

# Zusammenfassende Erklärung

## zum Bebauungsplan Nr. 736 - Friesenstraße / Mecklenburger Straße -

Ziel des Bebauungsplans Nr. 736 ist es durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets an der Friesenstraße die bestehende Nutzungsstruktur zu bewahren. Wettannahmestellen und Sexshops wurden textlich ausgeschlossen.

Die im rückwärtigen Bereich befindlichen Schulgebäude der Gesamtschule Weierheide mit dazwischen liegenden Schulhöfen sind als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - Schule - festgesetzt worden.

Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen wurden nicht ausgewiesen und sollen sich nach § 34 BauGB richten (einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB). Auf diese Weise kann der weiteren baulichen Entwicklung ein Spielraum eingeräumt werden, dessen Grenzen durch die bestehende Bebauung definiert sind.

### 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 Bebauungsplan keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen entgegen.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Beurteilung durch den Bereich Umweltschutz der Stadt Oberhausen berechnet. Die schalltechnische Untersuchung mit den beiden Lärmkarten (Tag- bzw. Nachtwerte) ist als Anlage dem Umweltbericht beigelegt. Die wesentliche Lärmquelle im Plangebiet stellt der Verkehrslärm von der Mecklenburger Straße (K 10), Friesenstraße (L 215) und Fichtestraße dar. Aufgrund der hohen Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm ist zur Gewährleistung von angemessenen Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Plangebiet eine Abschirmung des Außenlärms durch eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile (Fassade, Fenster, Rollladenkästen, etc.) erforderlich. Der Bebauungsplan enthält dazu die textliche Festsetzung D.

Die naturnahen Oberböden sind im Plangebiet mit Schadstoffen oberhalb der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung belastet. Externe Verwertungen sind daher nur eingeschränkt möglich. Da die Schadstoffbelastungen jedoch unter den Gefahrenschwellen liegen, sind keine Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich. Für Empfehlungen hinsichtlich der Vorsorgemaßnahmen erteilt die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen Auskunft. Der Bebauungsplan enthält vorsorglich einen Hinweis Nr. 3.

Im Plangebiet und angrenzend befinden sich Flächen mit Bodenbelastungsverdacht. Bei der mit der Katasternummer D09.025 erfassten Fläche auf dem Schulhofgelände handelt es sich um einen Hinweis auf - vermutlich kriegsbedingt entstandene - Bauschuttmassen aus einem damaligen Gebäudeabriss. Bei den Teilflächen mit Bodenbelastungspotential D10.018 a + b handelt es sich jeweils um kleinräumige Aufschüttungen. Nach einer dokumentierten Eigentümeraussage handelt es sich dabei um ehemalige Feuerlöschteiche. Als angrenzende Verdachtsfläche D09.032 ist die Rampenaufschüttung der Mecklenburger Straße, zu nennen. Diese wurde im Jahre 2017 nördlich der Emscher im Randbereich von Wohngrundstücken teilweise untersucht. Demnach ist nicht ausgeschlossen, dass ggf. teerstämmiger alter Straßenaufbruch im Unterbau verwendet wurde. Wegen der Abgrenzung zum eigentlichen Bebauungsplangebiet und der im Randbereich der Böschung unsensiblen Nutzung (Abstandsgrün, Verkehrsflächen, keine Gärten oder Spielflächen) ist dies jedoch vernachlässigbar. Insgesamt können die beschriebenen Anschüttungssituationen im Rahmen zukünftiger Baumaßnahmen, einschließlich etwaiger Entsiegelungen, als unkritisch und, soweit

erforderlich, abfallrechtlich handhabbar beurteilt werden. Der Bebauungsplan enthält vorsorglich den Hinweis Nr. 4.

Es wurden 25 Bäume zum Erhalt festgesetzt. Die vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen. Der Bebauungsplan enthält die textliche Festsetzung C 1.

Um einer weiteren Überwärmung in sommerlichen Hitzeperioden entgegenzuwirken, setzt der Bebauungsplan für den Fall zukünftiger Neubebauung textlich fest (C 2 und C 3), dass die Dachflächen von baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von bis zu 15° sowie alle Garagen und Carportdächer mit einer extensiven Dachbegrünung und alle Fassaden-, Wand- und/oder Mauerflächen der baulichen Anlagen zu 1/3 mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind.

### **Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Das Netzwerk Buschhausen e.V. hat die Planung mit einer Unterschriftenaktion (599 Personen) ausdrücklich begrüßt und unterstützt.

### **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

Die Bezirksregierung Arnsberg hat darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Heide" und über dem Bewilligungsfeld "Methost" (zeitlich begrenztes Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen; hier: Grubengas) liegt. Mit bergbaulichen Einwirkungen (Bodenbewegungen) aus dem Bewilligungsfeld ist nicht zu rechnen. Die Bebauungsplanfläche befindet sich im Bereich des ehemaligen Steinkohlentiefbaus.

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

- Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser

Aus Sicht der Emschergenossenschaft sollte, auch wenn keine rechtliche Verpflichtung zur Regenwasserbewirtschaftung gegeben ist, geprüft werden, ob jenseits der Einleitung in die Mischwasserkanalisation ein klimasensibler Umgang mit Regenwasser möglich ist.

Die gemäß den textlichen Festsetzungen C 2 und 3 vorzunehmenden Dach- und Fassadenbegrünungen tragen auch zu einem klimasensiblen Umgang mit Regenwasser bei.

### **Gründe für die Wahl des Bebauungsplans nach Abwägung von Planalternativen**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen vorhandene städtebauliche Strukturen planerisch gesichert werden. Alternativ wäre bei Verzicht auf die Planung die Ansiedlung von u. a. Wettannahmestellen und Sexshops nicht steuerbar und ein Trading-Down-Effekt in diesem Bereich zu befürchten, was entsprechend den definierten Planungszielen aber nicht wünschenswert ist. Eine weitere Alternative wäre die Aufstellung eines qualifizierten

Bebauungsplans, in dem u. a. das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden.

Da die Flächen jedoch bereits weitgehend bebaut sind, reicht ein einfacher Bebauungsplan mit dem textlichen Ausschluss von Wettannahmestellen und Sexshops innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes aus. Zukünftige Bebauungen können sich bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB richten. Auf diese Weise kann der weiteren baulichen Entwicklung ein Spielraum eingeräumt werden, dessen Grenzen durch die bestehende Bebauung definiert sind.



Oberhausen, 25.09.2019

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'K. Müller', is written over the date and extends into the text below.

Bereichsleiter 5-1 - Stadtplanung -