STADT OBERHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 744
- Kirchhellener Straße / Mozartstraße -

in

Oberhausen - Sterkrade

BEGRÜNDUNG - VORENTWURF
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Teil A – Allgemeiner Teil

Stand: 19.06.2019

Teil A	Begründung zum Bebauungsplan Nr. 744 - Kirchhellener Straße / Mozartstraße – [VORENTWURF]	Seite

A	**Allgemeines**	
A 1.	Lage des Plangebiets / Räumlicher Geltungsbereich	1
A 2.	Bestandssituation	2
A 3.	Planungsanlass und Hauptplanungsziele	3
A 4.	Verfahren	4
B	**Planerische Grundlagen**	
B 1.	Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung	5
B 1.1.	Landesplanung	5
B 1.2.	Regionalplan Ruhr	6
B 1.3.	Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	8
B 2.	Stadtentwicklungskonzept (STEK)	9
B 3.	Studie Wohnen in Oberhausen	10
B 4.	Landschaftsplan	11
B 5.	Derzeitige planungsrechtliche Situation	12
C	**Städtebauliches Konzept**	
C 1.	Allgemeines	13
C 2.	Erschließung	14
C 3.	Umwelt- und Klimaschutz	15
D	**Geplante Bebauungsplanfestsetzungen**	
D 1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	16
D 2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	16
D 3.	Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	17
D 4.	Mindestmaße für Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)	17
D 5.	Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)	17
D 6.	Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	17
D 7.	Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)	18
D 8.	Flächen für die Entwässerung / Entwässerungskonzept (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)	18
D 9.	Öffentliche und Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)	18
D 10.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)	18

D 11.	Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)	18
D 12.	Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018)	19
E	**Umweltverträglichkeit**	
E 1.	Allgemeines	20
E 2.	Eingriffsregelung / Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung	20
E 3.	Artenschutz / Planungsrelevante Arten	21
E 4.	Belange des Immissionsschutzes	21
E 5.	Klimaschutz (Abwägung gemäß § 1a (5) BauGB)	21
F	**Weitere Belange**	
F 1.	Erschließung / Erschließungskonzept / Stellplätze	23
F 2.	Ver- und Entsorgung	24
F 3.	Denkmalschutz	25
F 4.	Altlasten und Bodenschutz	26
F 5.	Kampfmittel	26
F 6.	Bergbau	26
G	**Sonstiges**	
G 1.	Bodenordnung	27
G 2.	Flächenbilanz	27
G 3.	Kosten / Finanzierung	27

A. A L L G E M E I N E S

A 1. Lage des Plangebiets / Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 744 umfasst eine Fläche von ca. 4,6 ha. Es liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 14, und wird laut Aufstellungsbeschluss vom 18.12.2017 wie folgt umgrenzt:

Südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 595, 857 und 856; südöstliche Seite der Kirchhellener Straße (L 621); nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 1328; nordwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 419 und 35; nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 35; nordwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 39; ca. 27,0 m entlang der nordöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 39; parallel zur Kirchhellener Straße nach Südwesten abknickend bis zum Schnitt mit der nordöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 415; nordöstliche und nordwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 415 und 416; südwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 415; in Verlängerung der südöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 1320 abknickend zur südöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 1320; südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 1320; südwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 1320; südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 595.

Das im Nordosten angrenzende Flurstück Nr. 389 und die im Südwesten angrenzenden Flurstücke Nr. 10 (tlw.), 468 und 1203 sollen zur Entwicklung von Wohnbauland im weiteren Verfahren in das Plangebiet einbezogen werden.

Die aktuell geplante Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der nachfolgenden Übersichtsskizze (vgl. Abb. 1).

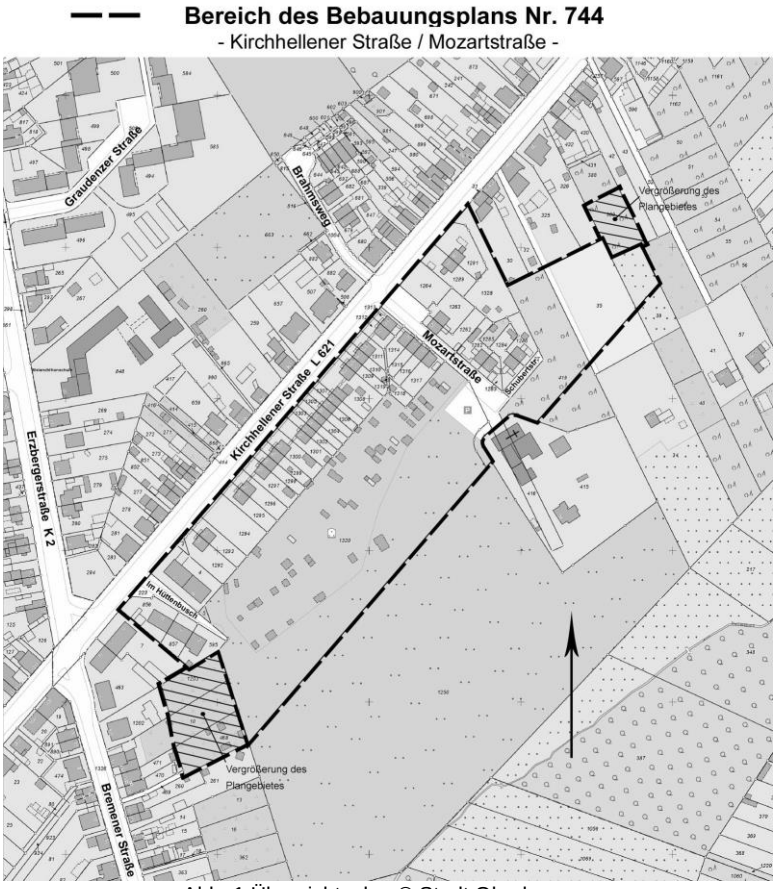

Abb. 1 Übersichtsplan © Stadt Oberhausen

A 2. Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im Oberhausener Stadtteil Sterkrade, innerhalb des Sozialquartiers „Tackenberg-West“, im Hinterland der Kirchhellener Straße zwischen der Mozartstraße / Schubertstraße und der Straße Im Hüttenbusch. Es grenzt direkt an das Landschaftsschutzgebiet „Reinersbachtal“ an.

Der Geltungsbereich teilt sich grundsätzlich in die zwei Bereiche „Bestand“ und „Neubebauung“ auf.

Die rechtlichen Nutzungsmöglichkeiten für den Bestandsbereich (Wohnbebauung entlang der Kirchhellener Straße sowie der Straßen Im Hüttenbusch und Schubertstraße) regeln sich zurzeit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) und sollen planungsrechtlich gesichert werden.

Der für die Neubebauung vorgesehene Teilbereich des Plangebietes ist heute vorwiegend durch Hausgärten und Grabeland geprägt. Im südöstlichen Anschluss der Plangebietsfläche verläuft die Grenze der Verbandsgrünfläche Nr. 8 und des Landschaftsschutzgebietes "Reinersbachtal".

Das Plangebiet wird im Norden bzw. Nordwesten durch in der Epoche des Arbeiter- / Angestelltenwohnungsbau der Gutehoffnungshütte (GHH) um 1920 entstandene Hausgruppen bzw. Doppelhausbebauung geprägt. Die Bebauung besteht im Teilabschnitt der Kirchhellener Straße und Mozartstraße aus doppelgiebeligen, eineinhalb bis zweistöckigen Backsteinhäusern. Vom Siedlungsgrundriss lässt sich in Ansätzen eine unvollendete Quartiersbildung ablesen, die sich aus der Anordnung der vorhandenen Stichstraßen („Im Hüttenbusch“, Mozartstraße und Schubertstraße) ableitet. Die Führung der Grabeland- und Gartenwege bzw. Parzellierungen lassen eine Verbindungsachse zwischen den Stichstraßen („Im Hüttenbusch“, Mozartstraße) deutlich erkennen. Zum Abschluss der Mozartstraße, im südöstlichen Teilbereich, befinden sich außerhalb des Plangebietes, Einrichtungen der Ev. Kirchengemeinde mit Kindergarten und Gemeindehaus. Im Süden und Osten schließen aufgelockerte Wohnviertel aus verschiedenen Jahrzehnten an.

