

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24
Stadt Oberhausen
„Straßburger Straße/Seilerstraße“
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag



Verfahrensstand: Offenlage

Duisburg, den 13.11.2012

Auftraggeber:
WILMA Wohnen Rheinland GmbH
Pempelfurthstraße 1, 40880 Ratingen
Telefon 02102-156-0

Landschaftsarchitekten BDLA AKNW
Jürgensmann Landers GbR
Mercatorstraße 114, 47051 Duisburg
Telefon 0203-2981929
Telefax 0203-2981919
www.planb-alternativen.de
info@planb-alternativen.de

plan
b
alternativen

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Aufgabenstellung	2
2	Planungsgrundlagen und -hinweise	2
2.1	Beschreibung des Plangebietes	2
2.2	Planungsrechtliche Vorgaben	4
2.3	Naturräumliche Gliederung	4
2.4	Geologie und Böden	4
2.5	Wasser	5
2.6	Klima und Lufthygiene	6
2.7	Biotoptypen und Vegetationsstrukturen	6
2.8	Artenschutz	7
3	Ermittlung und Bewertung des Eingriffes	8
3.1	Planungsanlass und Erfordernis	8
3.2	Beschreibung des Vorhabens	8
3.3	Konfliktanalyse	8
3.3.1	Ökologische Bilanz	9
3.3.2	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	9
3.3.3	Gestaltungsmaßnahmen	10
3.3.4	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	10
4	Beseitigung geschützter Bäume nach Baumschutzsatzung	10
5	Festsetzungen des Bebauungsplans	11
6	Anhang	12
6.1	Planunterlagen	12
6.1.1	Plan „Bestand“	12
6.1.2	Plan „Maßnahmen“	13
6.1.3	Plan „Bewertung Baumbestand“	14
6.2	Pflanzlisten	14
6.2.1	Ausgleichspflanzungen	14
6.3	Kostenschätzung der Maßnahmen	14
6.4	Literatur	15
Anlage 1	17	

1 Anlass und Aufgabenstellung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 24 „Straßburger Straße Seilerstraße“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnbebauung der WILMA Wohnen Rheinland GmbH in Oberhausen Alt-Oberhausen. Der Einleitungsbeschluss des Bebauungsplanes „Seilerstraße/Straßburger Straße“ ist am 12.07.2010 gefasst worden.

Mit dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag soll Abwägungsmaterial für die anstehenden politischen Beratungen und Entscheidungen zusammengestellt werden. Gemäß §1 (6) Nr. 7 des Baugesetzbuches sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere zu berücksichtigen.

Im Zuge der Bauleitplanung sind Fragen der naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §18 BNatSchG gem. den Vorschriften des BauGB mit diesem Fachbeitrag abschließend zu regeln.

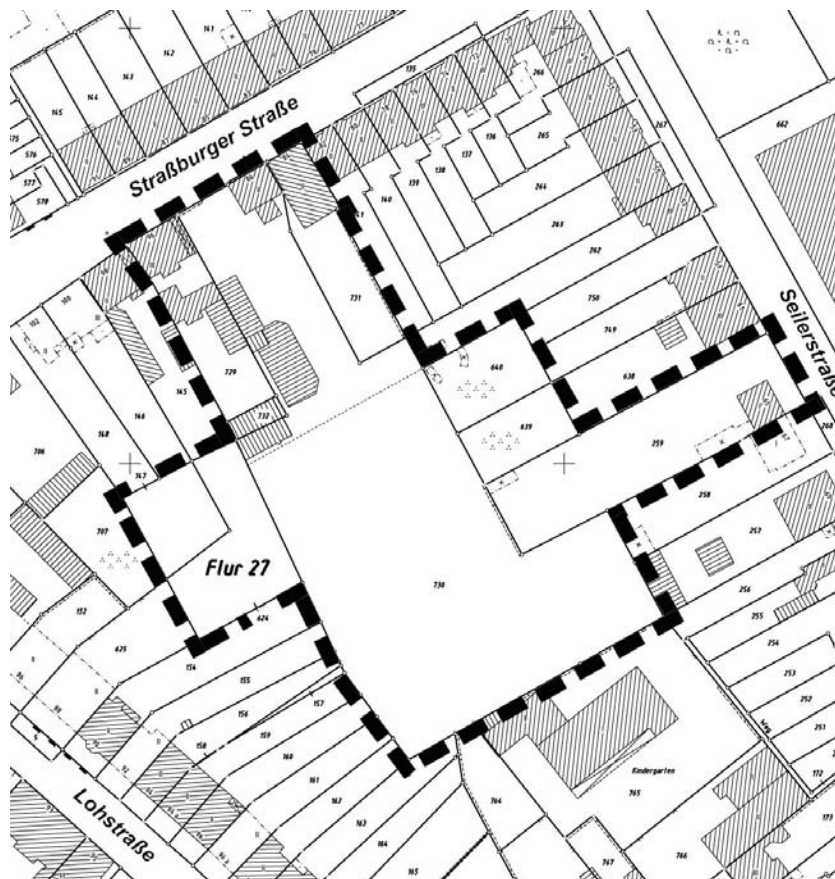
Zur Bearbeitung des Fachbeitrages liegen vor:

- ein Städtebaulicher Entwurf
- ein Rechtsplanentwurf

2 Planungsgrundlagen und -hinweise

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Alt-Oberhausen in der Gemarkung Oberhausen, Flur 27, Flurstücke 147, 259, 624, 639, 640, 729, 730, 731, 732. Das Plangebiet wird bis auf kurze Abschnitte der Straßburger Straße und der Seilerstraße begrenzt von privaten Grundstücken. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. einem Hektar und umfasst im Wesentlichen das ehemalige Betriebsgelände der Gärtnerei Theile, das seit einigen Jahren brach liegt. Vorhabenträger ist die Wilma Wohnen West Bauprojekte GmbH. Eigentümer der Flächen ist die Möbelstadt Rück GmbH & Co. KG. Spätestens zum Satzungsbeschluss sollen die Flächen in das Eigentum des Vorhabenträgers übergehen.



Flurstück 732 und einem ca. 15m hohen Kamin befinden sich hier Garagen/Werkstätten und Wohnhäuser mit Gärten an der Zufahrt Straßburger Straße. Planungsrechtliche Vorgaben

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne Mülheim an der Ruhr und Oberhausen stellt für das Plangebiet auf regionalplanerischer Ebene „Allgemeine Siedlungsbereiche“ und auf flächennutzungsplanerischer Ebene „Wohnbauflächen“ dar.

