Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/3308-01	Termin 07.04.2014	Rat der Stadt
Beschlussvorlage			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
25.03.2014	Bezirksvertretung Osterfeld	A		
01.04.2014	Planungsausschuss	V		
07.04.2014	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 676
-Baustraße / Freiligrathstraße-
Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt nach eingehender Abwägung

   a) den Stellungnahmen zu IV.A 1, 2, 4, 5 und 7 stattzugeben;

   b) der Stellungnahme zu IV.B 1 überwiegend stattzugeben;

   c) die Stellungnahmen zu IV.A 3, 6 und IV.B.2 zur Kenntnis zu nehmen.

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	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtentwicklung, -planung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart Datum 21.02.2014	Lauxen Datum 21.02.2014	Datum	Wehling Datum 07.03.2014

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

2. Der Rat der Stadt beschließt ferner:

a) den Bebauungsplan Nr. 676 -Baustraße / Freiligrathstraße- in der Fassung vom 05.11.2013 als Satzung;

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

b) die dem Bebauungsplan Nr. 676 beigefügte Begründung (inkl. Umweltbericht) in der Fassung vom 05.11.2013 als Entscheidungsbegründung.

Gesetzliche Grundlage: **§ 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), 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).**

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/3308-01	Termin 07.04.2014	Rat der Stadt

Bezug

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 676 -Baustraße / Freiligrathstraße- vom 13.02.2012 (Drucksache Nr. B/15/1784-01)

- Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 676 -Baustraße / Freiligrathstraße- vom 16.12.2013 (Drucksache Nr. B/15/3092-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja [ ]

b) Sonstige keine

Begründung

I. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Osterfeld, Flur 30, und umfasst die Flurstücke Nr. 517 (tlw.), 680, 681, 682, 683, 688 (tlw.), 727 und 728.

Es wird wie folgt umgrenzt:

- Östliche Seite der ausgebauten Rheinischen Straße;
- östliche Seite der Freiligrathstraße und
- nördliche Seite der Baustraße.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist auch dem verkleinerten Auszug des Bebauungsplans (Anlage 1) zu entnehmen.

II. Planungsanlass und -ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 676 - Baustraße / Freiligrathstraße - wird das Ziel der Entwicklung einer stadtnahen, attraktiven Wohnbebauung verfolgt. Aufgrund der Lage des Gebietes unmittelbar westlich des Zentrums Osterfeld ist einerseits eine hervorragende Anbindung an die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen gegeben und andererseits trägt eine wohnbauliche Entwicklung in diesem Bereich zur Stärkung des Nebenzentrums Osterfeld bei.

Der südliche Teil des Plangebietes war seinerzeit mit Wohngebäuden einfachster Bauweise aus den 50er Jahren bebaut. Dieser Zustand wurde im nach wie vor rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 148 vom 29.06.1981 nachvollzogen.

Mittlerweile sind die Wohngebäude im Plangebiet abgebrochen worden. Das Gelände ist zwischenzeitlich brachgefallen.

Zur wohnbaulichen Entwicklung der Gesamtfläche wurde, initiiert durch einen Vorhabenträger der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19, der am 02.05.2006 Rechtskraft erhielt, aufgestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 setzt im Wesentlichen Allgemeines Wohngebiet

fest. Darüber hinaus trifft er Reglungen zum Maß der baulichen Nutzung. Außerdem weist er zur Sicherung der Erschließungs- und Wegeflächen entsprechende Verkehrs- sowie Grünflächen und eine Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten aus.

Da aber der Vorhabenträger das Vorhaben nicht realisiert hat, konnte lediglich der Bau eines Kindergartens (durch einen anderen Investor) verwirklicht werden.

Die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 werden im Wesentlichen bei der derzeitigen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 676 beibehalten. Mit dem Bebauungsplan Nr. 676 werden nunmehr jedoch die Voraussetzungen dafür geschaffen, die Fläche unabhängig von einem bestimmten Vorhabenträger zu entwickeln bzw. zu bebauen.

Städtebaulich soll sich die geplante Wohnbebauung in die umgebenden Strukturen bzgl. ihrer Konzeption und Gestaltung einfügen und ein in Osterfeld zentral gelegenes Wohnangebot darstellen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 676 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Schaffung einer dem Standort angepassten Wohnbaustruktur, die auch die Möglichkeit der Integration nicht störender Dienstleistungen bietet;
- planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Kindergartens;
- Festsetzung von Erschließungsflächen.

Die Beschreibung der konkreten Ziele, Zwecke und Festsetzungen des Bebauungsplans sind auch der Begründung (Anlage 3) zu entnehmen. Die Begründung enthält auch den erforderlichen Umweltbericht.

III. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht für die Fläche eine Bebauung vor, die durchgängig eine Zweigeschossigkeit aufweisen soll. Insgesamt sollen auf der Fläche etwa 60 Wohneinheiten realisiert werden.

Die nördlich und westlich gelegenen Gebäude sollen von der Rheinischen Straße aus fußläufig erschlossen werden. Parkmöglichkeiten soll der Garagenhof bieten, der sich an der Ecke Rheinische Straße/Freiligrathstraße befindet. Dieser soll von der Freiligrathstraße angefahren werden.

Die Erschließung der weiteren Häuser im Inneren des Plangebietes soll von der Freiligrathstraße und der Baustraße aus erfolgen. Ausgehend von der Anbindung der Freiligrathstraße wird das Plangebiet durch eine private Erschließung zunächst in westlicher Richtung durchquert, die in eine Platzaufweitung mit weiteren Stellplatzmöglichkeiten führt. Von hier aus verläuft die Planstraße in Richtung Süden mit Anschluss an die Baustraße und erschließt die südlich gelegenen Eigenheime. Entlang der Erschließungsstraße sind mögliche Gebäude sowohl in Ost-West- als auch eine Gebäudezeile in Nord-Süd-Richtung orientiert. Der östliche Abschluss des neuen Wohngebietes erfolgt durch eine Ost-West-orientierte Bebauung entlang der Freiligrathstraße. Neben dem nordöstlichen Garagenhof sollen im Einfahrtsbereich der Freiligrathstraße sowie angrenzend an die Planstraße im Bereich der Platzaufweitung weitere Garagen errichtet werden. Außerdem sollen Stellplätze entlang der Planstraße, unmittelbar an den Gebäuden, entstehen.

Des Weiteren soll im Bereich der Platzaufweitung der privaten Erschließungsstraße ein zentraler Freibereich geschaffen werden, der durch besondere Gestaltung als Gemeinschaftsplatz genutzt werden kann. So ist vorstellbar, dass der Platz auch eine Begrünung erhält. Die endgültige Gestaltung wird im Rahmen der Ausbauplanung in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden konkretisiert.

Für die geplanten Häuser entlang der Rheinischen Straße sind Wegeverbindungen vorgesehen, damit die Bewohner nach Abstellen des eigenen Pkw im Plangebiet auf kurzen Wegen ihre zur Rheinischen Straße orientierten Hauseingänge erreichen können.

Mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Bauland und Erschließungsflächen entsteht eine optimale und ausgewogene Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche. Mit der vorgesehenen Anordnung der Gebäude und Grundstücke werden überschaubare und gegliederte Räume entwickelt, die für das neue Wohngebiet angemessen sind.

IV. Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 und nach den “Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung” der Stadt Oberhausen hat der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 676 - Baustraße / Freiligrathstraße -

- in der Zeit vom 11.06.2013 – 25.06.2013 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung und Anhörung der Planung).

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 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Eine öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) hat nach Ziffer 3.2 der vom Rat der Stadt beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 nicht stattgefunden. Der Rat hat diese Vorgehensweise durch Beschluss vom 13.02.2012 festgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 03.06.2013 erstmalig bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

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

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

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

2. **Emschergenossenschaft**
   Postfach 10 11 61
   45011 Essen

3. Energieversorgung Oberhausen AG
Postfach 10 04 20
46004 Oberhausen

4. Geologischer Dienst NRW
-Landesbetrieb-
De-Greiff-Straße 195
47803 Krefeld

5. PLEdoc GmbH
Postfach 12 02 55
45312 Essen

6. Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)
Postfach 10 16 63
45466 Mülheim a. d. Ruhr

7. ThyssenKrupp Real Estate
Bodenmanagement / Bergbauangelegenheiten
Postfach 10 21 65
45021 Essen

B. Öffentliche Auslegung und 2. Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 17.12.2013 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt worden.

In der Zeit vom 07.01.2014 bis 07.02.2014 einschließlich hat der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 676 mit Begründung (inkl. Umweltbericht) und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Während dieser Zeit sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. PLEdoc GmbH
Postfach 12 02 55
45312 Essen

2. Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)
Postfach 10 16 63
45466 Mülheim a. d. Ruhr

Kopien aller abwägungsrelevanten Stellungnahmen sind der Beratungsvorlage als Anlage 2 beigefügt.

V. Stellungnahme der Verwaltung zu den Eingaben aus der frühzeitigen Beteiligung

Zu IV.A1 Bezirksregierung Arnsberg
Postfach
44025 Dortmund

Die Bezirksregierung Arnsberg macht darauf aufmerksam, dass das Plangebiet über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern "Alt-Vondern" und "Heide", über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld "Max Haniel", über dem auf Blei- und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld "Gerhard" sowie über der auf Kohlenwasserstoffen erteilten Bewilligung "Methost" liegt. Eigentümerin der Bergbauberechtigung "Alt-Vondern" ist die Krupp Hoesch Stahl GmbH, Thyssen-Krupp Allee 1 in 45143 Essen. Eigentümerin der Bergbauberechtigungen "Heide", "Max Haniel" und "Gerhard" ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Inhaberin der Bewilligung "Methost" ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schulstraße 11 in 46519 Alpen.

Im Plangebiet hat umfangreicher Steinkohlebergbau in tiefen Bereichen stattgefunden.

Über mögliche zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich des Plangebietes ist ihr nichts bekannt. Hierzu und zu bergbaulichen Einwirkungen empfiehlt sie die RAG AG und die Krupp Hoesch Stahl GmbH am Verfahren zu beteiligen, falls nicht bereits geschehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Krupp Hoesch Stahl GmbH, die RAG Aktiengesellschaft und die ATEC Anlagentechnik GmbH sind im Rahmen der Behördenbeteiligung am 03.06.2013 bzw. 02.07.2013 von der Planungsverwaltung angeschrieben worden. Bedenken wurden bezogen auf die Bergwerks- und Bewilligungsfelder von den Gesellschaften nicht erhoben. Es wurde jedoch bezüglich des ehemaligen Bergbaus vorsorglich eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Zu IV.A2 Emschergenossenschaft
Postfach 10 11 61
45011 Essen

Gegen den Bebauungsplan bestehen seitens der Emschergenossenschaft keine Bedenken. Der folgende Hinweis sollte jedoch beachtet werden:

Die Stadt Oberhausen hat im Jahre 2005 gemeinsam mit den anderen Emscher-Kommunen und dem Land NRW die Zukunftsvereinbarung Regenwasser unterzeichnet und bekennt sich somit zu dem Ziel, den Abfluss in der Mischwasserkanalisation bis zum Jahre 2020 um 15 % zu reduzieren. Unabhängig von der Fragestellung, ob der § 51 a Landeswassergesetz (LWG) Anwendung findet oder nicht, sind deshalb alle Maßnahmen auszuschöpfen, den Regenabfluss in die Mischwasserkanalisation zu verringern. Sollte aufgrund der Bodenverhältnisse keine ober- oder unterirdische Versickerung möglich sein, können dazu auch Maßnahmen wie Dachbegrünungen, Regenwassernutzung und/oder durchlässige Befestigungen von Flächen vorgesehen werden, die weniger von der Untergrundbeschaffenheit abhängig sind.

Im Hinblick auf eine in Zukunft anstehende Entflechtung des städtischen Abwassersystems sollte für das neu zu erschließende Wohngebiet eine Entwässerung im Trennsystem erfolgen, auch wenn diese dann außerhalb des Planungsgebietes wieder an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden muss.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Realisierbarkeit einer Versickerung des Niederschlagswassers wurde durch das Büro für Umwelt- und Ingenieurgeologie BUI mit Gutachten vom 10.05.2004 überprüft.

Zur Ermittlung der Wasserdurchlässigkeit bzw. der Sickerfähigkeit der oberflächennah anstehenden Böden wurden acht Korngrößenanalysen durchgeführt. Anhand der Kornverteilung wurden für die untersuchten Proben Durchlässigkeitswerte bestimmt, wobei als Rechenwert ein Durchlässigkeitsbeiwert der im Untergrund anstehenden, überwiegend fein- bis mittelsandigen Böden von kf = 5 * 10-5 m/s empfohlen wird.

Im Ergebnis kommen für die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet die oberflächennah, z. T. unter anthropogenen Auffüllböden anstehenden Flugdecksande mit einer ausreichenden Mächtigkeit (≥2 m) in Frage. Die unterlagernden Böden der Grundmoräne sind aufgrund der sehr geringen Wasserdurchlässigkeit für die Versickerung nicht geeignet. Die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb von anthropogenen Auffüllböden ist zudem nicht genehmigungsfähig.

Das Bebauungsplangebiet weist Auffüllungen auf, die eine Mächtigkeit zwischen 0,7 m und 2,2 m haben. Diese Auffüllungen bestehen aus Sand und Kies, durchsetzt mit Ziegel- und Betonbruch, Bergematerial, Asche, Schlacke, Glas, Metall- und Kunststoffresten und können Schadstoffbelastungen mit Schwermetallen und organischen Parametern aufweisen. Das gesamte Plangebiet ist deshalb gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Insgesamt müssen die Möglichkeiten zur Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet deshalb als sehr eingeschränkt bezeichnet werden.

Für eine mögliche Rigolenversickerung von untergeordneten Teilflächen ergeben sich aufgrund der relativ geringen Durchlässigkeit des Untergrundes unverhältnismäßig große Rigolenlängen.

Von daher ist das anfallende Niederschlagswasser der umliegenden Mischwasserkanalisation zuzuführen.

Zum Umgang mit Niederschlagswasser ist jedoch in den Bebauungsplan durch textliche Festsetzung Nr. 3.4 aufgenommen worden, dass die Stellplätze und die privaten Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie die privaten Fußwege mit versickerungsfähigen Ober- und Untermaterial hergestellt werden. So kann wenigstens ein geringer Anteil des Regenwassers Bestandteil des Wasserkreislaufes bleiben.

Im Hinblick auf eine in Zukunft anstehende Entflechtung des städtischen Abwassersystems erfolgt die Entwässerung des Wohngebietes selbst im Trennsystem.

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

Zu IV.A3 Energieversorgung Oberhausen AG
Postfach 10 04 20
46004 Oberhausen

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

Eine Gasnetzerweiterung ist zurzeit nicht vorgesehen. Zur Stromversorgung sind bauseits Kabelverlegungen geplant. Es ist angedacht, die geplanten Gebäude mit Fernwärme zu versorgen. Die Gespräche mit der Stadt Oberhausen und dem Investor sind aber noch nicht abgeschlossen.

Vorhandene Leitungen, Kabel, Anschlüsse oder Anlagen dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder sonst wie beeinträchtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aus den übermittelten Planunterlagen ist ersichtlich, dass sich im Südwesten des Plangebietes Kabelleitungen befinden, die durch die geplante Bebauung überbaut werden würden. Nach Abstimmung mit der Energieversorgung Oberhausen (EVO) können die Niederspannungskabel jedoch beseitigt werden. Diese wurden laut Mitteilung der EVO bereits abgeschaltet.

Ansonsten werden die Hinweise zur Kenntnis genommen und notwendige Abstimmungen zur Versorgung des geplanten Wohngebietes mit der EVO weitergeführt.

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

Zu IV.A4 Geologischer Dienst NRW
-Landesbetrieb-
De-Greiff-Straße 195
47803 Krefeld

Nach Auffassung des Geologischen Dienstes NRW sollte bei der Baugrunduntersuchung im Hinblick auf die Standfestigkeit und Gründungsmaßnahmen der Bauwerke festgestellt werden, wo unter den oberflächennahen Auffüllungen noch druckempfindlicher Auenboden der Niederterrasse anzutreffen ist und wo sich wasserstauende tonige Grundmoränenreste befinden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme wird zur Ermittlung der Standfestigkeit der Gebäude eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.

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

Zu IV.A5 PLEdoc GmbH
Postfach 12 02 55
45312 Essen

Die PLEdoc GmbH weist auf eine außer Betrieb befindliche und stillgelegte Ferngasleitung (Nr. 1/101/1, ON 150, Blatt 36 bis 8, Schutzstreifenbreite 8 m) der ehemaligen E.ON Ruhrgas AG hin. Diese befindet sich nunmehr im Eigentum der E.ON Global Commodities SE. Die PLEdoc GmbH vertritt im Auftrag der Open Grid Europe GmbH auch die Interessen der E.ON Global Commodities SE.

Sie bittet daher, den Verlauf der Ferngasleitung anhand der beigefügten Bestandsunterlagen in den Bebauungsplan zu übernehmen, im Erläuterungsbericht entsprechend zu erwähnen und in der Legende zu erläutern. Die Höhenangaben in den Längenschnitten beziehen sich auf den Verlegungszeitpunkt. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen. Die Darstellung der Ferngasleitung ist in den Bestandsunterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.

Die außer Betrieb befindliche Ferngasleitung kann bei der weiteren Planung unberücksichtigt bleiben und, soweit es für ein Bauvorhaben erforderlich sein sollte, nach vorheriger Abstimmung mit dem Beauftragten der Open Grid Europe GmbH ausgebaut werden. Der Ausbau darf ausschließlich durch die Open Grid veranlasst werden.

Sie weist vorsorglich darauf hin, dass im Hinblick auf die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Altlasten die Leitungseigentümerin eine Kostenbeteiligung für einen erhöhten Aufwand bei Arbeiten an der Ferngasleitung, die aufgrund der Entwicklung des Baugebietes erforderlich werden können, ablehnt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Verlauf der stillgelegten Ferngasleitung, der überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes verzeichnet ist, wurde in die Unterlagen zum Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Auch enthält die Begründung zum Bebauungsplan ein entsprechendes Kapitel (5.1.4). In den Bereichen, die für die Errichtung von Hausgruppen vorgesehen sind, wird die Leitung unter Beteiligung der Open Grid zurückgebaut.

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

Zu IV.A6 Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)
Postfach 10 16 63
45466 Mülheim a. d. Ruhr

Die Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH geht davon aus, dass ihre vorhandenen Leitungen in ihrer jetzigen Lage verbleiben können. Sie weist ausdrücklich darauf hin, dass die Lage und Tiefe der in ihren Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen kann. Hausanschlussleitungen befinden sich im Eigentum der jeweiligen Anschlussnehmer. Vor Beginn von Arbeiten sollte die Lage ihrer Versorgungsleitungen durch einen Mitarbeiter der RWW vor Ort aufgezeigt werden. Außerdem ist die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen bei Arbeiten im Bereich ihrer Anlagen unbedingt zu beachten.

Einer Überpflanzung bzw. Überbauung ihrer Leitungstrassen wird sie in keinem Fall zustimmen, da Überpflanzungen bzw. Überbauungen des Trassenbereichs Risiken für den Betrieb und die Unterhaltung beinhalten und ferner den allgemeinen Regeln der Technik nach DIN 1998 und dem DVGW-Regelwerk GW 125 widersprechen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorhandenen Leitungen liegen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. In Abstimmung mit der RWW wurde vereinbart, dass die in das südwestliche Eck des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes hineinragende Leitung zurückgebaut werden kann.

Die weitere Vorgehensweise nach den einschlägigen Regelwerken ist für die Umsetzung des Projekts verpflichtend.

Eine Überbauung oder Überpflanzung der Leitungen ist nicht vorgesehen.

Die Baumaßnahme wird den Leitungsträgern rechtzeitig angezeigt, so dass mit der notwendigen Rohrnetzerweiterung frühzeitig begonnen werden kann.

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

Zu IV.A7 ThyssenKrupp Real Estate
Bodenmanagement / Bergbauangelegenheiten
Postfach 10 21 65
45021 Essen

Im Auftrag der Bergwerkseigentümerin Krupp Hoesch Stahl GmbH teilt ThyssenKrupp Real Estate mit, dass keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans vorgebracht werden. Sie bittet jedoch folgenden Hinweis aufzunehmen:

Der Bereich des Plangebietes „Baustraße / Freiligrathstraße“ liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Alt Vondern“. Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherungsanfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer zu richten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wurde bezüglich des ehemaligen Bergbaus vorsorglich folgende Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB in den 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 Ruhrkohle AG in Herne und der Krupp Hoesch Stahl GmbH in Essen aufzunehmen.

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

VI. Stellungnahme der Verwaltung zu den Eingaben aus der Offenlage und 2. Behördenbeteiligung

Zu IV.B1 PLEdoc GmbH
Postfach 12 02 55
45312 Essen

Die PLEdoc GmbH ist von der Open Grid Europe GmbH, Essen, und der GasLiNE GmbH & Co.KG, Straelen beauftragt, die Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren wahrzunehmen. Sie vertritt im Auftrag der Open Grid Europe GmbH insoweit auch die Interessen der E.ON Global Commodities SE.

Sie hat deshalb die in den Bebauungsplan bereits eingetragene Trasse der stillgelegten Ferngasleitung (Nr. 1/101/1, ON 150, Blatt 36 bis 8, Schutzstreifenbreite 8 m) der ehemaligen E.ON Ruhrgas AG anhand der Bestandspläne überprüft, teilweise berichtigt und Leitungskenndaten hinzugeschrieben. Sie bittet, den korrigierten Verlauf der Ferngasleitung aus deklaratorischen Gründen anhand der beigefügten Bestandspläne in den Bebauungsplan zu übernehmen. Die Höhenangaben in den Längenschnitten beziehen sich auf den Verlegungszeitpunkt. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen. Die Darstellung der Ferngasleitung ist sowohl im Bebauungsplan als auch in den Bestandsplänen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.

In der nachrichtlichen Übernahme (unter Punkt IV) und in der Begründung unter Punkt 5.14 wird bereits auf die Ferngasleitung der E.ON Global Commodities SE hingewiesen. Hier wird auch auszugsweise ihr Schreiben vom 12.06.2013 (siehe zu IV.A.5) zitiert. Mit den dort niedergelegten Textpassagen sind sie einverstanden.

Die außer Betrieb befindliche Ferngasleitung kann bei der weiteren Planung unberücksichtigt bleiben und, soweit es für ein Bauvorhaben erforderlich sein sollte, nach vorheriger Abstimmung mit dem Beauftragten der Open Grid Europe GmbH ausgebaut werden. Der Ausbau darf ausschließlich durch die Open Grid veranlasst werden.

Sie weist vorsorglich darauf hin, dass im Hinblick auf die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Altlasten die Leitungseigentümerin eine Kostenbeteiligung für einen erhöhten Aufwand bei Arbeiten an der Ferngasleitung, die aufgrund der Entwicklung des Baugebietes erforderlich werden können, ablehnt.

Innerhalb des zur externen Kompensation vorgesehenen Flurstücks (Gemarkung Sterkrade, Flur 13, Flurstück Nr. 766) verlaufen keine Versorgunganlagen der Open Grid Europe GmbH, der GasLINE GmbH und der E.ON Global Commodities SE.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Verlauf der stillgelegten Ferngasleitung, der überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes verzeichnet ist, wurde im Bebauungsplan gemäß den Angaben durch die PLEdoc GmbH korrigiert. In den Bereichen, die für die Errichtung von Hausgruppen vorgesehen sind, wird die Leitung unter Beteiligung der Open Grid zurückgebaut.

Der Hinweis bezüglich der Kostenbeteiligung, für ggf. erhöhten Aufwand bei Arbeiten an der Leitung wegen der Altlastensituation, wird zur Kenntnis genommen.

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

Zu IV.B2 Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)
Postfach 10 16 63
45466 Mülheim a. d. Ruhr

Die Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH weist auf ihre vorhandenen Wasserleitungen im Bereich der Baustraße und Freiligrathstraße hin. Sie weist auch darauf hin, dass die Lage und Tiefe der in ihren Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen kann. Hausanschlussleitungen befinden sich im Eigentum der jeweiligen Anschlussnehmer. Vor Beginn von Arbeiten sollte deshalb die Lage der Versorgungsleitungen durch einen Mitarbeiter der RWW vor Ort aufgezeigt werden.

Bei Baumaßnahmen ist ihre Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen im Bereich ihrer Anlagen unbedingt zu beachten.

Alle Kosten, die durch Sicherungs- und Entsorgungsmaßnahmen aufgrund von Bodenbelastungen oder durch das Vorhandensein von Kampfmitteln zukünftiger Trassenbereiche für ihre Leitungen entstehen, werden nicht durch sie getragen. Im Übrigen verweist sie auf ihr Schreiben vom 07.06.2013 (siehe Punkt IV.A.6).

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorhandenen Leitungen liegen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. In Abstimmung mit der RWW wurde vereinbart, dass die in das südwestliche Eck des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes hineinragende Leitung zurückgebaut werden kann.

Die weitere Vorgehensweise nach den einschlägigen Regelwerken ist für die Umsetzung des Projekts verpflichtend.

Die Baumaßnahme wird den Leitungsträgern rechtzeitig angezeigt, so dass mit der notwendigen Rohrnetzerweiterung frühzeitig begonnen werden kann.

Der Hinweis bezüglich der Kosten durch Sicherungs- und Entsorgungsmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen.

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

VII. Weiterer Verfahrensablauf

Die Einwender werden über die Entscheidung des Rates der Stadt schriftlich informiert. Mit der anschließenden öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen wird der Bebauungsplan Nr. 676 rechtskräftig.

VIII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt entscheidet über die vorgebrachten Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan Nr. 676 - Baustraße / Freiligrathstraße - als Satzung.

Die Ziele des bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 (Rechtskraft: 02.05.2006) zur Entwicklung einer stadtnahen, attraktiven Wohnbebauung werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 676 weiterverfolgt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 676 sollen jedoch die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, die Fläche unabhängig von einem bestimmten Vorhabenträger entwickeln bzw. bebauen zu können.

Die geplante Wohnbebauung soll sich in die umgebenden Strukturen bzgl. ihrer städtebaulichen Gestaltung einfügen und ein in Osterfeld zentral gelegenes Wohnangebot darstellen. Es ist im Plangebiet eine Bebauung vorgesehen, die durchgängig eine Zweigeschossigkeit aufweisen soll. Insgesamt sollen auf der Fläche etwa 60 Wohneinheiten realisiert werden.

Der vorhandene Kindergarten wird als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung -Kindergarten- planungsrechtlich bestätigt.