Während im Plangebiet die hausnahen Bereiche intensiv als Ziergärten genutzt werden, unterliegen die hinteren, z.T. alten Gartenbereiche einer größtenteils extensiven Nutzung oder sind abschnittweise brachgefallen. Ausgenommen sind Teilbereiche mit Nutzgärten bzw. Grabeland. Im Plangebiet sowie insbesondere entlang des westlichen Plangebietsrandes sind Bäume und Gehölze vorzufinden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zudem eine Erdbunkeranlage, verfüllte Tonabgrabungen sowie Gartenhäuser und Garagen. Auf den ehemaligen Grabeland und Gartenflächen haben sich teilweise Trampelpfade entwickelt, die für wohnungsnahe Spaziergänge genutzt werden.

Die Gartengrundstücke bilden den Übergang vom Siedlungsrand zu den angrenzenden Freiflächen des Landschaftsschutzgebietes „Reinersbachtal“. Das Tal weist in Siedlungsrandnähe einen halboffenen Landschaftscharakter auf (durch Kleingehölze gegliederte, z.T. brachgefallene Wiesen). Es bestehen zahlreiche fußläufige Anbindungen der Wohnsiedlungsbereiche an das Landschaftsschutzgebiet, die von der Bevölkerung intensiv für die Naherholung genutzt werden.

Das Gelände fällt von der Kirchhellener Straße in Richtung Südosten Reinersbachtal um bis zu 3,00 m ab. Darüber hinaus ist innerhalb des Plangebiets ein Nord-Süd-Gefälle von der Schubertstraße in Richtung der Straße Im Hüttenbusch von ca. 4,50 m vorhanden.

A 3. Planungsanlass und Hauptplanungsziele

Der regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr stellt für das Plangebiet arrondierende Wohnbauflächenpotentiale im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet „Reinersbachtal“ dar. Darüber hinaus stellt auch das Stadtentwicklungskonzept (STEK 2020) der Stadt Oberhausen für diesen Bereich eine Wohnbaupotenzialfläche dar.

Vor diesem Hintergrund sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 744 - Kirchhellener Straße / Mozartstraße - die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine zeitgemäße, hochwertige und sensibel bzw. landschaftsverträglich an den Übergang zum Landschaftsschutzgebiet „Reinersbachtal“ angepasste Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich der Kirchhellener Straße zu ermöglichen.

Der Bereich eignet sich für die Entwicklung von Wohnbauland in hohem Maße, es bedarf jedoch eines besonderen Blickes auf das direkt angrenzende Landschaftsschutzgebiet und den städtebaulich sensiblen Übergang zwischen Bebauung und Landschaftsraum. Aufgrund des vorhandenen Bedarfes an Wohnbauflächen, der u.a. auch in der am 19.11.2018 durch Rat der Stadt Oberhausen zur Kenntnis genommenen Aktualisierung der Studie „Wohnen in Oberhausen“ für das obere Marktsegment attestiert wird, vor allem im qualitativ hochwertigen Eigenheimbereich und der Nähe zu bestehenden Versorgungseinrichtungen, soll hier die Möglichkeit einer behutsamen Nachverdichtung durch eine lockere Bebauung städtebaulich ermöglicht werden. Mit der Einbindung der kirchlichen-sozialen Einrichtungen, der vorhandenen Wohnbebauung sowie der Naherholungsräume ergibt sich eine an das Stadtquartier angepasste und zeitgemäße Struktur.

Es ist im weiteren Planverfahren zu prüfen, ob und wie die Neubebauung die Ansprüche der klima- und umweltverträglichen Stadtentwicklung berücksichtigen und einen Beitrag zum klimaangepassten Bauen leisten kann.

Da eine arrondierende Wohnbebauung in städtebaulich geordneter Form unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten ermöglicht werden soll, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 744 - Kirchhellener Straße / Mozartstraße – durch den Rat der Stadt Oberhausen am 18.12.2017 beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 744 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Ausweisung einer der Umgebung angepassten, arrondierenden Wohnbebauung unter Berücksichtigung der vorhandenen Grün- und Naherholungsstrukturen,
- Festsetzung von Erschließungsanlagen,
- Sicherung erhaltenswerter Gehölzstrukturen,
- Nachweis von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

A 4. Verfahren

Am 18.12.2017 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 744 - Kirchhellener Straße / Mozartstraße - vom Rat der Stadt Oberhausen beschlossen. Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte am 15.01.2018 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

Die Bebauungsplanung Nr. 744 – Kirchhellener Straße / Mozartstraße – wird im „Normalverfahren“ aufgestellt. § 13 BauGB für das „Vereinfachte Verfahren“ sowie die §§ 13a und 13b BauGB für das „beschleunigte Verfahren“ finden keine Anwendung.

Der Umweltbericht gem. § 2 (4) BauGB sowie alle planungsbegleitenden Fachgutachten befinden sich derzeit in der Erstellung bzw. Überarbeitung und werden im weiteren Verfahren in diese Begründung miteinbezogen. Hierzu zählen:

- Artenschutzprüfung / artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Bodengutachten
- Entwässerungsgutachten
- Erschließungskonzeption
- Verkehrsgutachten
- Lärmgutachten

B. PLANERISCHE GRUNDLAGEN

B 1. Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 (1) Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festsetzungen. Sie sind von den in § 4 (1) Raumordnungsgesetz (ROG) aufgeführten Adressaten zu beachten. d.h., es handelt sich um Festlegungen, die nicht durch eine Abwägung überwindbar sind. Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 3 (1) Nr. 3 ROG Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen. Sie sind gemäß § 4 (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 gemäß § 3 (1) Nr. 4 ROG u.a. in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung; diese sind bei raumbedeutsamen Planungen in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen (§ 4 (1) Satz 1 ROG).

B 1.1. Landesplanung

Am 08.02.2017 ist der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in Kraft getreten. In diesem sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sowohl textlich als auch zeichnerisch festgelegt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 744 – Kirchhellener Straße / Mozartstraße – sind die im LEP NRW enthaltenen Ziele zu beachten und die Grundsätze in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.

Im zeichnerischen Teil des LEP NRW ist das Plangebiet nachrichtlich dem Siedlungsraum im Übergangsbereich zu einem siedlungsintegrierten Freiraumbereich zugewiesen.

Mit dem LEP NRW wird im Kapitel 6 – Siedlungsraum u.a. das Ziel der flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung (Ziel 6.1-1) verfolgt und der Innenentwicklung der Vorrang (Grundsatz 6.1-6) gegeben. Die Siedlungsentwicklung soll darüber hinaus im Sinne der "nachhaltigen europäischen Stadt" kompakt gestaltet werden (Grundsatz 6.1-5). Orts- und Siedlungsränder sollen dabei erkennbare und raumfunktional wirksame Grenzen zum Freiraum bilden.

Diesen Ziel und Grundsatzfestlegungen trägt die Bebauungsplanung Nr. 744 – Kirchhellener Straße / Mozartstraße – Rechnung.

Des Weiteren legt der LEP NRW in Kapitel 7 – Freiraum Ziele und Grundsätze u.a. zur Freiraumsicherung fest. Nach Grundsatz 7.1-1 soll der Freiraum erhalten werden; seine Nutz-, Schutz-, Erholungs- und Ausgleichsfunktionen sollen gesichert und entwickelt werden. Der Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Freiraums ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Darüber hinaus wird über Grundsatz 7.1-8 festgelegt, dass Bereiche, die sich aufgrund ihrer Struktur, Ungestörtheit und Erreichbarkeit für die naturverträgliche und landschaftsorientierte

Erholungs-, Sport- und Freizeitnutzung besonders eignen, für diese Nutzungen gesichert und weiterentwickelt werden sollen.

Diesen Grundsätzen trägt die Bebauungsplanung Nr. 744 – Kirchhellener Straße / Mozartstraße – Rechnung, da Sie eine Siedlungsflächenarrondierung nur bis zur Grenze des über den Landschaftsplan der Stadt Oberhausen definierten Landschaftsschutzgebiet des „Reinersbachtal“ ermöglicht und dabei eine behutsame aber doch klare Abgrenzung zwischen Siedlungs- und Freiraum begünstigt.

Der am 08.02.2017 in Kraft getretene LEP NRW soll punktuell geändert werden. Am 17.04.2018 hat das Landeskabinett dazu die Einleitung eines Änderungsverfahrens für den LEP NRW beschlossen, um mehr Freiräume für Kommunen, Wirtschaft und Bevölkerung zu schaffen. Hierzu wurde im Sommer 2018 ein Beteiligungsverfahren durchgeführt. Auf Basis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen hat das Landeskabinett am 19.02.2019 den entsprechenden Entwurf beschlossen.

