berechtigte Ansprüche aufgrund von Geruchs- oder Schallimmissionen geltend machen könnten.

Den Planunterlagen entnehmen wir, dass im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens untersucht werden soll, wie sich die konkrete Lärmsituation im Plangebiet darstellt. Dies begrüßen wir ausdrücklich. Wie weisen aber darauf hin, dass dieses aufgrund der ansässigen Lackiererei gegebenenfalls um ein sogenanntes „Geruchsgutachten" ergänzt werden sollte.

Ob und inwiefern wir Bedenken gegen die vorliegende Planung erheben müssten, wird im weiteren Planverfahren zu klären sein, wenn die gutachterlichen Ergebnisse vorliegen.

Mit freundlichen Grüßen
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF

Claudia Schulte

Claudia Schulte-Urlitzki

Standortberaterin
Bauleitplanung/Stadtentwicklung

IHK zu Essen
01. OKT. 2013
FAX erledigt

Industrie- und Handelskammer zu Essen · 45117 Essen

Telefax: 0208/825-5259

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-30
Herrn Detlef Oberstraß
46042 Oberhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB Nr. 26 - Blockstraße

Sehr geehrter Herr Oberstraß,

von den von der Planung möglicherweise betroffenen Unternehmen sind uns im Beteiligungszeitraum zur Auslage des Bebauungsplanentwurfs keine Anregungen und Bedenken zu der Bauleitplanung mitgeteilt worden.

Seitens der IHK zu Essen werden folgende Hinweise zum Entwurf des VBB Nr. 26 gegeben:

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich zahlreiche Unternehmen, deren gewerbliche Tätigkeiten durch die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht eingeschränkt werden dürfen.

Zwar ist die Fläche grundsätzlich für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet, die Festsetzung eines reinen Wohngebiets darf jedoch unter immissionsschutzrechtlichen Aspekten nicht zu einer Beeinträchtigung potentiell betroffener Unternehmen führen. Letztere sind aktiv und frühzeitig in den Planungsprozess einzubinden.

Mit freundlichen Grüßen
Die Geschäftsführung
i. A.

Daniel Kleineicken

Datum
30.09.2013
Ihr Zeichen/Nachricht vom
5-1-30/Ob
Unser Zeichen/ Nachricht vom
II/DK
Ihr Ansprechpartner
Daniel Kleineicken
E-Mail
verkehr@essen.ihk.de
Fon
0201 1892-281
Fax
0201 1892-335

5-1-30

RAG Deutsche Steinkohle

RAG Aktiengesellschaft • Postfach • 44620 Herne

Stadt Oberhausen
46042 Oberhausen

Stadt Oberhausen
Eing.: 16. OKT. 2013
Dezernat

ϕ RSH, 5-1-20 18.10.13

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Telefon/Durchwahl	Datum
5-1-30/Ob	02.09.2013	BG G1 The_166_13_	02323/15-3906 Fax: 02323/15-2615	09.10.2013

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB Nr. 26 - Blockstraße -

zu dem o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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

i.V. i.V.

Tk.

RAG Aktiengesellschaft
Shamrockring 1
44623 Herne
Telefon: 02323 15-0
Telefax: 02323 15-2020
Internet: www.rag.de
E-Mail: post@rag.de

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Dr. Werner Müller

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

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

22001-22

Datum:	09.09.2013 08:14:34 Uhr
Planverfahren:	**VBB Nr. 26 - Blockstraße**
Beteiligungszeitraum:	**04.09.2013 - 18.09.2013**
Verfahrensschritt:	**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**

Stellungnahme von: Karsten Steinert
Abgabedatum: 06.09.2013 13:22:27 Uhr
Adresse: Blockstrasse 45
46049 Oberhausen
Telefon: 0208[redacted]
E-Mail: [redacted]

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bewohnen in der Blockstrasse 45 das direkt angrenzende Flurstück 20. Im Vorfelde der nun laufenden Planung gab es zwischen uns und Herrn Kiehl, dem (noch?) Eigentümer des neu zu bebauenden Gründstückes eine Vereinbarung, dass wir eine Zufahrt mit eingetragenem Wegerecht zu unserem Grundstück erhalten würden. Im Prinzip reicht hierfür die Weiterführung der Zuwegung zu den 2 Doppelhaushälften, die in direkter Nachbarschaft zu uns stehen. Die akzuelle Planung sieht dies zumindest zeichnerisch (jetzt noch) nicht vor. Wir möchten höflich nachfragen, wer uns hier als Ansprechpartner dient und wir hierüber eine Einigung erzielen können. Eine Zufahrtsmöglichkeit wäre für unser Grundstück im hinteren bereich von großer Bedeutung.

Vielleicht können Sie mir zusätzlich noch mitteilen, wer âls Ansprechpartner dient die Frage zu erörtern, ob auch dann wir auf unserem Grundstück auf gleicher Höhe wie bei der Neubebauung eine (oder mehrere) Garage(n) errichten können.

Gerne nehme ich auch einen persönlihen Gesprächstermin war, um die Fragen zu erörtern.

Für Ihre Rückmeldung bedanken wir uns bereits jetzt im Voraus und verbleiben

MfG

Karsten Steinert & Daniela Aiudi

Datum:	18.09.2013 08:32:50 Uhr
Planverfahren:	**VBB Nr. 26 - Blockstraße**
Beteiligungszeitraum:	**04.09.2013 - 18.09.2013**
Verfahrensschritt:	**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**

Stellungnahme von:	Albert Karschti
Abgabedatum:	17.09.2013 16:42:38 Uhr
Adresse:	Annabergstraße 39 46045 Oberhausen
Stellungnahme:	1.Das Gebiet liegt weitgehend in der Hochwasserschutzzone. Eine Bebauung widerspricht die DschVO und gefährdet die Bauherren/ Eigentümer. Die Stadt sollte an dieser Stelle seine Verantwortung wahrnehmen und im Einklang mit der DschVO keine Baufläche ausweisen. Im Falle vom Hochwasserschaden ist eine mögliche Mitverantwortung der Stadt für eine Schadensregulierung gegeben. 2. Durch die weitere Verdichtung wird der "ökologische Fußabdruck" verschlechtert und die gesamt städtische Zielerfüllung gefährden. Die Ausgleichsmaßnahmen sind nicht realisierbar.

STADT OBERHAUSEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26 "Blockstraße"

in

Oberhausen - Alstaden

Protokoll zur Bürgerversammlung

Datum:	04.09.2013
Beginn:	18:00 h
Ende:	19:30 h
	Veranstaltungsort: Mensa der Hauptschule Alstaden, Bebelstraße 182 46 049 Oberhausen
Anwesenheit:	s. Liste im Anhang

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Baufeitplanung mbH

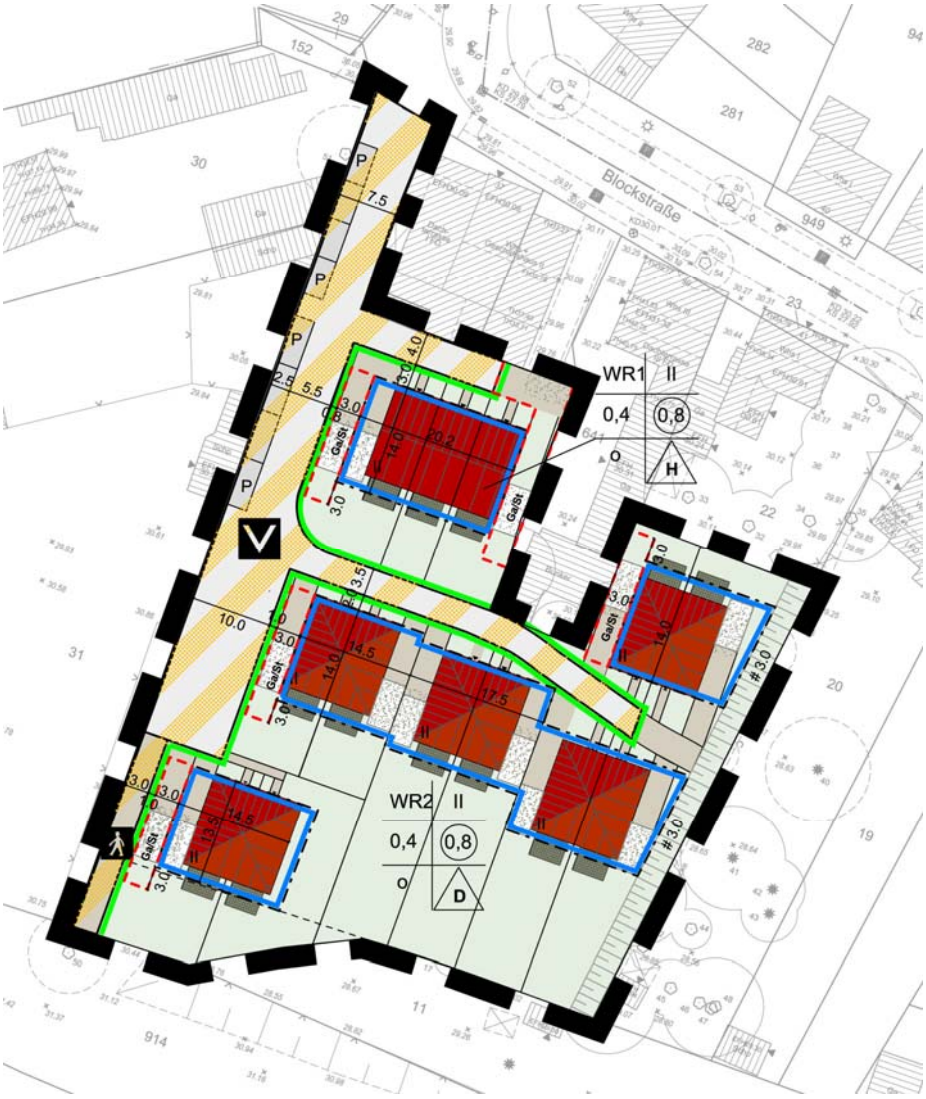
12.09.2013

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

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

Der Bezirksbürgermeister eröffnet um 18:00 h die Versammlung und begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger, Mitglieder der Bezirksvertretung Alt-Oberhauen sowie die Vertreter der Stadtverwaltung Oberhausen, den Vorhabenträger und den Vertreter des beauftragten Planungsbüros.

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



Vorgestellte Planung

Nach Erläuterung des Verfahrensablaufs und der Vorstellung des Anlasses, der Ziele und der Inhalte der Planung anhand einer Power-Point-Präsentation sind die Bürgerinnen und Bürger aufgefordert worden, Anregungen und Hinweise zu geben.

Anregungen und Hinweise:

1. Herr Jansen, Am Ruhrufer 39
Wie weit wird der ehemalige Lebensmittelmarkt zurückgebaut?

Stellungnahme der Verwaltung:
Es wird ausschließlich der eingeschossige Anbauteil beseitigt. Das gemischt genutzte Gebäude (Wohnen und Gewerbe) im vorderen Teil bleibt stehen.

2. Herr Karschti, Mitglied der Bezirksvertretung Alt-Oberhausen
Ist der Verwaltung und dem Vorhabenträger bewusst, dass es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich handelt, der im Deichschutzgebiet liegt und durch hoch anstehendes Grundwasser gekennzeichnet ist? Weiterhin liegen Bergschäden vor. In der Planung sollte auch ein Kinderspielplatz berücksichtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:
Grundsätzlich sind die bei diesem Plangebiet bestehenden Besonderheiten bekannt. Zur Klärung sind parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit die relevanten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme zu der Planung angeschrieben worden. Mit der Beteiligung der TÖBs werden gerade diese Sachverhalte bei den zuständigen Fachbehörden und Fachämtern abgefragt und die zur Klärung der Sachverhalte notwendigen Informationen gesammelt. Hieraus können dann die notwendigen Konsequenzen und Abstimmungen für die Planung abgeleitet werden. Die Ergebnisse fließen in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die öffentliche Auslegung ein.

Derzeit ist die Planung eines Kinderspielplatzes in dem geplanten Wohngebiet nicht vorgesehen. Das Umfeld mit der dargestellten Freiraumqualität zum einen und vorhandene Kinderspielplätze im näheren Umfeld zum anderen bieten ein ausreichendes Angebot. Für Kleinkinder bieten darüber hinaus die privaten Gartenflächen ein ergänzendes Angebot.

3. Herr Grefermann, Stadtverordneter
Ist zum jetzigen Zeitpunkt bekannt, was mit dem anfallenden Niederschlagswasser passiert? An der westlichen Grenze steht derzeit über die gesamte Länge eine Mauer. Bleibt diese erhalten?

Stellungnahme der Verwaltung:
Grundsätzlich handelt es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche, die zum überwiegenden Teil nicht erstmals einer Bebauung zugeführt wird. Eine Verpflichtung zur Versickerung oder Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers besteht damit nicht. Dennoch wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und TÖB´s geprüft, wie mit dem Niederschlagswasser umgegangen wird. Bis zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird für das Plangebiet ein abgestimmtes Entwässerungskonzept vorliegen.

Die an der westlichen Seite stehende massive Backsteinmauer wird durch die Planung grundsätzlich nicht berührt. Die gesamte Planung kann ohne eine Beeinflussung der Mauer nach derzeitigem Stand der Planung umgesetzt werden. Im weiteren Ver-

fahren wird diese Thematik weiter untersucht und zwischen den Beteiligten/Betroffenen unter nachbarschafts- und ggf. bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten (z. B. notwendige Sicherungsmaßnahmen) abgestimmt.

4. Herr Vöpel, Bezirksbürgermeister
Er bittet darum etwas zum weiteren zeitlichen Ablauf zu sagen.

Stellungnahme der Verwaltung:
Vor Erarbeitung des vorgestellten Konzepts wurde bereits mit einigen Stellen (WBO, Untere Landschaftsbehörde etc.) gesprochen. Bis zum 04.10.2013 läuft noch die 1. Behördenbeteiligung, in deren Rahmen weitere Punkte geklärt werden. Anschließend wird, voraussichtlich Anfang 2014, ein überarbeiteter Entwurf für einen Monat öffentlich ausgelegt. Während dieser Offenlagefrist erfolgt eine 2. Behördenbeteiligung und die Bürgerinnen und Bürger können erneut Stellungnahmen vorbringen. Mit der Rechtskraft des Plans wird in ca. einem Jahr gerechnet.

5. Frau Vier, Alstadener Bürgerring
Es wird gebeten, nochmals darzulegen, wie hoch die Gebäude werden und dass hierzu eine entsprechende eindeutige Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen wird. Ist derzeit schon bekannt, wie hoch die Geschosshöhen sind?

Stellungnahme der Verwaltung:
Anhand der vorgestellten Haustypen wird für die Planung eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen vorgesehen. Zusätzliches Raumangebot im Spitzboden ist mit dieser Begrenzung möglich, sofern dieses kein Vollgeschoss darstellt. Mit dieser angestrebten Höhe passt sich die geplante Bebauung in das Umfeld ein, welches auch überwiegend durch eine zweigeschossige Bebauung charakterisiert ist.

Die genauen Geschosshöhen sind bis heute abschließend noch nicht definiert. Vor Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem unter anderem auch Regelungen zur Gestaltung und auch zur Höhe der Gebäude einfließen.

6. Herr Martin, Blockstaße 14
Es ist anhand der Plandarstellung nicht ausreichend ersichtlich, dass pro Hauseinheit zwei Stellplätze, wie vorgetragen, nachgewiesen werden können.

Stellungnahme der Verwaltung:
Auf allen im Plangebiet zu realisierenden Grundstücken werden zwei private Abstellmöglichkeiten angeboten. Ein bauordnungsrechtlich nachzuweisender Stellplatz in Form einer Garage, Carport oder Stellplatz. Davor gelagert besteht eine weitere Abstellmöglichkeit im Bereich der Aufstellfläche vor der Garage. Ergänzt wird das Angebot durch 7 – 8 Besucherparkplätze im öffentlichen Straßenraum. Dieses Angebot entspricht dem Schlüssel der Stadt Oberhausen zur Berücksichtigung von öffentlichen Parkplätzen in neugeplanten Wohngebieten.

Die Zufahrt zum Plangebiet ist an der Stelle geplant, an der auch die Zufahrt zu der ehemaligen Stellplatzanlage war. Die geplante Erschließung führt dann nach Süden und mündet in eine Aufweitung. Von hier aus besteht nach Bedarf die Möglichkeit fußläufig die südlich an das Plangebiet angrenzenden Landschaftsräume zu errei-

chen. Für die westlich der Haupterschließung liegenden geplanten Grundstücke werden schmalere Wohnwege als Sticherschließung vorgesehen. Die gesamte Erschließung wird als öffentliche Verkehrsfläche geplant.