Im Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Plan „Flächenutzung“ im Wesentlichen als „Grünfläche“ dargestellt. Die Anschlussbereiche an die Straßburger Straße und die Seilerstraße sind als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Es sind für den Geltungsbereich keine konkreten Maßnahmen vorgesehen.

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

Für die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und weiterer östlich angrenzender Flächen liegt eine Gestaltungssatzung vor, die im Zuge inzwischen überholter Planungen zur Erweiterung der Möbelstadt Rück 1991 in Kraft getreten ist. Mit Rechtskraft des vorliegen Bebauungsplans tritt die Gestaltungssatzung für die Flächen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 24 außer Kraft.

FFH- oder Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Sonstige Schutzgebiete und -objekte (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, Wasserschutzgebiete) sind nicht betroffen. Schützenswerte Biotope nach § 62 Landschaftsgesetz (LG) sind im Planungsraum nicht vorhanden. Im Plangebiet befinden sich keine im Biotopkataster NW geführten Objekte. (Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen, GeoServer NRW, Zugriff am 06.07.11)

Im direkten Umfeld an der Straßburger Straße liegt die im Alleenkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz verzeichnete Allee an der Straßburger Straße.

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen:

Geschützte Bäume sind demnach Bäume mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen in 100 cm Höhe über dem Erdboden; nicht unter diese Satzung fallen Pyramidenpappeln und Obstbäume auf privaten Grundstücken mit Ausnahme von Walnussbäumen und Esskastanien.

Als Ersatz ist durch den Verursacher für jeden geschützten, entfernten oder zerstörten Baum ein neuer Baum auf einem Grundstück im räumlichen Anwendungsbereich dieser Satzung zu pflanzen und zu erhalten (Ersatzpflanzung).

Als Ersatzpflanzungen gelten standortgerechte Laubbäume und Eiben (keine Birken, Weiden, Pappeln und Kultur-obstbäume außer Walnussbäume und Esskastanien) mit einem Stammumfang von 16 cm. Die Anzahl der Ersatzpflanzung orientiert sich hierbei am Stammumfang des entfernten Baums:

Stammumfang des zu entfernenden Baums	Anzahl der Ersatzpflanzung
80-120cm	1 Stück
je weiter 50 cm Stammumfang	1 Stück

2.3 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet ist der Einheit der Mittleren Niederrheinebene zugeordnet; sie liegt in der Naturräumlichen Haupteinheit des Niederrheinischen Tieflands.

2.4 Geologie und Böden

Das Gelände ist nahezu eben und liegt zwischen 44 und 45 m ü.NN. Im Randbereich der Rasenflächen befinden sich Erhöhungen bis ca. 50 cm. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen Auffüllungen mit einer Mächtigkeit bis zu 1,2 m an. Sie bestehen aus humosen Oberböden auf 30 bis 80 cm starken Schichten mit umgelagerten Schluffen und Sanden mit vereinzelt Beimengungen von Fremdstoffen. Unter den Auffüllungen wurden Windablagerungen aus schwach schluffigen, schwach kiesigen Fein- und Mittelsanden unterlagert von Grundmoränenablagerungen in Form von feinsandigen, tonigen Schluffen auf Terrassenablagerungen aus Sanden und

Kiesen erkundet. Das Baugrundstück weist flächendeckend anthropogenen Einfluss auf. (Orientierende Gefährdungsabschätzung, Hinweise auf schadstoffhaltige Baustoffe, Baugrundvoruntersuchung, GFP - Dr. Gärtner und Partner, 2010)

Laut Auskunftssystem BK 50 (Karte der schutzwürdigen Böden) stehen im Plangebiet überwiegend Braunerden, Parabraunerden, Kolluvisole und Auenböden an. Die beschriebenen Böden sind mit dem Kürzel „sw__ff“ nicht weiter bewertet, jedoch generell als Böden mit natürlicher Bodenfruchtbarkeit und Puffer- und Speicherkapazität für Wasser und Nährstoffe ausgewiesen. Der Boden wird als geeignet für die Versickerung eingestuft. Die Filterkapazität ist gering bewertet.

Im Umweltbericht zum RFNP Themenkarte 7 A („Schutzwürdige Böden, Teil A: Böden mit besonderer Bodenfruchtbarkeit, Bodenentwicklungspotential natürlichem Boden, Archivpotential“) liegt die Fläche in einem Bereich ohne Darstellung („Flächennutzungen, bei denen von einer starken Überprägung des Bodenprofils ausgegangen werden kann, werden nicht dargestellt.“). Nach Themenkarte 7 B („Schutzwürdige Böden, Teil B: Böden mit hohem Filter-/Puffer- und Wasserspeichervermögen“) ist im Geltungsbereich mit geringer Wahrscheinlichkeit vom Vorkommen von Böden mit hohem Wasserspeichervermögen auszugehen. Dem Übersichtscharakter der zugrunde liegenden Bodenkarte von NRW 1:50.000 entspricht, dass anthropogene Veränderungen kaum berücksichtigt sind. Diese sind aber von wesentlicher Bedeutung, da zum einen die tatsächliche Schutzwürdigkeit durch Nutzungseinflüsse erheblich beeinträchtigt sein kann und zum anderen naturbelassene Böden auch für die Sicherung der Boden- und damit Biodiversität erhaltens- bzw. schutzwürdig sind. Dies gilt insbesondere für den stark verdichteten Siedlungsraum des Ruhrgebietes.

„Aufgrund der Untersuchungsergebnisse [...] haben die vorhandenen Böden in aktuell unversiegelten Bereichen aufgrund der bindigen Substratzusammensetzungen bis teilweise ungefähr 2 m unter Geländeoberkante eine Funktion hinsichtlich des Wasserspeichervermögens und der Puffer- sowie Speicherkapazität für Wasser, Nähr- und Schadstoffe. Die flächig anthropogen eingebrachten Fremd Beimengungen/umgelagerten Bodenmaterialien reduzieren diese Eigenschaften insofern, als dass das Bodengefüge und somit auch hydrologische Eigenschaften gegenüber einem natürlichen anstehenden Boden verändert sind.“

(Orientierende Gefährdungsabschätzung; Beurteilung hinsichtlich schutzwürdiger Böden; Hinweise auf schadstoffhaltige Baustoffe, Baugrundvoruntersuchung, GFP, 2012)

Es gibt für das Plangebiet Einträge im städtischen Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht für die Grundstücke Straßburger Straße 96 und 98, für die frühere Nutzungen als Tankstelle bzw. chemische Reinigung genannt werden. Diese Verdachtsfläche dokumentiert jedoch nicht die tatsächliche Nutzung der Fläche sondern lediglich die Wohnadresse des Betreibers.