Die vorliegende Planung wird von diesen Änderungen nicht berührt.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 744 verfolgten Hauptplanungsziele und die in ihm vorgesehenen Festsetzungen entsprechen somit dem LEP NRW.

B 1.2. Regionalplan Ruhr (Entwurf)

Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Ruhr hat in ihrer Sitzung am 06.07.2018 den Erarbeitungsbeschluss zur Aufstellung des Regionalplans Ruhr gefasst.

Der Entwurf des Regionalplans Ruhr (Stand: 25.04.2018) ist damit als sonstiges Erfordernis der Raumordnung i.S.v. § 3 (1) Nr. 4 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Im zeichnerischen Teil des Entwurfs des Regionalplans Ruhr ist das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) im Übergangsbereich zum Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFA) zugewiesen. Der Allgemeine Freiraum- und Agrarbereich (AFA) ist dabei zusätzlich mit regionalplanerischen Zielfestlegung eines „Regionalen Grünzugs“ belegt (vgl. Abb. 2).

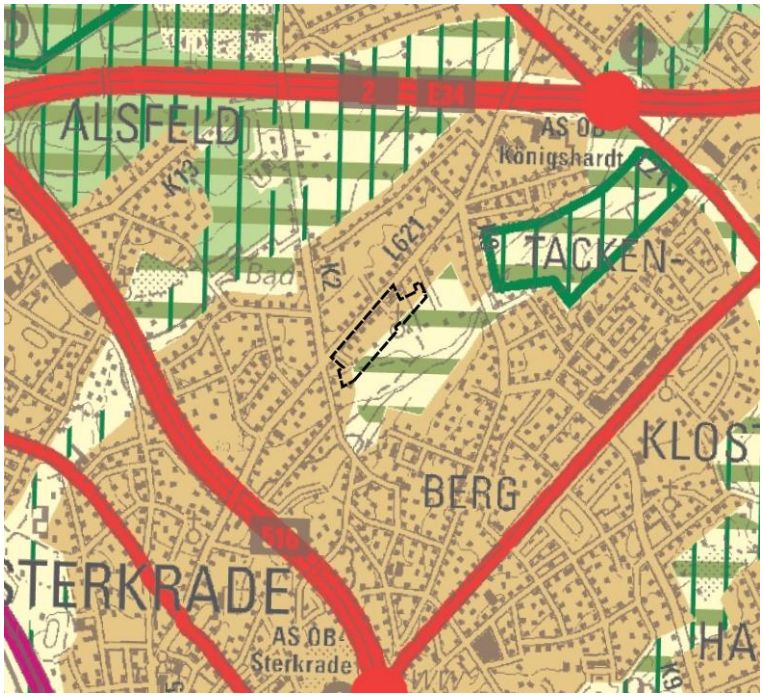

Abb. 2 Auszug aus dem Entwurf des Regionalplans Ruhr (Stand: 25.04.2018) © RVR

Mit dem Entwurf des Regionalplans Ruhr wird im Kapitel 1 – Siedlungsentwicklung u.a. die Stärkung der zentralen Orte (Ziel 1.1-1) und die Weiterentwicklung der Ober- und Mittelzentren (Grundsatz 1.1-2) postuliert. Siedlungsbereiche sollen in diesem Zusammenhang kompakt und flächensparend entwickelt werden (Grundsatz 1.1-5). Die bauleitplanerische Sicherung von Bauflächen und Baugebieten, die sich für den Wohnungsbau eignen, hat dabei bedarfsgerecht auf Basis der ruhrFIS-Siedlungsflächenbedarfsberechnung zu erfolgen (Ziel 1.2-1). Zugleich hat sich die Siedlungsentwicklung der Kommunen innerhalb der festgelegten Siedlungsbereiche zu vollziehen (Ziel 1.3-1), so dass Streu- und Splitterbebauung vermieden wird (Ziel 1.3-2).

Diesen derzeit im Entwurf vorliegenden Ziel und Grundsatzfestlegungen trägt die Bebauungsplanung Nr. 744 – Kirchhellener Straße / Mozartstraße – Rechnung.

Des Weiteren legt der Entwurf des Regionalplans Ruhr in Kapitel 2 – Freiraumentwicklung Ziele und Grundsätze u.a. zur allgemeinen Freiraumentwicklung und zu Regionalen Grünzügen fest. Nach Grundsatz 2.1-1 sollen bestehende Freiräume zur Sicherung und Entwicklung ihrer Nutz- und Schutz-, Erholungs- und Ausgleichsfunktionen sowie ihrer Landschaftsbildqualität gesichert und entwickelt werden. Der Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Freiraums ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Darüber hinaus wird über Grundsatz 2.1-4 festgelegt, dass die landschaftliche Erlebniswirksamkeit siedlungsnaher Freiräume erhöht werden soll und dazu die Einbindung von Siedlungen in die umgebende Landschaft durch naturraum- und siedlungstypische Ortsrandstrukturen verbessert werden soll. Nach den Zielen 2.2-1 und 2.2-2 sind darüber hinaus Regionale Grünzüge zu sichern und zu entwickeln sowie grundsätzlich vor einer Inanspruchnahme für Siedlungszwecke zu schützen. Die Regionalen Grünzüge sind des Weiteren ökologisch aufzuwerten (Ziel 2.2-4).

Diesen derzeit im Entwurf vorliegenden Ziel und Grundsatzfestlegungen trägt die Bebauungsplanung Nr. 744 – Kirchhellener Straße / Mozartstraße – Rechnung, da Sie eine Siedlungsflächenarrondierung nur bis zur Grenze des über den Landschaftsplan der Stadt

Oberhausen definierten Landschaftsschutzgebiet des „Reinersbachtal“ ermöglicht und dabei eine behutsame aber doch klare Abgrenzung zwischen Siedlungs- und Freiraum begünstigt. Der Charakter des Reinersbachtals als Bestandteil raumordnerisch festgelegter Regionaler Grünzüge wird dadurch geschärft, da nunmehr eine klare Grenze zum Siedlungsraum bauleitplanerisch begründet wird. Grundsätzlich im Rahmen der Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen der Bauleitplanung können darüber hinaus dazu genutzt werden, das Reinersbachtal als Bestandteil eines Regionalen Grünzuges ökologisch aufzuwerten.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 744 verfolgten Hauptplanungsziele und die in ihm vorgesehenen Festsetzungen entsprechen somit auch dem Entwurf des Regionalplans Ruhr.

B 1.3. 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 (RFNP) gemäß § 25 Landesplanungsgesetz (LPlG) in der Fassung vom 03.05.2005 erarbeitet, der als integraler Bestandteil des Regionalplans aufgestellt wurde und zugleich die Funktion eines Regionalplans und eines gemeinsamen Flächennutzungsplans gemäß § 204 BauGB übernimmt.

Der RFNP ist mit der Bekanntmachung am 03.05.2010 wirksam und damit gemäß § 25 (4) LPlG Ziel der Raumordnung geworden. Er enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 744 folgende Darstellungen:

Bauleitplanung / Regionalplanung

- Wohnbaufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (W / ASB)

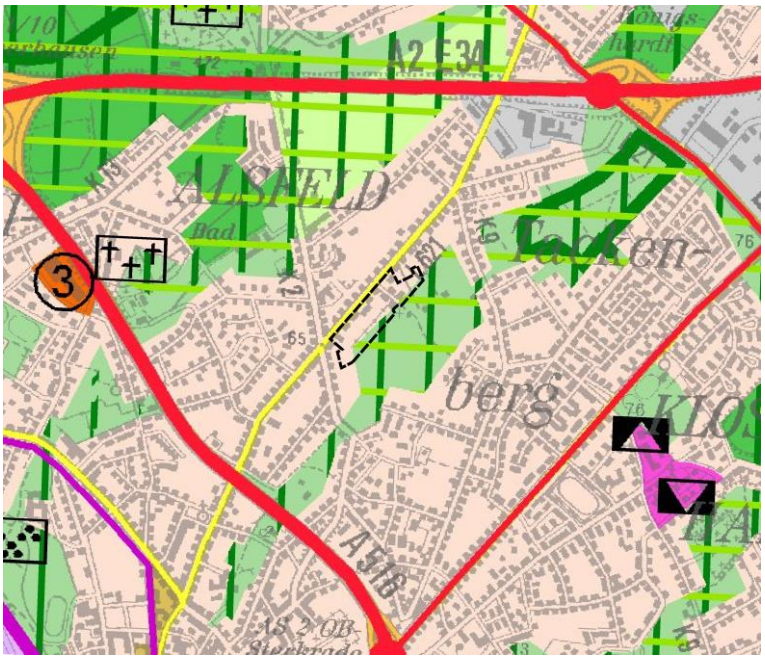

Abb. 3 Auszug aus dem RFNP © Stadt Oberhausen

Südöstlich an das Plangebiet grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Reinersbachtal“, das im RFNP auf der bauleitplanerischen Ebene als Grünfläche und auf der regionalplanerischen Ebene zusätzlich als „Regionaler Grünzug“ und als „Bereich zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung (BSLE)“ ausgewiesen ist.