7. Herr Bungart, Blockstraße 29
Er plädiert für den Erhalt der Mauer entlang der Zufahrtsstraße. Die Mauer wurde von den Bewohnern in Eigenleistung begrünt und gepflegt. Die Mauer stellt eine geeignete Abschirmung zwischen der vorhandenen und der geplanten Nutzung dar.

Stellungnahme der Verwaltung:
Die an der westlichen Seite stehende massive Backsteinmauer wird durch die Planung grundsätzlich nicht berührt. Die gesamte Planung kann ohne eine Beeinflussung der Mauer nach derzeitigem Stand der Planung umgesetzt werden. Im weiteren Verfahren wird diese Thematik weiter untersucht und zwischen den Beteiligten/Betroffenen unter nachbarschafts- und ggf. bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten (z.B. notwendiger Sicherungsmaßnahmen) abgestimmt.

8. Herr Wagner, Blockstraße 47
Derzeit besteht zwischen der Fläche des ehemaligen Discounters mit seinen Stellplatzflächen und dem östlich angrenzenden Gartengrundstück aufgrund damaliger Anschüttungen ein Höhenunterschied von ca. einem Meter. Was kann man über die Anschüttungen sagen und wie wird mit diesem Höhenunterschied im Zuge der Planung umgegangen? Als Nachbar des östlich an das zur Überplanung anstehenden Gartengrundstücks bittet er dafür Sorge zu tragen, dass eine negative Beeinflussung des Grundstückes mit Umsetzung der Planung vermieden wird. Dieses gilt für die Gefahr, dass Niederschlagswasser auf das benachbarte Grundstück läuft oder ein Schadstoffeintrag im Boden, aufgrund der teilweise belasteten Anschüttungsfläche zu befürchten ist. Ebenso dürfen die von ihm errichtete Teichanlage und sein Brunnen durch die Maßnahme nicht in Mitleidenschaft gezogen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:
Es wird bestätigt, dass zwischen den beiden Grundstücksflächen ein Höhenunterschied in etwa der genannten Höhe besteht. Das hat zur Folge, dass im Zuge der vorbereitenden Arbeiten eine Bodenmodellierung erforderlich ist. Hierbei werden jedoch die nachbarschafts- und bauordnungsrechtlichen Regelungen berücksichtigt, so dass eine gesetzeskonforme Neugestaltung der Höhensituation im Plangebiet und zu den direkt angrenzenden Nachbarn entsteht.

Aufgrund von bereits durchgeführten ersten Bodenuntersuchungen ist die Situation hinsichtlich der bestehenden, teilweise belasteten Auffüllungen bekannt. Zum Umgang mit den Böden im Plangebiet wird ein Bodenmanagementkonzept erstellt, dass während der Umsetzung bzw. Ausführung gutachterlich begleitet und durch die entsprechenden Fachbehörden überwacht wird. Von daher werden die Arbeiten nach dem heutigen Stand der Technik und unter dem gängigen Monitoring abgewickelt.

9. Herr Heisterkamp, Am Ruhrufer 46
Bisher gilt aus seiner Sicht der Bereich als Hinterland. Er möchte deshalb wissen auf welcher rechtlichen Grundlage die Fläche bebaut wird. Des Weiteren ist zu klären, wer die Erschließungskosten übernimmt. Die Anwohner mussten seinerzeit einen Sanierungsbeitrag zahlen. Werden auch die neuen Eigentümer diesen Beitrag zahlen?

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Grundlage für die Umsetzung der Bebauung wird der rechtskräftige Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 26 „Blockstraße“ darstellen. Mit dem Beschluss zur Einleitung des Verfahrens hat der Rat der Stadt Oberhausen die Verwaltung beauftragt, das Bebauungsplanverfahren für dieses Vorhaben durchzuführen.

Übergeordnet ist durch die Festlegung des Plangebietes als Wohnbaufläche im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) und im Stadtentwicklungskonzept (STEK) der Stadt Oberhausen der politische Wille dokumentiert, nach Prüfung einer Machbarkeit durch die Verwaltung eine Wohnbebauung zu realisieren.

Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist ein konkreter Vorhabenträger, hier die SWF-Projektbau GmbH & Co. KG, für die Umsetzung des Vorhabens verantwortlich. Dies bedeutet, dass auch die Herstellung der Erschließung durch den Vorhabenträger zu seinen Lasten realisiert wird.

Hinsichtlich des Sanierungsausgleichs ist zu sagen, dass dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan hiervon nicht betroffen ist. Mittlerweile ist für das Plangebiet der Sanierungsausgleich durch die Eigentümer des ehemaligen Discounters geleistet worden (Aussage des Miteigentümers, Herr Kiel am Abend der Bürgerinformation).

10. Herr Woch, Blockstraße 70
Wer hat letztendlich einen Nutzen von der Planung?

Stellungnahme der Verwaltung:
Zum einen sind es die neuen Eigentümer der Wohnbaugrundstücke, die in den qualitätsvollen neuen Wohngebäuden in hochwertiger Lage leben können. Zum anderen profitiert der Stadtteil, für den eine seit längerer Zeit brach liegende Fläche einer neuen hochwertigen Nutzung zugeführt wird. Des Weiteren wird durch den Zuzug neuer Bürger/innen für den Stadtteil die vorhandene soziale Infrastruktur und sonstige Infrastruktur gestärkt.

11. Herr Karschti, Mitglied der Bezirksvertretung Alt-Oberhausen
Ist es beabsichtigt, die Gebäude bei dem bekannten hohen Vernässungsgrad des Bodens zu unterkellern? Ist es zudem denkbar, weniger Hauseinheiten im Plangebiet zu platzieren? Wie sieht der zu leistende Grünausgleich aufgrund der Bebauung des Plangebietes aus?

Stellungnahme der Verwaltung:
Grundsätzlich sollen die Gebäudetypen mit Kellergeschoss angeboten werden. Diese müssen dann aufgrund der besonderen geohydrologischen Situation mit entsprechenden Maßnahmen gegen eindringendes Wasser (z. B. weiße Wanne) vorgesehen werden.

In Abwägung der verschiedenen geprüften Bebauungsmöglichkeiten ist die vorliegende Variante als verträgliches Bebauungskonzept eingestuft und favorisiert worden. Die Anzahl der Hauseinheiten ist für die Größe des Plangebietes als angemessen eingestuft worden wodurch eine verträgliche Arrondierung des Siedlungsbereichs erzielt werden kann.

Aufgrund des Eingriffes in Natur und Landschaft wird durch die beabsichtigte Planung ein ökologischer Ausgleich erforderlich. Dieser wird in einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ermittelt. Hieraus werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet, die entsprechend umzusetzen sind. Diese können dann innerhalb und/oder auch außerhalb des Plangebietes durchgeführt werden. Die Verpflichtung zur Umsetzung durch den Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag festgelegt.

12. Frau Opgen-Rhein, Blockstraße 39
Es wird die Frage gestellt, ob durch die neue Erschließungsstraße, an die der Eigentümer des Hauses Blockstraße 39 mit dem rückwärtigen Grundstücksteil zukünftig angrenzt, Gebühren anfallen. Wie soll die Entwässerung des Plangebietes stattfinden?

Weiterhin wird die Frage gestellt, bis zu welchem Zeitpunkt Einwände gegen die Planung vorgebracht werden können.

Stellungnahme der Verwaltung:
Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist ein konkreter Vorhabenträger, hier die SWF-Projektbau GmbH & Co. KG, für die Umsetzung des Vorhabens verantwortlich. Dies bedeutet, dass auch die Herstellung der Erschließung (Straße und Kanal) zu Lasten des Vorhabenträgers umgesetzt wird. Da es sich bei der Erschließung um eine Mischverkehrsfläche handelt, wird auch die Reinigung durch die späteren Anlieger durchgeführt. Reinigungskosten entstehen also ebenfalls nicht.

Die Entwässerung wird im weiteren Verfahren noch geklärt.

Stellungnahmen zu der Planung können auch im Rahmen der voraussichtlich Anfang des nächsten Jahres stattfindenden einmonatigen öffentlichen Auslegung abgegeben werden. Die Auslegungsfrist wird im Amtsblatt und auf der Internetseite der Stadt Oberhausen (www.o-sp.de/oberhausen/start.php) bekannt gemacht.

13. Herr Jansen, Am Ruhrufer 39
Wie werden die Maßnahmen zum landschaftspflegerischen Ausgleich aussehen?

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Ausgleichsmaßnahmen können voraussichtlich nicht vollständig im Plangebiet durchgeführt werden. Deshalb werden möglicherweise auch Maßnahmen im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet vorgenommen. Dies können Anpflanzungs- oder aber auch Pflegemaßnahmen sein. Bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes werden diese Aspekte konkretisiert und abgestimmt.

14. Frau Vier, Alstadener Bürgerring
Wird es im Laufe des Verfahrens einen weiteren Bürgerinformationsabend geben?

Stellungnahme der Verwaltung:
In der Form, wie die heutige Versammlung, ist zurzeit keine weitere Veranstaltung geplant. Dennoch besteht die Möglichkeit während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes, die Planung einzusehen und erneut zu der Planung Stellung zu nehmen.

15. Herr Jürgens, Blockstraße
Er möchte wissen, ob die Grundstücksverhältnisse geklärt sind?

Stellungnahme der Verwaltung:
Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Blockstraße“, wie er im vorgestellten Plan eingezeichnet ist, soll im weiteren Verfahren beibehalten werden. Die vorhandene Bebauung an der Blockstraße liegt nicht im Plangebiet.

16. Herr Dohmen, Blockstraße 16
In wessen Eigentum steht das Plangebiet? Wird es ein Wegerecht für den Fuß- und Radweg geben?

Stellungnahme des Vorhabenträgers, Herr Spitzer:
Das Plangebiet ist im Besitz der SWF-Projektbau GmbH & Co. KG. Die Grundstücksverhandlungen zu der Fläche haben bereits stattgefunden und der Kaufvertrag ist mittlerweile unterschrieben. Der Vertrag enthält eine Klausel zur aufschiebenden Wirkung. Das Plangebiet geht daher erst mit Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in das Eigentum des Vorhabenträgers über.

Stellungnahme der Verwaltung:
Der festgesetzte Fuß- und Radweg soll öffentlich werden. Die Weiterführung des Weges über das Plangebiet hinaus ist noch zu klären.

17. Herr Heisterkamp, Am Ruhrufer 46
Anstelle der „präsidialen“ Präsentation eines fertigen Konzeptes hätte Herr Heisterkamp sich die Erarbeitung eines Konzeptes durch die Bürgerinnen und Bürger gewünscht. An welche Person oder Stelle können die Stellungnahmen gerichtet werden und in welcher Form können die Stellungnahmen geäußert werden?

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Podiumsteilnehmer haben sich bemüht das Planungskonzept fachlich umfassend darzustellen. Die Veranstaltung heute soll dazu dienen, die Interessen der Bürgerinnen und Bürger frühzeitig aufzunehmen. Das Verfahren ist damit noch nicht beendet. Neben der Möglichkeit die Anregungen im Rahmen der heutigen Veranstaltung auszusprechen, besteht die Möglichkeit Stellungnahmen schriftlich an die Stadt Oberhausen (Bereich 5-1 Stadtplanung) zu adressieren. Dieses kann im Rahmen der derzeit laufenden frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit geschehen oder im Rahmen der voraussichtlich Anfang des nächsten Jahres stattfindenden einmonatigen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes.

18. Herr Opgen-Rhein, Blockstraße 39
Derzeit existiert im rückwärtigen Anschluss an das Wohngebäude an der Blockstraße die Verkaufshalle des ehemaligen Lebensmitteldiscounters. Ist bereits abzusehen wann diese beseitigt wird?

Stellungnahme des Vorhabenträgers, Herr Spitzer:
Der Vorhabenträger wird die vorbereitenden Arbeiten voraussichtlich nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einleiten. Dieses betrifft auch den

Abriss der Verkaufshalle. Wie von der Verwaltung dargelegt, soll die Rechtskraft voraussichtlich in einem Jahr erreicht sein.

19. Herr ~~Boesler~~ Wagner, Blockstraße ~~41~~ 47
Gemäß der vorgestellten Zeichnung geht eine Linie durch sein Haus. Wird die Straßenführung der Blockstraße geändert?

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Straßenführung der Blockstraße wird nicht geändert. Bei der Linie handelt es sich um eine Flurstücksgrenze aus dem Kataster.

20. Herr Karagianis, Blockstraße 10
Gab es im Vorfeld zu der vorgestellten Planung alternative Konzepte? Ist die Bebauung im Hinblick auf benötigte Freiflächen grundsätzlich notwendig?

Stellungnahme der Verwaltung:
Im Vorfeld sind unterschiedliche Konzepte erarbeitet und gegeneinander abgewogen worden. Allerdings waren die Unterschiede eher geringfügiger Natur. Aufgrund des Zuschnittes des Plangebietes besteht für grundsätzlich unterschiedliche städtebauliche Konzepte nur wenig Spielraum. Außerdem ist ein zusätzliches Angebot von qualitativ hochwertigem Wohnraum in Alstaden erforderlich. Dass die Fläche einer Bebauung zugeführt werden soll, entspricht auch dem politischen Willen, der sich in den übergeordneten Planungen wie Regionalem Flächennutzungsplan (RFNP) und Stadtentwicklungskonzept (STEK) widerspiegelt. Darüber hinaus ist die Planung mit dem Vorhabenträger umsetzbar.

21. Herr Jansen. Am Ruhrufer 39
Kann zum jetzigen Zeitpunkt gesagt werden, wie groß die Wohnfläche der geplanten Haustypen sein wird?

Stellungnahme des Vorhabenträgers, Herr Spitzer:
Die Wohnflächen sollen je nach Haustyp zwischen ca. 130 und 150 qm betragen.

Nachdem keine weiteren Fragen oder Anregungen zu der vorliegenden Planung vorgebracht werden, schließt Herr Bezirksbürgermeister Vöpel um ca. 19.30 h die Bürgerversammlung.

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Baulandplanung mbH

aufgestellt 12.09.2013
muhs

STADT OBERHAUSEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26 "Blockstraße"

in

Oberhausen -Alstaden

BEGRÜNDUNG

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Essen, 17.01.2014

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Baulleitplanung mbH

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Annastraße 75
45130 Essen
Tel.: 02 01 / 860 70 0
Fax: 02 01 / 860 70 50
E-Mail: mail@ash-planung.de
Web: www.ash-planung.de

Ansprechpartner: Herr Muhs

Vorhabenträger:
SWF Projektbau GmbH & Co. KG
Raiffeisenstraße 8
46535 Dinslaken
Tel.-Nr.: 02064 / 71265
Fax-Nr.: 02064 / 71267
spitzer@swf-projektbau.de
www.swf-projektbau.de

Inhalt

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

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

3 BESTAND 9
3.1 Plangebiet 9
3.2 Umfeld 10
3.3 Infrastruktur 10
3.4 Verkehr 11
3.5 ÖPNV – Öffentlicher Personennahverkehr 11

4 PLANVERFAHREN 11

5 ERLÄUTERUNG DES VORHABENS 11
5.1 Konzept 11
5.2 Energie- und klimaschonende Optimierung 12
5.3 Nachhaltigkeit und Familienfreundlichkeit 13
5.4 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 13
5.5 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) 14
5.6 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 14
5.7 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 15
5.8 Natur und Landschaft 15
5.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 15
5.10 Verkehr 16
5.11 Geh- und Leitungsrecht 16
5.12 Gestaltung 16

6 SONSTIGE BELANGE 17
6.1 Belange des Immissionsschutzes 17
6.2 Boden 17
6.3 Technische Infrastruktur 17
6.4 Bergbau (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB) 17
6.5 Wasserwirtschaftliche Belange 18

7 KENNZEICHNUNGEN 18
7.1 Bauliche Sicherungsmaßnahmen (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) 19
7.2 Bergbau (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB) 19
7.3 Bodenbelastungen (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) 19

8 HINWEISE 19
8.1 Bodendenkmäler 19
8.2 Kampfmittelfunde 20
8.3 Erdarbeiten / Bodenbewegungen 20
8.4 Hochwassergefährdung 20

9 BODENORDNUNG 20

10 KOSTEN 20

11 FLÄCHENBILANZ 20

12 UMWELTBERICHT 21
12.1 Aufgabenstellung 21
12.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes 21
12.3 Angaben zum Standort sowie zu Art und Umfang des Vorhabens 22
12.4 Beschreibung der Umwelt, der Festsetzungen des Bebauungsplanes und ihrer zu erwartenden erheblichen Auswirkungen sowie der umweltrelevanten Maßnahmen 23
12.5 Übersicht der umweltrelevanten Maßnahmen 33
12.6 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge 34
12.7 Monitoring und Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Auswirkungen 34
12.8 Zusammenfassung 35

