

Stadt Oberhausen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23
„Liricher Straße/Rosenstraße“**

in

Oberhausen-Lirich

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
in der Fassung
vom 25.08.2010

Vorhabenträger:

KONVENT

Bau und Boden AG

Tirpitzstraße 2

46 145 Oberhausen

Tel.: 0208/665075

Fax.: 0208/662804

Ansprechpartner: Hermann Schulz

Vorhaben und Erschließungsplan:

Funke + Popal Architekten

Finanzstraße 16

46 045 Oberhausen

Ansprechpartner: Werner Funke

in Zusammenarbeit mit

umweltbüro essen Bolle und Partner

Rellinghauser Straße 334 F

45136 Essen

Ansprechpartner: Andreas Bolle

Gliederung

1	Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	5
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.2	Eigentumsverhältnisse	5
2	Anlass der Planung/ Entwicklungsziele	5
2.1	Anlass der Planung	5
2.2	Hauptplanungsziele	6
2.3	Raumordnung / Vorbereitende Bauleitplanung	6
2.4	Stadtentwicklungskonzept (STEK 2010)	7
2.5	Landschaftsplan	7
2.6	Stadtteilprojekt Lirich	7
2.7	Planverfahren	8
3	Bestandsbeschreibung	8
3.1	Städtebauliche und freiräumliche Situation	8
3.2	Verkehr	9
3.2.1	Individualverkehr	9
3.2.2	ÖPNV	9
3.3	Technische Infrastruktur (Entwässerung)	9
3.4	Lärm- und sonstige Immissionen	9
3.5	Altlasten	10
4	Planinhalte	10
4.1	Städtebauliches Konzept	10
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung	12
4.2.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen	12
4.3	Verkehr	13
4.3.1	Äußere Erschließung	13
4.3.2	Innere Erschließung / Öffentliche Verkehrsfläche	13
4.3.3	Ruhender Verkehr	13
4.4	Verkehrsgrün - Bäume	14
4.5	Öffentliche Grünfläche	14
4.6	Gestalterische Festsetzungen	14
4.7	Sonstige Belange	15
4.7.1	Belange des Immissionsschutzes	15
4.7.2	Wasserwirtschaftliche Belange	15
4.7.3	Technische Infrastruktur	15
4.8	Natur und Landschaft	16
4.8.1	Minderungs- und Gestaltungsmaßnahmen	16
4.8.2	Eingriff in Natur und Landschaft	16
4.9	Kennzeichnungen	16
4.9.1	Untertagebergbau	16
4.9.2	Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	17
4.10	Hinweise	17
4.10.1	Bodendenkmäler	17

4.10.2	Kampfmittelfunde	17
4.11	Nachhaltigkeit und Familienfreundlichkeit	17
4.12	Städtebauliche Kenndaten	18
5	Umweltbericht	18
5.1	Aufgabenstellung	18
5.2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	19
5.3	Angaben zum Standort sowie zu Art und Umfang des Vorhabens	21
5.4	Beschreibung der Umwelt, der Festsetzungen des Bebauungsplanes und ihrer zu erwartenden erheblichen Auswirkungen sowie der umweltrelevanten Maßnahmen	22
5.4.1	Status-quo-Prognose	22
5.4.2	Schutzgut Mensch	23
5.4.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere	25
5.4.4	Schutzgut Boden	27
5.4.5	Schutzgut Wasser	30
5.4.6	Schutzgut Klima und Lufthygiene	31
5.4.7	Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild, landschaftsgebundene Erholung)	32
5.4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	33
5.4.9	Schutzgüter-Wechselwirkungen	34
5.5	Übersicht der umweltrelevanten Maßnahmen	34
5.5.1	Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen	34
5.5.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	34
5.6	Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge	35
5.7	Monitoring und Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Auswirkungen	35
5.8	Zusammenfassung	35
6	Ordnung des Grund und Bodens	37
7	Kosten und Finanzierung	37
8	Durchführungsvertrag	37

