

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0413-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium		Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*
28.01.2015	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen		A		
03.02.2015	Planungsausschuss		V		
09.02.2015	Rat der Stadt		B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 657 - Hunsrückstraße / Beckerstraße -
 Beschluss zur Teilung des Verfahrensgebiets in die Teilbereiche A und B zur Umstellung auf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB und zur öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan Nr. 657 - Teil A -

Beschlussvorschlag

- Der Rat der Stadt beschließt das Verfahrensgebiet des Bebauungsplans Nr. 657 – Hunsrückstraße / Beckerstraße – gemäß dem Plan des Bereichs 5-1 –Stadtplanung- vom 12.01.2015 in die Teilbereiche A und B aufzuteilen (siehe Punkt I.)

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748).

- Der Rat der Stadt beschließt die Umstellung des Verfahrens auf das beschleunigte Verfahren gemäß §13a BauGB

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 i.V. mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748)).

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, - planung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart Datum 13.01.2015	Lauxen Datum 14.01.2015	Datum	Wehling Datum 14.01.2015
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Beschlusskontrolle: Ja oder nein	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0413-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

3. Der Rat der Stadt erklärt sich in Kenntnis der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung sowie der Anhörung der Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 657 A – Hunsrückstraße/Beckerstraße - vom 12.01.2015 einverstanden und beschließt die öffentliche Auslegung nebst Begründung.

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748).

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0413-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

Aufstellungsbeschluss des Rates vom 13.12.2010 zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 657 - Hunsrückstraße / Beckerstraße - (Drucksache Nr. B/15/0958-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [x]

ja ☐ []

Der Stadt Oberhausen entstehen keine Herstellungskosten, da die Erschließung durch den Bauträger durchgeführt wird.

Die Straßen verbleiben nach Fertigstellung in privatem Besitz.

b) Sonstige

Begründung

I. Teilung und Lage des Plangebietes

Es wurde festgestellt, dass eine Teilung des Verfahrensgebietes in zwei Bereiche sinnvoll ist. Im westlichen Planbereich befindet sich die städtische Sporthalle, deren Umnutzung oder Abriss nicht vorgesehen ist. Die geplanten Änderungen in diesem Bereich, insbesondere der Abriss der Hausmeisterwohnung und die Anlage zusätzlicher Stellplätze für den Hallenbetrieb, benötigen keine Änderung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 126 - Sportzentrum Oberhausen-Ost -. Somit besteht für diesen Planbereich derzeit nicht mehr die Notwendigkeit zur Aufstellung des gesamten Bebauungsplans Nr. 657. Vor diesem Hintergrund wurde eine Aufteilung in ein westliches Plangebiet „Bebauungsplan Nr. 657 B“ und ein östliches Plangebiet „Bebauungsplan Nr. 657 A“ vorgenommen. Die Fortführung des Planverfahrens „Bebauungsplan Nr. 657 B“ ist derzeit nicht absehbar. Mit der Fortführung des Planverfahrens „Bebauungsplan Nr. 657 A“ hingegen wird u.a. die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes nebst Erschließungsstraße und die Sicherung einer öffentlichen Grünfläche (Parkanlage, Spielplatz) vorgesehen.

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 12.950m², die in ein östliches Plangebiet „Bebauungsplan Nr. 657 A“ (8.150 m²) und ein westliches Plangebiet „Bebauungsplan Nr. 657 B“ (4.800 m²) geteilt wird.

Die Grenze zwischen den Teilbereichen wird maßgeblich durch die östliche Wand der Sporthalle und deren Verlängerung zu den Plangebietsgrenzen Richtung Norden und Süden gebildet.

Bebauungsplan Nr. 657 A

Das Plangebiet des Teilbereichs A befindet sich in der Gemarkung Oberhausen, Flur 26, und wird wie folgt umgrenzt: Im Westen die östliche Wand der Sporthalle und deren Verlängerung bis ca. 1,5m über die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 743 hinaus, parallel zu dessen nördlicher Grenze Richtung Osten bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 790, dessen weiterer Grenzverlauf bis zu einem Punkt ca. 5 m nordwestlich des

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0413-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

nördlichsten Grenzpunkts des Flurstücks Nr. 143, rechtwinklig abknickend bis zum Schnittpunkt mit der Verlängerung der östlichen Wand der Sporthalle.

Diese Teilung des Plangebiets wurde bereits zur frühzeitigen Beteiligung vorgenommen und ist nun zur Offenlage vom Rat der Stadt formell durch Ratsbeschluss zu bestätigen.

II. Hauptplanungsziele

Die Hauptplanungsziele zum Bebauungsplan Nr. 657 A – Hunsrückstraße / Beckerstraße – wurden weiterentwickelt und lauten nunmehr:

- Entwicklung eines Wohngebietes und
- Entwicklung einer Grünfläche.

III. Bisheriger Verfahrensablauf

In seiner Sitzung am 13.12.2010 hat der Rat der Stadt Oberhausen gemäß § 2 BauGB den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 657 – Hunsrückstraße / Beckerstraße - gefasst.

Nach dem Aufstellungsbeschluss wurde festgestellt, dass eine Teilung des Verfahrensgebietes in zwei Bereiche sinnvoll ist. Diese Teilung des Plangebiets in den Teilbereich A und den Teilbereich B wurde bereits in der frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt und ist nun zur Offenlage durch den Rat der Stadt formell zu bestätigen (siehe auch Punkt I).

Außerdem soll der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Angesichts der Lage des Verfahrensgebiets und der Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 657 A ist diese Voraussetzung gegeben. (siehe auch VI.)

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 hat der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 657 – Hunsrückstraße / Beckerstraße –

- in der Zeit vom 09.09.2013 – 23.09.2013 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung der Planung);
- am 10.09.2013 hat die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) stattgefunden.

Gemäß § 4 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 06.09.2013 bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Während der Öffentlichkeitsarbeit sind folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürgerinnen und Bürger zum Bebauungsplan Nr. 657 A eingegangen:

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0413-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

107 **A. Träger öffentlicher Belange**

- 108
- 109 1. Bezirksregierung Arnsberg
- 110 Abteilung 6 Bergbau und Energie
- 111 Postfach
- 112 44025 Dortmund
- 113
- 114 2. RWW
- 115 Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH
- 116 Am Schloss Broich 1-3
- 117 45479 Mülheim a. d. Ruhr

118

119 **B. Private**

- 120
- 121 1. Herr Albert Karschti
- 122 Annabergstr. 39
- 123 46045 Oberhausen
- 124
- 125 2. Herr Elmar Doczyck
- 126 Rosenstraße 120
- 127 46049 Oberhausen
- 128
- 129 3. Bürgerversammlung
- 130 Aula Bertha-von-Suttner-Gymnasium
- 131 Bismarckstraße 53
- 132 46047 Oberhausen

133

134 Die Stellungnahmen der Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange und die

135 Niederschrift über die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) sind der Anlage 2 bzw. 3 zu

136 entnehmen.

137

138 **IV. Städtebauliches Konzept**

139

140 Durch den Wegfall des Hallenbades werden Teile der Stellplätze auf der östlichen Stellplatzfläche

141 nicht mehr benötigt. Im ersten Schritt sollen die notwendigen Stellplätze für die Sporthalle auf die

142 Fläche des heutigen Wohnhauses nebst Garten verlagert werden. Die Hausmeisterwohnung wird

143 nicht mehr benötigt und entfällt somit. Mit dieser Maßnahme erfolgt die Zusammenfassung der

144 Sportnutzungen im westlichen Planbereich.

145

146 Gleichzeitig kann der im Süden gelegene Spielplatz neben die Sporthalle verlagert werden. Der

147 Bereich unmittelbar südlich der Sporthalle bleibt weiterhin der Nutzung als begrünte Spiel- und

148 Sportfläche (derzeit Basketballfeld) erhalten. Somit entsteht ein zentraler Grünbereich, der

149 unmittelbar an die Hunsrückstraße heranrückt. Die Verlagerung des Spielplatzes erfolgt vor der

150 Entwicklung der Wohnbauflächen.

151

152 Der östliche Planbereich steht nun einer Umnutzung als Wohnbaufläche zur Verfügung. Es ist die

153 Errichtung von vier Wohnhäusern in Form von freistehenden Mehrfamilienhäusern geplant. Die

154 südlichen Gebäude werden über eine an die Beckerstraße angebundene Wohnstraße

155 erschlossen. Ein in Verlängerung der Straße angelegter Fußweg stellt weiterhin die direkte

156 Verbindung von der Beckerstraße zum Spielplatz sicher. Über eine weitere Wohnstraße sind die

157 beiden nördlichen Gebäude an die Hunsrückstraße angebunden. Die beiden Wohnstraßen sind

158 miteinander verbunden, so dass Rettungs- oder Müllfahrzeuge das Plangebiet durchfahren

159 können. Durch bauliche Maßnahmen, z.B. Poller, soll die Durchfahrt für den übrigen motorisierten

160 Verkehr verhindert werden. Mit diesem Konzept ist eine große Durchlässigkeit für Fußgänger und

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0413-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Radfahrer sichergestellt und die zentrale Grünfläche gut in den Siedlungsraum eingebunden. Private Stellplätze und Besucherstellplätze sind im östlichen Planbereich entlang der Wohnstraßen unterzubringen.

Sollte künftig auf die Sporthalle verzichtet werden, steht diese Fläche für eine weitere Wohnbebauung zur Verfügung. Gleichzeitig soll der zentrale Grünbereich erweitert werden und erhält dadurch einen anderen Zuschnitt. Es entsteht eine großzügige, fast rechteckige Grünfläche. Da die Aufgabe der Sporthalle derzeit nicht beabsichtigt und somit eine Realisierung dieser Planungsvorstellungen nicht absehbar ist, wird der Bebauungsplan Nr. 657 in die Teilbereiche A und B geteilt. Für den westlichen Teilbereich B gelten weiterhin die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans 126 -Sportzentrum Oberhausen-Ost-.

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung einer qualitativ hochwertigen Lage für großzügige Wohnhäuser an der Grünanlage vor. Die Wohngebäude sind durch die bewusst gewählte offene Struktur in den Freibereich eingebettet - die Gartenflächen gehen in die öffentliche Grünfläche über, zwischen den Gebäuden bleibt der Blick auf die Grünfläche offen. Als Gebäudetyp ist die Stadtvilla denkbar. In den Gebäuden können durch ihre fast quadratischen Grundflächen optimal geschnittene Wohnungen entstehen. Die geplanten Gebäude werden mit maximal drei Vollgeschossen und einem zurückversetzten Dachgeschoss versehen. Als Dachform ist ein flachgeneigtes Pultdach denkbar. Die maximalen Gebäudehöhen sollen mit 12m Höhe (bezogen auf die Erschließungsstraße) so festgesetzt werden, dass sie die prägenden Gebäude in der Nachbarschaft nicht übersteigen und sich damit in die Umgebungsstruktur einfügen. Die geplanten Gebäude orientieren sich somit bezüglich der Wohnform (Mehrfamilienhäuser) und der Gebäudehöhe an der in der Nachbarschaft vorzufindenden Struktur. Unmittelbar östlich, entlang der Beckerstraße befinden sich dreigeschossige, ca. 13m und 15m hohe Mehrfamilienhäuser (Hausnr. 124 - 128). Die zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser im südlichen Bereich (Hausnr. 110 - 112) besitzen eine Firsthöhe von ca. 14m. Die benachbarten Einfamilienhäuser Beckerstraße 114, 116 und 120 besitzen eine Firsthöhe von ca. 12m bzw. 10m. Südlich liegen die ca. 13m hohen Mehrfamilienhäuser Eichstraße 22 bis 40.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt durch den Anschluss an die vorhandene Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung in der Hunsrück- und Beckerstraße.

Die Beschreibung der konkreten Ziele und der Festsetzungen sind der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 4) zu entnehmen.

V. Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten Anregungen

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

Schreiben vom 04.10.2013

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

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0413-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Ebenso liegt der Planbereich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Methost“ (zu gewerblichen Zwecken). Inhaberin der Bewilligung ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schulstraße 11 in 46519 Alpen.

Nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen hat im Bereich des Plangebiets Gewinnung von Steinkohle im tiefen- und oberflächennahen Bereich (hier in einer Teufe von ca. 80m bis ca. 100m) stattgefunden.

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

- Nach der allgemeinen Lehrmeinung sind Bodenbewegungen auf Grund von Gewinnung, die im tiefen Bereich geführt wurde, spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen.
- Die innerhalb des Plangebiets im oberflächennahen Bereich (hier in einer Teufe von ca. 80m bis ca. 100m) vorhandenen Hohlräume und/oder Verbruchzonen können ggf. zu einer Setzung der Tagesoberfläche führen.

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

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

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Aufgrund der Stellungnahme wird der gesamte Planbereich gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

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

Schreiben vom 24.09.2013

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es ist ein Planausschnitt mit eingetragenen Linienführungen der vorhandenen Versorgungsleitungen beigefügt worden.

Über die von den Leitungen abzweigenden Hausanschlussleitungen, die im Eigentum der Anschlussnehmer stehen, sind keine Planunterlagen vorhanden. Die Lage und Tiefe der eingetragenen Wasserrohrleitungen können in der Örtlichkeit abweichen. Der Service-Point Oberhausen, Telefon +49 208 6901917, kann nach Terminabsprache die Lage der Leitungen in der Örtlichkeit anzeigen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0413-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bei Baumaßnahmen sind die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH bei Arbeiten im Bereich der Anlage unbedingt zu beachten.

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

Stellungnahme der Verwaltung

Die Versorgungsleitungen befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Hunsrückstraße und Beckerstraße.

Durch die Festsetzung von Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets mit Anschluss an die Verkehrsflächen der Hunsrückstraße und Beckerstraße ist ein Anschluss an die bestehenden Versorgungsleitungen generell möglich. Der Anschluss ist im Rahmen der Bauausführungen zu planen und beim RWW zu beantragen.

Die Erschließung des Plangebiets ist sichergestellt.

3. Zu III. B. 1. Herr Albert Karschti Annabergstr. 39 46045 Oberhausen

Schreiben vom 13.09.2013

a. Das Gebiet wurde ohne Beschlussgrundlage aufgeteilt (!?)

b. Verfahrensablauf ist auf B-Plan 657 und nicht auf 657a und 657b beschlossen.

c. Die Sporthalle wurde planungsrechtlich nicht abgesichert. Die Verwaltung plant bereits den Abriss der Sporthalle!?

d. Der vorhandene Spielplatz wurde nicht planungsrechtlich abgesichert. Es wird mit einer Verlegung und Verkleinerung geplant.

Zitat: Protokoll der Anhörung Aufstellungsbeschluss DS B/15/0958-01 – vom 01.12.2010 „Auf Nachfrage von Frau Gerster-Schmidt bestätigt Herr Klunk, dass der im Plangebiet vorhandene Spielplatz und die Sporthalle erhalten bleiben und planungsrechtlich abgesichert werden. Herr Imlau bemängelt, dass ein weiterer und damit der sechste große Bereich in Alt-Oberhausen für eine Wohnbebauung ausgewiesen werden soll, obwohl die Wohnungsbauanalyse aus der entsprechende Bedarfe abgeleitet werden fünf Jahre alt ist und in Oberhausen viele Wohnungen leerstehen. Im Jahre 2011 soll nach Herrn Klunk eine Neue Analyse erarbeitet werden.“

e. Eine von dem Hauptentwicklungsziele „Entwicklung von Grünflächen“ wird faktisch auf „Reduktion von Grünflächen“ umdefiniert.

f. Die Bebauung der Fläche 657a mit vier Wohngebäuden widerspricht die früheren Aussagen der Verwaltung.

Zitat: Drucksache M/14/3929-01 vom 11.03.2009: „Dabei ist an zwei ca. dreigeschossige Wohngebäude gedacht, die im rechten Winkel zueinander angeordnet sind. Das westliche Gebäude steht senkrecht zur Hunsrückstraße und mit einem gewissen Abstand parallel zum Hallenbad. Der zweite Gebäudekörper steht parallel zur Hunsrückstraße ungefähr in der Flucht der Sporthalle.“

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0413-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

g. Die betroffen Fläche ist über 2000 Quadratmeter. Eine begleitende UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung) sollte durchgeführt werden.

h. Die mikroklimatische Folgen sollten ebenfalls an dieser Stelle geklärt werden.

i. Das Ostbad ist mit Materialien der 1970er Jahre gebaut und während des Betriebes waren andere Gefahrenstoffen wie z.B. Chlorverbindungen eingesetzt worden. Es ist nicht auszuschließen, dass der Bauschutt, womit die Grube des Schwimmbeckens verfüllt wurde, möglicherweise kontaminiert sei. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb gerade an dieser Stelle ohne die notwendigen Voruntersuchungen ein Spielplatz geplant wird. *

Stellungnahme der Verwaltung

Die Punkte a. bis f. enthalten keine Anregungen.

Hinweis zu a. und b. Für den westlichen Planbereich besteht nicht mehr die Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 657. Vor diesem Hintergrund wurde eine Aufteilung in ein westliches Plangebiet „Bebauungsplan Nr. 657 Teil B“ und ein östliches Plangebiet „Bebauungsplan Nr. 657 Teil A“ vorgenommen. Bei der Vorstellung der Planung wurden die Bürger auch von der Aufteilung des Verfahrensgebiets in die Teilbereiche A und B informiert.

Mit dem Offenlagebeschluss soll die Aufteilung durch den Rat beschlossen werden. Weitere Erläuterungen hierzu werden in die Begründung aufgenommen.

Hinweis zu c., d. und e. Der Abriss der Sporthalle ist derzeit nicht vorgesehen. Planungsrechtlich ist die Sporthalle sowie der dahinter liegende Spielbereich durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 126 „Sportzentrum Oberhausen-Ost“ gesichert. Im Bebauungsplan Nr. 657 Teil A wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die den Spielplatz aufnimmt. Der bestehende Spielplatz wird somit verlagert und nicht aufgegeben. Nach Umsetzung der Planung entsteht eine räumlich zusammenhängende Grünfläche inkl. Spielplatz und Spielbereiche im rückwärtigen Bereich der Sporthalle sowie unmittelbar östlich der Halle. Flächenmäßig ist der heutige Freibereich größer, da er sich auch über den Bereich der abgerissenen Schwimmhalle erstreckt. Insgesamt kommt es aber zu einer Reduzierung des Flächenanteils zugunsten der geplanten Wohnbebauung. Qualitativ entsteht bzw. bleibt eine attraktive öffentliche Grünfläche für Spiel und Aufenthalt erhalten.

Hinweis zu f. Planungskonzepte unterliegen im Verfahren (üblicherweise) Veränderungen. So basiert die zitierte Drucksache auf einer früheren Planungskonzeption. Die generelle Zielsetzung zur Entwicklung von Wohnbauflächen und Grünflächen ist gleich geblieben.

Hinweis zu g. und h. Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt gemäß §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach §2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gem. §4c BauGB ist nicht anzuwenden. Eine Erforderlichkeit für eine formelle Umweltprüfung wird nicht gesehen.

Die Umweltbelange (u.a. Klima) werden dennoch ermittelt, in der Begründung dargelegt und in der weiteren Planung berücksichtigt.

zu i. Dieser Aspekt wurde im Planverfahren geprüft. Eine Untersuchung wurde vorgenommen, die auch ein entsprechendes Konzept zur Beseitigung der belasteten Böden enthält. Unter Berücksichtigung der im Konzept vorgeschlagenen Maßnahmen ist die Realisierung der Planung möglich. Hierzu werden Ausführungen im Teil „Umweltbelange“ der Begründung gemacht.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0413-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

**4. Zu III. B.2. Herr Elmar Doczyck
Rosenstraße 120
46049 Oberhausen**

Schreiben vom 17.09.2013

Die Stadt Oberhausen betreibt seit vielen Jahren eine intensive Versiegelungspolitik, missachtet dabei die vor mehreren Jahren den Ruhrgebietsstädten von der Landesregierung im Zuge der globalen Erwärmung übermittelte Empfehlung, dieser im innerstädtischen Bereich nach Möglichkeit durch die Schaffung von Grünflächen und Teichen entgegenzuwirken.