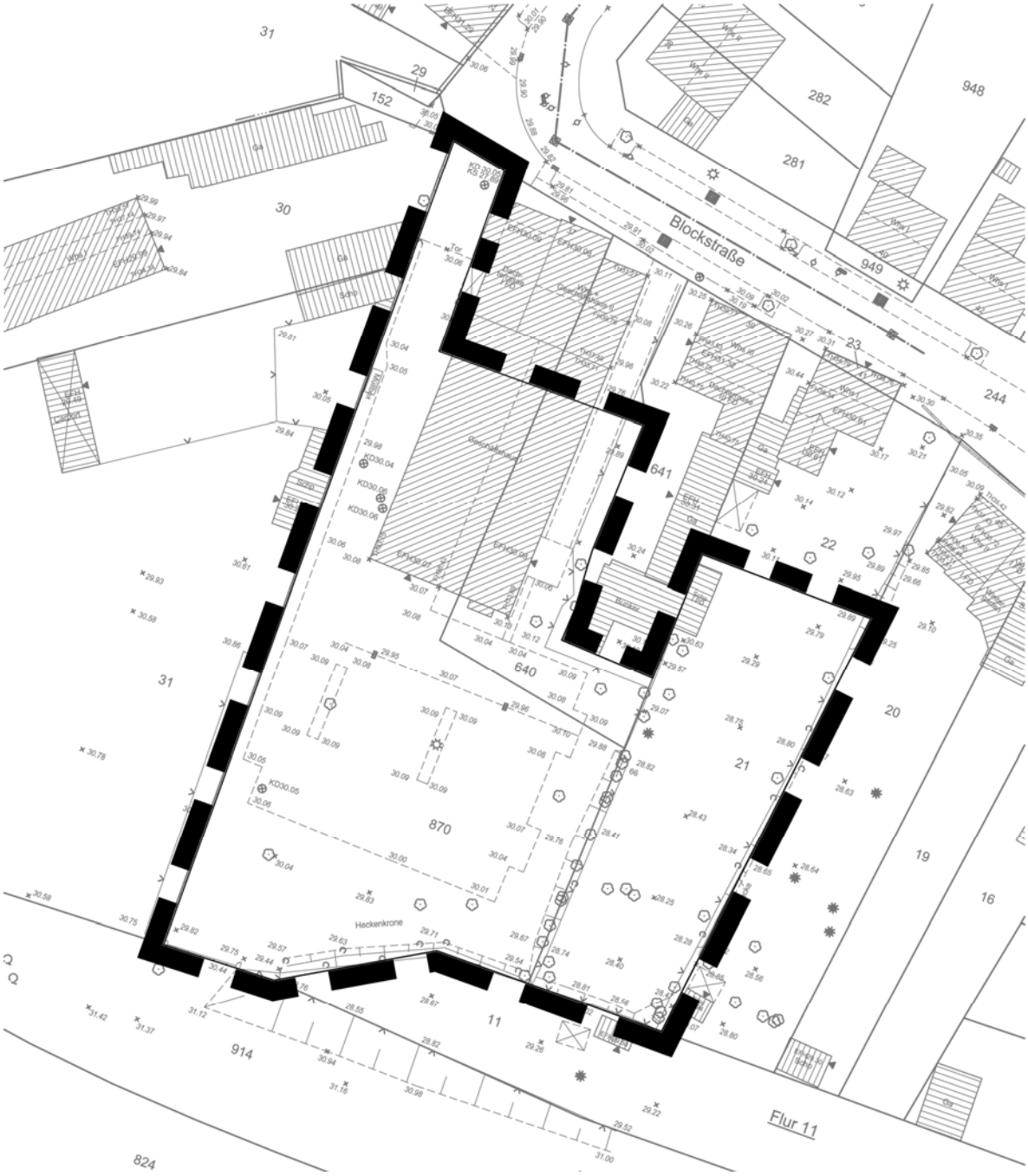
1 Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Blockstraße" liegt in der Gemarkung Alstaden, Flur 11, und wird wie folgt umgrenzt:

0,25 m östlich parallel zur westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 870; ca. 7,8 m entlang der südlichen Seite der Blockstraße; ca. 25 m parallel in einem Abstand von ca. 8 m von der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 870 in südlicher Richtung; in östlicher Richtung lotrecht auf die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 641; westliche und südliche Grenze des Flurstücks Nr. 641; ca. 17 m entlang der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 21; nördliche und östliche Grenze des Flurstücks Nr. 21; südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 21 und 870.

Abbildung des Geltungsbereiches



Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst den gesamten Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Es ist beabsichtigt, dass das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans bis zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Eigentum des Vorhabenträgers, der SWF-Projektbau GmbH und Co. KG, steht. Der notwendige Kaufvertrag hierfür ist mit aufschiebender Wirkung bereits geschlossen worden. Die mit der Realisierung der Neubebauung entstehenden Baugrundstücke und Gebäude sollen nach Fertigstellung als privates Einzeleigentum veräußert werden. Die Flächen für die öffentliche Erschließung werden nach Fertigstellung der Maßnahme an die Stadt Oberhausen übertragen.

2 Planungsanlass und -ziele

2.1 Anlass zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der auf dem Grundstück Blockstraße 37 (Flurstücke Nr. 870 und 640) befindliche Lebensmitteldiscounter ist vor geraumer Zeit aufgegeben worden. Für die derzeit brachliegende Fläche muss daher eine entsprechende Nachnutzung gefunden werden. Die SWF-Projektbau GmbH & Co. KG hat mittlerweile, nach Antragstellung durch einen anderen Vorhabenträger bei der Stadt Oberhausen, das Vorhaben übernommen und die Planungsunterlagen zur Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB eingereicht. Diese haben zum Ziel, die Fläche einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Umnutzung geschaffen werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine durch den Baukörper des ehemaligen Lebensmittelmarkts und die dazugehörige Stellplatzanlage größtenteils versiegelte Fläche, die sich für eine Nachnutzung im Rahmen der Innenentwicklung anbietet. Östlich an dieses Grundstück anschließend wird ein weiteres gärtnerisch genutztes Grundstück in den Geltungsbereich einbezogen, welches ebenfalls Gegenstand des Kaufvertrages ist. Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes trägt somit dazu dabei, im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung den Freiflächenverbrauch im Außenbereich zu vermeiden.

Weiterhin bietet sich die Nachnutzung als Wohnbaufläche an dieser Stelle im Stadtgefüge an, da sich nördlich und östlich des Plangebietes bereits bestehende Wohnbebauung befindet. Diese wird durch die geplante Neubebauung maßvoll arrondiert. Des Weiteren liegt das Nahversorgungszentrum Alstaden in räumlicher Nähe, womit die für eine Wohnnutzung notwendige Infrastruktur (Nahversorgung, Kindergarten, Schule) im Umfeld nachgewiesen werden kann.

Der vorliegende Entwurf sieht die Errichtung von Doppelhäusern und einer Hausgruppe vor. Das bestehende Wohngebäude an der Blockstraße soll erhalten werden – ist jedoch nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Das rückwärtig anschließende eingeschossige Ladenlokal soll dagegen abgerissen werden. Die Neubebauung erfolgt im rückwärtigen Grundstücksbereich auf den Flächen des ehemaligen Lebensmittelmarkts und der Stellplatzanlage sowie des östlich angrenzenden Gartengrundstückes.

Aufgrund der bevorzugten Lage des Plangebiets im Oberhausener Süden, in unmittelbarer Nähe zur Ruhr, soll im Rahmen der Entwicklung des neuen Wohngebiets eine qualitativ und gestalterisch hochwertige Bebauung entstehen. Zu dieser vorgesehenen hohen Qualität trägt ebenfalls die Anwendung des Oberhausener Leitfadens zum Klimaschutz in der Bauleitplanung bei. Ziel ist es, ein auch unter klimaenergetischen Gesichtspunkten optimiertes Wohngebiet zu entwickeln, das Antworten auf die aktuellen Fragen des Klimaschutzes geben kann.

2.2 Hauptplanungsziele

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 werden im Einzelnen folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von Reinen Wohngebieten;
- Regelung der notwendigen Erschließung;
- Regelung der Ausgleichsmaßnahmen.

2.3 Ziele der Raumordnung / Vorbereitende Bauleitplanung

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen, textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Sie sind von den in § 4 Abs. 1 ROG aufgeführten Adressaten zu beachten. D.h., es handelt sich um Festlegungen, die eine strikte Bindung auslösen und nicht durch eine Abwägung überwindbar sind.

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

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

2.3.1 Landesentwicklungsplan

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

Der Teil B des LEP NRW enthält für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 keine zeichnerischen Darstellungen. Dementsprechend sind auch keine Freiraumfunktionen für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 dargestellt.

Die textlichen Bestandteile des LEP NRW enthalten unter Abschnitt C. I. Ziele für die Wohnbaulandversorgung und Verbesserung der Wohnstandorte. Als Ziel wird formuliert, dass die 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.

Ebenso sind Maßnahmen der Innenentwicklung, insbesondere die Nutzung brachliegender oder ungenutzter Grundstücke, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich eingeräumt.

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 verfolgten Planungsziele und die in ihm vorgesehenen Festsetzungen entsprechen somit den im Landesentwicklungsplan formulierten Zielen.

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat am 25. Juni 2013 beschlossen, einen neuen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) zu erarbeiten. Zu dem Entwurf des neuen LEP NRW werden vom 30. August 2013 bis zum 28. Februar 2014 die Öffentlichkeit und die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen beteiligt.

Der zeichnerische Teil des LEP-Entwurfs vom 25.06.2013 enthält für das Plangebiet die nachrichtliche Darstellung Siedlungsraum.

2.3.2 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

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

Der RFNP ist mit der Bekanntmachung am 03.05.2010 in Kraft getreten und damit gemäß § 25 Abs. 4 LPlG Ziel der Raumordnung geworden. Er enthält für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 folgende Darstellungen:

Bauleitplanung / Regionalplanung

- Wohnbaufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (W/ASB)

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

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

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 ist im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele und Grundsätze 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. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 ist im Plan „Flächennutzung" als Wohnbaufläche dargestellt. Im Maßnahmenplan sind für den Geltungsbereich keine konkreten Maßnahmen vorgesehen.

Die Ziele bzw. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 stimmen damit mit den Darstellungen des STEK 2020 überein.

2.5 Angrenzende Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Allerdings befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, für den im Jahr 1990 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 137 D beschlossen wurde. Ein Ziel des Bebauungsplans war es bereits damals, für ein deutlich größeres Plangebiet Wohnnutzung festzusetzen. Aufgrund unterschiedlicher Eigentümerinteressen konnte der Plan seinerzeit jedoch nicht zum Satzungsbeschluss gebracht werden. Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan eingestellt.

Östlich des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan Nr. 137 A (Rechtskraft: 11.09.1980). Der Bebauungsplan Nr. 137 A setzt für den nordöstlichen Eckbereich der Behrensstraße / Blockstraße Allgemeine Wohngebiete (WA) mit einer zulässigen Ein-, Zwei- und Dreigeschossigkeit fest.

Südlich des Plangebietes befindet sich der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 547. Dieser sieht ein Reines Wohngebiet (WR) für Einzel- und Doppelhäuser bei einer max. Zweigeschossigkeit vor. Dieser Bebauungsplan ist erneut öffentlich auszulegen.

2.6 Landschaftsplan

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans.

2.7 Leitfaden zum Klimaschutz in der Bauleitplanung

Mit der Klimaschutz-Novelle des Baugesetzbuches im Juli 2011 ist zur Stärkung des Anliegens der klimagerechten Stadtentwicklung § 1 a BauGB um einen 5. Absatz ergänzt worden: "Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen,

Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen."

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

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

Mit dem Leitfaden werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung wichtiger Voraussetzungen für eine energieeffiziente Stadt,
- Reduktion des CO_2-Ausstoßes gemäß den nationalen Zielen und z. B. denen des kommunalen Klimabündnisses,
- frühzeitige Berücksichtigung der Klimaschutzbelange im Planungsprozess,
- energetische Optimierung von Planungen,
- Erschließung von Energiesparpotenzialen und damit auch Senkung von Energiekosten,
- Verwendung als internes Instrument zur Entscheidungsvorbereitung in der Stadtverwaltung,
- Bestandteil der gesetzlich vorgeschrieben Abwägung,
- Vorbildwirkung der Kommune durch Etablierung zukunftsweisender energetischer Standards,
- Information von Bauträgern, Planenden und Öffentlichkeit.

In diesem Zusammenhang sollte das Ziel einer Planung sein, zunächst den Energiebedarf für Gebäude zu reduzieren. Das heißt, die Planung energieeffizienter Gebäude und Strukturen (u. a. Gebäudestellung, Kompaktheit) sollte Vorrang vor der Frage der Energieversorgung eines Gebäudes bzw. Wohngebietes haben. Die Optimierung einer klimaschonenden Energiebereitstellung, einschließlich der Nutzung erneuerbarer Energien, ist dann als weiterer Schritt anzustreben.

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

Zur Beurteilung der Klima- und Energieeffizienz der städtebaulichen Planung wird der Begründung eine Checkliste als Anlage 1 beigefügt, die zur Berücksichtigung des Klimaschutzes in der Bauleitplanung eine Beurteilung der Grundlagen und Anforderungen an die Planung in einem -in sechs Schritten- abgestuften System darlegt. Die gewonnenen Erkenntnisse sind in die Planung eingeflossen.

3 Bestand

3.1 Plangebiet

Das Plangebiet gehört zum Stadtteil Alstaden. Der eigentliche Geltungsbereich umfasst die Fläche eines ehemaligen Lebensmitteldiscounters sowie das östlich angrenzende Gartengrundstück. Sowohl das Gebäude des Lebensmittelmarktes, eine auf der westlichen Grenze stehende Mauer als auch die zugehörigen Nebenanlagen wie Stellplätze und Anlieferung sind auf der Fläche noch vorhanden.

Das östlich anschließende Gartengrundstück liegt bis zu ca. 1,5 Meter tiefer als die Parkplatzfläche. Im Zuge der Umsetzung der Maßnahme sind für das Gelände des geplanten Wohngebietes daher entsprechende Geländemodellierungsmaßnahmen notwendig.

Die Zugangsmöglichkeit zu der Vorhabenfläche besteht derzeit über die Blockstraße.

3.2 Umfeld

Westlich des Plangebietes befinden sich Wiesen- und Weideflächen mit vereinzelten Wohn- und gewerblich genutzten Gebäuden, die Fläche der ehemaligen Berghalde der Zeche Alstaden und heutigen Biotopfläche "Am Ruhrufer". Sie wurde im Zuge der Haldensanierung als Naturfläche mit wertvollen wechselfeuchten Wasserflächen, Wiesen und Gehölzen angelegt. Durch Wegeerschließungen sind die neu angelegten Naturflächen in die Naherholungsflächen der Ruhrauen einbezogen worden.

Das Siedlungsbild des Stadtteils Alstaden ist nördlich entlang der Blockstraße geprägt durch eine gewachsene Baustruktur, die hauptsächlich durch Einzelhausbebauung mit großen Gärten charakterisiert ist.

Östlich des Plangebietes sind auf ehemaligen Industrieflächen der Zeche Alstaden in den 70er und 80er Jahren Einfamilienhausgebiete entstanden.

Nach Süden geht dieser Bereich in eine Blockrandstruktur mit teilweiser Altbebauung (Zechenhäuser) und 2-3 geschossiger Neubebauung über.

Im Süden begrenzt ein Gehölzstreifen das Plangebiet, der eine unmittelbare Raumbeziehung zur Ruhr mit ihren Grünflächen sowie Deichanlagen herstellt und somit eine besondere Lagequalität des Plangebietes darstellt.

3.3 Infrastruktur

Alle wesentlichen Versorgungs- und Dienstleistungsangebote sind im direkten Umfeld des Plangebietes vorhanden, so dass die Grundversorgung als gut zu bewerten ist. Für den Ortsteil Alstaden übernimmt das ca. 1 km entfernte Nahversorgungszentrum Alstaden die Versorgungsfunktion. Es umfasst den Bereich der Bebelstraße zwischen Flockenfeld und Rehmer und verfügt über wesentliche Versorgungs- und Dienstleistungsangebote.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und den darüber hinausgehenden Bedarf bieten einzelne in Plangebietsnähe befindliche Geschäfte und SB-Märkte. Dieses Angebot wird ergänzt durch das Bero-Einkaufscenter (ca. 2 km entfernt) sowie die City von Alt-Oberhausen (ca. 2,5 km entfernt). In etwa gleicher Entfernung in westlicher Richtung können Versorgungseinrichtungen des Stadtteils Duisburg-Meiderich erreicht werden.