Die geplanten Reinen Wohngebiete i.S.v. § 3 BauNVO sowie die geplanten Allgemeinen Wohngebiet i.S.v. § 4 BauNVO entsprechen den Darstellungen des RFNP.

Der Bebauungsplan Nr. 744 ist im Sinne des § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst und im Sinne des § 8 (2) BauGB aus dem RFNP entwickelt.

Nach Inkrafttreten wird der derzeit im Entwurf vorliegende Regionalplan Ruhr die Regionalplanebene des RFNP ablösen.

B 2. Stadtentwicklungskonzept (STEK)

Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

Das STEK 2020 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Plan „Flächennutzung“ eine Wohnbaufläche dar.

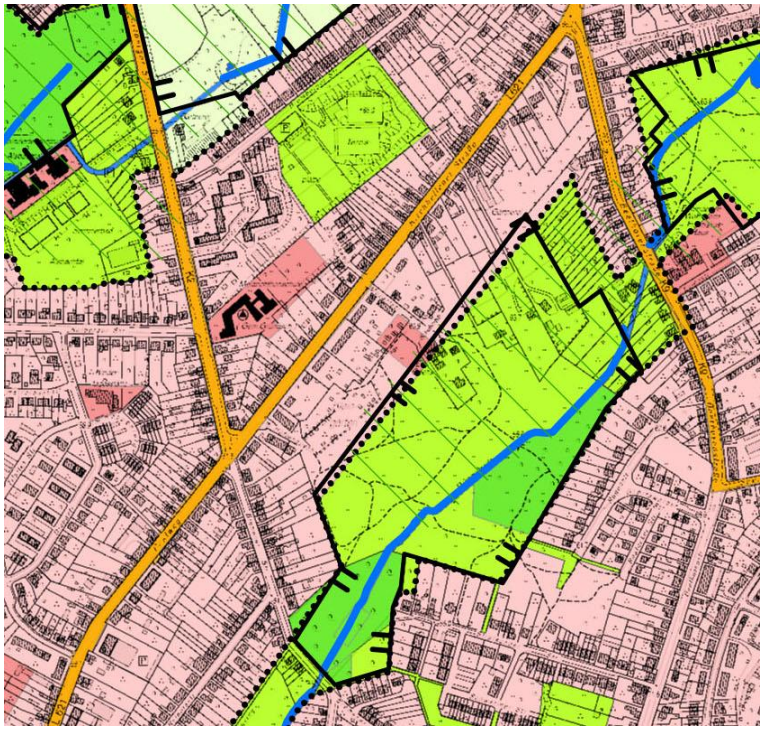

Abb. 4 Auszug aus dem STEK 2020 – Plan „Flächennutzung“ © Stadt Oberhausen

Im „Maßnahmenplan“ des STEK 2020 ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Maßnahme „Wohnbaupotenzial Nr. 13.34“ vorgesehen. Die Maßnahme sieht durch die Schaffung von Wohnraum einen Beitrag zur Entwicklung und Stabilisierung des Stadtteils insbesondere durch junge Familien vor.

Abb. 5 Auszug aus dem STEK 2020 – Plan „Maßnahmen“ © Stadt Oberhausen

Der Bebauungsplan Nr. 744 folgt demnach auch den Zielsetzungen des STEK 2020 und berücksichtigt dessen stadtentwicklerische Zielsetzungen.

B 3. Studie Wohnen in Oberhausen

Der Rat der Stadt Oberhausen hat am 19.11.2018 den Endbericht der aktualisierten Studie „Wohnen in Oberhausen“ zur Kenntnis genommen und beschlossen, die in diesem Gutachten vorgeschlagene Zielzahl von 5.000 Wohnungen (2.900 WE in Mehrfamilienhäusern und 2.100 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern) für den Wohnungsneubau (vgl. Kapitel 10.4 der Studie „Wohnen in Oberhausen“) bis 2030 im Sinne einer angebotsorientierten Wohnungsmarktpolitik planerisch zu befördern.

Bereits nach den Ergebnissen der Wohnungsmarktanalyse im Rahmen der Studie „Wohnen in Oberhausen“ des Instituts für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH aus dem Jahr 2006 bestehen für den Stadtbezirk Sterkrade die größten Wohnungsbaupotentiale in Oberhausen (rd. 70 % der gesamtstädtischen Wohnungsbaupotentiale). Auch die Studie "Wohnen in Oberhausen 2017" bestätigt weiterhin diese Bedarfe.

Darüber hinaus attestiert die Studie, dass das sog. „obere Wohnungsmarktsegment“ mit ca. 15-20% einen relativ kleinen Anteil am Gesamtwohnungsmarkt der Stadt Oberhausen ausmacht. Zur Förderung dieses Segmentes bedarf es im positiven Sinne imageprägender Stadtviertel. Entsprechend ist es zielführend, den Marktanteil des oberen Marktsegmentes um mehrere Prozentpunkte so zu vergrößern, dass damit höherwertige Standorte sichtbarer und damit besser wahrnehmbar werden (vgl. Kapitel 10.2 der Studie „Wohnen in Oberhausen“).

Im Rahmen einer Neubaupolitik unter der am 19.11.2018 durch den Rat der Stadt Oberhausen gefassten Beschlusslage bedeutet dies für Oberhausen, dass die Nachfrage

nach dem klassischen Einfamilienhausbau grundsätzlich befriedigt werden sollte, um Abwanderung insbesondere in den Landkreis Wesel zu verhindern. Angesichts der zunehmenden Bedeutung von Bestandsimmobilien aufgrund des Genrationswechsels, die in der Regel relativ preiswert auf den Markt kommen, sollte sich das Angebot dabei zunehmend in das obere Marktsegment verschieben. Damit könnte gleichzeitig stärker das Zuzugspotenzial aus den benachbarten Städten genutzt werden (vgl. Kapitel 11.3 der Studie „Wohnen in Oberhausen“).

Der Bebauungsplan Nr. 744 folgt demnach auch den Zielsetzungen der Studie Wohnen in Oberhausen und setzt die darüber postulierte, gezielte Schaffung von Wohnraum auch im oberen Marktsegment an einer städtebaulich sinnvollen Stelle um.

B 4. Landschaftsplan

Das Bebauungsplangebiet Nr. 744 befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen vom 02.05.1996. Es grenzt allerdings direkt an das Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.2.8 „Reinersbachtal“ an.

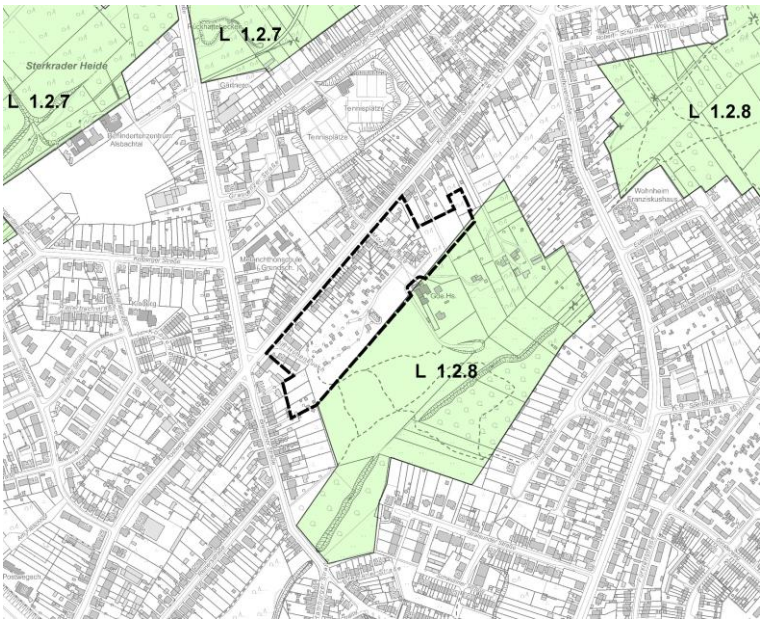

Abb. 6 Auszug aus dem Landschaftsplan © Stadt Oberhausen

Das Schutzgebiet umfasst mehrere voneinander durch Straßen getrennte kleinere Landschaftsräume, die vom Reinersbach durchflossen werden und die wie ein grünes Band in die Wohnbebauung hineinragen. Die Flächen werden als Naherholungsgebiet von der umliegenden Bevölkerung intensiv genutzt.

