

# STADT OBERHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 547  
"Behrensstraße / Blockstraße"

in

Oberhausen - Alstaden

BEGRÜNDUNG (inkl. Umweltbericht)

Essen, 20.02.2015

in der Fassung der Fortschreibung vom 29.09.2015

## Inhalt

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1.</b> | <b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE</b>   | <b>4</b>  |
| 1.1       | Räumlicher Geltungsbereich  | 4         |
| 1.2       | Eigentumsverhältnisse   | 4         |
| <b>2.</b> | <b>PLANUNGSANLASS UND -ZIELE</b>  | <b>4</b>  |
| 2.1       | Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes  | 4         |
| 2.2       | Hauptplanungsziele  | 5         |
| 2.3       | Ziele und Grundsätze der Raumordnung / Vorbereitende Bauleitplanung   | 5         |
| 2.4       | Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020)  | 6         |
| 2.5       | Angrenzende Bebauungspläne  | 6         |
| 2.6       | Landschaftsplan Oberhausen  | 7         |
| 2.7       | Leitfaden zum Klimaschutz in der Bauleitplanung   | 7         |
| <b>3.</b> | <b>BESTAND IM PLANGEBIET</b>  | <b>7</b>  |
| 3.1       | Bauliches Umfeld  | 8         |
| 3.2       | Infrastruktur   | 8         |
| 3.3       | Verkehr   | 8         |
| 3.4       | ÖPNV – Öffentlicher Personennahverkehr  | 9         |
| <b>4.</b> | <b>PLANVERFAHREN</b>  | <b>9</b>  |
| <b>5.</b> | <b>ERLÄUTERUNG DER PLANUNG</b>  | <b>9</b>  |
| 5.1       | Energie- und klimaschonende Optimierung   | 10        |
| 5.2       | Nachhaltigkeit und Familienfreundlichkeit   | 11        |
| 5.3       | Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  | 12        |
| 5.4       | Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)   | 13        |
| 5.5       | Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. mit § 12 BauNVO)  | 13        |
| 5.6       | Höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  | 13        |
| 5.7       | Natur und Landschaft  | 13        |
| 5.8       | Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  | 14        |
| 5.9       | Gestaltung  | 14        |
| 5.10      | Kennzeichnungen   | 15        |
| 5.11      | Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)  | 16        |
| 5.12      | Hinweise  | 16        |
| <b>6.</b> | <b>SONSTIGE BELANGE</b>   | <b>17</b> |
| 6.1       | Technische Infrastruktur  | 17        |
| 6.2       | Wasserwirtschaftliche Belange   | 17        |
| 6.3       | Konzentrationszone für Windenergieanlagen auf Mülheimer Stadtgebiet   | 36        |
| <b>7.</b> | <b>FLÄCHENBILANZ</b>  | <b>18</b> |
| <b>8.</b> | <b>UMWELTBERICHT</b>  | <b>18</b> |
| 8.1       | Aufgabenstellung  | 18        |
| 8.2       | Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes   | 18        |
| 8.3       | Angaben zum Standort sowie zu Art und Umfang des Vorhabens  | 19        |
| 8.4       | Beschreibung der Umwelt, der Festsetzungen des Bebauungsplanes und ihrer zu erwartenden erheblichen Auswirkungen sowie der umweltrelevanten Maßnahmen | 20        |
| 8.5       | Übersicht der umweltrelevanten Maßnahmen  | 31        |
| 8.6       | Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge   | 33        |
| 8.7       | Monitoring und Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Auswirkungen  | 33        |
| 8.8       | Zusammenfassung   | 34        |

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| <b>9. BODENORDNUNG</b> | <b>34</b> |
| <b>10. KOSTEN</b>      | <b>34</b> |

## 1. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst insgesamt 0,42 ha und befindet sich im Südwesten des Stadtteils Alstaden in einem Bereich zwischen der Straße „Am Ruhrufer“ und der westlichen Verlängerung der Behrensstraße.

Es liegt in der Gemarkung Alstaden, Flur 11 und umfasst die Flurstücke Nr. 172, 245 (teilweise), 273, 884 (teilweise), 885 und 907 (teilweise).

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

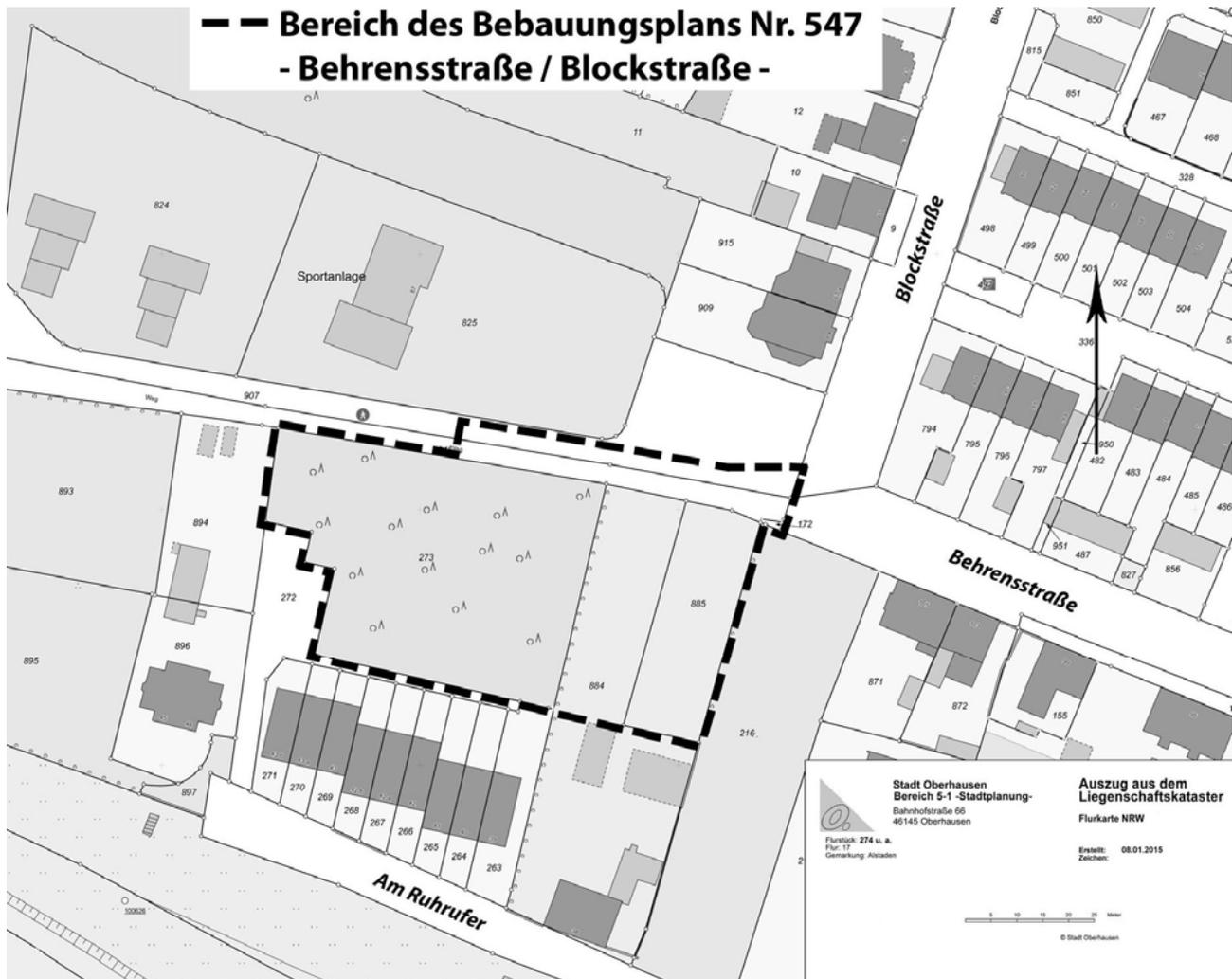


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich, ohne Maßstab

### 1.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen, der oben genannten Flurstücke, stehen überwiegend im Privateigentum. Die Flächen der zukünftigen Erschließungsstraße mit den Flurstücken Nr. 245 und 907 gehören der Stadt Oberhausen. Das Flurstück Nr. 172 steht dagegen noch im Privateigentum.

## 2. Planungsanlass und -ziele

### 2.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bereich des Plangebiets war Bestandteil des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 137 D, mit dem die stadtplanerische Zielsetzung der Ergänzung der Wohnbebauung des östlich gelegenen Sanierungsgebiets Alstaden verfolgt werden sollte. Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 137 D

ist seinerzeit aufgrund fehlender Akzeptanz von einem Großteil der betroffenen Grundstückseigentümer eingestellt worden.

Zwischenzeitlich war absehbar, dass sich auf den vorliegenden Flächen eine Wohnbebauung realisieren ließe. Um eine sinnvolle städtebauliche Einordnung und abstimrende Koordinierung der Planungsabsichten zu gewährleisten, war die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 547 erforderlich.

Die planerischen Entwicklungsabsichten gingen dahin, im Plangebiet eine behutsame Ergänzung des vorhandenen Siedlungsansatzes der Bebauung zwischen der Verlängerung der Behrensstraße und der Straße „Am Ruhrufer“ vorzunehmen und mit einer aufgelockerten und gering verdichteten Form einer Einfamilienhausbebauung als Einzel- oder Doppelhäuser einen räumlichen Siedlungsabschluss zu definieren.

Mit Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes, wurden Änderungen in der Abgrenzung des Geltungsbereiches vorgenommen und weitere Flächen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Laufe des Verfahrens hat sich jedoch gezeigt, dass durch eine fehlende Bereitschaft eines Teils der betroffenen Grundstückseigentümer die Planung für die Wohnbebauung in der ursprünglich beabsichtigten Abgrenzung nicht umgesetzt werden kann.

Der Bebauungsplan soll nunmehr mit verkleinertem Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von maximal 4 Einzel- bzw. Doppelhäusern schaffen.

## **2.2 Hauptplanungsziele**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 547 „Behrensstraße / Blockstraße“ werden im Wesentlichen folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Neuordnung und Aktivierung nicht optimal genutzter Flächen für eine arrondierende Wohnbebauung;
- Erschließung des Verfahrensgebietes.

## **2.3 Ziele und Grundsätze der Raumordnung / Vorbereitende Bauleitplanung**

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

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

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

## **Landesentwicklungsplan**

Im Teil A 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 Nr. 547 keine Darstellungen.

Die textlichen Bestandteile des LEP NRW enthalten unter Abschnitt C. I. 2 Ziele für die Wohnbau- landversorgung und Verbesserung der Wohnstandorte. Als Ziel wird formuliert, dass die Bauleit-

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

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

Ebenso sind Maßnahmen der Innenentwicklung, insbesondere die Nutzung brachliegender oder ungenutzter Grundstücke und die Arrondierung vorhandener Wohnstandorte Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich einzuräumen.

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

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

### **Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)**

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

Der RFNP ist mit der Bekanntmachung am 03.05.2010 in Kraft getreten und damit gemäß § 25 Abs. 4 LPIG Ziel der Raumordnung geworden. Er enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 547 folgende Darstellungen:

#### *Bauleitplanung / Regionalplanung*

- Wohnbaufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (W/ASB)

Der Bebauungsplan Nr. 547 ist im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst und im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem RFNP entwickelt.

### **2.4 Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020)**

Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen als informelle Planung beschlossen. Im STEK 2020 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Plan „Flächennutzung“ als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Maßnahmenplan ist der Geltungsbereich als Wohnbaupotenzial dargestellt. Ziel ist es, durch die Schaffung von attraktivem Wohnbaulands die Zuwanderung vor allem junger Familien zu erhöhen.

Der Bebauungsplan Nr. 547 stimmt damit mit den Darstellungen des STEK 2020 überein.

### **2.5 Angrenzende Bebauungspläne**

Östlich an das Plangebiet grenzen die Bebauungspläne Nr. 137 A (Rechtskraft: 11.09.1980) und 137 B (Rechtskraft: 08.03.1985). Der Bebauungsplan Nr. 137 A setzt für den angrenzenden nordöstlichen Eckbereich der Behrensstraße / Blockstraße allgemeine Wohngebiete mit einer zulässigen Ein- bis Dreigeschossigkeit fest.

Der Bebauungsplan Nr. 137 B weist südlich der Blockstraße unmittelbar an das Plangebiet grenzend eine über 20 m breite öffentliche Grünfläche aus. Daran anschließend ist ein allgemeines Wohngebiet mit maximal 2 zulässigen Vollgeschossen festgesetzt.

## 2.6 Landschaftsplan Oberhausen

Das Bebauungsplangebiet Nr. 547 liegt nicht in dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Oberhausen.