Anlagen

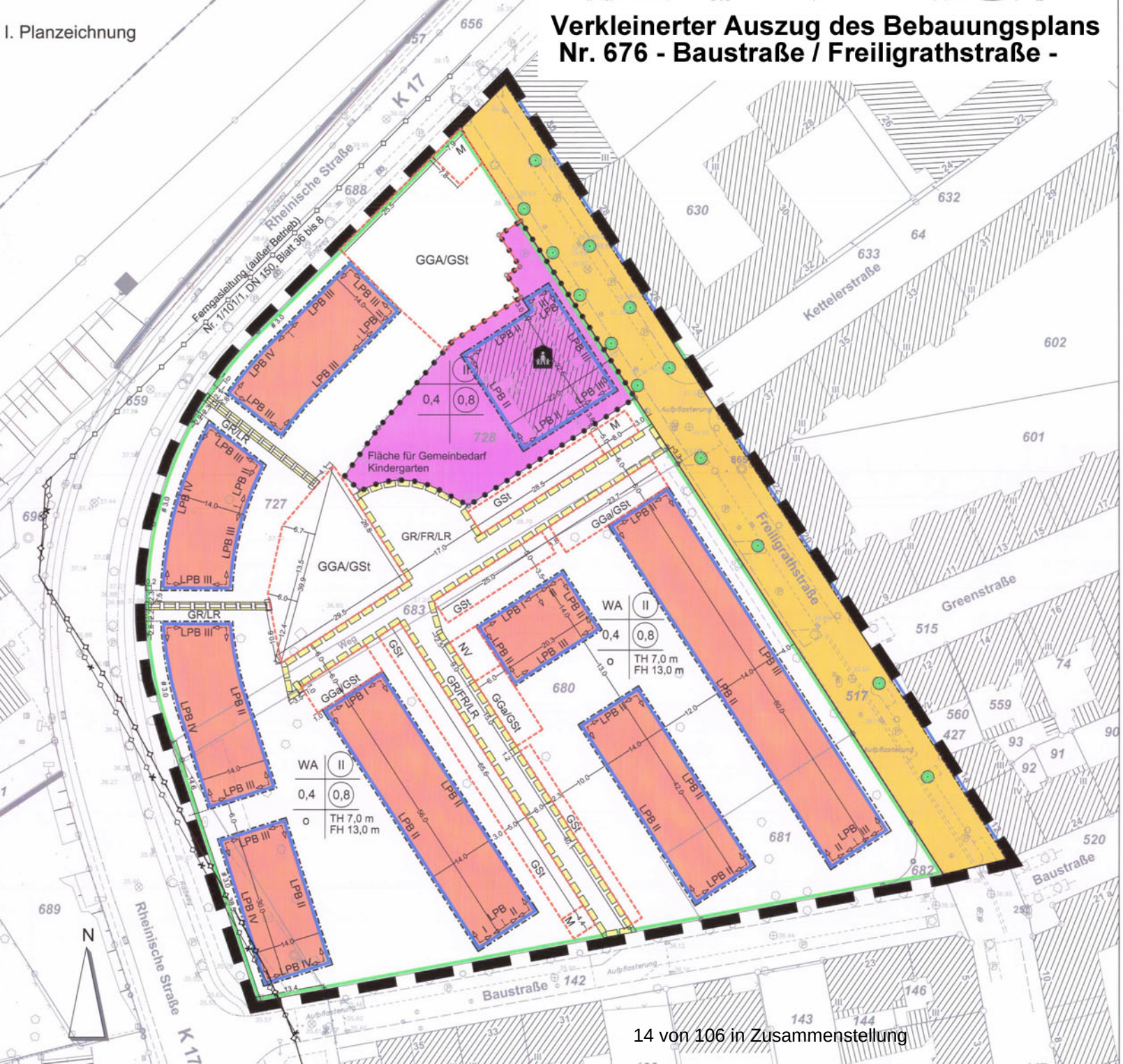
Anlage 1: Verkleinerter Auszug des Bebauungsplans

Anlage 2: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Anlage 3: Begründung (inkl. Umweltbericht) zum Bebauungsplan

I. Planzeichnung

Verkleinerter Auszug des Bebauungsplans Nr. 676 - Baustraße / Freiligrathstraße -



VI. Planzeichenerklärung

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (überbaubare Grundstücksfläche)

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

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ)

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

(II) — zwingend zweigeschossig

Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

TH — Traufhöhe als Höchstmaß (s. textliche Festsetzung Nr. 1.3)

FH — Firsthöhe als Höchstmaß (s. textliche Festsetzung Nr. 1.3)

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

o — offene Bauweise

Baugrenze

Flächen für Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Kindergarten

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhalt von Bäumen

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

GR Gehrecht zugunsten der Anlieger
FR Fahrrecht zugunsten der Anlieger
LR Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Umgrenzung von Neben- und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:

GGa — Gemeinschaftsgaragen
GSt — Gemeinschaftsstellplätze
M — Müllstandort (gemeinschaftlich)
NV — Nebenanlagen zur Versorgung des Wohngebietes mit Wärme und elektrischem Strom

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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

Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgungsleitung unterirdisch, bereits stillgelegt siehe IV. Nachrichtliche Übernahme

Sonstige Darstellungen

LPB III — Darstellung der Lärmpegelbereiche als Grundlage für die Bemessung der vorzunehmenden Schallschutzmaßnahmen gemäß textlicher Festsetzung II. Nr. 5

Eingegangene Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB

Stadt Oberhausen
Dezernat 0
Stadtkanzlei
Eing. 26. Juni 2013

z.K.	K.W.	Bon	De	Alt	Mid	Brö

Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW

5 Planen und Bauen in Wohnen
5-1 Bereich Stadtplanung
BL 5-1-20 UDB
Eingang - 1. JULI 2013
5-1-00 | 5-1-10 | 5-1-20 | 5-1-30
05-1-20
Wv 2/7

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadt Oberhausen
Technisches Rathaus
Sterkrade
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen

28. JUNI 2013

Datum: 20. Juni 2013
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
65.52.1-2013-325
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Herr Mennekes
Frau Baginski
Telefon: 02931/82-3665
Telefon: 02931/82-3581
Fax: 02931/82-

Goebenstraße 25
44135 Dortmund

1. Beteiligung bei der Aufstellung des BP Nr. 676
-Baustraße / Freiligrathstraße-

Ihr Schreiben vom 03.06.2013 -5-1-30/Ob-

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse gebe ich folgende Hinweise:

Das o. g. Plangebiet liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Alt-Vondern“ und „Heide“, über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Max Haniel“, über dem auf Blei- und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld „Gerhard“ sowie über der auf Kohlenwasserstoffen erteilten Bewilligung „Methost“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Alt-Vondern“ ist die Krupp Hoesch Stahl GmbH, ThyssenKrupp Allee 1 in 45143 Essen. Eigentümerin der Bergbauberechtigungen „Heide“, „Max Haniel“ und „Gerhard“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Inhaberin der Bewilligung „Methost“ ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schulstraße 11 in 46519 Alpen.

Im Plangebiet hat umfangreicher Steinkohlebergbau in tiefen Bereichen stattgefunden.

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:
DE123878675

Über mögliche zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich des Plangebietes ist hier nichts bekannt. Hierzu und zu bergbaulichen Einwirkungen empfehle ich die RAG AG und die Krupp Hoesch Stahl GmbH am Verfahren zu beteiligen, falls nicht bereits geschehen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:

(A. Mennekes)

EMSCHER
EGLV.DE GENOSSENSCHAFT

EMSCHERGENOSSENSCHAFT · Postfach 10 11 61 · 45011 Essen

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-30
46042 Oberhausen

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

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

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

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Bearbeiter	Ruf / E-Mail	Datum
5-1-30/Ob	03.06.2013	12-AM 10 1.197185	Milonas	104-2841 milonas.carmen@eglv.de	01.07.2013

Bebauungsplan Nr. 676 „Baustraße/Freiligrathstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Bedenken. Der folgende Hinweis sollte jedoch beachtet werden:

Die Stadt Oberhausen hat im Jahr 2005 gemeinsam mit den anderen Emscher-Kommunen und dem Land NRW die Zukunftsvereinbarung Regenwasser unterzeichnet und bekennt sich somit zu dem Ziel, den Abfluss in der Mischkanalisation bis zum Jahr 2020 um 15 % zu reduzieren. Unabhängig von der Fragestellung, ob der § 51a LWG Anwendung findet oder nicht, sind deshalb alle Maßnahmen auszuschöpfen, den Regenabfluss in die Mischkanalisation zu verringern. Sollte aufgrund der Bodenverhältnisse keine ober- oder unterirdische Versickerung möglich sein, können dazu auch Maßnahmen wie Dachbegrünungen, Regenwassernutzung und/oder durchlässige Befestigung von Flächen vorgesehen werden, die weniger von der Untergrundbeschaffenheit abhängig sind.

Dieses Papier trägt die Umweltzeichen EU Ecolabel® und FSC®

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

Im Hinblick auf eine in Zukunft anstehende Entflechtung des städtischen Abwassersystems sollte für das neu zu erschließende Wohngebiet eine Entwässerung im Trennsystem erfolgen, auch wenn diese dann außerhalb des Planungsgebietes wieder an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden muss.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

(Kurre)

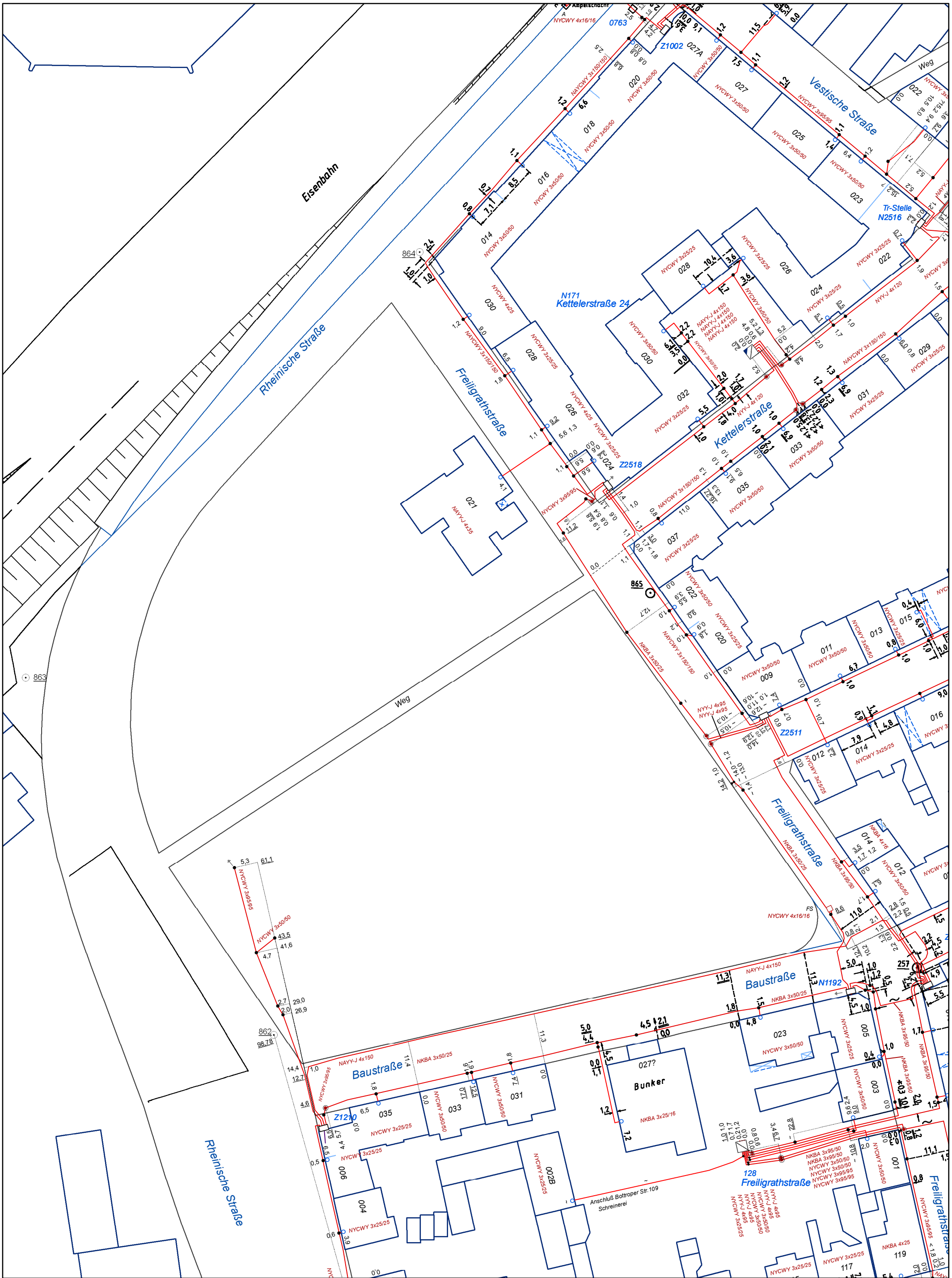
i.A.

(Milonas)

Sie betrachten: 676 - Baustraße/Freiligrathstraße
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
Zeitraum: 03.06.2013 - 03.07.2013

[1] Stellungnahme wurde abgegeben!

Sachbearbeiter:	Ulrike Kerkenbusch, Administrator
Behörde:	Energieversorgung Oberhausen AG
Abgabedatum:	02.07.2013
Aktenzeichen:	*Nicht angegeben.*
Stellungnahme:	Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan. Eine Gasnetzerweiterung ist z.Zt. nicht vorgesehen. Zur Stromversorgung sind bauseits Kabelverlegungen geplant. Es ist angedacht, die geplanten Gebäude mit Fernwärme zu versorgen. Die Gespräche mit der Stadt Oberhausen und dem Investor sind aber noch nicht abgeschlossen. Vorhandene Leitungen, Kabel, Anschlüsse oder Anlagen dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder sonst wie beeinträchtigt werden. Bestandspläne werden per MAil umgehend zugeschickt i.A. Ulrike Kerkenbusch
Nachträge:	*Keine Nachträge / Ergänzungen vorhanden.*



Energie-Netz GmbH	Planauskünfte bestehen aus: Pläne aller Netze, Zeichenlegenden, ergänzende Feldbücher, Niederschrift und Schutzanweisungen

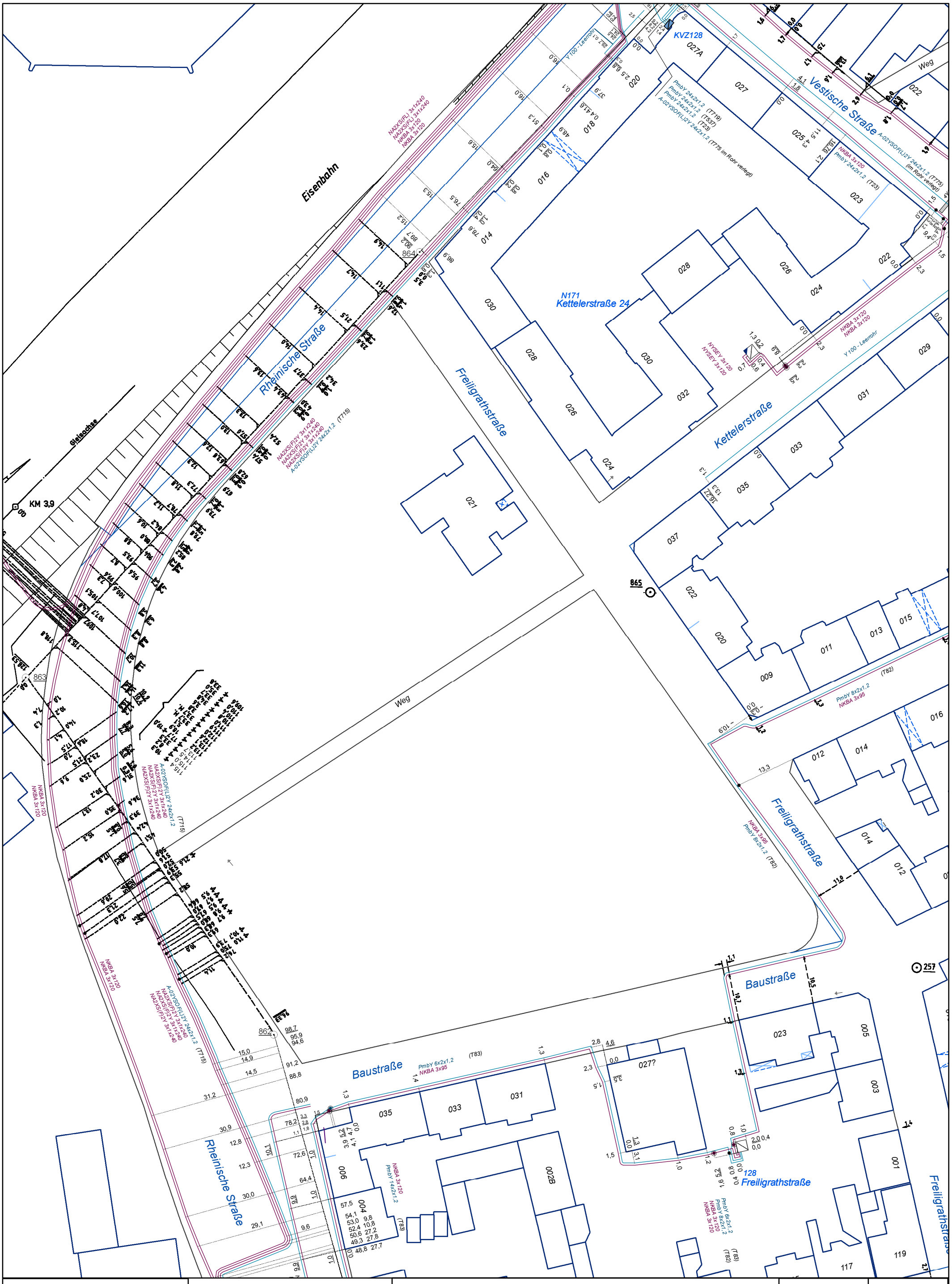
BAUAUSKUNFT_NSP

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.

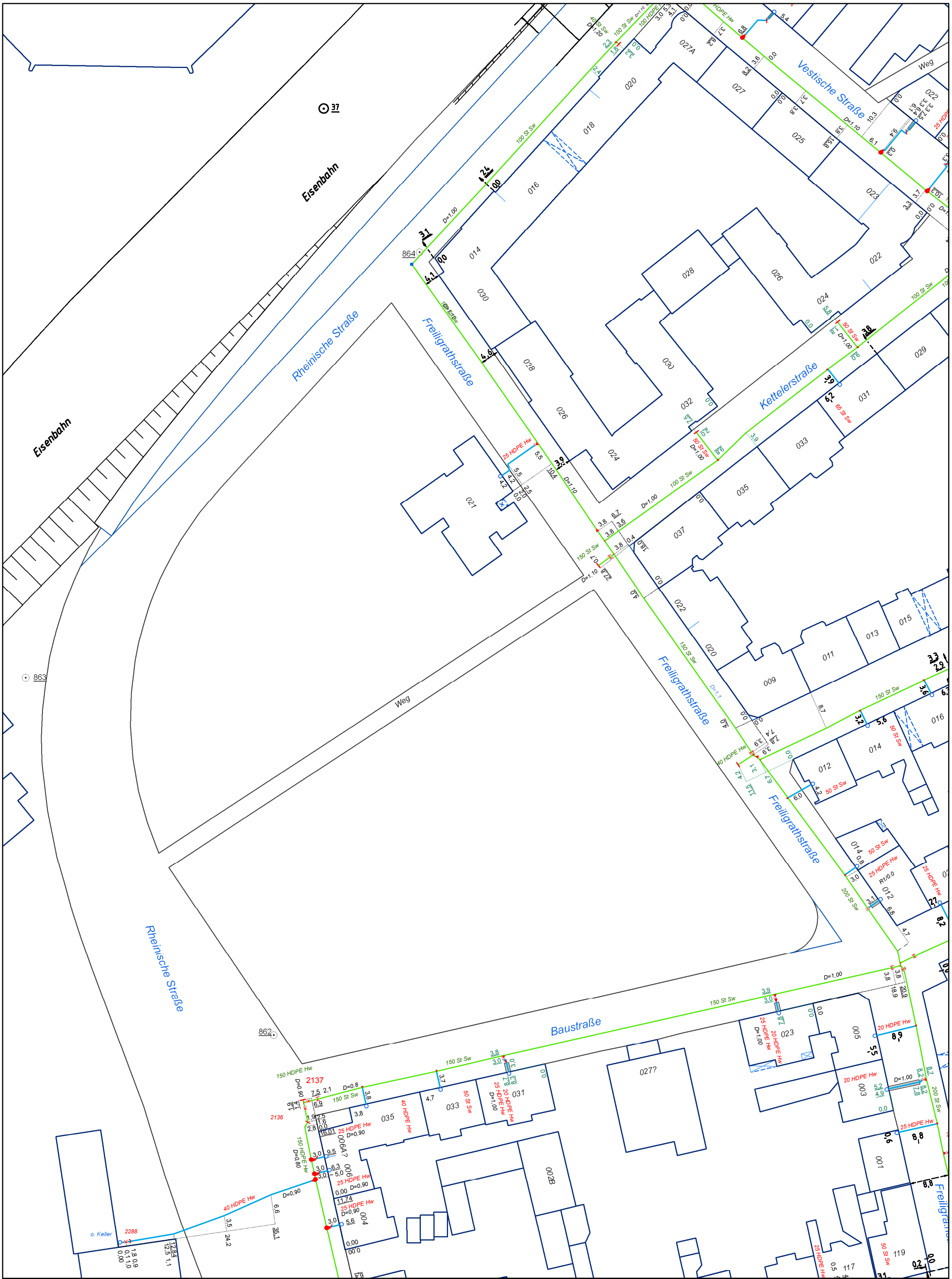
N

Maßstab:	1:750 (DinA3)
Bearbeiter:	e50ker
Ausgabedatum:	02.07.2013

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



evo 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. evo Energie-Netz GmbH, Danziger Str. 31, 46045 Oberhausen, Te.: 0208 8352205	N Maßstab: 1:750 (DinA3) Bearbeiter: e50ker Ausgabedatum: 02.07.2013



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

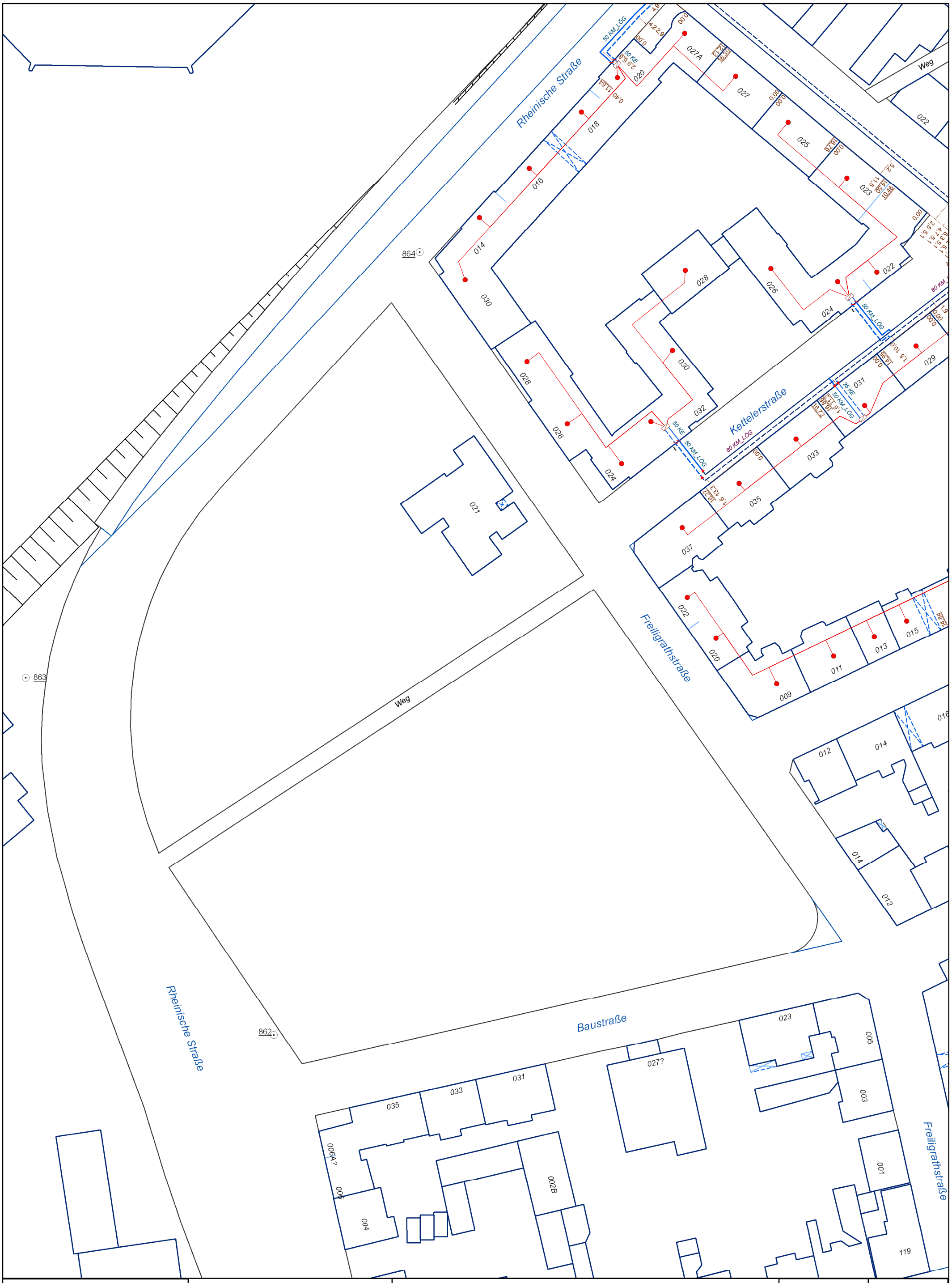
BAUAUSKUNFT_GAS

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.

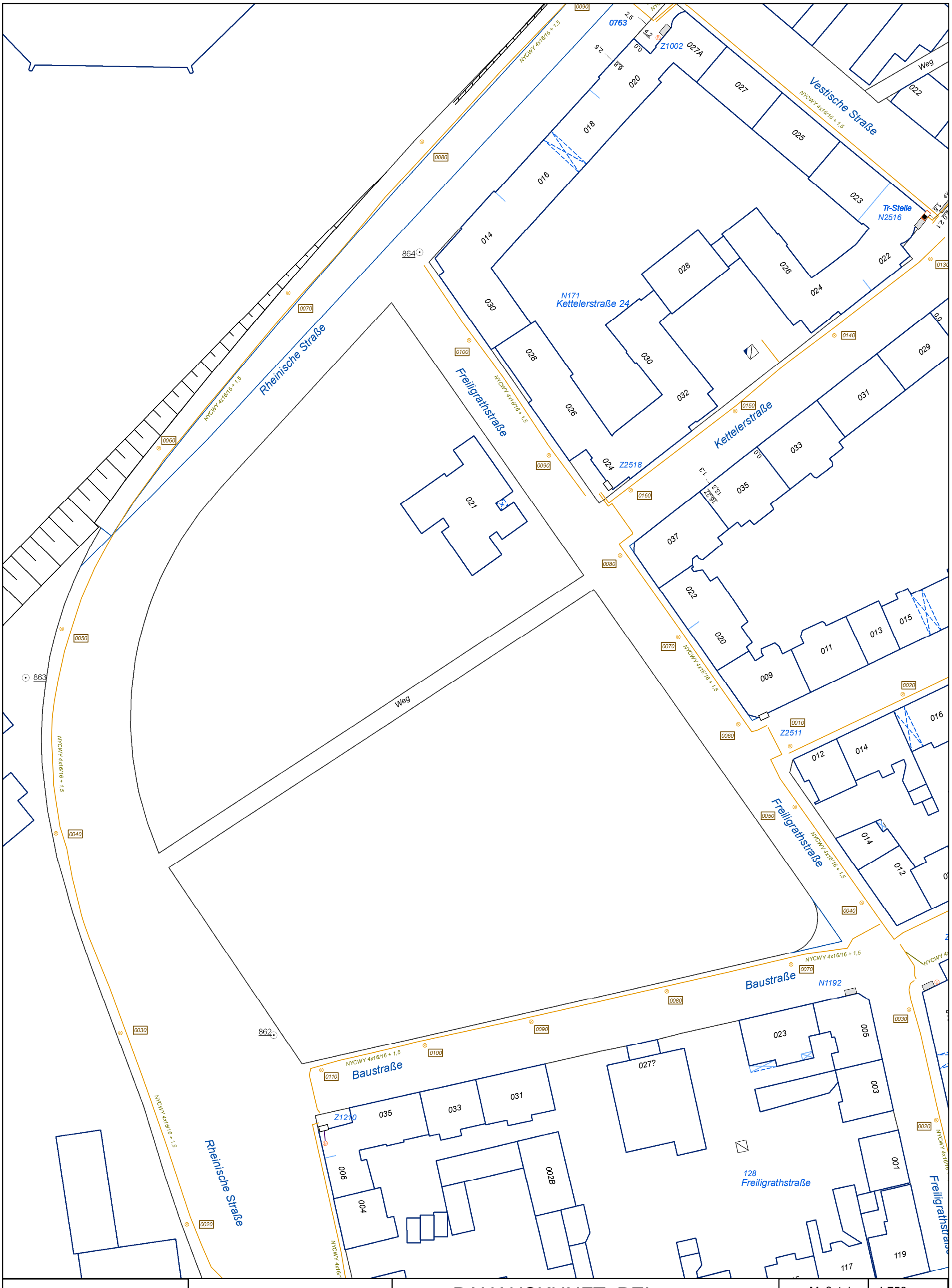
N

Maßstab:	1:750 (DinA3)
Bearbeiter:	e50ker
Ausgabedatum:	02.07.2013

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



evo 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: 1:750 (DinA3) Bearbeiter: e50ker Ausgabedatum: 02.07.2013



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

Maßstab:	1:750 (DinA3)
Bearbeiter:	e50ker
Ausgabedatum:	02.07.2013

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

Sie betrachten: **676 - Baustraße/Freiligrathstraße**

Aktuell Verfahrensschritt: **Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB**
Zeitraum: 03.06.2013 - 03.07.2013

[1] Stellungnahme wurde abgegeben!