Der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes umfasst insbesondere:

- Erhaltung und Entwicklung der artenreichen und wertvollen Gehölze (Birkenbruch, Erlen-Ufergehölz, Bruchweidengebüsch) entlang des Bachlaufes,
- Erhaltung der Brut- und Nahrungsbiotope zahlreicher Vogelarten,
- Erhaltung und Entwicklung von Grünlandbrachen, Heideflächen und Nasswiesen im oberen Reinersbachtal,

- Erhaltung und Entwicklung des Lebensraumes für verschiedene Amphibienarten und zahlreiche Insektenarten,
- Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung des Reinersbaches wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes durch die gliedernde und belebende Wirkung der Gehölzbestände, Waldränder und des Bachlaufes
- Erhalt der Bedeutung der Waldflächen für den Klimaausgleich, den Lärm- und Immissionsschutz,
- Erhalt der Bedeutung des siedlungsnahen Freiraumes für die lokale naturnahe Erholung.

Darüber hinaus soll keine über den bisherigen Umfang hinausgehende Erschließung für die Erholung vorgenommen werden.

B 5. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet liegen weder rechtskräftige noch im Verfahren befindliche Bebauungspläne vor.

C. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

C 1. Allgemeines

Das städtebauliche Konzept greift die Zielsetzung einer zeitgemäßen und landschaftsverträglichen Wohnbaulandentwicklung im oberen Wohnungsmarktsegment auf. Die konzeptionelle Gestaltung des Baugebietes soll sich sowohl nach der örtlichen Bestandsbebauung und den landschaftlichen Ausprägungen des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes, als auch nach einer energieoptimierten Bauweise ausrichten.

Unter Einbeziehung der Bestandsbebauung entlang der Kirchhellener Straße ist eine hochwertige arrondierende Wohnbebauung mit einer städtebaulich geordneten aufgelockerten Formgebung geplant, die sich zum südlich angrenzenden Grünzug / Landschaftsschutzgebiet „Reinersbachtal“ behutsam gliedert und dem sensiblen Landschaftsraum angemessen Rechnung trägt (vgl. Abb. 6).

Das Bebauungskonzept sieht, ausgehend von der bestehenden geschlossenen Straßenrandbebauung der Straßen Kirchhellener Straße, Am Hüttenbusch und Mozartstraße, eine offene und lockere Bebauung vornehmlich durch Einzelhäuser vor. Über die neu zu schaffenden Quartiersplätze an den Anschlusspunkten Am Hüttenbusch und Mozartstraße soll eine Verknüpfung der Bestandsbebauung mit der Neubebauung erfolgen.

Das städtebauliche Konzept ermöglicht grundsätzlich eine nach den Kriterien der energieoptimierten Bauweise ausgerichtete Wohnbebauung. Die Gebäudeanordnung mit der Hauptwohnseite kann konsequent in südlicher bzw. südwestlicher Ausrichtung erfolgen. Die Ausrichtung kann grundsätzlich zu einer hohen Energieeinsparung führen. Vorgesehen ist eine ein- bzw. zweigeschossige Bebauung mit Flach- oder Pultdächern, die begrünt werden sollen.

Durch eine lockere Aufreihung nach Süden ausgerichteter Wohnhäuser entlang des Straßenverlaufes wird sichergestellt, dass der Landschaftsraum, bedingt durch das Geländegefälle und eine mögliche versetzte Anordnung der Gebäude, nahezu von jedem Objekt erlebbar bzw. erfassbar gemacht wird.

Wichtiger Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes ist auch eine offene Führung des Niederschlagswassers, die mit Grünkorridoren und einer Einbindung in die Platz- und Verkehrsflächen die Aufenthalts- / Gestaltungsqualität im Quartier erhöhen soll. Ein hoher städtebaulicher, ökologischer und ökonomischer Effekt soll so für das Plangebiet erzielt werden. Das Bebauungskonzept richtet sich nach dem Leitbild der integralen Wasserwirtschaft aus und ist darüber hinaus inhaltlich an die „ Zukunftsinitiative Wasser in der Stadt von Morgen“ angelehnt.

Der Übergang zum Landschaftsraum steht in Verbindung mit der Ausgestaltung der Anschlusspunkte - Regenrückhaltebecken im Westen (offene, naturnah ausgestaltete Mulde) und der Platzbereich vor dem Gemeindehaus der Ev. Kirchengemeinde im Osten. Die Hausgärten der südlichen Bebauung mit den bepflanzten Bereichen (Oberflächenwasserführung) puffern als Grünkorridore die Übergangszone zum unmittelbar angrenzenden Landschaftsschutzgebiet ab.

Ein „Energie-Klimaschutz-Konzept“, für die Bebauungsplanung Nr. 744 – Kirchhellener Straße / Mozartstraße – wird derzeit geprüft und im weiteren Verfahren in die Planung eingebunden.

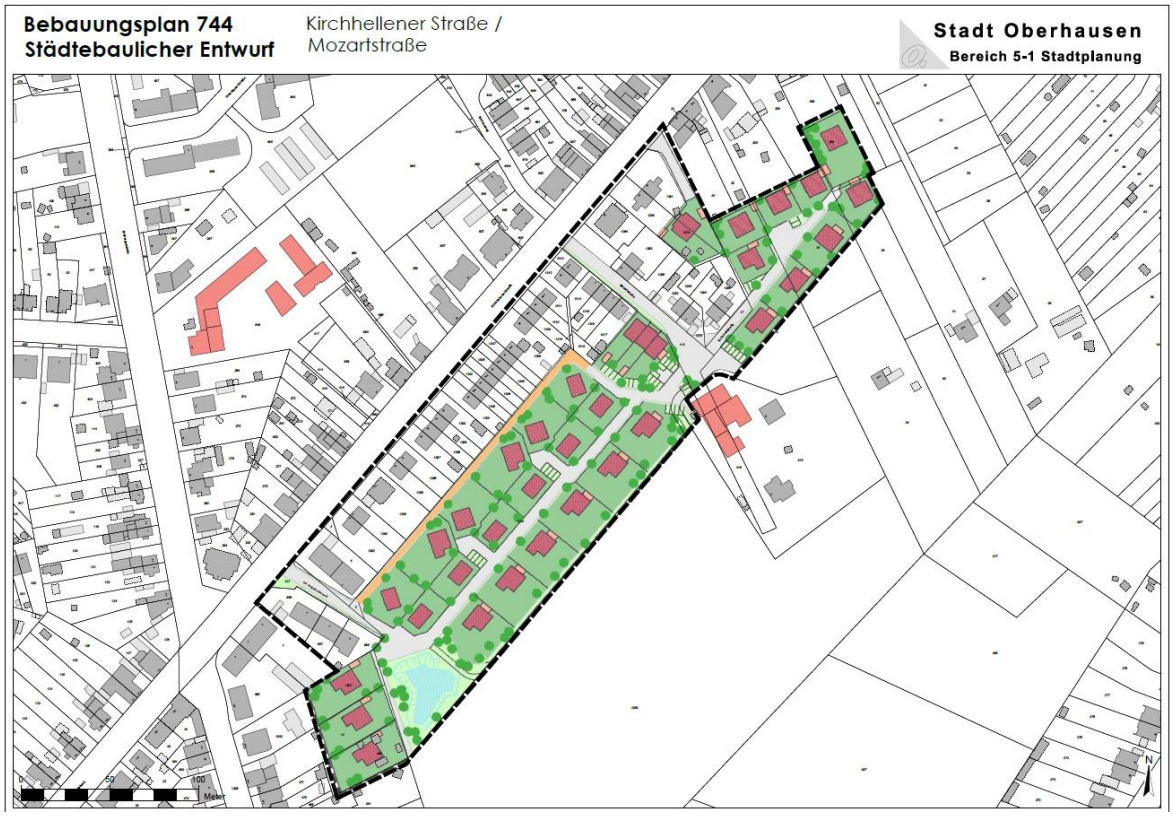

Abb. 6 Städtebaulicher Entwurf Dipl.-Ing. Gregor Baumeister Stadt- und Regionalplaner Stand 06/2019
© Stadt Oberhausen

Die Grundsätze des städtebaulichen Konzeptes der geplanten Siedlungsarrondierung lassen sich in Stichworten wie folgt zusammenfassen:

- Behutsame Nachverdichtung,
- Ausweisung von Wohnbauland für das obere Wohnungsmarktsegment,
- Bebauung mit hoher städtebaulicher Qualität,
- der Umgebung angepasste, arrondierende Wohnbebauung unter Berücksichtigung der vorhandenen Grün- und Naherholungsstrukturen,
- zeitgemäßes umweltverträgliches Bauen,
- Prüfung der Berücksichtigung der Belange einer klimagerechten Stadtentwicklung,
- Sicherung erhaltenswerter Gehölzstrukturen.