In Bezug auf die Versorgung im Bereich der sozialen Infrastruktur befinden sich im unmittelbaren Umfeld die erforderlichen Einrichtungen wie Kindergärten, Grundschulen und Sportstätten. In den benachbarten Ortsteilen sind weiterführende Schulen vorhanden und mit dem Angebot des ÖPNV zu erreichen.

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

Westlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.2.18 „Ruhrpark/ Ruhraue", welches neben wichtiger ökologischer Funktion auch ein Naherholungsgebiet für den Oberhausener Süden darstellt. Mit der direkten Nachbarschaft trägt dieser Erholungsraum zu einem hohen Freizeit- und Wohnwert bei.

Für die Naherholung schließt sich im Süden in geringer Entfernung der Freiraum der Ruhraue mit dem Ruhrpark an. Durch Verflechtungen des Wegesystems bis in die Nachbarstädte Duisburg und Mülheim trägt dieser Erholungsraum ebenfalls zu einem hohen Freizeit- und Wohnwert bei.

3.4 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch den Anschluss an die Blockstraße gesichert. Es besteht über die Bebelstraße eine direkte Anbindung an das ca. 1 km nördlich gelegenen Nahversorgungszentrum Alstaden. Die Autobahnen A 3 und A 40 sind in ca. 3 bis 3,5 km zu erreichen. Somit ist das Plangebiet gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Über die K 5 Bebelstraße (Nord-Süd-Verlauf) und die K 14 (West-Ost-Verlauf) können die sonstigen Stadtteile im Oberhausener Stadtgebiet erreicht werden.

3.5 ÖPNV – Öffentlicher Personennahverkehr

Das Bebauungsplangebiet ist über die Bushaltestelle „Blockstraße" (Linie SB 98) und „Fröbelplatz" (Linien 143, SB 92, SB 93 und SB 98) gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

4 Planverfahren

Der Verfahrensablauf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 stellt sich wie folgt dar:

Der Einleitungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 „Blockstraße" ist am 17.10.2011 gefasst worden. Die öffentliche Bekanntmachung dieses einleitenden Beschlusses erfolgte am 02.11.2011. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und nach den "Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen hat der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 - Blockstraße -

- in der Zeit vom 04.09.2013 – 18.09.2013 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung der Planung).
- am 04.09.2013 hat die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) stattgefunden.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 02.09.2013 erstmalig bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beteiligt worden.

Hieran schließen sich nun folgende Verfahrensschritte an:

- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;
- Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

5 Erläuterung des Vorhabens

5.1 Konzept

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

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

Die Erschließung soll im Norden des Gebiets über die Blockstraße erfolgen.

Insgesamt sollen maximal 13 Hauseinheiten (HE) im Plangebiet errichtet werden. Diese sollen in Form von fünf Doppelhäusern mit 10 HE und einer Hausgruppe mit 3 HE realisiert werden. Die Bebauung mit einer Hausgruppe ist dabei auch aufgrund ihrer Kompaktheit und der daraus folgenden klimaenergetischen Optimierung gewählt worden.

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

5.2 Energie- und klimaschonende Optimierung

Wie in den vorhergehenden Abschnitten (Kapitel 2.7) bereits verdeutlicht, ist der Entwurf einer energieoptimierenden Überprüfung unterzogen worden (s. Anlage 1), um dem Entwicklungsziel, eine energetisch optimierte Bebauung und daraus resultierend, einer 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).

5.2.1 Kompaktheit

Ziel des Bebauungsplanes ist die Realisierung einer vorwiegend hochwertigen Doppelhausbebauung. Diese wird durch eine Hausgruppe mit drei Hauseinheiten ergänzt. Die Hausgruppe ist in Bezug auf die Kompaktheit energetisch als sehr gut zu beurteilen. Die Doppelhausbebauung weist eine etwas geringere positive energetische Bewertung der Kompaktheit auf.

5.2.2 Stellung der Baukörper

Die in dem städtebaulichen Konzeptvorschlag dargestellte Ausrichtung der Hauptfassaden mit fast ausschließlicher Südausrichtung ist hinsichtlich des passiven solaren Gewinns sehr günstig. Für das nordöstlich geplante Doppelhaus ist die überbaubare Grundstücksfläche so ausgelegt, dass auch eine Südausrichtung mit Erschließung durch die private Gartenfläche möglich ist. Bei der Beurteilung der Stellung der Baukörper ist eine mögliche Verschattung aufgrund der vorhandenen Gehölze im Plangebiet und auf den benachbarten Grundstücken zu berücksichtigen.

5.2.3 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 vorgesehene Zelt- und Satteldachbauweise sowie deren Ausrichtung sind daher für die aktive Solarnutzung gut bis sehr gut geeignet. Im Bebauungsplan werden die zulässigen Dachformen durch Text (Nr. 6.3) festgesetzt.

5.2.4 Verschattung

Die potenzielle Verschattung durch Gebäudestellung oder schattenwerfende Gehölze wirkt sich in der Heizperiode voraussichtlich negativ auf das Potenzial für den passiven und aktiven solaren Gewinn aus. Für die vorliegende städtebauliche Planung ergibt sich kaum eine relevante Verschattung der Gebäude untereinander, d.h. die Abstände der Gebäude voneinander sind im Hinblick auf Orientierung, Gebäudehöhen und Dachformen ausreichend. Anders können sich zu geringe Abstände zu der vorhandenen Vegetation auswirken. Grundsätzlich zeigt sich, dass Teile der geplanten Bebauung durch Schattenwurf der südlich des Plangebietes vorhandenen Vegetation beeinflusst sind.

5.2.5 Weitere Potenziale

Da aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (vorhandene Gehölze, teilweise Verschattungsprobleme, Ausrichtung des Grundstückes) die Möglichkeiten der klima- und energieschonenden Optimierung im Rahmen der Bauleitplanung nur bedingt weiter optimiert werden können, liegt ein weiteres Augenmerk in der Umsetzung von energieschonenden Maßnahmen im Rahmen der Realisierung der Gebäude. Diese Maßnahmen, wie z. B. entsprechende Dämmstandards, der Einsatz von Wärmepumpen und Brennwertkesseln oder die Nutzung des Erdwärmepotenzials können gegenüber herkömmlichen Heiz- bzw. Dichtungskonzepten einen höheren Beitrag zur Energieeinsparung und Verringerung des CO^2-Ausstoßes beitragen. Die Möglichkeiten sind vielfältig und reichen bis zu ei-

ner intelligenten Haussteuerung im Zusammenspiel mit einer optimierten Belüftung der Gebäude, in die eine passive Lüftung integriert sein kann. Insgesamt werden aufgrund der zunehmenden Bedeutung diese Aspekte im Rahmen der Vermarktung der Grundstücke und bei der Entwicklung der Gebäude durch den Initiator der Planung als zusätzliche Maßnahmen der Ausstattung zur Gebäudetechnik und als Bestandteil der Energiekonzepte den späteren Kaufinteressenten angeboten.

5.3 Nachhaltigkeit und Familienfreundlichkeit

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

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

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

- Entwicklung einer brachliegenden Fläche als Beitrag zur Aufwertung des gehobenen Wohnquartiers im Bereich der Blockstraße;
- Städtebaulich hochwertige und qualitätsvolle Siedlungsentwicklung zur Ergänzung des gewachsenen Wohnquartiers als Beitrag der Innenentwicklung im Bereich Alstaden;
- Stärkung und Sicherung der vorhandenen Infrastruktur im Stadtteil mit zusätzlicher Auslastung durch hinzuziehende junge Familien (s. Kapitel 3.3 Infrastruktur).

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

In Anlehnung an die benachbarte Bebauung an der Blockstraße werden die Baugebiete des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 „Blockstraße" als Reine Wohngebiete (WR-Gebiet 1 + 2) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Zielsetzung sieht die Realisierung von bis zu 13 Hauseinheiten vor. Es wird eine Bebauung mit Doppelhäusern und einer Reihenhausgruppe festgesetzt (siehe Kapitel 5.7).

Grundsätzlich dienen die geplanten Reinen Wohngebiete dem Wohnen. Im Sinne einer ergänzenden Nutzung ist daneben auch eine Nutzung einzelner Räume mit wohnergänzenden Nutzungen zur Ausübung von freien Berufen denkbar.

In den Reinen Wohngebieten sollen zusätzliche und für das Umfeld unverträgliche Verkehrsbelastungen vermieden werden. Daher setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan durch Text fest (Nr. 1.1), dass in den Reinen Wohngebieten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner der Gebiete dienen, kleine Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind.

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

In den WR-Gebieten 1 + 2 sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig (siehe textl. Festsetzung Nr. 1.2). Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude für die geplanten Reinen 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 Verkehrsinfra-

struktur 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.

5.5 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Im Sinne des § 1 a Abs. 2 BauGB soll die Bodenversiegelung durch die nachzuweisenden privaten Stellplätze/Garagen auf einen unbedingt erforderlichen Grundstücksanteil reduziert werden. Stellplätze, Carports und Garagen sind daher ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig (siehe textl. Festsetzung Nr. 2).

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

5.6.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

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

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

5.6.2 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Für die geplanten WR-Gebiete wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Mit der Festsetzung der Geschossflächenzahl auf 0,8 kann eine zweigeschossige Bebauung entsprechend der städtebaulichen Planung realisiert werden.

5.6.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die geplante Wohnbebauung in den Reinen Wohngebieten in Form von Doppelhäusern und Reihenhausgruppen soll mit maximal zwei Vollgeschossen ausgeführt werden.

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

5.6.4 Höhe baulicher Anlagen

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Qualitätsanforderung sind für die überbaubaren Grundstücksflächen Höhen in Bezug auf die angrenzenden Verkehrsflächen festgesetzt. Die Höhenfestsetzung gewährleistet, dass trotz der festgesetzten maximalen Zweigeschossigkeit der Bebauung, das abgestimmte städtebauliche Konzept mit den entsprechenden Kubaturen und beabsichtigten Höhenentwicklungen gesichert und umgesetzt wird. Bei den Höhenfestsetzungen sind hinreichende Spielräume für die bauliche Gestaltung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielplanung berücksichtigt.

Für die Bebauung innerhalb der Reinen Wohngebiete (WR 1 + 2) werden eine maximale Traufhöhe von 6,10 m und eine maximale Firsthöhe von 11,50 m festgesetzt.

Als Traufhöhe gilt das senkrechte Maß von der Bezugsebene bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Als Firsthöhe gilt das senkrechte Maß von der Bezugsebene bis zur Oberkante des Firstes.

Bezugsebene bei der Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen ist die mittlere Höhe der jeweils unmittelbar vor dem Gebäude liegenden Straßenseite. Maßgeblich ist die ausgebaute fertiggestellte

mittlere Straßenhöhe, ansonsten die geplante. Zur Vermeidung von Dachhöhenversprüngen sind aneinander gebaute Gebäude bei der Festlegung der Bezugsebene als eine Einheit zu betrachten.

Die vorgenannten Definitionen der Trauf- und Firsthöhe sowie der Bezugsebene sind im Bebauungsplan als textliche Festsetzung Nr. 1.3 enthalten.

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

Für das Wohngebiet WR 1 wird im Bebauungsplan eine offene Bauweise in Form einer Hausgruppe festgesetzt. Für das südlich angrenzende Wohngebiet (WR 2) wird die beabsichtigte offene Bauweise in aufgelockerter Form durch die Festsetzung einer Doppelhausbebauung gesichert.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen der neu ausgewiesenen Baugebiete sollen ohne Ausnahme durch Baugrenzen festgesetzt werden, die überwiegend eine Tiefe von 14 Meter aufweisen. Die Tiefe der nordöstlichen überbaubaren Grundstücksfläche beträgt 15,0 m, wodurch wahlweise auch eine Südausrichtung der Bebauung mit Erschließung durch die private Gartenfläche möglich ist. Im Südwesten beträgt die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche 13,5 m.

Überschreitungen der Baugrenzen für Terrassenüberdachungen, Terrassentrennwände und Wintergärten zu den Gartenflächen um bis zu 3,0 Meter gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO sollen darüber hinaus zulässig sein (siehe textl. Festsetzung Nr. 1.4). Hierdurch bleibt gewährleistet, dass eine negative Beeinträchtigung der Qualitäten des öffentlichen Bereiches nicht zu befürchten ist.

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

5.8 Natur und Landschaft

Für Garagendächer und Dächer von überdachten Stellplätzen ist eine Dachbegrünung vorgesehen (siehe textl. Festsetzung Nr. 4.1). Die festgesetzte Dachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation zufließt. Außerdem ist durch die Begrünung ein Beitrag zur geringeren Aufheizung der Luft zu leisten. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind u. a. zur Gliederung des Straßenraumes vier kleinkronige, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zum Schutz der Bäume sind mindestens 2 m breite und mindestens 4 qm große Baumscheiben anzulegen. Die Scheiben sind durch Bepflanzung mit bodendeckendem Kleingehölz oder Stauden vor Oberflächenverdichtung zu schützen (siehe textl. Festsetzung Nr. 4.2).

An der südöstlichen Plangebietsgrenze ist ein Einzelbaum (Ahorn) als erhaltenswert einzustufen und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzt.

5.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb des geplanten Wohngebietes soll die Versiegelung auf den privaten Flächen auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Daher wird durch die textliche Festsetzung Nr. 5.1 gesichert, dass die Wohngärten und Vorgartenflächen mit Ausnahme der notwendigen Gartenwege, Stellplatzzufahrten, Hauseingänge, Müllstandplätze sowie Sitzplatzbereiche unversiegelt zu halten sind.

Weiterhin sind die Flächen für Stellplätze oder Carports mit deren Zufahrten sowie die privaten Fußwege mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten (siehe auch textl. Festsetzung Nr. 5.2).

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

5.10 Verkehr

5.10.1 Erschließung

Ausgehend von der Blockstraße führt die innere Erschließung in das Plangebiet und erschließt als öffentliche Mischverkehrsfläche die Plangrundstücke, von der aus zwei weitere Sticherschließungen in östlicher Richtung verlaufen. Im Süden endet die Mischverkehrsfläche in einer Aufweitung, von der aus ein öffentlicher Fuß- und Radweg die Wegeverbindung zu den südlich angrenzenden Grundstücken und Freiräumen bildet. Die Erschließung mit begleitenden Längsparkplätzen weist eine Breite von 7,4 m bzw. 7,7 m auf. Die Aufweitung der öffentlichen Mischverkehrsfläche ist mit einer Breite von 9,6 m vorgesehen und so dimensioniert, dass sie als Wendenanlage für 3-achsige-Müllfahrzeuge genutzt werden kann. Die von der Haupterschließung nach Osten abzweigenden Wohnwege weisen eine Breite von 3,5 m bzw. 4 m auf.

Die gesamten Erschießungsflächen werden als verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen ausgebaut und sind daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen „Verkehrsberuhigter Bereich" und „Rad- und Fußweg" im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Die Herstellung und Gestaltung der Straßenoberfläche erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Oberhausen auf der Grundlage eines abzuschließenden Durchführungsvertrages.

5.10.2 Ruhender Verkehr

Die Planung der Erschließung des Baugebietes in Form einer Mischverkehrsfläche beinhaltet auch die Unterbringung öffentlicher Besucherstellplätze. Entlang der Planstraße sind Besucherparkplätze als Längsparkplätze geplant. Die Parkplätze werden durch zu pflanzende Bäume (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.2) gegliedert. Die konkrete Gestaltung und Bepflanzung wird, wie die Gestaltung für die gesamte öffentliche Erschließung im Rahmen der Ausbauplanung konkretisiert und im Durchführungsvertrag geregelt.

Die privaten Stellplätze werden auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen. Neben einer Garage/Carport kann hier auch die Zufahrt als privater Stellplatz genutzt werden, so dass für jedes Wohngebäude zwei private Stellplätze zur Verfügung stehen.

5.11 Geh- und Leitungsrecht

Für die Zuwegung zur hinteren Doppelhaushälfte des südwestlichen Baufeldes werden ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger bzw. Versorger festgesetzt.

Laut Kommentierung zum Baugesetzbuch (Ernst-Zinkahn-Bielenberg) besteht die Rechtsfolge von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB darin, dass die Belastung der bezeichneten Fläche mit einem Geh-, und Leitungsrecht zugunsten der Begünstigten zulässig ist und Vorhaben, die solchen Belastungen widersprechen unzulässig sind. Durch die Festsetzung werden die Rechte selbst jedoch nicht festgesetzt oder begründet. Die Begründung der Rechte muss durch Vertrag oder durch die Eintragung von Grunddienstbarkeiten und ggf. von öffentlich-rechtlichen Baulasten erfolgen.