## 2.7 Leitfaden zum Klimaschutz in der Bauleitplanung

Mit der Klimaschutz-Novelle des Baugesetzbuches im Juli 2011 ist zur Stärkung des Anliegens der klimagerechten Stadtentwicklung § 1 a BauGB um einen 5. Absatz ergänzt worden: "Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen."

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

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

Mit dem Leitfaden werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung wichtiger Voraussetzungen für eine energieeffiziente Stadt;
- Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes gemäß den nationalen Zielen und z. B. denen des kommunalen Klimabündnisses;
- frühzeitige Berücksichtigung der Klimaschutzbelange im Planungsprozess;
- energetische Optimierung von Planungen;
- Erschließung von Energiesparpotenzialen und damit auch Senkung von Energiekosten;
- Verwendung als internes Instrument zur Entscheidungsvorbereitung in der Stadtverwaltung;
- Bestandteil der gesetzlich vorgeschriebenen Abwägung;
- Vorbildwirkung der Kommune durch Etablierung zukunftsweisender energetischer Standards;
- Information von Bauträgern, Planenden und Öffentlichkeit.

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

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

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

## 3. Bestand im Plangebiet

Das Plangebiet selbst besteht jeweils zur Hälfte aus ruderalen und gärtnerisch genutzten Freiflächen. Die gärtnerisch angelegten Flächen befinden sich im westlichen Teil, die ruderalen Flächen hauptsächlich im östlichen Teil des Plangebietes. Ein als Lagerplatz genutztes Grundstück liegt am

östlichen Rand des Bebauungsplangebietes. Auf dieser Fläche gibt es auch mehrere genutzte Gebäude/Schuppen aus Metall.

### **3.1 Bauliches Umfeld**

Das Siedlungsbild des Stadtteils Alstaden ist nördlich entlang der Blockstraße geprägt durch eine gewachsene Baustruktur, die hauptsächlich durch Einzelhausbebauung mit großen Gärten charakterisiert ist. Des Weiteren befinden sich nördlich des Plangebietes ein leerstehender SB-Markt, der in Kürze abgerissen und durch Einfamilienhäuser ersetzt wird, und eine Grünfläche, die als Weideland genutzt wird.

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Gelände des Alstadener Kanuclubs und westlich ein Wassersportverein. Östlich an das Plangebiet grenzend sind auf ehemaligen Industrieflächen der Zeche Alstaden in den 70er und 80er Jahren Einfamilienhausgebiete entstanden, die durch die Bebauungspläne Nr. 137 A + B planungsrechtlich gesichert wurden.

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

Im Süden besteht eine unmittelbare Raumbeziehung zur Ruhr mit ihren Grünflächen sowie Deichanlagen. Das Plangebiet weist somit eine besondere Lagequalität auf.

Westlich des Plangebietes befindet sich die Fläche der ehemaligen Bergehalde der Zeche Alstaden, der heutigen Biotopfläche "Am Ruhrufer". Sie wurde im Zuge der Haldensanierung als Naturfläche mit wertvollen wechselfeuchten Wasserflächen, Wiesen und Gehölzen angelegt. Durch Wegeerschließungen sind die neu angelegten Naturflächen in die Naherholungsflächen der Ruhrauen einbezogen worden.

### **3.2 Infrastruktur**

Für den Ortsteil Alstaden bildet das ca. 1 km entfernte Nahversorgungszentrum Alstaden die Versorgungsfunktion für den Stadtraum. Es umfasst den Bereich der Bebelstraße zwischen Flockenfeld und Rehmer und verfügt über wesentliche Versorgungs- und Dienstleistungsangebote der Grundversorgung.

Das Nebenzentrum Bero-Center mit weiteren Versorgungseinrichtungen ist in ca. 2 km Entfernung zu erreichen. Die Hauptzentren Alt-Oberhausen sind ca. 2 km und die Neue Mitte (CentrO) ca. 5 km vom Plangebiet entfernt.

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

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

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

### **3.3 Verkehr**

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

### **3.4 ÖPNV – Öffentlicher Personennahverkehr**

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

## **4. Planverfahren**

Am 14.03.2005 wurde durch den Rat der Stadt der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 547 „Behrensstraße / Blockstraße“ gefasst. Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte am 15.04.2005.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen hat der städtebauliche Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 547 „Behrensstraße / Blockstraße“

- in der Zeit vom 08.01.2007 – 22.01.2007 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung der Planung);
- am 23.01.2007 hat die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) stattgefunden.

Im Rahmen der Bürgerversammlung wurden insbesondere folgende Themen diskutiert:

- Art der Bebauungsmöglichkeit und evtl. Beschränkungen;
- Altlastensituation;
- Sicherung der umliegenden Biotoplandschaft;
- Erschließungskosten;
- Anbindung an den regionalen Grünzug A;

Die Stellungnahmen zu den angesprochenen Themen sind der Niederschrift über die Bürgerversammlung zu entnehmen.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) mit Schreiben vom 23.08.2007 bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.02.2008 zum Planentwurf und zur Begründung erneut beteiligt worden.

In der Zeit vom 11.03.2008 bis 11.04.2008 einschließlich haben der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 547 nebst Begründung (einschl. Umweltbericht) und die umweltrelevanten Informationen öffentlich ausgelegen.

Nachfolgend sind die weiteren Verfahrensschritte aufgeführt:

- Einverständnis des Rates mit dem Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB betreffend die erneute öffentliche Auslegung dieses Entwurfs;
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB;
- Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 i. V. mit 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von zwei Wochen;
- Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

## **5. Erläuterung der Planung**

Das Plangebiet besitzt wegen seiner stadtnahen Lage und gleichzeitigen Nähe zu Freizeit- und Erholungsflächen eine hohe Qualität als Wohnstandort.

In der Stadt Oberhausen besteht nach den Ergebnissen der Wohnungsmarktanalyse aus dem Jahr 2012 auch weiterhin Bedarf an Wohnbauflächen für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. Gemäß den Ergebnissen der Wohnungsmarktanalyse liegt die Wohnflächenversorgung in Oberhausen weiterhin unter der Wohnflächenversorgung der Einwohner in benachbarten Ruhrgebietsstädten

und deutlich unterhalb der Versorgung mit Wohnraum in den nördlich an Oberhausen grenzenden Umlandgemeinden.

Die Stadt Oberhausen hat es sich deshalb zum Ziel gesetzt, zur Erhaltung einer attraktiven Stadt ein bedarfsgerechtes Angebot für zeitgemäßen Wohnungsbau zu schaffen. Das bisherige Angebot an Bauland für gehobenen Wohnungsbau ist nicht ausreichend. Der Bebauungsplan Nr. 547 dient der Deckung dieses Bedarfs. Um flexibler den Bedürfnissen der Bauherren bzw. den Marktbegebenheiten folgen zu können, sollen neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig sein.

Das Plankonzept sieht eine aufgelockerte Siedlungsform mit vier zweigeschossigen Doppelhäusern bzw. -einzelhäusern vor. Die Siedlungsdichte, die Geschossigkeit und die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten der Gebäude soll begrenzt werden, um den Anspruch eines gehobenen Wohnens gerecht zu werden. Die vorhandene Trafostation wird planungsrechtlich bestätigt.

## **5.1 Energie- und klimaschonende Optimierung**

Wie in Kapitel 2.7 bereits verdeutlicht, ist der Entwurf einer energieoptimierenden Überprüfung unterzogen worden, um dem Entwicklungsziel, eine energetisch optimierte Bebauung und daraus resultierend, einer emissionsarmen und klimaschonenden Bebauung gerecht zu werden.

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

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

### **Kompaktheit**

Energetisch lassen die relativ großen Einzel- oder Doppelhäuser mit 1 bis 2 Wohneinheiten keine sehr günstige energetische Bewertung der Kompaktheit erwarten. Jedoch ist es ausgesprochenes Ziel des Bebauungsplanes eine hochwertige Bebauung in Form einer großzügigen Einzel- oder Doppelhausbebauung zu ermöglichen.

### **Stellung der Baukörper**

Die in dem, dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegenden, städtebaulichen Konzeptvorschlag dargestellte Ausrichtung der Hauptfassaden mit fast ausschließlicher Südausrichtung ist hinsichtlich des passiven solaren Gewinns sehr günstig. Lediglich das geplante westliche Haus, direkt an der Verlängerung der Behrensstraße hat mit einer Ost-West-Ausrichtung eine ungünstigere Stellung, die sich aus der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche ergibt. Allerdings ist in diesem Zusammenhang auch auf eine mögliche Verschattung aufgrund der vorhandenen Gehölze im Plangebiet und auf den benachbarten Grundstücken hinzuweisen (s. weiter unten).

### **Dachformen und -ausrichtung**

Für die aktive Solargewinnung ist neben der Ausrichtung der Gebäude auch deren Dachform und die Dachneigung eine wesentliche Voraussetzung. Der Neigungswinkel zur Installation bzw. Integration einer Solaranlage spielt hierbei eine wesentliche Rolle für den Ertrag. Grundsätzlich ist ein möglichst senkrechttes Auftreffen der Sonnenbestrahlung auf die Module oder Kollektoren am günstigsten. Unter Berücksichtigung des Jahresmittels ergibt sich ein optimaler Neigungswinkel von 30°, für eine thermische Solaranlage ein Neigungswinkel von bis zu 45°. Die vorgeschriebene Satteldachbauweise sowie die Ausrichtung sind mit Ausnahme des nordwestlichsten Baugrundstücks daher für die aktive Solarnutzung gut geeignet. Über die Festsetzung der Dachform (Satteldach) hinaus, ist im Bebauungsplan für das Reine Wohngebiet auch die Dachneigung festgesetzt (s. textliche Festsetzung Nr. 8.3). Diese bewegt sich mit 30° – 40° innerhalb der empfohlenen Variationsbreite. Außerdem ist für drei überbaubare Grundstücksflächen die Hauptfirstrichtung festgelegt. Damit ist die Orientierung einer kompletten Dachhälfte nach Süden gewährleistet. Aufgrund der besonderen Lage und Erschließungssituation des nordwestlichen Baugrundstücks wird dort auf die Festlegung der Hauptfirstrichtung verzichtet.

## **Verschattung**

Die bei derzeitiger Planung zu erwartende geringfügige Verschattung aufgrund der Stellung der Baukörper im Westen des Plangebietes wirkt sich in der Heizperiode voraussichtlich negativ auf das Potenzial für den passiven und aktiven solaren Gewinn aus.

Die mögliche Verschattung des in der Mitte des Plangebietes geplanten Einzel- bzw. Doppelhauses wirkt sich während der Heizperiode durch die dort zum Erhalt festgesetzten Bäume möglicherweise negativ aus.

## **Weitere Potenziale**

Da aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (vorhandene Gehölze, teilweise Verschattungsprobleme, Ausrichtung des Grundstückes) die Möglichkeiten der klima- und energieschonenden Optimierung im Rahmen der Bauleitplanung nur bedingt weiter optimiert werden können, liegt ein weiteres Augenmerk in der Umsetzung von energieschonenden Maßnahmen im Rahmen der Realisierung der Gebäude. Diese Maßnahmen, wie z. B. entsprechende Dämmstandards, der Einsatz von Wärmepumpen und Brennwertkesseln oder die Nutzung des Erdwärmepotenzials können gegenüber herkömmlichen Heiz- bzw. Dichtungskonzepten einen höheren Beitrag zur Energieeinsparung und Verringerung des CO<sup>2</sup>-Ausstoßes beitragen. Die Möglichkeiten sind vielfältig und reichen bis zu einer intelligenten Haussteuerung im Zusammenspiel mit einer optimierten Belüftung der Gebäude in die eine passive Lüftung integriert sein kann. Insgesamt werden aufgrund der zunehmenden Bedeutung diese Aspekte im Rahmen der Vermarktung der Grundstücke und bei der Entwicklung der Gebäude durch den Initiator der Planung als zusätzliche Maßnahmen der Ausstattung zur Gebäudetechnik und als Bestandteil der Energiekonzepte den späteren Kaufinteressenten angeboten.

## **5.2 Nachhaltigkeit und Familienfreundlichkeit**

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

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

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

- Sicherung ökologisch hochwertiger Freiflächen und Gehölzbestände;
- Entwicklung einer derzeit untergenutzten Fläche als Beitrag zur Aufwertung des gehobenen Wohnquartiers im Bereich der Behrensstraße;
- Städtebaulich hochwertige und qualitätsvolle Siedlungsentwicklung zur Ergänzung des gewachsenen Wohnquartiers als Beitrag der Innenentwicklung im Bereich Alstaden;

Die Ausweisung der Bauflächen als zweigeschossiges, reines Wohngebiet für den Eigenheimbau, der großzügige Grünbestand im Wohnumfeld, die Einbettung des Wohngebiets in den umgebenden Bebauungszusammenhang der Block- und Behrensstraße sowie der Straße „Am Ruhrufer“, die Nähe zu Versorgungszentren und die Nähe zu Schulen, Kindertagesstätten und weiteren sozialen Versorgungseinrichtungen garantieren die besondere Prägung und Eignung der zukünftigen Wohnsiedlung für Familien.