Sachbearbeiter: Ina Dr. Hantl, Administrator

Behörde: Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb

Abgabedatum: 12.06.2013

Aktenzeichen: GD -AZ.: 31.130 – 3766 – 2013

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei der Baugrunduntersuchung sollte im Hinblick auf die Standfestigkeit und Gründungsmaßnahmen der Bauwerke festgestellt werden, wo unter den oberflächennahen Auffüllungen noch druckempfindlicher Auenboden der Niederterrasse anzutreffen ist und wo sich wasserstauende tonig Grundmoränenreste befinden.

Siehe auch:

1. Ingenieurgeologische Karte im Maßstab 1 : 25.000 . Blatt – Nr. 4407 Bottrop. 2000. Hrsg.: Geologischer Dienst NRW. ISBN: 3 – 86029-559-5.

2. Geologische Karte von NRW im Maßstab 1 : 25.000, Blatt – 4407 Bottrop. 2. Aufl. 2000. Mit Erläuterungen. Hrsg.: Geologischer Dienst NRW. ISBN 3-86029-125 -2.

3. Hydrologische Karte 1 : 25 000 (HyK 25), Blatt Nr. 4407 Bottrop.. Hrsg.: Landesumweltamt NRW.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Dr. Hantl

Fachbereich
Landes- und Regionalplanung, Bodenschutz
Geologischer Dienst NRW - Landesbetrieb -
De-Greiff-Str. 195
D-47803 Krefeld

Tel.: +49 (0) 21 51 / 897 - 430
Fax: +49 (0) 21 51 / 897 - 505
Email: ina.hantl@gd.nrw.de
Internet: http://www.gd.nrw.de

Nachträge: *Keine Nachträge / Ergänzungen vorhanden.*

ϕ per Mail ash
26.06.2013

bitte auch Bll 1-3 und 47
die Deutsche Reihenhaus informiert

PLEDOC
Wissen, wo es langgeht.

PLEdoc GmbH ▫ Postfach 12 02 55 ▫ 45312 Essen

Stadt Oberhausen
FB 5-1-30
46042 Oberhausen

5 Planen, Bauen und Umwelt
5-1 Bereich Stadtplanung
BL | 5-1-20 | UDB
Eingang 18. JUNI 2013
5-1-00 | 5-1-10 | 5-1-20 | 5-1-30

per Mail ash 26.06.2013

Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung
Telefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 - 160
E-Mail fremdplanung@pledoc.de

Nr 18/6

zuständig Georg Schmidt-Efferoth
Durchwahl 0201/36 59 - 324

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
5-1-30/Ob, Oberstraß	03.06.2013	PLEdoc GmbH	**123219**	**12.06.2013**

1. Beteiligung bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), Bebauungsplan 676 - Baustraße/Freiligrathstraße

hier: außer Betrieb befindliche Ferngasleitung Nr. 1/101/1, DN 150, Blatt 36 bis 8, Schutzstreifenbreite 8 m

Interessenvertretung: E.ON Global Commodities SE

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Wirkung zum 02. Mai 2013 ist die E.ON Ruhrgas AG auf die E.ON Global Commodities SE verschmolzen worden. Die außer Betrieb befindlichen und stillgelegten Ferngasleitungen der ehemaligen E.ON Ruhrgas AG sind somit Eigentum der **E.ON Global Commodities SE.**

Die PLEdoc ist von der Open Grid Europe GmbH, Essen, und der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen beauftragt, die Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren wahrzunehmen. Wir vertreten im Auftrag der Open Grid Europe GmbH insoweit auch die Interessen der E.ON Global Commodities SE.

Die uns mit Ihrer obengenannten Zuschrift übermittelten Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 676 senden wir Ihnen als Anlage zurück. In diesen Plan haben wir die Trassenführung der eingangs genannten Ferngasleitung grafisch übernommen und Leitungskenndaten hinzugeschrieben.

Wir bitten Sie, den Verlauf der Ferngasleitung aus deklaratorischen Gründen anhand der beigefügten Bestandsunterlagen in den Bebauungsplan zu übernehmen, im Erläuterungsbericht entsprechend zu erwähnen und in der Legende zu erläutern. Die Höhenangaben in den Längenschnitten beziehen sich auf den Verlegungszeitpunkt. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen.

Die Darstellung der Ferngasleitung ist sowohl im Bebauungsplan (Vorentwurf) als auch in den Bestandsunterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.

Die außer Betrieb befindliche Ferngasleitung kann bei der weiteren Planung unberücksichtigt bleiben und, soweit es für ein Bauvorhaben erforderlich sein sollte, nach vorheriger Abstimmung mit dem Beauftragten der Open Grid Europe GmbH ausgebaut werden. Der Ausbau darf ausschließlich durch die Open Grid veranlasst werden.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass im Hinblick auf die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Altlasten die Leitungseigentümerin eine Kostenbeteiligung für einen erhöhten Aufwand bei Arbeiten an der Ferngasleitung, die aufgrund der Entwicklung des Baugebietes erforderlich werden können, ablehnt.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

Abschließend teilen wir Ihnen mit, dass innerhalb des angezeigten Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine Versorgungsanlagen der Open Grid Europe GmbH bzw. der GasLINE GmbH & Co. KG verlaufen.

Mit freundlichen Grüßen

PLEdoc GmbH

Frank Schönfeld

Georg Schmidt-Efferoth

Anlagen
Bebauungsplan
Bestandsunterlagen

Verteiler
TBM Altenessen, Herr Dr. Papsch / Herrn Große-Beck

Stadt Oberhausen
Bereich 5-1 -Stadtplanung-

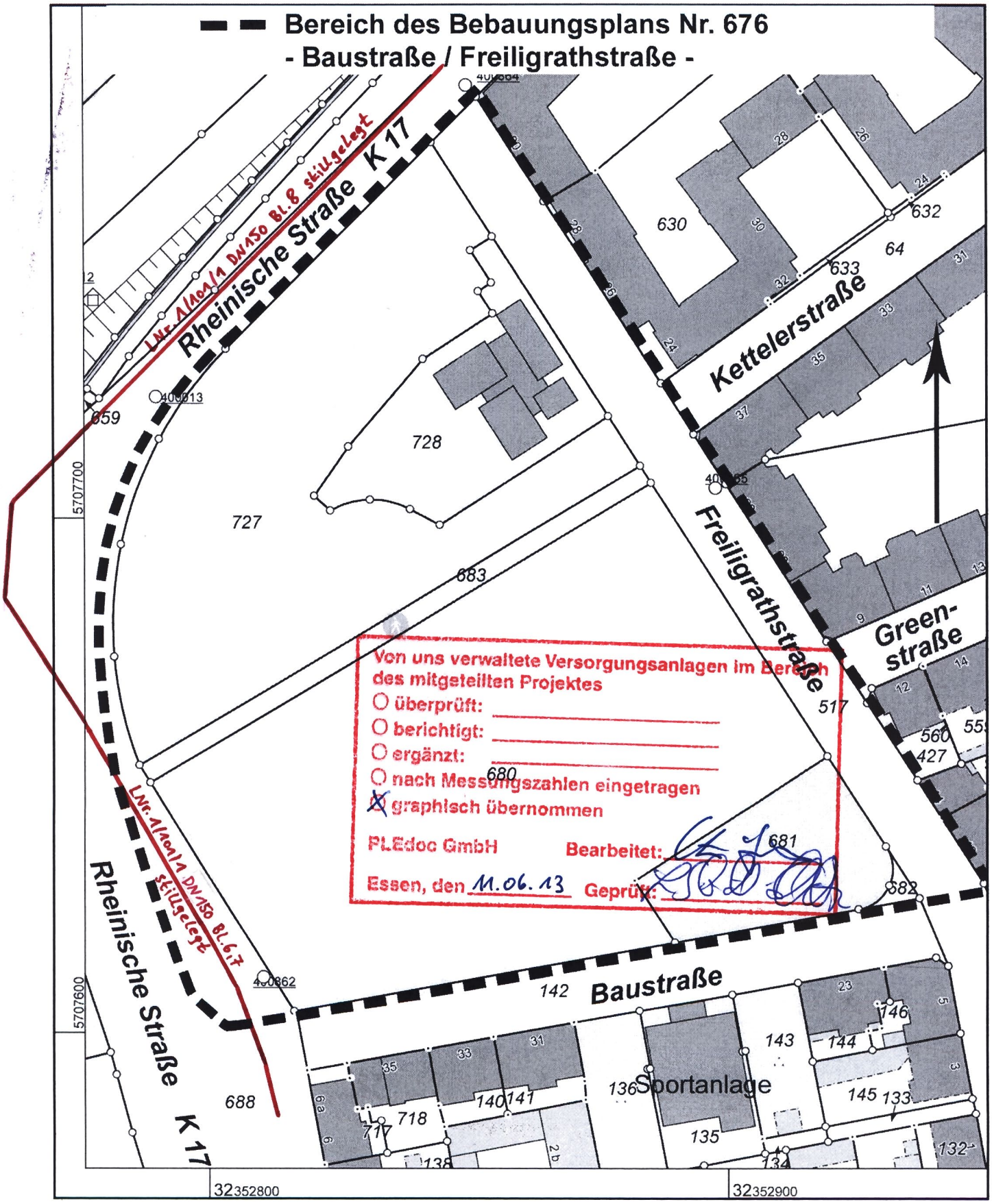
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen

Flurstück: 683 u.a.
Flur: 30
Gemarkung: Osterfeld
Rheinische Str., Oberhausen

Erstellt: 22.11.2011

123219

Bereich des Bebauungsplans Nr. 676
- Baustraße / Freiligrathstraße -



Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

© Stadt Oberhausen

RWW

5 Planen, Bauen, Wohnen
5-1 Bereich Stadtplanung
BL UDB
Eingang 14. JUNI 2013
5-1-00 | 5-1-10 | 5-1-20 | 5-1-30

Vu 17/6

per Mail ash 26.06.13

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

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

Verteilnetzbetrieb

Ihre Zeichen	5-1-30/Ob
Ihre Nachricht	03.06.2013
Unsere Zeichen	RN13-376/Zol
Name	Detlev Klumbis
Telefon	0208 4433-427
Telefax	0208 4433-445
E-Mail	detlev.klumbis @rwe.com

Mülheim an der Ruhr, 7. Juni 2013

Bebauungsplan 676 - Baustraße/Freiligrathstraße in Oberhausen

Sehr geehrter Herr Oberstraß,

vielen Dank für Ihre Anfrage vom 3. Juni 2013. Gerne teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen den o. g. Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken haben. Wir gehen davon aus, dass unsere vorhandenen Anlagen in ihrer jetzigen Lage verbleiben können. Wenn zur Trinkwasserversorgung neuer Gebäude unser Verteilnetz erweitert werden muss, so erfolgt dies im Zuge der allgemeinen Erschließung.

Wir haben für Sie einen Planausschnitt mit den eingetragenen Linienführungen unserer vorhandenen Versorgungsleitungen vorbereitet. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel kann von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen. Hausanschlussleitungen sind in unserem Versorgungsgebiet Eigentum der jeweiligen Anschlussnehmer. Darüber haben wir keine vollständigen Planunterlagen. Die Lage der Anschlussleitungen kann Ihnen unser Service-Point Oberhausen, Telefon 0208 690190, den Sie bitte auch bei Rückfragen ansprechen, nach vorheriger Terminabsprache in der Örtlichkeit aufzeigen. RWW haftet nicht für unrichtige Planunterlagen. Wichtig ist bei Baumaßnahmen die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft, die bei Arbeiten im Bereich unserer Anlagen unbedingt zu beachten ist.

Einer Überpflanzung bzw. Überbauung unserer Leitungstrassen werden wir in keinem Fall zustimmen. Überpflanzungen bzw. Überbauungen des Trassenbereiches unserer Einrichtungen beinhalten Risiken für den Betrieb und die Unterhaltung unserer Versorgungsleitungen und widersprechen gleichzeitig eindeutig den allgemein geltenden Regeln der Technik der DIN 1998 und dem DVGW-Regelwerk GW 125.

DVGW TSM GEPRÜFT

RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH
Am Schloß Broich 1 - 3
45479 Mülheim an der Ruhr
T 0208 4433-1
F 0208 4433-2 33
I www.rww.de
Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Bernd Böddeling
Geschäftsführer:
Dr. Franz-Josef Schulte
Registergericht:
Duisburg
Reg.-Nr. B 14235
Bankverbindung:
Commerzbank AG
BLZ 362 400 45
Kto.-Nr. 763 765 500
Steuer-Nr.: 120/5750/0393
USt.-IdNr. DE 1203 48 279

RWW

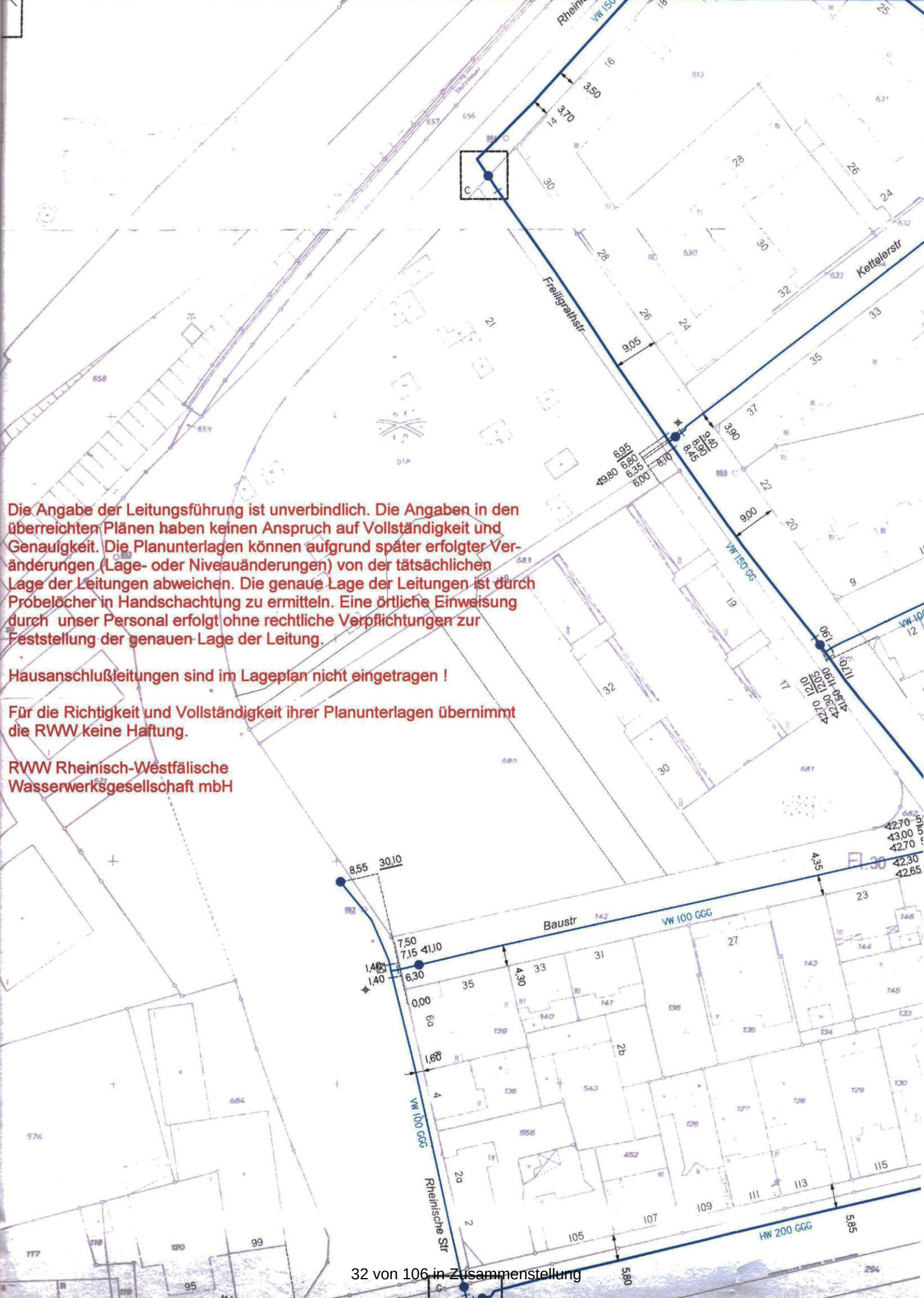
Haben Sie noch Fragen? Sie erreichen uns unter der o. g. Telefonnummer.

Freundliche Grüße

RWW Rheinisch-Westfälische
Wasserwerksgesellschaft mbH

i. V. Jürgen Erbel i. V. Dietmar Kude

Anlage
Planausschnitt



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

Hausanschlußleitungen sind im Lageplan nicht eingetragen !

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

RWW Rheinisch-Westfälische
Wasserwerksgesellschaft mbH

ThyssenKrupp Real Estate

ThyssenKrupp

Bodenmanagement/
Bergbauangelegenheiten

ThyssenKrupp Real Estate GmbH · Postfach 10 21 65 · 45021 Essen

Stadt Oberhausen
Technisches Rathaus Sterkrade
Fachbereich 5-1-30
Herr Oberstraß
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen

Eingang:
16. JULI 2013
5-1-30

Ihr Zeichen:	5-1-30/Ob
Unser Zeichen:	TB/BM/B/SHa/Schu
Aktenzeichen:	5094
Telefon:	0201 844 56-4366
Telefax:	0201 844 56-2393
Datum:	18.07.2013

vorab per Telefax
0208 – 825 5259

ϕ per Mail 5-1-20 ASH 18.07.2013

Stellungnahme zur 1. Beteiligung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 676, „Baustraße/Freiligrathstraße", Oberhausen
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Bergwerksfelder: Alt Vondern
Bergwerkseigentümer: Krupp Hoesch Stahl GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Oberstraß,

wir bestätigen den Eingang Ihrer o.g. Anfrage. Im Auftrag der Bergwerkseigentümerin teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Bedenken gegen die Aufstellung des og. Bebauungsplanentwurfes vorgebracht werden.

Wir bitten, nachstehenden Hinweis mit aufzunehmen:

„Der Bereich des Plangebietes „Baustraße/Freiligrathstraße" liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Alt Vondern". Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherungsanfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer zu richten."

Die uns zugestellten Unterlagen haben wir zu unseren Akten genommen. Die Bergbehörde hat eine Kopie unserer Stellungnahme erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

ThyssenKrupp Real Estate GmbH

i.V. Lepartz i.A. Hardtke

D/ Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau u. Energie in NRW
Goebenstraße 25, 44135 Dortmund

Adresse: ThyssenKrupp Real Estate GmbH, ThyssenKrupp Allee 1, 45143 Essen
Telefon: +49 (0) 201 844 56-0 · Telefax: +49 (0) 201 844 56 21 66 · Internet: www.thyssenkrupp-realestate.com
Geschäftsführung: Klaus-Dieter Emmeluth, Frank Heekerens
Sitz der Gesellschaft: Essen · Registergericht: Essen, HR B 13728 · Steuer-ID: DE 811150161

Eingegangene Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 bzw. im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Planen, Bauen, Wohnen
Bereich Stadtplanung
5-1-20 | UDB
Eing. 23. JAN. 2014
5-1-30 | 5-1-10 | 5-1-20 | 5-1-30

PLEDOC
Wissen, wo es langgeht.

Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung

Telefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 - 160
E-Mail fremdplanung@pledoc.de

zuständig Georg Schmidt-Efferoth
Durchwahl 0201/36 59 - 324

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

Stadt Oberhausen
FB 5-1-30
46042 Oberhausen

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
Oberstraß	17.12.2013	PLEdoc GmbH	**155985**	**20.01.2014**

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 676 - Baustraße/Freiligrathstraße - der Stadt Oberhausen

hier: außer Betrieb befindliche Ferngasleitung Nr. 1/101/1 der E.ON Global Commodities SE, DN 150, Blatt 6 bis 8, Schutzstreifenbreite 8 m

Bezug: unser Schreiben 123219 an Sie vom 12.06.2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die PLEdoc ist von der Open Grid Europe GmbH, Essen, und der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen beauftragt, die Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren wahrzunehmen. Wir vertreten im Auftrag der Open Grid Europe GmbH insoweit auch die Interessen der E.ON Global Commodities SE.

Die uns mit Ihrer obengenannten Zuschrift übermittelten Unterlagen zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan Nr. 676 senden wir Ihnen als Anlage zurück. In dem Bebauungsplan haben wir die bereits eingetragene Trasse der Ferngasleitung anhand der Bestandspläne überprüft, teilweise berichtigt und Leitungskenndaten hinzugeschrieben.

Wir bitten Sie, den korrigierten Verlauf der Ferngasleitung aus deklaratorischen Gründen anhand der beigefügten Bestandspläne in den Bebauungsplan zu übernehmen. Die Höhenangaben in den Längenschnitten beziehen sich auf den Verlegungszeitpunkt. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen.

Die Darstellung der Ferngasleitung ist sowohl im Bebauungsplan als auch in den Bestandsplänen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.

PLEDOC
Wissen, wo es langgeht.

In der textlichen Festsetzung unter Punkt IV und in der Begründung unter Punkt 5.14 wird bereits auf die Ferngasleitung der E.ON Global Commodities SE hingewiesen. Hier wird auch auszugsweise unser Schreiben vom 12.06.2013 zitiert. Mit den dort niedergelegten Textpassagen sind wir einverstanden.

Mit unserem Bezugsschreiben vom 12.06.2013 haben wir Ihnen folgende Absätze bekannt gegeben, die auch hinsichtlich der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Gültigkeit haben:

Die außer Betrieb befindliche Ferngasleitung kann bei der weiteren Planung unberücksichtigt bleiben und, soweit es für ein späteres Bauvorhaben erforderlich sein sollte, nach vorheriger Abstimmung mit dem Beauftragten der Open Grid Europe GmbH ausgebaut werden. Der Ausbau darf ausschließlich durch die Open Grid veranlasst werden.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass im Hinblick auf die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Altlasten die Leitungseigentümerin eine Kostenbeteiligung für einen erhöhten Aufwand bei Arbeiten an der Ferngasleitung, die aufgrund der Entwicklung des Baugebietes erforderlich werden können, ablehnt.

Sie zeigen uns an, dass das Flurstück 766 in der Gemarkung Sterkrade, Flur 13 als Fläche zur **externen Kompensation** genutzt wird. Innerhalb dieses Flurstücks verlaufen keine Versorgunganlagen der Open Grid Europe GmbH, der GasLINE GmbH und der E.ON Global Commodities SE.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

Abschließend teilen wir Ihnen mit, dass innerhalb des angezeigten Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine Versorgungsanlagen der Open Grid Europe GmbH bzw. der GasLINE GmbH & Co. KG verlaufen.

Mit freundlichen Grüßen

PLEdoc GmbH

Dirk Steffen

Georg Schmidt-Effenoth

Anlagen
Bebauungsplan
Bestandsunterlagen

Verteiler
TBM Altenessen, Herrn Große-Beck

Open Grid Europe
The Gas Wheel

Merkblatt

Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen

Allgemeines

Ferngasleitungen dienen der öffentlichen Energieversorgung. Sie sind bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sowie bei den sich aus diesen Plänen ergebenden Folgemaßnahmen zu berücksichtigen.

Unterirdische Ferngasleitungen der Open Grid Europe GmbH sind im Allgemeinen mit einer Erddeckung von 1 m verlegt worden. Das sie begleitende Fernmelde-, Mess- und Steuerkabel kann in einer geringeren Tiefe liegen. Bestimmte Leitungsarmaturen treten an die Erdoberfläche und sind durch Straßenkappen geschützt.

Unsere Leitungen sind kathodisch gegen Element- und Streuströme geschützt.

Die Ferngasleitungen unserer Gesellschaft liegen grundsätzlich in der Mitte eines Schutzstreifens, der im Allgemeinen 8 bis 10 m breit ist. Leitungsverlauf, genaue Schutzstreifenbreite und weitere Einzelheiten ergeben sich aus den Leitungsplänen.

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

Im beiderseitigen Interesse sind wir bereits bei der Planung über alle Maßnahmen und Vorhaben im Bereich des Schutzstreifens zu unterrichten, damit erforderliche Schutzmaßnahmen rechtzeitig vereinbart werden können.

Wir verweisen insoweit als Träger öffentlicher Belange auf § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB).

Sollte der Flächennutzungsplan bzw. der Bebauungsplan oder die sich hieraus ergebenden Folgemaßnahmen den Schutzstreifen berühren oder kann der Bestand oder Betrieb der Ferngasleitung durch diese Maßnahmen beeinträchtigt oder gefährdet werden, so sind zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen folgende Punkte zu beachten:

1. Wir empfehlen, die Leitung mit Schutzstreifen nach § 5 Abs. 4 bzw. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Bauleitpläne zu übernehmen oder sonst an geeigneter Stelle zu beschreiben und zeichnerisch darzustellen.

Lagepläne - wenn erforderlich, mit Einmessungszahlen werden bei Bedarf zur Verfügung gestellt, oder die Leitung wird von der PLEdoc GmbH in unserem Auftrag in eine Kopie des Flächennutzungsplanes bzw. Bebauungsplanes einkartiert.

2. Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens

- die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen,
- die Einleitung aggressiver Abwässer,
- sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können.

3. Nur mit unserer besonderen Zustimmung sind statthaft
- Freilegung unserer Leitung,
- Sprengungen in Leitungsnähe,
- Niveauänderung im Schutzstreifen.

4. Zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen bitten wir außerdem rechtzeitig mit uns abzustimmen
- den Neubau von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Freileitungen und Gleisanlagen sowie die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann,
- Ausschachtungsarbeiten im Leitungsbereich sowie die vorübergehende oder dauernde Lagerung von Erdaushub, Baumaterial oder sonstigen Stoffen im Schutzstreifen.

5. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen nur nach vorheriger Absprache mit dem zuständigen Betrieb der Open Grid Europe GmbH im horizontalen lichten Mindestabstand von 2,5 m rechts und links der Ferngasleitung angepflanzt werden. Der Trassenverlauf der Open Grid Europe-Leitung muss sichtfrei und begehbar bleiben.