C 2. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird im Wesentlichen durch die Verbindung der bestehenden Straßen / Straßenabschnitte Im Hüttenbusch und

Mozartstraße bzw. Schubertstraße durch eine parallel zur Kirchhellener Straße verkehrsberuhigt ausgebaute öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Die Anschlusspunkte der Verbindung bzw. die heutigen Endpunkte der bestehenden Straßen Im Hüttenbusch und Mozartstraße bzw. Schubertstraße werden als Quartiersplätze mit unterschiedlicher Nutzungsintensität ausgestaltet. Die Ausgestaltung der Quartiersplätze dient den Funktionsanforderungen, der Aufenthaltsqualität sowie der Stadtraumgestaltung. An der Verbindungsachse werden nach Nordwesten zwei kleine Aufweitungsbereiche (Stiche) als Erschließungsanger platziert.

Zur Gewährleistung einer rückwertigen Andienung der Grundstücke der Bestandsbebauung an der Kirchhellener Straße erfolgt eine Wegeführung (Mistweg).

Für die Erschließung der westlichen Bebauung in der Verlängerung der Straße Im Hüttenbusch wird ebenfalls eine verkehrsberuhigte öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen, die als kurzer Stich befahrbar ist und im Übergang zum südlich angrenzenden Landschaftsraum als Fußweg weiter geführt werden soll.

C 3. Umwelt- und Klimaschutz

Die Neubebauung ist als arrondierende, landschaftsverträgliche Wohnbebauung im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung der Straßenrandbebauung an der Kirchhellener Straße zwischen der Straße Im Hüttenbusch im Westen und Mozartstraße bzw. Schubertstraße im Osten vorgesehen.

Ein „Energie-Klimaschutz-Konzept“, das eine CO_2 – neutrale wohnbauliche Nachverdichtung ermöglichen soll, wird derzeit geprüft und im weiteren Verfahren in die Planung eingebunden.

D. GEPLANTE BEBAUUNGSPLANFESTSETZUNGEN

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

Die Bestandsbebauung soll als „Allgemeines Wohngebiet“ i.S.v. § 4 BauNVO festgesetzt werden Für die Neubebauung des städtebaulichen Konzeptes ist hingegen eine planungsrechtliche Ausweisung als „Reines Wohngebiet“ i.S.v. § 3 BauNVO vorgesehen.

Das Plangebiet soll damit grundsätzlich dem Wohnen i.S.v. § 3 (2) Nr. 1 BauNVO bzw. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO dienen.

Im Zusammenhang mit der zur lärm- und verkehrsintensiveren Kirchhellener Straße ausgerichteten Bestandsbebauung sollen darüber hinaus auch grundsätzlich der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe i.S.v. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitlich und sportliche Zwecke i.S.v. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO (wie z.B. Arztpraxen oder Einrichtungen für Soziale Dienste der Gesundheitsvorsorge) allgemein zulässig sein. Damit wird auch die Art der baulichen Nutzung des näheren Umfeldes aufgegriffen.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen aufgrund des mit diesen Nutzungen in der Regel verbundenen Verkehrsaufkommens und Störpotenzials nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Für die geplante Neubebauung im Hinterland der Kirchhellener Straße ist demgegenüber eine vergleichsweise ruhigere Wohnlage im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet des Reinersbachtals vorgesehen, so dass hier ein reines Wohngebiet i.S.v. § 3 BauNVO festgesetzt werden sollen.

Die gemäß § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen aufgrund des mit diesen Nutzungen in der Regel verbundenen zusätzlichen Störpotenzials nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

D 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet wird grundsätzlich eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und den Höchstwerten aus der BauNVO für WA-Wohngebiete (§ 17 BauNVO).

Im Übergang zum Landschaftsraum soll zur harmonischen und landschaftsverträglichen städtebaulichen Gestaltung eine maximal eingeschossige Bebauung zulässig sein. Darüber hinaus soll eine GRZ von 0,3 ausgewiesen werden, um in Kombination mit der Festsetzung von Mindestmaßen für Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke (vgl. D 4) eine aufgelockerte und durchlässige Bebauung zum Landschaftsschutzgebiet zu gewährleisten.

Die maximal zulässige Höhe aller baulichen Anlagen i.S.v. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO soll im weiteren Verfahren durch entsprechende textliche Festsetzungen in Abhängigkeit der Höhenentwicklung der umliegenden Bestandsbebauung geregelt werden, um ein harmonisches städtebauliches Einfügen und einen gestaffelten Übergang in den Landschaftsraum zu gewährleisten.

D 3. Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet akzentuieren die Straßenräume und schaffen eine städtebaulich geordnete Raumbildungen. Zudem sollen im Inneren des Plangebietes die städtebaulich erwünschte „Angerausbildung“ akzentuiert werden.

Im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet werden vergleichsweise große überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen. In Kombination dieser Festsetzung mit der maximal zulässigen GRZ von 0,3 (vgl. D 2) sowie der Festsetzung von Mindestmaßen für Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke (vgl. D 4) wird so jedoch eine aufgelockerte Bebauung gesichert und zugleich ein hohes Maß an Flexibilität für die Stellung der konkreten Baukörper ermöglicht.

D 4. Mindestmaße für Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Festsetzung von Mindestmaßen für Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke erfolgt im weiteren Verfahren textlich. Dies ist für bestimmte Teile des Plangebietes zwingend erforderlich, um eine aufgelockerte Bebauung im Süden des Plangebiets sicherzustellen.

D 5. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Die Regelung der Zulässigkeit von Nebenanlagen wird im weiteren Verfahren geprüft.

D 6. Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die öffentliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen Mozartstraße und Im Hüttenbusch. Diese Erschließung ist als Ringstraße bzw. in der Verlängerung der Schubertstraße als Stichstraße geplant. Die Dimensionierung der Ringerschließung und der Stichstraße erfolgt auf der Grundlage der Ausbauanforderung für eine öffentliche Anliegerwohnstraße „Verkehrsberuhigter Bereich“ gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Mit der Anordnung der auskragenden Baumscheiben und Stellplätze wird der Regelquerschnitt minimiert und somit grundsätzlich einer Reduzierung der Flächenversieglung Rechnung getragen.

D 7. Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

In Höhe des kleinen Quartiersplatzes an der Mozartstraße / Schubertstraße soll eine Fläche für Versorgungsanalagen festgesetzt werden, um – bei positiven Prüfergebnissen hinsichtlich eines „Energie- und Klimaschutzkonzeptes“ für die geplante Bebauung – an dieser Stelle ein BHKW in die städtebauliche Struktur einbinden zu können. Die Qualifizierung dieser Festsetzung erfolgt im weiteren Verfahren.

D 8. Flächen für die Entwässerung / Entwässerungskonzept (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Zur planungsrechtlichen Sicherung von Flächen, die die Funktionsfähigkeit einer offenen Oberflächenwasserführung des Regenwassers gewährleistet, sollen die erforderlichen Flächen mit einer Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB belegt werden.

Neben der offenen Oberflächenwasserführung soll auch ein Regenrückhaltebecken durch eine derartige Festsetzung gesichert werden.

D 9. Öffentliche und Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die zentralen Regenrückhalteanlage sowie die offene Oberflächenwasserführung des Regenwassers entlang der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet sollen als öffentliche Grünfläche gesichert werden.

Es ist darüber hinaus vorteilhaft, die gesamte offene Oberflächenwasserführung des Regenwassers auf öffentlichen Flächen zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang wird derzeit noch die Festsetzungstechnik jener Flächen für die Entwässerung geprüft, die gemäß den derzeitigen zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanvorentwurfs weder innerhalb einer öffentlichen Grünfläche, noch innerhalb einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

D 10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Zur Gewährleistung einer rückwertigen Andienung der Grundstücke der Bestandsbebauung an der Kirchhellener Straße erfolgt eine Wegeführung (Mistweg). Diese Wegeführung soll über ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger abgesichert werden. Die Fläche wurde bewusst nicht als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, da sie sich im Ausbaustandart als Mistweg merklich vom Ausbaustandart einer öffentlichen Verkehrsfläche unterscheiden soll. Eine Überführung der Fläche in öffentliche Trägerschaft wird derzeit geprüft.