### **5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

#### **Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO**

Der Bebauungsplan sieht die Errichtung einer Wohnsiedlung für den gehobenen Eigenheimwohnungsbau vor.

Die zukünftige Bebauung soll von einer aufgelockerten Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern geprägt sein. Zur Realisierung dieses Anspruchs wird das Baugebiet als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.

Um im Plangebiet eine weitgehend ungestörte Wohnnutzung sicherzustellen, setzt der Bebauungsplan entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO fest (textliche Festsetzung Nr. 1.1), dass die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes ermöglicht jedoch gemäß § 13 BauNVO die Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe (z. B. Versicherungsagentur, Heimarbeit o. ä.). Mit dieser Festsetzung wird der beabsichtigten Nutzung „Wohnen“ Rechnung getragen.

#### **Zulässige Grund- und Geschossfläche (§§ 19 und 20 BauNVO)**

Zur Umsetzung einer maßvollen Verdichtung wird für die Reinen Wohngebiete die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 festgesetzt. Diese Werte liegen deutlich unter der in der BauNVO vorgeschlagenen Obergrenze von 0,4 bzw. 1,2. Hierdurch wird die versiegelte Fläche minimiert und der derzeitige Grünanteil, welcher das Gebiet prägt, gewahrt.

#### **Zahl der Vollgeschosse**

Weiterhin werden die in den Wohngebieten zulässigen Baukörper im Volumen begrenzt, um bezüglich der aufstehenden Bausubstanz eine gewisse Homogenität zu schaffen und trotzdem Raum für Individualität zu lassen. Die Begrenzung erfolgt auf zwei Vollgeschosse. Mit dieser Höhenentwicklung wird insgesamt ein verträgliches und harmonisches Einfügen des baulich-räumlichen Erscheinungsbildes der neuen Bebauung in den Siedlungsbereich sichergestellt. Zusätzlich wird mit einer derartigen Geschossigkeit eine Bauweise ermöglicht, die mit ihrer Kompaktheit und einem günstigen A/V-Verhältnis entsprechend zur Energieeinsparung beiträgt.

#### **Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 i. V. mit § 18 BauNVO)**

Ergänzend zu der Festsetzung der Geschossigkeit werden die Maximalwerte von Trauf- (5,5 m) und Firsthöhe (11,0 m) in Bezug zum Straßenniveau definiert. Hierdurch soll die gewünschte Abstimmung der Baukörper untereinander und damit des Gesamterscheinungsbildes sichergestellt werden.

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

Bezugspunkt bei der Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe ist die gemittelte Höhe der fertig ausgebauten oder geplanten Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der äußeren Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie. Zur Vermeidung von Dachhöhenversprüngen sind aneinander gebaute Gebäude bei der Festlegung des Bezugspunkts als eine Einheit zu betrachten.

Vorgenannte Definition der Trauf- und Firsthöhe sowie des Bezugspunkts ist im Bebauungsplan als textliche Festsetzung Nr. 1.2 enthalten.

#### **Festlegung Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)**

Um die zukünftigen Gebäude vor eindringendem Grundwasser und die Grundstücke vor Vernäsungen zu schützen, ist durch eine Bodenaufschüttung die Erhöhung des Geländes auf eine Mindesthöhe von 29,20 m ü. NN vorzusehen (siehe textliche Festsetzung Nr. 5). Zur Sicherung der notwendigen Höhe wird im Bebauungsplan auch die Festlegung der Höhe des Erdgeschossfußbodens auf mindestens 29,20 m über NN festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2).

#### **5.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Entsprechend der beabsichtigten Siedlungskonzeption ist eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

In diesem Zusammenhang sind Überschreitungen der Baugrenzen für Terrassenüberdachungen und Wintergärten zu den Gartenflächen um bis zu 3,0 Meter gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 2). Hierdurch bleibt gewährleistet, dass qualitativ eine negative Beeinträchtigung des öffentlichen Bereiches nicht zu befürchten ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die neu geplante Wohnbebauung sollen ausschließlich südlich der geplanten Erschließungsstraße platziert werden. Mit Einhaltung der seitlichen Abstände der überbaubaren Bereiche soll die gewünschte aufgelockerte Siedlungsstruktur unterstützt werden. Mittels des Bauabstands der Wohngebäude von mindestens 3,0 m zur Verkehrsfläche sollen Vorgärten gesichert werden, die den großflächig zusammenhängenden Grüncharakter des Wohngebietes unterstreichen.

#### **5.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. mit § 12 BauNVO)**

Die städtebauliche Planung des Wohngebietes erlaubt pro Haus den Nachweis von zwei Stellplätzen. Dieser Nachweis erfolgt im Plangebiet in Form von Garagen, die zumeist im Grenzabstand der Gebäude auf den Baugrundstücken errichtet werden. Der zweite Stellplatz kann auf der Zufahrt zu der Garage nachgewiesen werden.

Im Sinne des § 1 a Abs. 2 BauGB soll die Bodenversiegelung durch die nachzuweisenden privaten Stellplätze/Garagen auf einen unbedingt erforderlichen Grundstücksanteil reduziert werden. Stellplätze, Carports und Garagen sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 daher ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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

In dem geplanten Reinen Wohngebiet sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 4). Mit zwei Wohneinheiten wird u. a. auch der Bedarf an einer zusätzlichen Wohnung für z. B. Kinder oder ältere Familienmitglieder berücksichtigt. Die Festsetzung soll außerdem dazu beitragen, eine einheitliche Struktur des zukünftigen Gebiets in Bezug auf die Wohnform zu erreichen und dauerhaft zu erhalten.

#### **5.7 Natur und Landschaft**

##### **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die festgesetzte Begrünung von Garagendächern und Dächern von überdachten Stellplätzen sowie von eingeschossigen Anbauten und Nebenanlagen hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation zufließt. Außerdem ist durch die Begrünung ein Beitrag zur geringeren Aufheizung der Luft zu leisten. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.1).

Die Umsetzung der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 dient dazu, eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes (v. a. des Bodenwasserhaushaltes) zu vermeiden bzw. die Auswirkungen auf den Naturhaushalt soweit wie möglich zu minimieren. Hierzu dient auch die Begrenzung der Versiegelung in den Wohngärten und Vorgartenbereichen sowie die Verwendung versickerungsfähiger Materialien für Stellplätze und Zufahrten (siehe textliche Festsetzungen Nr. 7.1 und 7.2).

## **5.8 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

### **Innere Erschließung**

Die im nördlichen Bereich des Plangebietes vorgesehene Erschließung verläuft in ost-westlicher Richtung und endet nach Erschließung des westlichen Doppelhausgrundstückes am Ende des Verfahrensgebiets. Die Erschließung weist eine Breite von weitgehend 6,4 m auf, im Bereich der südlich begleitenden Besucherparkplätze weitet sich der Straßenraum auf 8,4 m auf. Am westlichen Ende führt eine kurze Sticherschließung in südlicher Richtung zur Anbindung des geplanten südlichen Einzel- bzw. Doppelhausgrundstückes. Hier besteht eine Wendemöglichkeit. Die Verkehrsfläche soll durch ihre bauliche Ausbildung als Mischverkehrsfläche mit der Integration von Parkplätzen einen attraktiven Außenraum bilden und wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

In Abweichung/Weiterentwicklung zum bisherigen Bebauungsplanentwurf 547 soll die Lage der öffentlichen Verkehrsfläche der Verlängerung Behrensstraße geändert und (geringfügig) nach Süden verschoben werden. Die nördliche Straßenbegrenzungslinie soll in etwa an der Böschungunterkante im Verlauf des Flurstücks Nr. 907 verlaufen. Bei den nördlich der Erschließungsstraße liegenden Grundstücken (Flurstücke Nr. 907 und 825) handelt es sich um einen Anschüttungsbereich mit festgestellten Bodenbelastungen. Ein Eingriff soll hier vermieden werden. Weiterhin wäre bei einem Straßenausbau bis in den Böschungsbereich hinein eine Winkelstützwand bis zu 1,5/2,0 m Höhe zur künftigen Geländeabfangung erforderlich, die aus gestalterischen Gründen in dem auch weiterhin landschaftlich geprägten Bereich störend wirken würde.

Die Flurstücke Nr. 884 und 885 sollen durch den Ausbau der Erschließungsstraße nicht tangiert werden.

Auf Grund der vorhandenen Gastransportleitung und zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen bestehen keine Möglichkeiten für Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum.

### **Ruhender Verkehr**

Die vorliegende städtebauliche Planung des Reinen Wohngebietes ermöglicht pro Haus den Nachweis von mindestens zwei Stellplätzen. Die Garagenflächen von 3 x 6 m wurden so festgesetzt, dass die notwendige Zufahrt noch als zweiter Stellplatz dienen kann. Außerdem sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zwei Parkplätze in Form eines einseitigen Längsparkstreifens auf der südlichen Seite der Sticherschließung vorgesehen. Damit steht im Plangebiet eine ausreichende Anzahl von Stell- bzw. Parkplätzen zur Verfügung.

## **5.9 Gestaltung**

Zur Sicherung eines harmonischen Gestaltungsrahmens soll der Bebauungsplan gemäß § 86 BauO NW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB besondere Gestaltungsregeln vorsehen. Der Rahmen des baulich-räumlichen Erscheinungsbildes wird im Bebauungsplan über die Bestimmung der zu verwendenden Hauptmaterialien zur Gestaltung der Gebäudefassaden geregelt. Aneinander gebaute Doppelhaushälften sind in Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung und -farbe sowie in den Fassadenmaterialien und -gestaltungen einheitlich auszuführen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 8.1 und 8.2).

Das baulich-räumliche Erscheinungsbild von Baugebieten wird wesentlich durch die Ausprägung der Dachflächen innerhalb eines festgesetzten Gestaltungsrahmens geprägt. Von besonderer Bedeutung ist hierbei eine harmonische Gesamtgestaltung der Gebäude, die eine entsprechende Variabilität und Lebendigkeit ermöglicht. Deshalb werden im Bebauungsplan textliche Festsetzungen (Nr. 8.3 - 8.5) für die Anwendung bestimmter Dachformen und Dacheindeckungen sowie die Ausbildung von Dächern (Dachgauben) aufgenommen. Entsprechend der beabsichtigten Bebauung sind im Reinen Wohngebiet für die Hauptbaukörper nur geneigte Dächer zulässig, die eine solare Nutzung der Dachflächen begünstigen. Für Garagen und überdachte Stellplätze sind auch Flachdächer zulässig.

Auch aufgrund der notwendigen Mindestgeländehöhe (s. Kapitel 8.4.5, Seite 29, und textliche Festsetzung Nr. 5) sind Abgrabungen im Plangebiet unzulässig (s. textliche Festsetzung Nr. 8.6).

Zur Ausprägung eines harmonischen, gestalterischen Erscheinungsbildes der Baugrundstücke soll durch die Gestaltung der Einfriedungen und der Abfallanlagen sowie durch die Bemessung und die bauliche Ausführung von Stellplätzen, Grundstückszufahrten und -zugängen ein Beitrag geleistet werden. Auch hierfür sieht der Bebauungsplan einen einheitlichen Gestaltungsrahmen vor (siehe textliche Festsetzungen Nr. 8.7 und 8.8).

## **5.10 Kennzeichnungen**

### **Bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**

Aufgrund der vorhandenen Stauwasserproblematik enthält der Bebauungsplan folgende Kennzeichnung:

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

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

Das Plangebiet hat in der Vergangenheit Einwirkungen durch den Steinkohlenbergbau der stillgelegten Schachanlage Alstaden unterlegen.

Folgende Kennzeichnung wird aufgrund des Schutzbedürfnisses der Allgemeinheit, insbesondere der Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter oder sonstiger Nutzungsberechtigter, in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen:

*Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980. Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherren werden gebeten Kontakt mit der RAG-Aktiengesellschaft in Herne aufzunehmen.*

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

Auf den innerhalb des Plangebietes befindlichen Flurstücken Nr. 884 und 885 (heutiges Speditionsgelände) wurden bis zu 1 m mächtige Anschüttungen aus Boden, Bauschutt und Schlacke erbohrt. Im Hinblick auf die geplante Wohnbaunutzung mit Kinderspielflächen ist die künstliche ca. 1 m mächtige Anschüttung sowohl von der Materialzusammensetzung (Boden mit mineralischen Fremdbestandteilen > 10 Vol. %) als auch aufgrund der Schadstoffgehalte als nicht geeignet einzustufen.