Die Schadstoffgehalte der anstehenden Böden wurden in der Orientierenden Gefährdungsabschätzung (GFP) ermittelt und bewertet. Der Oberboden im Plangebiet weist im Wesentlichen Schadstoffgehalte unterhalb der Prüfwerte für Wohnflächen aus der Bundes-Bodenschutzverordnung auf. Die Prüfwerte für Kinderspielflächen und Wohngebiete werden im Oberboden an einer Stelle (Flurstück 259) überschritten. (vgl. Dr. Gärtner & Partner 2012, S. 15).

2.5 Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Der Grundwasserflurabstand beträgt gem. Ermittlung in einem alten Bewässerungsbrunnen der ehemaligen Gärtnerei 7,75 m. (Orientierende Gefährdungsabschätzung; Beurteilung hinsichtlich schutzwürdiger Böden; Hinweise auf schadstoffhaltige Baustoffe, Baugrundvoruntersuchung, GFP, 2012)

Das Niederschlagswasser der Gebäude- und Verkehrsflächen wird derzeit in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.

2.6 Klima und Lufthygiene

Klimatisch gesehen liegt das Ruhrgebiet im Bereich des maritim beeinflussten Klimabereiches „Nordwest-Deutschland“ mit kühlgemäßigten Sommern und mäßig-kalten Wintern. Kennzeichnend dafür sind dominierende südwestliche Windrichtungen und eine verhältnismäßig geringe Jahrestemperaturamplitude.

Die Synthetische Klimafunktionskarte aus der Gesamtstädtische Klimaaanalyse Stadt Oberhausen ordnet den Geltungsbereich dem „Stadtklima“ zu:

„Kennzeichnend für das Stadtklima ist eine überwiegend dichte, geschlossene Zeilen- und Blockbebauung mit meist hohen Baukörpern und engen Straßen.“

„Die dichte städtische Bebauung verursacht ausgeprägte Wärmeinseln. Der verringerte Luftaustausch führt zu bioklimatischen und lufthygienischen Belastungen“.

(Gesamtstädtische Klimaaanalyse Stadt Oberhausen, 2003)

In der Karten Planungshinweise aus der Gesamtstädtische Klimaaanalyse Stadt Oberhausen wird der Planungsraum dem Lastraum der überwiegend dicht bebauten Wohngebiete mit folgenden Hinweisen für die Planung zugeordnet:

„Klimatisch mäßig belastete Gebiete, weitere Verdichtung vermeiden, bioklimatische Entlastung durch aufgelockerte Bauweise, keine massiven Gebäude-Komplexe. Durchgrünungsgrad erhalten und vergrößern, z.B. durch Baumpflanzungen, Begrünungen im Straßenraum und auf Privatgelände, weitere Möglichkeiten bestehen durch Dach- und Fassadenbegrünung und Blockinnenhofentkernung, -entsiegelung. Reduktion der Emissionen und der Versiegelung besonders des Kfz-Verkehrs“.

(Gesamtstädtische Klimaaanalyse Stadt Oberhausen, 2003)

Das Plangebiet verfügt kleinräumig betrachtet, aufgrund der derzeit bestehenden Freifläche, über ein klimatisches Ausgleichspotenzial im Hinblick auf die Produktion von Frischluft. Dagegen ist eine Ausfilterung von Schadstoffen wegen des Mangels an Bäumen und Sträuchern auf der Fläche gering zu bewerten. Weiter fehlt es der Fläche aufgrund des mangelnden Anschlusses an benachbarte, klimatisch wirksame Flächen und aufgrund der Topographie an Bedeutung als Luftleitbahn. Eine nächtliche Kaltluftproduktion ist in kleinem Maßstab gegeben, die sich aber aufgrund der isolierten Lage nicht wesentlich begünstigend auf den umgebenden Siedlungsraum auswirken kann.

Messungen zur aktuellen Luftqualität werden an den umgebenden Straßen des Plangebietes nicht durchgeführt. Eine Einschätzung der Luftbelastung wird auf der Grundlage von Modellrechnungen vorgenommen, deren Ergebnisse in einer Karte der Hintergrundbelastung und in den aktuellen Belastungskarten Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) verzeichnet sind. Dabei ist festzustellen, dass es keine Hinweise auf eine Grenzwertüberschreitung für Feinstaub und Stickstoffdioxid für das Plangebiet gibt.

2.7 Biotoptypen und Vegetationsstrukturen

Das Plangebiet wurde lange Zeit als Gärtnerei genutzt. Das Plangebiet ist zum Großteil anthropogen geprägt. Die Fläche ist isoliert. Es besteht keine direkte Verbindung zu benachbarten Grünflächen.

Im Plangebiet lassen sich die folgenden Biotoptypen abgrenzen:

- Einzelbäume im Bereich von öffentlichen Rasenflächen, Gärten und angrenzenden privaten Gartenflächen.
- Gebüsche, sonstige Gehölzstrukturen:
 - BB070 Gehölz aus überwiegend Brombeeren mit einzelnen standorttypischen Gehölzen und Kräutern wie Brennesseln und einzelnen Farnen.
 - BD0 Hecke aus Liguster, regelmäßig geschnitten.
 - BF30 unregelmäßige Reihe aus Nadelgehölzen.
- Angelegte private Erholungsflächen:
 - HJ Gärten.
- Angelegte öffentliche Erholungsflächen:
 - HM Rasen, intensiv genutzt.

- Brachflächen der Gartenbaulichen Vornutzung
 - HW Brache mit geringem Anteil an Neophyten und ohne Gehölzbestand,
 - HW Brache mit > 50 % Anteil an Nitrophyten und Reihe aus Nadelbäumen.
- Versiegelte und teilversiegelte Flächen
 - VF0 Gebäude mit Zufahrten, Zugängen und sonstigen versiegelten Bereichen; Zufahrtsflächen zum Gelände (asphaltiert), Wegeflächen im Gelände,
 - VF1 Zufahrt zum Gelände mit Schotterbelag.

