

Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan Nr. 547 - Behrensstraße / Blockstraße -

Mit der Planung von maximal 4 Einzel- bzw. Doppelhäusern in aufgelockerter Siedlungsform innerhalb eines festgesetzten Reinen Wohngebiets soll der Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken des gehobenen Bedarfs im Wohnsiedlungsbereich Alstaden-Süd entsprochen werden. Die vorhandene Trafostation im Plangebiet wird planungsrechtlich bestätigt.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplanverfahren wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (als gesonderter Teil der Begründung) erfasst und bewertet sind. Demnach stehen dem Vorhaben, unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Auswirkungen durch die Baugebietsentwicklung, keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen entgegen.

Zur Klärung der Bodenbelastungssituation und der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen wurde ein Gutachten erstellt. Dabei wurden auf der Altstandortfläche D15.014 (heutiges Speditionsgelände) bis zu 1 m mächtige Anschüttungen aus Boden, Bauschutt und Schlacke erbohrt. Die Teilfläche des Plangebietes ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Aufgrund der nachgewiesenen Bodenbelastungen ist bei Realisierung der Wohnbebauung die künstliche Anschüttung vollständig abzutragen. Anschließend 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. 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 vorgeschriebene Mindestgeländehöhe von 29,20 m ü. NN ist auch dabei einzuhalten.

Die durch das Vorhaben entfallenden Einzelbäume sind entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen zu kompensieren. Zur Kompensation des mit der Planung verbundenen Eingriffs sind auch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes auf der westlich benachbarten Freifläche im Feuchtbereich Alstaden, die sich im städtischen Besitz befindet, erforderlich. Die Maßnahme besteht aus der Pflege des Feuchtbiotops auf ca. 3.500 m² und kann das Entschlammen von Wasserflächen, den Aushieb des Birkenbewuchses auf Teilflächen sowie die Pflege 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. Der städtebauliche Vertrag regelt die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen.

Das Plangebiet liegt weitgehend in der Deichschutzzone III der Ruhr. Die Deichschutzzone III gemäß § 2 Abs. 4 der Deichschutzverordnung (DSchVO) vom 01.09.2000 wurde zeichnerisch in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Außerdem enthält der Plan dazu einen textlichen Hinweis.

Die Ruhr wurde mittlerweile im Rahmen der Umsetzung der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie als Gewässer mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet) bewertet. Für die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements ermittelten Risikogebiete wurden bis Ende 2013 auch Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten für verschiedene Hochwasserszenarien erstellt. Der Bebauungsplan enthält bezüglich der danach nicht auszuschließenden Hochwassergefährdung im Plan und in der Begründung einen Hinweis.

Durch die Nähe zur Ruhr und dem unmittelbaren Einfluss der Ruhr auf das Grundwasser ist insbesondere bei lang anhaltendem Ruhrhochwasser für das Plangebiet 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.

Unabhängig von diesen Grundwasserverhältnissen sammeln sich versickernde Niederschläge in und über den Auffüllungen und der Hochflutablagerungen als Stauwässer. Um die zukünftigen Gebäude vor eindringendem Grundwasser und die Grundstücke vor Vernässungen zu schützen, ist durch eine Bodenaufschüttung die Erhöhung des Geländes auf eine Mindesthöhe von 29,20 m ü. NN vorzusehen. Aus Gründen der Stauwasserproblematik ist des Weiteren auf eine Kellerbauweise zu verzichten oder die Keller sind wasserdruckdicht unter Berücksichtigung der bautechnischen Regelwerke zu errichten

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Bürgerversammlung wurden im Wesentlichen folgende Themen erörtert:

- Art der Bebauungsmöglichkeit und evtl. Beschränkungen

Es ist eine zweigeschossige Wohnbebauung als Einzel- oder Doppelhaus zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde auf 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 festgesetzt. Ergänzend zu der Festsetzung der Geschossigkeit werden die Maximalwerte von Trauf- (5,5 m) und Firsthöhe (11,0 m) in Bezug zum Straßenniveau definiert. Um die zukünftigen Gebäude vor eindringendem Grundwasser und die Grundstücke vor Vernässungen zu schützen, ist durch eine Bodenaufschüttung die Erhöhung des Geländes auf eine Mindesthöhe von 29,20 m ü. NN vorzusehen. Der Bebauungsplan enthält außerdem textliche Festsetzungen für die Anwendung bestimmter Dachformen (Satteldach, 30 - 40 Grad) und Dacheindeckungen sowie die Ausbildung von Dächern (Dachgauben).