Der Bebauungsplan enthält deshalb folgende Kennzeichnung:

*Bei den im Plangebiet gelegenen Flurstücken Nr. 884 und 885 handelt es sich um Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.*

*Erläuterung:*

*Es handelt sich um die Altstandortfläche einer ehemaligen Autoverwertung. Die betroffenen Grundstücke sind mit künstlichen Aufschüttungen aus Boden, Bauschutt und Schlacke in einer Mächtigkeit bis zu 1 Meter angeschüttet. Sowohl von der Materialzusammensetzung (Boden mit mineralischen Fremdbestandteilen > 10 Vol. %) als auch aufgrund der Schadstoffgehalte sind die Anschüttungen nicht für die geplante höhersensiblere Wohnnutzung geeignet (siehe auch Ergebnisse einer altlastentechnischen Bodenuntersuchung durch das Ingenieurbüro Geokom vom 16.10.2007).*

*Sofern die künstliche Anschüttung nicht vollständig ausgebaut wird, ist zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht für Hausgärten mindestens 60 cm unbelasteter Boden, der die Vorsorgeanforderungen der Bundes- Bodenschutz und Altlastenverordnung erfüllt, über einer Grabesperre aufzubringen. Ausnahmen können in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde bei der Stadt Oberhausen zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die vorgenannten zur Sicherung der Schutzbedürftigkeit und Nutzungsanforderung ausreichen.*

*(Im Übrigen siehe auch Hinweise Nr. 7 u. 8)*

## **5.11 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **Deichschutzzone**

Im Bebauungsplan ist gemäß § 2 der Deichschutzverordnung (DSchVO) vom 01.09.2000 zum Schutz des südlich des Plangebietes befindlichen Deiches die Schutzzone III nachrichtlich übernommen worden. Die Schutzzone III umfasst einen sich an die Schutzzonen I und II anschließenden Streifen, dessen äußere Grenze 100 m vor dem land- bzw. wasserseitigen Fuß des Deiches verläuft.

Innerhalb der Schutzzone III bedürfen gemäß § 3 der Deichschutzverordnung der Genehmigung:  
Wesentliche Eingriffe in die Deckschichten, insbesondere

1. die Errichtung, der Abriss oder die wesentliche Veränderung von baulichen Anlagen,
2. die Errichtung oder Veränderung von Anlagen zur Sand-, Kies- oder Tongewinnung,
3. Bohrungen, Vertiefungen der Erdoberfläche und die Entnahme von Erde oder sonstigem Material.

Über die Erteilung von Genehmigungen entscheidet die Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 54.1 -Gewässerschutz-, unter Beteiligung des zuständigen Hochwasserschutzpflichtigen.

Der vollständige Text der Deichschutzverordnung ist als Anlage 3 der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

### **Unterirdische Ferngasleitung**

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung –Verkehrsberuhigter Bereich- verläuft die unterirdische Ferngasleitung Nr. 502/004/000 der Thyssengas AG (DN 300). Die Schutzstreifenbreite beträgt beiderseits jeweils 3,0 m. Leitung und Schutzstreifen wurden anhand der Bestandspläne in den Bebauungsplan-entwurf nachrichtlich übernommen. Abweichungen sind im Einzelfall nicht gänzlich auszuschließen. Deshalb ist bei Arbeiten in Leitungsnähe eine eindeutige Situationsfeststellung in Abstimmung mit dem Leitungsträger erforderlich. Das Merkblatt zur Berücksichtigung der unterirdischen Gasfernleitung ist als Anlage 9 der Begründung beigelegt.

## **5.12 Hinweise**

Es werden folgende Hinweise (Nr. 1 – 8) in den Bebauungsplan aufgenommen:

### **Schutzmaßnahmen für Gehölze (Hinweis Nr. 1)**

Zur Sicherung aller im Plangebiet als erhaltenswert festgesetzten Gehölze sind geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 RAS-LG 4 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten. Beschädigte Sprosssteile oder freigelegte Wurzeln sind fachgerecht zu behandeln. Schutz- und Sicherungsmaßnahmen sind vor Ausführungsbeginn durch die Untere Landschaftsbehörde oder durch den entsprechenden Fachbereich der Stadt Oberhausen abnehmen zu lassen.

### **Bodendenkmalpflege (Hinweis Nr. 2)**

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Untere Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Augustusring 3+5 in 46509 Xanten unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

### **Hochwassergefährdung (Hinweis Nr. 3)**

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf bei einem mittleren oder extremen Hochwasser d. h. bei Versagen oder Überflutung des Hochwasserdeiches in einem Gefahren- bzw. Risikobereich für potentielles Hochwasser durch die Ruhr.

Von einer häufigen Hochwasserwahrscheinlichkeit ist das Plangebiet nicht betroffen.

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

[http://www.flussgebiete.nrw.de/index.php/HWRMRL/Gebietsansicht/TEZG\\_Ruhr](http://www.flussgebiete.nrw.de/index.php/HWRMRL/Gebietsansicht/TEZG_Ruhr)

#### **Kampfmittelfunde (Hinweis Nr. 4)**

In Oberhausen hat das gesamte Stadtgebiet unter Luftangriffen gelegen. Daher muss trotz intensiver Räumtätigkeit seit Kriegsende immer noch mit Bombenblindgängern gerechnet werden. Die Luftbildauswertung war negativ. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind alle Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. bei Pfahlgründung) 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 dann 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 0208 / 825-2538 oder 2500 ist angebracht. Bohrungen sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist unverzüglich die Ordnungsbehörde (Tel. 0208 / 825-1 oder Durchwahl 825-2538 bzw. 2500) zu informieren.

#### **Lagerung wassergefährdender Stoffe (Hinweis Nr. 5)**

Sofern Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöltanks) vorgesehen sind, sind diese gegen Aufschwimmen zu sichern.

#### **Grund- und Drainagewasser (Hinweis Nr. 6)**

Die Einleitung von Grund- und Drainagewasser in die Kanalisation ist nach § 4 der Entwässerungssatzung der Stadt Oberhausen grundsätzlich nicht zulässig.

#### **Erdarbeiten / Bodenbewegungen (Hinweis Nr. 7)**

Um den ordnungsgemäßen Umgang mit Aushubmassen und die Aufbringung der geforderten Bodenabdeckung zu gewährleisten ist eine fachgutachterliche Überwachung sämtlicher Erdarbeiten erforderlich. Über die Begleitarbeiten ist eine Dokumentation mit allen Befunden und Beurteilungen anzufertigen und der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen vorzulegen. Die Dokumentation hat den Verbleib von ausgebauten Anschüttungsmaterialien und insbesondere den Eignungsnachweis für einzubauendes Bodenmaterial zur Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten in Garten- und Grünflächen mit qualitativen und quantitativen Angaben zu enthalten (siehe § 12 Abs. 3 BBodSchV und DIN 19731, Nr. 5.2).

Zur Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen dürfen im Bebauungsplan vorhandene und neu anzulegende Vegetationsflächen (Straßenbegleitgrün, Hausgärten etc.), im Rahmen von Baumaßnahmen nicht befahren oder zu Lagerzwecken genutzt werden.

#### **Baugenehmigungsverfahren (Hinweis Nr. 8)**

Zur Berücksichtigung von Bodenbelastungen prüft die Bauverwaltung eingehende Bauvorhaben dahingehend, ob gemäß § 67 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 67 Abs. 3 BauO NRW, ein Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben durchzuführen ist. Für den gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Bereich ist von der Notwendigkeit des Genehmigungsverfahrens auszugehen, um entsprechende Auflagen parzellenscharf und sachgerecht erteilen zu können. Bei Änderung dieser gesetzlichen Bestimmung werden Maßnahmen ergriffen, die gleichermaßen wirksam sind.

### **6. Sonstige Belange**

#### **6.1 Technische Infrastruktur**

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

#### **6.2 Wasserwirtschaftliche Belange**

Im Hinblick auf eine alternative Niederschlagswasserbeseitigung gemäß den Vorgaben des § 51 a Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NW) wurde die Möglichkeit der Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser gutachterlich überprüft (s. Anlage 5; Bodenuntersuchung zur

Niederschlagswasserversickerung im Bebauungsplangebiet 547 „Behrensstraße / Blockstraße“ in Oberhausen, Böcke Baugrund Wasserwirtschaft, Dinslaken, Oktober 2007).

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist hiernach nicht möglich. Sowohl die Auffüllböden als auch die Hochflutablagerungen sind für gezielte Versickerungsmaßnahmen nicht geeignet. Ausreichende Durchlässigkeiten bieten erst die Sande und Kiese der Terrassenablagerungen. Diese Sedimente sind allerdings bei hohen Grundwasserständen vollständig wassergesättigt, so dass sie keine Sickerwässer aufnehmen können.

Da auch eine Ableitung des Niederschlagswassers in das westlich gelegene Feuchtbiotop aufgrund der großen Entfernung sowie der baulichen Enge durch bereits vorhandene Versorgungs- und Produktleitungen wirtschaftlich nicht vertretbar ist, wird es mit dem Schmutzwasser über eine noch zu verlegende Mischwasserleitung in die bestehende Vorflut Blockstraße/Behrensstraße eingeleitet.

*Siehe Fortschreibung der Begründung vom 29.09.2015 (Seite 36).*

## **7. Flächenbilanz**

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Reines Wohngebiet (WR)             | ca. 3.619 qm |
| <u>Öffentliche Verkehrsflächen</u> | ca. 580 qm   |
| Geltungsbereich gesamt             | ca. 4.199 qm |

## **8. Umweltbericht**

### **8.1 Aufgabenstellung**

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

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

- Bodenuntersuchung zur Niederschlagswasserversickerung im Bebauungsplangebiet 547 „Behrensstraße / Blockstraße“ in Oberhausen, Böcke Baugrund Wasserwirtschaft, Dinslaken, Oktober 2007 (s. Anlage 5);
- B-Plan Nr. 547 „Behrensstraße / Blockstraße“ in Oberhausen - Ergebnisse einer alllastentechnischen Bodenuntersuchung, Geokom Altlasten Wasserwirtschaft, Dinslaken, Oktober 2007 (s. Anlage 6);
- Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG Vorhaben: Neubau von Wohngebäuden Behrensstraße/westlich Blockstraße, umweltbüro essen, Essen, Februar 2013 (s. Anlage 7).

### **8.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

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

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

## **Immissionsschutzrecht**

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

## **Naturschutzrecht**

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

## **Wasserrecht**

Das Landeswassergesetz wurde zur Ausfüllung der rahmenrechtlichen Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erlassen. Beide Gesetze haben unter anderem die Aufgabe, den Wasserhaushalt als Bestandteil von Natur und Landschaft und als Grundlage für die öffentliche Wasserversorgung und die Gesundheit der Bevölkerung zu ordnen. Geregelt werden insbesondere der Schutz und die Entwicklung von Oberflächengewässern und Grundwasser, zum Beispiel mit einem Verschlechterungsverbot, sowie die Abwasserbeseitigung.

## **Bodenschutzrecht**

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

### **8.3 Angaben zum Standort sowie zu Art und Umfang des Vorhabens**

Im Plangebiet sind zwei Teilflächen zu unterscheiden:

#### *Brachfläche*

Die westliche Teilfläche ist als Brachfläche geprägt und vorherrschend mit Japanischem Staudenknöterich (*Fallopia japonica*) und Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.) bestanden. Bei den auf der Fläche stockenden Gehölzen handelt es sich weit überwiegend um jüngere Sträucher und Bäume (Stammdurchmesser ca. 10 cm) der Arten Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) (Gruppe mit jungen Exemplaren 10 cm Stammdurchmesser im Nordosten der Brachfläche), Salweide (*Salix caprea*), Birke (*Betula pendula*), Liguster (*Ligustrum spec.*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*) und Stechpalme (*Ilex aquifolium*). Daneben treten insbesondere verwilderte Gartenpflanzen wie Geranien und Immergrünes Geißblatt (*Lonicera henryi*) sowie Brennesseln (*Urtica dioica*) in Erscheinung.

Insbesondere in den randlichen Bereichen wird die Brachfläche als Abladeplatz für Gartenabfälle genutzt. Mehrere Trampelpfade führen in und durch die Fläche, die offenbar auch regelmäßig freigeschnitten wird. Die Trampelpfade sind schon älter, wie der Vergleich mit einem Luftbild von 1992 verdeutlicht. Am südlichen Grundstücksende findet randlich eine Mitnutzung bzw. extensive, gärtnerische Pflege durch die Anwohner der angrenzenden Reihenhauszeile statt.