6. Bei der Errichtung von Windkraftanlagen ist jeweils ein Abstand von mindestens 25 m zwischen Ferngasleitung und Rotormast einzuhalten.

Bauausführung

Vor Aufnahme von Arbeiten im Bereich oder in der Nähe der Schutzstreifen sind wir in jedem Falle zu benachrichtigen, damit erforderlichenfalls die Lage der jeweiligen Leitung und der zugehörigen Einrichtungen durch uns in der Örtlichkeit markiert und die Arbeiten überwacht werden können.

Weitergehende Sicherungsmaßnahmen, die sich zum Beispiel beim Einsatz von schweren Bau- oder Kettenfahrzeugen ergeben können, behalten wir uns ausdrücklich vor.

Open Grid Europe GmbH
Kallenbergstraße 5
45141 Essen

T +49 201 3642-0
F +49 201 3642-13900

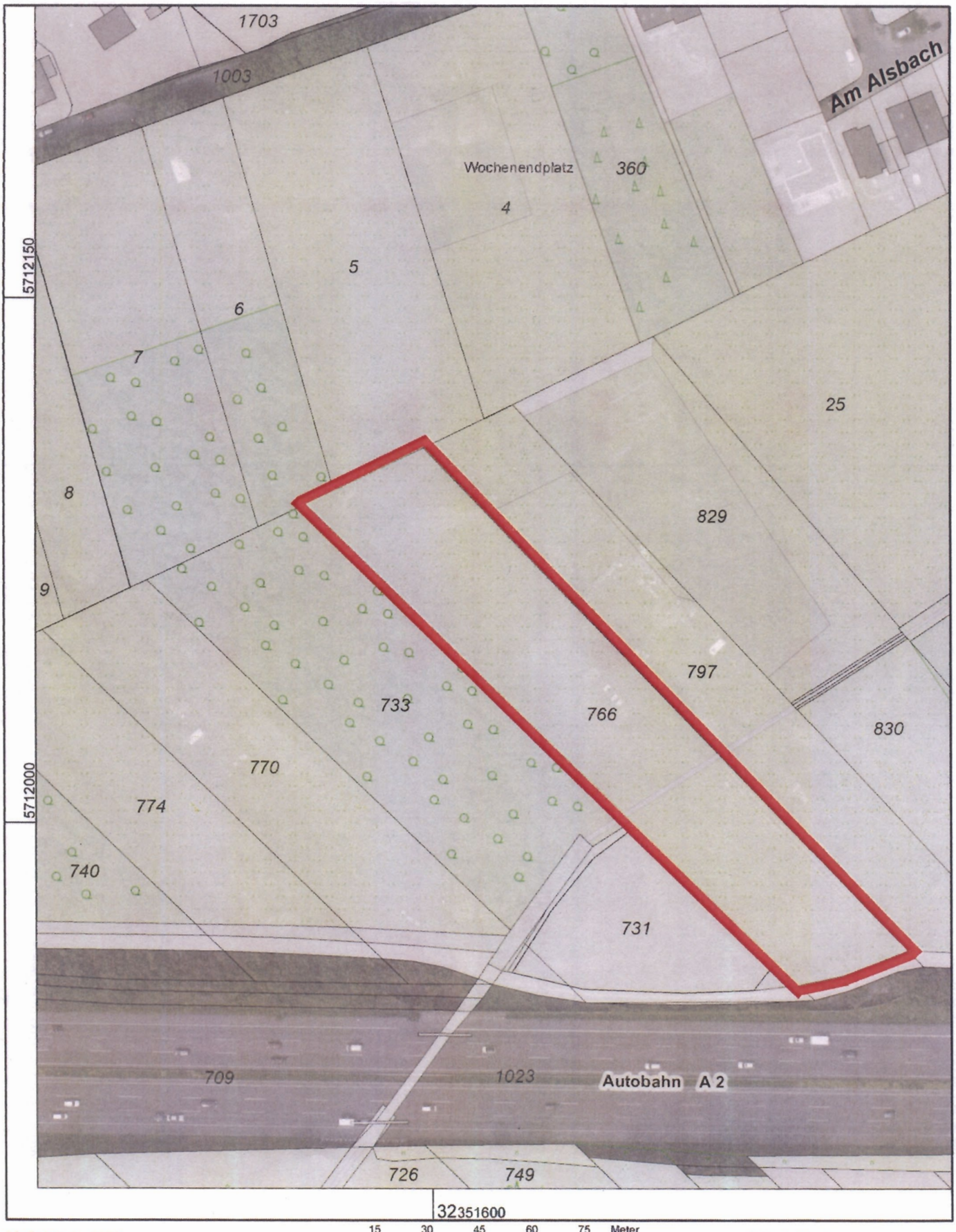
www.open-grid-europe.com

Lage der externen Ausgleichsmaßnahme zum Bebauungsplan Nr. 676 -Baustraße / Freiligrathstraße -

Stadt Oberhausen

Umgrenzung der Fläche

Erstellt: 05.11.2013

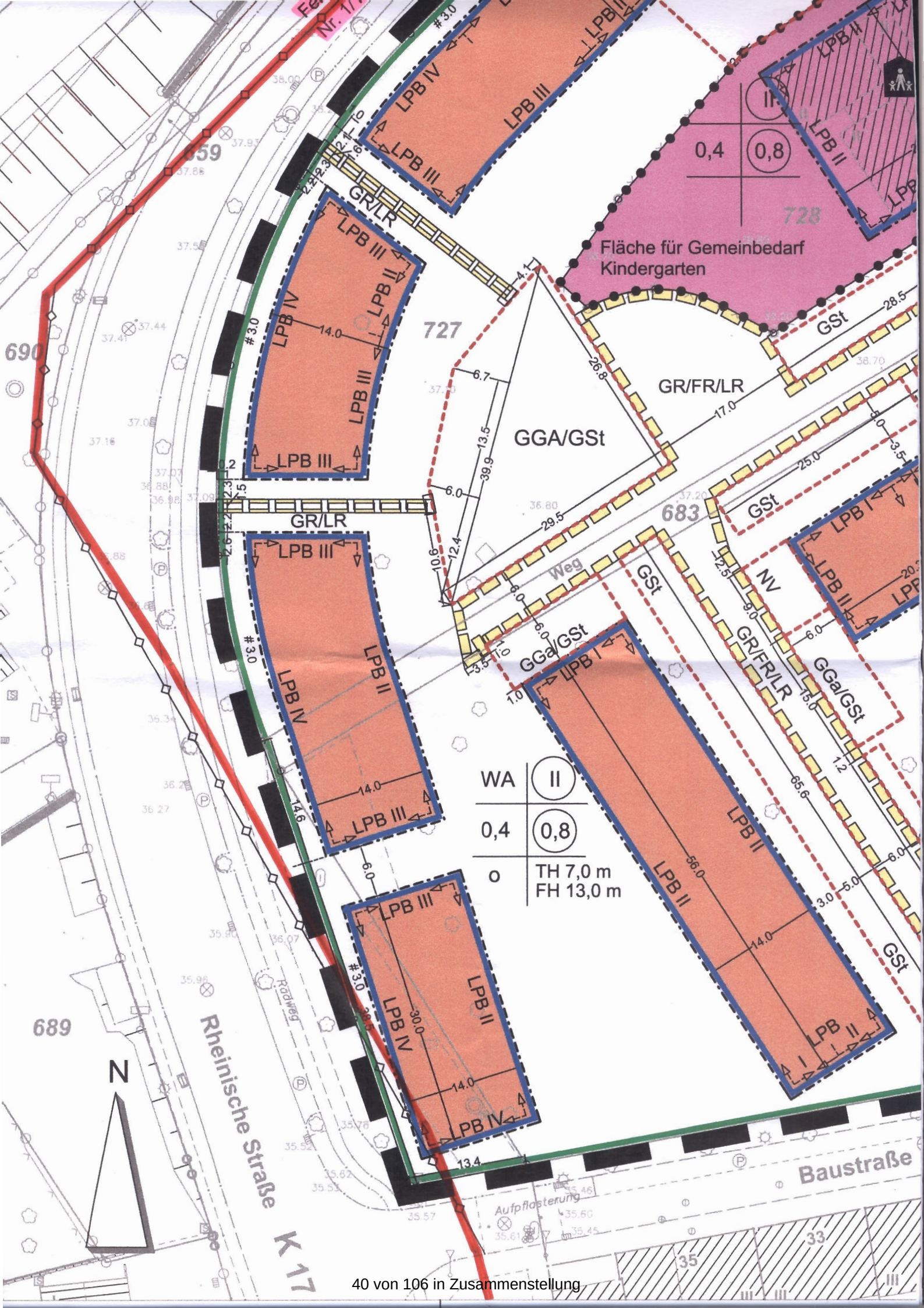


Maßstab 1 : 1500

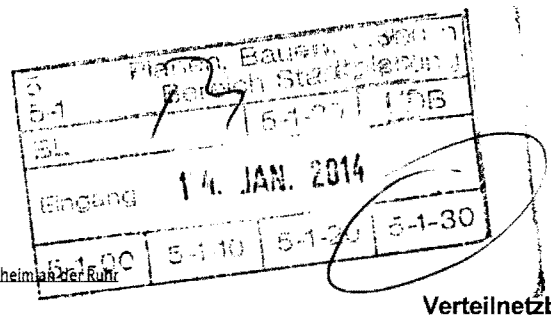
15 30 45 60 75 Meter

© Stadt Oberhausen

LVR 197088
18.12.13


Fläche für Gemeinbedarf
Kindergarten
728
727
683
659
690
689
GGA/GSt
GR/FR/LR
GR/LR
GSt
Weg
NV
Radweg
Aufpflasterung
Rheinische Straße
K 17
Baustraße
WA
II
0,4
0,8
o
TH 7,0 m
FH 13,0 m
LPB I
LPB II
LPB III
LPB IV
N

RWW



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

Stadt Oberhausen
Herrn Detlef Oberstraß
46042 Oberhausen

Verteilnetzbetrieb

Ihre Zeichen	5-1-30/Ob
Ihre Nachricht	vom 17.12.2013
Unsere Zeichen	RN13-376/Uef
Name	Detlev Klumbis
Telefon	0208 4433-427
Telefax	0208 4433-445
E-Mail	detlev.klumbis @rwe.com

Mülheim an der Ruhr, 06. Januar 2014

Bebauungsplan 676 - Baustraße/Freiligrathstraße in Oberhausen

Sehr geehrter Herr Oberstraß,

vielen Dank für Ihre Anfrage. Wir haben für Sie einen Planausschnitt mit den eingetragenen Linienführungen unserer vorhandenen Versorgungsleitungen vorbereitet. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel kann von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen. Hausanschlussleitungen sind in unserem Versorgungsgebiet Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer als Anschlussnehmer. Hierüber besitzen wir keine Planunterlagen. Unser Service-Point Oberhausen, Telefon 0208 69019 0, kann Ihnen gern nach Terminvereinbarung die Lage der Leitungen in der Örtlichkeit anzeigen. RWW haftet nicht für unrichtige Planunterlagen.

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

Im Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan wird auf Bodenverunreinigungen bzw. Altlasten und das Vorhandensein von Kampfmitteln hingewiesen. RWW wird keine Leitungsverlegung in belasteten Flächen bzw. Kampfmittelverdachtsflächen durchführen. Wir gehen davon aus, dass im Falle von erforderlichen Leitungsverlegungen alle notwendigen Untersuchen bereits erfolgt sind. Alle Kosten, die aus dem Vorhandensein von Altlasten bzw. Bodenverunreinigung und Kampfmitteln resultieren, werden nicht von RWW übernommen. Außerdem verweisen wir auf unser Schreiben vom 07. Juni 2013.

Haben Sie noch Fragen? Sie erreichen uns unter der o. g. Telefonnummer.

Freundliche Grüße

Anlage
Planausschnitt

RWW Rheinisch-Westfälische
Wasserwerksgesellschaft mbH

i. V. Jürgen Erbel i. V. Henning Wagner

DVGW TSM GEPRÜFT

RWW Rheinisch-Westfälische
Wasserwerksgesellschaft mbH
Am Schloß Broich 1 - 3
45479 Mülheim an der Ruhr
T 0208 4433-1
F 0208 4433-233
I www.rww.de
Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Bernd Böddeling
Geschäftsführer:
Dr. Franz-Josef Schulte
Registergericht:
Duisburg
Reg.-Nr. B 14235
Bankverbindung:
Commerzbank AG
BLZ 362 400 45
Kto.-Nr. 763 765 500
Steuer-Nr.: 120/5750/0393
USt.-IdNr. DE 1203 48 279


Rheinische Str
VW 150 GGG
Vestische Str
VW 150 GGG
Kettelerstr
Freiligrathstr
VW 150 GG
VW 100 GGG
Baustr
VW 100 GGG
Weg
Hausanschluss
Die Angabe der Leitungsführung ist unverbindlich. Die Angaben in den überreichten Pl
Die Planunterlagen können aufgrund später erfolgter Veränderungen (Lage- oder Nivea
Die genaue Lage der Leitungen ist durch Probelöcher in Handschachtung zu ermitteln.
liche Verpflichtung zur Feststellung der genauen Lage der Leitung.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit ihrer Planunterlagen übernimmt die RWW keine

-3762

STADT OBERHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 676
„Baustraße / Freiligrathstraße“

in

Oberhausen-Osterfeld

BEGRÜNDUNG (inkl. Umweltbericht)

Essen, 05.11.2013

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Annastraße 75
45 130 Essen

Tel.:	02 01 / 860 70 0
Fax:	02 01 / 860 70 50
E-Mail:	mail@ash-planung.de
Web:	www.ash-planung.de
Ansprechpartner:	Herr Muhs

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse 5
1.1 Räumlicher Geltungsbereich 5
1.2 Eigentumsverhältnisse 6
2. Planungsanlass und –ziele 6
2.1 Anlass der Planung 6
2.2 Hauptplanungsziele 6
2.3 Ziele und Grundsätze der Raumordnung / Vorbereitende Bauleitplanung 7
2.4 Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) 8
2.5 Angrenzende Bebauungspläne 8
2.6 Leitfaden zum Klimaschutz in der Bauleitplanung 9
2.7 Landschaftsplan Oberhausen 10
3. Bestand 10
4. Planverfahren 11
5. Erläuterung des Vorhabens 11
5.1 Energie- und klimaschonende Optimierung 12
5.2 Nachhaltigkeit und Familienfreundlichkeit 14
5.3 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 15
5.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) 15
5.5 Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) 15
5.6 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 16
5.7 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 17
5.8 Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) 18
5.9 Natur und Landschaft 18
5.10 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 18
5.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 19
5.12 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NW (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW) 19
5.13 Kennzeichnungen 20
5.14 Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB) 21
5.15 Hinweise 21
6. Sonstige Belange 22
6.1 Immissionsschutzrechtliche Belange 22
6.2 Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 i.V. mit Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 24
6.3 Boden 24
6.4 Technische Infrastruktur 24
6.5 Wasserwirtschaftliche Belange 24
7. Bodenordnung 25
8. Kosten 25
9. Flächenbilanz 25
10. Umweltbericht 26
10.1 Aufgabenstellung 26
10.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes 26

10.3 Angaben zum Standort sowie zu Art und Umfang des Vorhabens 27
10.4 Beschreibung der Umwelt, der Festsetzungen des Bebauungsplanes und ihrer zu erwartenden erheblichen Auswirkungen sowie der umweltrelevanten Maßnahmen 28
10.5 Übersicht der umweltrelevanten Maßnahmen 40
10.6 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge 41
10.7 Monitoring und Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Auswirkungen 41
10.8 Zusammenfassung 42

1. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

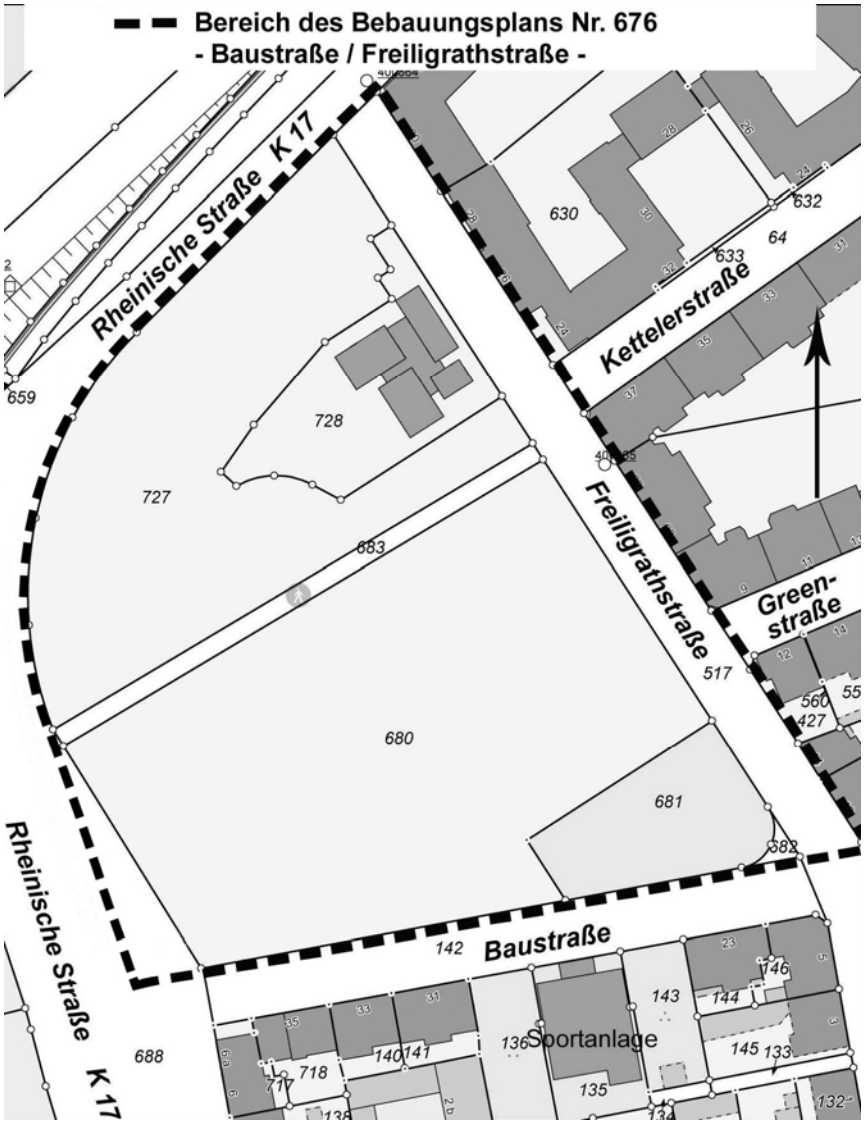
1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Osterfeld, Flur 30, und umfasst die Flurstücke Nr. 517 (tlw.), 680, 681, 682, 683, 688 (tlw.), 727 und 728.

Es wird wie folgt umgrenzt:

- Östliche ~~und nordöstliche~~* Seite der ausgebauten Rheinischen Straße; *gestrichen am 12.02.2014
- östliche Seite der Freiligrathstraße und
- nördliche Seite der Baustraße.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der folgenden Übersichtsskizze:



Westlich der Rheinischen Straße schließt ein Gewerbegebiet an und nördlich verläuft eine Bahnstrecke in Hochlage als Nebenstrecke für den Güterverkehr der Deutschen Bahn AG. Östlich der Freiligrathstraße entwickelt sich die gewachsene Blockstruktur des Stadtkerns Osterfeld mit bis zu 4-geschossigen Wohngebäuden. Südlich der Baustraße liegt eine Blockrandbebauung mit überwiegend Wohnnutzung vor.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Oberhausen. Das Grundstück des vorhandenen Kindergartens gehört der Oberhausener Gebäudemanagement GmbH (OGM). Es ist beabsichtigt, dass die Deutsche Reihenhaus AG die Flächen mit Ausnahme der Kindergartenfläche und der Verkehrsfläche der Freiligrathstraße von der Stadt Oberhausen erwirbt. Entsprechende Vertragsverhandlungen sind bereits geführt worden.

2. Planungsanlass und –ziele

2.1 Anlass der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 676 - Baustraße / Freiligrathstraße - wird das Ziel der Entwicklung einer stadtnahen, attraktiven Wohnbebauung verfolgt. Aufgrund der Lage des Gebietes unmittelbar westlich des Zentrums Osterfeld ist einerseits eine hervorragende Anbindung an die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen gegeben und andererseits trägt eine wohnbauliche Entwicklung in diesem Bereich zur Stärkung des Nebenzentrums Osterfeld bei.

Der südliche Teil des Plangebietes war seinerzeit mit Wohngebäuden einfachster Bauweise aus den 50er Jahren bebaut. Dieser Zustand wurde im nach wie vor rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 148 vom 29.06.1981 nachvollzogen.

Mittlerweile sind die Wohngebäude im Plangebiet abgebrochen worden. Das Gelände ist zwischenzeitlich brach gefallen.

Zur wohnbaulichen Entwicklung der Gesamtfläche wurde, initiiert durch einen Vorhabenträger der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19, der am 02.05.2006 Rechtskraft erhielt, aufgestellt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 setzt im Wesentlichen Allgemeines Wohngebiet fest. Darüber hinaus trifft er Reglungen zum Maß der baulichen Nutzung. Außerdem weist er zur Sicherung der Erschließungs- und Wegeflächen entsprechende Verkehrs- sowie Grünflächen und eine überbaubare Fläche für einen Kindergarten aus.

Da aber der Vorhabenträger das Vorhaben nicht realisiert hat, konnte lediglich der Bau eines Kindergartens (durch einen anderen Investor) verwirklicht werden.

Die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 werden im Wesentlichen bei der derzeitigen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 676 beibehalten. Mit dem Bebauungsplan Nr. 676 werden nunmehr jedoch die Voraussetzungen dafür geschaffen, die Fläche unabhängig von einem bestimmten Vorhabenträger zu entwickeln bzw. zu bebauen. Die Erschließung des Gebietes wird im Weiteren über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Städtebaulich soll sich die geplante Wohnbebauung in die umgebenden Strukturen bzgl. ihrer Konzeption und Gestaltung einfügen und ein in Osterfeld zentral gelegenes Wohnangebot darstellen.

2.2 Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 676 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Schaffung einer dem Standort angepassten Wohnbaustruktur, die auch die Möglichkeit der Integration nicht störender Dienstleistungen bietet;
- Planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Kindergartens;
- Festsetzung von Erschließungsflächen.

2.3 Ziele und Grundsätze 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).

Landesentwicklungsplan

Im Teil A der zeichnerischen Darstellung 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 der zeichnerischen Darstellung des LEP NRW enthält für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 676 keine weiteren Darstellungen.

Der textliche Bestandteil des Landesentwicklungsplans (LEP) enthält unter Abschnitt C.I.2 u. a. raumordnerische Ziele zur ausreichenden Darstellung bzw. Festsetzung von Wohnsiedlungsbereichen in der kommunalen Bauleitplanung unter Beachtung der vorrangigen Arrondierung vorhandener Wohnstandorte bzw. des Vorrangs der Innen- vor einer Außenentwicklung.

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.

Regionaler Flächennutzungsplan

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

Der RFNP ist mit der Bekanntmachung am 03.05.2010 in Kraft getreten und damit gemäß § 25 Abs. 4 LPlG Ziel der Raumordnung geworden. Er enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 676 folgende Darstellungen:

Bauleitplanung / Regionalplanung

- Wohnbaufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (W/ASB)

Das im Bebauungsplan Nr. 676 überwiegend vorgesehene Allgemeine Wohngebiet (WA) ist somit aus dem RFNP entwickelt. Die festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf –Kindergarten- liegt mit ca. 0,13 ha deutlich unterhalb der Regeldarstellungsschwelle von 5,0 ha. Die Fläche für Gemeinbedarf ist aus W/ASB somit im Einzelfall im Rahmen einer abweichenden Konkretisierung entwickelbar. Die Fläche, aus der entwickelt wird, stellt sich als größerer W/ASB-Zusammenhang dar, der sowohl in Funktion als auch Wertigkeit in der Substanz gewahrt bleibt. Eine Gefährdung der städtebaulichen Ordnung kann ebenfalls ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 676 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 beschlossen. Im STEK 2020 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Plan „Flächennutzung" als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Maßnahmenplan ist der Geltungsbereich als Wohnbaupotenzial ausgewiesen. Ziel ist es, durch die Schaffung von attraktivem Wohnbauland die Zuwanderung insbesondere junger Familien zu erhöhen.

Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 676 stimmen damit mit den Darstellungen des STEK 2020 überein.

2.5 Angrenzende Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzen die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 148 „Nordumfahrung Osterfeld" vom 29.06.1981 und Nr. 411 „Rheinische Straße" vom 01.10.1997.

Für den östlich angrenzenden, im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 672 ist der Aufstellungsbeschluss am 17.10.2011 gefasst worden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 672 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Sicherung und Stärkung der Handelsfunktion der Innenstadt von Osterfeld;
- Ausweisung eines abgestuften Systems von Kerngebieten, Mischgebieten und Wohngebieten unter Orientierung an den bestehenden Nutzungen bei besonderer Wahrung von Entwicklungschancen für die Handelsfunktion;
- Maßgaben für das Wohnen in den Kerngebieten;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten und andere.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 676 „Baustraße / Freiligrathstraße" wird im nördlichen Eckbereich Rheinische Straße / Baustraße die Verkehrsfläche des Bebauungsplanes Nr. 411 „Rheinische Straße" als Allgemeines Wohngebiet (WA) überplant.

2.6 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 Stadtentwicklungskonzeptes 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 vorgeschriebenen 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 ist 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.

2.7 Landschaftsplan Oberhausen

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

3. Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Osterfeld. Westlich des Plangebietes und der Rheinischen Straße liegt eine gewerbliche Nutzung vor - ein Autoreparaturbetrieb und Handelsgeschäfte mit den dazugehörenden Büros.

Südlich des Plangebietes, auf der südlichen Seite der Bottroper Straße verläuft in Ost-/Westrichtung die Bahnstrecke der Linie Oberhausen - Dorsten. Auf der nördlichen Seite der angrenzenden Rheinischen Straße verläuft in Hochlage eine Güterbahnstrecke. Nordwestlich liegt das Gelände der ehemaligen Zeche und der Kokerei Osterfeld mit den Flächen der ehemaligen Landesgartenschau „OLGA". Heute dient der OLGA Park der Naherholung.

Östlich des Plangebietes entwickelte sich entlang der nach Osten führenden Kettelerstraße und Greenstraße eine überwiegend dreigeschossige, im Wesentlichen Wohnzwecken dienende, Blockrandbebauung bis zum Stadtkern Osterfeld. Südlich der Baustraße befinden sich eine lückenhafte Wohnbebauung, sowie ein Hochbunker.

Das Plangebiet selber stellt momentan überwiegend eine Grünfläche dar. An der Freiligrathstraße befindet sich ein Kindergarten.

Infrastruktur

Die Fläche ist aufgrund ihrer guten Anbindung an die vorhandene Infrastruktur besonders geeignet für die Entwicklung neuen Wohnbaulandes. Für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs befindet sich in Nachbarschaft des Plangebietes zum einen der Lebensmitteldiscounter Aldi Süd an der Bottroper Straße und zum anderen das Nebenzentrum Osterfeld mit einer fußläufigen Entfernung von etwa 200 m. Das Hauptzentrum „Neue Mitte", mit weiteren Versorgungseinrichtungen, ist in ca. 1 km Entfernung zu erreichen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 676 befindet sich ein Kindergarten. Die Gesamtschule Osterfeld und eine Grundschule liegen in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

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

ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Haltestellen Osterfeld-Mitte, Wittekindstraße und dem Bahnhof Osterfeld-Süd an mehrere Stadtlinien, Schnellbus-Linien und den Schienenverkehr angebunden, mit denen die Neue Mitte Oberhausen und weitere Oberhausener Stadtteile sowie auch angrenzende Städte zu erreichen sind.