Die Stadt Oberhausen kündigt, bzw. verlängert nicht die Pachtverhältnisse von Spielfeldern einiger Sportvereine, mit dem Ziel diese dann freiwerdende Fläche, trotz zunehmendem Wohnungsleerstand, in Bauland umzuwandeln.

Gleiches vollzieht sich auch auf diesem Gelände. Ein ehemals öffentliches Schwimmbad wird infolge vieler nicht durchgeführter allgemeinüblicher kleinerer jährlicher Instandsetzungen aufgrund der Vermeidung der nach mehreren Jahren notwendigen und dann kostenintensiven Reparatur, abgerissen. Darüber hinaus befand sich stets ein großer Spielplatz auf diesem Gelände, der nun verkleinert werden soll. Die geplante zu versiegelnde Fläche übertrifft bei weitem die Grundfläche des damaligen Schwimmbades.

Dieses Gelände wird aktuell u.a. auch von vielen älteren Mitbürgern aus dem Wohnumfeld zum „verweilen“ genutzt.

Die ebenfalls auf diesem Gelände befindliche Sporthalle wird intensiv von Schulen bis ca. 16:00 Uhr und anschließend bis ca. 22:00 Uhr während der Woche vom Basketballverein NBO und einem Handballverein genutzt. An den Wochenenden finden sehr häufig Spiele in den einzelnen Ligen statt, so dass von ständigem Lärm im unmittelbaren Sporthallenbereich auszugehen ist.

Die Wohnbebauung im Umfeld dieses Geländes ist aufgrund der mit den Aktivitäten der Sporttreibenden und des Publikums (Ligaspiele am Wochenende) verursachten „Unruhe“ eigentlich nur kategorisch abzulehnen.

Seit dem Jahr 2006 bzw. Erweiterung in 2012, nutze ich intensiv die Stromerzeugung mittels Photovoltaikmodulen. Jede Versiegelung, insbesondere die in innenstädtischen Bereichen, führt unmittelbar zu einem zusätzlichen Anstieg der Tagestemperatur in den einstrahlungsintensiven Monaten / Sommermonaten.

Der Wirkungsgrad eines Photovoltaikmoduls sinkt mit steigender Temperatur, so dass bei fortschreitender Versiegelung von z.T. Grünflächen und das Fällen von Bäumen ohne Schaffung von diesbzgl. Ersatz durch die Stadt Oberhausen, auch eine Ertragsminderung die Folge ist.

Ggf. ist die Stadt Oberhausen auf Anfrage Ihrerseits bereit, eine Ausgleichszahlung von z.B. 3% des in Euro umgerechneten durchschnittlichen Jahresstromertrages, allen Besitzern von im Stadtbereich aufgestellten Modulen, für den Fall weiterer Versiegelungen zu zahlen.

Stellungnahme der Verwaltung

Abs. 1 keine Anregung

Abs. 2 keine Anregung

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0413-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Abs. 3 keine Anregung

Hinweis: Der Spielplatz wird innerhalb des Plangebiets verlagert. Hierdurch verringert sich seine Größe.

Hinweis: Heute gilt für den Planbereich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 126 „Sportzentrum Oberhausen-Ost“, der hier „Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Sportzentrum Oberhausen-Ost)“ mit einer GRZ von 0,4 festsetzt. Im Bereich der ehemaligen Schwimmhalle ist eine überbaubare Grundstücksfläche, östlich hiervon eine größere Stellplatzfläche festgesetzt. Die Stellplatzfläche ist nahezu vollständig versiegelt. Geplant ist die Festsetzung allgemeiner Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4, Verkehrsflächen und Grünflächen. Es ist nicht von einer wesentlichen Erhöhung der (potenziellen) Versiegelung auszugehen.

Abs. 4 keine Anregung

Abs. 5 und 6 keine Anregung

Hinweis: Es handelt sich hier um eine bestehende Sporthalle im urbanen Bereich mit umgebender Wohnbebauung. Durch den Wegfall der Schwimmhalle sind die sportlichen Aktivitäten und damit die potenzielle „Unruhe“ geringer geworden. Solche Nutzungen sind aus Gemeinwohlsicht sinnvoll und notwendig. Ihre Lage innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs ist sinnvoll, um die Nutzung gerade für Kinder, Schüler und ältere Menschen in kurzer Entfernung zu ermöglichen. Eine Verlagerung von Sportstätten in Siedlungsrandbereiche führt zudem zur Erhöhung des Verkehrsaufkommens.

Abs. 7, 8 und 9

Wie oben dargelegt, ist schon heute eine vergleichbare Versiegelung vorhanden bzw. rechtlich möglich. Somit kommt es durch die Planung nicht zu einer wesentlichen Erhöhung des (potenziellen) Versiegelungsgrades. Der Spielplatz wird innerhalb des Planbereichs verlagert. Durch Festsetzung erfolgt seine Sicherung als Grünfläche. Zudem wird ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen dem Bebauungsplan Nr. 657 und der vom Anreger unspezifisch genannten negativen Auswirkungen auf die Ertragssituation von Photovoltaikmodulen nicht erkannt.

**5. Zu III. B. 3. Bürgerversammlung 10.09.2013
Aula Bertha-von-Suttner-Gymnasium
Bismarckstraße 53
46047 Oberhausen**

Im Rahmen der Bürgerversammlung wurden im Wesentlichen folgende Themen erörtert:

Angebot Stellplätze / Besucherparkplätze / Parkplätze Lkw;
Erschließung und Anbindung an die Hunsrückstraße;
Bedarf nach den geplanten Wohnungen;
Erhalt der Bäume, Stadtklima, Grünfläche im gesamten Planbereich;
Kostenverteilung;

Die Niederschrift über die Bürgerversammlung ist der Anlage 3 zu entnehmen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0413-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

VI. Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Angesichts der Lage des Verfahrensgebiets und der Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 657 A ist diese Voraussetzung gegeben.

Als Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens werden auch Grenzwerte für die Festsetzung von Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO genannt. Demnach kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden, wenn die festgesetzte zulässige Grundfläche unter 20.000 m² liegt. Liegt die festgesetzte zulässige Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden, wenn in einer Einzelfallprüfung nachgewiesen werden kann, dass von dem Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen werden. Im vorliegenden Fall beträgt die Größe des Plangebiets (Teilbereich A) zwar ca. 8.150 m². Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird jedoch deutlich darunter liegen.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Die Zielsetzungen bzw. geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan begründen keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung o.g. Schutzgüter. Das beschleunigte Verfahren ist somit anwendbar.

Im beschleunigten Verfahren wird u.a. von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach §2a BauGB und von der Angabe nach §3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; §4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Die Umweltbelange wurden dennoch ermittelt und in der Planung berücksichtigt.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Oberhausen wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Der RFNP enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 657 A die Darstellungen Wohnbaufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich - ASB (Bauleitplanung / Regionalplanung). Damit kann der Bebauungsplan 657 A aus dem RFNP entwickelt werden.

VII. Weiterer Verfahrensablauf

- Einverständnis des Rates mit dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie Beschluss des Rates gemäß §3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfes;
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB;
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0413-01	Termin 09.02.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- Öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;
- Entscheidung des Rates über die vorgebrachten Anregungen sowie Satzungsbeschluss gemäß §10 Abs. 1 BauGB;
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

VIII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 657 Teil A -Hunsrückstraße / Beckerstraße-.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt und daher auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden. Dennoch wurden die Umweltbelange ermittelt und in der Planung berücksichtigt.,

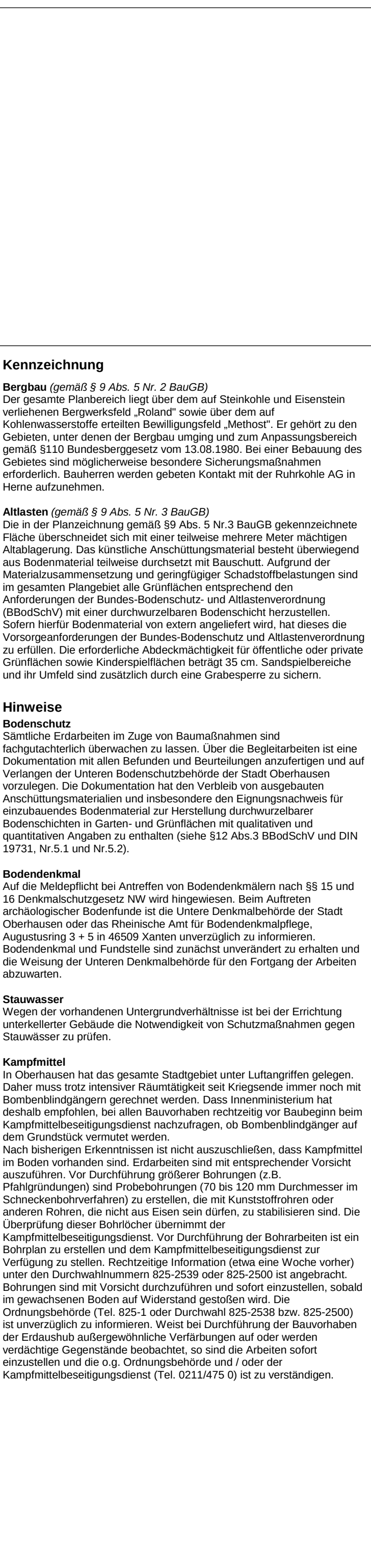
Durch den Bebauungsplan sollen auf Teilflächen des Sportzentrums Oberhausen-Ost (insb. ehemaliges Schwimmbad mit Stellplätzen) die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohnbaugrundstücken zur Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern, Erschließungsstraßen und einer öffentlichen Grünfläche geschaffen werden.

Die Erschließungsanlagen werden durch den Bauträger hergestellt und verbleiben in seinem Eigentum.

Anlagen

1. verkleinerte Fassung des Bebauungsplanentwurfs vom 12.01.2015
2. Kopien der abwägungsrelevanten Stellungnahmen
3. Niederschrift der Bürgerversammlung am 10.09.2013
4. Begründung zum Entwurf vom 12.01.2015
5. Checkliste Klimaschutz in der Bauleitplanung
6. Berechnung der erzielbaren Klimapunkte mit dem Bewertungsprogramm SolarKompakt (10.02.2014)

Die umfangreichen Anlagen 2 - 6 werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigelegt. Sie liegen aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus und können darüber hinaus vorab über das Ratsinformationssystem ALLRIS heruntergeladen werden. Im Übrigen sind wesentliche Aussagen der Anlagen bereits Bestandteil dieser Vorlage.



Abfallbehälter sind mit versickerungsfähigem Ober- und Unterbaumaterial (z.B. Rasengitterstein, Schotterrasen, Fugenpflaster) zu versehen. Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).

Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1551).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung, PlanzV 90 -1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bauordnung für das Land NW (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2000 (GV NRW. S. 256 / SGV NRW.232), zuletzt geändert durch das Bürokratieabbaugesetz vom 13.03.2007 (GV NRW S. 133).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.Juli1994 (GV NRW. S.666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2010 (GV NRW. S. 688).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV NW. S.248), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Landschaftsgesetzes und des Landesforstgesetzes, des Landeswassergesetzes und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Nordrhein-Westfalen vom 16. März 2010.

Abkürzungen: BGBl. - Bundesgesetzblatt, GV NRW. - Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen, SGV NRW. - Sammlung des bereinigten Gesetzes- und Verordnungsblattes Nordrhein-Westfalen, FNA - Fundstellennachweis A

Stadt Oberhausen Dezernat 0 Stadtkanzlei						
Eing. 08. Okt. 2013						
z.K.	K.W.	Bon	De	Alt	Mid	Brö

Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW



7

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadt Oberhausen
Bahnhofstraße 66
46 042 Oberhausen

DEZERNAT 4 / UMWELT, GESUNDHEIT, ÖKOLOGISCHE STADTENTWICKLUNG
Eingang: 10. OKT. 2013

Datum: 04.10.2013
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:
65.52.1 - 2013 - 534
bei Antwort bitte angeben

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

Goebenstraße 25
44135 Dortmund

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

Nm 14/10

Bebauungsplan Nr. 657 „Hunsrückstraße / Beckerstraße“

Ihr Schreiben vom 04.09.2013

Sehr geehrter Herr Launert,

das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Roland“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Roland“ ist die CBB Holding AG i. L.. Die CBB Holding AG i. L. hat der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, mitgeteilt, dass sie nicht in der Lage ist, Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung zu erteilen, da ihr keine Unterlagen über den umgegangenen Bergbau vorliegen würden. Ebenso liegt der Planbereich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Methost“ (zu gewerblichen Zwecken). Inhaberin der Bewilligung „Methost“ ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schulstraße 11 in 46519 Alpen.

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: WELADED
Umsatzsteuer ID:



Nach den mir derzeit hier vorliegenden Unterlagen hat im Bereich des o.a. Plangebietes Gewinnung von Steinkohle im tiefen- und im oberflächennahen Bereich (hier in einer Teufe von ca. 80 m bis ca. 100 m) stattgefunden.

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

- Nach der allgemeinen Lehrmeinung sind Bodenbewegungen auf Grund von Gewinnung, die im tiefen Bereich geführt wurde, spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen.
- Die innerhalb des Plangebietes im oberflächennahen Bereich (hier in einer Teufe von ca. 80 m bis ca. 100 m) vorhandenen Hohlräume und/oder Verbruchzonen können ggf. zu einer Setzung der Tagesoberfläche führen.

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

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



Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag:

(Thomas Rützel)

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

Nr 30/9

RWW Postfach 10 16 63, 45466 Mülheim an der Ruhr

Stadt Oberhausen
Herr Daniel Launert
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen

Verteilnetzbetrieb

Ihre Zeichen 5-1-30/La
Ihre Nachricht 06.09.2013
Unsere Zeichen RN13-788/Bö
Name Detlev Klumbis
Telefon 0208 4433-427
Telefax 0208 4433-445
E-Mail detlev.klumbis@rwe.com

Mülheim an der Ruhr, 24. September 2013

Bebauungsplan 657 – Hunsrückstraße/Beckerstraße

Sehr geehrter Herr Launert, sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage. Gern teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die genannte Maßnahme keine grundsätzlichen Bedenken haben.

Wir haben für Sie einen Planausschnitt mit den eingetragenen Linienführungen unserer vorhandenen Versorgungsleitungen vorbereitet. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel kann von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen. Hausanschlussleitungen gehören unseren Anschlussnehmern. Hierüber besitzen wir keine Planunterlagen. Unser Service-Point Oberhausen, Telefon 0208 6901917, 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.



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

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

Freundliche Grüße

RWW Rheinisch-Westfälische
Wasserwerksgesellschaft mbH

i. V. Henning Wagner

i. V. Dietmar Kude

Anlage
Planausschnitt

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



Druckdatum: 06.09.2013 Maßstab: 1:2.457 Unser Zeichen: PA13-2650

Firma: Stadt Oberhausen Tiefbauamt 5-1-30

Betreff: Bebauungsplan - Oberhausen, Hunsrück-/Beckerstr. (657)

RWW GmbH, Am Schloß Broich 1-3, 47459 Mülheim - www.rww.de - Planauskunft Tel. 0208 4433-844

E-Mail-Adresse: planauskunft.rww@rww.com



Hausanschlussleitungen sind im Lageplan nicht eingetragen!

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

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit ihrer Planunterlagen übernimmt die RWW keine Haftung. Die Schutzanweisung der RWW ist zu beachten.

Von: Albert Karschti
Gesendet: Freitag, 13. September 2013 10:04
An: Launert, Daniel
Cc: Perian, Thomas; Baudek, Andrea
Betreff: Bebauungsplan 657a

Sehr geehrter Herr Launert,

der in der Bürgerversammlung vom 10.09.2013 vorgestellten Bebauungsplan 657a weicht erheblich vom Aufstellungsbeschluss Drucksache B/15/0958-01 (13. 12.2010) bzw. in den politischen Gremien protokollierten Verwaltungszusagen und Erklärungen ab.

- a. Das Gebiet wurde ohne Beschlussgrundlage aufgeteilt (!?)
- b. Verfahrensablauf ist auf B-Plan 657 und nicht auf 657a und 657b beschlossen.
- c. Die Sporthalle wurde planungsrechtlich nicht abgesichert. Die Verwaltung plant bereits den Abriss der Sporthalle!?
- d. Der vorhandene Spielplatz wurde nicht planungsrechtlich abgesichert. Es wird mit einer Verlegung und Verkleinerung geplant.

Zitat: Protokoll der Anhörung Aufstellungsbeschluss DS B/15/0958-01 – vom 01.12.2010

„Auf Nachfrage von Frau Gerster-Schmidt bestätigt Herr Klunk, dass der im **Plangebiet vorhandene Spielplatz und die Sporthalle erhalten bleiben und planungsrechtlich abgesichert** werden. Herr Imlau bemängelt, dass ein weiterer und damit der sechste große Bereich in Alt-Oberhausen für eine Wohnbebauung ausgewiesen werden soll, obwohl die Wohnungsbauanalyse aus der entsprechende Bedarfe abgeleitet werden fünf Jahre alt ist und in Oberhausen viele Wohnungen leerstehen. Im Jahre 2011 soll nach Herrn Klunk eine Neue Analyse erarbeitet werden.“

- e. Eine von dem Hauptentwicklungsziele „Entwicklung von Grünflächen“ wird faktisch auf **Reduktion von Grünflächen** umdefiniert.
- f. Die Bebauung der Fläche 657a mit **vier Wohngebäuden** widerspricht die früheren Aussagen der Verwaltung.

Zitat: Drucksache M/14/3929-01 vom 11.03.2009

„Dabei ist an **zwei** ca. dreigeschossige Wohngebäude gedacht, die im rechten Winkel zueinander angeordnet sind. Das westliche Gebäude steht senkrecht zur Hunsrückstraße und mit einem gewissen Abstand parallel zum Hallenbad. Der zweite Gebäudekörper steht parallel zur Hunsrückstraße ungefähr in der Flucht der Sporthalle.“

- g. Die betroffenen Fläche ist über 2000 Quadratmeter. Eine begleitende UVP (**Umweltverträglichkeitsprüfung**) sollte durchgeführt werden.
- h. Die **mikroklimatische Folgen** sollten ebenfalls an dieser Stelle geklärt werden.
- i. Das Ostbad ist mit Materialien der 1970er Jahre gebaut und während des Betriebes waren andere **Gefahrenstoffen** wie z.B. Chlorverbindungen eingesetzt worden. Es ist nicht auszuschließen, dass der Bauschutt, womit die Grube des Schwimmbeckens verfüllt wurde, möglicherweise kontaminiert sei. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb gerade an dieser Stelle ohne die notwendigen Voruntersuchungen ein Spielplatz geplant wird.

Mit freundlichen Grüßen

Albert Karschti

Bezirksvertreter Alt-Oberhausen

Annabergstraße 39

D-46045 Oberhausen

Niederschrift

Über die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) vom 10.09.2013 zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr.

657 -Hunsrückstraße / Beckerstraße-

Die Bürgerversammlung wurde durchgeführt gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch in der Neufassung vom 23.09.2004 und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987.

Tagungsort: **Bertha-von-Suttner-Gymnasium (Aula)**
 Bismarkstraße 53

 46047 Oberhausen

Teilnehmer/innen: **siehe Anwesenheitsliste**

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

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

Der **Bezirksbürgermeister Herr Vöpel** eröffnet die Versammlung und begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger, die Mitglieder der Bezirksvertretung Alt-Oberhausen und des Rates der Stadt sowie die Vertreterinnen und Vertreter der Stadtverwaltung Oberhausen.