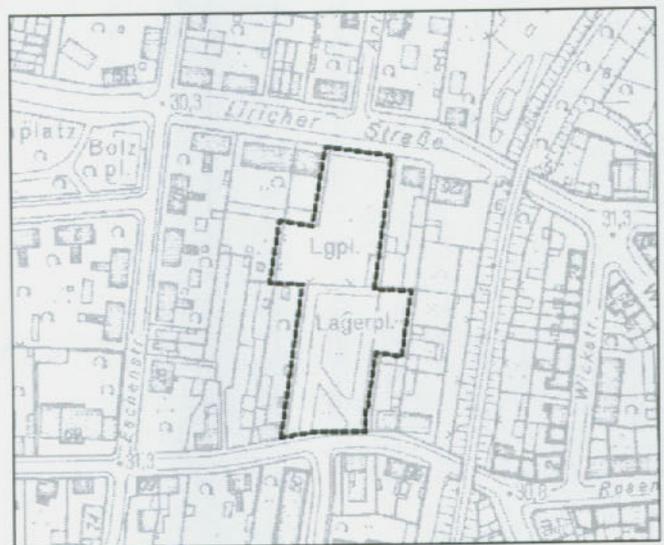
1 Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 liegt im südwestlichen Stadtgebiet von Oberhausen, im Stadtteil Lirich und umfasst das Flurstück Nr. 368 in der Gemarkung Oberhausen, Flur 5.

Das Plangebiet erstreckt sich zwischen der Liricher Straße im Norden und der Rosenstraße im Süden und umfasst insgesamt ca. 0,67 ha.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes ersichtlich.



1.2 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers. Die mit der Realisierung der Neubebauung entstehenden Baugrundstücke und Gebäude sollen nach Fertigstellung als privates Eigentum veräußert werden. Die Flächen für die öffentliche Erschließung werden nach Fertigstellung der Maßnahme an die Stadt Oberhausen übertragen.

2 Anlass der Planung/ Entwicklungsziele

2.1 Anlass der Planung

Das Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch eine hinsichtlich der Bauform heterogene Wohnbebauung bestimmt. Neben Einzel- und Doppelhäusern gibt es insbesondere auch zahlreiche Mehrfamilienhäuser sowie einige gewerbliche Nutzungen.

Von einer baulichen Nutzung ausgenommen ist bisher das als verkehrlich gut erschlossen zu beurteilende Plangebiet, das nun auf Initiative des Eigentümers einer wohnungsbaulichen Nutzung zugeführt werden soll.

Das Plangebiet wird teilweise noch als Abstellplatz für Wohnwagen genutzt. Die frühere Nutzung einer weiteren Teilfläche als Lagerplatz (Bauhof eines Tiefbauunternehmens) wurde aufgegeben, die betreffende Fläche liegt brach. Eine bauliche Entwicklung entspricht somit aufgrund der Lage und der anthropogenen Vorprägung in besonderem Maße dem im Baugesetzbuch formulierten Ziel einer vorrangigen Innenentwicklung.

Das Ziel, die planungsrechtlichen Grundlagen für ca. 29 Wohneinheiten als Reihenhäuser sowie in Form von Geschosswohnungen zu schaffen, steht in

Übereinstimmung mit den grundsätzlichen Planungszielen der Stadt Oberhausen, die im Rahmen der Bauleitplanung dem gemäß vorliegender Wohnungsmarktanalyse vordringlich nachgefragten Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung trägt.

Die Wohnraumnachfrage hat sich in den letzten Jahren in bestimmten Marktsegmenten verstärkt, da jüngere Altersgruppen in der Haushaltsgründungs- und Eigentumsbildungsphase vermehrt auf den Wohnungsmarkt drängen. Nachfrage besteht insbesondere nach kostengünstigen Häusern auf kleinen Grundstücken, für die derzeit in Alt-Oberhausen nur wenige Angebote gemacht werden können. Darüber hinaus ist aufgrund des demographischen Wandels schon derzeit, verstärkt aber in Zukunft, eine Nachfrage nach Wohnungen mit Eignung für „betreutes Wohnen“ zu erkennen.

Mit der Aufstellung und Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes kann in diesem Zusammenhang ein weiterer Beitrag zur qualifizierten Wohnraumversorgung geleistet werden.