Im Rahmen des abzuschließenden Durchführungsvertrages wird der Vorhabenträger deshalb verpflichtet, das ausgewiesene Geh- und Leitungsrecht grundbuchlich zu sichern.

5.12 Gestaltung

Zur Sicherung eines harmonischen Gestaltungsrahmens enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan für die Reinen Wohngebiete gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW besondere Gestaltungsfestsetzungen. Der Rahmen des baulich-räumlichen Erscheinungsbildes soll im vorha-

benbezogenen Bebauungsplan über die Bestimmung der zu verwendenden Hauptmaterialien, wie Putz-, Verblend- oder Sichtmauerwerk, zur Gestaltung der Gebäudefassaden geregelt werden (siehe textl. Festsetzung Nr. 6.2).

Das baulich-räumliche Erscheinungsbild von Baugebieten wird neben der Gestaltung der Fassaden wesentlich durch die Ausprägung der Dachflächen innerhalb eines festgesetzten Gestaltungsrahmens geprägt. Zur Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens enthält der Bebauungsplan Regelungen über die Ausbildung der Dachform und -neigung sowie der Gestaltung von Dachaufbauten (siehe textl. Festsetzungen Nr. 6.1, 6.3 und 6.4).

Zur Ausprägung eines harmonischen, gestalterischen Erscheinungsbildes der Baugrundstücke soll durch die Gestaltung der Einfriedungen, der Vorgartenzonen und der Abfallanlagen sowie durch die Bemessung und bauliche Ausführung von Stellplätzen, Grundstückszufahrten und -zugängen ein Beitrag geleistet werden. Auch hierfür sieht der Bebauungsplan einen einheitlichen Gestaltungsrahmen vor. Das Anpflanzen von lebenden Hecken zur öffentlichen Verkehrsfläche soll hierbei zur Sicherung einer Mindestbegrünung und Auflockerung der Grundstücksbereiche dienen (siehe textl. Festsetzungen Nr. 6.5 bis 6.7).

6 Sonstige Belange

6.1 Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet liegt abseits großer Straßen. Jedoch befinden sich im westlichen Umfeld die Bundesautobahn BAB 3 und Gewerbebetriebe. Von der mind. 600 m entfernt verlaufenden Autobahn A 3 / E 34/35 sind jedoch keine erheblichen Lärmimmissionen wahrgenommen worden. Die im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Gewerbebetriebe bestehen seit etwa 30 Jahren. Angrenzend an diese Betriebe besteht entlang der Blockstraße bereits heute ein hoher Anteil an Wohnnutzung. Bereits heute berücksichtigen die bestehenden Betriebe und die bestehende Wohnnutzung das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Da die bestehende Wohnbebauung deutlich näher an den Betrieben liegt als die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 geplante Wohnbebauung, kann auf die Erarbeitung eines Lärm- und Geruchsgutachtens verzichtet werden.

6.2 Boden

Zur Beurteilung der Bodensituation im Plangebiet sind im Jahr 2012 zwei Bodenuntersuchungen durchgeführt worden. Im Juni 2012 ist das Gutachten „Grundstück Blockstraße 37 in Oberhausen-Alstaden –Ergebnisse einer orientierenden Boden- und Bodenluftuntersuchung, Geokom Altlasten und Wasserwirtschaft, Dinslaken" erstellt worden. Des Weiteren wurde eine „Baugrunduntersuchung für ein Baugebiet an der Blockstraße in Oberhausen, Böcke Baugrund Wasserwirtschaft, Dinslaken Dezember 2012" gefertigt. Die Ergebnisse der Gutachten und die Konsequenzen daraus können dem Kapitel 12.4.4 Schutzgut Boden entnommen werden.

6.3 Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation und ggf. weiteren Medien kann über die Erweiterung der im Umfeld vorhandenen Versorgungsnetze erfolgen.

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

Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Es befindet sich über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Alstaden" und über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Karl" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Alstaden – Gas". Eigentümerin der Bergwerksfelder „Alstaden" bzw. „Karl" ist die RAG Aktiengesellschaft, Herne. lnhaberin der Erlaubnis „Alstaden – Gas" ist die Minegas GmbH, Essen.

Zurzeit ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau bei der Bezirksregierung Arnsberg innerhalb des Plangebietes dokumentiert.

Im bei der Bezirksregierung Arnsberg geführten Bergbau Alt- und Verdachtsflächen-Katalog (BAV-Kat) sind für die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans derzeit keine Verdachtsflächen

nachrichtlich verzeichnet. In der unmittelbaren Umgebung südlich, östlich und westlich des Plangebietes liegen folgende im BAV-Kat derzeit nachrichtlich verzeichnete Verdachtsflächen:

Halde „Alstaden 2, Halde Nr. 1", BAV-Kat Nr.: 4506 - A – 019;
Halde ,,Alstaden 2, Halde Nr. 2" , BAV-Kat Nr.: 4506 - A – 001;
Betriebsfläche Schachtanlage einschl. Brikettfabrik "Alstaden 2", BAV-Kat Nr. 4506 - S – 005.

Im Bereich der o. a. Altlast-Verdachtsflächen endete die Bergaufsicht 1974 und für die Halde "Alstaden 2, Halde Nr. 1 " 1977.

Die nach der bergbaulichen Tätigkeit erfolgten Nutzungen und heute relevanten umweltbezogenen Auswirkungen dieser Verdachtsflächen können dem Umweltbericht Kapitel 12.4.4 Schutzgut Boden entnommen werden.

6.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Im Hinblick auf eine alternative Niederschlagswasserbeseitigung gemäß den Vorgaben des § 51 Landeswassergesetz NW wurde die Möglichkeit der Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser gutachterlich überprüft. In dem Gutachten „Baugrunduntersuchung für ein Baugebiet an der Blockstraße in Oberhausen, Böcke Baugrund Wasserwirtschaft, Dinslaken Dezember 2012" sind die Bodenwasserverhältnisse untersucht worden.

Hierbei wurden zur Bestimmung des höchsten, in der Vergangenheit aufgetretenen Grundwasserstandes Messstellendaten des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW und der Stadt Oberhausen ausgewertet. Da diese Pegel verschiedene und zum Teil sehr kurze Beobachtungszeiträume sowie unterschiedliche Abstände zum Plangebiet und zur Ruhr aufweisen, sind die Daten nicht direkt miteinander zu vergleichen. Daher wurden zusätzlich die Grundwasserfließrichtungen der zur Verfügung stehenden Gleichenkarten berücksichtigt. Aus diesen Bearbeitungsschritten lässt sich unter Berücksichtigung von Hochwasserereignissen der Ruhr ein höchster Grundwasserstand von 28,8 m ü. NHN ableiten.

Da bisher Angaben über die zukünftigen Geländehöhen nicht festgelegt sind, wird davon ausgegangen, dass das vorhandene Niveau der gepflasterten Flächen der bisherigen Grundstückszufahrt zum ehemaligen Lebensmittelmarkt und Stellplatzanlage mit 30,0 m bis 30,3 m ü. NHN beibehalten wird. Unter dieser Voraussetzung muss das Gelände des südöstlichen Gartens erhöht werden, da es bis zu ca. 1,50 m tiefer gelegen ist. Mit der Aufschüttung dieser Fläche auf mindestens 29,30 m ü. NHN (siehe textliche Festsetzung Nr. 3) wird die Erdgeschossfußbodenhöhe, wie auch im restlichen Plangebiet ausreichend über dem ermittelten Bemessungsgrundwasserstand von 28,80 m ü. NHN liegen. Eine Abdichtung der Gebäude/Keller sollte bis zu dieser Höhe durchgeführt werden, damit ein ausreichender Schutz gegen drückendes Wasser besteht (siehe auch Kapitel 7.1).

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass sich etwaige, nicht vorhersehbare Schwankungen des Wasserhaushaltes und damit korrespondierende, zukünftige Änderungen der Grundwasserverhältnisse anhand zurückliegender Datenreihen nicht prognostizieren lassen.

Unabhängig von den Grundwasserverhältnissen sammeln sich versickernde Niederschläge in und über den feinkörnigen Gesteinen der Auffüllung und der Hochflutablagerungen als Stauwässer.

Es ist deshalb vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser der Straße sowie der Dachflächen an den Mischwasserkanal in der Blockstraße anzuschließen. Das anfallende häusliche Schmutzwasser soll ebenfalls in den Mischwasserkanal in der Blockstraße eingeleitet werden. Im Falle einer Zunahme der Versiegelung im Vergleich zum jetzigen Versiegelungsgrad ist eine Drosselung der Abwässer vor Einleitung in den Mischwasserkanal erforderlich.

7 Kennzeichnungen

Folgende Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

7.1 Bauliche Sicherungsmaßnahmen (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Aufgrund der feuchten Bodenverhältnisse sind in den Baugebieten bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen bzw. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich. Auf ein Kellergeschoss ist zu verzichten oder eine wasserdruckdichte Unterkellerung bzw. wasserdichte Wanne unter Berücksichtigung der bautechnischen Regelwerke vorzusehen.

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

Gemäß Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 25.09.2013 befindet sich das Plangebiet über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Alstaden" und über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld "Karl" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Alstaden-Gas".

Aus diesem Grunde wird in den Bebauungsplan vorsorglich folgende Kennzeichnung aufgenommen:

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980. 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, vor Baubeginn Kontakt mit der RAG-Aktiengesellschaft in Herne aufzunehmen.

7.3 Bodenbelastungen (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Bezüglich der Altlasten wird auf das Kapitel 12.4.4 im Umweltbericht verwiesen. Aufgrund der dort beschriebenen Situation enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan folgende Kennzeichnung:

Bei den Flurstücken Nr. 640 und 870 handelt es sich um Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Weil die Anschüttung unterhalb der Versiegelung für die Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten bzw. Gartenböden auf Grund der Materialzusammensetzung nicht geeignet ist, ist geeigneter Boden in einer für eine künftige gärtnerische Bearbeitung erforderlichen Mindestmächtigkeit von 60 cm in den Garten- und Vorgartenbereichen aufzubringen. Um im Zuge der späteren gärtnerischen Bearbeitung eine Vermischung zwischen („sauberem") durchwurzelbarem und Unterboden zu vermeiden, ist ein Geogitter (wasserdurchlässig) oder ähnliches einzubauen. Neben der „Warnfunktion" für die künftigen Bewohner soll damit der Schutz des aufgebrachten qualitativ hochwertigen Oberbodens vor Durchmischung mit „schlechterem" Unterboden gewährleistet werden.

8 Hinweise

Es werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

8.1 Bodendenkmäler

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

8.2 Kampfmittelfunde

Sollte bei Veränderungen der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig auszuschließen ist. Weist der Erdaushub 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.

8.3 Erdarbeiten / Bodenbewegungen

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

8.4 Hochwassergefährdung

Das Plangebiet ist weder als Überschwemmungsgebiet der Ruhr ausgewiesen, noch liegt es innerhalb der festgesetzten Schutzzonen (I-III) gemäß der Deichschutzverordnung.

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf ist das Plangebiet durch die Ruhr bei einem häufigen und mittleren (hundertjährigem) Hochwasser nicht betroffen. Dagegen ist bei einem extremen Hochwasser (tausendjährigem), d. h. bei Versagen bzw. Überflutung des Hochwasserdeiches von einer Überflutung des Plangebietes (wie auch anderer Bereiche in Alstaden) auszugehen.

Die Hochwassergefahrenkarten und -risikokarten (Blatt B002) sind für das Plangebiet unter folgendem Link abrufbar:

http://www.flussgebiete.nrw.de/index.php/HWRMRL/Gebietsansicht/TEZG_Ruhr

9 Bodenordnung

Es ist vorgesehen, mit Realisierung der Bebauung die einzelnen, neu entstehenden Baugrundstücke als privates Einzeleigentum zu veräußern. Die Verkehrsflächen sollen nach Fertigstellung der Maßnahme an die Stadt Oberhausen übereignet werden. Entsprechende Regelungen wird der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 beinhalten. Bodenordnende Verfahren sind somit nicht erforderlich.

10 Kosten

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

Nach Übernahme der Verkehrsflächen durch die Stadt Oberhausen entstehen jährlich Unterhaltungskosten in Höhe von ca. 1.200 Euro.

11 Flächenbilanz

Reine Wohngebiete (WR)	3.710 m²
Öffentliche Verkehrsflächen	1.100 m²
Geltungsbereich gesamt	4.810 m²

12 Umweltbericht

12.1 Aufgabenstellung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen „für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB" eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben.

Im Rahmen der Planerstellung wurden die umweltbezogenen Auswirkungen der Ziele und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geprüft. Grundlage der Ermittlungen sind die folgenden plangebietsspezifischen Untersuchungen und Gutachten:

Dr. Böcke, Thorsten (2012): Baugrunduntersuchung für ein Baugebiet an der Blockstraße in Oberhausen mit Stand vom 14.12.2012.

Geokom (2012): Grundstück Blockstraße 37 in Oberhausen-Alstaden - Ergebnisse einer orientierenden Boden- und Bodenluftuntersuchung mit Stand vom 27.06.2012. Bearbeiter: Dipl.-Geol. Arnd Eickhoff.

umweltbüro essen (2013): Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 der Stadt Oberhausen mit Stand vom 30.07.2013.

12.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege als zu berücksichtigende Belange genannt, sowie in § 1 a BauGB der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden vorgegeben.

Immissionsschutzrecht

Ziele des Immissionsschutzes ergeben sich aus dem rahmensetzenden Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und einer Reihe von Regelwerken, deren Anwendungsbereiche und Verbindlichkeitsgrade für die Bauleitplanung unterschiedlich sind. Hervorzuheben sind im Rahmen der Bauleitplanung die DIN 18005, die TA-Lärm und die TA-Luft.

Naturschutzrecht

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz Nordrhein Westfalen (LG NW) legen als Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege fest, dass Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen sind. Besonders hervorgehoben wird, dass dies im besiedelten und unbesiedelten Bereich sowie in Verantwortung für zukünftige Generationen zu erfolgen hat. Beeinträchtigungen sind zu vermeiden und soweit dies nicht möglich ist, durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

Wasserrecht

Das Landeswassergesetz (LWG) wurde zur Ausfüllung der rahmenrechtlichen Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erlassen. Beide Gesetze haben unter anderem die Aufgabe,

den Wasserhaushalt als Bestandteil von Natur und Landschaft und als Grundlage für die öffentliche Wasserversorgung und die Gesundheit der Bevölkerung zu ordnen. Geregelt werden insbesondere der Schutz und die Entwicklung von Oberflächengewässern und Grundwasser, zum Beispiel mit einem Verschlechterungsverbot, sowie die Abwasserbeseitigung.

Bodenschutzrecht

Der Bodenschutz ist auf Bundesebene als Querschnittsmaterie in anderen Gesetzen (u.a. BauGB, s.o.) geregelt. Ergänzend bestimmt das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), dass die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern und erforderlichenfalls wiederherzustellen sind. Im Mittelpunkt der gesetzlichen Regelungen steht der Aspekt der Gefahrenabwehr. Ergänzend zum BBodSchG wurde insbesondere hinsichtlich Verfahrensregelungen das Landesbodenschutzgesetz erlassen.

12.3 Angaben zum Standort sowie zu Art und Umfang des Vorhabens

Auf dem durch aufstehende Gebäude und umfangreiche versiegelte Flächen charakterisierten Gelände eines ehemaligen Einzelhandelsstandortes sowie im Bereich eines daran östlich angrenzenden Gartengrundstücks südlich der Blockstraße in Oberhausen-Altstaden soll eine Wohnbebauung realisiert werden. Der überwiegende Anteil an Gehölzbeständen und Bäumen wird überplant. Das Wohn- und Geschäftsgebäude an der Blockstraße wird um den Anteil der gewerblich genutzten Räumlichkeiten reduziert bzw. zu reinen Wohnzwecken umgenutzt. Der Zugang zum Plangebiet erfolgt über die bisherige Lebensmittelmarktzufahrt.

Das Plangebiet liegt am Rand der Siedlungsflächen des Stadtteils Oberhausen-Altstaden. Die Siedlungsstruktur zeichnet sich überwiegend durch eine aufgelockerte Eigenheimbebauung mit großen Gärten aus. Nach Westen schließen sich ausgedehnte Freiflächen mit nur wenigen zu überwiegenden Wohnzwecken genutzten Gebäuden sowie die unter Landschaftsschutz stehenden naturnahen Freiflächen mit wechselfeuchten Teilflächen, Wiesen und Gehölzflächen an.