Die jeweiligen Haltestellen der Buslinien befinden sich unweit des Plangebietes. Insgesamt ist damit von einem sehr guten ÖPNV-Angebot auszugehen.

4. Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 676 „Baustraße / Freiligrathstraße" ist am 13.02.2012 gefasst und am 01.03.2012 öffentlich bekannt gemacht worden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen hat der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 676 – Baustraße / Freiligrathstraße – in der Zeit vom 11.06.2013 – 25.06.2013 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung der Planung).

Eine öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) hat nach Ziffer 3.2 der vom Rat der Stadt beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 nicht stattgefunden. Der Rat hat diese Vorgehensweise durch Beschluss vom 13.02.2012 festgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 03.06.2013 bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt worden.

Nachfolgend sind die weiteren Verfahrensschritte aufgeführt:

- Einverständnis des Rates mit dem Bebauungsplanentwurf 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;
- 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

Das ca. 1,6 ha große Plangebiet umfasst die Flächen zur Errichtung von insgesamt ca. 60 Wohneinheiten. Für die geplanten Gebäude wird keine Realteilung, sondern die Bildung einer Eigentümergemeinschaft nach dem Wohneigentumsgesetz (WEG) vollzogen. Aufgrund der WEG-Teilung wird das zur wohnbaulichen Entwicklung vorgesehene Baufeld nur ein Grundstück umfassen.

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz werden von Beginn an Zuordnungen, Rechte und Pflichten eindeutig geregelt, Sondernutzungsrechte und Gemeinschaftseigentum definiert.

Die geplanten gebietsinternen Erschließungsstraßen, die Zuwegungen zu den Häusern, die gemeinschaftlichen Grünflächen sowie die geplanten Abfallsammelplätze verbleiben im Besitz der Wohnungseigentümergemeinschaft. Dies hat den Vorteil, dass alle Eigentümer die Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum tragen, um das sich ein eigens für diese Anlage eingesetzter Verwalter kümmert. In der Konsequenz entstehen der öffentlichen Hand weder Investitions- noch Folgekosten und auch die Verkehrssicherungspflicht verbleibt bei der privaten Eigentümergemeinschaft.

Das städtebauliche Konzept sieht für die Fläche eine Bebauung vor, die durchgängig eine Zweigeschossigkeit aufweisen soll.

Die nördlich und westlich gelegenen Gebäude sollen von der Rheinischen Straße aus fußläufig erschlossen werden. Parkmöglichkeiten soll der Garagenhof bieten, der sich an der Ecke Rheinische Straße/Freiligrathstraße befindet. Dieser soll von der Freiligrathstraße angefahren werden.

Die Erschließung der weiteren Häuser im Inneren des Plangebietes soll von der Freiligrathstraße und der Baustraße aus erfolgen. Ausgehend von der Anbindung der Freiligrathstraße wird das Plangebiet durch eine Erschließung zunächst in westlicher Richtung durchquert, die in eine Platzaufweitung mit weiteren Stellplatzmöglichkeiten führt. Von hier aus verläuft die

Planstraße in Richtung Süden mit Anschluss an die Baustraße und erschließt die südlich gelegenen Eigenheime. Entlang der Erschließungsstraße sind mögliche Gebäude sowohl in Ost-West- als auch eine Gebäudezeile in Nord-Süd-Richtung orientiert. Der östliche Abschluss des neuen Wohngebietes erfolgt durch eine Ost-West-orientierte Bebauung entlang der Freiligrathstraße. Neben dem sich nordöstlich befindlichen Garagenhofes sollen im Einfahrtsbereich von der Freiligrathstraße aus sowie angrenzend an die Planstraße im Bereich der Platzaufweitung weitere Garagen errichtet werden. Außerdem sollen Stellplätze entlang der Planstraße, unmittelbar an den Gebäuden, entstehen.

Des Weiteren soll im Bereich der Platzaufweitung der Erschließungsstraße ein zentraler Freibereich geschaffen werden, der durch besondere Gestaltung als Gemeinschaftsplatz genutzt werden kann. So ist vorstellbar, dass der Platz eine Begrünung erhält. Auch einzelne Spielgeräte lassen sich in dieser Fläche integrieren. Die endgültige Gestaltung wird im weiteren Verfahren und im Rahmen der Ausbauplanung in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden konkretisiert.

Für die geplanten Häuser entlang der Rheinischen Straße sind Wegeverbindungen vorgesehen, damit die Bewohner nach Abstellen des eigenen Pkw im Plangebiet auf kurzen Wegen ihre zur Rheinischen Straße orientierten Hauseingänge erreichen können.

Mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Bauland und Erschließungsflächen entsteht eine optimale und ausgewogene Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche. Mit der vorgesehenen Anordnung der Gebäude und Grundstücke werden überschaubare und gegliederte Räume entwickelt, die für das neue Wohngebiet angemessen sind.

5.1 Energie- und klimaschonende Optimierung

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

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

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

Kompaktheit der Bebauung

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

Die städtebauliche Kompaktheit eines Gebietes ergibt sich aus der beabsichtigten (städte)baulichen Dichte verknüpft mit der Kompaktheit der Baukörper, die den Heizwärmebedarf der Gebäude entscheidend beeinflussen. Die Kompaktheit eines Baukörpers ergibt sich u. a. aus dem Verhältnis des umbauten Volumens des Baukörpers (V) zur Außenfläche bzw. Oberfläche (A) (A/V-Verhältnis). Durch die aktuelle Planung von ausschließlich kompakten Reihenhausgruppen - bestehend aus 4 bis. 8 Wohneinheiten - wird hinsichtlich der Kompaktheit eine hohe Optimierung erzielt.

Stellung der Baukörper
Passive solare Gewinne werden größtenteils über die südorientierte Hauptfassade erzielt. Folglich spielt die Orientierung des Gebäudes und somit die Ausrichtung der Hauptfassade eine entscheidende Rolle. Südorientierte Hauptfassaden weisen gegenüber Ost-West-orientierten Fassaden eine längere Gesamtbesonnungsdauer in den Wintermonaten auf. Mit zunehmender Südabweichung der Hauptfassade nehmen die solaren Gewinne, vor allem in den Wintermonaten November bis Februar, ab.

Für die Orientierung der Hauptfassaden und Dachflächen wurden mit Durchführung der solartechnischen Untersuchung recht ungünstige Bedingungen für die meisten Gebäudezeilen festgestellt. Nur einzelne Gebäudegruppen zeigen eine optimierte Stellung der Baukörper. Die Orientierung der Hauptfassaden und Dachflächen ist für passive und aktive solare Nutzung also zumeist ungünstig, was zu Teilen auch im Rahmen der Abwägung aufgrund anderer Sachverhalte (Lärmschutz, Straßenrandbebauung) entschieden worden ist.

Hinsichtlich der Ausrichtung der Bebauung würde allerdings eine weitere solarenergetische Optimierung des vorliegenden städtebaulichen Entwurfes mit Erhöhung des Erschließungsaufwandes und damit auch einer erhöhten Versiegelung im Plangebiet einhergehen. Darüber hinaus wurde die Stellung der Gebäude an der Rheinischen Straße deshalb gewählt, da sie einen lärmgeschützten Grundriss aufweisen und damit die rückwärtige Bebauung vor Lärmeinwirkung geschützt werden kann. Unter Abwägung aller Belange wurde letztendlich die im Entwurf dargestellte Ausrichtung der Bebauung bevorzugt.

Dachformen und -ausrichtung
Für die aktive Solargewinnung ist neben der Ausrichtung der Gebäude auch deren Dachform und die Dachneigung eine wesentliche Voraussetzung. Der Neigungswinkel zur Installation bzw. Integration einer Solaranlage spielt hierbei eine wesentliche Rolle für den Ertrag. Grundsätzlich ist ein möglichst senkrechtes Auftreffen der Sonnenbestrahlung auf die Module oder Kollektoren am günstigsten. Unter Berücksichtigung des Jahresmittels ergibt sich ein optimaler Dachneigungswinkel von 30°, für eine thermische Solaranlage ein Dachneigungswinkel von bis zu 45°. Die angedachte Satteldachbauweise ist somit zwar für die aktive Solarnutzung grundsätzlich gut geeignet, die Ausrichtung der Dächer dagegen ist bei vielen Gebäuden, wie zuvor beschrieben, nicht optimal. Über die Festsetzung der Dachform hinaus, ist im Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet auch die Dachneigung festgesetzt (s. textliche Festsetzung Nr. 6.3). Diese wird überwiegend in der empfohlen Variationsbreite von 30^{o} – 45^{o} festgesetzt. Eine Ausnahme ist für die zwei geplanten Gebäudezeilen westlich der neuen Erschließungsstraße, von der Baustraße ausgehend, festgesetzt. Hier beträgt die Variationsbreite aufgrund des aktuell dort vorgesehen konkreten Haustyps 15^{o} - $45\ ^{o}$.

Verschattung
Die Verschattung von Solarfassaden mindert deren Leistungsfähigkeit. Verschattung kann hierbei durch Nachbargebäude, durch Topografie und durch Vegetation entstehen und wirkt sich in der Heizperiode negativ auf das Potenzial für den passiven und aktiven solaren Gewinn aus.

Die bei derzeitiger Planung zu erwartende Verschattung spielt eher eine untergeordnete Rolle. Die bestehenden Vegetationsstrukturen werden bei Umsetzung der Maßnahme beseitigt und die Verschattung der Hauptfassade aufgrund der Stellung der Gebäude ist hinsichtlich der vorgegebenen Abstände und Firsthöhen zumeist als unkritisch einzuschätzen.

Da aufgrund der örtlichen Gegebenheiten die Möglichkeiten der klima- und energieschonenden Optimierung im Rahmen der Bauleitplanung nur bedingt weiter verbessert werden können, bestehen weitere Optimierungsmöglichkeiten in der Umsetzung von energieschonenden Maßnahmen im Rahmen der Realisierung der Gebäude. Auch diese Maßnahmen erhal-

ten insgesamt zunehmende Bedeutung und können im Rahmen der Vermarktung der Grundstücke und bei der Entwicklung der Gebäudetypen den Kaufinteressenten angeboten werden.

Energieversorgungskonzept
Mit der Umsetzung des Konzeptes geht der Einsatz eines klimafreundlichen Energieversorgungskonzeptes einher. Hierzu ist die Versorgung des geplanten Wohngebietes durch Fernwärme beabsichtigt. Im zentralen Bereich des Plangebietes wird in Nähe des Quartiersplatzes, integriert in die südlich geplante Garagenanlage eine Übergabestation mit einer Elektrozentrale errichtet.

Neben der Energieversorgung sollte zunächst der Energieeinsparung besondere Aufmerksamkeit zukommen. Aus der Fortentwicklung der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zu erwarten, dass zukünftig z. B. mechanische Lüftungsanlagen einerseits und Dreifachverglasung andererseits eher zum Standard als zur Ausnahme zählen werden. In Verbindung mit einem hohen Kompaktheitsgrad, luftdichter Bauweise und optimierter Solarplanung ist der Schritt zur Passivhausbauweise dann nicht mehr so groß, wie es noch bei bisheriger Bauweise der Fall ist. In einem solchen Fall kann überlegt werden, ob ein bisher noch üblicher Ansatz mit der Planung von Heizkörpern oder auch Fußbodenheizungen noch zeitgemäß ist. Wird eine mechanische Lüftungsanlage bei einer Passivhausbauweise geplant, kann diese auch die Heizfunktion übernehmen, so dass auf übliche Heizkörper ganz verzichtet werden kann. Es wird deshalb empfohlen, Gebäudekonzept und Energieversorgung verstärkt als direkt zusammenhängende Planung zu betrachten. Passivhäuser haben einen wesentlich geringeren Heizwärmebedarf und geringere Heizkosten als Standardbauweisen nach Energieeinsparverordnung. Zudem kann in der Regel eine besondere staatliche Förderung in Anspruch genommen werden.

5.2 Nachhaltigkeit und Familienfreundlichkeit

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

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

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

- Entwicklung einer derzeit überwiegend brachliegenden Fläche als Beitrag zur Aufwertung des Wohnquartiers im Randbereich des Nebenzentrums Osterfeld;
- Städtebaulich verträgliche und qualitätsvolle Siedlungsentwicklung zur Ergänzung des gewachsenen Wohnquartiers als Beitrag der Innenentwicklung im Bereich Osterfeld.

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Das Baugebiet des Bebauungsplanes „Baustraße / Freiligrathstraße" mit neuer Wohnbebauung soll als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Die Zielsetzung sieht die Realisierung von maximal 60 Hauseinheiten vor. Aktuell wird ausschließlich eine Bebauung mit Reihenhäusern angestrebt.

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

Im Plangebiet sollen jedoch zusätzliche und für das Umfeld unverträgliche Verkehrsbelastungen vermieden werden. Daher setzt der Bebauungsplan durch Text fest, dass entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO bestimmte Nutzungen, wie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig sind (s. textliche Festsetzung Nr. 1.1). Ebenso sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen in dem Allgemeinen Wohngebiet generell nicht Bestandteil des Bebauungsplans (s. textliche Festsetzung Nr. 1.2).

Mit diesen Festsetzungen wird dem bestehenden zentralen Standort mit vielfältigen ergänzenden Nutzungen im Umfeld des Plangebiets Rechnung getragen und diese in verträglichem Maße aufgenommen.

5.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Mit der Umsetzung der Maßnahme geht der Einsatz eines klimafreundlichen Energieversorgungskonzeptes einher. Hierzu ist die Versorgung des geplanten Wohngebietes durch Fernwärme beabsichtigt. Im zentralen Bereich des Plangebietes wird in Nähe des Quartiersplatzes, integriert in die südlich geplante Garagenanlage eine Übergabestation mit einer Elektrozentrale errichtet. Im Bebauungsplan erfolgt eine Festsetzung als Anlage und Gebäude gem. § 14 Abs. 2 BauNVO. Die Anlagen die der Versorgung des Wohngebietes mit Wärme und elektrischem Strom dienen (z.B. Zentrale Heiz- und Elektroanlagen, Blockheizkraftwerke) sind nur in den in der Planzeichnung mit dem Zusatz „NV" bezeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Darüber ist pro Wohneinheit eine Nebenanlage (Kellerersatzraum) mit einer Grundfläche von 3m x 3m zulässig (s. textliche Festsetzung Nr. 2).

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

Die städtebauliche Planung des Wohngebietes erlaubt pro Haus den Nachweis eines bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplatzes. Dieser Nachweis erfolgt im Plangebiet für die Hauseinheiten in Form von Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in Garagenhöfen, die in der Nähe der Hausgruppen errichtet werden sowie Stellplätzen, die sich im Bereich der privaten Erschließung befinden. Neben der Zuordnung einer Abstellmöglichkeit pro Hauseinheit werden darüber hinaus im Plangebiet weitere 40 Stellplätze angeboten, die ebenfalls im Verlauf der Privaterschließung angeordnet sind und auch durch Besucher genutzt werden können. Insgesamt werden somit 100 Abstellmöglichkeiten für Pkw im Plangebiet angeboten. Eine genaue Zuordnung der Stellplätze bzw. Garagen erfolgt im Rahmen der Veräußerung.

Im Sinne des § 1 a Abs. 1 BauGB soll die Bodenversiegelung durch die nachzuweisenden privaten Stellplätze / Garagen auf einen unbedingt erforderlichen Grundstücksanteil reduziert werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen daher nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig (s. textliche Festsetzung Nr. 3).

Die Festsetzung dient auch dem städtebaulichen Ziel, den ruhenden Verkehr innerhalb des Plangebietes zu ordnen.

Vor allem für Besucher werden Besucherparkplätze innerhalb des Gebietes und entlang aller angrenzenden öffentlichen Straßen insbesondere an der Rheinischen Straße angeboten.

Zur Leerung der Müllbehälter sind separate Stellplätze für die Mülltonnen an Standorten im Übergang zu den bestehenden angrenzenden und öffentlichen Erschließungsflächen vorgesehen, damit sie ohne Belastung des Wohngebietes durch die Müllentsorgung erreicht werden können. Am Tage der Leerung sollen die Mülltonnen an diesen Sammelstandorten abgestellt werden, um auch Verkehrsbehinderungen durch ungeordnet abgestellte Tonnen zu vermeiden. Zur Begrenzung der von Müllbehältern in Anspruch genommen Fläche sind drei entsprechende Flächen als gemeinschaftliche Standorte für Müllbehälter (M) im Bebauungsplan festgesetzt.

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

Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Für das geplante Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 festgesetzt. Auf diese Weise wird eine dem städtebaulichen Zielkonzept entsprechende angemessene Ausnutzung ermöglicht und eine städtebaulich verträgliche Dichte im Sinne des § 17 der BauNVO sichergestellt. Für den Kindergarten wird eine GRZ von 0,4 bestätigt.

Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Für das geplante WA-Gebiet wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,8 festgesetzt. Mit der Festsetzung der Geschossflächenzahl kann eine zweigeschossige Bebauung entsprechend der städtebaulichen Planung realisiert werden.

Für den Kindergarten wird eine GFZ von 0,8 bestätigt.

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

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die geplante Wohnbebauung soll zwingend mit zwei Vollgeschossen ausgeführt werden. Der Baukörper des Kindergartens mit ausgeführten zwei Vollgeschossen wird ebenfalls zwingend mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.

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

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Qualitätsanforderung sind für die überbaubaren Grundstücksflächen Höhen in Bezug auf die angrenzenden Verkehrsflächen festgesetzt. Die Höhenfestsetzung gewährleistet, dass trotz der einheitlich zwingend festgesetzten II-Geschossigkeit 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 des Allgemeinen Wohngebietes werden eine maximale Traufhöhe von 7,0 m und eine maximale Firsthöhe von 13,0 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.

Vorgenannte Definition der Trauf- und Firsthöhe sowie der Bezugsebene ist im Bebauungsplan als textliche Festsetzung Nr. 1.3 enthalten.

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

Gemäß der beabsichtigten städtebaulichen Planung wird für das Baugebiet im Bebauungsplan eine offene Bauweise festgesetzt. Mit dieser Festsetzung fügt sich das geplante Wohngebiet im Übergang zu der westlich anschließenden gewerblichen Bebauung und der südlich der Baustraße angrenzenden lückenhaften Straßenrandbebauung in die Prägung des Umfeldes ein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen des neu ausgewiesenen Baugebietes sollen ohne Ausnahme durch Baugrenzen festgesetzt werden, die bis auf die Baugrenze zur Bestätigung des bestehenden Kindergartengebäudes durchgängig eine Tiefe von 14 Meter aufweisen. Hiermit ist eine ausreichende Toleranz in der Stellung der Gebäude möglich. Die Festsetzung der Baugrenze für das Kindergartengebäude orientiert sich am Bestand.

Für die geplante Bebauung an der Rheinischen Straße werden die Baugrenzen entsprechend den Lärmschutzanforderungen festgesetzt. Um den Lärmschutz für die dahinterliegende Bebauung zu gewährleisten, ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich eine vollständig durchgehende Bebauung (Reihenhausbebauung) zulässig (siehe auch Kapitel 6.1 bzw. 10.4.2 und textliche Festsetzung Nr. 5.1). Mit der Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen werden außerdem zwei Wegeverbindungen zum geplanten Garagenhof gesichert.

Überschreitungen der Baugrenzen für Terrassen, Terrassenüberdachungen, Terrassentrennwände und Wintergärten zu den Gartenflächen um bis zu 3,0 Meter sollen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig sein (s. textliche Festsetzung Nr. 1.4). Hierdurch bleibt gewährleistet, dass qualitativ eine negative Beeinträchtigung des angrenzenden von der Allgemeinheit nutzbaren Erschließungsbereiches nicht zu befürchten ist.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen sichert zu der Rheinischen Straße und den Verkehrsflächen sowie den Wohnwegen im Plangebiet eine Vorgartenzone von mindestens 3 m.

5.8 Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

An der Freiligrathstraße wird der bestehende Kindergarten als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten" planungsrechtlich bestätigt.

5.9 Natur und Landschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

Für die privaten Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist eine Begrünung mit einem Laubbaum pro sechs Stellplätze vorgesehen und durch die textliche Festsetzung Nr. 4.2 gesichert. Für die Gliederung der Stellplätze im Bereich der sonstigen Planstraße sind ebenfalls Baumpflanzungen im Verhältnis ein Baum je sechs Stellplätze vorgesehen und durch die textliche Festsetzung Nr. 4.2 gesichert. Die Anpflanzung soll die Pkw-Abstellflächen mit Grün gliedern und beleben. Auf diese Weise soll das Baugebiet attraktiv gestaltet und die Pkw-Stellplatzanlagen / Besucherparkplätze beschattet werden, so dass sich die versiegelten Flächen nicht so stark aufheizen; außerdem soll durch die Bäume kühle und feuchtere Luft entstehen (Verdunstungskälte). Darüber hinaus ist die Baumpflanzung als Teil einer Ersatzpflanzung für entfallende Bäume anzusehen.

Die festgesetzte Dachbegrünung von Garagendächern, Dächern von überdachten Stellplätzen und Dächern von Nebenanlagen (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.3) hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation zufließt. Außerdem ist durch die Begrünung ein Beitrag zur geringeren Aufheizung der Luft zu leisten. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Bodenwasserhaushalt

Die Stellplätze und die privaten Zufahrten sowie die privaten Fußwege sollen mit versickerungsfähigem Ober- und Unterbaumaterial versehen werden (s. textliche Festsetzung Nr. 4.4).

Des Weiteren soll die Versiegelung in den Vorgartenbereichen bzw. für den nicht mit dem Wohnhaus verbundenen Teil des Grundstückes auf einen unbedingt notwendigen Anteil (Zuwegungen, Zufahrten, Abstellflächen etc.) begrenzt werden (s. textliche Festsetzung Nr. 4.1). 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.

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

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch den Anschluss an die Freiligrathstraße und im Süden an die Baustraße gesichert. Das überregionale Verkehrsnetz, wie die Autobahnen A 42 und A 516, sind in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Über die Hauptverkehrsstraßen L 511 (Bottroper Straße) können weitere Stadtteile in geringer Entfernung erreicht werden.

Die Verkehrsfläche der Freiligrathstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche erhaltenswerten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

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

Innere Erschließung

Das Rückgrat der inneren Erschließung besteht aus einer Privatstraße, die das Plangebiet von der Freiligrathstraße aus erschließt. Diese verläuft in westlicher Richtung bis zu einem mittig im Baugebiet liegenden Quartiersplatz. Von hier aus führt die Erschließung in südlicher Richtung bis zum Anschluss an die Baustraße. Die Fahrerschließung der Privatstraße hat eine Breite von 6,0 m. Die Breite der gesamten Erschließung variiert im Verlauf durch die angrenzenden Längs- und Senkrechtstellplätze zwischen 11,0 m und 16,0 m. Mit der wechselnden Anordnung von Längs- und Senkrechtstellplätze und durch Bäume gegliedert soll insgesamt ein abwechslungsreicher Straßenraum entstehen. Der Ausbau der Erschließung erfolgt als Privatstraße und verbleibt im Eigentum der Eigentümergemeinschaft. Zwischen den geplanten Reihenhäusern an der Rheinischen Straße sind Wegeverbindungen von der inneren Erschließung zur Rheinischen Straße vorgesehen. Diese Wege können von den Anwohnern genutzt werden, um von dem im Plangebiet abgestellten Fahrzeug auf kurzem Wege zu den an der Rheinischen Straße liegenden Hauseingängen zu gelangen. Die befahrbaren Flächen werden im Bebauungsplan als Geh- Fahr- und Leitungsrecht, die Wegeverbindungen als Geh- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Anlieger bzw. Versorgungsträgern 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 Flächen mit Geh-, Fahr, und Leitungsrechten 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.

~~Für den Bebauungsplan Nr. 676 soll deshalb im Rahmen des vor Satzungsbeschluss abzuschließenden städtebaulichen Vertrages der Erschließungsträger verpflichtet werden, die ausgewiesen Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechte grundbuchlich zu sichern.~~ *

Insgesamt führt die Verkehrskonzeption zu einer verträglichen Bewältigung des motorisierten Verkehrs bei Bewahrung der Aufenthaltsqualität des Straßenraumes. Die Dimensionierung der Fahrbahnbreiten sowie der Flächen für den ruhenden Verkehr (s. Kapitel 5.5) sind ausreichend bemessen.

Die Erschließung des Baugebietes ist in Form einer Mischverkehrsfläche vorgesehen und berücksichtigt auch die Unterbringung von Stellplätzen und Besucherstellplätzen, die als begleitende Parkbuchten entlang der Privatstraße angeordnet sind.

Innerhalb der festgesetzten Belastungsfläche ist die Anlage eines Gemeinschaftsplatzes vorgesehen, der sich hinter dem Grundstück des Kindergartens befindet und zur Aufenthaltsqualität beitragen soll. Die Gestaltung des Quartiersplatzes erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung. Entsprechende Regelungen werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

* gestrichen am 12.02.2014

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

Zur Sicherung eines harmonischen Gestaltungsrahmens soll der Bebauungsplan gemäß § 86 BauO NW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB für die geplante Bebauung besondere Gestaltungsregeln vorsehen. Der Rahmen des baulich-räumlichen Erscheinungsbildes wird im Bebauungsplan über die Bestimmung der zu verwendenden Hauptmaterialien, wie Putz-, Verblend- oder Sichtmauerwerk, zur Gestaltung der Gebäudefassaden geregelt werden (s. textliche Festsetzung Nr. 6.2).

Das baulich-räumliche Erscheinungsbild von Baugebieten wird weiterhin wesentlich durch die Ausprägung der Dachflächen innerhalb eines festgesetzten Gestaltungsrahmens bestimmt. Zur Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens enthält der Bebauungsplan Regelungen über die Ausbildung der Dachform und -neigung (s. textliche Festsetzungen Nr. 6.1, 6.3 und 6.4).

Zur Ausprägung eines harmonischen, gestalterischen Erscheinungsbildes der Baugrundstücke soll durch die Gestaltung der Einfriedungen und der Gemeinschaftsabfallanlagen sowie durch die Bemessung und bauliche Ausführung von Stellplätzen, Grundstückszugängen ein Beitrag geleistet werden. Auch hierfür sieht der Bebauungsplan einen einheitlichen Gestaltungsrahmen vor. Hierbei soll unter anderem das Anpflanzen von Hecken zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. zu den gemeinsam genutzten privaten Erschließungsflächen innerhalb des Plangebietes zu einer Sicherung zur Mindestbegrünung und Auflockerung der Grundstücksbereiche führen (s. textliche Festsetzungen Nr. 6.5 und 6.6).

5.13 Kennzeichnungen

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

Gemäß Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 20.06.2013 hat im Plangebiet in tiefen Bereichen umfangreicher Steinkohlebergbau stattgefunden.

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 und der Krupp Hoesch Stahl GmbH in Essen aufzunehmen.

Altlasten (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Die ehemaligen Kleingartenflächen (Flurstück Nr. 727) nördlich des Verbindungsweges zwischen der Freiligrathstraße und der Rheinischen Straße zeichnen sich durch oberflächennahe Bodenbelastungen aus, obwohl kaum Anschüttungen ermittelt wurden.

Die Flächen südlich des Verbindungsweges zwischen Freiligrathstraße und Rheinischer Straße (Flurstück Nr. 680) weisen Anschüttungen zwischen 1 und 2,2 m Mächtigkeit auf. Die Anschüttungen bestehen aus Sand und Kies, durchsetzt mit Ziegel- und Betonbruch, Bergematerial, Asche, Schlacke, Glas, Metall- und Kunststoffresten.