- Altlastensituation

Siehe vorstehendes Kapitel -Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange-.

- Sicherung der umliegenden Biotoplandschaft durch Sperrung der Zufahrt

Die bereits vorhandene Absperrung mit Pollern weiter westlich des Plangebietes soll auch zukünftig beibehalten werden, wobei der Zugang für Berechtigte (z. B. für die beiden Wassersportvereine) ermöglicht wird.

- Erschließungskosten

Die Herstellung der Straße wird per Erschließungsvertrag an einen privaten Investor übertragen. Nach Fertigstellung wird die Straße der Stadt kostenneutral übergeben.

Ansonsten wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit keine Stellungnahmen von Bürger/innen vorgebracht.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Von den Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange wurden im Wesentlichen folgende Punkte vorgebracht und im weiteren Verfahren durch die Stadt Oberhausen abgewogen:

- Bergbaueinwirkungen

Das Plangebiet liegt über dem Bergwerksfeld „Alstaden“, für das in der Vergangenheit grundstücksunabhängige Bergbauberechtigungen in Form von Bergwerkseigentum verliehen wurden.

Der Bebauungsplan enthält eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB), worin auf die ehemalige Bergbautätigkeit und die ggf. notwendigen Sicherungsmaßnahmen hingewiesen wird.

- Umgang mit dem Niederschlagswasser

Der Ruhrverband hat einige Hinweise zum Umgang mit dem Niederschlagswasser gegeben.

Im Hinblick auf eine alternative Niederschlagswasserbeseitigung gemäß den Vorgaben des § 51 Landeswassergesetz NW wurde die Möglichkeit der Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser gutachterlich überprüft. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser 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.

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.

Flächenhafte Versiegelungen auf privaten Grundstücken (z. B. Stellplätze und deren Zufahrten oder Terrassen) sind mit versickerungsfähigem Pflaster zu gestalten. Zur Minimierung des Niederschlagswasserabflusses werden außerdem die Dachflächen von Garagen, Carports und anderen Nebenanlagen begrünt.

- Deichschutzzonen

Gemäß einem Hinweis der Bezirksregierung Düsseldorf liegt die geplante Bebauung in den Deichschutzzonen II und III der Ruhr.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 547 wurde im Laufe des Verfahrens verkleinert. Es liegt weitgehend nur noch in der Deichschutzzone III.

Im Übrigen siehe Kapitel -Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange-.

- Unterirdische Gasfernleitung

Die damalige RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH hat auf die im Plangebiet befindliche unterirdische Gasfernleitung (Leistungsnummer 502/004/000) von Thyssengas hingewiesen und u. a. darum gebeten die Leitungstrasse nachrichtlich in den Entwurf des Bebauungsplanes zu übernehmen.

Die Leitungstrasse ist nachrichtlich in den Bebauungsplanentwurf Nr. 547 übernommen worden. Die Leitung einschließlich Schutzstreifen liegt innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 547 festgesetzten Verkehrsfläche. Außerdem enthält der Plan einen textlichen Hinweis.

Gründe für die Wahl des Bebauungsplans nach Abwägung von Planalternativen

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 weiterhin ein Bedarf an Wohnbauflächen für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. Der Bebauungsplan Nr. 547 dient der Deckung dieses Bedarfs.

Eine Prüfung von Alternativen erfolgte deshalb im Rahmen verschiedener städtebaulicher Konzeptionen für die Wohnbebauung, die jedoch keine grundlegenden Veränderungen hinsichtlich der Umwelt und ihrer Bestandteile aufwiesen.



Oberhausen, 17.11.2015

Bereichsleiter Stadtplanung