Nach Süden ist das Plangebiet durch einen ca. 20 m breiten, aber lichten Gehölzstreifen begrenzt, der sich überwiegend aus Birken zusammensetzt, die auf einer Anschüttung stocken. Südlich dieses Gehölzstreifens befinden sich die baulichen Anlagen eines Rudervereins.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung mit insgesamt fünf Doppelhäusern und drei Reihenhauseinheiten vor, die über eine zentrale Straße erschlossen werden. Die GRZ liegt bei 0,4. Im Bebauungsplan werden „Reine Wohngebiete" (WR) festgesetzt.

Die öffentliche verkehrliche Erschließung des Wohngebietes endet in einem Wendehammer, an den sich eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Rad-/Fußweg anschließt, die an der südwestlichen Plangebietsgrenze endet. Entsprechend eines Freizeitwegekonzeptes der Stadt Oberhausen soll der Weg bis zur Ruhr verlängert werden.

Die Regenentwässerung soll, so wie auch im umgebenden Siedlungsbestand, über das vorhandene Kanalsystem erfolgen.

Da die im östlichen Teil des Plangebietes bestehende Gartenbrache bis zu ca. 1,5 Meter tiefer als der Parkplatz des ehemaligen Einzelhandels liegt, werden in diesem Bereich Geländemodellierungen vorzunehmen sein.

Überschlägig ist auf der Grundlage des Rechtsplanentwurfes von folgenden Flächenanteilen auszugehen:

Wohnbauflächen und Flächen für Nebenanlagen	
(Garagen, Stellplätze etc.)	*ca. 3.710 m²*
öffentliche Verkehrsflächen	*ca. 1.100 m²*

12.4 Beschreibung der Umwelt, der Festsetzungen des Bebauungsplanes und ihrer zu erwartenden erheblichen Auswirkungen sowie der umweltrelevanten Maßnahmen

12.4.1 Status-quo-Prognose

Der aktuelle Zustand (Siedlungsbrache mit hohem Anteil versiegelter Flächen und Gartenbrache), würde im Falle eines Verzichtes auf die Umsetzung der Planungsziele so lange erhalten bleiben, bis eine andere städtebaulich höherwertige Nutzung planungsrechtlich gesichert ist. Eine dauerhafte Erhaltung der Siedlungsbrache ist, da es sich um eine gut erschlossene Innenbereichslage handelt und eine Bebauung in besonderem Maße dem Gebot des Baugesetzbuches zu einer vorrangigen Innenentwicklung entspricht, nicht zu erwarten.

Auf der Siedlungsbrache würden sich auch bei einem längeren Interimszustand keine wesentlichen ökologischen Veränderungen ergeben, auf der Gartenbrache würde sich vermutlich der Anteil der Gehölze weiter erhöhen, womit jedoch keine offenkundige ökologische Wertsteigerung verbunden wäre.

12.4.2 Schutzgut Mensch

Umweltzustand

Gesundheitsschutz (Lärmschutz)

Das Plangebiet liegt abseits großer Straßen Jedoch befinden sich im westlichen Umfeld die Bundesautobahn BAB 3 und Gewerbebetriebe. Von der mind. 600 m entfernt verlaufenden Autobahn A 3 / E 34/35 sind jedoch keine erheblichen Lärmimmissionen wahrgenommen worden. Die im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Gewerbebetriebe bestehen seit etwa 30 Jahren. Angrenzend an diese Betriebe besteht entlang der Blockstraße bereits heute ein hoher An-teil an Wohnnutzung. Bereits heute berücksichtigen die bestehenden Betriebe und die bestehende Wohnnutzung das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Da die bestehende Wohnbebauung deutlich näher an den Betrieben liegt als die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 geplante Wohnbebauung, kann auf die Erarbeitung eines Lärm- und Geruchsgutachtens verzichtet werden.

Erholung und Freizeit

Das Plangebiet stellt sich als eingezäunte Privatfläche dar, die nicht für die Öffentlichkeit erschlossen ist und für die Freizeitgestaltung keine wesentliche Bedeutung hat. Ein kleiner Teil des Plangebietes wurde als privater Garten genutzt; die Nutzung ist jedoch seit einigen Jahren aufgehoben.

Auswirkungen

Gesundheitsschutz (Lärmschutz)

Das Vorhaben wird allenfalls zu geringen Veränderungen in der Verkehrsbelastung der umgebenden Straßen führen und damit auch auf die Lärmbelastung nur sehr geringen Einfluss haben. Gegenüber der früheren Einzelhandelsnutzung dürften die Veränderungen tendenziell sogar positiv sein.

Erholung und Freizeit

Für das Vorhaben werden Flächen in Anspruch genommen, die für die Naherholung und somit im weitesten Sinne für die Gesundheit der benachbarten Bevölkerung keine erhebliche Bedeutung haben. Vorhandene Wegebeziehungen sind nicht betroffen. Auch in stadtgestalterischer Hinsicht ist keine wesentliche Veränderung zu erwarten. Positiv wirksam wird jedoch die gemäß städtebaulichem Konzept geplante Realisierung einer öffentlichen Wegeverbindung zur Ruhr.

Aufgrund der ausreichend bestehenden Versorgung mit privatem und öffentlichem Grün in den umliegenden Siedlungsflächen ist zu erwarten, dass mit einer Bebauung keine dringend erforderlichen Entwicklungspotenziale zur Verbesserung der Versorgung mit erholungswirksamem Freiraum verloren gehen.

Geplante Maßnahmen

Gesundheitsschutz (Lärmschutz)

Festsetzungen, die vornehmlich dem Gesundheitsschutz dienen, sind nicht konkret vorgesehen.

Erholung und Freizeit

Festsetzungen, die vornehmlich der anlagen- oder landschaftsgebundenen Naherholung dienen, sind insoweit vorgesehen, als über die Erfordernisse der Binnenerschließung des Plangebietes hinaus, auch eine durchgehende öffentliche Wegeverbindung festgesetzt wird (öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß-/Radweg").

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als nicht erheblich anzusehen.

12.4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Umweltzustand

Der Biotopbestand im Plangebiet wurde im Mai 2013 aufgenommen und im Hinblick auf den Artenschutz durch eine Begehung im Juli 2013 ergänzt.

Demzufolge ist mehr als die Hälfte des Vorhabengebietes von Gebäuden eingenommen oder anderweitig versiegelt (Pflaster, Asphalt).

Das Vorhaben betrifft die versiegelten Flächen eines ehemaligen Lebensmittelmarktes, die zum Einzelhandelsstandort gehörenden inzwischen brachgefallenen Begleitgrünflächen sowie eine größere Gartenbrache.

Die brachgefallenen Begleitgrünflächen erstrecken sich entlang des westlichen, östlichen und südlichen Randes der Pflasterflächen. Die Grenzmauer im Westen (außerhalb des Plangebietes) ist mit unterschiedlichen Pflanzen (Wilder Wein, Jungfernrebe, Schlingknöterich) berankt, die sich zum Teil über die randlichen Pflasterflächen ausbreiten. Die brachliegenden Pflanzbeete sind mit Gräsern und Wildstauden (u.a. Distel, Löwenzahn, Johanniskraut, Spitzwegerich, Zaunwicke, Brennnesseln) überwachsen. Als Einzelbäume wurden verschiedene nicht heimische Arten gepflanzt (Götterbaum, Trompetenbaum, Mirabelle, Zierpflaume, Kugelrobinie, Rot-Ahorn). Diese Bäume erreichen einen Stammumfang von 0,6 bis 1,5 m.

Nach Osten schließt an die Flächen des ehemaligen Einzelhandelsstandortes eine Gartenbrache an, die ca. 1,5 m tiefer liegt. Auf der Grenze stockt eine Reihe Weißdornsträucher, die ursprünglich wohl als Hecke gesetzt wurden. Die ehemals von Rasen eingenommenen Teile der Gartenfläche sind von Hochstauden (u. a. Hahnenfuß, Löwenzahn, Brennnesseln, Storchschnabel) und zunehmend durch Jungaufwuchs von Gehölzen (Ahorn, Brombeere, Eiche) eingenommen. Als ehemalige Gartenpflanzen finden sich u. a. Ehrenpreis, Maiglöckchen, Farne, Flieder, Bambus, Rosen, Scheinquitten und Korkenzieherweide. In der Gartenbrache stocken Bergahorn, Birke, Blauzeder, Apfel (abgängig), Kirsche, Lebensbaum und Robinie mit einem Stammumfang von jeweils 0,6 bis 2 m als Einzelbäume.

Eine Beurteilung der Lebensraumfunktion ergibt für die Biotoptypen des Plangebietes eine geringe, im Bereich der Gartenbrache mittlere bioökologische Wertigkeit. Das Plangebiet ist nur gering strukturiert. Die Ersetzbarkeit im Falle von Eingriffen ist aufgrund der geringen Reife und der nicht an bestimmte Standortbedingungen gebundenen Biotoptypen als grundsätzlich gut zu beurteilen.

Unter Biotopverbundgesichtspunkten kommt dem Plangebiet keine erkennbare Bedeutung zu, da es sich um eine vergleichsweise kleine, weitgehend versiegelte und von der freien Landschaft durch eine Mauer abgeschlossene Fläche handelt.

Auswirkungen

Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet die gesamte aktuelle Biotopstruktur ersetzt wird. Durch die geplanten Baumaßnahmen einschließlich der erforderlichen Geländemodellierungen im

östlichen Plangebiet werden daher etwa 1.115 m² Siedlungsbrache und ca. 1.180 m² Gartenbrache, daneben kleine Flächen mit anderen Biotoptypen sowie umfangreiche versiegelte Flächen (vgl. Kapitel 11.5.2) in Anspruch genommen Im südöstlichen Teil des Plangebietes wird ein Ahorn mit 2 m Stammumfang gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzt.

Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange gem. § 44 BNatSchG

Weder aus der Biotoptypenkartierung im Plangebiet, noch aus dem Fundortkataster (FOK) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) (LINFOS-System) liegen Hinweise auf das Auftreten von planungsrelevanten Arten im Plangebiet vor. Auch bei einer zweimaligen Begehung des Geländes im Rahmen der Artenschutzvorprüfung wurden keine Hinweise gewonnen. Ein Fledermausquartier in der lückigen Dachtraufe konnte durch die Untersuchung mit einem Fledermausdetektor ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend ist daher eine erhebliche Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten nicht zu erkennen. Außerdem gilt, dass die im Plangebiet angetroffenen Biotopstrukturen und somit auch alle theoretisch vorhandenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für planungsrelevante Arten im räumlichen Umfeld/Zusammenhang weiterhin vorhanden sind. Ökologische Funktionen, die im Plangebiet theoretisch verloren gehen könnten, sind also im Umfeld weiterhin erfüllt. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt nicht vor.

Geplante Maßnahmen

Maßnahmen, die speziell und vornehmlich dem Schutz oder der Entwicklung von Flora und Fauna bzw. dem Artenschutz dienen, sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, da ausschließlich Biotoptypen mit weiter Verbreitung und geringer, allenfalls mittlere Reife betroffen sind, nur von geringer Bedeutung.

12.4.4 Schutzgut Boden

Umweltzustand

Schutzgut Boden

Im westlichen Teil des Plangebietes wurde einst eine Schnapsbrennerei betrieben, in deren Nachfolge wurde das Gelände von einer Bauunternehmung genutzt. In der Auswertung historischer Luftbilder stellte sich diese Nutzung als „Mischschrottlagerplatz" dar, was 1994 zur Registrierung als Altstandort führte. Bei der Erbauung des nicht mehr in Betrieb befindlichen Lebensmittelmarktes Anfang der 1990er-Jahre wurde mit behördlicher Genehmigung Bodenaushub unter der Bodenplatte sowie im Arbeitsraum eingebaut, der schwach mit Mineralölkohlenwasserstoffen belastet war.

Eine technische Geländeerkundung in 2012, die sich auf den ehemaligen Einzelhandelsstandort bezog, führte zu dem Ergebnis, dass im Bereich der inneren Arbeitsraumverfüllung des Lebensmittelmarktes und teilweise unterhalb der Bodenplatte Auffüllmaterial bis maximal 3,5 m unter Fußbodenniveau eingebaut wurde. Dieses zeigte jedoch keine organoleptisch wahrnehmbaren Hinweise auf Verunreinigungen.

Anhand der vorliegenden Messergebnisse werden auf der Teilfläche des ehemaligen Lebensmittelmarktgebäudes aus abfalltechnischer Sicht die Zuordnungswerte der LAGA-Einbauklasse Z1.1 nicht überschritten. Für eine genaue Klassifizierung sind jedoch noch weitere Analysen erforderlich.

Im Außengelände des ehemaligen Lebensmittelmarktes (im Wesentlichen Parkplatz) liegt eine 1,6 - 3,5 m tief reichende Auffüllung aus natürlichen Materialien vor, die aber auch anthropogene Beimengungen (Ziegel- und Betonbruch, Schlacke) enthält. Unterhalb der Auffüllung wurde teil-

weise eine bindige Deckschicht erbohrt, die von schwach schluffigen Kiesen und Sanden unterlagert wird.

Im Rahmen einer bodenschutzrechtlichen Beurteilung der Analyseergebnisse wurde bei der gutachterlichen Untersuchung auf eine Überprüfung des Direktkontaktes Boden-Mensch verzichtet, da aufgrund der aktuell nahezu vollständigen Geländeversiegelung keine direkten Expositionsmöglichkeiten mit dem Boden gegeben sind. Im Hinblick auf eine mögliche Nutzungsänderung zum Wohngebiet mit dazugehörigen Gärten wurde festgestellt, dass das Auffüllmaterial schon aus stofflicher Sicht nicht für die Herrichtung einer durchwurzelbaren Bodenzone geeignet ist und daher in zukünftig unversiegelten Gartenbereichen mindestens bis 0,6 m unter projektierter Geländeoberfläche ausgekoffert werden sollte. Durch geeignete Maßnahmen (z. B. Einbau einer wasserdurchlässigen Grabesperre) ist zu gewährleisten, dass bei späteren Gartenarbeiten dieses Auffüllmaterial nicht mit der durchwurzelbaren Bodenschicht vermischt wird. Vor dem Hintergrund, dass Auffüllmaterial im tieferen Untergrund verbleibt, wurde der Wirkungspfad Boden-Grundwasser als beurteilungsrelevant aufgefasst. Im Probenmaterial aus der Auffüllung fielen wiederholt erhöhte PAK-Gehalte (PAK: Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) auf. Ein Schadstofftransfer aus der Auffüllung heraus in den gewachsenen Boden konnte unter der Versiegelung nicht nachgewiesen werden, im gewachsenen Boden fanden sich also keine PAK.

Zudem fiel eine punktuelle Belastung mit Mineralölkohlenwasserstoffen auf. Auch hier konnten im unterlagernden gewachsenen Boden keine Kohlenwasserstoffe nachgewiesen werden. Es wird vermutet, dass es sich um einen immobilen Altschaden handelt. Je nach zukünftiger Nutzung ist der Bereich mit erhöhter Kohlenwasserstoff-Belastung durch zusätzliche Untersuchungen lateral und vertikal einzugrenzen und das Bodenmaterial einer fachgerechten Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen.

Zwei Bodenluftanalysen auf leichtflüchtige halogenierte und auf aromatische Kohlenwasserstoffe führten zu ausschließlich negativen Befunden und wiesen keine Auffälligkeiten auf.

Eine orientierende abfallrechtliche Beurteilung des Probenmaterials aus der Auffüllung führte anhand der vorliegenden Teilanalysen zu der Erkenntnis, dass in Teilbereichen Aushub anfällt, der die Z2-Zuordnungswerte der LAGA überscheitet, überwiegend handelt es sich aber um Material der Klassen Z1 und Z2.

Detailliertere Untersuchungen sind vor Freimachung des Geländes (Abriss des leerstehenden Lebensmittelmarktes, Aufnahme der Parkplatzbefestigung) nicht sinnvoll. Es ist auch nicht auszuschließen, dass zusätzliche punktuelle Belastungen vorhanden sind.

Die Anschüttung unterhalb der Versiegelung ist für die Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten bzw. Gartenböden auf Grund der Materialzusammensetzung nicht geeignet (überwiegend Sand mit > 10% Beimengungen technischer Substrate).

Für die östliche Teilfläche außerhalb des Altstandortes (derzeit Flurstück Nr. 21, Gartenbrache) liegen Untersuchungsergebnisse vor, die belegen, dass auch dort in Teilbereichen Beimengungen anthropogenen Materials (konkret Schlacken) vorliegen können.

Im Hinblick auf den tatsächlichen Bodenaufbau ist aufgrund der früheren baulichen Nutzung wesentlicher Teilflächen und der allseits angrenzenden Bebauung davon auszugehen, dass nicht nur in den versiegelten bzw. früher überbauten Teilbereichen deutliche Veränderungen des Bodenaufbaus vorliegen, sondern auch in der Gartenbrache und daher keine nach § 1 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW (LBodSchG) besonders schutzwürdigen Böden mehr vorhanden sind.