D 11. Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet „Reinersbachtal“ erfolgt für das zentral gelegene Baufeld als Abschluss der jeweiligen Baugrundstücke eine

Pflanzgebotsfestsetzung gem. § 9 (2) Nr. 25 BauGB. Durch diese Festsetzung soll ein ökologisch sensibler, landschaftsbildverträglicher Übergang in das Landschaftsschutzgebiet erreicht werden. Diese zeichnerische Festsetzung wird im weiteren Verfahren durch eine entsprechende Pflanzliste als textliche Festsetzung inhaltlich fundiert.

Kombiniert hierzu soll auch die noch zu entwickelnden Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen städtebauliche Wirkung entfalten (vgl. D 12).

D 12. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018)

Zur Gewährleistung eines homogenen Erscheinungsbildes sollen innerhalb der festgesetzten Baugebiete nur Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer zulässig sein. Begrünungsmöglichkeiten der Dachflächen sollen im weiteren Verfahren geprüft und bei positivem Prüfergebnis textlich festgesetzt werden.

Im weiteren Verfahren sollen textliche Festsetzungen zur Gewährleistung von landschaftsbildverträglichen Grundstückseinfriedungen entwickelt werden.

Es ist derzeit in der Prüfung, ob für das Plangebiet ein Gestaltungshandbuch entwickelt werden soll, dass Bauwilligen hinsichtlich der städtebaulich-architektonischen Ausgestaltung des Bebauungsplangebietes an die Hand gegeben wird. In jedem Fall sollen aber im weiteren Verfahren Gestaltungsfestsetzungen hinsichtlich farblicher Gestaltung und Materialität von Fassaden, Dacheindeckungen etc. entwickelt werden.

E. U M W E L T V E R T R Ä G L I C H K E I T

E 1. Allgemeines

Für den Bebauungsplan Nr. 744 – Kirchhellener Straße / Mozartstraße – ist eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht nach § 2 (4) BauGB i.V.m. § 2a BauGB zu erstellen. Darin sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung gemäß Anlage 1 zum BauGB zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bebauungsplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissenstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

Der Umweltbericht ist außerdem Trägerverfahren für die Eingriffsregelung und ggf. für die Belange der europäischen Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie). Außerdem werden die artenschutzrechtlichen Belange entsprechend § 44 BNatSchG berücksichtigt. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in die Abwägung einzustellen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange um Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bzw. des Umweltberichtes gebeten.

In diesem Kapitel wird eine Kurzzusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse des derzeit noch in der Erstellung befindlichen Umweltberichtes dargelegt werden. Der Umweltbericht als solcher wird den gesonderten Teil B dieser Begründung bilden.

Es wird darauf hingewiesen, dass derzeit keine Hinweise vorliegen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird und dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemein-schaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen. Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind, gibt es ebenfalls nicht.

E 2. Eingriffsregelung / Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Begleitend zur Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 744 – Kirchhellener Straße / Mozartstraße – wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Im Rahmen des Fachbeitrages wird die heutige Umweltsituation ermittelt und bewertet, der durch das Planungsvorhaben bedingte Eingriff in Natur und Landschaft nach Art und Umfang quantifiziert und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe aufgezeigt. Grundidee dabei ist ein generelles Verschlechterungsverbot für Natur und Landschaft.

Die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung erfolgt auf der Grundlage von § 1a (3) BauGB i.V.m. §§ 14, 15 und 17 BNatSchG und wird im weiteren Verfahren im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags ergänzt.

E 3. Artenschutz / Planungsrelevante Arten

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen von Bauleitplanverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben ergibt sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 BNatSchG i.V.m. § 45 (7) BNatSchG.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gilt es zu überprüfen, ob es durch das Vorhaben ggf. zu Verstößen gegen die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG kommt. Zu den in § 44 (1) BNatSchG aufgeführten Verboten gehören u. a. das Nachstellen, Fangen, Verletzen oder Töten geschützter Tierarten sowie die Entnahme aus der Natur, die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen. Die Verbote gelten sinngemäß auch für wildwachsende Pflanzen der geschützten Arten und deren Standorte. Falls durch das Vorhaben Verbotstatbestände erfüllt werden, sind die Ausnahmeregelungen des § 45 (7) BNatSchG zu beachten.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Betrachtung wird das Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Untersuchungsraum geprüft und in einem Artenschutzfachbeitrag dokumentiert. Dieses planungsbegleitende Fachgutachten wird derzeit erstellt und im weiteren Verfahren in diese Bebauungsplanung eingespeist.

E 4. Belange des Immissionsschutzes

Lärmbelastung

Nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind innerhalb eines Bauleitplanverfahrens u.a. auch die Belange des Immissionsschutzes, und dazu gehört auch insbesondere der Schallschutz, zu berücksichtigen und mit anderen Belangen gegeneinander und untereinander abzuwägen. Ein planungsrelevantes Lärm- bzw. Schallschutzgutachten befindet sich derzeit in der Erarbeitung. In diesen Gutachten sind vor allem folgende potentielle Emissionsquellen zu betrachten:

- Straßen- und Schienenverkehr (umgebende Straßen- und Schienenverbindungen),
- Freizeit und Kultur (Gemeindezentrum der evangelischen Kirche).

Die Belange des Immissionsschutzes sollen – sofern erforderlich – auf Basis des noch in der Erstellung befindlichen Schallschutzgutachtens im weiteren Verfahren durch entsprechende textliche Festsetzungen geregelt werden

E 5. Klimaschutz (Abwägung gemäß § 1a (5) BauGB)

Die Klimaschutznovelle des Baugesetzbuches (BauGB) von Juli 2011 bildet die gesetzliche Grundlage für eine klimagerechte Stadtentwicklung. So soll nach § 1a (5) BauGB

„den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“

Inwieweit die Bebauungsplanung Nr. 744 – Kirchhellener Straße / Mozartstraße – den Belangen des Klimaschutzes Rechnung trägt, wird im weiteren Verfahren erarbeitet, geprüft und in diese Bebauungsplanung eingespeist.

F. W E I T E R E B E L A N G E

F 1. Erschließung / Erschließungskonzept / Stellplätze

Das Plangebiet ist über bestehende Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs an der „Kirchhellener Straße“ an das öffentliche Nahverkehrssystem angebunden.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes für den Individualverkehr erfolgt über die Kirchhellener Straße. Die geplanten Wohnbauflächen südlich der Kirchhellener Straße werden über die Straßen Im Hüttenbusch und Mozartstraße erschlossen.

Die innere verkehrliche Erschließung des Plangebietes für den Individualverkehr soll in zwei Abschnitten erfolgen:

- Die innere Erschließung des östlichen Abschnittes erfolgt über die Mozart- und Schubertstraße und bildet am Ende der verlängerten Schubertstraße einen kleinen Quartiersplatz aus, der auch als Wendeanlage dienen soll. Das nordöstliche Plangrundstück ist über eine kurze Zufahrt an den Quartiersplatz angeschlossen.

- Der Endpunkt der Mozartstraße und Anbindungspunkt Schubertstraße soll als größerer Quartiers- bzw. Verkehrsplatz mit einem Wendekreis für Müllfahrzeuge ausgerichtet werden. Dieser zentrale Platz übernimmt eine Verteilungsfunktion der Verkehre und dient mit erweiterten Aufenthaltsfunktionen den angeschlossenen Einrichtungen (Kindergarten, Gemeindehaus Ev. Kirchengemeinde). Die Anordnung der Stellplatzanlagen dient dem ungestörten Verkehrsablauf. Ebenso ist der potentielle BHKW-Standort als Versorgungsfläche an dem zentralen Verkehrsplatz funktional angebunden.

- Die innere Erschließung des westlichen Abschnittes soll über eine neu anzulegende Verbindungswohnstraße zwischen Mozart- / Schubertstraße und der Straße Im Hüttenbusch erfolgen. Durch diese Verbindung werden zwei derzeit bereits bestehende Erschließungsäste verbunden und zu einer Ringerschließung weiterentwickelt. Zusätzlich soll im südlichen Teilbereich über eine Stichstraße, welche am Quartiersplatz Im Hüttenbusch angebunden ist, die Erschließung der angehängten westlichen Planbebauung erfolgen. Ein Befahren dieses Zufahrtsweges (Wohnstichstraßen) durch Müllfahrzeuge ist durch die Anordnung von Mülleimersammelstelle am Quartiersplatz „Im Hüttenbusch“ im Bereich der Ein- und Ausfahrt der Wohnstichstraßen, nicht erforderlich.