Da das Plangebiet derzeit nur teilweise nach § 34 BauGB bebaubar ist, bedarf es zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Neubebauung der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

2.2 Hauptplanungsziele

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden schwerpunktmäßig folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

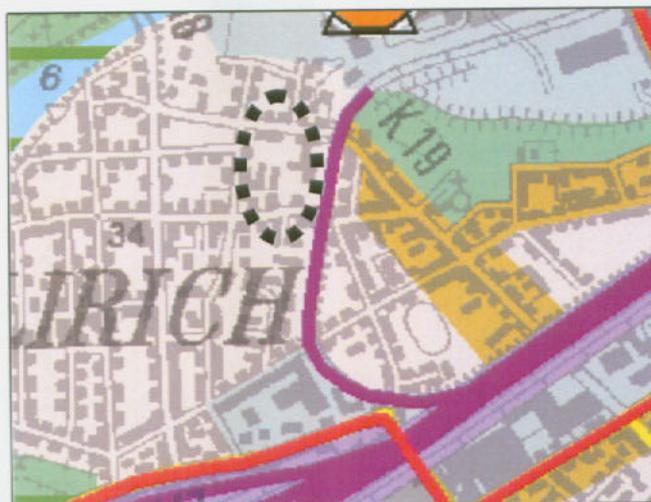
- Schaffung von Wohnraum mit guten Standortqualitäten
- Schaffung von qualitätvollen öffentlichen Räumen und Wegeverbindungen
- Ausweisung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen
- Sicherung des Lärmschutzes

2.3 Raumordnung / Vorbereitende Bauleitplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen

Der rechtskräftige Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim und Oberhausen, der die Funktion eines Regionalplanes und eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes gem. § 204 BauGB übernimmt, enthält für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 folgende Darstellungen (Bauleitplanung / Regionalplanung):

- Wohnbaufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (W / ASB)



Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 23 setzt Wohnbauflächen, Grünflächen und Verkehrsflächen fest und ist damit im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst und ist im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem RFNP entwickelt anzusehen.

2.4 Stadtentwicklungskonzept (STEK 2010)

Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen als informelle Planung beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan „Flächennutzung“ als Wohnbaufläche dargestellt. Im Maßnahmenplan sind für den Geltungsbereich die Maßnahmen 2.6 -Neuordnung von Bereichen- und 16 -„Soziale Stadt“-Gebiete- dargestellt.

Mit der Maßnahme 2.6 soll innerhalb dieser Bereiche aufgrund aktueller Überlegungen (z.B. Aufgabe bestimmter Nutzungen etc.) eine städtebauliche Neuordnung erfolgen, die in der Regel über die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes vollzogen wird. Diese Maßnahme betrifft auch den Bereich an der Rosenstraße der zurzeit als Abstellplatz für Wohnwagen genutzt wird und ansonsten brach liegt. Die städtebaulich sehr unbefriedigende Situation soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll es sein, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Wohnbebauung zu erlangen. Die Straßenräume an der Liricher Straße und an der Rosenstraße sollen gefasst werden. Eine fußläufige Verbindung zwischen beiden Straßen soll hergestellt werden (siehe hierzu die Ausführungen in Kapitel 2.2 (Hauptplanungsziele). Mit der Maßnahme 16 sollen mittels laufender Projekte im Rahmen des Landesprogramms „Soziale Stadt, NRW“ die sozialen und städtebaulichen Bedingungen in Lirich entscheidend verbessert werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 23 stimmt mit den Darstellungen des STEK 2020 überein bzw. unterstützt die vorgesehenen Maßnahmen

2.5 Landschaftsplan

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

2.6 Stadtteilprojekt Lirich

Im Jahre 2002 wurde das Stadtteilprojekt Lirich in das Programm „Soziale Stadt – NRW“ aufgenommen.

Das Projekt verfolgt eine nachhaltige Verbesserung mit Hilfe eines integrierten Handlungskonzeptes.

Ziele sind u.a. die Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtteil und das derzeit schlechte Stadtteilimage zu verbessern, brachliegende Gewerbeflächen zu revitalisieren, die Naherholungsfunktion und das direkte Wohnumfeld zu stärken.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 vorgesehenen Maßnahmen einer Aufschließung und Umnutzung eines ehemals gewerblich genutzten bzw. brachliegenden Innenbereichs zu Wohnzwecken, der Herstellung familienfreundlicher Eigenheime und barrierefreie Wohnungen mit privaten

Gartenflächen, die Schaffung eines multifunktional nutzbaren Quartierplatzes, die Erstellung einer blockdurchquerenden fußläufigen Grünwegeverbindung, die für angrenzende Bewohner das Aufsuchen von Erholungsmöglichkeiten verbessert, unterstützt das Stadtteilprogramm Lirich. Auch wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 die örtliche Situation und das Ortsbild des Bereiches positiv verändert werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 23 entspricht den Zielen des Stadtteilprojektes Lirich.

2.7 Planverfahren

Der einleitende Beschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 wurde am 07.05.2007 gefasst.