Höhere Bäume gibt es nur in Randlage. Dabei handelt es sich insbesondere um mehrere Birken am westlichen Plangebietsrand. Diese Bäume weisen keine erkennbaren Höhlen auf.

Der am geringsten überformte Bereich liegt im Südosten der Brachfläche und weist Vorkommen von Weißdornbäumen bei hohem Anteil an Efeu auf.

### *Gewerbefläche*

Das Gelände war bei der Begehung verschlossen und konnte nicht betreten werden. Die Gewerbefläche wird von einem Hund bewacht.

Es handelt sich um einen Lagerplatz, der überwiegend vegetationsfrei bzw. allgemein vegetationsarm ist. Reste einer Hecke am nördlichen Rand bestehen aus durchgewachsenen Weißdornbäumen einzelnen Ligustersträuchern sowie Efeu. Die Fläche ist allseits mit Blechen und Brettern eingefriedet.

Im Eingangsbereich gibt es zwei ältere Kirschen, außerdem auf den Nachbargrundstücken unmittelbar angrenzend mehrere weitere Einzelbäume.

Auf der Fläche gibt es mehrere genutzte Gebäude/Schuppen aus Metall (in einem Fall mit einer gemauerten Rückwand).

Mit dem Bebauungsplan Nr. 547 -Behrensstraße / Blockstraße- werden im Wesentlichen folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Neuordnung und Aktivierung nicht optimal genutzter Flächen für eine arrondierende Wohnbebauung;
- Erschließung des Verfahrensgebietes.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung mit insgesamt vier Einfamilienhäusern in Form einer Einzel- oder Doppelhausbebauung der gehobenen Ausstattung vor, die über die neu auszubauende Verlängerung der Behrensstraße erschlossen werden. In jeder Hauseinheit sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Die GRZ liegt bei 0,3, die GFZ bei 0,6. Im Bebauungsplan soll die Art der baulichen Nutzung als „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt werden.

Überwiegend im Bereich der südlichen Grundstücksflächen sollen die vorhandenen Gehölzbestände durch eine Festsetzung als erhaltenswerte Einzelbäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB in ihrem Bestand gesichert werden.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist, gutachterlich nachgewiesen, nicht möglich. Es ist deshalb vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser der Straße sowie der Dachflächen in das westlich gelegene Feuchtbiotop einzuleiten.

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

### **8.4.1 Status-quo-Prognose**

Die gärtnerisch genutzten Flächen im Umfeld der vorhandenen Wohngebäude werden erhalten bleiben und weiterhin intensiv bewirtschaftet. Die ruderale Freifläche entwickelt sich langfristig zu einer Gehölzfläche, wobei die Brombeer- und die Knöterichbestände ein stabiles Zwischenstadium bilden. Die Bestandteile der Gehölzbestände, die nicht die Bestimmungen der Baumschutzsatzung erfüllen, könnten beseitigt werden. Der Zustand der Schutzgüter Wasser und Boden bleibt unverändert.

Nach den Ergebnissen der altlastentechnischen Bodenuntersuchungen der Altablagerung des Altstandorts „Am Ruhrufer 38“ wurden für die gegenwärtigen Nutzungen auf beiden Flächen keine relevanten Schadstoffbelastungen nachgewiesen.

### **8.4.2 Schutzgut Mensch**

In Bezug auf schützenswerte Nutzungsansprüche des Menschen stehen im Vordergrund der Betrachtung die Wohnfunktion und die Erholungsfunktion eines Raumes. Hierzu ist die Ruhe- oder Lärmsituation beurteilt worden.

### **Umweltzustand**

#### *Gesundheitsschutz (Lärmschutz und Gerüche)*

Da es sich beim Bebauungsplan Nr. 547 –Behrensstraße/Blockstraße- um die Arrondierung eines vorhandenen Wohngebiets in einer Muldenlage handelt, die beiden benachbarten, ansässigen Wassersportvereine keinen störenden Freizeitlärm erzeugen und von der ca. 600 m entfernt ver-

laufenden Autobahn A 3 / E 34/35 keine erheblichen Lärmimmissionen wahrgenommen werden, wurde auf die Erstellung eines Lärmgutachtens verzichtet.

Die von den Wassersportvereinen ausgehenden Lärm erzeugenden Aktivitäten sind bei der Verwaltung dokumentiert. Vor 6 Uhr morgens und nach 20 Uhr abends finden keine mit Lärm einhergehenden Aktivitäten statt. Zu dem einmal jährlich stattfindenden Sommerfest und den zweijährlich stattfindenden Regatten des Paddelvereins auf der Ruhr wird die Lautsprecheranlage eingesetzt. Die Stadtmeisterschaften finden tagsüber an einem Wochenende im Jahr statt. Trainiert wird fast immer in den Räumlichkeiten. Da hauptsächlich Jugendliche an den Trainingseinheiten teilnehmen, kommt es zu keinen nennenswerten Fahrzeugbewegungen.

Eine planungserhebliche Vorbelastung ist daher auszuschließen.

#### *Erholung und Freizeit*

Die zum Teil hinter einer undurchdringlichen Hecke befindliche Freifläche mit ihren randlichen Gehölzstrukturen, den unkontrolliert mit Brombeeren und Knöterich bewachsenen Teilbereichen im Süden und den Einzelgehölzen im gesamten Planbereich hat als landschaftliches Freiraumelement generell eine Bedeutung für das Landschaftsbild und die naturnahe Erholung. Aufgrund der Unzugänglichkeit größerer Teilbereiche des Plangebietes durch Zäunungen und Hecken und der damit einhergehenden überwiegend privaten Nutzung haben die Flächen keine wesentliche Bedeutung für die aktive Erholung.

#### **Auswirkungen**

##### *Gesundheitsschutz (Lärmschutz und Gerüche)*

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

Das Vorhaben wird allenfalls zu geringen Veränderungen in der Verkehrsbelastung der umgebenden Straßen führen und damit auch auf die Lärmbelastung nur sehr geringen Einfluss haben.

Auf die geplanten schutzbedürftigen zukünftigen Nutzungen wirken keine erheblichen Geräuschimmissionen ein. Erkenntnisse für eine Belastung durch Erschütterungen, Feinstaub, Gerüche, Licht oder sonstige Immissionen liegen nicht vor.

##### *Erholung und Freizeit*

Durch das Vorhaben werden überwiegend ungestaltete Freiflächen verloren gehen, die für die Naherholung und somit im weitesten Sinne für die Gesundheit des Menschen keine erhebliche Bedeutung haben. Vorhandene Wegebeziehungen sind nicht betroffen. Auch in stadtgestalterischer Hinsicht ist keine wesentliche Veränderung zu erwarten.

Die Neubebauung wird in Flächen schonender Art und Weise und unter Berücksichtigung von Begrünungsmaßnahmen festgesetzt. Durch das geplante Vorhaben werden keine für die Allgemeinheit zur aktiven Erholung geeigneten Flächen in Anspruch genommen oder zerschnitten. Die vorhandenen Möglichkeiten der aktiven Erholung werden nicht eingeschränkt. Das Landschaftsbild und die passive Erholung durch Spazierengehen und Radfahren von der als Neuerschließung dienenden Verlängerung der Behrensstraße aus wird durch die Überbauung der Freifläche insofern beeinträchtigt, als dass der Blick auf eine zum Teil ruderal sich entwickelnde Freifläche mit Baumbestand entfällt.

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

#### **Geplante Maßnahmen**

##### *Erholung und Freizeit*

Zum Erhalt des Gehölzbestands enthält der Bebauungsplan entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen (Nr. 6.2).

### *Gesundheitsschutz (Lärmschutz und Gerüche)*

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

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

### **8.4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

#### ***Umweltzustand***

Im Plangebiet existieren im westlichen Teilbereich Freiflächen, die sich selbst überlassend mit Brombeere und japanischem Knöterich entwickelt haben und in den Randbereichen mit Bäumen, Sträuchern und durchgewachsenen Hecken eingefriedet sind. Im östlichen Teilbereich befindet sich ein Lagerplatz, überwiegend vegetationslos. Im Plangebiet stehen Einzelbäume, hauptsächlich in den südlichen Randbereichen.

Im Rahmen der örtlichen Erhebungen wurden keine gefährdeten, geschützten oder besonders schützenswerten Pflanzen- oder Tierarten vorgefunden; daher wurden weitere floristische oder faunistische Untersuchungen nicht durchgeführt.

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

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

Unter Biotopverbundgesichtspunkten kommt dem Plangebiet keine erkennbare Bedeutung zu, da es sich um eine vergleichsweise kleine und allseits von Siedlungsflächen umschlossene Fläche handelt. Auf der Fläche befinden sich einige Laubbäume, die erhalten werden sollen.

#### ***Auswirkungen***

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Freiflächen südlich der verlängerten Behrensstraße vollständig überplant. Die durchgewachsene, zum großen Teil aus Weißdornsträuchern bestehende Hecke entlang dieser Trasse wird beseitigt, ebenso einige in dieser Zone befindlichen Bäume.

Alle Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind eingriffsrelevant. Für die Eingriffe im Sinne des § 21 Bundesnaturschutzgesetz und § 1 a BauGB in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurde auf diesen Flächen eine Eingriffsermittlung in Anlehnung an die Methodik von Adam/Nohl/Valentin (1986) durchgeführt und landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen entwickelt. Bei der Entwicklung von Kompensationsmaßnahmen gemäß den Zielen und Grundsätzen der Eingriffsregelung gilt es, die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds soweit wie möglich zu vermeiden und zu minimieren und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

#### **Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange gem. § 44 BNatSchG**

Konkrete Hinweise auf das Vorkommen sogenannter „planungsrelevanter Arten“ auf der Vorhabensfläche liegen nicht vor.

In einer Entfernung von ca. 100 bis 180 m liegt westlich die Biotopkatasterfläche BK-4506-0015 (Feuchtgebiet an der Ruhr in Alstaden) innerhalb derer sich auch ein als geschütztes Biotop ausgewiesenes Stillgewässer befindet.

Ergänzend zu den Untersuchungen auf dem Grundstück wurde das Fachinformationssystem (FIS) des LANUV ausgewertet, das Angaben zum möglichen Auftreten planungsrelevanter Arten auf der Ebene des 25.000er Messtischblattes (Fläche von ca. 100 km<sup>2</sup>) macht. Dabei ist zu beachten, dass das FIS wegen der geringen räumlichen Genauigkeit allenfalls erste Hinweise liefert und weder genauere faunistische oder floristische Kartierungen ersetzen kann, noch sich aus Angaben des FIS ergibt, dass Kartierungen zwingend erforderlich sind.

Das FIS verzeichnet im Plangebiet 44 Tierarten, die potenziell auftreten könnten: es handelt sich um 33 Vogelarten (darunter zahlreiche Tag- und Nachtgreife), sechs Fledermausarten und drei Amphibienarten sowie jeweils eine Reptilien- und Libellenart.

Für die im Fachinformationssystem des Landes NRW verzeichneten Libellen-, Amphibien- und Reptilienarten gibt es auf der Vorhabenfläche entweder keine Hinweise auf ein Vorkommen oder die Struktur der Fläche schließt ein Vorkommen dieser Arten ohnehin aus.

Bei den Gebäuden auf dem gewerblich genutzten Grundstücksteil sind aufgrund ihrer Bauweise (Metallwände und Metaldach) sowie der stattfindenden Nutzung keine Fledermausquartiere anzunehmen. Auf eine genauere Untersuchung wurde daher verzichtet.

Die große offene Brachfläche bietet aufgrund des erkennbar hohen Störungsgrades und der im zentralen Teil geringen Gliederung (fast flächendeckend Brombeere und Staudenknöterich) für keine der im FIS verzeichneten Vogelarten die notwendigen Voraussetzungen für eine Fortpflanzungs- oder Ruhestätte. Für die in diesem Bereich sicherlich vorkommenden Ubiquisten unter den Vögeln gilt, dass diese nicht dem strengen Schutzregime des § 44 BNatSchG unterliegen und eine Schädigung von Einzeltieren durch die Einhaltung der einschlägigen Schutzzeiten gewährleistet ist. Außerdem gilt, dass die im Plangebiet angetroffenen Biotopstrukturen und somit auch alle theoretisch vorhandenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin vorhanden und ökologisch funktionsfähig wären. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG liegt somit nicht vor.