Gemäß Bodenkarte 1:50.000 des Geologischen Dienstes NRW, Blatt L 4506 Duisburg, von 1978 und der Geologischen Karte 1:25.000 des Geologischen Dienstes NRW, Blatt 4506 Duisburg, von 1991 (Kommentar, S. 85-91) besteht der natürliche Boden im Plangebiet aus Gley-Braunerden mit Übergangsformen zum vergleyten Brauen Auenboden, d. h. es handelt sich um feinsandiglehmigen Schluffboden. Genetisch entstand er aus bis ca. 2 m mächtigen spät- oder postglazialen Hochflutlehmen über Sanden der pleistozänen Niederterrasse der Ruhr. Der Boden weist eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit und eine mittlere bis hohe nutzbare Wasserkapazität bei mittlerer Wasserdurchlässigkeit auf.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich drei Altlast-Verdachtsflächen:

Bei der Fläche „Halde "Alstaden 2, Halde Nr. 1", BAV-Kat Nr.: 4506 - A – 019; Städtische Registrier-Nr.: C15.001 handelt es sich um eine ehemalige Abraumhalde, die gebrannt hat und daher in den 80er Jahren des 20. Jahrhunderts abgetragen wurde. Das Gelände der ehemaligen Halde wurde ökologisch aufgewertet und wird jetzt als Feuchtbiotop genutzt.

Das Gelände der „Halde Alstaden 2, Halde Nr. 2", BAV-Kat Nr.: 4506 - A – 001; Städtische Registrier-Nr.: D15.002, wird zusammen mit dem größten Teil der „Betriebsfläche Schachtanlage einschl. Brikettfabrik Alstaden 2", BAV-Kat Nr.: 4506 - S – 005; Städtische Registrier-Nr.: D15.001, als Wohnbaufläche genutzt.

Ein kleiner Teil der „Betriebsfläche Schachtanlage einschl. Brikettfabrik Alstaden 2", westlich der Blockstraße ist als Altablagerung (ehemalige Rampe zwischen der Schachtanlage und der Abraumhalde „Halde 1“) unter der städtischen Registrier-Nr.: C15.003 erfasst.

Auswirkungen

Die von den Altlast-Verdachtsflächen vorliegenden Daten, Tatsachen und Erkenntnisse lassen Einwirkungsmöglichkeiten auf das Plangebiet nicht erwarten. Auf Grund der generellen Grundwasserfließrichtung in diesem Teil des Stadtgebietes nach Süden zur Ruhr hin, sind Einwirkungen der o. g. Flächen, von denen keine im Anstrom des Plangebietes liegt, für den Wirkungspfad Grundwasser – Mensch auf das Plangebiet auszuschließen.

Die Bodenuntersuchungen im Plangebiet selbst haben ebenfalls keine Hinweise auf Einwirkungen benachbarter Altablagerungen und Altstandorte auf das Plangebiet ergeben.

Die Errichtung von Verkehrsflächen und neuen Gebäuden mit gebäudebezogenen Freiflächen (Gärten) führt sowohl zur Entsiegelung derzeit versiegelter Flächen, als auch zur Versiegelung derzeit noch unversiegelter Flächen. Im Vergleich des derzeitigen und des zukünftigen Zustandes ist davon auszugehen, dass der Umfang der versiegelten Flächen im ungünstigsten Fall, also bei Ausnutzung aller Überschreitungsmöglichkeiten nach Baunutzungsverordnung, um ca. 960 m² zunehmen wird. Bei der Geländemodellierung ist darauf zu achten, dass vorhandener Mutterboden (auf dem Flurstück Nr. 21) als durchwurzelbare Bodenschicht wieder verwendet wird.

Betroffen sind Böden, die anthropogen überformt sind und unter bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkten keines *besonderen* Schutzes bedürfen.

Anschüttungsmaterial vom Altstandort (zu kennzeichnen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, s. o., Kap 7.1.2.) darf nicht auf das Gelände des Flurstückes Nr. 21 umgelagert werden, auch nicht zur Reliefnivellierung (Verschlechterungsverbot). Da eine Reliefanhebung im Gebiet des Flurstückes Nr. 21 geplant und zur Herstellung des notwendigen Abstandes zwischen Erdgeschossfußbodenhöhe und höchstem zu erwartenden Grundwasserstand von ca. 50 cm auf mindestens 29,30 m ü. NHN unausweichlich ist, ist unter der durchwurzelbaren Bodenschicht natürliches Material einzubauen. Unterhalb versiegelter Fläche dürfen auch andere Materialien zur Tragschichtherstellung verwendet werden. Umgekehrt darf überschüssiger Oberboden vom Flurstück Nr. 21 auf dem Gelände des Altstandortes zur Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten (z. B. in Gärten) verwendet werden, weil dieses Material aus demselben Baugebiet stammt. Voraussetzung dafür ist, dass etwaig vorhandene anthropogene Bestandteile separiert werden.

Geplante Maßnahmen

Weil die Anschüttung unterhalb der Versiegelung für die Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten bzw. Gartenböden auf Grund der Materialzusammensetzung nicht geeignet ist, ist geeigneter Boden in einer für eine künftige gärtnerische Bearbeitung erforderlichen Mindestmächtigkeit von 60 cm in den Garten- und Vorgartenbereichen aufzubringen. Um im Zuge der späteren gärtnerischen Bearbeitung eine Vermischung zwischen („sauberem“) durchwurzelbarem und Unterboden zu vermeiden, ist ein Geogitter (wasserdurchlässig) oder ähnliches einzubauen. Neben der „Warnfunktion“ für die künftigen Bewohner soll damit der Schutz des aufgebrachten qualitativ hochwertigen Oberbodens vor Durchmischung mit „schlechterem“ Unterboden gewährleistet werden.

Aushubmassen, die nicht im Plangebiet wiedereingebaut werden können (als Überhang oder wegen Überschreiten der Zuordnungswerte), sind ordnungsgemäß zu entsorgen (Verwertung oder

Beseitigung). Abfälle aus der Abbruchmaßnahme sind entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

Für Boden, der von außerhalb des Plangebietes zur Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten in das Plangebiet gebracht und dort eingebaut werden soll, gelten folgende Bestimmungen, die sich aus dem Bodenschutzrecht ergeben:

Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien und der Herstellung der nicht überbauten Teilflächen des Plangebiets sind die DIN 19731, die DIN 18915 und die materiellen Anforderungen der §§ 9 und 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten (§§ 3 und 9 BauO NRW, § 202 BauGB).

Die folgenden Punkte der DIN 18915 sind bei den Baumaßnahmen von besonderer Bedeutung:

- Beseitigung von störenden Stoffen und Austausch von verunreinigtem und ungeeignetem Boden: Die Bearbeitungsflächen sind vor der Bodenbearbeitung von störenden, insbesondere pflanzenschädlichen Stoffen zu säubern; hierzu zählen z. B. Baurückstände, Verpackungsreste und schwer verrottbare Pflanzenteile. Mit Fetten, Ölen, Farben und anderen pflanzengefährdenden oder umweltschädlichen Stoffen verunreinigter Boden ist auszutauschen. Für die vorgesehene Nutzung ungeeigneter Boden ist auszutauschen, wenn die Eignung durch Bodenverbesserungsmaßnahmen nicht erreicht werden kann.
- Bodenabtrag: Oberboden muss von allen Auftrags- und Abtragsflächen sowie von zu befestigenden Bau- und Baubetriebsflächen abgetragen werden. Im Wurzelbereich (Kronenbereich zuzüglich 1,50 m, bei Säulenformen zuzüglich 5,00 m nach allen Seiten) von Bäumen darf Boden nicht abgetragen werden. Soll Unterboden für Vegetationszwecke verwendet werden, ist er beim Abtrag wie Oberboden zu behandeln.
- Bodenlagerung: Oberboden und für Vegetationszwecke vorgesehener Unterboden sind abseits vom Baubetrieb geordnet zu lagern. Bodenmieten sollen nicht befahren werden. Ist dies in Ausnahmefällen nicht zu vermeiden, sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen (siehe Tabelle 1 der DIN) zu beachten. Bei Lagerung von mehr als 3 Monaten während der Vegetationszeit soll eine Zwischenbegrünung zum Schutz gegen unerwünschte Vegetation und Erosion vorgesehen werden. Die Ansaat ist nach DIN 18917 auszuführen.
- Lockerung: Vor dem Aufbringen des Oberbodens ist der Baugrund über die ganze Fläche zu lockern, wenn die Neigung nicht mehr als 1:2,5 beträgt. Bei Flächen mit Neigung größer als 1:2,5 ist der Baugrund in geeigneter Form so aufzurauen, dass eine ausreichende Verzahnung des Baugrunds mit der aufzubringenden Vegetationstragschicht ermöglicht wird. Die Lockerung hat gleichmäßig, mindestens 15 cm tief zu erfolgen und muss auch die Verdichtungen eingesetzter Geräte oder Maschinen beseitigen. Störende Verdichtungen in tieferen Bodenschichten sind zu beseitigen.

Die Ergebnisse der notwendigen Untersuchungen zur Eignung von Bodenmaterialien, die zur Auf- oder Einbringung in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht antransportiert werden sollen, sind zur Einsichtnahme aufzubewahren (§ 12 Abs. 3 BBodSchV).

Die Untersuchungen zur Eignung der Bodenmaterialien sind nach § 12 Abs. 3 BBodSchV vor dem Auf- und Einbringen durchzuführen. Die Nachweise zur Eignung der Bodenmaterialien müssen auch Herkunftsangaben und Beschreibungen im Sinne der DIN 19731, Nr. 5.1 und Nr. 5.2 enthalten. Es ist zu empfehlen, diese Nachweise bereits vor dem Einbau der Bodenmaterialien vorzulegen. Die Nachweise müssen die Lage des Ausbaugrundstückes des Bodens enthalten, d. h. Angabe von Kreis, Gemeinde, Gemarkung, Flur und Flurstück sowie bei bebauten Grundstücken ebenfalls Straße und Hausnummer. Sofern das Ausbaugrundstück nicht in Oberhausen liegt, ist zusätzlich eine Bescheinigung der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen, dass für das Ausbaugrundstück keine Hinweise auf Bodenbelastungsverdacht vorliegen. Weitere Untersuchungen hinsichtlich der Standort- und Bodeneigenschaften können verlangt werden.

Bei Einsatz von güteüberwachten Recyclingbaustoffen bzw. Sekundärrohstoffen z. B. zur Herstellung von Befestigungen oder Tragschichten sind die materiellen Anforderungen aus den Runder-

lassen „Anforderungen an den Einsatz von mineralischen Stoffen aus Bautätigkeiten (Recycling-Baustoffe) im Straßen und Erdbau" und „Anforderungen an den Einsatz von mineralischen Stoffen aus industriellen Prozessen im Straßen und Erdbau" vom 09.10.2001 einzuhalten. Für Einsatzmengen über 50 m³ sowie grundsätzlich bei Einsatz von nicht güteüberwachten Stoffen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz WHG).

Zur Realisierung des Planes sollen zunächst ältere Gebäude abgerissen werden. Im Sinne des Bodenschutzgesetzes sind Abbrüche so zu gestalten, dass die Leistungsfähigkeit der zuvor vorhandenen Böden soweit wie möglich und zumutbar wiederhergestellt wird. Dazu sind die Gebäude vollständig, d. h. einschließlich der Kellerwände, Kellerböden, der zugehörigen Oberflächenbefestigungen und deren Tragschichten zurückzubauen. Die Verfüllung der entstehenden Gruben mit geeignetem Recyclingmaterial ist nur im Bereich neuer Tragschichten unter Befestigungen oder baulichen Folgenutzungen in der tatsächlich benötigten Schichtdicke zulässig, ansonsten ist geeignetes Bodenmaterial zu verwenden. Entsprechende Auflagen und Hinweise werden in der zugehörigen Abbruchgenehmigung formuliert (§ 5 Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG - und § 4 BBodSchG in Verbindung mit §§ 2 und 1 BBodSchG).

Für alle Erdarbeiten (Aus- und Einbau sowie Um- und Zwischenlagerung) sind eine gutachterliche Begleitung und eine schriftliche Dokumentation erforderlich (siehe auch Hinweis Nr. 3).

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als nicht erheblich anzusehen.

12.4.5 Schutzgut Wasser

Umweltzustand

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Ca. 200 m südlich verläuft die Ruhr; zwischen der Ruhr und dem Plangebiet befindet sich der Hochwasserschutzdeich.

Das Plangebiet ist weder als Überschwemmungsgebiet der Ruhr ausgewiesen, noch liegt es innerhalb der festgesetzten Schutzzonen (I-III) gemäß der Deichschutzverordnung.

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf ist das Plangebiet durch die Ruhr bei einem häufigen und mittleren (hundertjährigem) Hochwasser nicht betroffen. Dagegen ist bei einem extremen Hochwasser (tausendjährigem), d. h. bei Versagen bzw. Überflutung des Hochwasserdeiches von einer Überflutung des Plangebietes (wie auch anderer Bereiche in Alstaden) auszugehen.

Die Hochwassergefahrenkarten und -risikokarten (Blatt B002) sind für das Plangebiet unter folgendem Link abrufbar:

http://www.flussgebiete.nrw.de/index.php/HWRMRL/Gebietsansicht/TEZG_Ruhr

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 26 enthält einen entsprechenden Hinweis Nr. 4.

In einem Großteil des Plangebietes sind Anschüttungen in Mächtigkeiten zwischen 0,8 und 3,5 m vorhanden. Im südöstlichen, tiefer liegenden Teil sind mit Ausnahme von anthropogen geprägten Oberböden soweit keine Anschüttungen vorhanden. Unterhalb der Anschüttungen (bzw. im tiefer liegenden südöstlichen Teil direkt im oberflächennahen Bereich) sind als natürlich gewachsene Bodenfolge zunächst bindige Hochflutablagerungen anzutreffen. Diese Hochflutablagerungen bestehen überwiegend aus feinsandigen bis tonigen Schluffen. Bei größeren Anschüttungsmächtigkeiten fehlen diese Hochflutablagerungen. Unterhalb dieser Hochflutablagerungen sind die sandig, kiesigen, z. T. schluffigen Sedimente der Niederterrasse von Rhein und Ruhr vorzufinden. Diese Terrassensedimente bilden das erste Grundwasserstockwerk. Die Fließrichtung des Grundwassers erfolgt in Richtung Ruhr.

Im Rahmen der vom Vorhabenträger beauftragten Baugrunduntersuchungen des Büro Böcke wurde der Grundwasserspiegel bei ca. 25,5 m ü. NHN angetroffen. Zu Zeiten der Baugrunduntersuchungen waren die Grundwasserstände allgemein auf einem niedrigen Niveau. Als höchsten anzunehmenden Grundwasserstand gibt der Gutachter unter Berücksichtigung von Hochwasserereignissen der Ruhr einen Grundwasserstand von 28,8 m ü. NHN an.

Über eine Nutzung von Grund- und Oberflächenwasser liegen keine Informationen vor.

Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung ist eine geringfügige Verringerung der Grundwasserneubildung durch die Zunahme der versiegelten Flächen zu erwarten. Dies wird jedoch aufgrund der gemessen am Umfang des Einzugsgebietes des Grundwasserleiters nur sehr geringen Ausdehnung des Baugebietes keine Auswirkungen auf das zur Trinkwassergewinnung genutzte Grundwasserdargebot haben und auch keine vom Grundwasser abhängige Biotope betreffen.

Ein Einfluss auf die Qualität des Grundwassers ist durch die beabsichtigten Nutzungen nicht zu besorgen.

Geplante Maßnahmen

Der Vorhabenträger beabsichtigt, das Niederschlagswasser zusammen mit dem Abwasser über die Mischwasserkanalisation in der Blockstraße abzuleiten. Im Falle einer Zunahme der Versiegelung ist eine Drosselung der Abwässer vor Einleitung in den Mischwasserkanal erforderlich. Die Sammelleitung innerhalb des Plangebietes muss noch hergestellt werden.

Auf Grund der im Plangebiet herrschenden Untergrundverhältnisse aus Anschüttungen unterschiedlicher Mächtigkeiten sowie unterlagernden Hochflutlehmen in Verbindung mit den prognostizierten Grundwasserständen wird die Möglichkeit einer ordnungsgemäßen Versickerung von Niederschlagswasser als kritisch angesehen.

Um die zukünftigen Gebäude vor eindringendem Grundwasser und die Grundstücke vor Vernässungen zu schützen, ist durch eine Bodenaufschüttung die Erhöhung des Geländes auf eine Mindesthöhe von 29,3 m ü. NHN vorzusehen.