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

Frau Baudek, Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-1-20 - Verbindliche Bauleitplanung -, stellt das Bebauungsplangebiet kurz vor und erläutert den formellen Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens und insbesondere die laut Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeitsbeteiligung. Stellungnahmen können im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (u.a. Bürgerversammlung) und während der einmonatigen öffentlichen Auslegung (Frist wird im Amtsblatt bekannt gemacht) vorgebracht werden.

Anschließend erläutert **Herr Matjeka, Büro bms Stadtplanung aus Bochum**, das Bebauungsplankonzept zum Bebauungsplan Nr. 657 -Hunsrückstraße / Beckerstraße-.

Das ca. 1,3 ha große Plangebiet befindet sich im Oberhausener Stadtteil Alt-Oberhausen und umfasst die Flächen der städtischen Sporthalle Ost nebst Hausmeisterwohnung, der inzwischen abgerissenen Schwimmhalle Ost und der angrenzenden Parkplatzfläche an der Hunsrückstraße, die dahinter liegenden Spielflächen (Spielplatz und Basketballfeld) sowie Teile der Hunsrückstraße. Im Südosten der Fläche besteht ein Anschluss an die Beckerstraße, zwischen Hausnummer 116 und 120.

Der Planbereich ist in ein westliches Plangebiet „Bebauungsplan Nr. 657 Teil B“ und ein östliches Plangebiet „Bebauungsplan Nr. 657 Teil A“ geteilt. Die Grenze zwischen den Teilbereichen wird durch die östliche Wand der Sporthalle und deren Verlängerung zu den Plangebietsgrenzen Richtung Norden und Süden gebildet.

Der Bebauungsplan kann aus dem rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) entwickelt werden, da die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans den Darstellungen des RFNP als Wohnbaufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich entsprechen.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 657 besteht der seit 1975 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 126 „Sportzentrum Oberhausen-Ost“. Dieser setzt für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 657 „Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Sportzentrum Oberhausen-Ost)“ fest. Im Bereich der bestehenden Sporthalle, des westlich angrenzenden Wohngebäudes und des inzwischen abgerissenen Hallenbades sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Östlich der ehemaligen Schwimmhalle ist eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Die umgebende Wohnbebauung ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Fläche des sogenannten „Sportzentrum Oberhausen-Ost“. Im nördlichen Bereich besteht eine Sporthalle. Das westlich angrenzende Wohngebäude wurde in der Vergangenheit als Hausmeisterwohnung genutzt, steht aber inzwischen leer. Das östlich an die Sporthalle angrenzende Hallenbad wurde abgerissen, hier befindet sich heute eine Rasenfläche. Östlich hiervon schließt eine Stellplatzanlage an, die für die Besucher der Sporthalle und der ehemaligen Schwimmhalle dimensioniert ist. Im südlichen Bereich des Plangebiets befindet sich hinter der Sporthalle ein asphaltiertes Basketballfeld und östlich anschließend ein Kinderspielplatz. Fußwege verbinden diesen Bereich mit der Hunsrückstraße und Beckerstraße. Im südlichen Planbereich stehen einige Bäume. Die Umgebung ist vorwiegend durch zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung gekennzeichnet. Es überwiegen Mehrfamilienhäuser. Die Wohnbebauung ist sowohl in offener als auch in geschlossener Bauweise, überwiegend entlang der Straße ausgebildet.

Der Bebauungsplan verfolgt die Entwicklung und Nachnutzung der Fläche des ehemaligen Ostbades in Alt-Oberhausen. Nach Abbruch des Hallenbades ist nun die Entwicklung eines Wohnquartiers auf der Fläche vorgesehen. Diese Maßnahme wurde im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK 2020) vorbereitet, das Bäderkonzept der Stadt Oberhausen beinhaltete die Schließung des Ostbades. Das Ziel der Neuordnung ist die Entwicklung von Wohnbaupotenzialen in Bauabschnitten unter Beibehaltung des vorhandenen Durchgrünungsgrades bzw. der Spielplatznutzungen.

Die Aufgabe der Sporthalle ist derzeit nicht vorgesehen. Dennoch wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft, wie die Fläche bei vollständiger Aufgabe der Sportnutzung weiter entwickelt werden kann. Das städtebauliche Konzept sieht die abschnittsweise Entwicklung des gesamten Plangebiets Nr. 657 (Teil A und Teil B) vor.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 657 Teil A werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Entwicklung eines Wohngebietes
- Entwicklung von Grünflächen mit Sicherung der Spielplatznutzung
- Sicherung von Wegebeziehungen

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Oberhausen und der stadteigenen Gesellschaft OGM.

Durch den Wegfall des Hallenbades werden Teile der Stellplätze auf der östlichen Stellplatzfläche nicht mehr benötigt. Im ersten Schritt sollen die notwendigen Stellplätze der Sporthalle auf die Fläche der früheren Hausmeisterwohnung nebst Garten verlagert werden. Mit dieser Maßnahme erfolgt die Zusammenfassung der Sportnutzungen im westlichen Planbereich. Gleichzeitig kann der im Süden gelegene Spielplatz neben die Sporthalle verlagert

werden. Der Bereich unmittelbar südlich der Sporthalle bleibt weiterhin der Nutzung als begrünte Spiel- und Sportfläche (derzeit Basketballfeld) erhalten. Es entsteht ein zentraler Grünbereich, der unmittelbar an die Hunsrückstraße heranrückt. Die Verlagerung des Spielplatzes erfolgt vor der Entwicklung der Wohnbauflächen.

Anschließend ist im östlichen Planbereich die Errichtung von vier Wohnhäusern in Form von freistehenden Mehrfamilienhäusern geplant. Die südlichen Gebäude werden über eine an die Beckerstraße angebundene Wohnstraße erschlossen. Ein in Verlängerung der Straße angelegter Fußweg stellt weiterhin die direkte Verbindung von der Beckerstraße zum Spielplatz sicher. Über eine weitere Wohnstraße sind die beiden nördlichen Gebäude an die Hunsrückstraße angebunden. Die beiden Wohnstraßen sind miteinander verbunden, so dass Rettungs- oder Müllfahrzeuge, aber auch Radfahrer und Fußgänger das Plangebiet durchqueren können. Durch bauliche Maßnahmen, z.B. Poller, soll die Durchfahrt für den übrigen Fahrverkehr verhindert werden. Private Stellplätze und Besucherstellplätze sind im östlichen Planbereich entlang der Wohnstraßen unterzubringen.

Sollte künftig auf die Sporthalle verzichtet werden, steht diese Fläche für eine weitere Wohnbebauung zur Verfügung. Gleichzeitig soll der zentrale Grünbereich erweitert werden und erhält dadurch einen anderen Zuschnitt. Es entsteht eine großzügige, fast rechteckige Grünfläche. Da die Aufgabe der Sporthalle derzeit nicht beabsichtigt und somit eine Realisierung dieser Planungsvorstellungen nicht absehbar ist, wird der Bebauungsplan Nr. 657 in die Bereiche Teil A und Teil B geteilt. Für den westlichen Teilbereich B gelten weiterhin die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 126.

Die geplanten Gebäude werden mit maximal drei Vollgeschossen und einem zurückversetzten Dachgeschoss versehen. Als Dachform ist ein flachgeneigtes Pultdach denkbar. Die maximalen Gebäudehöhen sollen mit 12m Höhe (bezogen auf die Erschließungsstraße) so festgesetzt werden, dass sie die prägenden Gebäude in der Nachbarschaft nicht überschreiten und sich damit in die Umgebungsstruktur einfügen. Die geplanten Gebäude orientieren sich somit bezüglich der Wohnform (Mehrfamilienhäuser) und der Gebäudehöhe an der in der Nachbarschaft vorzufindenden Struktur. Unmittelbar östlich, entlang der Beckerstraße befinden sich dreigeschossige, ca. 13m und 15m hohe Mehrfamilienhäuser. Die zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser im südlichen Bereich besitzen eine Firsthöhe von ca. 14m. Die benachbarten Einfamilienhäuser an der Beckerstraße besitzen eine Firsthöhe von ca. 12m bzw. 10m. Südlich liegen die ca. 13m hohen Mehrfamilienhäuser an der Eichstraße.

Daher sind folgende Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 657 Teilbereich A geplant:

- Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 1,2, offene Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, maximale Firsthöhe
- Flächen für Stellplätze
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -verkehrsberuhigter Bereich- für die Wohnstraßen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fußweg- für den Fußweg zur zentralen Grünfläche
- Private, den Baugebieten zugeordnete Grünflächen zwischen den geplanten Wohnstraßen und den Grundstücksgrenzen
- Öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen -Parkanlage- und -Spielplatz-

Diskussionsrunde:

Die Beiträge und Fragen wurden thematisch geordnet.

Bürgerin und Bürger. Eine Bürgerin fragt nach der Unterbringung der parkenden Fahrzeuge der neuen Bewohner. Ist die Errichtung von Tiefgaragen vorgesehen?

Wo sollen die auf der heutigen Stellplatzanlage abgestellten Lkw parken?

Es wird deutlich, dass sich die Anwohner von der Nutzung der Stellplatzanlage durch Lkw und von Besuchern, die nicht unmittelbar aus dem Quartier kommen, gestört fühlen. Es wurde in der Vergangenheit schon gegenüber der Verwaltung vorgebracht, dass die Stadt eine Zufahrtsebegrenzung errichten soll, beispielsweise ein niedriges Tor, um hierdurch die Nutzung durch Lkw zu verhindern (Beschränkung der Zufahrtshöhe oder -breite).

Eine Bürgerin fragt, wo denn die Lkw parken, wenn die bestehende Stellplatzanlage nicht mehr vorhanden ist. Es wird eine verstärkte Nutzung von Stellflächen im Straßenraum mit negativen Auswirkungen befürchtet, wie steigender Parkdruck oder Gefährdung der Verkehrssicherheit (schlechte Einsehbarkeit des Straßenraums).

Eine Bürgerin fragt, ob auch die neu geplante Stellplatzanlage östlich der Sporthalle öffentlich und frei zugänglich eingerichtet werden soll.

In diesem Zusammenhang wird gefragt, ob die geplante Stellplatzanlage im rückwärtigen Bereich durch einen Zaun abgegrenzt werden kann. Hintergrund ist die Nutzung der heutigen Stellplatzanlage und des Basketballfelds in den Abend- und Nachtstunden durch Jugendliche. Hierdurch kommt es zu Lärmbelästigungen der Nachbarn. Durch einen Zaun könnten die verschiedenen Bereiche getrennt und besser kontrolliert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die privaten Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen. Tiefgaragen sind derzeit nicht vorgesehen. Der vorliegende städtebauliche Entwurf und der Vorentwurf des Bebauungsplans sehen die Anordnung der Stellplätze entlang der geplanten Wohnstraßen vor. Innerhalb der Verkehrsfläche der Wohnstraße sind zusätzlich die notwendigen Besucherstellplätze unterzubringen. Im Entwurf wurde von einem üblichen Schlüssel ausgegangen, der pro Wohnung einen privaten Stellplatz und pro 4 Wohnungen einen Besucherstellplatz vorsieht. Falls notwendig kann der Entwurf noch angepasst werden und beispielsweise weitere Stellplätze südwestlich des geplanten Fußwegs errichtet werden.

Zur heutigen Nutzung der bestehenden Stellplatzanlage ist anzumerken, dass diese eine öffentliche Anlage ist und die Nutzung durch Pkw damit freisteht.

Lkw sollen aber auf solchen Anlagen generell nicht abgestellt werden. Auch die Stadt hat somit ein Interesse zur Lösung dieser Problematik. Zum Abstellen von Lkw sind im Stadtraum ausreichend Möglichkeiten an anderer Stelle vorhanden. Das Abstellen von Lkw innerhalb von Wohnquartieren ist aus Sicht der Stadt nicht wünschenswert.

Die aufgezeigten Probleme und Vorschläge werden an das zuständige (Ordnungs-) Amt weitergeleitet.

Auch bei der Planung der neuen Stellplatzanlage kann der Bebauungsplan solche Aspekte nicht regeln, da er nur die Nutzungsart flächenbezogen festsetzt, die konkrete technische Ausgestaltung aber nicht. Somit kann auch noch keine Aussage zur Gestaltung der geplanten Stellplatzanlage gemacht werden.

Allerdings werden die Anregungen an das für die Ausführungsplanung zuständige Fachamt weitergeleitet.

Bürgerin, Bürger. Eine Bürgerin fragt nach der Einbindung der geplanten Zufahrt in die Hunsrückstraße. Schon heute ist eine hohe Verkehrsbelastung auf der Hunsrückstraße festzustellen. Darüber hinaus werden Konflikte mit dem verkehrenden Bus gesehen. Unmittelbar benachbart befindet sich die Bushaltestelle vor der Sporthalle.

Zudem ist der Spielplatz heute schon sehr gut frequentiert. Um die Sicherheit der Kinder zu gewährleisten, wird eine Verkehrsberuhigung für die Hunsrückstraße vorgeschlagen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hunsrückstraße soll auch in diesem Straßenabschnitt umgebaut werden. Die bisherige Planung sieht den Erhalt der Bushaltestelle, die Unterbringung bzw. den Erhalt von Stellplätzen

und Bäumen im Straßenraum und eine Verbesserung für Fußgänger und Radfahrer vor. Daher erfolgt zurzeit auch die Abstimmung mit dem Verkehrsplanungsamt im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung. Die Gestaltung der Einmündung ist durch das Fachamt vorzunehmen.

Zudem wird der Übergang von Spielplatz und Verkehrsraum bei der Planung der Spielplatzanlage zu berücksichtigen sein. Eine konkrete Planung liegt aber noch nicht vor. Bei der baulichen Ausgestaltung von Spielplätzen wird der Kinderpädagogische Dienst der Stadt einbezogen. Die Bedenken werden an das zuständige Fachamt weitergeleitet.

Bürgerin, Bürger. Eine Bürgerin fragt, ob denn Bedarf nach den vorgesehenen 50 Wohnungen besteht. Es wird auf den Wohnungsleerstand in Oberhausen aufmerksam gemacht.

Zudem wird gefragt, ob die Einrichtung von Sozialwohnungen vorgesehen ist. Welche Nutzer werden angesprochen - Familien mit Kindern, alte Menschen?

Eine Bürgerin fragt nach den Errichtungskosten pro m² Wohnraum.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Planung von Wohnbauflächen wurde in der Vergangenheit schon durch übergeordnete Entwicklungsplanungen der Stadt vorbereitet. Hierzu zählen das Stadtentwicklungskonzept (STEK 2020) und auch das Bäderkonzept der Stadt Oberhausen. Die Stadt Oberhausen sieht auch bei einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung den Bedarf an neu geplanten Wohnungen. Bei der Wohnungsbauentwicklung rücken zunehmend auch die qualitativen Aspekte in den Vordergrund. Das vorgestellte Konzept wird mit den Grünflächen, der ruhigen Lage und Erschließungssituation als hochwertig angesehen. Die Realisierung wird auch zur Attraktivierung des Stadtteils beitragen.

An dem Erwerb der östlichen Fläche und der Errichtung der Wohngebäude ist die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft e.G. aus Oberhausen interessiert. Diese würde eine Errichtung nur vornehmen, wenn eine entsprechende Nachfrage vorhanden ist.

Frau Hallbauer, Geschäftsführerin der Wohnungsbaugenossenschaft stellt die Planung vor: Es ist die Errichtung frei finanzierter Wohnungen geplant. Diese sollen im Genossenschaftseigentum verbleiben. Es ist die Errichtung von barrierearmen Wohnungen mit Aufzügen vorgesehen. Solche Wohnanlagen sind gerade vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung zukunftsorientiert, da sie ein möglichst langes Verbleiben der Bewohner in ihren Wohnungen ermöglichen. Die geplanten Wohnungen stehen aber nicht nur älteren Menschen zur Verfügung, sondern werden auch gerne von jungen Familien genutzt, da sie beispielsweise den Umgang mit Kinderwagen vereinfachen. Es soll ein Mix verschiedener Wohnungsgrößen angeboten werden. Geplante Wohnungen mit 87m² Fläche sind auch für Familien geeignet. Zudem ist die Lage am Park / Spielplatz attraktiv. Solche Angebote sind im derzeitigen Wohnungsbestand der Genossenschaft noch nicht im ausreichenden Maß vorhanden. Hier sieht die Genossenschaft eine große Zukunftsaufgabe durch Neubau und Sanierung im Altbestand den modernen Anforderungen zu genügen.

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Oberhausen und der stadteigenen Gesellschaft OGM. Der Verkaufspreis richtet sich nach den zu ermittelnden Richtwerten.

Zu den Baukosten und zu der Höhe der Miete können keine Aussagen getroffen werden. Frau Hallbauer stellt dar, dass die Wohnungsbaugenossenschaft ihrem gemeinnützigen Zweck verpflichtet ist und somit keinen Gewinn erzielen muss. Die Mieten der Mitglieder werden

insbesondere für die Deckung der Kosten im Unterhalt und die Rücklagen für Sanierungs- und Neubaumaßnahmen verwendet. Ziel ist eine nachhaltige Bewirtschaftung.

Bürgerin, Bürger. Eine Bürgerin fragt nach dem Erhalt der Bäume.

Eine Bürgerin stellt dar, dass die Planung schädlich für das Stadtklima ist und regt die Sicherung der Freiflächen und nicht deren Bebauung an.
Es wird gefragt, ob sich im Plangebiet Altlasten befinden.

Eine Bürgerin regt an, den östlichen Bereich vollständig als Grünfläche vorzusehen. Schon heute fehlen Grünflächen zur Naherholung im Stadtteil.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die aufstehenden Bäume wurden kartiert. Der Umgang mit den Bäumen ist im Bebauungsplan darzulegen. Es wird aber davon ausgegangen, dass die meisten Bäume aufgrund der Bautätigkeit beseitigt werden müssen. Im Bereich des geplanten Spielplatzes werden voraussichtlich Anpflanzungen vorgenommen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Umweltbelange zu berücksichtigen. Im weiteren Verfahren werden alle voraussichtlich betroffenen Belange untersucht und die Auswirkungen der Planung in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt. Hierzu zählen auch die Themen Altlasten und Klimaschutz.

Hinweise auf Altlasten liegen derzeit nicht vor. Eine Prüfung findet statt.

Bei der Bewertung der Planung, beispielsweise bezüglich ihrer Auswirkungen auf den Klimaschutz, ist nicht allein der heutige Bestand zu Grunde zu legen, sondern auch die schon heute zulässige Bebauung bzw. Versiegelung. Dieses ist im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt. Es handelt sich um eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sportanlagen einschließlich einer großflächigen Stellplatzanlage. Es ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt, d.h. es dürfen durch Hauptanlagen bis zu 40% der Fläche schon heute versiegelt werden. Mit der Neuplanung werden Allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ 0,4 festgesetzt. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche fest, die grundsätzlich von Bebauung freizuhalten ist. Insgesamt wird daher nicht von einer wesentlichen Verschlechterung ausgegangen. Wie erwähnt, werden die Klimaauswirkungen im weiteren Verfahren geprüft.

Der neue Bebauungsplan sieht die Sicherung der Spielplatzfläche im Plangebiet als öffentliche Grünfläche vor. Des Weiteren wird von Seiten der Stadt der wohnbaulichen Entwicklung eines Teilbereichs im Plangebiet der Vorrang gegenüber einer größeren Grünfläche eingeräumt.

Herr Bezirksbürgermeister Vöpel macht darauf aufmerksam, dass es sich hier um die Wiedernutzung einer Brachfläche handelt, die nach Abriss der Schwimmhalle entstanden ist. Eine solche Wiedernutzung gehört vordringlich zur städtischen Entwicklungsplanung. Die Einrichtung und Unterhaltung einer Parkanlage auf der gesamten Fläche ist sehr teuer und vor dem Hintergrund der Kassenlage in Oberhausen nicht von der Stadt zu leisten. Daher sieht er auch eine gewisse Notwendigkeit der Planung in solchen Bereichen.