Dem Vorhaben stehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich. Die gutachterliche Einschätzung des Umweltbüros Essen ist als Anlage 7 beigelegt.

### **Geplante Maßnahmen**

Maßnahmen, die speziell und vornehmlich dem Schutz oder der Entwicklung von Flora und Fauna bzw. dem Artenschutz dienen, sind im Plangebiet nur insoweit vorgesehen, als das die im hinteren und westlichen Teilbereich stehenden Bäume zum Erhalt festgesetzt werden. Ausfälle sind gemäß den Bestimmungen der Baumschutzsatzung aus dem Jahre 2003 zu ersetzen (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.2). Die Baumschutzsatzung ist als Anlage 8 dieser Begründung beigelegt.

Es wird folgender Hinweis Nr. 1 aufgenommen:

Zur Sicherung aller im Plangebiet als erhaltenswert festgesetzten Gehölze sind geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 RAS-LG 4 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten. Beschädigte Sprosssteile oder freigelegte Wurzeln sind fachgerecht zu behandeln. Schutz- und Sicherungsmaßnahmen sind vor Ausführungsbeginn durch die Untere Landschaftsbehörde oder durch den entsprechenden Fachbereich der Stadt Oberhausen abnehmen zu lassen.

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

### **8.4.4 Schutzgut Boden**

#### ***Umweltzustand***

#### **Bodenschutz-/Bodenbelastungssituation**

Soweit im Plangebiet die natürlichen Lagerungsverhältnisse des Bodens noch erhalten sind, stehen hier feinsandig-lehmige Schluffe an. Diese sogenannten Gley-Braunerden sind Bildungen aus pleistozänen bis holozänen Hochflutlehmen und zeichnen sich durch hohe Erträge, eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit, eine mittlere bis hohe nutzbare Wasserkapazität und eine mittlere Wasserdurchlässigkeit aus. Sie werden von z.T. lehmigen und schluffigen Sanden der Niederterrasse unterlagert, die das oberste Grundwasserstockwerk darstellen.

Aufgrund ihrer hohen Ertragsfähigkeit werden die natürlichen Böden im Plangebiet als sehr schützenswert eingestuft. Tatsächlich stehen diese Böden im Plangebiet einer landwirtschaftlichen Nutzung nicht zur Verfügung, da sie seit Jahrzehnten als private Gartenflächen genutzt werden. Darüber hinaus sind sie aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung, des Geländeprofiles sowie der fehlenden Anbindung an benachbarte landwirtschaftliche Flächen nicht geeignet, um sinnvoll einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt zu werden.

Bezogen auf die natürlichen Bodenfunktionen

- Filter-/Puffervermögen und
- Wasserspeichervermögen

ist den Böden eine hohe Funktionserfüllung zuzuschreiben.

Nach der Bodenbelastungskarte werden die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und die gebietsbezogenen Beurteilungswerte der Stadt Oberhausen unterschritten. Nur die Vorsorgewerte der BBodSchV werden überschritten.

Die Überschreitung der Vorsorgewerte bedingt, dass die Verwendung von ausgehobenen Oberböden zur Herstellung von durchwurzelbaren Bodenschichten an anderer Stelle nur innerhalb desselben Gebiets mit Überschreitung der Vorsorgewerte zulässig ist.

### **Altlastensituation**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt eine Fläche mit Bodenbelastungsverdacht. Dabei handelt es sich um die Altstandortfläche einer ehemaligen Autoverwertung, die unter der Nummer D15.014 registriert und geführt wird.

Zur Klärung der Bodenbelastungssituation wurde im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens die Fläche und eine weitere Fläche im direkten Umfeld, welche zu Beginn des Verfahrens ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lag, untersucht und folgendes Gutachten erstellt:

- B-Plan Nr. 547 „Behrensstraße/ Blockstraße“ in Oberhausen – Ergebnisse einer altlastentechnischen Bodenuntersuchung vom 16.10.2007, erstellt durch das Ingenieurbüro Geokom aus Dinslaken im Auftrag der Stadt Oberhausen (s. Anlage 6).

Auf der Altstandortfläche D15.014 (heutiges Speditionsgelände) wurden bis zu 1 m mächtige Anschüttungen aus Boden, Bauschutt und Schlacke erbohrt. Die ermittelten Schadstoffgehalte liegen unterhalb der für eine gewerbliche Nutzung geltenden Prüfwerte der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), so dass sich hieraus für die derzeitige Nutzung kein Handlungsbedarf ergibt.

### **Auswirkungen**

Die auf die Wassergüte bzw. den Wasserhaushalt bezogenen Bodenfunktionen sind so weit wie möglich zu erhalten. Der durch Neuversiegelung entstehende Funktionsverlust ist im Rahmen der schutzübergreifenden Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die geplante Wohnbaunutzung ist die künstliche ca. 1 m mächtige Anschüttung sowohl von der Materialzusammensetzung (Boden mit mineralischen Fremdbestandteilen > 10 Vol. %) als auch aufgrund der Schadstoffgehalte nicht als geeignet einzustufen. Bei einer Umnutzung der Fläche in die sensiblere Wohnbaunutzung sind Maßnahmen zur Unterbindung eines Direktkontakts erforderlich. Als geeignete Sicherungsmaßnahme kommt sowohl ein vollständiger Abtrag der künstlichen Anschüttung, als auch eine 60 cm mächtige Abdeckung mit Boden, der den Vorsorgeansprüchen der BBodSchV entspricht, über einer zuvor einzubauenden Grabesperre in Frage.

Untersuchungen der Bodenluft zeigten keine Auffälligkeiten.

Die Bodenluft- und Bodenuntersuchungen ergaben keine Hinweise auf relevante Belastungen. Die nutzungsbezogenen Prüfwerte der BBodSchV wurden in allen Proben unterschritten.

## **Geplante Maßnahmen**

Für den Menschen durch Bodenbelastungen:

Bodenaustausch / Bodenabdeckungen

Aufgrund der nachgewiesenen Bodenbelastungen ist die künstliche Anschüttung vollständig abzutragen. Danach ist das Gelände mit unbelastetem Boden, der die Vorsorgeanforderungen der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung erfüllt bis zu einer Geländehöhe von mindestens 29,20 m ü. NN aufzufüllen (siehe textliche Festsetzung Nr. 5). Sofern die Anschüttung nicht ausgebaut werden soll, ist zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht für Hausgärten mindestens 60 cm unbelasteter Boden, der die Vorsorgeanforderungen der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung erfüllt über einer zuvor einzubauenden Grabesperre, aufzubringen. Die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 vorgeschriebene Mindestgeländehöhe von 29,20 m ü. NN ist einzuhalten.

Es sind folgende Qualitätsanforderungen an einzubringende Bodenmaterialien einzuhalten:

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

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

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

Es sind folgende Anforderungen an Grabesperren einzuhalten:

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

Fachgutachterliche Begleitung von Erdarbeiten

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

Umgang mit belastetem Aushubmaterial

Auf den Grundstücken ausgehobene Anschüttungsmaterialien können nach Entscheidung des Fachgutachters vor Ort umgelagert werden. Dabei dürfen 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 Erschei-

nungsbild 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.

#### 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.

## **Regelungsinstrumente zur Sicherung erforderlicher Maßnahmen:**

### **Kennzeichnung:**

Bei den im Plangebiet gelegenen Flurstücken Nr. 884 und 885 handelt es sich um Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

### **Erläuterung:**

Es handelt sich um die Altstandortfläche einer ehemaligen Autoverwertung. Die betroffenen Grundstücke sind mit künstlichen Aufschüttungen aus Boden, Bauschutt und Schlacke in einer Mächtigkeit bis zu 1 Meter angeschüttet. Sowohl von der Materialzusammensetzung (Boden mit mineralischen Fremdbestandteilen > 10 Vol. %) als auch aufgrund der Schadstoffgehalte sind die Anschüttungen nicht für die geplante höhersensiblere Wohnnutzung geeignet (s. Anlage 6; Ergebnisse einer altlastentechnischen Bodenuntersuchung durch das Ingenieurbüro Geokom vom 16.10.2007).

Sofern die künstliche Anschüttung nicht vollständig ausgebaut wird, ist zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht für Hausgärten mindestens 60 cm unbelasteter Boden, der die Vorsorgeanforderungen der Bundes- Bodenschutz und Altlastenverordnung erfüllt, über einer Grabesperre aufzubringen. Ausnahmen können in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde bei der Stadt Oberhausen zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die vorgenannten zur Sicherung der Schutzbedürftigkeit und Nutzungsanforderung ausreichen.

### **Es wird folgender Hinweis Nr. 7 aufgenommen:**

Um den ordnungsgemäßen Umgang mit Aushubmassen und die Aufbringung der geforderten Bodenabdeckung zu gewährleisten ist eine fachgutachterliche Überwachung sämtlicher Erdarbeiten erforderlich. Über die Begleitarbeiten ist eine Dokumentation mit allen Befunden und Beurteilungen anzufertigen und der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen vorzulegen. Die Dokumentation hat den Verbleib von ausgebauten Anschüttungsmaterialien und insbesondere den Eignungsnachweis für einzubauendes Bodenmaterial zur Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten in Garten- und Grünflächen mit qualitativen und quantitativen Angaben zu enthalten (siehe § 12 Abs. 3 BBodSchV und DIN 19731, Nr. 5.2).

Zur Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen dürfen im Bebauungsplan vorhandene und neu anzulegende Vegetationsflächen (Straßenbegleitgrün, Hausgärten etc.), im Rahmen von Baumaßnahmen nicht befahren oder zu Lagerzwecken genutzt werden.

### **Es wird folgender Hinweis Nr. 8 aufgenommen:**

Zur Berücksichtigung von Bodenbelastungen prüft die Bauverwaltung eingehende Bauvorhaben dahingehend, ob gemäß § 67 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 67 Abs. 3 BauO NRW, ein Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben durchzuführen ist. Für den gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Bereich ist von der Notwendigkeit des Genehmigungsverfahrens auszugehen, um entsprechende Auflagen parzellenscharf und sachgerecht erteilen zu können. Bei Änderung dieser gesetzlichen Bestimmung werden Maßnahmen ergriffen, die gleichermaßen wirksam sind.

|   |
|---|
| <b>Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als nicht erheblich anzusehen.</b> |
|---|

## **8.4.5 Schutzgut Wasser**

### ***Umweltzustand***

#### **Oberflächengewässer**

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Ruhr. Die Ruhr ist ein Gewässer erster Ordnung und besitzt mit ihren Auen eine wichtige Funktion als Erholungsraum. Die Ruhr gehört im Abschnitt des Plangebiets zu den Bundwasserstraßen, wobei hier die Schifffahrt nicht über die Ruhr selbst, sondern über den südlich gelegenen Ruhrschifffahrtskanal läuft. Die Bundeswasserstraßen zählen ebenfalls zu den Gewässern erster Ordnung.

Zwischen Ruhr und dem Plangebiet verlaufen der Hochwasserschutzdeich der Ruhr, Grundstücke einer Reihenhausbauung sowie die Straße „Am Ruhrfer“.

Zum Schutz von Deichen und sonstigen Hochwasserschutzanlagen an Gewässern erster Ordnung hat die Bezirksregierung Düsseldorf für ihren Zuständigkeitsbereich eine Deichschutzverordnung (DSchVO) erlassen. In dieser Verordnung werden Schutzzonen festgelegt, die entsprechend dem jeweiligen Gefährungsgrad Genehmigungspflichten für bestimmte Maßnahmen bzw. Gebote und Verbote vorsehen. Das Plangebiet liegt weitgehend in der Schutzzone III. Siehe dazu auch Kapitel 5.11.

Das Plangebiet befindet sich gemäß den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf bei einem mittleren oder extremen Hochwasser d. h. bei Versagen oder Überflutung des Hochwasserdeiches in einem Gefahren- bzw. Risikobereich für potentielles Hochwasser durch die Ruhr.

Von einer häufigen Hochwasserwahrscheinlichkeit ist das Plangebiet nicht betroffen.

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

[http://www.flussgebiete.nrw.de/index.php/HWRMRL/Gebietsansicht/TEZG\\_Ruhr](http://www.flussgebiete.nrw.de/index.php/HWRMRL/Gebietsansicht/TEZG_Ruhr)

Der Bebauungsplan Nr. 547 enthält einen entsprechenden Hinweis Nr. 3.