Es ergibt sich folgende Bewertung für die bestehenden Flächen:

BESTAND			
Nr. Biototyp	Biotopwert	Fläche (qm)	Punktwert
1 BD0 Hecke Liguster, intensiv geschnitten	2	5	10
2 HJ Vorgarten	2	52	104
3 VF0 Gebäude	0	114	0
4 VF0 Gebäude	0	25	0
5 HW Brache mit Nitrophyten > 50%/BF30 Nadelbäume BHD < 13cm	3	174	522
6 HM Rasen intensiv geschnitten	2	4.312	8.624
7 HW Brache Gärtnerei mit Nitrophyten < 50%, ohne Gehölze	3	32	96
8 HW Brache Gärtnerei mit Nitrophyten < 50%, ohne Gehölze	3	576	1.728
9 BB070 Gehölz mit lebensraumtypischen Gehölzen, Jungwuchs	4	733	2.932
10 VF0 Gehweg, Betonplatten	0	134	0
11 HM Rasen intensiv geschnitten	2	1.403	2.806
12 VF0 Gebäude mit Zufahrten Betonsteinflächen	0	177	0
13 VF1 Schotterfläche	1	5	5
14 VF0 Bunker mit Betonflächen	0	58	0
15 HJ Garten	2	248	496
16 VF0 Betonfläche	0	8	0
17 VF1 Schotterfläche	1	1.130	1.130
18 VF0 Gebäude mit Zufahrten (Asphalt) und Betonsteinflächen	0	852	0
19 HJ Garten	2	10	20
20 HJ Garten	2	52	104
21 HJ Garten	2	15	30
Summen		10.115	18.607

Tabelle 1

2.8 Artenschutz

FFH- oder Natura2000-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind die Bäume in den umgebenden privaten Gärten aus alten Platanen und die geschützten Vegetationsstrukturen im Bereich der ehemaligen Gewächshäuser als Qualität im Sinne des Artenschutzes zu sehen.

Eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe I) liegt vor. Die artenschutzrechtliche Vorprüfung ergab, dass weitergehende Untersuchungen zum Vorkommen von Fledermäusen erforderlich waren, während Vorkommen weiterer planungsrelevanter Arten ausgeschlossen werden konnten.

Eine Bestandserfassung für Fledermäuse ergab, dass mit der Durchführung des Vorhabens eine gewisse Entwertung von Jagd- bzw. Nahrungshabitaten der Zwergfledermäuse kommt. Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes werden jedoch nicht ausgelöst, wenn die im Gutachten vorgeschlagenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eingehalten werden.

3 Ermittlung und Bewertung des Eingriffes

3.1 Planungsanlass und Erfordernis

Planungsanlass ist laut Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 die im Stadtgebiet von Oberhausen bestehende erhebliche Nachfrage an Doppel- und Reihenhäusern. Diese Nachfrage soll im Rahmen der Außenbereich schonenden Innenentwicklung umgesetzt werden.

3.2 Beschreibung des Vorhabens

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Straßburger Straße Seilerstraße“ werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Schaffung von Wohnraum mit guten Standortqualitäten,
- Ausweisung erforderlicher Erschließungsanlagen,
- Nachweis von Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung mit maximal 27 Hauseinheiten (HE) im Plangebiet vor. Diese sollen in Form von Hausgruppen mit vier bis sieben HE realisiert werden. Die Flächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Das Grundstück wird von einer, an die Straßburger Straße anbindenden Anliegerstraße erschlossen. Neben der Straßenfläche werden Stellplätze in Form von Garagenhöfen vor der eigentlichen Bebauung vorgesehen. Die Verbindung vom Wohngebiet zur Seilerstraße bildet eine Grünanlage mit Kinderspielflächen und Wegeverbindung.

Es ergibt sich folgende Bewertung für die geplanten Flächen:

PLANUNG			
Nr. Biototyp	Biotopwert	Fläche	Punktwert
VF0 versiegelte Flächen in Wohngebieten			
1 GRZ 0,4 - 60% der Wohnbebietsfläche)	0	714	0
HJ, ka4 Zier- und Nutzgarten in Wohngebieten			
2 (GRZ 0,4 - 40% der Wohnbebietsfläche)	2	476	952
3 VF0 versiegelte Flächen (Straßen)	0	1.436	0
VF0 versiegelte Flächen in Wohngebieten			
4 GRZ 0,4 - 60% der Wohnbebietsfläche)	0	646	0
HJ, ka4 Zier- und Nutzgarten in Wohngebieten			
5 (GRZ 0,4 - 40% der Wohnbebietsfläche)	2	431	862
VF0 versiegelte Flächen in Wohngebieten			
6 GRZ 0,4 - 60% der Wohnbebietsfläche)	0	3.005	0
HJ, ka4 Zier- und Nutzgarten in Wohngebieten			
7 (GRZ 0,4 - 40% der Wohnbebietsfläche)	2	2.003	4.006
8 HM Grünfläche	3	1.404	4.212
Summen		10.115	10.032

Tabelle 2

3.3 Konfliktanalyse

Mit der Umsetzung der Planung geht der Verlust der Freifläche einher und wird kleinräumig zu einer klimatischen Ungunswirkung aufgrund einer erhöhten Erwärmung der versiegelten Oberflächen und einer Minderung der Durchlüftung des Bereichs führen. Diese klimatisch negativen Wirkungen werden durch die Durchgrünung des geplanten Wohngebiets mit Hausgärten, einer Öffentlichen Grünfläche, begrünten Parkplätzen und begrünter Carportanlagen partiell gemindert.

Insgesamt werden sich aufgrund des Erhalts der vorhandenen großflächigen Hausgärten und der Minderung der Beeinträchtigungen aufgrund einer Durchgrünung der weitgehend autofreien Neubebauung die stadtklimatischen

Verhältnisse im Plangebiet nicht erheblich verschlechtern. Relevante Auswirkungen auf das stadtklimatische Wirkungsgefüge sind nicht zu erwarten.

Folgende nicht vermeidbare Eingriffe in Natur- und Landschaft werden durch das Bauvorhaben ausgelöst:

- Baubedingte temporäre Belastungen durch Lärm und Staubemissionen,
- anlagebedingte Veränderung des Landschaftsbildes, insbesondere durch Inanspruchnahme von Gehölzstrukturen, Rasenflächen und Gartenbrachen,
- Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (baubedingt – Erdarbeiten, Tiefbau; anlagebedingt – Zunahme von Versiegelung; Bodenabtrag; Oberbodenabtrag),
- anlagebedingte Eingriffe in Biotopstrukturen (Die vorhandenen Vegetationsstrukturen werden durch die Maßnahme mit Ausnahme der Gartenflächen der Bestands- Wohnbebauung an der Straßburger Straße vollständig zerstört.),
- Entwertung von Jagd- bzw. Nahrungshabitaten der Zwergfledermäuse.

Der Eingriff hinsichtlich schützenswerter Böden wird im Fachgutachten (Orientierende Gefährdungsabschätzung; Beurteilung hinsichtlich schutzwürdiger Böden; Hinweise auf schadstoffhaltige Baustoffe, Baugrundvoruntersuchung, Dr. Gärtner & Partner GbR, Duisburg November 2012) beschrieben.