Nahezu das gesamte Plangebiet weist in den obersten 35 cm erhebliche Bodenbelastungen durch Schwermetalle (Blei, Chrom, Nickel, Kupfer, Zink) auf, unabhängig von der Altablagerungssituation. In einer Teilfläche konnten erhebliche Belastungen auch bis in eine Tiefe von 60 cm nachgewiesen werden.

Der Bebauungsplan enthält deshalb folgende Kennzeichnung:

Das gesamte Plangebiet ist gemäß § 9 (5) Nr. 3 als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Erläuterung:

Das gesamte Bebauungsplangebiet weist in den obersten 35 cm, in einer Teilfläche sogar bis 60 cm Tiefe (s. Bodengutachten des Büros für Umwelt- und Ingenieurgeologie von Mai 2004), Bodenbelastungen mit Schwermetallen auf. Bei der geplanten Geländeumnutzung sind mindestens die obersten 35 cm bzw. 60 cm Bodenmaterial vollständig abzutragen und extern zu verwerten. Nach Abschiebung des belasteten Oberbodens sind alle Hausgarten- und Grünflächen zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht mit Bodenmaterial, das die Vorsorgeanforderungen der Bundes- Bodenschutz und Altlastenverordnung erfüllt, in einer Mächtigkeit von mindestens 35 cm abzudecken.

Sofern der belastete Oberboden nicht bzw. nicht in der erforderlichen Mindestmächtigkeit von 35 cm ausgebaut wird, ist zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht für Hausgärten mindestens 60 cm und für sonstige Grünflächen mindestens 35 cm unbelasteter Boden, der die Vorsorgeanforderungen der Bundes- Bodenschutz und Altlastenverordnung erfüllt, über einer Grabesperre aufzubringen.

Darüber hinaus sind Sandspielbereiche innerhalb der Kindergartenfläche an der Basis des Spielsandes mit einer Grabesperre zu versehen.

5.14 Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

Im südwestlichen Bereich durchquert eine außer Betrieb befindliche und stillgelegte Ferngasleitung (Nr. 1/101/1, ON 150, Blatt 36 bis 8) der ehemaligen E.ON Ruhrgas AG das Plangebiet. Diese befindet sich nunmehr im Eigentum der E.ON Global Commodities SE. Die PLEdoc GmbH vertritt im Auftrag der Open Grid Europe GmbH auch die Interessen der E.ON Global Commodities SE.

Der Verlauf der Ferngasleitung ist aus den Bestandsunterlagen übernommen worden. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.

Die außer Betrieb befindliche Ferngasleitung kann bei der weiteren Planung unberücksichtigt bleiben und, soweit es für ein Bauvorhaben erforderlich sein sollte, nach vorheriger Abstimmung mit dem Beauftragten der Open Grid Europe GmbH ausgebaut werden. Der Ausbau darf ausschließlich durch die Open Grid Europe GmbH veranlasst werden.

5.15 Hinweise

Es werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bodenfunde

Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen derzeit nicht vor, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Vorsorglich wird deshalb folgender Hinweis Nr. 1 aufgenommen:

Auf die Meldepflicht beim Antreffen von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG NW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die bauausführenden Firmen auf ihre Anzeigepflicht bei der Stadt Oberhausen (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Xanten hingewiesen werden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten und die Weisungen der Denkmalbehörden für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

Kampfmittelfunde

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

gewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. die Polizei zu verständigen (siehe Hinweis Nr. 2).

Erdarbeiten / Bodenbewegungen

Aufgrund der Bodenbelastungen (s. Kapitel 5.13) sind im Plangebiet Auskofferungen bzw. Bodenabdeckungen erforderlich. Die Durchführung der Maßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag gesichert und ist fachgutachterlich zu begleiten. Der Bebauungsplan enthält neben der in Kapitel 5.13 genannten Kennzeichnung zusätzlich den nachfolgenden Hinweis Nr. 3:

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).

Grundwassernutzung

Wegen der bereits in Kapitel 5.13 beschriebenen Altlastensituation enthält der Bebauungsplan bezüglich der Grundwassernutzung den folgenden Hinweis Nr. 4:

Im Plangebiet kann belastetes Grundwasser auftreten, das aus benachbarten Flächen mit Bodenbelastungsverdacht stammt. Aus Vorsorgegründen wird daher von einer Grundwassernutzung, auch zur Gartenbewässerung, abgeraten.

6. Sonstige Belange

6.1 Immissionsschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärm, hervorgerufen durch Auto- und Schienenverkehr belastet, die Lärmquellen darstellen und das Plangebiet beeinflussen. Um die damit verbundenen Lärmauswirkungen auf die geplanten und vorhandenen Nutzungen zu beurteilen, ist ein Lärmgutachten (Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 676 „Baustraße / Freiligrathstraße" in Oberhausen, accon enviromental consultants, Köln, 05.11.2013) erarbeitet worden. Wesentliche Ergebnisse der Messungen und Berechnungen sind dem Kapitel 10.4.2 Umweltbericht, Schutzgut Mensch zu entnehmen.

Aufgrund der ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte durch den Straßen- und Schienenverkehrslärm – insbesondere zur Nachtzeit - sind im Bebauungsplan Lärmschutzmaßnahmen für die geplante Bebauung notwendig. Hierbei ist zwischen aktiven (bezogen auf die eigentliche Schallquelle) und passiven (im Bereich des eigentlichen Empfängers) Schallschutzmaßnahmen zu unterscheiden. Grundsätzlich sind aktive Maßnahmen passiven zu bevorzugen.

Städtebaulich verträgliche Lärmminderungsmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden scheiden als aktive Schallschutzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans aus. Daher setzt der Bebauungsplan ausschließlich Maßnahmen zum passiven Schallschutz fest.

Das Bebauungskonzept berücksichtigt die Lärmsituation, indem entlang der Rheinischen Straße innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine durchgehende Bebauung (Rei-

henhäuser) errichtet werden muss, die straßenzugewandt keine Räume zum dauernden Aufenthalt aufweist oder alternativ für besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorsieht (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 5.1). Die Gebäudezeile hat eine lärmmindernde Funktion für die dahinterliegende geplante Wohnbebauung.

Zur Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen sind die sogenannten „maßgeblichen Außenlärmpegel", bezogen auf den Zeitraum des Tages (06.00 – 22.00 Uhr), heranzuziehen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind nach DIN 4109 Lärmpegelbereichen mit einer Bereichsbreite von 5 dB zugeordnet. In Abhängigkeit von diesen Lärmpegelbereichen ergeben sich im späteren bauaufsichtlichen Verfahren die individuellen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile. Entsprechend den berechneten maßgeblichen Außenlärmpegeln und der hieraus resultierenden Lärmpegelbereiche I – IV ergeben sich unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude im Plangebiet.

Unmittelbar entlang der Baugrenzen sind als jeweiliger ungünstigster Realisierungsfall entsprechende Außenlärmpegel und daraus abgeleitete Lärmpegelbereiche durch das Gutachten ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt worden. Danach sind für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die nachstehenden Anforderungen des jeweiligen im Plan festgesetzten Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau – zu erfüllen. In der Festsetzung wird klargestellt, dass es sich bei der Ermittlung um die freie Schallausbreitung und den ungünstigsten Fall, nämlich um die Errichtung des Gebäudes unmittelbar auf der Baugrenze handelt, also am nächstgelegenen Ort zur Schallquelle mit der höchsten Anforderung an das Bauschalldämmmaß. Wird von der Baugrenze abgerückt und geht mit dem größeren Abstand ggf. eine Minderung des Außenpegels einher oder können durch andere Maßnahmen wie z.B. Grundrissanordnung, Baukörperstellung und Fassadengestaltung Pegelminderungen erreicht werden, sind diese entsprechend im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und somit geringe Dämmmaße der Außenbauteile erforderlich.

Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel tags dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume R`w,res dB	Büroräume R`w,res dB
I	bis 55	30	30
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35

R`w,res = bewertetes Bauschalldämmmaß nach DIN ISO 140 des gesamten Außenbauteils (Wand + Fenster + Rollladenkasten + Lüftung u. dgl.)

Bei Realisierung der festgesetzten bzw. nachgewiesenen Bauschalldämmmaße werden Innenraumpegel für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä. von 26 – 30 dB(A) sowie für Büroräume u. ä. von 26 – 35 dB(A) erreicht. Durch Einhaltung dieser Innenraumpegel wird sichergestellt, dass in den Gebäuden weder Kommunikations- noch Schlafstörungen auftreten.

Sofern nicht schon durch besondere Grundrissgestaltung berücksichtigt, müssen Schlafräume und Kinderzimmer mit Fenstern im Lärmpegelbereich IV mit schallgedämmten Lüftungssystemen ausgestattet werden, die im geöffneten Zustand die mindestens erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.

6.2 Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 i.V. mit Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Da die Bebauung entlang der Rheinischen Straße eine wichtige lärmmindernde Funktion für die dahinter geplante Wohnbebauung hat, enthält der Bebauungsplan folgende bedingte textliche Festsetzung Nr. 5.2:

Die Aufnahme der Wohnnutzung in der von der Rheinischen Straße rückwärtig liegenden Bebauung ist erst dann zulässig, wenn die Gebäude entlang der Rheinischen Straße komplett errichtet worden sind.

6.3 Boden

Das gesamte Gelände des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist als Altablagerung im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Oberhausen eingetragen.

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes wird daher das gesamte Plangebiet gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Zur Ermittlung der konkreten Bodenbelastungssituation und erforderlicher Sanierungsmaßnahmen, im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung mit Hausgärten, wurde ein Bodengutachten (Ergebnisse von Untergrunduntersuchungen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 Baustraße / Freiligrathstraße in Oberhausen-Osterfeld, Büro für Umwelt- und Ingenieurgeologie BUI, Oberhausen, 2004) erstellt. Die Ergebnisse zum Thema Boden sind dem Kapitel 10.4.4 Umweltbericht, Schutzgut Boden zu entnehmen.

6.4 Technische Infrastruktur

Der Bestand der technischen Infrastruktur ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden abgefragt worden.

Hiernach ist sichergestellt, dass die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation und ggf. weiteren Medienleitungen über die Erweiterung der im Umfeld vorhandenen Netze erfolgen kann.

Mit der Umsetzung des Konzeptes geht der Einsatz eines klimafreundlichen Energieversorgungskonzeptes einher. Hierzu ist die Versorgung des geplanten Wohngebietes durch Fernwärme beabsichtigt. In einer zentral gelegenen Gemeinschaftsgaragenanlage, südlich des Quartiersplatzes wird für die Verteilung eine Übergabestation integriert.

6.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Da es sich beim Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 676 um einen Bereich handelt, der nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wird, findet § 51a LWG hier keine Anwendung.

Im Zuge der gutachterlichen Untersuchungen ist die Versickerungsfähigkeit der Böden beurteilt worden. Für die Versickerung von Niederschlagswasser kommen im Plangebiet die oberflächennah, z. T. unter anthropogenen Auffüllböden anstehenden Flugdecksande mit einer ausreichenden Mächtigkeit (≥ 2 m) in Frage. Die unterlagernden Böden der Grundmoräne sind aufgrund der sehr geringen Wasserdurchlässigkeit für die Versickerung nicht geeignet. Die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb von anthropogenen Auffüllböden ist zudem nicht genehmigungsfähig.

Insgesamt müssen die Möglichkeiten zur Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet als sehr eingeschränkt bezeichnet werden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt daher über eine private Trennkanalisation. Der Anschluss erfolgt an drei Stellen in die öffentliche Mischwasserkanalisation. Die siedlungsbedingten Abwässer, wie auch das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen und der Erschließung werden dann über die vorhandenen Kanäle der umliegenden Straßen abgeleitet.

7. Bodenordnung

Es ist vorgesehen, mit Realisierung der Bebauung die geplanten Gebäudegruppen einschließlich der Grundstücksflächen über eine zu bildende Eigentümergemeinschaft nach dem Wohneigentumsgesetz (WEG) zu verwalten. Es wird keine Realteilung durchgeführt. Aufgrund der WEG-Teilung wird das zur wohnbaulichen Entwicklung vorgesehene Baufeld ein Grundstück umfassen.

Die geplanten gebietsinternen Erschließungsstraßen, die Zuwegungen zu den Gebäuden, die gemeinschaftlichen Grünflächen sowie die geplanten Abfallsammelplätze verbleiben ebenfalls im Besitz der Wohnungseigentümergemeinschaft.

8. Kosten

Der Stadt Oberhausen entstehen keine Herstellungskosten, da die Verkehrsflächen auf Kosten des Vorhabenträgers erstellt werden. ~~Entsprechende Formulierungen werden in einem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen.~~ * gestrichen am 12.02.2014

Für die Stadt Oberhausen entstehen auch keine weiteren Unterhaltungskosten, da die Kosten zur Unterhaltung der Freiligrathstraße bereits Bestandteil des laufenden Haushalts sind und die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte innere Erschließung im Privateigentum verbleiben soll.

9. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	12.578 m²	72,1 %
Öffentliche Verkehrsfläche (Freiligrathstraße)	2.132 m²	12,2 %
Private Verkehrsfläche (inkl. GFL)	1.339 m²	7,7 %
Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten)	1.343 m²	7,7 %
Fläche für Versorgungsanlagen (NV)	52 m²	0,3 %
Geltungsbereich gesamt	17.444 m²	100,0 %

10. Umweltbericht

10.1 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" 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 Bebauungsplanes geprüft. Grundlage der Ermittlungen sind neben dem Umweltbericht zum geltenden Bebauungsplan von 1996 (einschl. erster Änderung) insbesondere die folgenden plangebietsspezifischen Untersuchungen und Gutachten:

ACCON Environmental Consultants (2013): Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 676 „Baustraße/Freiligrathstraße" in Oberhausen. Gutachten im Auftrag der Deutschen Reihenhaus AG mit Stand vom 05.11.2013.

BUI (Büro für Umwelt- und Ingenieurgeologie) Dipl.-Geol. M. Greminger (Mai 2004): Ergebnisse von Untergrunduntersuchungen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 Baustraße / Freiligrathstraße in Oberhausen-Osterfeld

PlanB (2005): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 Baustraße/Freiligrathstraße – Landschaftspflegerischer Fachbeitrag. Gutachten im Auftrag der RBU Reeser Bau-Unternehmung AG mit Stand vom 08.08.2005.

umweltbüro essen (2013): Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit integrierter Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan 676 „Baustraße/Freiligrathstraße" der Stadt Oberhausen. Gutachten im Auftrag der Deutschen Reihenhaus AG mit Stand vom 05.11.2013.

10.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Bauleitpläne sollen nach § 1 (5) BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen sichern 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

Das wichtigste lärmtechnische Regelwerk für die Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau" von 2002. Sie dient der planerischen Abschätzung von Verkehrs- und Gewerbeimmissionen. In ihrem Beiblatt 1 enthält sie schalltechnische Orientierungswerte, deren Einhaltung oder Unterschreitung „wünschenswert" ist. Überschreitungen sind abwägend zu rechtfertigen. Die DIN legt folgende Orientierungswerte, differenziert nach Nutzungen sowie Tag und Nachtzeit, fest (zweiter Nachtwert gilt nur für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm):

Nutzung	Tag	Nacht	Nutzung	Tag	Nacht
reine Wohngebiete	50	40/35	Kerngebiete	65	55/50
allg. Wohngebiete	55	45/40	Gewerbegebiete	65	55/50
Mischgebiete	60	50/45	Kleingartenanlagen, Parkanlagen	55	55

Die Beurteilung der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellungen der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

Des Weiteren dient die 16. BImSchV der Ermittlung und Beurteilung von zu erwartenden Verkehrsgeräuschen und legt die Immissionsgrenzwerte u. a. für Wohngebiete fest.

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 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, 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.

10.3 Angaben zum Standort sowie zu Art und Umfang des Vorhabens

Auf einer westlich der Freiligrathstraße gelegenen Fläche in Oberhausen soll der Bebauungsplan Nr. 676 eine Wohnbebauung ermöglichen. Die Fläche ist weit überwiegend als Siedlungsbrache ausgebildet, die teilweise auch alten Gehölzbestand umfasst. Von den insgesamt etwa 1,7 ha sind ca. 1.350 m² die Bestandsflächen einer Kindertagesstätte und ca. 2.150 m² die Bestandsfläche der Freiligrathstraße. Das Plangebiet steigt nach Norden leicht an.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Stadtteils Osterfeld. Östlich der Freiligrathstraße entwickelt sich die gewachsene Blockstruktur des Stadtteilzentrums Osterfeld mit bis zu 4-geschossigen Wohngebäuden, südlich der Baustraße eine teils lückige Wohnbebauung. Westlich der Rheinischen Straße schließen sich zunächst kleinere gewerblich genutzte Flächen, jenseits einer in Hochlage geführten Güterbahnstrecke dann die ausgedehnten Freiflä-

chen der ehemaligen Landesgartenschau OLGA an. Etwa 130 m südlich liegt eine Bahnstrecke für den Güter- und Personenverkehr.

Vorgesehen ist eine durchgängig zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,4. Geplant sind etwa 60 Hauseinheiten. Die äußeren Häuser werden direkt von der Rheinischen Straße bzw. von der Freiligrathstraße aus erschlossen. Die Erschließung der inneren Teile des Plangebietes erfolgt über eine neue Erschließungsstraße die südlich des bestehenden Kindergartens an die Freiligrathstraße anschließt und zudem über eine Anbindung zur Baustraße verfügt. Parkmöglichkeiten sollen in zentralen Garagenhöfen und längs der Erschließungsstraße entstehen. Die bestehende Kindertagesstätte wird planungsrechtlich bestätigt.

Eine Versickerung von Regenwasser ist im Plangebiet nach gutachterlicher Einschätzung allenfalls in Teilbereichen möglich. Vorgesehen ist daher, im Plangebiet eine private Trennkanalisation zu errichten, die in das städtische Kanalnetz in den umliegenden Straßen einleitet.

Überschlägig ist auf Grundlage des Rechtsplanentwurfes von folgenden Flächenanteilen auszugehen:

Wohnbaufläche	ca. 1,26 ha
Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten)	ca. 0,13 ha
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,21 ha
private Erschließung (GR, FR, LR)	ca. 0,13 ha

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

10.4.1 Status-quo-Prognose

Der aktuelle Zustand wie nachfolgend beschrieben (Siedlungsbrachen), 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 würde sich bei einem längeren Interimszustand der Anteil der Gehölze weiter erhöhen, womit jedoch keine offenkundige ökologische Wertsteigerung verbunden wäre.

10.4.2 Schutzgut Mensch

Umweltzustand

Gesundheitsschutz (Lärmschutz)

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Lärmemissionen von Straßen- und Schienenverkehr. So verläuft nördlich der Rheinischen Straße eine Bahnstrecke für den Güterverkehr in Hochlage, die jedoch nur durch eine Güterzugfahrt tags und nachts belastet ist. Die in etwa 130 m Entfernung südlich verlaufenden Gleisanlagen mit je einer Güterzugstrecke und einer gemischt genutzten Strecke (Güter- und Personenverkehr) ist demgegenüber deutlich intensiver genutzt.

Erholung und Freizeit

Eine Erholungsnutzung findet im Plangebiet nicht statt.

Auswirkungen

Gesundheitsschutz (Lärmschutz)

Das im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erstellte Lärmschutzgutachten (Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 676, accon Köln GmbH, 05.11.2013) hat deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch Straßen- und Schienenverkehrslärm nachgewiesen. An den straßenzugewandten Fassaden an der Rheinischen Straße ist demzufolge mit Immissionspegeln von bis zu 64 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts zu rechnen. Innerhalb des Plangebietes werden auch unter Berücksichtigung des Bebauungskonzeptes an den straßenabgewandten Fassaden sowie im Innenbereich Beurteilungspegel von bis zu 54 dB(A) tags und nachts erreicht. Der hohe Nachtwert resultiert dabei aus der starken Güterzugbelastung der DB-Bahnstrecken unter denen die südlich gelegene Bahnstrecke die dominante Lärmquelle darstellt.

Städtebaulich verträgliche Lärmminderungsmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden scheiden als aktive Schallschutzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans aus. Daher setzt der Bebauungsplan Maßnahmen zum passiven Schallschutz fest.

Das Lärmschutzgutachten zeigt, dass der innenliegende Teil des Plangebietes auf der Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes weitgehend innerhalb der Lärmpegelbereiche I und II liegt. Für diese Lärmpegelbereiche werden die Anforderungen an den Lärmschutz in der Regel bereits durch die sachgerechte Bauausführung von Fenstern und Fassaden im Sinne der Energieeinsparverordnung erfüllt. Entlang der Freiligrathstraße sind die Fassaden einschließlich die des bestehenden Kindergartens teilweise dem Lärmpegelbereich III zugeordnet, entlang der Rheinischen Straße teilweise den Lärmpegelbereichen III und IV. Für den Lärmschutz in diesen Bereichen finden die entsprechenden Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen nach den Vorgaben der DIN 4109 Anwendung und werden gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1).

Darüber hinaus sind die Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern in Fassadenabschnitten im Lärmpegelbereich IV entsprechend den Empfehlungen des Gutachters mit integrierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszurüsten.

Für die geplante Erschließungsstraße wurden die Geräuschimmissionen im Rahmen der Anwendung der Parkplatzlärmstudie ermittelt. Hierbei ist festzustellen, dass sich für den Fall, dass alle Fahrten, die durch das neue Wohngebiet induziert werden nur in eine Richtung über die Freiligrathstraße abgewickelt werden (Worst Case), eine rechnerische Erhöhung des Emissionspegels von 1,1 dB (A) ergeben würde. Dabei werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts eingehalten.

Auf Grund der im Plangebiet und im Umfeld nicht vorkommenden Emittenten sind erhebliche Beeinträchtigungen durch Erschütterungen, Gerüche, elektromagnetische Felder und Lichtimmissionen nicht zu befürchten.

Erholung und Freizeit

Für das Vorhaben werden Flächen in Anspruch genommen, die für die Naherholung und somit im weitesten Sinne für die Gesundheit des Menschen keine erhebliche Bedeutung haben. Vorhandene Wegebeziehungen sind nicht betroffen bzw. werden weiterhin bestehen.

Geplante Maßnahmen

Gesundheitsschutz (Lärmschutz)

Zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen, ist folgende Festsetzung zum Schallschutz vorgesehen.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Rheinischen Straße ist ausschließlich eine vollständig durchgehende Bebauung (Reihenhausbebauung) zulässig.

Aufgrund der vorgenannten Lärmemissionen werden außerdem Festlegungen zum Schallschutz in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 erforderlich.

Gemäß schalltechnischer Untersuchung von accon enviromental consultans, Köln 05.11.2013, werden den überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes und der Fläche für Gemeinbedarf –Kindergarten- Lärmpegelbereiche (LPB) zugeordnet. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die Umfassungsbauteile (wie Außenwände, Fenster und Dachflächen) müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die nachfolgend aufgeführten Luftschalldämmmaße R'w,res nach Tabelle 8 der DIN 4109 einhalten. (Korrekturen nach Tabelle 9 sind zu beachten):

Lärmpegel-bereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel Lm tags dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume R`w,res dB	Büroräume R`w,res dB
I	bis 55	30	30
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35

R`w,res = bewertetes Bauschalldämmmaß nach DIN ISO 140 des gesamten Außenbauteils (Wand + Fenster + Rollladenkasten + Lüftung u. dgl.)

Sofern die Dämmwerte in den Lärmpegelbereichen IV nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden, sind für die besonders ruhebedürftigen Schlafräume und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 m³/h pro Person unter Beibehaltung des erforderlichen bewerteten Schalldämmmaßes garantieren.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.

Die DIN 4109 kann bei der Stadt Oberhausen, Dezernat 4, Bereich 5-1 –Stadtplanung-, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009 während der Dienststunden eingesehen werden.

Der Bebauungsplan enthält dazu die textliche Festsetzung Nr. 5.1.

Im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens ist ein Nachweis über die ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen vorzulegen.

Da die Bebauung entlang der Rheinischen Straße eine wichtige lärmmindernde Funktion für die dahinter geplante Wohnbebauung hat, enthält der Bebauungsplan folgende bedingte textliche Festsetzung Nr. 5.2:

Die Aufnahme der Wohnnutzung in der von der Rheinischen Straße rückwärtig liegenden Bebauung ist erst dann zulässig, wenn die Gebäude entlang der Rheinischen Straße komplett errichtet worden sind.

Erholung und Freizeit

Es sind keine Maßnahmen in Hinblick auf Freizeit und Erholungsnutzung vorgesehen.

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

10.4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Umweltzustand

Es handelt sich beim Plangebiet im Wesentlichen um eine innerstädtische Brachfläche, die früher im Norden als Kleingartenfläche genutzt wurde und im Süden im wesentlichen Wohnzwecken diente. Die beiden Teilflächen werden durch einen Weg getrennt, der etwa in Fortsetzung der Kettelerstraße von Nordost nach Südwest verläuft. Der Weg existiert aktuell nur noch in Form eines Trampelpfades, auf dem ansonsten schwer zugänglichen, verwilderten Gelände. Nicht als typische Brachflächen stellen sich zwei flächenmäßig untergeordnete Bereiche dar: der Kindergarten an der Freiligrathstraße und eine als PKW-Parkplatz benutzte, verdichtete Fläche (teilweise frühere Straßenparzelle) an der Ecke Baustraße/Rheinische Straße.

Die ganze Brachfläche ist stark verwildert und an vielen Stellen durch Ablagerungen von Müll, Schutt (u.a. Farbreste) beeinträchtigt. Stellenweise findet man im Kleingartenteil noch Gebäuderelikte (Betonboden, Fliesenboden).

Während sich im früheren Kleingartenteil vor allem Hochstaudenfluren aus Brennnessel und Goldruten ausgebreitet haben, die durchsetzt sind von niedrigem Ziergehölzgebüsch und Brombeergestrüpp, gibt es im früheren Wohngebiet neben den Hochstaudenfluren und Gebüschen mehrere, höhere Einzelgehölze als Relikte der früheren Freiflächengestaltung.

Die ehemaligen Wohnhäuser aus den 50er Jahren waren vorwiegend von offenen Rasenflächen mit Wegen und wenigen Einzelbäumen umgeben. Im Süden (Baustraße) und Westen bildete eine Baumreihe aus Hybridpappeln die Eingrünung, die heute noch weitgehend erhalten ist. Auf der zentralen Rasenfläche im rückwärtigen Bereich der Wohngebäude gab es zwei Platanen als Solitärbäume, die sich heute zu markanten großkronigen Exemplaren mit einem Stammdurchmesser von über 1,20 m entwickelt haben (Reste eines Baumhauses zeigen eine Nutzung zum Kinderspiel an). Die angrenzenden Flächen (früher Ränder der Wohngrundstücke), sind wiederum durch höhere Bäume bestimmt und fast flächig als Gehölzbereiche ausgebildet. Da es sich hier um keine Schuttstandorte sondern Grünanlagenreste mit tiefgründigen Böden handelt, ist Efeu stellenweise üppig entwickelt und klettert auch die Stämme hinauf. Auf früheren Gebäudestandorten setzte nach dem Abriss eine spontane Vegetationsentwicklung ein, bei der inzwischen neben ausdauernden Hochstauden auch Pioniergehölze wie Salweiden und Birken aufkommen konnten. Ein kleiner Schilfbestand mit junger Silberweide und anderen spontan aufkommende Arten stockt vermutlich auf einem Ruinenrest, in dem sich regelmäßig Wasser sammelt.

Eine niedrige, lückige Vegetation mit vielen auch kurzlebigen, ruderale Arten, Trittpflanzen und Staunässezeigern ist im Bereich des Parkplatzes festzustellen.