## **Grundwasser**

Unterhalb des anthropogen geprägten Oberbodens und vorhandener Auffüllungen sind im Untergrund als natürlich gewachsene Bodenfolge zunächst Hochflutablagerungen anzutreffen. Diese Hochflutablagerungen bestehen überwiegend aus feinsandigen und tonigen Schluffen, die in ihren tiefsten Partien teilweise in stark schluffige Fein- und Mittelsande übergehen. Unterhalb dieser Hochflutablagerungen sind die sandig-kiesigen Ablagerungen der Niederterrasse von Rhein und Ruhr vorzufinden. Diese Terrassensedimente bilden das erste Grundwasserstockwerk. Als grundwasserstauende Schicht folgt der sog. Emschermergel. Die Basis der Terrassensedimente liegt zwischen 5 und 10 Metern unter jetziger Geländeoberfläche.

Bei mittleren Grundwasserständen ist von einer Tiefenlage des Grundwassers zwischen 2-4 Metern im westlichen und, bedingt durch höhere Geländelage, zwischen 4 und 6 Metern im östlichen Bereich des Plangebiets auszugehen. Durch die Nähe zur Ruhr und dem unmittelbaren Einfluss der Ruhr auf das Grundwasser ist insbesondere bei lang anhaltendem Ruhrhochwasser für das Plangebiet jedoch von einem höchsten Grundwasserstand von 28,7 m ü. NN auszugehen. Der höchste Grundwasserstand liegt damit im westlichen Teil des Plangebiets oberhalb des derzeitigen Geländeniveaus.

Der Aufstieg des Grundwassers bis zu seiner maximalen Höhe wird durch die feinkörnigen, nur gering durchlässigen Gesteine der oberflächennahen Auffüllungen und Hochflutablagerungen weitestgehend gehemmt. Daher kann das Grundwasser nicht oder nur nach längeren Hochwasserphasen mit Verzögerung seinen höchsten Stand erreichen. Vernässungen des Geländes sind im westlichen Teil des Plangebietes insbesondere bei lang anhaltenden Hochwasserständen aber nicht auszuschließen.

Unabhängig von diesen Grundwasserverhältnissen sammeln sich versickernde Niederschläge in und über den Auffüllungen und der Hochflutablagerungen als Stauwässer.

## **Niederschlagswasser**

Im Hinblick auf eine alternative Niederschlagswasserbeseitigung gemäß den Vorgaben des § 51 Landeswassergesetz NW wurde die Möglichkeit der Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser gutachterlich überprüft (s. Anlage 5). Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswassers ist jedoch nicht möglich. Sowohl die Auffüllböden als auch die Hochflutablagerungen sind für gezielte Versickerungsmaßnahmen nicht geeignet. Ausreichende Durchlässigkeiten bieten erst die Sande und Kiese der Terrassenablagerungen. Diese Sedimente sind allerdings bei hohen Grundwasserständen vollständig wassergesättigt, so dass sie keine Sickerwässer aufnehmen können.

### **Auswirkungen**

Es wird eine Zunahme von versiegelten Flächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate kommen. Durch die geplante, aufgelockerte Bebauung ist dieser Einfluss aber eher als unerheblich einzustufen. Ein Einfluss auf die Qualität des Grundwassers ist durch die beabsichtigten Nutzungen nicht zu befürchten.

### **Geplante Maßnahmen**

Da auch eine Ableitung des Niederschlagswassers in das westlich gelegene Feuchtbiotop aufgrund der großen Entfernung sowie der baulichen Enge durch bereits vorhandene Versorgungs- und Produktleitungen wirtschaftlich nicht vertretbar ist, wird es mit dem Schmutzwasser über eine noch zu verlegende Mischwasserleitung in die bestehende Vorflut Blockstraße/Behrensstraße eingeleitet.

Um die zukünftigen Gebäude vor eindringendem Grundwasser und die Grundstücke vor Vernäsungen zu schützen, ist durch eine Bodenaufschüttung die Erhöhung des Geländes auf eine Mindesthöhe von 29,20 m ü. NN vorzusehen. Betroffen sind davon im Wesentlichen die Grundstücke im Westen des Plangebiets.

Als weitere Maßnahme wird im Bebauungsplan festgesetzt:

Die Dächer von Garagen und Carports sowie von eingeschossigen Anbauten und Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten (siehe textliche Festsetzung Nr. 6 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).

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

## **8.4.6 Schutzgut Klima und Lufthygiene**

### **Umweltzustand**

In Bezug auf das Klima präsentiert sich der Freiflächenkomplex im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche, deren Bewuchs die Temperatur- und Strahlungsamplituden mehr oder weniger leicht dämpfen kann. Die Fläche ist bioklimatisch im Zusammenhang mit den westlich angrenzenden Freiflächen, in denen sich das Feuchtbiotop der ehemaligen Halde Alstaden befindet, bedeutsam. Die Fläche hat, isoliert betrachtet, jedoch keine bedeutende Fernwirkung. Da die betreffende Fläche mit anderen Freiflächen im Umfeld des Plangebiets entsprechender Qualität in Verbindung steht, ist die klimatisch lokal begrenzte Wirkung als sehr effektiv zu beurteilen. Von einem ausreichenden Luftaustausch und meistens guten Bioklimaten kann ausgegangen werden. Die Fläche hat als Vernetzungselement unterstützende Wirkung hinsichtlich der Luftregeneration, der Filterfunktion und als Pufferfläche.

### **Auswirkungen**

Das Plangebiet wird weiterhin als Bereich mit dem Attribut Vorstadtklima zu bewerten sein. Durch die Nutzungsänderung von Freilandfläche zu eingeschränkter Wohnbaufläche, sind nur geringfügige kleinklimatische Beeinflussungen zu erwarten. Den Planungshinweisen der Klimaanalyse (weitere Verdichtung vermeiden, Ausbau zur parkähnlichen Freifläche) wirkt die geplante Bebauung entgegen.

Der von der Stadt Oberhausen 2010 entwickelte und durch einen Ratsbeschluss verabschiedete Leitfaden zum Klimaschutz in der Bauleitplanung wurde angewandt (siehe Anlage 1). Für die unterschiedlichen Entwurfsvarianten wurde eine solarenergetische Überprüfung mit dem Programm „SolarKompakt 2010“ durchgeführt (siehe Anlage 2). Das Ergebnis bewirkte die Entwicklung einer städtebaulichen Variante mit einem überwiegenden Anteil von nach Süden ausgerichteten Hauptfassaden der Gebäude. Die Gebäudestellung wurde größtenteils darauf ausgelegt, dass die künftig entstehenden Dachflächen und Haupt-Solargewinnfassaden eine günstige Orientierung zur Sonneneinstrahlung aufweisen können, um die aktive und passive Nutzung der Solarenergie zu ermöglichen.

Der mit der Punktezahl 28,5 bewertete Gesamtentwurf befindet sich damit in einer mittleren Bewertungsstufe und kann als verbesserte Planung mit Optimierungsbedarf eingestuft werden. Es sollte beachtet werden, dass zwischen den südlich und dem einen nordwestlich orientierten Baukörper große Bewertungsunterschiede bestehen. So erreicht das geplante westliche Gebäude bei einer nordwestlichen Ausrichtung lediglich einen Wert von 18,0 Punkten.

Durch verbindliche Vereinbarungen etwa zu einem energetischen Baustandard, der über den gesetzlichen Anforderungen (EnEV) liegt oder/und zur Nutzung erneuerbarer Energien über gesetzliche Anforderungen hinaus (EEWärmeG) könnten weitere energetische Optimierungsmaßnahmen und damit eine höhere Punktezahl erreicht werden. Sinnvoll wäre dafür ein integriertes Energiekonzept für Wirtschaftlichkeit, Wertbeständigkeit und CO<sub>2</sub>-Reduktion des Bauprojektes.

### **Geplante Maßnahmen**

Spezielle Maßnahmen unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sind nicht vorgesehen.

Der Forderung nach einem erhöhten Durchgrünungsgrad kann zum Teil durch Dachbegrünungen auf Garagen, Carports und Nebengebäuden nachgekommen werden. Aus großklimatischen Gesichtspunkten (Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes) und um eine energetische Optimierung der Planung zu erlangen, wird eine Realisierung von Doppelhäusern mit überwiegend nach Süden ausgerichteten Hauptfassaden bzw. -dächern festgesetzt Grundsätzlich wird für alle Wohn- und Nichtwohngebäude ausnahmslos die Passivhausbauweise gemäß Passivhaus-Projektierungspaket (PHPP) empfohlen. Zur erhöhten Ausnutzung der natürlichen Sonneneinstrahlung und zum Schutz der zu erhaltenden Einzelgehölze ist ein möglichst großer Abstand zwischen Gehölzen und Gebäuden erforderlich (s. hierzu auch solarenergetische Berechnung vom 18.02.2015; Anlage Nr. 2). Um eine klimafreundliche und energiesparende Mobilität zu fördern, sollen gebäudenah und ausreichend große Garagen ermöglicht werden, die ein problemloses Unterstellen von Fahrrädern ermöglichen.

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

## **8.4.7 Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild, landschaftsgebundene Erholung)**

### **Umweltzustand**

Der Planungsbereich kann, was das Landschaftsbild betrifft, in mehrere Räume aufgeteilt werden. Die westliche Fläche ist als eine durch natürlichen Anflug entstandene Gehölzfläche aus Brombeere und Knöterich charakterisiert.

Im östlichen Bereich handelt es sich um einen Lagerplatz, der überwiegend vegetationsfrei bzw. allgemein vegetationsarm ist. Reste einer Hecke am nördlichen Rand bestehen aus durchgewachsenen Weißdornbäumen einzelnen Ligustersträuchern sowie Efeu. Die Fläche ist allseits mit Blechen und Brettern eingefriedet.

Im Eingangsbereich gibt es zwei ältere Kirschen, außerdem auf den Nachbargrundstücken unmittelbar angrenzend mehrere weitere Einzelbäume, die alle in einem schlechten Erhaltungszustand sind.

Im größeren Umfeld des Plangebiets sind als Landschaftsbildprägende Strukturen ansonsten die angrenzenden Freiflächen im Westen und Süden zu benennen. Im Westen befindet sich das Feuchtbiotop mit Wasserflächen in einer Mulde und Gehölzflächen im Randbereich. Im Süden fließt hinter dem Deich die Ruhr mit ausgedehnten Wiesen- und Weidenflächen im Uferbereich.

### **Auswirkungen**

Das Orts- bzw. Landschaftsbild, welches für Anwohner, Nutzer der Wassersportvereine und Erholung suchende Bürger über die Verlängerung der Behrensstraße erlebbar ist, wird durch die geplante Neubebauung verändert. Der Blick in eine extensiv sich entwickelnde naturnahe Fläche entfällt, der Ausblick ins „Grüne“ wird auf das Wohnsiedlungsgrün reduziert.

Von den naturnah geprägten Freiflächenbereich gliedernden Gehölzstrukturen können nur einige Einzelbäume erhalten werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.2).

Beeinträchtigungen von Flächen, die der landschaftsgebundenen Erholung dienen, sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

### **Geplante Maßnahmen**

Spezielle Maßnahmen zum Schutzgut Landschaft sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

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

## **8.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### **Umweltzustand**

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

### **Auswirkungen**

Planungserhebliche Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu befürchten. Insbesondere sind keine die Landschaft prägenden historischen Gebäude betroffen.

Auswirkungen auf Sachgüter sind nicht zu erwarten.

### **Geplante Maßnahmen**

Es wird folgender bodendenkmalrechtlicher Hinweis Nr. 2 aufgenommen:

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Untere Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Augustusring 3+5 in 46509 Xanten unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

## **8.4.9 Schutzgüter-Wechselwirkungen**

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

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

## **8.5 Übersicht der umweltrelevanten Maßnahmen**

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen werden, wo dieses möglich ist, im Bebauungsplan benannt.

### **Schutzgut Mensch**

Die passive Erholungsfunktion der Fläche wird durch die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds eingeschränkt, vermieden wird jedoch eine Sperrung des Zugangs zum Landschaftsraum der Ruhr.

### **Schutzgut Pflanzen, Tiere**

Der Bebauungsplan sichert die zu erhaltenden Bäume durch zeichnerische Darstellung und textliche Festsetzung (Nr. 6.2).

Der Ausgleich für den errechneten Kompensationsbedarf von 7.268 Wertpunkten erfolgt vollständig außerhalb des Bebauungsplangebiets auf der westlich benachbarten Freifläche im Feuchtbereich Alstaden (siehe Anlage 4), die sich im städtischen Besitz befindet.