3.3.1 Ökologische Bilanz

Aus den Darstellungen des Bebauungsplanes und den Vorschlägen für Festsetzungen zu Vermeidungs-, Minderungs- und Gestaltungsmaßnahmen ergibt sich folgende ökologische Bilanz:

BILANZ		
	Summe Punktwerte Planung	10.032
	Summe Punktwerte Bestand	18.607
	Bilanz	-8.575

Tabelle 3

3.3.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Der städtebauliche Entwurf wurde im Planungsprozess im Hinblick auf den Erhalt vorhandener Strukturen optimiert.

Als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wurden folgende Vorschläge in das städtebauliche Konzept integriert:

- Dachbegrünung der Dachflächen von Carports und Garagen sowie von Wohnhäusern und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von kleiner fünf Grad und einer Dachfläche von mindestens zwölf Quadratmeter sind zu mindestens 80 % mit einer extensiven Dachbegrünung über die Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB,
- Integrierung vorhandener Grünstrukturen in den städtebaulichen Entwurf,
- Erhalt und Ausbau von Grünflächen als Kinderspielbereich und Parkanlagen,
- Pflanzung von Laubbäumen als Ersatzpflanzung für Baumbeseitigungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche,
- Die Möglichkeit der örtlichen Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser wird noch geprüft.

Im Artenschutzgutachten wurden folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen formuliert:

- „Sofern Grünstrukturen nicht erhalten werden können, sind Gehölzfällungen ausschließlich außerhalb der Brutzeiten von Vögeln vorzunehmen.“
- „Ein Abriss von Gebäuden sollte möglichst in den Wintermonaten (November – Februar) erfolgen. Sofern die Abrissarbeiten außerhalb der Wintermonate erfolgen, ist durch zusätzliche Sicht- und Detektorbegehungen unmittelbar vor dem Gebäudeabriss zu klären, ob Quartiersplätze von Fledermäusen an den Gebäuden bestehen.“

- „Werden bei Abrissarbeiten oder Gehölzfällungen wider Erwarten Fledermäuse im Gebäude oder in Baumhöhlen festgestellt, ist unmittelbar die Untere Landschaftsbehörde der Stadt Oberhausen zu informieren. Grundsätzlich sind Fledermäuse fachgerecht zu bergen und zu versorgen.“
- „Für Außenbeleuchtungen im Bereich der öffentlichen Flächen sind Laternen mit insektenfreundlichen, nach unten abstrahlenden Leuchtmitteln zu verwenden. Desweiteren ist zu prüfen, ob zur Minimierung der Lichtemissionen eine Dimmung der Laternen in den Nachtstunden erfolgen kann.“

3.3.3 Gestaltungsmaßnahmen

Gestaltungsmaßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Landschafts- und Ortsbild sind:

- Integrierung vorhandener Grünstrukturen in den städtebaulichen Entwurf,
- Erhalt von Grünflächen als Kinderspielbereich und Parkanlage,
- Pflanzung von Laubbäumen als Ersatzpflanzung für Baumbeseitigungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche,
- Festsetzung von Hausgruppen,
- Festsetzung der Dachneigungen, Firsthöhen und Firstrichtung der Wohngebäude,
- Festsetzung der Fassadengestaltung und Dachformen,
- Dreiseitige Umgrenzung der Standplätze von Gemeinschaftsabfallbehälter,
- Begrenzung von Sichtschutzeinrichtungen auf Terrassenbereiche unmittelbar am Gebäude bis zu fünf Metern Tiefe und zwei Meter Höhe.

3.3.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Aus der ökologischen Bilanz ergibt sich ein Punktedefizit von 8.844 Biotopwertpunkten. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen können innerhalb des Plangebiets nicht umgesetzt werden. Bei Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen im Oberhausener Stadtgebiet ergibt sich z.B. bei Anreicherung von Ackerflächen mit Gehölzstrukturen ein Flächenbedarf von ca. 2.211 m².

ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG ERSATZFLÄCHE		Punktwert
	Punktedefizit	8.575
Aufwertung Acker - Gehölz	von Punktwert 2 auf 6	4
	Ersatzfläche in qm	2.144

Tabelle 4

Die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird im Durchführungsvertrag geregelt.

4 Beseitigung geschützter Bäume nach Baumschutzsatzung

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Beseitigung geschützter Bäume:

Erläuterung der Abkürzungen:							
Nr.	S	ø	STU	Art	X	E	I
1	1	0,32	1,00	Kiefer	X		I
2	1	0,50	1,57	Hemlocktanne	X		I
3	1	0,40	1,26	Mammutbaum	X		I
4	1	0,25	0,79	Magnolie		E	
5	1	0,20	0,31	Magnolie		E	
	1	0,15	0,24	Summe STU: 0,55			
6	1	0,35	1,10	Obstbaum		E	
				Summe			
Ersatzpflanzungen Hochstamm, STU 16-18cm							6

Tabelle 5

Im Bereich der künftigen Garagen und Stellplatzflächen ist die Beseitigung von drei Nadelbäumen (Baum-Nr. 1 bis 3) unvermeidbar. Die gem. Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen erforderliche Ersatzpflanzung von sechs Bäumen erfolgt durch die Pflanzung von klein- bis mittel-kronigen Laubbäumen in der Grünfläche an der Seilerstraße.

5 Festsetzungen des Bebauungsplans

Im Bebauungsplanvorentwurf werden folgende, den Naturhaushalt betreffende Festsetzungen getroffen:

- Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 15
Als Vermeidungsmaßnahme ist im Bebauungsplanvorentwurf folgende Festsetzung zu Grünflächen getroffen:
 - Öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Kinderspielbereich und Parkanlage.
- Festsetzung gem. § 9 (4):
Als Minderungsmaßnahme ist im Bebauungsplanvorentwurf folgende Festsetzung zum Boden- und Grundwasserschutz getroffen:
 - „Abgesehen von Zuwegungen und Zufahrten sind Vorgartenflächen unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.“
- Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a) und b)
Als Minderungsmaßnahme ist im Bebauungsplanvorentwurf folgende textliche Festsetzungen zur Begrünung getroffen:
 - „In der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche sind insgesamt 6 Bäume zu pflanzen, eine oder mehrere Gehölzflächen und ein Fußweg anzulegen. Verbleibende Freiflächen sind mit Landschaftsrassen anzusäen.
Die Baumstandorte sind entweder in die Gehölzpflanzungen zu integrieren oder einzeln in mindestens 6 m² große Baumscheiben zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern, niedrigen Gehölzen oder Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzflächen sind in Form einer oder mehrerer höhengestaffelter Pflanzungen aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern in einer Gesamtgröße von mindestens 200 m² zu erstellen.
Detaillierte Anforderungen zur Ausführungsplanung, Herstellung der Öffentlichen Grünfläche und der dauerhaften Pflege regelt der Durchführungsvertrag.“
 - „Innerhalb der neu geplanten Verkehrsflächen, der Parkplätze sowie auf dem Quartiersplatz werden insgesamt mindestens 6 mittelkronige Laubbaumhochstämme, Stammumfang 16-18 cm, gepflanzt und dauerhaft erhalten. Maßgeblich ist die Gesamtzahl der Bäume, die Standorte können je nach Erfordernis noch variiert werden.
Für jeden Baumstandort ist eine mindestens 6 m² große Baumscheibe vorzusehen. Die Bäume sind mit 3-Bock-Baumverankerungen - im Bereich von Stellplätzen zusätzlich mit Baumbügeln - zu sichern. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Gehölzen oder Stauden zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten
 - „Die Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.“