Bei der Beurteilung der Lebensraumfunktion kommt der zum Bebauungsplan erstellte Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) zu dem Ergebnis, dass die Biotoptypen im Plangebiet eine geringe bis mittlere bioökologische Wertigkeit aufweisen. Die Ersetzbarkeit wird bei Eingriffen als gut beurteilt, wovon nur die alten Einzelbäume ausgenommen sind. Diesbezüglich verweist der LBP darauf, dass für die Pappeln anzunehmen ist, dass diese wegen der gegenüber vielen anderen Baumarten erhöhten Bruchgefahr ohnehin das Alter erreicht haben, in dem ein langfristiger Erhalt aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht mehr möglich ist.

Auswirkungen

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird ca. 1,4 ha Siedlungsbrache in Anspruch genommen, innerhalb derer teilweise ältere Einzelbäume stocken. Dieser Biotoptyp ist unter Berücksichtigung der Struktur des konkreten Umfeldes als solcher von geringem bis mittlerem ökologischem Wert einzustufen.

Es ist davon auszugehen, dass auf der geplanten neuen Wohnbaufläche (einschließlich der Straßen) die gesamte aktuelle Biotopstruktur ersetzt wird.

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 (LANUV) (LINFOS-System) bzw. bei der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Oberhausen liegen Hinweise auf das Auftreten von planungsrelevanten Arten im Plangebiet vor.

Ergänzend zu den räumlich konkreten Angaben im FOK wurde das Fachinformationssystem (FIS) des LANUV ausgewertet, das Angaben zum möglichen Auftreten planungsrelevanter Arten auf der Ebene des 25.000er Messtischblattes (Fläche von ca. 100 km²) macht. Dabei ist zu beachten, dass das FIS wegen der geringen räumlichen Genauigkeit, allenfalls erste Hinweise liefert und weder genauere faunistische oder floristische Kartierungen ersetzen kann, noch sich aus Angaben des FIS ergibt, dass Kartierungen zwingend erforderlich sind.

Das FIS verzeichnet im Plangebiet 37 Tierarten, die potenziell auftreten könnten: es handelt sich um 25 Vogelarten (darunter zahlreiche Tag- und Nachtgreife), sieben Fledermausarten und vier Amphibienarten sowie eine Reptilienart.

Auf Basis einer Art-für-Art-Betrachtung kommt der zum Bebauungsplan erstellte Landschaftspflegerische Begleitplan mit integrierter Artenschutzvorprüfung zu dem Ergebnis, dass vor dem Hintergrund fehlender Habitatbestandteile bzw. schlechter Habitatqualität im Plangebiet bzw. im Planungsraum eine erhebliche Beeinträchtigung der im FIS verzeichneten planungsrelevanten Arten nicht zu erwarten sei. Außerdem gelte, dass die im Plangebiet angetroffenen Biotopstrukturen und somit auch alle *theoretisch* vorhandenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin vorhanden und ökologisch funktionsfähig wären. Hiervon ausgenommen ist eine theoretisch mögliche Beeinträchtigung von Einzeltieren in der Gruppe der Fledermäuse. Diesbezüglich ist vor Fällung der älteren Einzelbäume eine neuerliche Untersuchung auf mögliche Baumhöhlen erforderlich.

Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG liegt bei Beachtung des Hinweises zum Fledermausschutz somit 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 bis mittlere Reife betroffen sind, nur von geringer Bedeutung.

10.4.4 Schutzgut Boden

Umweltzustand

Die Böden der ehemaligen Kleingartenflächen nördlich des Verbindungsweges zwischen der Freiligrathstraße und der Rheinischen Straße sind weitestgehend noch naturnah erhalten. Hier stehen kiesige oder schluffige Fein- und Mittelsande an, die als sog. Podsol Braunerden aus Flugsandablagerungen entstanden sind. Darunter treten schluffig- tonig ausgebildete Grundmoränenablagerungen des Pleistozäns auf. Diese Böden sind nach der Themenkarte

7b des regionalen Flächennutzungsplanes (RFNP) aufgrund ihres Wasseraufnahme- und Wasserspeichervermögens als schützenswert einzustufen. Der südliche Teil des Plangebietes weist dagegen künstliche Anschüttungen in Mächtigkeiten bis zu 2,2 m auf.

Zur Ermittlung der Bodenbelastungssituation und der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung mit Hausgärten wurde folgendes Gutachten erarbeitet: BUI (Büro für Umwelt- und Ingenieurgeologie) Dipl.-Geol. M. Greminger (Mai 2004): Ergebnisse von Untergrunduntersuchungen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 Baustraße / Freiligrathstraße in Oberhausen-Osterfeld.

Die Entnahme der Bodenproben erfolgte entsprechend den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Die Beurteilung der Untersuchungsergebnisse erfolgt anhand der Prüfwerte der BBodSchV für die Nutzungsszenarien „Wohnbebauung mit Hausgärten in denen Kinderspielbereiche sind und Nutzpflanzenanbau stattfinden kann".

Die wesentlichen Ergebnisse der Untersuchung waren:

In Hinblick auf den Boden:

Die ehemaligen Kleingartenflächen (im Bodengutachten Teilflächen 7, 8, 9 und 10) nördlich des Verbindungsweges zwischen der Freiligrathstraße und der Rheinischen Straße zeichnen sich durch oberflächennahe Bodenbelastungen aus, obwohl kaum Anschüttungen ermittelt wurden.

Die Flächen südlich des Verbindungsweges zwischen Freiligrathstraße und Rheinischer Straße (im Bodengutachten die Teilflächen 1, 2, 3, 4, 5, und 6) weisen Anschüttungen zwischen 1 und 2,2 m Mächtigkeit auf. Die Anschüttungen bestehen aus Sand und Kies, durchsetzt mit Ziegel- und Betonbruch, Bergematerial, Asche, Schlacke, Glas, Metall- und Kunststoffresten.

Nahezu das gesamte Plangebiet weist in den obersten 35 cm erhebliche Bodenbelastungen durch Schwermetalle (Blei, Chrom, Nickel, Kupfer, Zink) auf, unabhängig von der Altablagerungssituation. In der Teilfläche 1 (vergleiche Gutachten) konnten erhebliche Belastungen auch bis in eine Tiefe von 60 cm nachgewiesen werden.

Aufgrund der durchgängig auftretenden künstlichen Anschüttungen im südlichen Teil des Plangebietes, ist dieser Teil als Altablagerung H10.057 in das Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Oberhausen aufgenommen worden.

In Hinblick auf Grundwasser und Bodenluft

Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse der chemischen Untersuchungen und der Anschüttungsmaterialien und - mächtigkeiten ist eine Besorgnis der Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffverlagerungen oder des Entstehens schädlicher Bodengase nicht zu besorgen.

Auswirkungen

Durch die Planrealisierung ergeben sich Beeinträchtigungen der schützenswerten Bodenfunktionen Wasseraufnahme- und –speichervermögen. Der Anteil an Flächenversieglungen durch Überbauung wird aber tatsächlich gegenüber dem Anteil an Versiegelungen durch Gartenhäuser und Wege zum Zeitpunkt der bisherigen Kleingartennutzung nur geringfügig erhöht. Die Erhöhung und damit der Verlust der schützenswerten Bodenfunktionen wird durch Garagendachbegrünungen im gesamten Plangebiet ausgeglichen.

Für die geplanten Hausgärten und sonstigen Grünflächen wird durch Austausch belasteten Bodens gegen Bodenmaterial das den Vorsorgeanforderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) entspricht der Gefährdungspfad Direktkontakt Boden – Mensch unterbrochen.

Geplante Maßnahmen

Für den Menschen durch Bodenbelastungen:

Bodenaustausch / Bodenabdeckungen

Aufgrund der nachgewiesenen Bodenbelastungen sind im gesamten Plangebiet die obersten 35 cm Boden bzw. Anschüttung abzuschieben und extern zu verwerten. Die Teilfläche 1 (vergleiche Bodengutachten) ist aufgrund der hohen Nickel- und Kupferbelastungen bis in eine Tiefe von mindestens 60 cm auszukoffern. Eine Verwertung des Aushubs zur Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten in Gärten oder Grünflächen ist nicht möglich. Nach Abschiebung des belasteten Oberbodens sind zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht für Hausgärten und Grünflächen mindestens 35 cm kulturfähiger Boden aufzubringen.

Sofern der belastete Oberboden nicht bzw. nicht in der erforderlichen Mindestmächtigkeit von 35 cm ausgebaut werden soll, ist zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht für Hausgärten mindestens 60 cm und für Grünflächen mindestens 35 cm kulturfähiger Boden, über einer zuvor einzubauenden Grabesperre, aufzubringen.

Darüber hinaus sind Sandspielbereiche im Kindergarten an der Basis des Spielsandes mit einer Grabesperre zu versehen.

Es sind folgende *Qualitätsanforderungen an einzubringende Bodenmaterialien* einzuhalten:

Bodenmaterialien, die zur Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten antransportiert werden, sind geeignet, wenn sie

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

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

Es sind folgende *Anforderungen an Grabesperren* einzuhalten:

Grabesperren müssen so beschaffen sein, dass sie mit üblichen Handwerkzeugen für Grabearbeiten (Spaten, Schaufel usw.) nicht unbeabsichtigt durchdringbar sind und tiefere Grabearbeiten auch bei Absicht erheblich erschweren würden. Grabesperren müssen so beschaffen sein und eingebaut werden, dass sie für den Grundstücksnutzer bei Erdarbeiten eine Signalwirkung haben. Sie sind so zu errichten, dass die kulturfähigen Eigenschaften durchwurzelbarer Bodenschichten und die Versickerung von Niederschlägen nicht beeinträchtigt werden.

Fachgutachterliche Begleitung von Erdarbeiten

Erdarbeiten und die ordnungsgemäße Durchführung aller bodenbezogener Maßnahmen (Begleitungen der Aushub-, Verwertungs- und Sicherungsmaßnahmen durch Bodenabdeckungen, der Einbau von Grabesperren und die Dokumentation der Erdbaumaßnahmen) sind durch einen Fachgutachter überwachen und begleiten zu lassen. Der Gutachter muss in besonderem Maße über Erfahrungen aus dem Altlasten- und Bodenschutzbereich verfügen und die notwendige, fachliche Qualifikation besitzen (Beurteilung der Eignung in Anlehnung

an die Verordnung des Landes NRW über Sachverständige und Untersuchungsstellen für Bodenschutz und Altlasten (SU-BodAV NRW) in der aktuellen Fassung).

Umgang mit belastetem Aushubmaterial

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

Aushubmassen, die auf dem Grundstück nicht wieder eingebaut werden können, sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

<u>Für den Boden</u>

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

Der Einbau von Bodenmaterial erfolgt

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

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

Durch den Baustellenbetrieb entstandene Schadverdichtungen des Bodens sind durch geeignete Lockerungsmaßnahmen zu beseitigen.

Die Andienung der Baustelle erfolgt ausschließlich über die vorhandene oder die neu herzustellende Zufahrt.

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

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

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

Die Untersuchungen zur Eignung der Bodenmaterialien sind nach § 12 Abs. 3 BBodSchV vor dem Auf- und Einbringen durchzuführen. Die Nachweise zur Eignung der Bodenmaterialien müssen auch Herkunftsangaben und Beschreibungen im Sinne der DIN 19731, Nr. 5.1 und Nr. 5.2 enthalten. Im Einzelfall können weitere Untersuchungen hinsichtlich der Standort- und Bodeneigenschaften erforderlich sein. In Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde können in bestimmten Fällen Böden zur Rekultivierung verwendet werden, deren Schadstoffgehalte über den Vorsorgewerten der BBodSchV liegen.

Der Baubeginn ist der unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Die Durchführung der vorgenannten Maßnahmen wird auch über den städtebaulichen Vertrag gesichert.

Regelungsinstrumente zur Sicherung erforderlicher Maßnahmen:

Kennzeichnung:

Das gesamte Plangebiet wird gemäß § 9 (5) Nr. 3 als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Erläuterung:

Das gesamte Bebauungsplangebiet weist in den obersten 35 cm, in einer Teilfläche sogar bis 60 cm Tiefe (s. Bodengutachten des Büros für Umwelt- und Ingenieurgeologie von Mai 2004), Bodenbelastungen mit Schwermetallen auf. Bei der geplanten Geländeumnutzung sind mindestens die obersten 35 cm bzw. 60 cm Bodenmaterial vollständig abzutragen und extern zu verwerten. Nach Abschiebung des belasteten Oberbodens sind alle Hausgarten- und Grünflächen zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht mit Bodenmaterial, das die Vorsorgeanforderungen der Bundes- Bodenschutz und Altlastenverordnung erfüllt, in einer Mächtigkeit von mindestens 35 cm abzudecken.

Sofern der belastete Oberboden nicht bzw. nicht in der erforderlichen Mindestmächtigkeit von 35 cm ausgebaut wird, ist zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht für Hausgärten mindestens 60 cm und für sonstige Grünflächen mindestens 35 cm unbelasteter Boden, der die Vorsorgeanforderungen der Bundes- Bodenschutz und Altlastenverordnung erfüllt, über einer Grabesperre aufzubringen.

Darüber hinaus sind Sandspielbereiche innerhalb der Kindergartenfläche an der Basis des Spielsandes mit einer Grabesperre zu versehen.

Es wird folgender Hinweis Nr. 3 aufgenommen:

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).

Es wird folgender Hinweis Nr. 4 aufgenommen:

Im Plangebiet kann belastetes Grundwasser auftreten, das aus benachbarten Flächen mit Bodenbelastungsverdacht stammt. Aus Vorsorgegründen wird daher von einer Grundwassernutzung, auch zur Gartenbewässerung, abgeraten.

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

10.4.5 Schutzgut Wasser

Umweltzustand

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer.

Grundwasser ist nach Angaben der Bodenkarte erst bei mehr als 2 m unter Flur zu erwarten. Bei den diversen Bodenuntersuchungen wurde nur in einem Fall in einer Tiefe von ca. 4 m Grundwasser angetroffen. Es ist allerdings bekannt, dass die unterhalb der Anfüllungen anzutreffenden Flugsanddecken (noch oberhalb der Geschiebelehme der Grundmoräne) saisonal Grundwasser führen können.

Eine Ausweisung als Trinkwasserschutzgebiet liegt nicht vor. Über eine Nutzung von Grundwasser liegen keine Informationen vor.

Für das Grundwasserdargebotspotenzial (also die wirtschaftliche Nutzbarkeit) hat das Plangebiet keine planungserhebliche Bedeutung, da eine Grundwassernutzung nicht bekannt ist und ein Einfluss wegen der geringen Größe des Plangebietes auch ausgeschlossen wäre.

Die Grundwasserschutzfunktion, die eine Fläche durch die Filterleistung des Bodens haben kann, ist aufgrund des sehr heterogenen Bodenaufbaus nicht pauschal zu bewerten. Für das Planvorhaben ist dieser Aspekt allerdings insoweit zu vernachlässigen, als mit der Umsetzung des Vorhabens eine Sanierung der Flächen verbunden ist und die bekannten Belastungen unterhalb der Wert liegen, die einen unmittelbaren Handlungsbedarf hervorrufen würden.

Die Grundwasserneubildung ist bislang nur auf wenigen Teilflächen des Plangebietes eingeschränkt.

Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung ist eine Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten, die jedoch aufgrund der geringen Ausdehnung des Baugebietes keine Auswirkungen auf das zur Trinkwassergewinnung genutzte Grundwasserdargebot haben wird.

Die Gefahr von größeren vorhabenbedingten Schadstoffeinträgen besteht nicht. Es sind weder erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot noch Auswirkungen auf möglicherweise vom Grundwasser abhängige Biotope (insbesondere Quellen) zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf Gewässer, die durch Einleitungen von Regenwasser oder durch Abschläge aus dem Kanalsystem hervorgerufen werden können, sind durch das Vorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht zu erwarten.

Geplante Maßnahmen

Es sind keine Maßnahmen vorgesehen, die speziell und vornehmlich dem Schutz oder der Entwicklung von Gewässern dienen. Allerdings werden auch die getroffenen textlichen Festsetzungen Nr. 4.1 und Nr. 4.4 zu den Vorgärten als weitgehend unversiegelte und gärtnerisch gestaltete Flächen sowie zur Verwendung versickerungsfähigen Pflasters dem Gewässerschutz dienen.

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

10.4.6 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Umweltzustand

Der Bereich des Plangebietes ist in der Synthetischen Klimafunktionskarte (Klimaanalyse Stadt Oberhausen, 2004) dargestellt und dort dem Stadtklima zugeordnet. Dieser Klimatop wird charakterisiert insbesondere durch dichte Bebauung der angrenzenden Straßenzüge, in denen aufgrund der dichten Bebauung der Luftaustausch eingeschränkt wird.

Eine Luftleitungsfunktion kommt dem Plangebiet nicht zu. Eine besondere Bedeutung zur Luftregeneration ist wegen der geringen Größe und dem Fehlen größerer Emittenten im unmittelbaren Umfeld auszuschließen. Eine besondere Leistungsfähigkeit des Plangebietes hinsichtlich eines klimatisch-lufthygienischen Ausgleiches in angrenzenden Siedlungsflächen ist somit nicht erkennbar.

Als Emissionsquellen sind allenfalls die Verkehrsstraßen zu nennen. Hinweise auf planungserhebliche Schadstoffbelastungen liegen nicht vor. Es 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

Nach Umsetzung der Planung wird zwar ein Großteil der Fläche versiegelt werden, es wird sich aber um ein durchgrüntes Baugebiet mit begrünten Garagendächern, Hausgärten und Straßenbäumen handeln, so dass nicht von einer Verschlechterung der stadtklimatischen Gegebenheiten ausgegangen werden kann.

Die Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen besteht nicht.

Geplante Maßnahmen

Spezielle Maßnahmen unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sind nicht vorgesehen. Jedoch dienen auch die primär unter gestalterischen Gesichtspunkten vorgesehenen Festsetzungen zur Begrünung von Dächern und Stellplatzanlagen der Verringerung der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima (s. auch Kapitel 5.1 der Begründung).

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

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

Umweltzustand

Das Ortsbild wird durch die gebüsch- und hochstaudenreiche Brache mit einer geringen visuell wirksamer Binnendifferenzierung geprägt. Die Brache verleiht dem gesamten Plangebiet den Charakter einer Fläche im Übergang zu einer neuen Nutzung. Gestalterische Qualitäten die es zu erhalten oder zu qualifizieren gilt, sind auf der Fläche nicht zu erkennen. Demgegenüber sind die Straßenräume von Freiligrathstraße und Baustraße gut durch Bäume gegliedert. Diesbezüglich ist zu beachten, dass die außerhalb des Plangebietes, aber unmittelbar an dieses angrenzend, auf der Nordseite der Baustraße stockenden alten Hybridpappeln, erkennbar in die Bordsteine hineingewachsen sind. Diese Bäume sind zwar durchaus prägend für den Straßenraum, ihre Verkehrssicherheit ist jedoch schon im aktuellen Zustand zu hinterfragen.

Blickbeziehungen bestehen nur auf kurze (nach Westen) und sehr kurze Distanzen (nach Osten und Süden).

Auswirkungen

Das Ortsbild wird sich durch die geplante Bebauung vollkommen verändern, fügt sich aber in die Umgebungsbebauung ein aufgrund der geringen Höhe im Vergleich zur Umgebungsbe-

bauung findet ein gewisser Übergang in die offenen Flächen westlich der Bahn statt, der jedoch keinen prägenden Charakter erlangen wird.

Geplante Maßnahmen

Es sind folgende indirekt dem Schutzgut Landschaft dienende Festsetzungen in Hinblick auf die Gestaltung des Baugebietes vorgesehen:

Gestaltung von Vorgartenflächen (s. textliche Festsetzung Nr. 4.1)

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

Begrünung von Stellplatzanlagen (s. textliche Festsetzung Nr. 4.2)

Für je sechs Stellplätze ist ein kleinkroniger, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen. Zum Schutz der Bäume sind mindestens 2 m breite und mindestens 4 qm große Baumscheiben anzulegen. Die Baumscheiben sind durch Bepflanzung mit bodendeckendem Kleingehölz oder Stauden vor Oberflächenverdichtung zu schützen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).

Begrünung von Dächern (s. textliche Festsetzung Nr. 4.3)

Dächer von Garagen und Carports sowie von eingeschossigen Anbauten und Nebenanlagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).

Versickerungsfähige Beläge (s. textliche Festsetzung Nr. 4.4)

Stellplätze und die privaten Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie die privaten Fußwege sind mit versickerungsfähigem Ober- und Unterbaumaterial zu versehen (§ 51 a Landeswassergesetz).

Einfriedungen (s. textliche Festsetzung Nr. 6.6)

Einfriedungen, die an eine öffentliche oder private Verkehrsfläche angrenzen, sind nur als Hecken bis zu einer Höhe von 1, 60 m zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen sind auch Zäune und offene Geländer bis zu 1,20 m Höhe an der von der Verkehrsfläche abgewandten Seite zulässig. Hiervon ausgenommen sind die gemeinschaftlichen Müllstandorte. Bauliche Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (z.B. Mauern, Flechtzäune) sind nur in Terrassenbereichen, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von max. 5,0 m und einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

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

10.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Umweltzustand

Schützenswerte und potenziell 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 der folgende bodendenkmalrechtliche Hinweis aufgenommen:

Hinweis Nr. 1:

Auf die Meldepflicht bei Antreffen von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG NW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf ihre Anzeigepflicht bei der Stadt Oberhausen (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Xanten hingewiesen werden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten und die Weisungen der Denkmalbehörden für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

10.4.9 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.

10.5 Übersicht der umweltrelevanten Maßnahmen

10.5.1 Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Die planerische Konzeption sieht eine vollständige Nutzung des Plangebietes als Wohngebiet, Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten) 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.

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

10.5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Ausgleich für entfallende Einzelbäume

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 Erstellung der Eingriffs-Ausgleich-Bilanz wurden zunächst die Flächen abgegrenzt, auf denen Eingriffe *im Sinne des BNatSchG* erfolgen. Entsprechend der Vorgehensweise im abgestimmten LBP für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 liegen Eingriffe nur im Bereich der ehemalige Kleingartenanlage sowie der früheren Grünanlage Baustraße/Freiligrathstraße vor. Da die Kindertagesstätte in ihrem Bestand lediglich bestätigt wird, die Eingriffsregelung aber im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bereits abzuarbeiten war, wurde auch deren Fläche nicht in die Bilanzierung aufgenommen.

Auf dieser Grundlage wurde in dem zum Bebauungsplan erstellten LBP eine außerhalb des Plangebietes zu kompensierende Eingriffsintensität von 14.791 Punkten errechnet. Bei einer maximalen Wertsteigerung von 4 Punkten entspräche dies einem Kompensationsflächenbedarf von 3.698 m².

Eine vollständige Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft ist innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Entsprechend der bereits für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 getroffenen Vereinbarungen ist vorgesehen, auf einem derzeit intensiv als Grünland genutzten städtischen Grundstück (Flurstück 766, Flur 13, Gemarkung Sterkrade) eine ökologische Aufwertung durch Pflanzung von Laubbäumen, Pflanzung einer Feldholzinsel und die Extensivierung der Nutzung einer vorhandenen Wiesenflächen herbeizuführen. Die Lage der externen Ausgleichsmaßnahme ist auch dem als Anlage 2 beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Die Details der Maßnahme werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages formuliert und die Umsetzung über den Vertrag vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes verbindlich gemacht.

Die durch das Vorhaben entfallenden Einzelbäume sind entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen zu kompensieren. Da auf Basis des städtebaulichen Konzeptes und des Rechtsplanes keine abschließende Beurteilung möglich ist, welche Bäume erhalten bleiben können und welche auch unmittelbar am Rande des Plangebietes entfallen werden, erfolgt die Ermittlung auf der Grundlage der später zu erstellenden konkreten Ausbauplanung. Der städtebauliche Vertrag regelt die Grundzüge des Ausgleiches.

Der Sicherung der externen Kompensation dient auch die textliche Festsetzung Nr. 7:

Die in Kapitel 10.5.2 des Umweltberichtes benannte externe Kompensationsmaßnahme wird anteilig den überbaubaren Grundstücksflächen in dem Allgemeinen Wohngebiet als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet (§9 Abs. 1 a i.V. mit § 135 a Abs. 2 und § 135 b BauGB

10.6 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

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

Grundsätzliche Lösungsalternativen wie solche mit einer höheren oder geringen baulichen Verdichtung oder mit einer anderen Nutzung waren nicht Gegenstand der Überlegungen.

10.7 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.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Monitoring-Maßnahmen vorgesehen:

- Der Vollzug aller landschaftspflegerischen und grüngestalterischen Maßnahmen im Plangebiet ist zum ersten Mal bei der Abnahme der Erschließungsstraße und des Quartiersplatzes zu kontrollieren. Danach ist der Allgemeinzustand der Flächen und der Erfolg der Durchführung der Pflegemaßmaßnahmen alle 5 Jahre zu kontrollieren.

- Der Vollzug der Durchführung der in Kapitel 10.5.2.genannten externen Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes ist zum ersten Mal nach der Pflanzperiode, die 1 Jahr nach dem Satzungsbeschluss folgt, zu kontrollieren. Danach ist der Allgemeinzustand der Flächen und der Erfolg der Durchführung der Pflegemaßmaßnahmen alle 5 Jahre zu kontrollieren.

Die Durchführung des Monitorings liegt beim Fachbereich 2-2-10 (Ökologische Planung – Untere Landschaftsbehörde) der Stadt Oberhausen.

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.

10.8 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 und stellt sich nun weit überwiegend als Brachfläche dar.

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 in großem Umfang massiv überformte Böden bzw. versiegelte Flächen, darüber hinaus solche, die lange Zeit für eine Kleingartenanlage mit Gebäuden und Wegen genutzt wurden, 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 durch entsprechende bauliche Maßnahmen unterschritten.
6. Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes sind weit überwiegend Flächen mit einer geringen bis 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. Insbesondere werden bei Beachtung konkreter Prüfpflichten vor der Fällung älterer Bäume keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.
7. Unmittelbar für die Erholung bedeutsame Flächen sind nicht betroffen. Das Ortsbild wird durch die Neubebauung zwar vollkommen verändert, ist anschließend aber als neu gestaltet im Sinne der landschaftsrechtlichen Regelungen zu werten.

Da im Plangebiet überwiegend Flächen von einer geringen bis mittleren landschaftsökologischen Bedeutung in Anspruch genommen werden sollen, handelt es sich um einen - bezogen auf die Standortpotenziale - ausgleichbaren Eingriff in Natur und Landschaft. Eine vollständige Kompensation wird u. a. durch vertragliche Regelungen sichergestellt.

Bei Verzicht auf die Durchführung der Bebauungsplanänderung würde voraussichtlich die vorhandene Brachfläche so lange erhalten bleiben, bis eine andere höherwertige städtebauliche Nutzung planungsrechtlich abgesichert ist. Je nach Dauer der Übergangszeit würde sich der Gehölzbestand in weiten Teilen des Plangebietes flächig ausbreiten.