Die Maßnahme besteht aus der Pflege des Feuchtbiotops auf ca. 3.500 m<sup>2</sup> und kann das Entschlammten von Wasserflächen, den Aushieb des Birkenbewuchses auf Teilflächen sowie die Pflege

ge der Uferbereiche und Anpflanzungen zur Besucherlenkung in Teilbereichen beinhalten, um die Lebensbedingungen der im Feuchtbereich lebenden Tier- und Pflanzenwelt zu optimieren und ihr bessere Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1 a i.V. mit § 135 a Abs. 2 und § 135 b BauGB den überbaubaren Grundstücksflächen zugeordnet (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 9). Die Durchführung und Pflege der Ausgleichsmaßnahme übernimmt die Stadt Oberhausen auf Kosten des Initiators der Planung. Die Durchführung bzw. Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen wird auch in einem städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss gesichert. Nach Durchführung aller Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind die Eingriffe vollständig ausgeglichen.

### **Schutzgut Boden**

Zur Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen dürfen im Bebauungsplan ausgewiesene vorhandene und neu anzulegende Vegetationsflächen (Straßenbegleitgrün, Hausgärten etc.), im Rahmen von Baumaßnahmen nicht befahren oder zu Lagerzwecken genutzt werden.

Gegebenenfalls unvermeidbare Bodenverdichtungen sind durch eine anschließende tiefgründige Auflockerung wieder rückgängig zu machen.

Flächenhafte Versiegelungen auf privaten Grundstücken wie z.B. Stellplätze oder Zufahrten sind mit versickerungsfähigem Pflaster zu gestalten (siehe textliche Festsetzung Nr. 7.2). Auf diese Weise wird ein Teil der natürlichen Bodenfunktionen als Filter und Speicher für Niederschlagswasser erhalten.

Sofern im Zuge der Neunutzung zusätzlich Boden zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. für Gärten, sonstige Grüngestaltung etc.) aufgebracht werden soll, muss der aufzubringende Boden die Vorsorgeanforderungen der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung erfüllen.

Die Altstandortfläche D15.014 ist gemäß § 9 Absatz 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan zur Sicherstellung der gefahrlosen Wohnbaunutzung der Fläche entsprechend der festgesetzten Gebietsausweisung die textliche Festsetzung Nr. 5 zur Bodenaufschüttung auf der Grundlage von § 9 Absatz 1 Nr. 17 BauGB vor.

#### **für den Boden:**

Die zusätzlich ausgewiesene Wohnbebauung führt zwangsläufig zu einer weiteren Oberflächenversiegelung. In den bisher naturnah genutzten Gartenflächen gehen damit die natürlichen Bodenfunktionen vollständig verloren.

#### **für den Menschen:**

Der nach § 9 Absatz 5 Nr. 3 gekennzeichnete Bereich weist künstliche Anschüttungen mit Schadstoffbelastungen auf.

Zur Unterbindung des Direktkontakts Anschüttungsboden - Mensch während der späteren Nutzung sind Flächen, die nicht versiegelt bzw. überbaut werden durch vollständigen Abtrag der künstlichen Anschüttung oder durch eine zusätzliche Bodenabdeckung zu sichern. Für die Abdeckung sind ausschließlich natürliche Böden, die die Vorsorgeanforderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung erfüllen, zu verwenden.

Die Abdeckung muss in den Hausgärten wenigstens 60 cm über einer zuvor einzubringenden Grabesperre betragen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die festgesetzten zur Sicherung der Schutzbedürftigkeit und Nutzungsanforderungen ausreichen.

Um den ordnungsgemäßen Umgang mit Aushubmassen und die Aufbringung der geforderten Bodenabdeckung zu gewährleisten ist eine fachgutachterliche Überwachung sämtlicher Erdarbeiten erforderlich. Über die Begleitarbeiten ist eine Dokumentation mit allen Befunden und Beurteilungen anzufertigen und der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen vorzulegen.

Im Hinblick auf zukünftige Baumaßnahmen kann durch die Bodenbelastungssituation ein erhöhter Kostenaufwand für erforderliche Sicherheits- und Entsorgungsmaßnahmen entstehen. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen über die erfassten Flächen ist jedoch nicht davon auszugehen, dass diese Kosten eine Baumaßnahme grundsätzlich in Frage stellen. Der Bebauungsplanentwurf enthält die entsprechende Kennzeichnung Nr. 3, die Hinweise Nr. 7 und 8 und die textliche Festsetzung Nr. 5.

### **Schutzgut Wasser**

Flächenhafte Versiegelungen auf privaten Grundstücken (z. B. Stellplätze und deren Zufahrten oder Terrassen) sind mit versickerungsfähigem Pflaster zu gestalten (siehe textliche Festsetzung Nr. 7.2).

Zur Minimierung des Niederschlagswasserabflusses sind außerdem die Dachflächen von Garagen, Carports und anderen Nebenanlagen zu begrünen (siehe textliche Festsetzung Nr. 6).

Aus Gründen der Stauwasserproblematik ist auf eine Kellerbauweise zu verzichten oder die Keller sind wasserdruckdicht unter Berücksichtigung der bautechnischen Regelwerke zu errichten (siehe Kennzeichnung Nr. 1).

### **Klima**

Die Anlage extensiv zu pflegender Dachbegrünungen auf den Garagen, Carports und Nebenanlagen trägt zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei. Kleintiere (vor allem Insekten) erhalten neue Lebensräume und darüber hinaus dient das Gründach der Rückhaltung von Regenwasser. Die Sicherstellung der Durchführung der Dachbegrünung erfolgt als textliche Festsetzung Nr. 6.1 im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB.

Die Anlage von Wohngärten mit einem nicht überbauten und versiegelten Anteil der Freifläche (festgesetzte GRZ von 0,3; s. auch textliche Festsetzung Nr. 7.1) sowie der Erhalt von Bäumen (s. textliche Festsetzung 6.2) trägt ebenfalls zu einer Verhinderung von Temperatursteigerungen bei.

### **Schutzgut Landschaft / Ortsbild**

Über die beschriebenen Erhaltungsmaßnahmen des Gehölzbestands hinaus sind die unter dem Kapitel Klima angeführten Maßnahmen vorgesehen.

## **8.6 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden verschiedene städtebauliche Varianten entwickelt, die sich jedoch in Hinblick auf die Umweltbelange nicht unterscheiden. Die städtebauliche Planung wurde auf Umweltbelange hin soweit möglich optimiert.

## **8.7 Monitoring und Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Auswirkungen**

Auf der Grundlage des § 4c BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die infolge der Durchführung des Vorhabens unvorhergesehen eintreten könnten, zu überwachen. Die Überwachung soll die Gemeinde in die Lage versetzen, Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Dieses so genannte Monitoring umfasst die Beobachtung, Überwachung und Kontrolle der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt.

Für das Monitoring wird in Bezug auf negative Umwelteinflüsse aus der Umgebung auf das Vorhaben (z. B. Lärm, Feinstaub) auf die kommunalen Planungsinstrumente (z. B. Luftreinhaltepläne) verwiesen. Der Schutz und Erhalt der festgesetzten Bäume wird nach Beendigung der Bauvorhaben durch eine Sichtkontrolle überprüft. Darüber hinaus sind nach § 4 Abs. 3 BauGB die Fachbehörden (z. B. Untere Immissionsschutzbehörde) nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Rahmen ihrer bestehenden Überwachungssysteme in der Verpflichtung, die Gemeinde zu unterrichten, inwiefern nach ihnen vorliegenden Erkenntnissen bei der Realisierung des Bauleitplans insbesondere unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

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

## **8.8 Zusammenfassung**

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Überplanung der vormals zum Teil extensiv genutzten Wiesenfläche und eine gewerblich genutzte Fläche südlich der verlängerten Behrensstraße für die Ausweisung von Wohnbauflächen geschaffen. Die Errichtung der Wohnhäuser entlang der verlängerten Behrensstraße verursacht den Verlust dieser Freiflächen mit einer geringen bis mittleren ökologischen Wertigkeit. Ausgleichsmaßnahmen werden für das benachbarte Feuchtbiotop Alstaden benannt. Die Planung führt insgesamt zu keiner erheblichen Verschlechterung der städtebaulichen und ökologischen Situation.

Des Weiteren werden Maßnahmen zum Monitoring vorgeschlagen, die die dauerhafte Einhaltung der vereinbarten Standards sicherstellen.

Abschließend kann festgestellt werden, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand nach Realisierung der Planung und bei Umsetzung der beschriebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## **9. Bodenordnung**

Es ist vorgesehen, mit Realisierung der Bebauung die einzelnen, neu entstehenden Baugrundstücke als privates Einzeleigentum zu veräußern. Bodenordnende Verfahren sind nicht erforderlich. Nach Herstellung der Erschließungsanlage geht diese vollständig in das Eigentum der Stadt Oberhausen über.

## **10. Kosten**

Der Stadt Oberhausen entstehen keine Herstellungskosten, da die Verkehrsflächen auf Kosten des Initiators der Planung erstellt und anschließend kostenfrei an die Stadt übertragen werden. Entsprechende Formulierungen werden in einen städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan einfließen.

Die Kosten zur Unterhaltung der zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen betragen ca. 700 Euro/Jahr. Hierbei handelt es sich um geschätzte Kosten, die erst im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. Verwirklichung der Maßnahme konkretisiert werden können.

aufgestellt:

atelier stadt & haus

Essen, 20.02.2015

**atelier stadt & haus**  
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH  
Annasstraße 75 | 45130 Essen  
Tel. 0201 / 86 07 00 - Fax 0201 / 86 07 040  
mailto:ash@planung.de - www.ash-planung.de

## **Anlagen zur Begründung:**

- Anlage 1 Checkliste Klimaschutz
- Anlage 2 Berechnung der erzielbaren Klimapunkte mit dem Bewertungsprogramm SolarKompakt durch den Bereich Umweltschutz der Stadt Oberhausen vom 18.02.2015
- Anlage 3 Deichschutzverordnung (DSchVO) vom 01.09.2000
- Anlage 4 Lageplan der externen Ausgleichsmaßnahme
- Anlage 5 Bodenuntersuchung zur Niederschlagswasserversickerung, Dr. Böcke, 16.10.2007
- Anlage 6 Ergebnisse einer altlastentechnischen Bodenuntersuchung, Büro Geokom, 16.10.2007
- Anlage 7 Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG, umweltbüro essen, Februar 2013
- Anlage 8 Baumschutzsatzung (Stand: 2003)
- Anlage 9 Merkblatt zur Berücksichtigung der unterirdischen Gasfernleitung

Diese Begründung hat in der Zeit vom 20.04.2015 bis 05.05.2015 einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.

**Gesetzliche Grundlage:**

**§ 4a Abs. 3 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).**



Oberhausen, 06.05.2015

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'T. Herf', is written over a horizontal line.

Bereichsleiter -Stadtplanung-

**Fortschreibung der Begründung:**

Das Kapitel **6.3 - Konzentrationszone für Windenergieanlagen auf Mülheimer Stadtgebiet** - wird auf Seite 18 ergänzt und wie folgt formuliert:

Ca. 800 m südlich des Bebauungsplangebietes ist im Regionalen Flächennutzungsplan auf Mülheimer Stadtgebiet (Ruhrbogen) eine Konzentrationszone für Windenergieanlagen (WEA) dargestellt, die auch bereits Bestandteil des davor gültigen Flächennutzungsplans der Stadt Mülheim war.

Die Ausweisung einer Konzentrationszone im RFNP bedeutet nicht, dass diese Fläche mit allen technisch möglichen Anlagen bebaut werden darf. So sind u. a. die immissionsrechtlichen Schutzansprüche der im Umfeld vorhandenen Wohnbebauungen zwingend zu berücksichtigen. Auf Oberhausener Stadtgebiet, im Umfeld des Bebauungsplans Nr. 547, sind bereits Reine Wohngebiete (WR) nach § 34 Abs. 2 BauGB vorhanden, die zum Teil näher als das Bebauungsplangebiet an der WEA-Konzentrationszone liegen. Deren Schutzanspruch ist bei einer konkreten WEA-Planung unbedingt zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan Nr. 547 mit seinem geplanten WR-Gebiet ändert bzw. erhöht diesen Schutzanspruch und damit die Planungssituation für eine Windenergieanlage innerhalb der auf Mülheimer Stadtgebiet dargestellten Konzentrationszone nicht.



Beigeordnete

Oberhausen, 29.09.2015  
Bereich 5-1-, Stadtplanung



Bereichsleiter -Stadtplanung-



Diese dem Bebauungsplan Nr. 547 beigefügte Begründung (mit Umweltbericht) in der Fassung der Fortschreibung vom 29.09.2015 ist vom Rat der Stadt am 16.11.2015 als Entscheidungsbegründung beschlossen worden.

**Gesetzliche Grundlage:**

**§ 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748).**

Oberhausen, 17.11.2015

Der Oberbürgermeister



Schranz