Bodenaufschüttung

In den Bereichen, in denen das Geländeniveau unterhalb von 29,30 m über NHN liegt, ist bei einer erstmaligen Bebauung bzw. Neubebauung das Geländeniveau mindestens auf diese Höhe anzuschütten.

Ausnahmsweise können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden Ausnahmen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Begrünung Garagen- und Carportdächer (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Dächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als nicht erheblich anzusehen.

12.4.6 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Umweltzustand

Der im Plangebiet ausgebildete Klimatoptyp ist als „Siedlungsrandklima" zu bezeichnen, das gegenüber dem Freiland zwar eine geringfügige Veränderung vor allem in Hinblick auf den Temperaturgang und die Höhe von Emissionen aufweist, aber dennoch für Wohnzwecke gut geeignet ist und keinen planerischen Handlungsbedarf begründet.

Eine Luftleitungsfunktion kommt dem Plangebiet nicht zu. Eine besondere Bedeutung zur Luftregeneration ist wegen der geringen Größe aber auch wegen des hohen Versiegelungsgrades auszuschließen.

Eine besondere Leistungsfähigkeit des Plangebietes hinsichtlich eines klimatisch-lufthygienischen Ausgleiches in angrenzenden Siedlungsflächen ist somit nicht erkennbar.

Aufgrund der Siedlungsrandlage und des Fehlens größerer Emittenten in der näheren Umgebung ist davon auszugehen, dass die Immissionsbelastung im Wesentlichen der regionalen Hintergrundbelastung entspricht und die einschlägigen Grenz- und Richtwerte nicht erreicht werden. Insbesondere ist keine Grenzwertüberschreitung für Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO2) zu erwarten.

Auswirkungen

Durch die Bebauung wird allenfalls eine geringfügige und sehr kleinräumige Verschiebung der siedlungsklimatischen Charakteristika erfolgen. Durch das Vorhaben sind keine klimatischen oder lufthygienischen Auswirkungen auf benachbarte Flächen zu befürchten.

Die Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen besteht nicht.

Während der Bauabwicklung kommt es zu einer temporären Lärm- und Staubentwicklung, gegen die erforderlichenfalls Vorkehrungen im Rahmen der Baugenehmigungen getroffen werden.

Geplante Maßnahmen

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 überwiegende Wiedernutzung eines ehemaligen Einzelhandelsstandortes für eine geplante Wohnbebauung. Die mit der Entsiegelung einhergehende 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 das Entwurfskonzept wurde eine solarenergetische Überprüfung mit dem Programm „Solar-Kompakt 2010" durchgeführt (siehe Anlage 3). Die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 „Blockstraße" ist hiernach grundsätzlich geeignet, eine klimaenergetisch optimierte Bebauung zu realisieren. Durch die Planung von Doppelhäusern und einem kompakten Reihenhaus, bestehend aus jeweils 2 bzw. 3 Wohneinheiten wird aufgrund der Stellung der Gebäude eine „gute Planung mit Optimierungspotenzial" mit 32,1 Punkten (ab 35 Punkte: optimierte Planung) erzielt.

Die vorgesehene Ausrichtung der Hauptfassaden ist hinsichtlich des passiven sowie aktiven solaren Gewinns im Plangebiet als überwiegend günstig einzustufen. Bis auf das nordöstlichste Doppelhaus, das eine nördliche Ausrichtung der Hauptfassade aufweist, sind alle Gebäudetypen südlich ausgerichtet. Für dieses vorgenannte geplante Doppelhaus ist die überbaubare Grundstücksfläche jedoch so ausgelegt, dass auch eine Südausrichtung mit Erschließung durch die private Gartenfläche möglich ist. Die angedachte überwiegende Zeltdachbauweise ist zwar generell für die aktive Solarnutzung gut geeignet, jedoch weist nur ein Viertel der gesamten Dachfläche nach Süden (Anders bei Satteldächern, deren halbe Dachfläche südlich stünde).

Weitere Möglichkeiten zur Umsetzung von energiesparenden Maßnahmen sollten im Rahmen der Realisierung der Gebäude vorgesehen werden. Die Erfüllung hoher Dämmstandards, der Einsatz von Wärmepumpen und Brennwertkesseln oder die Nutzung von Fernwärme können gegenüber herkömmlichen Heiz- bzw. Dichtungskonzepten einen höheren Beitrag zur Energieeinsparung und Verringerung des CO^2-Ausstoßes beitragen. Denkbar ist eine intelligente Haussteuerung im Zusammenspiel mit einer optimierten Belüftung der Gebäude. Die genannten Maßnahmen sollten Teil eines Pakets sein, das den Grundstückskäufern durch den Vorhabenträger der Planung angeboten wird.

Sonstige spezielle Maßnahmen unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sind nicht vorgesehen.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Lufthygiene als nicht erheblich anzusehen.

12.4.7 Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild, landschaftsgebundene Erholung)

Umweltzustand

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Wesentlichen durch die bestehende Bebauung und die Lage am Rande von Siedlungsflächen mit lockerer Wohnbebauung und vergleichsweise großen Grünanteilen bestimmt.

Blickbeziehungen bestehen auch wegen der das Gelände umgebenden hohen Mauer und der Gehölzbestände nur auf kurze Entfernung. Eine Erholungsnutzung findet im Plangebiet nicht statt.

Auswirkungen

Da das Wohngebäude an der Blockstraße erhalten bleiben soll, wird sich das Ortsbild durch die geplante Bebauung nur geringfügig verändern. Die Veränderungen werden nur von wenigen Flächen aus und nur auf kurze Distanzen wahrnehmbar sein.

Die geplante Bebauung wird sich somit in die Umgebung einfügen.

Beeinträchtigungen von Flächen, die der landschaftsgebundenen Erholung dienen, sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, im Gegenteil ist durch die vorgesehene Möglichkeit, am Rande des neuen Wohngebietes eine öffentliche Wegeverbindung zu realisieren, eine Verbesserung der Erholungsfunktionen im Umfeld zu erwarten.

Geplante Maßnahmen

Als eine zum Schutzgut Landschaft zu zählende Maßnahme ist die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg" bis zur südwestlichen Grenze des Plangebietes zu nennen. Die notwendige Fortsetzung dieses Weges bis zur Ruhr ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf die Landschaft als nicht erheblich anzusehen.

12.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Umweltzustand

Schützenswerte und potenziell durch die Planung negativ betroffene Kulturgüter sind im Plangebiet oder seinem unmittelbaren Umfeld nicht zu verzeichnen. Sachgüter, die im Rahmen der Planung berücksichtigt werden müssen, sind nicht bekannt.

Auswirkungen

Planungserhebliche Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu befürchten. Insbesondere sind keine die Landschaft prägenden historischen Gebäude betroffen.
Auswirkungen auf Sachgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung zu behandeln wären, sind nicht zu erwarten.

Geplante Maßnahmen

Es wird folgender bodendenkmalrechtlicher Hinweis Nr. 1 aufgenommen:

Auf die Meldepflicht bei Antreffen von Bodendenkmälern nach § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht 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 Denkmalbehörden für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

12.4.9 Schutzgüter-Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen werden indirekt durch die beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und beurteilt. Als Wechselwirkung ist zum Beispiel die - bezogen auf den gesamten Grundwasserleiter - geringfügige Veränderung der Grundwasserneubildung und des Grundwasserdargebotes durch den ansteigenden Grad der Versiegelung zu nennen.

Mit darüber hinausgehenden und für die Bewertung entscheidenden Wechselwirkungen ist nicht zu rechnen.

12.5 Übersicht der umweltrelevanten Maßnahmen

12.5.1 Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Die planerische Konzeption sieht eine vollständige Nutzung des Plangebietes als Wohngebiet sowie für Verkehrsflächen vor.

Zur Vermeidung und Verminderung von negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden unter anderem Festsetzungen zur Dachbegrünung bei Garagen, zur Gestaltung von Vorgartenzonen und Einfriedungen sowie zur Straßenraumbegrünung getroffen. Des Weiteren wird ein Ahorn mit einem Stammumfang von 2 m im Bebauungsplan als erhaltenswert festgesetzt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen während der Bauphase werden im Rahmen der Realisierung ergriffen und sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

12.5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für die Ermittlung des für eine Vollkompensation notwendigen Umfangs von Kompensationsmaßnahmen wird das vereinfachte Verfahren gemäß "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" (MSKS et al., 1996) zugrunde gelegt. Die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens ergibt sich daraus, dass keine "besonders hochwertigen Flächen und Objekte" unmittelbar betroffen sind.

Für die Ermittlung der Größe notwendiger Kompensationsflächen werden folgende Bezugsgrößen ermittelt:

- Bewertung des Ausgangszustandes der betroffenen Flächen
- Bewertung des Zustandes der betroffenen Flächen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes.

Aus der Gegenüberstellung des aktuellen Wertes und des sich zukünftig ergebenden Wertes der Flächen wird in einer Gesamtbilanz das maximale Kompensationserfordernis - unter Berücksichtigung von Möglichkeiten zur Eingriffsreduzierung oder der Entwicklung weiterer Kompensationsmaßnahmen - errechnet.

Der **Gesamtflächenwert A** "Ausgangszustand des Untersuchungsraumes" wird im Wesentlichen durch die versiegelten Flächen sowie die Brachen, auf der Eingriffe vorgenommen werden, bestimmt.

Bei **Gesamtflächenwert B** "Zustand des Entwicklungsgebietes gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes" werden für die Eingriffsflächen folgende Annahmen getroffen:

- Unter Berücksichtigung möglicher Überschreitungen nach BauNVO werden 60 % als versiegelte Flächen und 40 % als Ziergartenflächen bilanziert. Die neu angelegten Gartenflächen gehen als gering strukturierte Gärten mit 2 Punkten in die Bilanz ein.

Daraus errechnet sich gemäß den Angaben in der folgenden Tabelle eine außerhalb des Plangebietes zu kompensierende Eingriffsintensität von **6.662 Punkten**.

Tabelle 1: Eingriffs-Ausgleichsbilanz Plangebiet

		Vor Eingriff		Nach Eingriff	
Biotoptyp	**Biotopwert**	**Flächengröße [m²]**	**Fläche x Biotopwert**	**Flächengröße [m²]**	**Fläche x Biotopwert**
Gehölzstreifen (BD3)	**5**	70	350	0	0
Gartenfläche (HJ0)	**2**	50	100	0	0
Gartenbrache	**4**	1.180	4.720	0	0
Versiegelte Flächen (Gebäude, Verkehrsflächen – Bestand)	**0**	2.395	0	0	0
öffentliche Verkehrsflächen (neu)	**0**	0	0	1.100	0
Siedungsbrache (auf ehem. Einzelhandelsfläche)	**4**	1.115	4.460	0	0
Wohnbauflächen (versiegelter Anteil 60 %)	**0**			2.226	0
Wohnbaufläche (Gartenanteil 40 %)	**2**			1.484	2.968
Gesamt		4.810	**9.630**	4.810	**2.968**
Eingriffswert (Defizit)					**6.662**

Das Kompensationsdefizit von 6.662 ökologischen Wertpunkten kann bei einer Wertsteigerung von 2 – 3 Punkten, was einer Fläche von ca. 2.000 – 3.000 m^2 entspricht, extern ausgeglichen werden. Eine detaillierte Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt bis zum Satzungsbeschluss. Als externe Ausgleichsfläche ist eine städtische Fläche im westlichen Umfeld des Plangebietes ausgewählt worden. Es handelt sich um das Flurstück Nr. 3, Flur 17, der Gemarkung Alstaden (siehe Anlage 2). Die Umsetzung der Maßnahmen wird im Durchführungsvertrag gesichert.

12.6 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden verschiedene städtebauliche Varianten entwickelt, die sich jedoch im Hinblick auf die Umweltbelange nur geringfügig unterscheiden.

Grundsätzliche Lösungsalternativen, wie solche mit einer höheren baulichen Verdichtung oder mit einer anderen Nutzung (z. B. Erhaltung der Einzelhandelsnutzung), waren nicht Gegenstand der Überlegungen.

12.7 Monitoring und Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Auswirkungen

Auf der Grundlage des § 4c BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die infolge der Durchführung des Vorhabens unvorhergesehen eintreten könnten, zu überwachen. Die Überwachung soll die Gemeinde in die Lage versetzen, Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Dieses so genannte Monitoring umfasst

die Beobachtung, Überwachung und Kontrolle der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt.

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist folgende Monitoring-Maßnahme vorgesehen:

Überprüfung des Vollzugs der konkret festgesetzten Gestaltungsmaßnahmen.

Darüber hinaus sind nach § 4 Abs. 3 BauGB die Fachbehörden (z.B. Abteilung 5 der Bezirksregierung, vormals Staatliches Umweltamt) nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Rahmen ihrer bestehenden Überwachungssysteme in der Verpflichtung, die Gemeinde zu unterrichten, ob nach ihren Erkenntnissen bei der Realisierung des Bauleitplans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Es traten keine grundsätzlichen Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Umweltauswirkungen auf.

12.8 Zusammenfassung

Es ist die Errichtung eines Wohngebietes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Verkehrsflächen geplant. Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit in weiten Teilen als Siedlungsfläche genutzt, weist demzufolge einen hohen Versiegelungsgrad auf, liegt derzeit aber brach.

Die Beurteilung der landschaftsökologischen Situation, der erkennbaren Auswirkungen des Vorhabens und der möglichen Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Umwelt lassen erkennen, dass dem Vorhaben hinsichtlich der Schutzgüter keine erheblichen Umweltbelange entgegenstehen.

Ausschlaggebend für diese Einschätzung sind folgende Aspekte:

1. Es sind ausschließlich überformte Böden bzw. versiegelte Flächen betroffen.
2. Wesentliche Veränderungen an Oberflächengewässern oder am Grundwasserstand sind infolge der Realisierung des Vorhabens nicht vorgesehen bzw. absehbar. Eine Beeinträchtigung von Hochwasserrückhalteräumen bzw. von Überschwemmungsflächen besteht nicht.
3. Die Gefahr von wesentlichen Schadstoffanreicherungen bzw. einer wesentlichen Zunahme von Emissionen oder Immissionen besteht nicht.
4. Die geringfügige Veränderung der geländeklimatischen Bedingungen beschränkt sich auf das Plangebiet. Eine Beeinträchtigung von lufthygienisch-klimatischen Ausgleichsfunktionen entsteht nicht.
5. Die zulässigen Immissionsrichtwerte für Lärmbelastungen in den umgebenden und im neuen Wohngebiet werden nach derzeitigem Kenntnisstand unterschritten.
6. Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes sind weit überwiegend Flächen mit einer geringen, untergeordnet auch solche mit einer mittleren ökologischen Bedeutung betroffen. Spezielle potenziell planungserhebliche faunistische Wechselwirkungen mit dem Umfeld sind nicht bekannt und nicht erkennbar. Besonders wertvolle und unbedingt erhaltenswerte Biotoptypen sind nicht betroffen. Es wird ein erhaltenswerter Baum im Bebauungsplan festgesetzt Es werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.
7. Unmittelbar für die Erholung bedeutsame Flächen sind nicht betroffen. Das Ortsbild wird durch die Neubebauung zwar verändert, ist anschließend aber als neu gestaltet im Sinne der landschaftsrechtlichen Regelungen zu werten.

Da im Plangebiet überwiegend Flächen von einer geringen landschaftsökologischen Bedeutung in Anspruch genommen werden sollen, handelt es sich um einen - bezogen auf die Standortpotenziale - ausgleichbaren Eingriff in Natur und Landschaft. Im weiteren Planverfahren werden die für eine Kompensation erforderlichen Maßnahmen weiter konkretisiert.

Bei Verzicht auf die Durchführung der Bebauungsplanänderung würden voraussichtlich die vorhandenen Nutzungen so lange beibehalten, bis eine andere höherwertige städtebauliche Nutzung planungsrechtlich abgesichert ist.

Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen beschränken sich auf die Kontrolle der Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz und zum Erhalt von Gehölzen.

aufgestellt:
atelier stadt & haus
Essen, 17.01.2014

gez. Muhs

Muhs

Anlagen zur Begründung:

Anlage 1: Checkliste Klimaschutz

Anlage 2: Lageplan der externen Ausgleichsmaßnahme

Anlage 3: Berechnung der erzielbaren Klimapunkte mit dem Bewertungsprogramm *SolarKompakt* durch den Bereich Umweltschutz der Stadt Oberhausen vom 12.07.2013

Anlage 4: Baugrunduntersuchung für ein Baugebiet an der Blockstraße in Oberhausen vom 14.12.2012 durch das Büro Dr. Böcke

Anlage 5: Ergebnisse einer orientierenden Boden- und Bodenluftuntersuchung vom 27.06.2012 durch das Büro Geokom

Anlage 6: Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 der Stadt Oberhausen vom 30.07.2013 durch das Umweltbüro Essen