6 Anhang

6.1 Planunterlagen

6.1.1 Plan „Bestand“



Plan-Nr. 1110 ÖS, M. 1: 500, 27.08.2012

Architectural floor plan of the 1st floor (Flur 1F) of a building. The plan shows a central corridor and five rooms, each with a number and a label. The rooms are:

- 1 VPO (Vorbereitungsbereich)
- 2 FLR RAB (Flur RAB)
- 3 VPO (Vorbereitungsbereich)
- 4 VPO (Vorbereitungsbereich)
- 5 FLR RAB (Flur RAB)

The plan includes a legend, a scale bar, and a north arrow. The legend indicates the following:

- 1 VPO (Vorbereitungsbereich)
- 2 FLR RAB (Flur RAB)
- 3 VPO (Vorbereitungsbereich)
- 4 VPO (Vorbereitungsbereich)
- 5 FLR RAB (Flur RAB)

The scale bar shows a length of 10 meters. The north arrow points towards the top right of the plan.

Plan-Nr. 1110 PL, M. 1: 500, 13.11.2012.

6.1.3 Plan „Bewertung Baumbestand“



Plan-Nr. 1110 BS, M. 1: 500, 27.08.2012.

6.2 Pflanzlisten

6.2.1 Ausgleichspflanzungen

Für die Ausgleichspflanzung sind die Arten gem. anliegender Artenliste für die Stadt Oberhausen zugelassen (Anlage 1).

6.3 Kostenschätzung der Maßnahmen

KOSTENSCHÄTZUNG LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MASSNAHMEN					
Nr.	Beschreibung	Masse	Einheit	Einheitspreis	Gesamtpreis
	Gehölzpflanzung auf Ackerfläche inkl. Fertigstellungspflege	2.144	m²	8,75 €	18.760,00 €
				Summe	18.760,00 €
				Planungskosten ca 15%	2.814,00 €
				netto	21.574,00 €
				Mehrwertsteuer 19%	4.099,06 €
				brutto (ohne Grunderwerb)	25.673,06 €

6.4 Literatur

ADAM. NOHL VALENTIN

Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft
Hrsg.: Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW,
Düsseldorf 1986

ATELIER STADT UND HAUS GMBH

Bebauungsplan und Begründung, Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung
Essen August 2012

BIOPACE – BÜRO FÜR PLANUNG, ÖKOLOGIE UND UMWELT

Artenschutz-Vorprüfung (Stufe I)
Münster Februar 2011

DR. GÄRTNER & PARTNER GBR

Orientierende Gefährdungsabschätzung, Hinweise auf schadstoffhaltige Baustoffe, Baugrundvoruntersuchung
Duisburg Januar 2010

Orientierende Gefährdungsabschätzung; Beurteilung hinsichtlich schutzwürdiger Böden; Hinweise auf schadstoffhaltige Baustoffe, Baugrundvoruntersuchung
Duisburg November 2012

GEOLOGISCHER DIENST NORDRHEIN-WESTFALEN

GeoServer NRW,
Zugriff am 07.07.11

GEOLOGISCHER DIENST NORDRHEIN-WESTFALEN

Auskunftssystem BK 50
Karte der schutzwürdigen Böden,
Version 2010

GEOLOGISCHES LANDESAMT NRW

Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen
1: 50.000 Blatt L 4508
1984

KOMMUNALVERBAND RUHRGEBIET, ESSEN / GEOGRAPHISCHES INSTITUT DER UNIVERSITÄT BOCHUM

Gesamtstädtische Klimaanalyse Stadt Oberhausen
Essen/Bochum 2003; überarbeitete Version 2007

LANDESANSTALT FÜR ÖKOLOGIE, LANDSCHAFTSENTWICKLUNG UND FORSTPLANUNG NORDRHEIN-WESTFALEN (LÖLF), 1986

Schriftenreihe der LÖLF, Band 4,
Rote Liste der in NRW gefährdeten Pflanzen und Tiere, 2. Fassung,
Recklinghausen 1986

LANDESANSTALT FÜR ÖKOLOGIE, LANDSCHAFTSENTWICKLUNG UND FORSTPLANUNG NORDRHEIN-WESTFALEN (LÖLF)

Bierhals, Kiemstedt, Panteleit
Anleitung zur Erarbeitung des Ökologischen Fachbeitrages

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24
Stadt Oberhausen
„Straßburger Straße/Seilerstraße“
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag



Biotopkartierung Nordrhein-Westfalen -
Methodik und Arbeitsanleitung zur Kartierung im besiedelten Bereich
Recklinghausen 1987

LANUV NRW 2008
Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW

LANUV NRW
@LINFOS – Landschaftsinformationssammlung (Zugriff am 31.05.2011)

PEUTZ CONSULT
Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Errichtung von Wohnbebauung auf dem ehemaligen Theile-
Gelände in Oberhausen
Düsseldorf Juli 2009

Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Straßburger Stra-
ße/Seilerstraße“ in Oberhausen, Peutz Consult,
Düsseldorf Oktober 2012

PLANUNGSGEMEINSCHAFT STÄDTEREGION RUHR
Regionaler Flächennutzungsplan
2010

RUNGE UND KÜCHLER, INGENIEURE FÜR VERKEHRSPLANUNG
Verkehrsuntersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Straßburger Straße / Seilerstraße“ in
Oberhausen - Entwurf
Düsseldorf April 2010

STADT OBERHAUSEN
Landschaftsplan

STADT OBERHAUSEN
Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020
Oberhausen 2008