Die Veröffentlichung dieses Beschlusses erfolgte am 01.06.2007.

In einem Workshop am 10.09.2007 in der Hauptschule Lirich wurden die Hauptplanungsziele vorgestellt, es wurden grundsätzliche Vorschläge für eine Neubebauung mit den Bewohnerinnen und Bewohnern der angrenzenden Bereiche und Vertreter/-innen der Stadtverwaltung sowie auch des Vorhabenträgers entwickelt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 BGBl. I, S. 3316) in Verbindung mit den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 hat der städtebauliche Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Liricher Straße / Rosenstraße“ in der Zeit vom 16.06.2008 bis 24.06.2008 (einschließlich) öffentlich ausgelegen (Darlegung der Planung). Am 24.06.2008 hat die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) stattgefunden.

Insgesamt wurde das Vorhaben nach Vorstellung des Vorentwurfs positiv beurteilt. Die Stellungnahmen zu den angesprochenen Themen sind in der Niederschrift über die Bürgerversammlung dargestellt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 16.06.2008 bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 beteiligt.

3 Bestandsbeschreibung

3.1 Städtebauliche und freiräumliche Situation

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Stadtteils Lirich, der im Norden und Nordwesten durch den Rhein-Herne-Kanal, im Süden durch die L447 (Ruhrorter Straße) bzw. durch die in Ostwestrichtung verlaufende Bahntrasse und im Osten durch die L215 (Buschhausener Straße) begrenzt wird.

Der Stadtteil weist eine Mischung unterschiedlicher Nutzungen auf. Neben die allgemein überwiegende Wohnnutzung treten vor allem im Norden auch

Gewerbeflächen sowie Sport- und Grünanlagen. Infrastruktureinrichtungen wie Schule und Kindertagesstätten sind in der Umgebung des Plangebietes vorhanden.

Nördlich, westlich und südlich des Plangebietes erstrecken sich überwiegend durch Wohnnutzung geprägte Bereiche, östlich des Plangebietes schließt sich unmittelbar eine Fläche an, auf der sich neben Mehrfamilienwohnhäusern auch mehrere Gewerbebetriebe (Autoreparaturbetriebe, Schmiede) befinden.

Das Plangebiet selbst wird nur in seinen südlichen Teilen als (eingezäunter) Stellplatz für Wohnwagen genutzt, liegt nach Aufgabe einer Nutzung als Lagerplatz eines Tiefbaubetriebes aber überwiegend brach und weist nur geringen Vegetationsbestand auf. Das Plangebiet ist weitgehend eben.

3.2 Verkehr

3.2.1 Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Liricher Straße im Norden und die Rosenstraße im Süden gewährleistet. Über diese Straßen ist der Anschluss an das weitere innerstädtische Hauptstraßennetz gewährleistet.

Es bestehen gute Anbindungen an das ca. 2 km im Süden gelegene Zentrum von Alt-Oberhausen.

Das überregionale Verkehrsnetz ist über die Anschlussstelle Oberhausen-Lirich der A3 und über die Anschlussstelle Oberhausen-Buschhausen der A42 zu erreichen.

3.2.2 ÖPNV

Das Plangebiet ist gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Unmittelbar auf der Liricher Straße verkehrt die Schnellbuslinie SB 94, deren Haltestelle Wickstraße ca. 50 m vom Plangebiet entfernt liegt.

Über die nächstgelegenen Haltestellen der SB 94 – Concordiaplatz und Wilmsstraße – werden die Buslinien 935, 955 und 995 erreicht.

3.3 Technische Infrastruktur (Entwässerung)

Die in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Entwässerungssysteme sind ihrer Art und Dimension nach ausreichend, um verbunden mit Maßnahmen im Plangebiet (Versickerung) die Entwässerung des Plangebietes sicherzustellen.

3.4 Lärm- und sonstige Immissionen

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich gewerblicher Lärm- und Geruchsmissionen, die entsprechende Maßnahmen zum Immissionsschutz erfordern. Außerdem wirken Lärmbelastungen von den angrenzenden Straßen auf das Plangebiet ein.

Hinsichtlich weitergehender Darstellungen wird auf den Umweltbericht (Kapitel 5) verwiesen.

3.5 Altlasten

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt die Altablagerungsfläche D12.055, bei der es sich um eine Anschüttung aus Boden und Bergematerial, teilweise vermischt mit anderen Materialien handelt.