Bürgerin, Bürger. Eine Bürgerin macht darauf aufmerksam, dass im Planbereich und seiner Umgebung ein sehr hoher Grundwasserstand zu vermuten ist. Nach Regenereignissen stehen oft große Pfützen auf der Fläche.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dieser Aspekt wird im weiteren Verfahren abgeklärt.

Bürgerin, Bürger. Eine Bürgerin fragt, ob durch die Planung Kosten auf die Anwohner zukommen. Insbesondere sind Erschließungskosten, Grundbesitzabgaben und die Verkehrssicherung angesprochen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Erschließung des Plangebiets, wie Errichtung der Straßen und Kanäle, erfolgt auf Kosten der zukünftigen Flächeneigentümer. Der Bebauungsplanentwurf sieht zwischen den geplanten Straßen und den benachbarten Grundstücken außerhalb des Plangebiets die Festsetzung von schmalen Grünflächen vor. Damit ist der Anschluss der Grundstücke an die geplanten Straßen nicht möglich. Hierdurch entfallen aber auch Erschließungsbeiträge für die heutigen Anwohner. Es bleibt somit für die angrenzenden Grundstücke bei der heutigen Situation.

Zurzeit wird geprüft, ob die geplanten Wohnstraßen privat oder öffentlich sein können. Damit obliegt die Sicherungspflicht entweder den künftigen Eigentümern oder der Stadt Oberhausen. Zusätzliche Kosten für die jetzt im Umfeld wohnenden Anwohner entstehen nicht.

Bürgerin, Bürger. Eine Bürgerin fragt nach der Hausmeisterwohnung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Wohnung wird schon seit einiger Zeit nicht mehr genutzt. Nach derzeitigen Planungen wird das Wohnhaus abgerissen. In diesem Bereich ist die Einrichtung von Stellplätzen für die Sporthalle vorgesehen.

Bürgerin, Bürger. Eine Bürgerin fragt nach dem weiteren zeitlichen Ablauf der Planung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan muss öffentlich für die Dauer eines Monats ausgelegt werden. Diese Offenlage ist für Anfang 2014 vorgesehen. Dies wird im Amtsblatt der Stadt Oberhausen öffentlich bekannt gemacht, ist aber auch auf der Internetseite der Stadt nachzulesen. Die Bürger haben in diesem Zeitraum die Möglichkeit Anregungen oder Stellungnahmen vorzubringen. Der Satzungsbeschluss ist für Sommer 2014 vorgesehen. Nach öffentlicher Bekanntgabe des Satzungsbeschlusses können Baugenehmigungen erteilt werden und die Bautätigkeit beginnen.

Frau Hallbauer, Geschäftsführerin der Wohnungsbaugenossenschaft merkt an, dass aus Ihrer Sicht eine zügige Realisierung vorgesehen ist. Bautätigkeiten sollen sich nicht über einen langen Zeitraum hinziehen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich Herr Vöpel für das Interesse und schließt die Bürgerversammlung.

Bochum, 30.09.2013

bms Stadtplanung
Bodo Matjeka

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 657 A
- Hunsrückstraße / Beckerstraße -

der Stadt Oberhausen

Gemarkung Oberhausen

Flur 26

Stand: 12.01.2015

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeines.....	4
1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	4
2	Ziele der Raumordnung	4
3	Regionaler Flächennutzungsplan	5
4	Stadtentwicklungskonzept.....	5
5	Landschaftsplan.....	5
6	Bebauungspläne	5
7	Bestand.....	6
8	Planverfahren, Änderung Verfahrensgebiet, Verfahren nach § 13a BauGB.....	6
B	Bebauungsplankonzept.....	7
1	Planungsanlass und -ziele	7
2	Städtebauliches Konzept.....	8
3	Art der baulichen Nutzung.....	9
4	Maß der baulichen Nutzung	10
5	Höhe baulicher Anlagen	10
6	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen.....	10
7	Verkehrsflächen	11
8	Stellplätze und Garagen.....	11
9	Grünflächen	11
10	Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen.....	12
11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
12	Örtliche Bauvorschriften.....	15
13	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung	15

C	Umweltbelange	16
1	Immissionsschutz.....	16
2	Artenschutz.....	16
3	Kompensationsmaßnahmen	17
4	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	17
5	Begrünungsmaßnahmen	17
6	Umgang mit Boden, Bodenbelastungen und Altlasten	19
7	Umgang mit Niederschlagswasser	22
8	Klimaschutz.....	23
D	Kennzeichnungen und Hinweise	24
1	Kennzeichnungen (Bergbau, Altlasten)	24
2	Hinweise(Boden, Stauwasser, Kampfmittel, Bodendenkmal)	25
E	Ordnung des Grund und Bodens	26
F	Kosten	26
G	Flächenbilanz	27

A Allgemeines

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 657 A –Hunsrückstraße / Beckerstraße- liegt im Siedlungsbereich Alt-Oberhausen, Es handelt sich um die Flächen der inzwischen abgerissenen Schwimmhalle Ost und der angrenzenden Parkplatzfläche an der Hunsrückstraße sowie die dahinter liegenden Spielflächen (Spielplatz und Basketballfeld). Teile der Hunsrückstraße (Flurstück Nr. 649 teilweise und Flurstück Nr. 743) sind ebenso in das Plangebiet einbezogen. Im Südosten der Fläche besteht ein Anschluss an die Beckerstraße, zwischen Hausnummer 116 und 120.

Das Plangebiet des Teilbereichs A befindet sich in der Gemarkung Oberhausen, Flur 26, und wird wie folgt umgrenzt: im Westen die östliche Wand der Sporthalle und deren Verlängerung bis ca. 1,5m über die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 743 hinaus, parallel zu dessen nördlicher Grenze Richtung Osten bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 790, dessen weitere Grenzverlauf bis zu einem Punkt ca. 5m nordwestlich des nördlichsten Grenzpunkts des Flurstücks Nr. 143, rechtwinklig abknickend bis zum Schnittpunkt mit der Verlängerung der östlichen Wand der Sporthalle.

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 8.145m².

2. Ziele der Raumordnung

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

Landesentwicklungsplan

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

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

Die textlichen Bestandteile des LEP NRW enthalten 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.

Im Landesentwicklungsprogramm werden unter §20 Abs. 2 -Siedlungsraum und Freiraum- und unter §24 Abs. 4 -Städtebau und Wohnungswesen- Forderungen zur bedarfsgerechten und umweltverträglichen Siedlungsstruktur gestellt.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 657 A verfolgten Planungsziele und die in ihm vorgesehenen Festsetzungen entsprechen somit den im Landesentwicklungsplan formulierten Zielen.

3. Regionaler Flächennutzungsplan

Die Stadt Oberhausen hat sich mit den Städten Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne und Mülheim an der Ruhr zu einer Planungsgemeinschaft „Städteregion Ruhr“ zusammen-

geschlossen. Die Planungsgemeinschaft hat einen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) gemäß §25 Landesplanungsgesetz (LPlG) erarbeitet, der als integraler Bestandteil des Regionalplans aufzustellen ist und zugleich die Funktion eines Regionalplans und eines gemeinsamen Flächennutzungsplans gemäß § 204 BauGB übernimmt.

Der RFNP enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 657 A die Darstellungen Wohnbaufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich - ASB (Bauleitplanung / Regionalplanung).

Damit kann der Bebauungsplan 657 A aus dem RFNP entwickelt werden.

4. Stadtentwicklungskonzept

Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen als informelle Planung beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan „Flächennutzung“ als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Als Maßnahme Nr. 2.13 ist genannt: „Das Bäderkonzept beinhaltet die Schließung des Ostbads. Aus diesem Grund wird über Nachnutzungen nachgedacht. Vorstellbar ist eine Ergänzung der umliegenden Wohnbebauung. Hierzu müsste der vorhandene B-Plan geändert werden. Ebenfalls ist das benachbarte Sportzentrum zu berücksichtigen. Das Ziel der Neuordnung ist die Entwicklung von Wohnbaupotenzialen.“

Damit entspricht die Zielsetzung des Bebauungsplans 657 A der Zielsetzung des STEK 2020.

5. Landschaftsplan

Der Bebauungsplan Nr. 657 befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen.

6. Bebauungspläne

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 657 A besteht der seit 30.04.1975 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 126 -Sportzentrum Oberhausen-Ost-, der den Planbereich des Bebauungsplans Nr. 657 und darüber hinaus die westlich, südlich und östlich angrenzende Wohnbebauung sowie die jeweils angrenzenden Straßenräume umfasst.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 126 setzt für das Plangebiet 657 A „Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Sportzentrum Oberhausen-Ost)“ fest. Im Bereich der bestehenden Sporthalle, des westlich angrenzenden Wohngebäudes und des inzwischen abgerissenen Hallenbades sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Östlich der ehemaligen Schwimmhalle ist eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Entlang der Grundstücksgrenze zwischen Stellplatzanlage und den östlichen Wohnbaugrundstücken ist eine mindestens 2m hohe Mauer zu errichten, entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenzen sind Bäume auf einem Pflanzstreifen zu pflanzen. Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 126 für diesen Bereich sind: maximal dreigeschossige Bebauung, GRZ 0,4, GFZ 1,0, Flachdach.

Die umgebende Wohnbebauung ist als allgemeine Wohngebiete festgesetzt, deren überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und -linien bestimmt sind. Weitere Festsetzungen sind:

- Bereich Hausbergstraße/Hunsrückstraße:
geschlossene Bauweise, max. 2 Geschosse, GRZ 0,4, GFZ 0,8
- Bereich Eichstraße:
offene Bauweise, 2 bis 3 Geschosse, GRZ 0,4, GFZ 1,0
- Bereich Eichstraße/Beckerstraße:
offene Bauweise, maximal 3 Geschosse, GRZ 0,4, GFZ 1,0

Als Dachform ist in den Wohngebieten das Satteldach mit einer Dachneigung von 30° festgesetzt. Die umgebenden Straßen sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 126 -Sportzentrum Oberhausen-Ost- wird mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 657 -Hunsrückstraße / Beckerstraße- bzw. eines Teilbereiches für diesen Planbereich ersetzt.

7. Bestand

Bei dem Plangebiet Nr. 657 A handelt es sich um einen Teil der Fläche des sogenannten Sportzentrums Oberhausen-Ost. Westlich an das Plangebiet angrenzend besteht eine Sporthalle mit westlich angrenzendem Wohngebäude. Das östlich an die Sporthalle angrenzende Hallenbad wurde abgerissen, hier befindet sich heute eine Rasenfläche. Östlich hiervon schließt eine Stellplatzanlage an, die für die Besucher der Sporthalle und der ehemaligen Schwimmhalle dimensioniert ist. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 657 A umfasst die Fläche des ehemaligen Hallenbades, die östlich angrenzende Stellplatzfläche, Teile der Hunsrückstraße und die südlich gelegene Spielplatzfläche.

Im westlich ans Plangebiet angrenzenden Bereich befindet sich hinter der Sporthalle ein asphaltiertes Basketballfeld und östlich anschließend – im Plangebiet gelegen - ein Kinderspielplatz. Fußwege verbinden diesen Bereich mit der Hunsrückstraße und Beckerstraße. Im südlichen Planbereich stehen einige Bäume auf.

Unmittelbar vor der Fläche des ehemaligen Hallenbades liegt ein breiter Fußweg mit Rabatten und einzelnen Bäumen, einer Bushaltestelle sowie der Sporthalle zugeordneten Stellplätzen.

Die Umgebung ist vorwiegend durch zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung gekennzeichnet. Es überwiegen Mehrfamilienhäuser. Die Wohnbebauung ist sowohl in offener als auch in geschlossener Bauweise, überwiegend entlang der Straße ausgebildet.

Das Plangebiet ist über die Hunsrückstraße erschlossen, ein weiterer Anschluss an die Beckerstraße befindet sich im südöstlichen Planbereich. Dieser ist heute als Fußweg ausgebaut. In wenigen Fahrminuten sind die Autobahnen A40, A42 und A516 zu erreichen. Das Gebiet ist über Buslinien an den ÖPNV angeschlossen. Kindergarten, Grundschule sowie weiterführende Schulen sind, ebenso wie Einkaufsmöglichkeiten, in fußläufiger Entfernung bzw. im Stadtteil vorhanden.

8. Planverfahren, Änderung Verfahrensgebiet, Verfahren nach § 13a BauGB

Der Rat der Stadt hat am 13.12.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 657 gemäß §2 Abs.1 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.1 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 03.01.2011.

Im westlichen Planbereich befindet sich die städtische Sporthalle, deren Umnutzung oder Abriss nicht vorgesehen ist. Die geplanten Änderungen in diesem Bereich, insbesondere der Abriss der Hausmeisterwohnung und die Anlage zusätzlicher Stellplätze für den Hallenbetrieb, benötigen keine Änderung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans. Somit besteht für diesen Planbereich auch nicht mehr die Notwendigkeit zur Aufstellung des gesamten Bebauungsplans Nr. 657. Vor diesem Hintergrund wurde eine Aufteilung in ein westliches Plangebiet „Bebauungsplan Nr. 657 B“ und ein östliches Plangebiet „Bebauungsplan Nr. 657 A“ vorgenommen. Die Fortführung des Planverfahrens „Bebauungsplan Nr. 657 B“ ist derzeit nicht absehbar. Mit der Fortführung des Planverfahrens „Bebauungsplan Nr. 657 A“ hingegen wird weiterhin u.a. die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes nebst Erschließungsstraße und die Sicherung einer öffentlichen Grünfläche (Parkanlage, Spielplatz) vorgesehen.

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 02.09.2013 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB war vom 09.09.2013 bis 09.10.2013, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB war vom 09.09.2013 bis 23.09.2013. Die Bürgerversammlung fand am 10.09.2013 in der Aula des Bertha-von-Suttner-Gymnasiums im Stadtteil Alt-Oberhausen statt.

Bei der Vorstellung der Planung wurden die Bürger auch von der Aufteilung des Verfahrensgebiets in die Teilbereiche A und B informiert.

Der Beschluss zur Teilung des Plangebietes in die Teilbereiche A und B soll im Offenlagebeschluss folgen.

Mit dem Offenlagebeschluss soll gleichzeitig beschlossen werden, den Bebauungsplan Nr. 657 A als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) zu erarbeiten. Im Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Angesichts der Zielsetzung, diese bereits in Anspruch genommenen Flächen für bauliche Nutzungen zu sichern, ist dies zweifellos gegeben. Dabei werden Grenzwerte für die Festsetzung von Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO genannt (20.000m² bzw. 70.000m² unter der Bedingung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat). Der Planbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 8.145 m². Die Fläche liegt somit deutlich unterhalb der o.g. Schwelle. Darüber hinaus ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, was hier nicht der Fall ist. Somit ist ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB möglich und im Sinne der Verfahrensvereinfachung hier auch sinnvoll. Auf die Erstellung eines Umweltberichts wird verzichtet.

B Bebauungsplankonzept

1. Planungsanlass und -ziele

Der Bebauungsplan verfolgt die Entwicklung und Nachnutzung des Ostbades in Alt-Oberhausen. Nach Aufgabe des Hallenbades ist nun die Entwicklung eines Wohnquartiers auf der Fläche vorgesehen.

Durch den Bebauungsplan wird somit eine Anpassung an gewünschte städtebauliche Entwicklungen bzw. Nutzungsanforderungen vollzogen, die auch im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK 2020) als Maßnahme 2.13 vorbereitet wurden. Bereits das Bäderkonzept der Stadt Oberhausen beinhaltet die Schließung des Ostbades. Das Ziel der Neuordnung ist die Entwicklung von Wohnbaupotenzialen in Bauabschnitten unter Beibehaltung des vorhandenen Durchgrünungsgrades bzw. der Spielplatznutzungen. Damit wird

Die Aufgabe der Sporthalle ist nicht vorgesehen. Dennoch wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft, wie die Fläche bei vollständiger Aufgabe der Sportnutzung weiter entwickelt werden kann. Das städtebauliche Konzept sieht die abschnittsweise Entwicklung des gesamten Plangebiets Nr. 657 (Teilbereiche A und B) vor.

Mit dem Bebauungsplan wird den unter § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB genannten Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Schaffung neuer Wohngebäude in attraktiver, integrierter Lage) und den in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB genannten Belangen der von der Gemeinde

beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte (Stadtentwicklungskonzept (STEK 2020) und Bäderkonzept der Stadt Oberhausen) Rechnung getragen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 657 A werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Entwicklung eines Wohngebietes und
- Entwicklung einer Grünfläche

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Oberhausen und der stadteigenen Gesellschaft OGM.

2. Städtebauliches Konzept

Durch den Wegfall des Hallenbades werden Teile der Stellplätze auf der östlichen Stellplatzfläche nicht mehr benötigt. Im ersten Schritt sollen die notwendigen Stellplätze der Sporthalle auf die Fläche des heutigen Wohnhauses nebst Garten westlich der Sporthalle verlagert werden. Die Hausmeisterwohnung wird nicht mehr benötigt und entfällt somit. Mit dieser Maßnahme erfolgt die Zusammenfassung der Sportnutzungen im westlichen Planbereich.

Gleichzeitig kann der im Süden gelegene Spielplatz neben die Sporthalle verlagert werden. Der Bereich unmittelbar südlich der Sporthalle bleibt weiterhin der Nutzung als begrünte Spiel- und Sportfläche (derzeit Basketballfeld) erhalten. Somit entsteht ein zentraler Grünbereich, der unmittelbar an die Hunsrückstraße heranrückt. Die Verlagerung des Spielplatzes erfolgt zeitlich vor der Entwicklung der Wohnbauflächen.

Der östliche Planbereich steht nun einer Umnutzung als Wohnbaufläche zur Verfügung. Es ist die Errichtung von vier Wohnhäusern in Form von freistehenden Mehrfamilienhäusern geplant. Die südlichen Gebäude werden über eine an die Beckerstraße angebundene Wohnstraße erschlossen. Ein in Verlängerung der Straße angelegter Fußweg stellt weiterhin die direkte Verbindung von der Beckerstraße zum Spielplatz sicher. Über eine weitere Wohnstraße sind die beiden nördlichen Gebäude an die Hunsrückstraße angebunden. Die beiden Wohnstraßen sind miteinander verbunden, so dass Rettungs- oder Müllfahrzeuge das Plangebiet durchfahren können. Durch bauliche Maßnahmen, z.B. Poller, soll die Durchfahrt für den übrigen motorisierten Fahrverkehr verhindert werden. Mit diesem Konzept ist eine große Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer sichergestellt und die zentrale Grünfläche gut in den Siedlungsraum eingebunden. Private Stellplätze und Besucherstellplätze sind im östlichen Planbereich entlang der Wohnstraßen unterzubringen.

Sollte künftig auf die Sporthalle verzichtet werden, steht diese Fläche für eine weitere Wohnbebauung zur Verfügung. Gleichzeitig soll der zentrale Grünbereich erweitert werden und erhält dadurch einen anderen Zuschnitt. Es entsteht eine großzügige, fast rechteckige Grünfläche. Da die Aufgabe der Sporthalle nicht beabsichtigt und somit eine Realisierung dieser Planungsvorstellungen nicht absehbar ist, wird der Bebauungsplan Nr. 657 in die Teilbereiche A und B geteilt. Für den westlichen Teilbereich B gelten weiterhin die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 126.