TRAUTMANN, PROF. DR. W., 1972
Deutscher Planungsatlas Band 1 Nordrhein-Westfalen
Hrsg.: Akademie für Raumforschung und Landesplanung in Zusammenarbeit mit dem Ministerpräsi-
den des Landes Nordrhein-Westfalen – Landesplanungsbehörde,
Hannover 1982

Anlage 1

1 Liste der heimischen und standortgerechten Pflanzen für das Stadtgebiet der Stadt Oberhausen

Einheimische, standortgerechte Sträucher, die für Ausgleichs oder Ersatzmaßnahmen zu verwenden sind

☐ Berberis vulgaris – Berberitze	Sträucher, 2 x v., o. B.,	80 – 100*
☐ Cornus mas – Kornelkirsche	Sträucher, 2 x v., o. B.,	60 – 100
☐ Cornus sanguinea – Roter Hartriegel	Sträucher, 2 x v., o. B.,	60 – 100
☐ Corylus avellana – Hasel	Sträucher, 2 x v., o. B.,	60 – 100
☐ Crataegus monogyna – Eingriffl. Weißdorn	Sträucher, 2 x v., o. B.,	60 – 100
☐ Crataegus oxyacantha – Zweigriffl. Weißdorn	Sträucher, 2 x v., o. B.,	60 – 100
☐ Cytisus scoparius – Besenginster	Topfballen,	40 – 60
☐ Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen	Sträucher, 2 x v., o. B.,	60 – 100
☐ Hippophae rhamnoides – Sanddorn	Sträucher, 2 x v., o. B.,	60 – 100
☐ Ilex aquifolium – Stechpalme	Sträucher, 2 x v., o. B.,	40 – 60
☐ Ligustrum vulgare – Liguster	Jungpfl., 2 x v., o. B.,	60 – 100
☐ Lonicera xylosteum – Heckenkirsche	Sträucher, 2 x v., o. B.,	60 – 100
☐ Prunus spinosa – Schlehe	Sträucher, 2 x v., o. B.,	60 – 100
☐ Rhamnus cathartica – Kreuzdorn	Sträucher, 2 x v., o. B.,	60 – 100
☐ Rhamnus frangula – Faulbaum	Sträucher, 2 x v., o. B.,	60 – 100
☐ Ribes nigrum – Schwarze Johannisbeere	Sträucher, 2 x v., o. B.,	60 – 100
☐ Rosa canina – Hundsrose	Sträucher, 2 x v., o. B.,	60 – 100
☐ Rubus caesius – Kratzbeere	Sträucher 2 x v., o. B.,	60 – 100
☐ Salix fragilis – Bruchweide	Sträucher, 2 x v., o. B.,	60 – 100
☐ Salix caprea – Salweide	Sträucher, 2 x v., o. B.,	60 – 100
☐ Salix cinerea – Aschweide	Sträucher, 2 x v., o. B.,	60 – 100
☐ Salix viminalis – Korbweide	Sträucher, 2 x v., o. B.,	100 – 150
☐ Salix purpurea – Purpurweide	Sträucher, 2 x v., o. B.,	60 – 100
☐ Sambucus nigra – Schwarzer Holunder	Sträucher, 2 x v., o. B.,	60 – 100
☐ Sambucus racemosa – Traubenholunder	Sträucher, 2 x v., o. B.,	60 – 100
☐ Viburnum opulus – Schneeball	Sträucher, 2 x v., o. B.,	60 – 100
☐ Viburnum lantana – Wolliger Schneeball	Sträucher, 2 x v., o. B.,	60 – 100



BESTAND			
Nr.	Biotyp	Fläche (qm)	Punkte
1	BD0 Hecke Liguster, intensiv geschnitten	2	5
2	HJ Vorgarten	2	52
3	VF0 Gebäude	0	114
4	VF0 Gebäude	0	25
5	HM Brache mit Nitrophyten > 50%/BF30 Nadelbäume BHD < 13cm	3	174
6	HM Rasen intensiv geschnitten	2	4.312
7	HM Brache Gärtnerei mit Nitrophyten < 50%, ohne Gehölze	3	32
8	HM Brache Gärtnerei mit Nitrophyten < 50%, ohne Gehölze	3	576
9	BB070 Gehölz mit lebensraumtypischen Gehölzen, Jungwuchs	4	733
10	VF0 Gehweg, Betonplatten	0	134
11	HM Rasen intensiv geschnitten	2	1.403
12	VF0 Gebäude mit Zufahrten Betonsteinflächen	0	177
13	VF1 Schotterfläche	1	5
14	VF0 Bunker mit Betonflächen	0	58
15	HJ Garten	2	248
16	VF0 Betonfläche	0	8
17	VF1 Schotterfläche	1	1.130
18	VF0 Gebäude mit Zufahrten (Asphalt) und Betonsteinflächen	0	852
19	HJ Garten	2	10
20	HJ Garten	2	52
21	HJ Garten	2	15
Summen		10.115	18.607

Legende

Grenze Plangebiet

Baum außerhalb Untersuchungsraum

Nummer Bilanzierungsfläche

Biotypen-Bezeichnung

Biotyp

BB070 Gehölz mit lebensraumtypischen Gehölzen, Jungwuchs

Einzelbaum

BB070 Gehölz mit lebensraumtypischen Gehölzen, Jungwuchs

BD0 Hecke Liguster, intensiv geschnitten

HJ Garten

HM Rasen intensiv geschnitten

HM Wiese extensiv geschnitten

HW Brache Gärtnerei mit Nitrophyten < 50%

HW Brache mit Nitrophyten > 50%/BF30 Nadelbäume BHD < 13cm

VF0 versiegelte Flächen

VF1 teilversiegelte Flächen

BD3

4

BD3

4

Änderungen

Datum, Index

Auftraggeber

Wilma

Wilma Wohnen West Bauprojekte GmbH

Pempelfurstraße 1, 40680 Ratingen

Telefon 02102-156-0, Telefax 02102-156-101

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24

"Straßburger Straße/ Seilerstraße"