Das Anschüttungsmaterial weist ausweislich vorliegender Gutachten teilweise Belastungen mit Blei und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) auf, wobei insbesondere die Belastung mit Benzo(a)pyren den Prüfwert der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für eine Kinderspielflächennutzung und für Wohnbaunutzung deutlich überschreitet.

Hinsichtlich weitergehender Darstellungen wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht (Kapitel 5) verwiesen.

4 Planinhalte

4.1 Städtebauliches Konzept

Der städtebauliche Entwurf sieht eine an das bauliche Umfeld angepasste Baustruktur vor, bei der die geplanten Gebäude teilweise direkt von der Liricher Straße bzw. der Rosenstraße, teilweise über eine neue Stichstraße von der Rosenstraße aus erschlossen werden. Die an der Stichstraße geplante Wohnbebauung orientiert sich zur westlichen Seite des Plangebietes. Das städtebauliche Konzept verfolgt damit einen Ansatz der Konfliktvermeidung gegenüber den östlich gelegenen Gewerbebetrieben. Zudem sind wesentliche Anteile der Flächen für den ruhenden Verkehr (Garagen) im östlichen Plangebiet vorgesehen und können somit eine abschirmende Funktion zwischen gewerblichen Nutzungen und Wohnen übernehmen.

Die an der Rosenstraße beginnende neue Erschließungsstraße endet in einem Wendehammer mittig im Plangebiet. Sie findet ihre nördliche Fortsetzung in einem Fußweg zur Liricher Straße sowie in zwei kurzen Stichstraßen, die Baufelder westlich und nördlich eines kleinen Quartiersplatzes erschließen. Eine Durchfahrung des Plangebietes bleibt somit ausgeschlossen. Sowohl im Eingangsbereich nahe der Rosenstraße wie auch am westlichen Rand des Platzes werden öffentliche Parkplätze angeordnet.

Den Einstieg zum neuen Wohnbereich bildet ein parallel zur Rosenstraße geplanter, baulich etwas zurückgesetzter Baukörper in dem neun barrierefreie Geschosswohnungen in 2 ½ geschossigen Gebäuden entstehen sollen. Eine barrierefreie Bauweise soll hier auch die Wohnform „betreutes Wohnen“ ermöglichen.

Auf allen weiteren Bauflächen soll eine Reihenhausbebauung realisiert werden. Westlich der Erschließungsstraße schließt sich zunächst bis zum Wendehammer eine Reihenhausbebauung mit 7 Einheiten an. Westlich des Quartiersplatzes soll eine Bebauung mit 5 Einheiten entstehen. Mit einem weiteren Baukörper bestehend aus drei Einheiten nördlich des Platzes, wird dieser eingefasst.

Parallel der Liricher Straße ist eine Reihenhausbauung bestehend aus 5 Wohneinheiten vorgesehen, deren Garagen teilweise von Süden angefahren werden.

Alle Gebäude weisen maximal zwei Vollgeschosse auf und sind traufständig zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zur Platzfläche vorgesehen.

Private Stellplätze werden überwiegend in Form von Garagen (vornehmlich in Garagenanlagen im mittleren Plangebiet) realisiert. Teilweise werden Garagen im Grenzabstand der Gebäude auf den Baugrundstücken entstehen. In diesen Fällen ist vorgesehen, dass vor den Garagen ein weiterer Stellplatz mit einer Tiefe von mindestens 5 m ab Verkehrsfläche entsteht.

Eine Gestaltung der öffentlichen Räume findet vor allem durch eine geplante öffentliche Grünanlage (Quartiersplatz) und durch weitere geplante Anpflanzungen statt. So werden parallel der Straße bis zur Wendeanlage in Ergänzung zu einem Bestandsbaum an der Rosenstraße sechs neue Bäume gepflanzt, die auch die öffentlichen Parkplätze und die östlich der Straße angeordnete Garagenanlage gestalterisch einbinden werden. Der Quartiersplatz wird von vier markanten Einzelbäumen an den Ecken eingefasst. Eine Umfahrung des ohnehin kleinen Quartiersplatzes wird nicht ermöglicht. Die Anpflanzungen werden auch durch entsprechende Festlegungen im Durchführungsvertrag gesichert.