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, 05.11.2013

muhs

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), in 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), in der Zeit vom 07.01.2014 bis 07.02.2014 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 10.02.2014
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage

STADT OBERHAUSEN 177

Bereichsleiter -Stadtplanung-

Anlage 1

zur Begründung

des Bebauungsplans Nr. 676

-Baustraße / Freiligrathstraße-

Checkliste Klimaschutz

5.1 Schritt 1: Klimaschutz in der vorbereitenden Bauleitplanung (Auswahl von Baulandpotenzialen)

Indikator	Erläuterung	Kriterien	Bestand	Bewer wer-tung
Wiedernutzung von Brachflächen / Abbruch von Gebäuden	Ein Flächenrecycling ist der Inanspruchnahme von Freiflächen vorzuziehen. So können Freiflächen mit Klimafunktion z. B. für die Kaltluftentstehung oder als Frischluftschneisen erhalten werden. Alternativ: Innerörtliche Grünflächen entstehen oder allgemein Flächen mit wichtiger Klimafunktion.	• Inanspruchnahme von Freifläche mit Klimafunktion für das Umfeld (--) • Außenentwicklung (-) • Innenentwicklung (+) • Flächenrecycling für Bebauung oder Klimafunktionsflächen (++)	Flächenrecycling zur Vorbereitung einer neuen Bebauung Bei dem Plangebiet handelt es sich, bis auf einen, ebenfalls auf brachgefallenen Flächen zuletzt errichteten Kindergarten, um eine weitestgehend brachliegende Fläche.	++
Lage	Die Lage beeinflusst die Nutzbarkeit von Solarenergie. Hierbei ist die mögliche Verschattung durch Topografie, Vegetation und vorhandene Baustrukturen zu berücksichtigen. Weiterhin kann die Lage eines Baugebietes auf Grund örtlicher Gegebenheiten die spätere solare Ausrichtung von Gebäuden mit beeinflussen (z. B. Richtung möglicher Erschließungsstraßen, Straßenrandbebauung mit vorgegebener Ausrichtung, etc.)	• Verschattung (-) • Lage lässt günstige solare Ausrichtung nicht erwarten: Süd +/- 45° nicht möglich (-) • Keine Verschattung vorhanden (+) • Lage lässt günstige solare Ausrichtung erwarten: Süd +/- 45° möglich (+)	Lage lässt günstige solare Ausrichtung erwarten: Süd +/- 45° möglich Im Plangebiet ist keine Verschattung durch Topographie, Vegetation oder vorhandene Baustrukturen zu erwarten	+
Energieversor-	Der weitestgehende Verzicht auf Wärmever-	• Keine Alternative (-)	Fernwärmeanschluss mög-	+

Indikator	Erläuterung	Kriterien	Bestand	Bewer wer-tung
gung	sorgung durch innovative Baustandards (wie Passivhäuser, Null- und Plusenergiehäuser) ist immer im ersten Schritt zu prüfen. Die Anlage neuer oder der Anschluss an bestehende Energieversorgungseinrichtungen ist im zweiten Schritt zu prüfen. Bei Einbeziehung von Altbebauung im Planungsgebiet wird Energieversorgung in der Regel einen höheren Stellenwert einnehmen. Ziel ist die Einsparung fossiler Brennstoffe.	• Fernwärmeanschluss möglich (+) • Lokales Wärmenetz i.V. mit Kraft-Wärme-Kopplung oder Nutzung erneuerbarer Energien (+) • Erdwärmepotential (+) • Solare Heizungsunterstützung optimal möglich (+) • Innovative Bauweise ermöglicht minimale Wärmeversorgung (++)	lich Das gesamte Plangebiet soll in Abstimmung mit dem Versorgungsträger über Fernwärme versorgt werden.	
Anschluss ÖPNV	Ein leistungsfähiger ÖPNV Anschluss sollte zur Sicherstellung einer umweltgerechten Mobilität, in einer Entfernung von max. 500m erreichbar sein.	• Über 400 m (-) • Unter 400 m (+)	Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich in einer Entfernung von unter 400 m am Markt und am Bahnhof-Osterfeld	+
Anschluss Straßennetz	Ein vorhandener leistungsfähiger Straßenanschluss sollte zur Verminderung der Versiegelungsrate und zur Sicherstellung einer umweltgerechten Mobilität die Potenzialfläche direkt erschließen.	• Anschluss in 50 m Entfernung nicht vorhanden (-) • Anschluss vorhanden (+)	Anschluss durch Anbindung an die Rheinische Straße über die Bau- bzw. Freiligrathstraße vorhanden.	+
Anschluss Rad-	Ein Anschluss an das vorhandene Rad- und	• Anschluss in 500 m	Ein Anschluss an das vor-	+

Indikator	Erläuterung	Kriterien	Bestand	Bewer wer-tung
und Fußwege-netz	Fußwegenetz kann einerseits Fahrten mit dem Auto reduzieren und bietet andererseits einen attraktiven Anschluss an die Erholungs-gebiete.	Entfernung nicht vor-handen (-) • Anschluss vorhan-den (+)	handene Radwegenetz ist über die Rheinische Straße gesichert.	
Nahversorgung	Im Umkreis von 500 m sollte ein Nahversor-gungszentrum vorhanden sein. Die Erreich-barkeit zu Fuß oder mit dem Rad kann PKW-Fahrten vermeiden.	• Nahversorgungs-zentrum in 500 nicht vorhanden (-) • Nahversorgungs-zentrum in 500 m vorhanden (+)	In ca. 200 m fußläufiger Entfernung befindet sich das Nahversorgungszent-rum Osterfeld	+
Nähe zu Schu-len, Kindergär-ten	Kindergarten und Schulen sollten fußläufig erreichbar sein. Die Erreichbarkeit zu Fuß o-der mit dem Rad kann PKW-Fahrten vermei-den	• Kindergarten in 1000 m nicht vorhanden (-) • Grundschule in 1000 m nicht vorhanden (-) • Kindergarten in 1000 m vorhanden (+) • Grundschule in 1000 m vorhanden (+)	Ein Kindergarten befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans (in 1000 m vorhanden) Eine Grundschule ist in fuß-läufiger Entfernung (in 1000 m vorhanden) erreichbar	+ +

Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes

Plus (Anzahl)	Minus (Anzahl)	Erläuterungen / Verbal- argumentative Zusatzbewertung
10	1	Das Plangebiet liegt im zusammenhängenden Siedlungsbereich und wertet eine bestehende Brachfläche in Zusammenhang mit Nachbarflächen ganzheitlich auf. Mit dieser Lage können in fußläufiger Entfernung alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen erreicht werden. Insge-samt kann die Fläche als weitgehend geeignet für eine klimaenergetisch optimale Entwick-

		lung eingestuft werden. Restriktiv wirkt sich die Stellung des bereits errichteten Kindergartens im Plangebiet aus.
Was ist auf der nächsten Planungsebene zu beachten? Trotz der grundsätzlichen Eignung der Fläche für eine klimaenergetisch optimierte Entwicklung fällt die Bewertung nicht ausnahmslos positiv aus. Im Rahmen der weiteren Bearbeitung ist daher zu prüfen, inwieweit diese Voraussetzungen ausgeglichen werden können, um die klimaenergetische Entwicklung weiter zu optimieren.		

5.2 Schritt 2: Planungsvoraussetzungen

Indikator	Erläuterung	Kriterien	Bestand	Bewertung
Besitzverhältnisse	Je mehr Bauland im Besitz der Stadt ist, desto größer ist ihre Einflussnahme auf die Realisierung von energetischen Standards. Baugebiete in der Hand eines Investors bieten ebenfalls noch Steuerungsmöglichkeiten. Bei vielen Einzeleigentümer ergeben sich kaum noch Steuerungsmöglichkeiten	• Viele Einzeleigentümer (o) • Baugebiet in der Hand eines Investors / Eigentümers (+) • Baugebiet überwiegend im städtischen Besitz (++) •	Baugebiet in der Hand eines Investors, das Grundstück des Kindergartens verbleibt in öffentlicher Hand	+
Planungsverfahren	Ein bestimmtes Planungsverfahren (Wettbewerb, Werkstattverfahren) kann zur Qualitätsverbesserung des Projektes beitragen. Ferner kann durch ein solches Verfahren eine höhere Akzeptanz bei der Politik und der Bevölkerung geschaffen werden.	• Bebauungsplanverfahren nach BauGB (o) • Wettbewerb (+) • Workshopverfahren (+) • Sonstiges innovatives Planungsverfahren (+)	Bebauungsplanverfahren nach BauGB	o
Art des Bebauungsplans	Je nach Auswahl der Art des Bebauungsplanverfahrens gibt es unterschiedliche Möglichkeiten der Einflussnahme der Stadt. Zum einen liegen diese bei der grundsätzlichen Auswahl von Planungsalternativen und zum anderen bei der Realisierung bautechnischer und versorgungstechnischer Standards	• Bebauungsplan (o) • Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag (+) • Vorhabenbezogener Bebauungsplan (mit Durchführungsvertrag) (++)	Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag	+

Indikator	Erläuterung	Kriterien	Bestand	Bewertung
Städtebauliche Dichte	Der Heizwärmebedarf wird direkt durch die städtebauliche Kompaktheit beeinflusst. Je höher der Anteil gebundener Baukörper, umso niedriger ist der zu erwartende Heizwärmebedarf. Planungsvoraussetzungen für größere, möglichst kubische Einheiten sind günstiger als für vielgliedrige Einzelobjekte. Hierdurch sinkt i .d. R. auch der Flächenverbrauch und der Versiegelungsgrad.	Wohnungsbau überwiegend: • Freistehenden Einfamilienhäuser (-) • Doppelhäuser (0) • Reihenhäuser (+) • Kompakte mehrgeschossige Wohnanlage (++) Gewerbe / Industrie: • mehrere kleinzellige Einzelgebäude (-) • wenige Gebäude mittlerer Größe (o) • größere kompakte Gebäudekomplexe (+) • größere kompakte und mehrgeschossige Gebäudekomplexe (++)	Reihenhäuser	+
Bautechnischer Standard	Der Mindeststandard der Energieeinsparverordnung legt die Untergrenze des bautechnischen Standards fest, Null- und Plusenergiehäuser das Optimum.	• Gesetzlicher Standard (o) • Verbesserter energetischer Standard in öffentl. Förderprogrammen (+) • Passivhausstandard (++)	Gesetzlicher Standard	o

Indikator	Erläuterung	Kriterien	Bestand	Bewertung
		• Null- oder Plusenergiehaus (++)		
Energieversorgung	Langfristiges Ziel ist die Etablierung von energieautarken Null- bzw. Plusenergiehäusern. Bis dahin sollte die notwendige Energieversorgung möglichst auf der Grundlage erneuerbarer Energien erfolgen. Fernwärme und BHKW sind zur effizienten Nutzung von Energieträgern sehr sinnvoll, insbesondere im Altbaubereich (Bedarf sollte im innovativen Neubaubereich aber geprüft werden)	• Fernwärme (+) • Lokales Wärmenetz i.V. mit Kraft-Wärme-Kopplung oder Nutzung erneuerbarer Energien (+) • Erneuerbare Energien (++)	Nutzung von Fernwärme	+

Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes

Plus (Anzahl)	Minus (Anzahl)	Erläuterungen / Verbal- argumentative Zusatzbewertung
4	0	Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzung zur Entwicklung neuer Wohnbauflächen in Form von Reihenhäusern, die eine klimaoptimierte Entwicklung unterstützen. Mit der Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens und dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages behält die Stadt Oberhausen weiterhin die Möglichkeit der Einflussnahme zur weiteren energie- und klimaoptimierenden Entwicklung. Von daher können die Planungsvoraussetzungen als insgesamt „gut“ bewertet werden.

Was ist auf der nächsten Planungsebene zu beachten?
Welche klimaoptimierenden Aspekte sind bei der Konkretisierung der städtebaulichen Planung umsetzbar, unter Berücksichtigung einer ohnehin als klimatisch günstigen Reihenhausbebauung?

5.3 Schritt 3: Städtebaulicher Entwurf / Vorentwurf

Indikator	Erläuterung	Kriterien	Bewertung
Kompaktheit der Gebäude	Der Heizwärmebedarf eines Baukörpers wird durch seine Kompaktheit wesentlich bestimmt. Je geringer die Größe der Oberfläche des Objekts ist, desto weniger Wärme kann bei identischer Wärmedämmung durch den Transmissionswärmeverlust nach außen verloren gehen. Umso geringer ist dann i.d.R. der Jahresheizwärmebedarf. Die genauere Betrachtung zeigt aber auch, dass nicht immer das reine Verhältnis von Oberfläche zu Volumen ("A/V"-Verhältnis) als geeigneter Maßstab dienen kann.	Wohnungsbau: • EFH, freistehend, 1geschossig (--) • EFH freistehend, 2geschossig (-) • DH, 2geschossig (o) • RH, 2 / 3geschossig (+) • Kompakte mehrgeschossige Wohnanlage (++) Aufnahme eines weiteren Doppelhauses Gewerbe / Industrie: • gestreckte, mehrgliedrige Baukörper 1geschossig (--) bis zum • kompakten, eher kubischen Baukörper, mehrgeschossig (++)	Im Programm „SolarKompakt“ bewertet.
Ausrichtung der Baukörper	Passive solare Gewinne erfolgen in erster Linie über die Ausrichtung der Hauptfassade. Eine optimale Ausrichtung ist deshalb die Grundlage für die passive Nutzung der Sonnenenergie	• Hauptfassade Nord (--) • Hauptfassade O oder W (-) • Hauptfassade SO/SW (+) • Hauptfassade Süd (++) Hauptfassade SW bei er-	Im Programm „SolarKompakt“ bewertet.

Indikator	Erläuterung	Kriterien	Bewertung
		gänzten Doppelhaus	
Dachform / Neigung / Ausrichtung	Für die Installation von Solaranlagen sind die Südausrichtung und eine Dachneigung von ca. 40 Grad i.d.R. optimal. Bei der gezielten Nutzung solarer Heizungsunterstützung mittels Solarthermie können Dachneigungen bis etwa 60 Grad günstiger sein (bei dann vorwiegender Nutzung in der Heizperiode). Die optimale Dachneigung ist jedoch auch von der Dachausrichtung abhängig, wenn diese stark von Süden abweicht. So kann die aktive Nutzung der Sonnenenergie optimiert werden.	• Ausrichtung Nord (--) • Ausrichtung O/W (-) • Ausrichtung SO/SW (+) • Ausrichtung Süd (++) • Dachneigung 40 (-60) Grad (+)	Im Programm „SolarKompakt“ bewertet.
Verschattung	Zur aktiven und passiven Nutzung von Solarenergie ist Verschattung - insbesondere für Sonnenstände während der Heizperiode - möglichst zu vermeiden oder zu reduzieren.	• Hoch (-) • Mittel (o) • Gering (+)	Im Programm „SolarKompakt“ bewertet.
Energieversorgungskonzept	Um die Energieversorgung möglichst effizient zu gestalten, sollte ein Energieversorgungskonzept für das jeweilige Baugebiet erarbeitet werden. Hier sind Aussagen zum Einsatz von Primärenergie und zur Nutzung von Erneuerbaren Energien zu machen (Anforderungen über EE-WärmeG).	• Energieversorgungskonzept nicht vorhanden, Nutzung erneuerbarer Energien nicht zu erwarten (--) • Energieversorgungskonzept nicht vorhanden, aber Nutzung erneuerbarer Energien zu erwarten(-) • Energieversorgungskonzept vorhanden, Nutzung erneuerbarer Energien zwischen 30 und 50% (+)	Im Programm „SolarKompakt“ bewertet.

Indikator	Erläuterung	Kriterien	Bewertung
		• Energieversorgungskonzept vorhanden, Nutzung erneuerbarer Energien über 50% (++)	
Grünkonzept	Die Grünkonzepte sollen einerseits eine Verschattung der Solargewinnfassaden / Solardächern verhindern (Heizperiode) und gleichzeitig eine Verbesserung des Mikroklimas z.B. durch Beschattung versiegelter Bereiche oder die Schaffung von Wasserflächen sicherstellen (Hitzeperioden)	• Grünkonzept nicht vorhanden (-) • Grünkonzept vorhanden, das klimaschützende Aspekte berücksichtigt (+)	Grünkonzept nicht vorhanden (-)
Versiegelung	Die Flächenversiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsanlagen sollte so gering wie möglich sein, um Aufheizungseffekte zu vermeiden. Daneben können Maßnahmen wie die Dachbegrünung oder die geeignete Bewirtschaftung des Regenwassers das Kleinklima positiv beeinflussen.	• Anteil der versiegelten Flächen insgesamt über 80 % (--) • Anteil der versiegelten Flächen insgesamt 60 bis 80% (-) • Anteil der versiegelten Flächen insgesamt 40 % bis 60 % (+) • Anteil der versiegelten Flächen insgesamt unter 40 % (++)	Anteil der versiegelten Flächen insgesamt 60 bis 80 % (-)

Schritt 3 kann je nach Ausgangslage Tabellarisch oder mit Hilfe des Computermodells „Solarkompakt“ bewertet werden. Dies empfiehlt sich besonders bei komplexen Planungen. Das Ergebnis des Computermodells stellt eine zusammengefasste Gesamtbewertung in Form einer Punktezahl des Planungsschrittes da.
Die Umrechnung der Ergebnisse des Computermodells erfolgt nach folgendem Schlüssel: ab 35 Punkte = ++ / 30 bis 34 Punkte= + / 25 - 29 Punkte = o / unter 25 Punkte = -.

Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes

„Solarkompakt“

Ergebnis Solar Kompakt	Erläuterungen / Verbal- argumentative Zusatzbewertung
Mit 27 Punkten stellt das städtebauliche Konzept entsprechend des Ergebnisses des Programmes „Solar Kompakt“ eine „verbesserte Planung mit Optimierungsbedarf dar.	Die Planung sieht eine energetisch günstige Reihenhausbebauung vor. Diese Bebauungsform erreicht gute Kompaktheitswerte und fügt sich somit städtebaulich in die umliegenden Bebauungsstrukturen ein. Hinsichtlich der Ausrichtung der Bebauung würde eine weitere solarenergetische Optimierung dieser Bebauung mit einer Verschlechterung des Erschließungsaufwandes und damit auch einer erhöhten Versiegelung im Plangebiet einhergehen. Darüber hinaus wurde die Stellung der Gebäude an der Rheinischen Straße deshalb gewählt, da sie einen lärmgeschützten Grundriss aufweisen und damit die rückwärtige Bebauung vor Lärmeinwirkung geschützt werden kann. Unter Abwägung aller Belange wurde die im Entwurf dargestellte Ausrichtung der Bebauung bevorzugt.

Oder Alternativ

Tabellarische Bewertung

Plus (Anzahl)	Minus (Anzahl)	Erläuterungen / Verbal-argumentative Zusatzbewertung

Was ist auf der nächsten Planungsebene zu beachten?
Berücksichtigung der aktiven solaren Nutzung durch Festsetzung im Bebauungsplan wie z. B. Regelung der Dachform als Voraussetzung zur aktiven solaren Nutzung.

5.4 Schritt 4: Bebauungsplan

Festsetzung	Gesetzliche Grundlage	Ziel	Geplante Festsetzung
Festsetzungen zu Art (WA, WR, GE etc.) und Maß (GRZ, GFZ, etc) der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff. BauNVO	Festlegung der überbaubare Grundstücksflächen und damit auch des Verhältnisses zwischen bebauten und unbebauten Flächen / Grünflächenanteil	WA GRZ 0,4 GFZ 0,8
Festsetzen der Gebäudestellung	§ 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB	Gebäudeausrichtung zur Optimalen Nutzung der Sonnenenergie	
Festsetzen der Bauweise, der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Stellung der baulichen Anlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), konkretisiert durch §§ 22 und 23 BauNVO	Optimierte Ausrichtung und geringe gegenseitige Verschattung, Kompaktheit.	Offene Bauweise
Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung etc	§ 9 Abs.4 i.V. mit §86 BauO NW	Nutzung der Dachflächen für Solarenergie optimieren	Festsetzung von Satteldächern für die Hauptbaukörper mit einer Dachneigung zwischen 15° und 40°
Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche in Form von Baulinien und Baugrenzen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO);	Optimierte Ausrichtung und geringe gegenseitige Verschattung	Festsetzen von Baugrenzen, optimiert für die Ausnutzung des Grundstückes.

Festsetzung	Gesetzliche Grundlage	Ziel	Geplante Festsetzung
Festsetzungen zu Grünflächen und Bepflanzungen: Festsetzen von Tiefgaragen Festsetzen der Zulässigkeit von Stellplätze und Garagen (außerhalb oder nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) Festsetzen der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihrer Nutzung. Festsetzen von öffentlichen und privaten Grünflächen Festsetzen von Wasserflächen Festsetzen von Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen Festsetzen der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz. zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Festsetzen von Anpflanzungen und Pflanzbindungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 3, 4, 10, 15, 16, 18, 20 und 25 BauGB)	Vermeidung von Verschattungen, aber auch zur „Durchgrünung“ von Siedlungen oder zur Bepflanzung von Teilen baulicher Anlagen Festsetzen von Begrünungsmaßnahmen für Parkplätze und Stellplatzanlagen zur Beschattung, so dass sich die versiegelten Flächen nicht so stark aufheizen; außerdem soll durch die Bäume kühle und feuchtere Luft entstehen (Ver-	Festsetzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen Festsetzen der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz. zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Festsetzen von Begrünungsmaßnahmen für Stellplatzanlagen

Festsetzung	Gesetzliche Grundlage	Ziel	Geplante Festsetzung
Festsetzen von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3		dunstungskälte).	
Verbot der Verwendung bestimmter Heizstoffe	§ 9 Abs. 1 Nr. 23	Luftreinhaltung	
Festsetzungen für CO2-sparende Energieversorgungskonzepte	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 21 BauGB)	Energieeinsparung, Begrenzung von Schadstoffen auf lokaler Ebene	Einsatz eines klimafreundlichen Energieversorgungskonzeptes. Versorgung des geplanten Wohngebietes durch Fernwärme beabsichtigt.
Festsetzungen zum Einsatz Erneuerbarer Energien.	(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 lit b)	Einsatz erneuerbarer Energien. Begrenzung von Schadstoffen auf lokaler Ebene	
Zulässige von Anlagen für erneuerbare Energien ergeben sich aus den Baugebietsvorschriften der Baunutzungsverordnung. Evt. sind Ausnahmen zuzulassen oder Zulassung als Nebenanlagen	§§ 1-11 und 14 BauNVO	Einsatz erneuerbarer Energien ermöglichen	

Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes

Erläuterungen Es werden Festsetzungen entwickelt, die eine klimaenergetisch optimierte Entwicklung auf Grundlage des Bebauungsplans grundsätzlich möglich machen. Besonders zu nennen ist hier die Festsetzung zur zulässigen Dachform und -neigung, die die Realisierung von Fotovoltaik-Anlagen oder Solarthermie-Kollektoren begünstigen.
Was ist auf der nächsten Planungsebene zu beachten? Weitergehende Regelungen in möglichen Verträgen prüfen, um die klimatische Optimierung weiter zu erhöhen.

5.5 Schritt 5: Vertragliche Regelungen

Art des Vertrages

Erschließungsvertrag	nein
Städtebaulicher Vertrag	ja
Kaufvertrag	nein

Ziel	Vereinbarung (Beispiele)	Prüfung
Realisierung baulicher Standards	• Bauliche Standards über ENEV hinaus • Anforderungen an den Jahresheizwärmebedarf •	nein
Effiziente Energieversorgung	• Vorgabe bestimmter Heizungsanlagen (z. B. Brennwerttechnik bei bestehender Gasversorgung) • Anschluss- und Benutzungsverpflichtungen für Fern- oder Nahwärmeeinrichtungen • Versorgungsflächen sichern • Versorgungstechnische Faktoren: - Festlegung zentrale/dezentrale Wärmeversorgung (Nah-/Fernwärme oder gebäudeweise Versorgung) - Festlegung Wahl des Energieträgers - effiziente Speicherung und Verteilung der Wärme -	Ja zur Versorgung in Spitzenstunden Ja für alle Wohneinheiten im Plangebiet zentrale Wärmeversorgung des geplanten Wohngebietes über die Technikzentrale
Nutzung erneuerbarer Energien	• Verpflichtung zu aktiver Solarenergienutzung • Anforderungen an den Jahres-Primärenergiebedarf in Bezug zur EnEV •	nein

Verfahren	• Bindung an die Ziele eines Energiekonzeptes (sofern eines vorliegt) • Bindung an ein Verfahren zur Überprüfung der Standards (Qualitätssicherung) • Sind Vertragsstrafen bei Abweichungen vorgesehen • Teilnahme an Förderprogrammen •	Vertragliche Regelung über das WEG
Grünkonzept	• Bewirtschaftung des Regenwassers • Dachbegrünung • Beschattung versiegelter Bereiche • Entwicklung und Erhaltung von Grünflächen	Nur für Garagen und Nebengebäuden mit Flachdach Festsetzung von Pflanzmaßnahmen zur Begründung von Stellplatzanlagen

Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes

Erläuterungen Maßnahmen, wie z. B. entsprechende Dämmstandards, der Einsatz von Wärmepumpen und Brennwertkesseln oder die Nutzung des Erdwärmepotenzials tragen gegenüber herkömmlichen Heiz- bzw. Dichtungskonzepten zur Energieeinsparung und Verringerung des CO^2-Ausstoßes bei. Die Möglichkeiten sind vielfältig und reichen bis zu einer intelligenten Haussteuerung im Zusammenspiel mit einer optimierten Belüftung der Gebäude in die eine passive Lüftung integriert sein kann. Entsprechende Maßnahmen werden den potentiellen Kaufinteressenten angeboten. Eine Verpflichtung besteht jedoch nicht.
Was ist auf der nächsten Planungsebene zu beachten?

5.6 Schritt 6: Umsetzung

Planungsphase	Ziel	Maßnahme
Vorfeld	Schulung / Information Hilfestellungen für Architekten / Bauherren / Investoren	• Seminare • Handreichungen (z.B. vorliegender Leitfaden) • Beratung
Planung	Unterstützung des Planungsprozesses Beratung / Bereitstellung von Informationen	• Wettbewerb / Workshop • Bürgerbeteiligung • Feste Ansprechpartner in der Verwaltung
Umsetzung der Planung	Überwachung Einhaltung des Planungsrechts / städtebaulicher Vertrag Erfolgskontrolle	• Baustellenbegehung • Monitoring

Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes

Erläuterungen

Gesamtbewertung des Projektes

Die Fläche des Bebauungsplans Nr. 676 „Baustraße/Freiligrathstraße“ ist gemäß der Ergebnisse der Bewertungsschritte 1 und 2 grundsätzlich geeignet, auf ihr eine klimaenergetisch optimierte Bebauung zu realisieren.

Durch die Planung von kompakten Reihenhäusern, bestehend aus jeweils 4 bzw. 8 Wohneinheiten wird aufgrund der Belange für die Stellung der Gebäude nur eine „verbesserte Planung mit Optimierungsbedarf“ erzielt. Vor allem die Reihenhausgruppen A‘ bis B‘ haben eine besonders ungünstige Ausrichtung für passive und aktive solare Gewinne.

Die vorgesehene Ausrichtung der Hauptfassaden ist hinsichtlich des passiven sowie aktiven solaren Gewinns im Plangebiet als überwiegend ungünstig einzustufen. Die Reihenhausgruppen A und C‘‘ bilden hier eine positive Ausnahme. Die angedachte überwiegende Satteldachbauweise ist zwar generell für die aktive Solarnutzung gut geeignet, aber durch die ungünstige Ausrichtung der Gebäude bzw. Dächer nicht empfehlenswert.

Weitere Möglichkeiten zur Umsetzung von energiesparenden Maßnahmen sollen 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 sollen Teil eines Pakets sein, das den Grundstückskäufern durch den Initiator der Planung angeboten wird.

Was ist bei zukünftigen Projekten zu beachten?

Lage der externen Ausgleichsmaßnahme zum Bebauungsplan Nr. 676 -Baustraße / Freiligrathstraße -

Stadt Oberhausen

Umgrenzung der Fläche

Erstellt: 05.11.2013



Maßstab 1 : 1500

15 30 45 60 75 Meter

© Stadt Oberhausen