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Bestand

M 1: 250

1110_05_27.08.2012

0 | 5 | 10 | 15 m

Landschaftsarchitekten BDIA AKNW

Jürgensmann Landers GbR

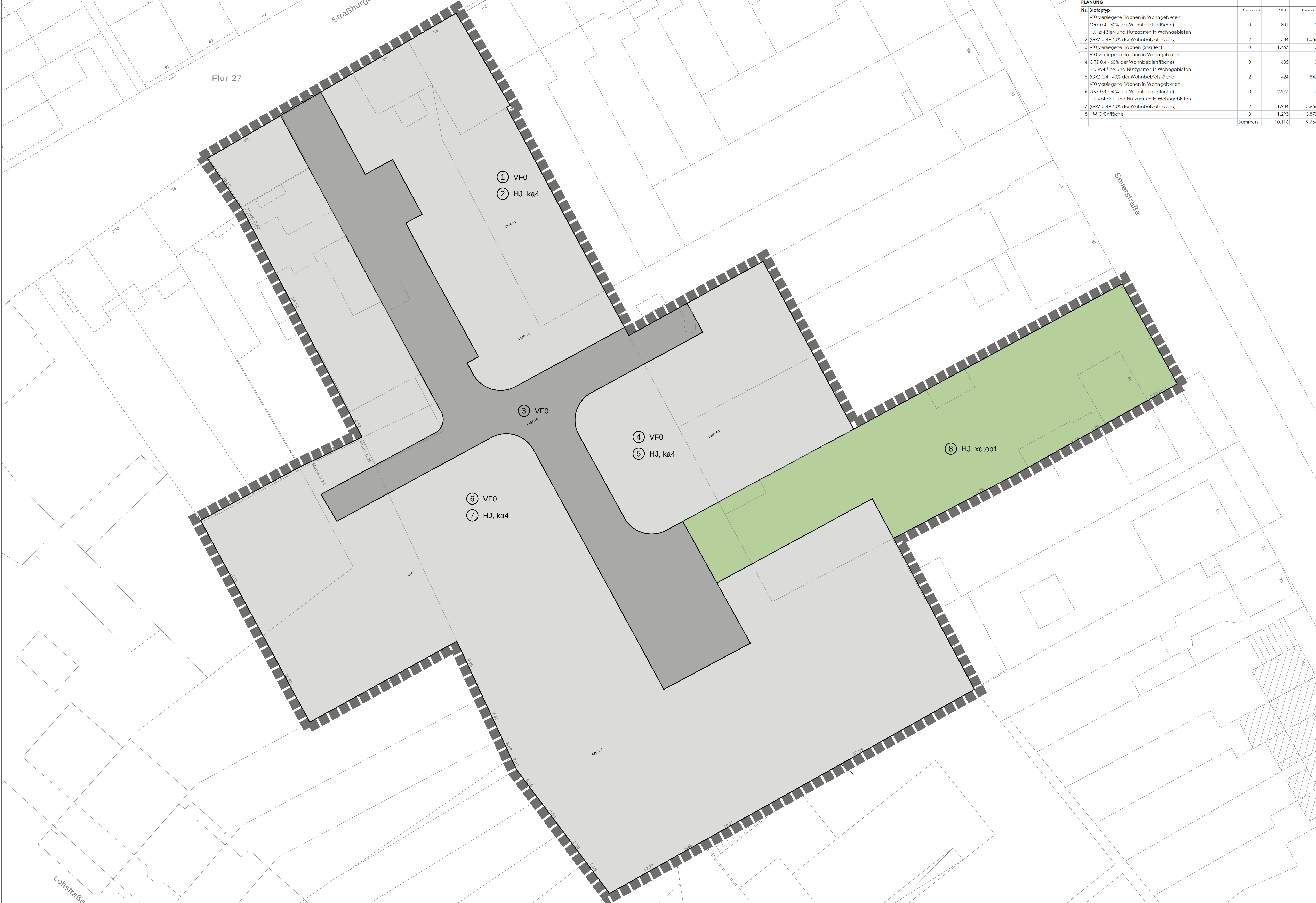
Mercatorstraße 114, 47051 Duisburg

Telefon 0203-2981929

Telefax 0203-2981919

info@planb-alternativen.de

planb alternativen



PLANUNG			
Nr.	Biotyp	Bilanzierung	Fläche
1	VF0 versiegelte Flächen in Wohngebieten (GRZ 0,4 - 60% der Wohnbebietsfläche)	0	801
2	HJ, ka4 Zier- und Nutzgarten in Wohngebieten (GRZ 0,4 - 40% der Wohnbebietsfläche)	2	534
3	VF0 versiegelte Flächen (Straßen)	0	1.467
4	VF0 versiegelte Flächen in Wohngebieten (GRZ 0,4 - 60% der Wohnbebietsfläche)	0	635
5	HJ, ka4 Zier- und Nutzgarten in Wohngebieten (GRZ 0,4 - 40% der Wohnbebietsfläche)	2	424
6	VF0 versiegelte Flächen in Wohngebieten (GRZ 0,4 - 60% der Wohnbebietsfläche)	0	2.977
7	HJ, ka4 Zier- und Nutzgarten in Wohngebieten (GRZ 0,4 - 40% der Wohnbebietsfläche)	2	1.984
8	HM Grünflächen	3	1.293
Summen		10.116	9.764

Legende

Grenze Plangebiet

Nummer Bilanzierungsfläche

Biotypen-Bezeichnung

Biotyp

VF0 versiegelte Flächen - überbaubare Grundstücksflächen

HJ, ka4 Zier- und Nutzgarten - nicht überbaubare Grundstücksflächen

VF0 versiegelte Flächen - Straßen

HM Grünflächen

BD3

Änderungen

Datum, Index

Auftraggeber

**Wilma**

Wilma Wohnen West Bauprojekte GmbH
Pempelfurstraße 1, 40680 Ratingen
Telefon 02102/156-0, Telefax 02102/156-101

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24

"Straßburger Straße/
Seilerstraße"

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Planung

M 1: 250

1110_PL_28.08.2012

0 | 5 | 10 | 15 m

Landschaftsarchitekten BDIA AKNW
Jürgensmann Landers GbR
Mercatorstrasse 114, 47051 Duisburg
Telefon 0203-2981929
Telefax 0203-2981919
info@planb-alternativen.de



1 Anlass und Aufgabenstellung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 24 „Straßburger Straße Seilerstraße“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnbebauung der WILMA Wohnen Rheinland GmbH in Oberhausen Alt-Oberhausen. Der Einleitungsbeschluss des Bebauungsplanes „Seilerstraße/Straßburger Straße“ ist am 12.07.2010 gefasst worden.

Mit dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag soll Abwägungsmaterial für die anstehenden politischen Beratungen und Entscheidungen zusammengestellt werden. Gemäß §1 (6) Nr. 7 des Baugesetzbuches sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere zu berücksichtigen.

Im Zuge der Bauleitplanung sind Fragen der naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §18 BNatSchG gem. den Vorschriften des BauGB mit diesem Fachbeitrag abschließend zu regeln.

Zur Bearbeitung des Fachbeitrages liegen vor:

- ein Städtebaulicher Entwurf
- ein Rechtsplanentwurf

2 Planungsgrundlagen und -hinweise

2.1 Beschreibung des Plangebietes