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung einer qualitativ hochwertigen Lage für großzügige Wohnhäuser an der Grünanlage vor. Die Wohngebäude sind durch die bewusst gewählte offene Struktur in den Freibereich eingebettet - die Gartenflächen gehen in die öffentliche Grünfläche über, zwischen den Gebäuden bleibt der Blick auf die Grünfläche offen. Als Gebäudetyp ist die Stadtvilla denkbar. In den Gebäuden können durch ihre fast quadratischen Grundflächen optimal geschnittene Wohnungen entstehen. Die geplanten Gebäude werden mit maximal drei Vollgeschossen und einem zurückversetzten Dachgeschoss versehen. Als Dachform ist ein flachgeneigtes Pultdach denkbar. Die maximalen Gebäudehöhen sollen mit 12m Höhe (bezogen auf die Erschließungsstraße) so festgesetzt werden, dass sie die prägenden Gebäude in der Nachbarschaft nicht überschreiten und sich damit in die Umgebungsstruktur einfügen. Die geplanten Gebäude orientieren sich somit bezüglich der

Wohnform (Mehrfamilienhäuser) und der Gebäudehöhe an der in der Nachbarschaft vorzufindenden Struktur. Unmittelbar östlich, entlang der Beckerstraße befinden sich dreigeschossige, ca. 13m und 15m hohe Mehrfamilienhäuser (Hausnr. 124-128). Die zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser im südlichen Bereich (Hausnr. 110-112) besitzen eine Firsthöhe von ca. 14m. Die benachbarten Einfamilienhäuser Beckerstraße 114, 116 und 120 besitzen eine Firsthöhe von ca. 12m bzw. 10m. Südlich liegen die ca. 13m hohen Mehrfamilienhäuser Eichstraße 22 bis 40.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt durch den Anschluss an die vorhandene Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung in der Hunsrück- und Beckerstraße.

3. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Der Bebauungsplan sieht entsprechend der städtebaulichen Konzeption die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete (WA) vor. Hiermit soll der geplante städtebauliche Charakter in Anlehnung an die bestehende benachbarte Bebauung unterstützt werden. Die vorhandene Bebauung entlang der Beckerstraße und Hunsrückstraße ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Vorhandene untergeordnete Dienstleistungs-, Gastronomie- und nicht störende Gewerbebetriebe in der weiteren Umgebung sind ebenso dem Gebietstypus eines Allgemeinen Wohngebiets zuzuordnen, so dass eine verträgliche städtebauliche Gesamtstruktur angestrebt wird.

Dies korrespondiert mit den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen, der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Bereiche) und der Grünfläche zur Schaffung ruhiger Wohnbereiche. Zur Versorgung der im Plangebiet und seiner Umgebung lebenden Menschen können sich weitere Nutzungen ansiedeln, wie z.B. Dienstleister für Hausmeistertätigkeiten oder Pflegedienste.

Die vorhandene, unmittelbar ans Plangebiet angrenzende Sporthalle widerspricht dem angestrebten Gebietscharakter nicht.

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzung:

In den nach §4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Aufgrund der Zielsetzung des Bebauungsplans zur Schaffung eines attraktiven Wohnungsangebots werden Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Hierbei handelt es sich um bauliche Nutzungen, die auch heute noch nicht im Plangebiet vorhanden sind. Die Ansiedlung von Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen können tendenziell Störungen durch das Verkehrsaufkommen verursachen, was vermieden werden soll (auch wenn diese Anlagen von ihrem Emissionsverhalten generell in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig wären). Gartenbaubetriebe benötigen große Flächenbereiche, die bei Ansiedlung der gewünschten baulichen Entwicklung nicht zur Verfügung stünden.

Die ausgeschlossenen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in Gebieten außerhalb des Plangebietes zulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebiets bleibt trotz der Ausschlüsse weiterhin gewahrt.

4. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurf und der umgebenden Wohnbebauung. Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die maximale GFZ ist mit 1,2 festgesetzt. Diese Festsetzung korrespondiert mit dem Ziel des Bebauungsplans zur baulichen Innenentwicklung durch Nachverdichtung dieses Bereichs. Die Baugrundstücke werden sinnvoll genutzt. Da die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung eingehalten werden, ist diesbezüglich davon auszugehen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Auf die Festsetzung einer geringeren baulichen Dichte in den Wohngebieten wurde zugunsten der festgesetzten öffentlichen Grünfläche verzichtet. So können die Wohngebiete enger gefasst und die Grünfläche, in der (bauliche) Nutzungen weitergehend ausgeschlossen sind, großzügiger bemessen werden.

5. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO)

Mit der Festsetzung der Höhenbegrenzung baulicher Anlagen – 12 m maximale Gebäudehöhe - soll die Höhenentwicklung der Gebäude derart gelenkt werden, dass im Plangebiet die Entwicklung übermäßig hoher Baukörper ausgeschlossen wird. Die Gebäudehöhe gibt vergleichbar der Firsthöhe den höchsten Punkt des Gebäudes an, gilt aber auch für z. B. Pultdächer, die keinen First besitzen. Begründet wird diese Festsetzung mit der Zielsetzung des Bebauungsplans, die Maßstäblichkeit der Bebauung und die städtebauliche Einbindung in den Siedlungsraum mit Bezug zur angrenzenden Bebauung zu wahren. In der unmittelbaren Umgebung bestehen prägende Gebäude mit einer Firsthöhe von ca. 13 m, 14 m und 15 m.

Um die barrierefreie Gestaltung der Gebäude und die Nutzung regenerativer Energien zu fördern, darf die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen durch Aufbauten für Aufzüge und durch Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien, z.B. Photovoltaikanlagen, um maximal 1,0m überschritten werden, wenn diese Anlagen mindestens 0,5m von der Vorderkante der Fassaden zurückbleiben.

Mit der Festsetzung maximaler Gebäudehöhen kann auf die Festsetzung der Geschossigkeit verzichtet werden.

6. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten setzt der Bebauungsplan die offene Bauweise fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept, das die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern vorsieht, setzt der Bebauungsplan vier abgegrenzte, überbaubare Grundstücksflächen fest. Notwendige Abstandsflächen sind nachzuweisen.

Ziel der Festsetzung ist die Schaffung eines attraktiven Wohnquartiers. Die Wohngebäude sind durch die bewusst gewählte offene Struktur in den Freibereich eingebettet - die Gartenflächen gehen in die öffentliche Grünfläche über.

7. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Teile der Verkehrsfläche der Hunsrückstraße liegen innerhalb des Plangebiets. Entsprechend setzt der Bebauungsplan in diesem Bereich eine Verkehrsfläche fest.

Zur Erschließung der allgemeinen Wohngebiete ist die Errichtung einer Wohnstraße vorgesehen. Diese erschließt den nördlichen Bereich hin zur Hunsrückstraße und den südöstlichen Planbereich hin zur Beckerstraße. Aufgrund der Durchgängigkeit ist die Befahrung der

Wohnstraße durch Fahrzeuge der Müllabfuhr und Feuerwehr auch ohne Wendeanlage möglich. Durch bauliche Maßnahmen, z. B. Poller, soll die Durchfahrt für den übrigen motorisierten Verkehr verhindert werden. Um die Errichtung der Wohnstraße als ruhige Anwohnerstraße zu sichern, ist sie als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Innerhalb der Verkehrsfläche sind Ausbuchtungen vorgesehen, die der Unterbringung der öffentlichen Besucherstellplätze dienen. Mit diesem Konzept ist eine große Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer sichergestellt und die Grünfläche gut in den Siedlungsraum eingebunden.

Aus Richtung Beckerstraße erfolgt die Verlängerung der Wohnstraße bis zur öffentlichen Grünfläche durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“. Ziel der Festsetzung ist die Sicherung der fußläufigen Erreichbarkeit der öffentlichen Grünfläche und die Herstellung einer guten Durchlässigkeit des Plangebiets für Fußgänger.

8. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V. mit § 12 Abs.6 BauNVO)

Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Flächen für Stellplätze sind entlang der Erschließungsstraße angeordnet.

Die Festsetzung korrespondiert mit den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der Grünfläche zur Schaffung ruhiger Wohnbereiche. Ziel ist die Schaffung einer offenen Baustruktur, die die Gartenfläche in die öffentliche Grünfläche übergehen lässt.

9. Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Es ist Ziel der Planung den vorhandenen Spielplatz zu sichern. Durch den Wegfall des Hallenbades und der Stellplatzanlage erfolgt die Zusammenfassung der Sportnutzungen im westlich ans Plangebiet angrenzenden Bereich. Gleichzeitig kann der im Süden gelegene Spielplatz neben die Sporthalle verlagert werden. Der Bereich unmittelbar südlich der Sporthalle bleibt weiterhin der Nutzung als begrünte Spiel- und Sportfläche erhalten. Somit entsteht ein zentraler Grünbereich, der unmittelbar an die Hunsrückstraße heranrückt. Die Verlagerung des Spielplatzes erfolgt zeitlich vor der Entwicklung der Wohnbauflächen. Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Planung eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz fest.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenzen setzt der Bebauungsplan schmale private Grünflächen fest. Diese sind jeweils dem Baugebiet WA1 und WA2 zugeordnet. Ziel der Festsetzung ist die Schaffung einer gewissen Eingrünung der Verkehrsfläche hin zur bestehenden Wohnbebauung. Gleichzeitig sollen die Grünflächen die Verkehrsflächen von diesen benachbarten Wohngrundstücken unmittelbar außerhalb des Plangebietes trennen. Eine Erschließung der bestehenden Wohngrundstücke erfolgt weiterhin ausschließlich über die Beckerstraße.

10. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

(§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB und § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 Abs.1 Nr. 1, 4 und 5 BauO NW)

Zudem setzt der Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen in den öffentlichen und privaten Grünflächen sowie für Teile baulicher Anlagen Anpflanzungen und Bindungen für Be-

pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen fest.

Die Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Öffentliche Grünflächen

In der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche sind 4 Bäume zu pflanzen, eine oder mehrere Gehölzflächen und ein Fußweg anzulegen. Verbleibende Freiflächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen.

Private Grünflächen

In der unüberbaubaren Fläche der festgesetzten Wohngebiete WA1 und WA2, die gärtnerisch zu gestalten ist, sind 12 Bäume zu pflanzen.

In der als private Grünfläche P1 gekennzeichneten Fläche sind Strauchpflanzungen aus Laubgehölzen oder Laubholzhecken mit einer Mindesthöhe von 1,20m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

In der als private Grünfläche P2 gekennzeichneten Fläche ist eine Laubholzhecke mit einer Mindesthöhe von 1,20m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zulässig für die gemäß den Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen ist ausschließlich die Verwendung von folgenden Baum –und Straucharten:

Bäume:

<i>Acer campestre</i> 'Elsryk'	Feld-Ahorn
<i>Alnus x spaethii</i>	Purpur-Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Coryllus colurna</i>	Baumhasel
<i>Crataegus laevigata</i> 'Paul's Scarlett'	Rotdorn
<i>Crataegus prunifolia</i>	Pflaumenblättriger Weißdorn
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Prunus serrulata</i> in Sorten	Japanische Kirsche
<i>Sorbus intermedia</i> 'Brouwers'	Schmalkronige Mehlbeere

Sträucher:

<i>Buxus sempervirens</i>	Buchsbaum
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i> 'Clavey's Darf'	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa arvensis</i>	Kriechende Rose

Für alle Pflanzungen gilt, dass sie bis Ende der 5. Pflanzperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplans durchzuführen sind.

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.4 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 BauO NW)

Der Bebauungsplan setzt zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Flächen und Maßnahmen fest. Insbesondere hinsichtlich von nicht zu versiegelnden Flächen und aufgrund vorhandener Bodenbelastungen für die weitere Nutzung erforderlichen Maßnahmen auf den Flächen.

Die nicht überbaubaren Flächen der Wohngebiete dürfen mit Ausnahme notwendiger Zubzw. Gartenwege sowie Stellplatzzufahrten nicht versiegelt werden. Die Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

In den Wohngebieten sind Abgrabungen nicht zulässig.

Flächen, die später nicht versiegelt oder überbaut werden (alle Grün- und Spielflächen) sind zur Unterbindung eines Direktkontaktes zwischen Anschüttungsmaterial und Mensch sowie zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht durch eine ausreichende Abdeckung mit geeignetem Bodenmaterial zu sichern.

Als Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung nachteiliger Auswirkungen für den Menschen durch Bodenbelastungen werden erforderliche Abdeckmächtigkeiten festgesetzt, die sich nach der geplanten Nutzung richten. Diese betragen im Bereich von

- *Spielbereichen mindestens 0,35 m nach gebrauchsfertig hergestelltem Zustand. Die Sohlen von Sandspielbereichen und das vegetationsfreie Umfeld der Sandspielbereiche sind mit einer Grabesperre* so zu befestigen, dass spielende Kinder sie mit den üblichen Spielwerkzeugen auch absichtlich nicht durchdringen können.*
- *Grünflächen und sonstigen unbefestigten/nicht überbauten Flächen mindestens 0,35 m nach gebrauchsfertig hergestelltem Zustand.*

**Grabesperren (z.B. ein Geogitter) sind unter der geforderten Bodenabdeckung bzw. in Sandspielbereichen unter der Spielsandschicht einzubauen. Sie müssen so beschaffen sein, dass sie mit üblichen Handwerkzeugen für Grabarbeiten (Spaten, Schaufel usw.) nicht unbeabsichtigt durchdringbar sind und tiefere Grabarbeiten auch bei Absicht erheblich erschweren würden.*

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

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

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

Der gegenwärtig in den Grünflächen über der Altablagerung vorhandene humose Oberboden ist zur Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten in öffentlichen oder privaten Grünflächen bzw. Kinderspielflächen geeignet und kann innerhalb des Bebauungsplangebietes wieder eingebaut werden.

Als Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung nachteiliger Auswirkungen für den Boden wird festgesetzt, dass beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien und der Herstellung der nicht überbauten Flächen die DIN 19731, die DIN 18915 und die materiellen

Anforderungen der §§ 9 und 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten sind.

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.

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

empfiehlt sich eine Rücksprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen.

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

12. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NW)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden durch örtliche Bauvorschriften gemäß §86 BauO NW ergänzt. Insbesondere ist es Ziel dieser Festsetzungen, das äußere Erscheinungsbild der Wohnbebauung in einer gewissen Einheitlichkeit zu bestimmen, aber dennoch individuelle Gestaltungsspielräume zu belassen. Als wesentliche Gestaltungsmerkmale baulicher Anlagen gelten die Gestaltung der Dächer, Dachaufbauten und Dachgauben sowie Abgrabungen.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die Wohngebäude mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

In allen Wohngebieten sind Dachaufbauten und -gauben mit Ausnahme des Treppenhauses und Aufbauten für technische Anlagen, wie Schornstein, Fahrstuhl oder Solaranlage, nicht zulässig. Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) auf 12 m darf durch zulässige Aufbauten um maximal 1 m überschritten werden, wenn sie mindestens 0,5 m von der Vorderkante der Fassade zurückbleiben.

Einfriedungen sind nur in Form von Hecken oder auch i.V.m. Drahtzäunen zulässig. Die Höhe der Hecken muss hierbei mindestens der Höhe der Drahtzäune entsprechen. Die Hecken sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Standplätze von Abfallbehältern sind so zu gestalten, dass sie durch eine dreiseitige Umgrenzung von den Straßenverkehrsflächen her nicht eingesehen werden können. Sie sind mit geeigneter Berankung oder mit Hecken- oder Strauchpflanzungen dauerhaft zu begrünen.

13. Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet ist durch die Hunsrückstraße und die Beckerstraße erschlossen. Versorgungsleitungen, wie Strom-, Telekommunikations- und Wasserleitungen, sind in den Straßen vorhanden. Die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt über das in diesen Straßen vorhandene Kanalsystem. Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gemäß §51a Landeswassergesetz vor Ort zu versickern, zu verriesseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Das Plangebiet war bereits vor dem 1. Januar 1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, so dass die Pflichten gemäß §51a Landeswassergesetz hier nicht bestehen. Abgesehen von der Rechtsgrundlage, wird eine Versickerung von Niederschlagswasser, sofern sie im Hinblick auf die Altlastensituation und die Bodenverhältnisse schadlos möglich ist, von Seiten der Stadt Oberhausen befürwortet.

Stellplätze und die privaten Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen sowie die privaten Fußwege sowie die Standorte für Abfallbehälter sind mit versickerungsfähigem Ober- und Unterbaumaterial (z.B. Rasengitterstein, Schotterrasen, Fugenpflaster) zu versehen.

Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

C Umweltbelange

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gem. § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden. Eine Erforderlichkeit für eine formelle Umweltprüfung wird nicht gesehen.

1. Immissionsschutz

Es liegen keine Erkenntnisse über Beeinträchtigungen durch Erschütterungen im Plangebiet vor. Ebenso liegen keinerlei Erkenntnisse für eine Belastung durch Gerüche, elektromagnetische Felder und Lichtimmissionen vor. Im Rahmen bauordnungsrechtlicher Antragsverfahren greifen die gesetzlichen Vorgaben des Immissionsschutzes.

Bei städtebaulichen Neuplanungen wird aus Gründen der Vorsorge die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" angewendet. Die DIN 18005 nennt keine Grenzwerte sondern Orientierungswerte, deren Einhaltung angestrebt wird, damit die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Bauflächen verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllt werden kann. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet betrachtet und müsste daher Beurteilungspegel für Schallimmissionen von tags 55 dB(A) und nachts von 45 dB(A) einhalten.

Das Plangebiet wird vom Verkehrslärm der Hunsrückstraße und der Beckerstraße vorbelastet. Die Verkehrsgeräusche, die von der Hausbergstraße stammen, sind aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens zu vernachlässigen. Die durchschnittliche Verkehrsstärke beträgt nach Angaben der Verkehrsplanung der Stadt Oberhausen auf der Hunsrückstraße 7.727 DTV und der Beckerstraße 4.603 DTV. In einer Betrachtung der Berechnungen zur Lärmkartierung der Stadt Oberhausen, lässt sich für die geplante Wohnbebauung ein Beurteilungspegel tags von 56,4 dB(A) und nachts von 46,9 dB(A) ableiten.

Die Werte der oben genannten Lärmkartierung sind zwar mit den Orientierungswerten der DIN 18005, nicht unmittelbar vergleichbar, geben aber einen hinreichenden Anhaltspunkt zur Beurteilung der Belastungssituation. Beim Vergleich mit den Orientierungswerten, handelt es bei diesem Plangebiet um Überschreitungen der Orientierungswerte zwischen 1,4 und 1,9 dB(A), aus denen sich die Erfordernis eines passiven Schallschutzes ableitet. Es ist allerdings davon auszugehen, dass dieser Schallschutz durch die im Zuge der Einhaltung der neuen Energieeinsparverordnung zum Einsatz kommenden Bauteile und Fenster erreicht wird. Daher setzt der Bebauungsplan in diesem Fall keine speziellen Maßnahmen zum passiven Schallschutz fest.

2. Artenschutz

Nach Durchsicht der bei der Stadt Oberhausen vorliegenden Kartierungsgrundlagen und der Prüfung der landesweiten Kartierungsergebnisse des LANUV im Fachinformationssystem (FIS) wurde festgestellt, dass im Bereich des Bebauungsplans und in seiner Umgebung bisher keine planungsrelevanten Arten kartiert wurden. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch die Planung nicht betroffen.

Weitere artenschutzrechtliche Prüfschritte (z.B. eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch ein Gutachterbüro) sind aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde nicht erforderlich.

3. Kompensationsmaßnahmen

Da es sich hier um ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Be-

bauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

4. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Unabhängig von der rechtlichen Beurteilung zum Thema "Ausgleich" (keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich) enthält das vorliegende städtebauliche Konzept gegenüber der Bestandsbebauung folgende Vermeidungs- und Minderungsansätze:

- energetisch optimierte Neubebauung
- geringe Bebauungsdichte
- optimierte Ausrichtung der Hochbauten
- Begrünung einschließlich Erhalt prägenden Baumbestandes
- Sicherung aller Grün- und Spielflächen durch eine Abdeckung mit geeignetem Bodenmaterial zur Unterbindung eines Direktkontaktes von Anschüttungsmaterial und Mensch sowie zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht

Darüber hinaus wird geprüft, ob eine Vermeidung der Einleitung der Niederschlagswässer in den Kanal geologisch, technisch und wirtschaftlich möglich ist.