Die öffentlichen Erschließungsstraßen sollen als reine Anliegerstraßen / verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet und genutzt werden. Die Verkehrsfrequenz wird somit nur von den Anliegern bestimmt. Eine Ausbildung der Verkehrsflächen als Mischverkehrsflächen wird geprüft.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze (Anwohnerstellplätze) sollen innerhalb der Wohnbaugrundstücke nachgewiesen werden. Die Deckung des Parkraumbedarfs für Besucher soll innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen und nachgewiesen werden.

Die Niederschlagswässer der Straßen-/ Verkehrsflächen sollen über nach unten abgedichtete Rinnen, Mulden sowie über Sammler im Freigefälle in Richtung

Regenrückhaltung geführt werden. Die Verkehrsflächen werden durch begleitende Rinnen, begrünte Mulden (Wasserflächen) charakterisiert.

Eine Begrünung innerhalb des Straßenraumes soll nur im Randbereichen von Parkplätzen und in dafür ausgewiesenen Flächen (Korridore) stattfinden, um den kostenträchtigen Pflegeaufwand und die Erhaltung des Straßenbegleitgrünes gering zu halten und für die Kanalbau- und Versorgertrasse keine zusätzlichen Zwangspunkte zu schaffen. Für zweckgebundene Verkehre (Feuerwehr und Müllfahrzeuge) bestehen durch die Umfahrt (Ring) überall Zugangs- und Abfahrtsmöglichkeit ohne zu wenden.

F 2. Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentwässerung des Plangebietes erfolgt mit Anschluss an das bestehende Kanalsystem. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept wird derzeit erstellt, mit den Fachämtern abgestimmt und im weiteren Verfahren in diese Bebauungsplanung eingespeist.

Für das Plangebiet liegen drei Einleitungsmöglichkeiten für die Einleitung der häuslichen Schmutzwässer vor. Ein Teil der Schmutzwässer, für die ein direkter Freispiegelanschluss nicht möglich ist, soll über eine gesonderte Freispiegelleitung in Richtung Südwesten zu einem Schmutzwasserpumpwerk geleitet werden. Von dort aus sollen die Schmutzwässer mittels Druckrohrleitung zum Übergabeschacht in der Straße Im Hüttenbusch gepumpt werden. Die örtliche Lage des Pumpwerkes ergibt sich aus der Höhentopographie des Plangebietes und sollte außerhalb der direkten Wohnbebauung liegen.

Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist differenziert zu betrachten.

Für die Bestandsbebauung im Plangebiet gilt, dass diese Grundstücke vor dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wurden und somit § 55 (2) WHG nicht unmittelbar Geltung beansprucht. Unabhängig davon wird geprüft, ob die Bodenverhältnisse zukünftig ein vor Ort Halten bzw. Versickern der Niederschlagswässer ermöglichen. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept wird derzeit erstellt und mit den Fachämtern abgestimmt.

Für die Neubebauung im Plangebiet gilt, dass diese Grundstücke nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden und somit § 55 (2) WHG unmittelbar Geltung beansprucht. Demnach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Bodenverhältnisse des Plangebietes werden vor diesem Hintergrund derzeit geprüft, ob zukünftig ein vor Ort Halten bzw. Versickern der Niederschlagswässer ermöglicht werden kann, oder ob eine Trennentwässerung zur Abscheidung des Niederschlagswassers vom Schmutzwasser erforderlich ist. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept wird derzeit erstellt, mit den

Fachämtern abgestimmt und im weiteren Verfahren in diese Bebauungsplanung eingespeist.

Die Niederschlagswässer der Neubebauung sollen dabei nach derzeitigem Planungsstand offen über ein Muldensystem mit nach unten abgedichteten Rigolen in südliche Richtung des Plangebietes bis zum geplanten Regenrückhaltebecken geführt werden. Die zentrale Regenrückhaltefläche liegt im südwestlichen Bereich des Plangebiets, in einem vorhandenem Grünbereich, der zukünftig als Fläche für die Wasserwirtschaft ausgewiesen werden soll. Dieser Standort leitet sich aus der topographischen Lage (Höhenentwicklung) des Plangebietes ab und soll so angeordnet werden, dass es in der Nähe der Einleitungsstellen (gedrosselte Einleitung in den Reinersbach) liegt.

BHKW-Wärmeversorgung/ Nahwärmenetz

Für eine klimaschützende und energieeffiziente bauliche Innenentwicklung und Nachverdichtung soll die Verwendung von bestehenden Energie- und Wärmeversorgungssystemen mit der zeitgemäßen technologischen Nachrüstung eines Blockheizkraftwerkes (BHKW) für den Bestand und die geplante Wohnbebauung geprüft werden. Zur Standortsicherung wird die Ausweisung einer Versorgungsfläche im zentralen Bereich des Plangebietes vorgenommen werden.

Eine Konkretisierung erfolgt im weiteren Planverfahren.

Weitere Versorgungsleitungen

Für die Verlegung der Versorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser und Telefon) soll nach Abstimmung mit den entsprechenden Versorgungsträgern ein Leitungsplan aufgestellt werden. Alle geplanten Maßnahmen im Bereich bestehender Leitungen sind rechtzeitig mit den betreffenden Versorgungsträgern abzustimmen.

F 3. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen könnten Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der unteren Denkmalbehörde bei der Stadt unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 u. 16 DSchG NRW).

Es bestehen bereits Hinweise auf eine innerhalb des Plangebietes bestehende Erdbunkeranlage. Eine Prüfung auf potentielle Denkmaleigenschaften wird im weiteren Verfahren erfolgen. Bei positivem Prüfergebnis ist die Planung entsprechend anzupassen.

F 4. Altlasten und Bodenschutz

Ein süd-westlicher Teilbereich des Plangebietes im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet befindet sich innerhalb einer Altablagerung, die im städtischen Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht unter der Kennzeichnung F07.004 geführt wird. Inwieweit dadurch potentielle Einschränkungen für das vorliegende Planverfahren resultieren können, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Ein ca. 45 bis 70 m breiter Streifen parallel der Kirchhellener Straße ist nach den RFNP-Kartenwerken als schützenswerter Boden dargestellt. Dabei handelt es sich nach Ausweisung des Geologischen Dienstes um Böden mit einem besonderen Entwicklungspotential für einen trockenen Extremstandort.

Inwieweit die beschriebenen Böden tatsächlich noch vorhanden sind und einen Schutzstatus rechtfertigen wird im weiteren Verfahren geprüft.

F 5. Kampfmittel

Aussagen der betroffenen Träger öffentlicher Belange liegen noch nicht vor und werden im weiteren Verfahren ergänzt.

F 6. Bergbau

Aussagen der betroffenen Träger öffentlicher Belange liegen noch nicht vor und werden im weiteren Verfahren ergänzt.

G. S O N S T I G E S

G 1. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht vorgesehen

G 2. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt rd. 48.200 m². Davon entfallen etwa 31.200 m² auf die geplant Neubebauung und ca. 17.000 m² auf die überplanten Bestandsstrukturen.

Die Flächenbilanz wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

G 3. Kosten / Finanzierung

Über eine zwischen der Stadt Oberhausen und der MAN GHH Immobilien GmbH geschlossene Planungsvereinbarung als städtebaulicher Vertrag i.S.v. § 11 (1) Nr. 1 BauGB wurde die Leistungs- und Kostenübernahme im Bereich des Bebauungsplanverfahrens geregelt. Der Stadt Oberhausen entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 744 – Kirchhellener Straße / Mozartstraße - nach heutigem Planungsstand keine Folgekosten.

Der anfallende Erschließungsaufwand soll ebenfalls durch die MAN GHH Immobilien GmbH als Erschließungsträger i.S.v. § 123 (1) BauGB aufgewendet werden, bevor eine für die Stadt kostenfreie Übertragung der öffentlichen Erschließungsflächen erfolgt. Hierfür ist im weiteren Verfahren ein Erschließungsvertrag gem. § 11 BauGB mit der MAN GHH Immobilien GmbH zu schließen. Der 10%ige kommunale Eigenanteil am beitragsfähigen Erschließungsaufwand gem. § 129 (1) Satz 3 BauGB entfällt in dieser Fallkonstellation.