5. Begrünungsmaßnahmen

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden rd. 8.000 m² überplant, die sich derzeit teilweise als Brachfläche darstellen (ehemaliges Hallenbad) oder als Stellplatz-, Spielplatz- oder Grünfläche in Anspruch genommen werden. Innerhalb dieser Fläche stocken insgesamt 33 Einzelbäume unterschiedlichen Alters und Qualität, die entfernt werden sollen. Es ist davon auszugehen, dass auf der geplanten neuen Wohnbaufläche (einschließlich der Straßen) die gesamte aktuelle Biotopstruktur ersetzt wird. Die durch das Vorhaben entfallenden Einzelbäume sind entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen zu kompensieren.

Von den 33 vorhandenen Einzelbäumen fallen 17 unter die Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen. Überschlüssig sind als Ersatz für diese geschützten Bäume 22 neue Laubbaumhochstämme zu pflanzen. Die Anzahl der Ersatzbäume kann gemindert werden, falls nach Abstimmung mit dem Vorhabenträger 10 Bäume erhalten bleiben können.

Es ist Ziel der Planung, eine zentrale Grünfläche zu schaffen, die unmittelbar an die Hunsrückstraße heranrückt. Die Verlagerung des Spielplatzes in diese Grünfläche erfolgt zeitlich vor der Entwicklung der Wohnbauflächen. Der Bebauungsplan setzt hierzu eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz fest. Entlang der östlichen Plangebietsgrenzen setzt der Bebauungsplan zur Eingrünung der Verkehrsfläche schmale private Grünflächen fest.

Begrünungsmaßnahmen im Gebiet (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

- Im gesamten Plangebiet sind insgesamt 16 Laubbaumhochstämme (davon 4 in der öffentlichen Grünfläche und 12 innerhalb der festgesetzten Wohngebiete WA1 und WA2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist für Ersatz zu sorgen. Die Baumstandorte sind entweder in Gehölzpflanzungen zu integrieren oder einzeln in mindestens 6 m² große Baumscheiben zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern, niedrigen Gehölzen oder Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Einfriedungen sind nur in Form von Hecken oder auch i.V.m. Drahtzäunen zulässig. Die Höhe der Hecken muss hierbei mindestens der Höhe der Drahtzäune entsprechen. Die Hecken sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- Standplätze von Abfallbehältern sind so zu gestalten, dass sie durch eine dreiseitige Umgrenzung von den Straßenverkehrsflächen her nicht eingesehen werden können. Sie sind mit geeigneter Berankung, mit Hecken- oder Strauchpflanzungen dauerhaft zu begrünen

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

- In der als private Grünfläche P1 gekennzeichneten Fläche sind Strauchpflanzungen aus Laubgehölzen oder Laubholzhecken mit einer Mindesthöhe von 1,20 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- In der als private Grünfläche P2 gekennzeichneten Fläche sind geschnittene Laubholzhecken mit einer Mindesthöhe von 1,20 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Für die gemäß den textlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen sind die im folgenden aufgeführten Baum- und Straucharten zu verwenden:

Bäume:

Acer campestre 'Elsryk'	.....	Feld-Ahorn
Alnus x spaethii	.....	Purpur-Erle
Carpinus betulus	.....	Hainbuche
Coryllus columna	.....	Baumhasel
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett'	....	Rotdorn
Crataegus prunifolia	.....	Pflaumenblättriger Weißdorn
Liquidambar styraciflua	.....	Amberbaum
Prunus serrulata in Sorten	.....	Japanische Kirsche
Sorbus intermedia 'Brouwers'	.....	Schmalkronige Mehlbeere

Sträucher:

Buxus sempervirens	.....	Buchsbaum
Carpinus betulus	.....	Hainbuche
Cornus sanguinea	.....	Roter Hartriegel
Corylus avellana	.....	Haselnuss
Crataegus monogyna	.....	Weißdorn
Euonymus europaeus	.....	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	.....	Rotbuche
Ilex aquifolium	.....	Stechpalme
Ligustrum vulgare	.....	Liguster
Lonicera xylosteum 'Clavey's Darf'	.....	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	.....	Schlehe
Rosa arvensis	.....	Kriechende Rose

Öffentliche Grünfläche

- In der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche sind 4 Bäume zu pflanzen, eine oder mehrere Gehölzflächen und ein Fußweg anzulegen. Verbleibende Freiflächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen.
- In die Grünfläche ist der durch die Planung aufzugebende Spielplatz zu integrieren. Die Verlagerung des Spielplatzes in die hergestellte Grünfläche erfolgt zeitlich vor der Entwicklung der Wohnbauflächen.

Für alle Pflanzungen gilt, dass sie bis Ende der 5. Pflanzperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplans durchzuführen sind.

6. Umgang mit Boden, Bodenbelastungen und Altlasten

Boden

Im gesamten Plangebiet sind keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr anzutreffen. Der Geltungsbereich überschneidet sich mit einer teilweise mehrere Meter mächtigen Altablagerung. Im Bereich der Grünflächen ist die Altablagerung mit humosem, schluffigen Bodenmaterial unterschiedlicher Mächtigkeit abgedeckt. Unterhalb der Altablagerung lagern schluffige Fein- bis Mittelsande und Schluffe der Flugdecksande über der schluffigen Grundmoräne. Sie wird ihrerseits von mehrere Meter mächtigen Sanden und Kiesen der Unteren Mittelerrasse der Ruhr unterlagert.

Bodenbelastungen/ Altlasten

Der Geltungsbereich überschneidet sich mit einer Altablagerung die im Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Oberhausen unter der Nummer H13.030 erfasst ist. Dabei handelt es sich um eine bis zu 4,5 m mächtige Anschüttung aus Bodenmaterial und Bauschutt, die bereits 1926 erkennbar ist und bis 1976 abschnittsweise immer weiter fortschritt. Der überwiegende Teil der Ablagerungsfläche weist nur geringe Anschüttungsmächtigkeiten von 1 – 1,5 m auf.

Folgende Gutachten liegen vor:

- *Boden- und Bodenluftuntersuchung Fläche Nr. 1 „Hunsrückstr.“* der KTB Beratungs- und Planungsgesellschaft mbH aus Oberhausen i. A. der Stadt Oberhausen vom Oktober 1996
- *Geo- und umwelttechnische Begutachtung zum Neubau von vier Mehrfamilienhäusern an der Hunsrückstraße in Oberhausen* des geologie:büros Jendrzewski und Wefers aus Gelsenkirchen i. A. der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Oberhausen vom 15.07.2014
- *Umwelttechnische Nachuntersuchung zum Neubau von vier Mehrfamilienhäusern an der Hunsrückstraße in Oberhausen* des geologie:büros Jendrzewski und Wefers aus Gelsenkirchen i. A. der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Oberhausen vom 10.11.2014

Wesentliche Ergebnisse der Gutachten:

- Anschüttungsmächtigkeiten: Überwiegend ≤ 1 m. Lediglich im Bereich der geplanten Gebäude 1 und 2 im nördlichen Teil des Baugebietes wurden vereinzelt Mächtigkeiten bis zu 4,5 m nachgewiesen
- Anschüttungsmaterialien: Überwiegend Bodenmaterial teilweise durchsetzt mit Bauschutt, vereinzelte Vorkommen von Schlacke und Kohle.
- Analysenergebnisse: In der Bodenluft wurden keine relevanten Konzentrationen an schädlichen Gasen nachgewiesen.

In den Altablagerungsmaterialien wurden keine nutzungsrelevanten Bodenbelastungen nachgewiesen. Für Aushubmaterial, das im Rahmen der Bebauung anfällt, ist jedoch mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen, da die Materialien teilweise in die Kategorie Z2 nach der TR LAGA einzustufen sind.

Die humosen Oberböden der Grün- und Kinderspielplatzflächen wurden nach den Vorgaben der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) beprobt. Die Prüfwerte für Kinderspielflächen der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wurden überwiegend eingehalten. Lediglich für Benz(o)apyren wurde auf einer Fläche mit 3,2 mg/kg eine geringfügige Überschreitung des Prüfwertes von 2 mg/kg ermittelt.

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

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung nachteiliger Auswirkungen für den Menschen durch Bodenbelastungen:

Flächen die später nicht versiegelt oder überbaut werden (alle Grün- und Spielflächen) sind zur Unterbindung eines Direktkontaktes Anschüttungsmaterial – Mensch und zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht durch eine ausreichende Abdeckung mit geeignetem Bodenmaterial zu sichern.

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

- **Spielbereichen mindestens 0,35 m** nach gebrauchsfertig hergestelltem Zustand. Die Sohlen von Sandspielbereichen und das vegetationsfreie Umfeld der Sandspielbereiche sind mit einer Grabesperre* so zu befestigen, dass spielende Kinder sie mit den üblichen Spielwerkzeugen auch absichtlich nicht durchdringen können.
- **Grünflächen und sonstigen unbefestigten/nicht überbauten Flächen mindestens 0,35 m** nach gebrauchsfertig hergestelltem Zustand.

*Grabesperren (z. B. ein Geogitter) sind unter der geforderten Bodenabdeckung bzw. in Sandspielbereichen unter der Spielsandschicht einzubauen. Sie 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.

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

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

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

Der gegenwärtig in den Grünflächen über der Altablagerung vorhandene humose Oberboden ist zur Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten in öffentlichen oder privaten Grünflächen bzw. Kinderspielflächen geeignet und kann innerhalb des Bebauungsplangebietes wieder eingebaut werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung nachteiliger Auswirkungen für den Boden

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

Der Einbau von Bodenmaterial erfolgt

- horizontweise, d.h. zuerst der Unterboden, danach der humose Oberboden
- nur bei trockener Witterung und ausreichend abgetrockneten Böden

- mit leichten Maschinen, vorzugsweise Raupenbagger, mit geeignetem Fahrwerk, die "vor Kopf" arbeiten können
- unter Beachtung der Gefällesituation und Vorflut um Staunässe in Mulden zu vermeiden.

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

Umgang mit Anschüttungsmaterial

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.

Regelungsinstrumente zur Sicherung erforderlicher Maßnahmen:

Folgende Kennzeichnungen und Hinweis werden in den Bebauungsplan Nr.657 A aufgenommen und erfüllen eine Warnfunktion, die dem ordnungsgemäßen Umgang mit Boden und Bodenbelastungen dient:

Kennzeichnung:

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

Erläuterung:

Das Bebauungsplangebiet überschneidet sich mit einer Altablagerung. Das künstliche Anschüttungsmaterial besteht überwiegend aus Bodenmaterial teilweise durchsetzt mit Bauschutt. Aufgrund der Materialzusammensetzung und geringfügiger Schadstoffbelastungen sind im gesamten Plangebiet alle Grünflächen entsprechend den Anforderungen der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht herzustellen. Sofern hierfür Bodenmaterial von extern angeliefert wird, hat dieses die Vorsorgeanforderungen der Bundes- Bodenschutz und Altlastenverordnung zu erfüllen. Die erforderliche Abdeckmächtigkeit für öffentliche oder private Grünflächen sowie Kinderspielflächen beträgt 35 cm. Sandspielbereiche und ihr Umfeld sind zusätzlich durch eine Grabesperre zu sichern.

Hinweis

Fachgutachterliche Überwachung und Dokumentation:

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

7. Umgang mit Niederschlagswasser

Grundwasser:

Der anstehende Grundwasserleiter im Plangebiet sind die kiesigen Sande der Mittelterrasse. Mit Ausnahme der Bereiche in denen anthropogenen Anschüttungen vorhanden sind, bestehen die natürlichen Deckschichten des Grundwassers aus oberflächennahen Flugsanden mit darunter liegenden Geschiebelehmen. Der Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 4 Meter. Die Grundwasserfließrichtung erfolgt Richtung Westen.

Durch das Vorhandensein der Geschiebelehme ist die Bildung von Stauwasserhorizonten oberhalb des eigentlichen Grundwassers nicht ausgeschlossen.

Das Plangebiet ist derzeit teilweise versiegelt. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen zwar neue Bauflächen, dafür entfällt ein Teil der bestehenden Versiegelung. In der Gesamtbilanz ist davon auszugehen, dass der Versiegelungsgrad ähnlich und damit ein merklicher Einfluss auf das Grundwasser durch die neue Bebauung nicht zu vermuten ist.

Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers sind damit nicht erforderlich. Der Bebauungsplan wird aber potenzielle Bauherren darauf hinweisen, aufgrund der vorhandenen Unter-

grundverhältnisse bei Errichtung unterkellerten Gebäuden, die Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen gegen Stauwässer zu prüfen.

Niederschlagswasser

Auf eine Festsetzung im Bebauungsplan, die eine Versickerung des Niederschlagswassers festlegt, wurde verzichtet, da keine Verpflichtung zur alternativen Niederschlagswasserbeseitigung nach § 51 a LWG besteht und darüber hinaus die Untergrundverhältnisse für eine Versickerung nicht unproblematisch sind.

Eine mögliche Versickerung der Dachniederschlagswasser der neuen Bebauung wird damit freiwillig erfolgen und die Schadlosigkeit im Rahmen des für die Versickerung erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren zur Versickerung geklärt.

Folgende Festsetzungen, die der örtlich begrenzten Versickerung von Regenwasser dienen und dem Vermeidungs- und Minderungsgebot entsprechen werden getroffen:

- Stellplätze und private Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

8. Klimaschutz

Mit der Klimaschutz-Novelle des Baugesetzbuches im Juli 2011 ist zur Stärkung des Anliegens der klimagerechten Stadtentwicklung § 1a 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."

Grundsätzlich zeichnet sich das Vorhaben aus Sicht des Klimaschutzes bereits durch die durch Wiedernutzung eines ehemals bebauten Grundstückes aus. Darüber hinaus lässt die Lage des Plangebietes eine günstige solare Ausrichtung erwarten und schafft die Voraussetzung für einen Standort der kurzen Wege im Hinblick auf ÖPNV, Straßennetz, Rad- und Fußwegeverbindungen, Nahversorgung sowie Schulen und Kindergärten.

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“ im Rahmen der Bauleitplanung anzuwenden. Die vorliegende städtebauliche Planung ist anhand des Oberhausener Leitfadens zum Klimaschutz in der Bauleitplanung überprüft worden (siehe Anlage). Mittels der darin benannten Kriterien wurde das Vorhaben bewertet. Die wesentlichen Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Das gemittelte Gesamtergebnis stellt mit rund 52 Punkten eine sehr gute Planung dar. Üblicherweise werden bereits 35 Punkte im Programm als sehr gutes Ergebnis eingestuft.

Die positive Bewertung ergibt sich vor allem aus dem hohen Kompaktheitsgrad der Bebauung mit 11 bzw. 14 Wohneinheiten je Gebäude bei relativ geringer Wohnungsgröße. Die Wärmeverluste je Wohneinheit werden somit bereits durch die kompakte Geometrie effektiv reduziert.

Bei der vorliegenden Grundrissplanung, die Wohnungen zu allen vier Seiten des Gebäudes ausrichtet, ist die gewählte 45° Stellung der Gebäude ein Kompromiss, um die passiven Solargewinne zumindest teilweise auszunutzen. Von Nachteil bleibt jedoch, dass die jeweils nach Nordwest bzw. Nordost ausgerichteten Fenster-Fassaden keinen guten passiven Solargewinn verbuchen können. Gerade bei Hauptwohnräumen (Wohn-, Kinder- oder Arbeitszimmer) ist dies insbesondere während der Heizperiode ungünstig. Besonders im Winter wäre eine erhöhte Tageslichtnutzung, die mit optimierten passiv-solaren Gewinnen

i.d.R. einhergeht, auch im Sinne eines Komfortgewinns, einer verbesserten Wohnqualität und auch des Stromsparens für künstliche Beleuchtung wünschenswert.

Zur möglichen Verbesserung der Planung für eine solar-energetische Optimierung empfiehlt sich, dass die Gebäudegrundrisse so ausgerichtet werden, dass möglichst viele Hauptwohnräume (Wohn- bzw. Kinder- oder Arbeitszimmer) mit den größten Fensterflächen zur Südwest- oder Südostrichtung zeigen. Um zudem Verschattungen zu verringern, sollte geprüft werden, ob die Gebäude-Abstände teilweise vergrößert werden können.

Anforderungen des ErneuerbareEnergienWärmegesetzes (EEWärmeG) sind bei der Umsetzung des Bebauungsplans einzuhalten. Zur energetischen Versorgung der Wohnungen ist die Einrichtung von Geothermie- sowie Photovoltaik- oder Solaranlagen im Bebauungsplangebiet generell zulässig. Die Ausrichtung der Wohnungen ermöglicht die passive Solarenergienutzung.

D Kennzeichnungen und Hinweise

1. Kennzeichnung

Zum Schutz der künftigen baulichen Anlagen werden im Bebauungsplan Kennzeichnungen zum Bergbau sowie zu im Plangebiet vorhandenen Bodenbelastungen (Altlasten) mit aufgenommen.

Bergbau

(gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Der Planungsbereich liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Roland“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist die CBB Holding AG i. L. Die Eigentümerin hat der Bezirksregierung mitgeteilt, dass sie nicht in der Lage ist, Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung zu erteilen, da ihr keine Unterlagen über den umgegangenen Bergbau vorliegen würden. Ebenso liegt der Planbereich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Methost“ (zu gewerblichen Zwecken).

Nach Aussage der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW hat im Bereich des Plangebiets Gewinnung von Steinkohle im tiefen- und oberflächennahen Bereich (hier in einer Teufe von ca. 80m bis ca. 100m) stattgefunden. Folgende allgemeingültige Hinweise zur Einwirkungsrelevanz der o. g. umgegangenen bergbaulichen Tätigkeiten sind der Bezirksregierung zum jetzigen Zeitpunkt möglich:

- Nach der allgemeinen Lehrmeinung sind Bodenbewegungen auf Grund von Gewinnung, die im tiefen Bereich geführt wurde, spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen.
- Die innerhalb des Plangebiets im oberflächennahen Bereich (hier in einer Teufe von ca. 80m bis ca. 100m) vorhandenen Hohlräume und/oder Verbruchzonen können ggf. zu einer Setzung der Tagesoberfläche führen.

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

Vor Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, bei der Bezirksregierung befindliche Grubenbilder einzusehen und sich über die bergbauliche Situation zu informieren. Die Einsichtnahme ist schriftlich bei der Bezirksregierung zu beantragen und kann auch von einem beauftragten Sachverständigen durchgeführt werden.

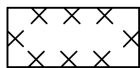
Im Bebauungsplan wird eine Kennzeichnung nach §9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB aufgenommen:

Der gesamte Planbereich liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Roland“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Methost“. Er 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. Bauherren werden gebeten Kontakt mit der Ruhrkohle AG in Herne aufzunehmen.

Altlasten

(gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnete Fläche überschneidet sich mit einer teilweise mehrere Meter mächtigen Altablagerung. Das künstliche Anschüttungsmaterial besteht überwiegend aus Bodenmaterial teilweise durchsetzt mit Bau-schutt. Aufgrund der Materialzusammensetzung und geringfügiger Schadstoffbelastungen sind im gesamten Plangebiet alle Grünflächen entsprechend den Anforderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht herzustellen. Sofern hierfür Bodenmaterial von extern angeliefert wird, hat dieses die Vorsorgeanforderungen der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung zu erfüllen. Die erforderliche Abdeckmächtigkeit für öffentliche oder private Grünflächen sowie Kinderspielflächen beträgt 35 cm. Sandspielbereiche und ihr Umfeld sind zusätzlich durch eine Grabsperre zu sichern.



Umgrenzung der Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

2. Hinweise

Folgende Hinweise werden

Bodenschutz

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

Stauwasser

Wegen der vorhandenen Untergrundverhältnisse ist bei der Errichtung unterkellelter Gebäude die Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen gegen Stauwässer zu prüfen.

Kampfmittel

Die alliierten Streitkräfte haben dem Land Nordrhein-Westfalen zahlreiche gegen Kriegsende aufgenommene Luftbilder zur Auswertung in der Kampfmittelbeseitigung überlassen. Anhand der Luftbilder kann der bei der Bezirksregierung bestehende staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst in vielen Fällen die Einschlagstellen von Bombenblindgängern im Gelände ausmachen.

Auch wenn eine Luftbilddauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorliegt, wird dennoch folgender Hinweis mit aufgenommen:

In Oberhausen hat das gesamte Stadtgebiet unter Luftangriffen gelegen. Daher muss trotz intensiver Räumtätigkeit seit Kriegsende immer noch mit Bombenblindgängern gerechnet werden. Dass Innenministerium hat deshalb empfohlen, bei allen Bauvorhaben rechtzeitig vor Baubeginn beim Kampfmittelbeseitigungsdienst nachzufragen, ob Bombenblindgänger auf dem Grundstück vermutet werden.

Nach bisherigen Erkenntnissen ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Durchführung größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die mit Kunststoffrohren oder anderen Rohren, die nicht aus Eisen sein dürfen, zu stabilisieren sind. Die Überprüfung dieser Bohrlöcher übernimmt der Kampfmittelbeseitigungsdienst. Vor Durchführung der Bohrarbeiten ist ein Bohrplan zu erstellen und dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Verfügung zu stellen. Rechtzeitige Information (etwa eine Woche vorher) unter den Durchwahlnummern 825-2539 oder 825-2500 ist angebracht. Bohrungen sind mit Vorsicht durchzuführen und sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. Die Ordnungsbehörde (Tel. 825-1 oder Durchwahl 825-2538 bzw. 825-2500) ist unverzüglich zu informieren. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und die o.g. Ordnungsbehörde und / oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Tel. 0211/475 0) ist zu verständigen.

Bodendenkmal

Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der das Vorgehen bei möglichen Funden aufzeigt. Der Hinweis auf potenzielle, denkmalrechtlich relevante Bodenfunde wird mit den Belangen der Bodendenkmalpflege und der Informationspflicht für Bauwillige begründet:

Auf die Meldepflicht bei Antreffen von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen derzeit nicht vor, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf ihre Meldepflicht bei der Stadt Oberhausen (Untere Denkmalbehörde) hingewiesen werden. Bodendenkmäler und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten und die Weisung der Unteren Denkmalbehörde für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

E Ordnung des Grund und Bodens

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Oberhausen und der stadt eigenen Gesellschaft OGM Oberhausener Gebäudemanagement GmbH.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

F Kosten

Die Erschließung wird auf Kosten des Bauträgers durchgeführt. Die Erschließungsstraßen verbleiben nach Herstellung in privatem Eigentum. Daher entstehen der Stadt Oberhausen hierfür keine Kosten.

G Flächenbilanz

Größe des Plangebiets	8.145 m ²
davon	
• Allgemeine Wohngebiete (WA)	4.258 m ²
• Verkehrsfläche	677 m ²
• Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.200 m ²
• öffentliche Grünfläche	1.759 m ²
• private Grünflächen	251 m ²

Bochum, 12.11.2015



B. Matzke

Checkliste Klimaschutz in der Bauleitplanung

Plangebiet: Bebauungsplan Nr. 657 A – Hunsrückstraße / Beckerstraße -

5.1 Schritt 1: Generelle Einschätzung der Fläche aus Sicht des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Indikator	Erläuterung	Kriterien	Bestand
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 (++)	• Innenentwicklung (+) • Flächenrecycling für Bebauung oder Klimafunktionsflächen (++)
Stadtklima	Langfristiges Ziel ist die Erhaltung eines gesunden Stadtklimas, daher sind Ausgleichsräume zu sichern und Luftaustauschbahnen freizuhalten. Die Durchgrünung des Stadtraums mit verdunstungsaktiven Flächen soll die verstärkte Aufheizung der Innenstädte stoppen abmildern und deren die Attraktivität als Wohnstandort erhalten.	• Planungshinweise der Klimafunktionskarte berücksichtigt (+) • Planungshinweise der Klimafunktionskarte nicht berücksichtigt (-)	• Planungshinweise der Klimafunktionskarte berücksichtigt (+) - Festsetzung öffentlicher Grünfläche - Fläche für Baufenster und Stellplätze reduziert
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 (+)	• Keine Verschattung vorhanden (+) • Lage lässt günstige solare Ausrichtung erwarten: Süd +/- 45° möglich (+)

Indikator	Erläuterung	Kriterien	Bestand
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 (+)	Unter 400 m (+)
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 vorhanden (+)
Anschluss Rad- und Fußwegenetz	Ein Anschluss an das vorhandene Rad- und Fußwegenetz kann einerseits Fahrten mit dem Auto reduzieren und bietet andererseits einen attraktiven Anschluss an die Erholungsgebiete.	• Anschluss in 500 m Entfernung nicht vorhanden (-) • Anschluss vorhanden (+)	Anschluss vorhanden (+)
Nahversorgung	Im Umkreis von 500m sollte ein Nahversorgungszentrum vorhanden sein. Die Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Rad kann PKW-Fahrten vermeiden.	• Nahversorgungszentrum in 500 m nicht vorhanden (-) • Nahversorgungszentrum in 500 m vorhanden (+)	Nahversorgungszentrum in 500 m vorhanden (+)
Nähe zu Schulen, Kindergärten	Kindergarten und Schulen sollten fußläufig erreichbar sein. Die Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Rad kann PKW-Fahrten vermeiden	• Kindergarten in 1000 m nicht vorhanden (-) • Grundschule in 1000 m nicht vorhanden (-) • Kindergarten in 1000 m vorhanden (+) • Grundschule in 1000 m vorhanden (+)	• Kindergarten in 1000 m vorhanden (+) • Grundschule in 1000 m vorhanden (+)

Plus (Anzahl)	Minus (Anzahl)	Erläuterungen / Verbal-argumentative Zusatzbewertung
12	0	-
Was ist auf der nächsten Planungsebene zu beachten?		
-		

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. Baugebiet 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 überwiegend im städtischen Besitz (++)	Baugebiet überwiegend im städtischen Besitz (++)
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 unter Berücksichtigung von Klimaschutz und Klimaanpassung (+) • Workshopverfahren unter Berücksichtigung von Klimaschutz und Klimaanpassung (+) • Sonstiges innovatives Planungsverfahren (+)	Bebauungsplanverfahren nach BauGB (o)	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 (o)	Bebauungsplan (o)

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 (o) • Reihenhäuser (+) • Kompakte mehrgeschossige Wohnanlage (++)	Gemeinbedarf Zweckbestimmung Hallenbad	Kompakte mehrgeschossige Wohnanlage (++)
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 (++) • Null- oder Plusenergiehaus (++)	-	gesetzlicher Standard (o)
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.m. Kraft-Wärme-Kopplung oder Nutzung erneuerbarer Energien (+) • Erneuerbare Energien (++)	-	-

Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes

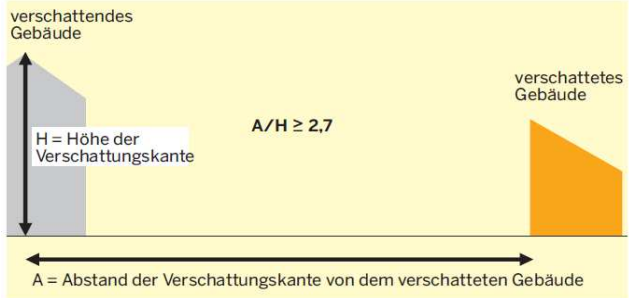
Plus (Anzahl)	Minus (Anzahl)	Erläuterungen / Verbal-argumentative Zusatzbewertung
4	0	-
Was ist auf der nächsten Planungsebene zu beachten?		
-		

5.3 Schritt 3: Städtebaulicher Entwurf / Vorentwurf

Wohnbebauung

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 (wird deshalb z.B. im Programm ‚SolarKompakt‘ differenzierter berücksichtigt)  Beispiel: Das linke Einfamilienhaus ist rechnerisch kompakter (A/V ist kleiner!), hat aber mehr Wärmeverbrauch, weil die Außenhülle A (also die wärmeübertragende Umfassungsfläche), bedingt durch die großzügigen Gebäudemaße, größer ist.	• EFH, freistehend, 1geschossig (--) • EFH freistehend, 2geschossig (-) • DH, 2geschossig (o) • RH, 2 / 3geschossig (+) • Kompakte mehrgeschossige Wohnanlage (++)	• Kompakte mehrgeschossige Wohnanlage (++)
Ausrichtung der Baukörper	Passive solare Gewinne erfolgen in erster Linie über die Ausrichtung der Hauptfassade (Solargewinnt-Fassade, i.d.R. die Ausrichtung der Hauptwohnräume / oft die „Gartenseite“). Eine optimale Ausrichtung ist deshalb die Grundlage für die pas-	• Hauptfassade Nord (--) • Hauptfassade O oder W (-) • Hauptfassade SO/SW (+) • Hauptfassade Süd (++)	Bei der vorliegenden Grundrissplanung, die Wohnungen zu allen vier Seiten des Gebäudes ausrichtet, ist die gewählte 45°-Stellung der

Indikator	Erläuterung	Kriterien	Bewertung
	sive Nutzung der Sonnenenergie in der Heizperiode. (Hinweis: Überhitzung im Sommer kann z.B. bei reiner Westausrichtung erfolgen; Südausrichtung ist hier architektonisch/bautechnisch leichter beherrschbar wegen höherem Sonnenstand.)	(Abwertung bei erkennbar wesentlicher Verschattung während der Heizperiode erfolgt durch den Indikator „Verschattung“).	Gebäude ein Kompromiss, um die passiven Solargewinne zumindest teilweise auszunutzen. Von Nachteil bleibt jedoch, dass die jeweils nach Nordwest bzw. Nordost ausgerichteten Fenster-Fassaden keinen guten passiven Solargewinn verbuchen können. Bewertung: o
Dachform / Neigung / Ausrichtung	Für die Installation von Solaranlagen sind die Südausrichtung und eine geeignete Dachneigung wichtig. Für Photovoltaiknutzung oder Solarthermie für Warmwasser liegt die richtige Dachneigung im Bereich 30-40 Grad. Bei der gezielten Nutzung solarer Heizungsunterstützung* im Winter mittels Solarthermie können Dachneigungen bis zu 60 Grad günstiger sein (bei dann vorwiegender Nutzung in der Heizperiode bei niedrigerem Sonnenstand). 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 und Neigung 30-40 (-60*) (+) • Ausrichtung Süd und Neigung 30-40 (-60*) (++) • Andere Dachformen / Flachdächer mit Möglichkeit entsprechender Neigung und Größe aufgeständerter Solarmodule ohne gegenseitige Verschattung (+) (Abwertung bei erkennbar wesentlicher Verschattung erfolgt durch den Indikator „Verschattung“).	• Andere Dachformen / Flachdächer mit Möglichkeit entsprechender Neigung und Größe aufgeständerter Solarmodule ohne gegenseitige Verschattung (+)
Verschattung	Zur aktiven und passiven Nutzung von Solarenergie ist Verschattung der Hauptfassaden (Solargewinnfassaden) - insbesondere für Sonnenstände während der Heizperiode - möglichst zu vermeiden oder zu reduzieren. Verschattung kann bei zu geringen Abständen und entsprechenden Bauhöhen durch Baukörper untereinander, durch Vege-	Verschattung ist insgesamt • hoch (--) • mittel (-) • gering (o) Diese Bewertung wird durch das separate Kriterium ‚Grünkonzept‘ noch ergänzt, siehe weiter unten.	Eine Auswertung mit dem Verschattungsprogramm SolCity zeigt, dass eine Verschattung zumindest für zwei Gebäude voraussichtlich ungünstige Effekte haben wird. Das südlichste Gebäude würde

Indikator	Erläuterung	Kriterien	Bewertung
	tation oder in besonderen Fällen durch ungünstige Topographie vorliegen. Bei der Vegetation kann auch die Belaubungsart und -dichte (Sommer/Winter) eine Rolle spielen. Die Gesamtplanung sollte aber Vegetation sowohl im Bestand als auch für Neuanpflanzungen nicht infrage stellen sondern frühzeitig integrierend berücksichtigen. Bei einfachen Baukörperstellungen kann bei vorwiegender Südausrichtung zur ersten Beurteilung eine „Faustformel“ dienen: Optimaler Abstand A der obersten schattenwerfende Kante (i.d.R. der Dachfirst) zur nördlich davon gelegenen Solargewinnfassade ist größer/gleich $2,7 \times$ Höhe der Verschattungskante H  (Quelle: Planungsleitfaden Klimaschutzsiedlung NRW)		zumindest im Erd- und 1. Obergeschoss durch die benachbarte Bebauung an der Beckerstraße (Hausnrn.110 bis 116) stärker verschattet: bis zu etwa 67% Einstrahlungsverlust, gemittelt über die Heizperiode, lassen sich durch das Programm hier abschätzen. Dies gilt in gleicher Größenordnung auch für das nördlichste Gebäude des Entwurfs, bedingt durch das südwestlich davon geplante Nachbargebäude im Plangebiet. • mittel (-)
Energieversorgungskonzept	Um die Energieversorgung möglichst effizient zu gestalten, kann ein Energieversorgungskonzept für das jeweilige Baugebiet sinnvoll sein. Hier sind dann Aussagen zum Einsatz von Primärenergie	• Energieversorgungskonzept sinnvoll aber nicht vorhanden, Nutzung erneuerbarer Energien nicht zu erwarten (--)	• Energieversorgungskonzept nicht vorhanden (-)

Indikator	Erläuterung	Kriterien	Bewertung
	und zur Nutzung von Erneuerbaren Energien zu machen (Anforderungen über EEWärmeG hinausgehend!). Hauptziel sollte jedoch die weitestgehende Vermeidung von Energiebedarf (insbesondere Wärmebedarf) durch optimale energetische Baustandards sein. Ein eigentliches Energieversorgungskonzept kann bei hervorragenden energetischen Baustandards für die Bewertung im Leitfaden in den Hintergrund treten, sofern (auch individuelle) Lösungen den dann geringen Restenergiebedarf decken.	• Energieversorgungskonzept sinnvoll aber nicht vorhanden, Nutzung erneuerbarer Energien jedoch zu erwarten(-) • Energieversorgungskonzept vorhanden, Nutzung erneuerbarer Energien zwischen 30 und 50% (+) • Energieversorgungskonzept vorhanden, Nutzung erneuerbarer Energien über 50% (++) • Energieversorgungskonzept entbehrlich wegen hervorragender energetischer Baustandards (Passivhaus PHPP, Null- oder Plusenergiehäuser) (++)	
Bonus: Energetische Baustandards	Energetische Baustandards können i.d.R. im regulären Bebauungsplanverfahren nicht festgesetzt werden. Liegt jedoch ein Konzept – z.B. im Rahmen vorhabenbezogener Planung bzw. durch vertragliche Regelungen – vor, soll dies als „Bonusbewertung“ im Leitfaden berücksichtigt werden können. Eine inhaltliche Bewertung erfolgt dann im Einzelfall. Ergänzend zum Indikator „Energieversorgungskonzept“ kann dadurch die Gesamtbewertung erhöht werden.	• Hervorragende energetische Baustandards sind verbindlich vereinbart (Passivhaus PHPP, Null- oder Plusenergiehäuser) (bis zu ++) • Entsprechende Standards werden nur als Empfehlung aufgenommen (z.B. Begründungstext) (+)	Nicht vorhanden.
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) - vgl. auch Kriterium „Verschattung“.	• Grünkonzept nicht vorhanden (-) • Grünkonzept vorhanden, das klimaschützende Aspekte einschließlich Vermeidung von Verschattung für passive und aktive Solarnutzung berücksichtigt (+)	• Grünkonzept nicht vorhanden (-)

Indikator	Erläuterung	Kriterien	Bewertung
Versiegelung	Die Flächenversiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsanlagen sollte so gering als 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 40 bis 60 % (+)

Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes

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

„SolarKompakt“

Ergebnis Solar Kompakt	Erläuterungen / Verbal- argumentative Zusatzbewertung
52 (++)	Das gemittelte Gesamtergebnis stellt mit rund 52 Punkten eine sehr gute Planung dar. Üblicherweise werden bereits 35 Punkte im Programm als sehr gutes Ergebnis eingestuft. Die positive Bewertung ergibt sich vor allem aus dem hohen Kompaktheitsgrad der Bebauung mit 11 bzw. 14 Wohneinheiten je Gebäude bei relativ geringer Wohnungsgröße. Die Wärmeverluste je Wohneinheit werden somit bereits durch die kompakte Geometrie effektiv reduziert.
Ergebnis Grünkonzept / Versiegelung	Erläuterungen / Verbal- argumentative Zusatzbewertung
- / +	-

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 überbaubaren Grundstücksflächen und damit auch des Verhältnisses zwischen bebauten und unbebauten Flächen / Grünflächenanteil	Art: Allgemeine Wohngebiete (WA) Maß: GRZ 0,4, GFZ 1,2, max. GH=12m
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.	Baugrenzen, offene Bebauung
Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung etc.	§ 9 Abs.4 i.V. mit §86 BauO NW	Nutzung der Dachflächen für Solarenergie optimieren	Einheitliche Dachform und -neigung der Gebäude festgesetzt
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	Baugrenzen
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.	(§ 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	Festsetzung öffentlicher und privater Grünflächen. Nicht überbaubare Flächen dürfen mit Ausnahmeregelungen nicht versiegelt werden. Stellplätze innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nicht überbaubare Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Festsetzung	Gesetzliche Grundlage	Ziel	Geplante Festsetzung
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 Festsetzung zur Begrünung von Dachflächen Festsetzen von Anpflanzungen und Pflanzbindungen Festsetzen von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3			Abgrabungen sind nicht zulässig. Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. In der öffentlichen Grünfläche sind 4 Bäume zu pflanzen, eine oder mehrere Gehölzflächen und ein Fußweg anzulegen. Verbleibende Flächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen. In der unüberbaubaren Fläche der Wohngebiete sind 12 Bäume zu pflanzen. In den privaten Grünflächen sind Strauchpflanzungen (Laubgehölze oder Laubholzhecken) mit Mindesthöhe 1,20m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzliste für zulässige Baum- und Straucharten. Pflanzungen sind bis Ende der 5. Pflanzperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplans durchzuführen.
Verbot der Verwendung bestimmter Heizstoffe	§ 9 Abs. 1 Nr. 23	Luftreinhaltung	-
Festsetzungen für CO ₂ -sparende	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 21	Energieeinsparung, Begrenzung	-

Festsetzung	Gesetzliche Grundlage	Ziel	Geplante Festsetzung
Energieversorgungskonzepte	BauGB)	von Schadstoffen auf lokaler Ebene	
Festsetzungen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung Erneuerbarer Energien bei der Errichtung von Gebäuden	(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 lit b)	Einsatz erneuerbarer Energien. Begrenzung von Schadstoffen auf lokaler Ebene	-
Zulässigkeit von Anlagen für erneuerbare Energien ergeben sich aus den Baugebietsvorschriften der Baunutzungsverordnung. Evtl. sind Ausnahmen zuzulassen oder Zulassung als Nebenanlagen	§§ 1-11 und 14 BauNVO	Einsatz erneuerbarer Energien ermöglichen	allgemeine Zulässigkeit
Festsetzung von Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Erneuerbare Energien und Kraft-Wärme-Kopplung	§ 9 Abs. 1 Nr. 12	Spezielle Ausweisung von Flächen für die Erzeugung, Nutzung und Verteilung von erneuerbarer Energie	-

Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes

Erläuterungen
-
Was ist auf der nächsten Planungsebene zu beachten?
-

5.5 Schritt 5: Vertragliche Regelungen

Art des Vertrages

Erschließungsvertrag	nein
Städtebaulicher Vertrag	nein
Kaufvertrag	ja

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	nein
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	nein

Begrünungskonzept	• Bewirtschaftung des Regenwassers • Dachbegrünung • Beschattung versiegelter Bereiche • Entwicklung und Erhaltung von Grünflächen • Begrünung von Stellplätzen	nein
-------------------	---	------

Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes

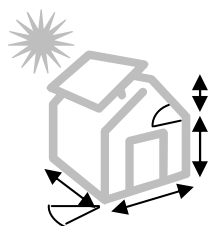
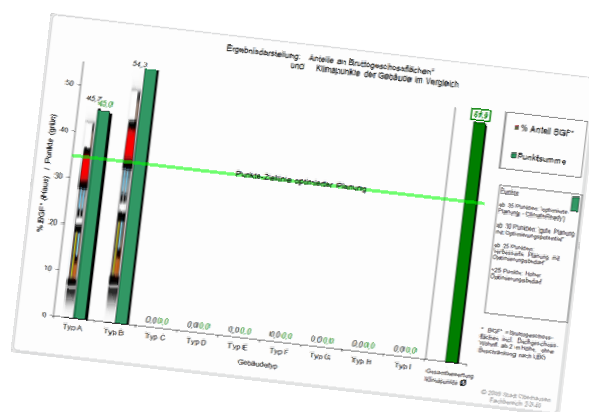
Erläuterungen
-
Was ist auf der nächsten Planungsebene zu beachten?
-

Bereich Umweltschutz

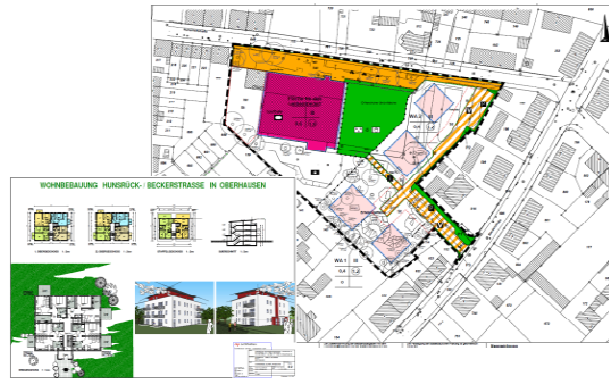


B-Plan 657 – Hunsrückstraße / Beckerstraße

Berechnung der erzielbaren Klimapunkte mit dem Bewertungsprogramm *SolarKompakt*



10.02.2014
Andreas Groh
FB2-2-40
Bereich Umweltschutz



B-Plan 657 – Hunsrückstraße / Beckerstraße

Berechnung der erzielbaren Klimapunkte mit dem Bewertungsprogramm *SolarKompakt* für die geplanten Wohngebäude

Nachfolgend werden die Ergebnisse der energetischen Bewertung des hier vorgelegten Planentwurfs vom 19.03.2013 dargestellt. Grundrisse und Gebäudemaße datieren aus dem Entwurf von csp Architekten vom 21.11.2013.

Es handelt sich um eine Planung von Mehrfamilienhäusern. Demnach ist vorgesehen, die Errichtung von viergeschossigen Wohngebäuden in nur zwei Standardbauformen zu ermöglichen. Jeweils zwei Gebäude sind geplant.

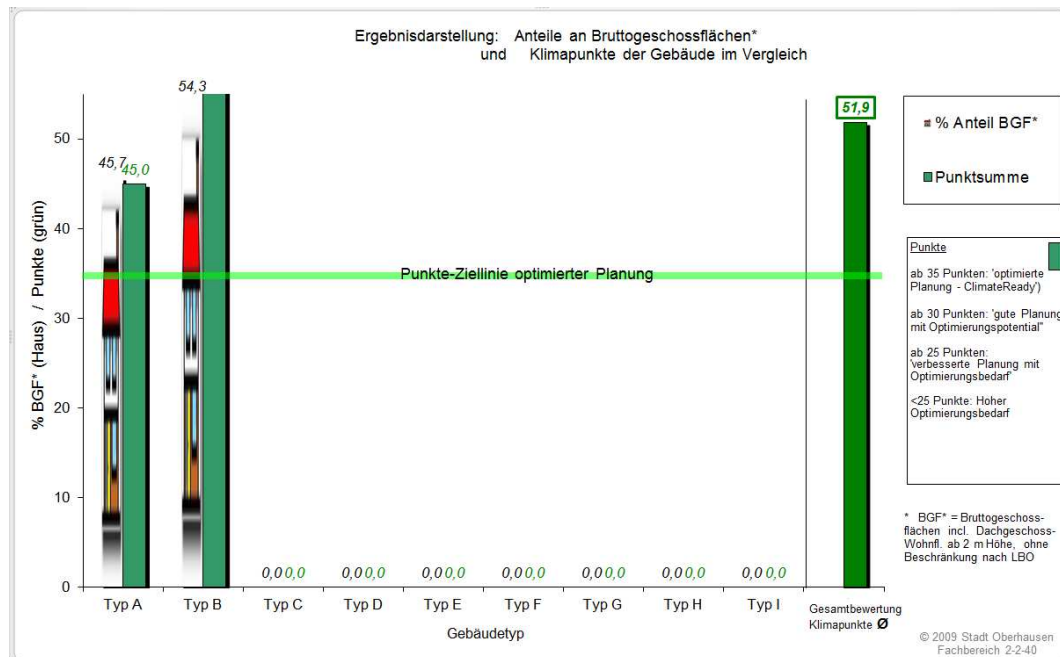
Berechnung mit SolarKompakt

An Hand der vorgelegten Plandarstellung, und übermittelter Daten des Planers werden folgende variable Grundannahmen getroffen, ohne dass bereits genaue Gebäudemaße vorliegen (ca. Werte):

Gebäudetiefe:	ca. 16 m
Gebäudebreite:	ca. 16 m und 19 m
Traufhöhen:	gemäß Angaben des Planers: 12 m
Vollgeschosshöhe:	2,85 m; (nach LBO NRW)
Geschosszahl:	einheitlich 4 Vollgeschosse gem. LBO, einschl. Staffelgeschoss
Dachform:	Flachdächer mit geringer Neigung
Dachneigung:	ca. 4°
Firsthöhen:	entfällt
Südabweichung:	45°
Versprung im Reihenhaus:	entfällt

Definition Hauptfassade: Hausseite der Hauptwohnräume mit den größten Fensterflächen des Hauses (Wohnzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer, nicht Küche oder Bäder/WC oder Treppenräume), i.d.R. zur Gartenseite gelegen. Die Hauptfassade kann bei überwiegend südlicher Ausrichtung als **Solargewinnfassade** dienen. Die Jahresenergiebilanz (Wärme) aus passiven Solarstrahlungsgewinnen und Wärmeverlusten wird dann i.d.R. für dieses Bauteil positiv.

Die Berechnung zur Ermittlung des Potentials für passive und aktive Solarnutzung sowie der Energieeinsparmöglichkeiten durch kompakte Bauweisen ergibt folgendes Bild:



Das Gesamtergebnis zeigt, dass die Ziellinie optimierter Planung für die Wohngebäude in der mit Bruttogeschossflächen gewichteten Summe deutlich erreicht bzw. positiv überschritten wird.

Die positive Bewertung ergibt sich vor allem aus dem hohen Kompaktheitsgrad der Bebauung mit 11 bzw. 14 Wohneinheiten je Gebäude bei relativ geringer Wohnungsgröße. Die Wärmeverluste je Wohneinheit werden somit bereits durch die kompakte Geometrie effektiv reduziert.

Das gemittelte Gesamtergebnis stellt mit rund 52 Punkten eine sehr gute Planung dar. Üblicherweise werden bereits 35 Punkte im Programm als sehr gutes Ergebnis eingestuft.

Bei der vorliegenden Grundrissplanung, die Wohnungen zu allen vier Seiten des Gebäudes ausrichtet, ist die gewählte 45° Stellung der Gebäude ein Kompromiss, um die passiven Solargewinne zumindest teilweise auszunutzen. Von Nachteil bleibt jedoch, dass die jeweils nach Nordwest bzw. Nordost ausgerichteten Fenster-Fassaden keinen guten passiven Solargewinn verbuchen können. Gerade bei Hauptwohnräumen (Wohn-, Kinder- oder Arbeitszimmer) ist dies insbesondere während der Heizperiode ungünstig. Besonders im Winter wäre eine erhöhte Tageslichtnutzung, die mit optimierten passiv-solaren Gewinnen i.d.R. einhergeht, auch im Sinne eines Komfortgewinns, einer verbesserten Wohnqualität und auch des Stromsparens für künstliche Beleuchtung wünschenswert.

Verschattung

Bei den Ergebnissen ist eine mögliche Verschattungswirkung durch Vegetation, aber auch durch Gebäude untereinander oder die Nachbarbebauung, noch nicht betrachtet. Eine zusätzliche Auswertung mit dem Verschattungsprogramm SolCity (siehe Anlage) zeigt, dass eine Verschattung zumindest für zwei Gebäude voraussichtlich ungünstige Effekte haben wird. Das südlichste Gebäude würde zumindest im Erd- und 1. Obergeschoss durch die benachbarte Bebauung an der Beckerstraße (Hs.Nrn. 110 bis 116) stärker verschattet: bis zu etwa 67% Einstrahlungsverlust, gemittelt über die Heizperiode, lassen sich durch das Programm hier abschätzen. Dies gilt in gleicher Größenordnung auch für das nördlichste Gebäude des Entwurfs, bedingt durch das südwestlich davon geplante Nachbargebäude im Plangebiet. In der Anlage wird gezeigt, dass eine Verschiebung der Gebäudestandorte zu einer Verbesserung beitragen kann.

Empfehlung zur Planungsverbesserung

Zur möglichen Verbesserung der Planung für eine solar-energetische Optimierung empfiehlt sich zum einen, dass die Gebäudegrundrisse so ausgerichtet werden, dass möglichst viele Hauptwohnräume (Wohn- bzw. Kinder- oder Arbeitszimmer) mit den größten Fensterflächen zur Südwest- oder Südostrichtung zeigen (bei der im Plan gewählten 45° Stellung der Gebäude).

Um zudem Verschattungen zu verringern, sollte geprüft werden, ob die Gebäude-Abstände teilweise vergrößert werden können (Erläuterung siehe oben).

Besonders im Winter ist eine erhöhte Tageslichtnutzung, die mit den optimierten passiv-solaren Gewinnen i.d.R. einhergeht, auch im Sinne eines Komfortgewinns, einer verbesserten Wohnqualität und auch des Stromsparens für künstliche Beleuchtung wünschenswert.

Weitere Empfehlungen und Hinweise

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 war. 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 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.

Die Grundstücksflächen eignen sich grundsätzlich für das Programm „Klimaschutzsiedlung NRW“, wenn die dort anzuwendenden Bedingungen beachtet werden. Gebäudeseitig sind die Voraussetzungen voraussichtlich – wie oben beschrieben- bereits gut, sofern auch erhöhte energetische Standards zur Anwendung kommen.

Im Bebauungsplan macht die Stadt Oberhausen bislang keine reglementierenden Vorgaben zum baulichen Wärmeschutz, die über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen (bzgl. z.B. Wärmedämmung, Fenster, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung). Folgende Empfehlung wird aber ausgesprochen:

Generell wird für alle Wohn- und Nichtwohngebäude ausnahmslos die **Passivhausbauweise** gemäß **Passivhaus-Projektierungspaket PHPP** empfohlen. (Hierzu kann i.d.R. eine besondere Förderung z.B. der KfW Förder-Bank nach den jeweils gültigen Bedingungen in Anspruch genommen werden.)

Empfehlungen zum klimafreundlichen und alltagsgerechten Radverkehr

Im Hinblick auf klimafreundliche, energiesparende Mobilität wird zunehmend die Frage wichtig, wie komfortabel und sicher lassen sich Fahrräder ein- bzw. unterstellen. Insbesondere sollte die Alltagsmobilität mit dem Fahrrad, also der Weg zur Arbeit, zum Bahnhof, zum Einzelhandel, zu Schulen usw. durch intelligente Planung mit unterstützt werden.

Insbesondere liegt der Standort des Bebauungsplanes für Berufspendler in günstiger Entfernung zum Oberhausener Hauptbahnhof („bike and ride“), auch z.B. Schulen in Altoberhausen sind von dort entfernungsmäßig gut mit dem Fahrrad erreichbar.

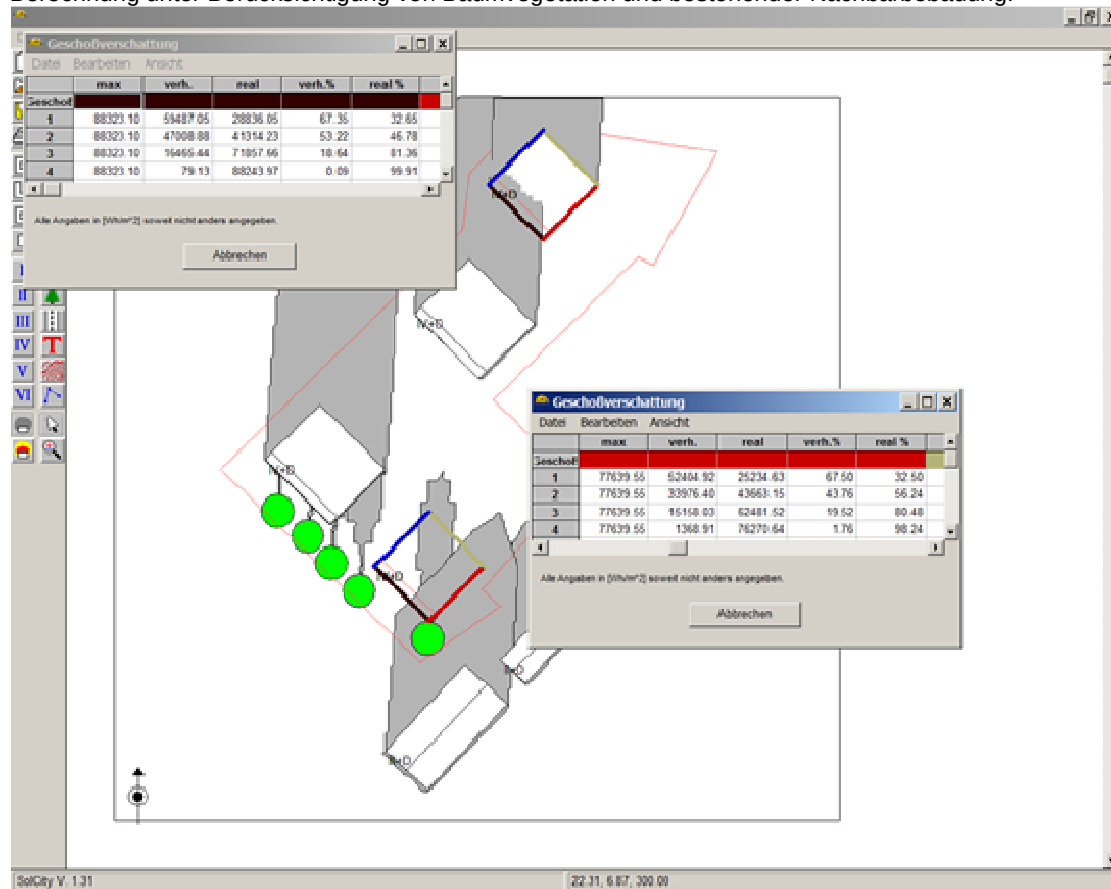
Wer z.B. keinen Keller hat oder einen heute oft nur umständlichen Zugang, um dort Räder einzustellen, weicht auf die Garage aus, soweit vorhanden. Diese ist dann möglicherweise aber nicht optimal geplant - weil z.B. baulich zu kurz -, und die behelfsweise Wandbefestigung von Rädern ist nicht alltagsgerecht. Wenn dies alles aber zu umständlich ist, wird Radfahren unattraktiv und erfüllt auch den wichtigen Alltagszweck nicht ausreichend.

Anlage: Verschattungsbewertung mit SolCity

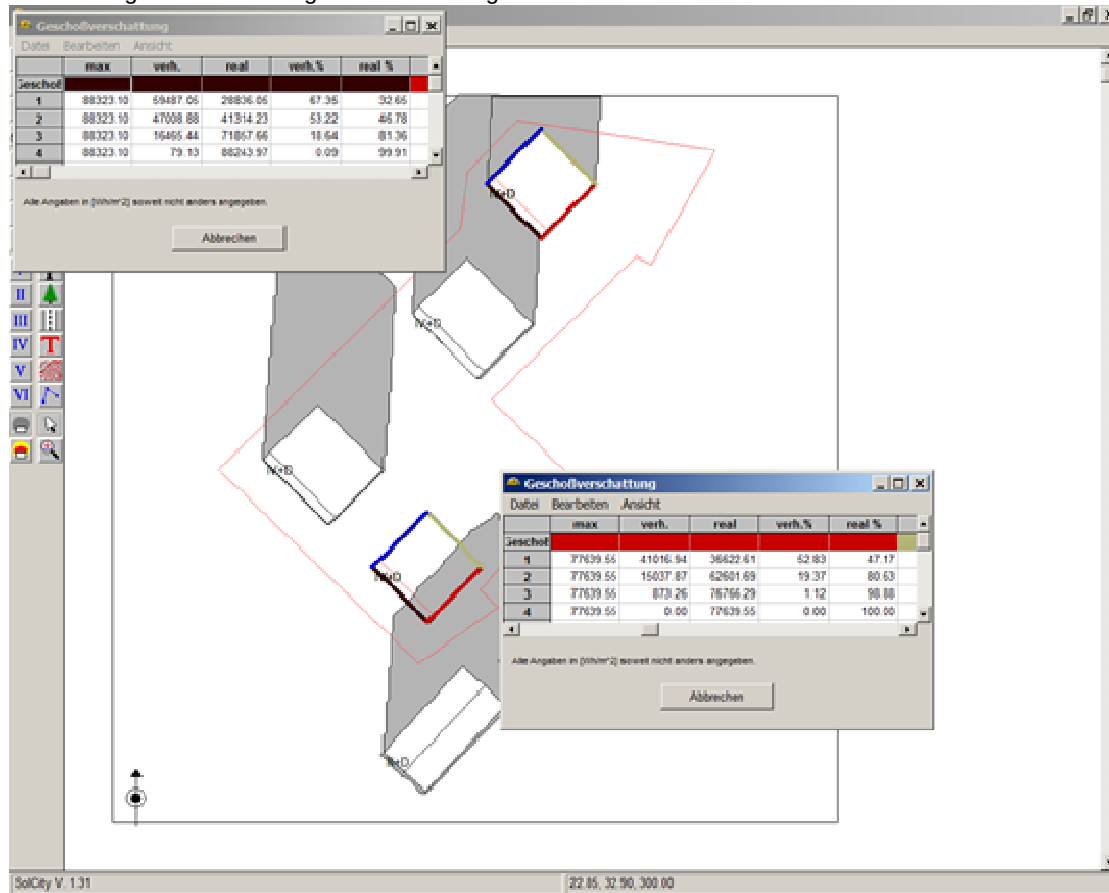
Ausgangssituation des Planentwurfes:



Berechnung unter Berücksichtigung von Baumvegetation und bestehender Nachbarbebauung:



Berechnung ohne Baum-Vegetation zum Vergleich:



Berechnung bei leicht versetzten Gebäuden (Alternativvorschlag):