Längs des Fußweges zur Liricher Straße muss aus Platzgründen auf die Anpflanzung von Bäumen verzichtet werden. Hier wird parallel des Weges eine aus Immissionsschutzgründen erforderliche Lärmschutzwand entstehen, die flächig begrünt wird. Die Lärmschutzwand soll aus Kokoselementen gebaut werden, die sich gut für eine dauerhafte Begrünung eignen, aber auch bereits ohne Bepflanzung ein attraktives Aussehen sichern. Durch die Verlängerung der Wand nach Süden, wird auch ein Sichtschutz gegenüber der heterogenen gewerblichen Bebauung östlich des Plangebietes bewirkt.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die generelle Zielsetzung des Bebauungsplanes besteht in der Bereitstellung von Flächen für den Bau von Einfamilienhäusern. Im Zuge der geplanten Neubebauung sollen insgesamt 20 Eigenheime in Form von Reihenhäusern (in Gruppen von 3 bis 7 Einheiten) sowie 9 Einheiten in Form von Geschosswohnungen entstehen. Die Grundstücksgrößen werden zwischen 125 und 240 m² betragen.

Grundsätzlich sollen im Plangebiet vorwiegend Wohnnutzungen realisiert werden. Daneben ist aber in Teilen auch eine nicht störende gewerbliche Nutzung in einzelnen Gebäuden denkbar, die sich insbesondere aufgrund der an der Rosenstraße geplanten Errichtung von barrierefreien Geschosswohnungen mit der Zielsetzung „betreutes Wohnen“ einstellen kann. Aufgrund der gemischten Nutzung in der Umgebung erscheint eine solche Nutzung mit nicht störendem Gewerbe funktional sinnvoll und städtebauliche verträglich beziehungsweise gewünscht. Die Baugebiete sollen deshalb gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO) als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt werden.

Allerdings sollen im Baugebiet zusätzliche und für das Umfeld unverträgliche Verkehrsbelastungen vermieden werden. Daher werden durch textliche Festsetzung die ansonsten ausnahmsweise zulässige Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Zu unterscheiden sind die Flächen WA1 (Reihenhäuser) und WA2 (Geschosswohnungsbau).

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die allgemeinen Wohngebiete wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und für die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 festgelegt. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf II als Höchstmaß beschränkt. Damit kann eine ausreichende und zeitgemäße Grundstücksausnutzung gewährleistet werden und die angestrebte Neubebauung entsprechend der städtebaulichen Konzeption umgesetzt werden.

Zur Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung wird zudem für die Bebauung in der Fläche WA1 eine maximale Firsthöhe, gemessen über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsflächen, festgesetzt. Diese beträgt 11,50 m, so dass die Höhe der neuen Gebäude umfeldverträglich begrenzt wird. Für die Bebauung wird zudem eine maximal zulässige Traufhöhe von 6,80 m über dem Niveau der zukünftigen Straße festgesetzt.

In der Fläche WA2 wird die Anzahl zulässiger Wohneinheiten auf maximal neun festgesetzt.

Es sind im gesamten Plangebiet maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Insgesamt erfolgt damit eine der umgebenden Bebauung angepasste Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung.

4.2.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise spiegeln die gestalterischen Grundzüge der städtebaulichen Konzeption wider. Gleichzeitig wird dem Erfordernis einer wirtschaftlichen Erschließung Rechnung getragen.

Gemäß § 22 BauNVO wird für die Baugebiete eine offene Bauweise festgesetzt.

Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen im Norden und im Inneren des Plangebietes dem dort vorgesehenem Gebäudetyp (Reihenhaus), das Baufeld an der Rosenstraße erlaubt wegen der dort vorgesehenen Geschosswohnungen auch Baukörper abweichender Tiefe.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen sichert zwischen der Neubebauung und der öffentlichen Verkehrsfläche eine Vorgartenzone von mindestens drei Metern.

4.3 Verkehr

4.3.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch das vorhandene Straßennetz mit der Anbindung an die Rosenstraße und an die Liricher Straße gesichert.

4.3.2 Innere Erschließung / Öffentliche Verkehrsfläche

Die innere Erschließung erfolgt durch eine öffentliche Straße, die als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche ausgebaut wird und neben der Erschließungsfunktion aufgrund einer ansprechenden Gestaltung auch eine attraktive, wohnungsnaher Aufenthaltsfläche darstellt. Die Straße wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich – festgesetzt.

Die Breite der Erschließungsstraße beträgt im ersten Abschnitt an der Rosenstraße 5,5 m und weitet sich in dem Bereich im südlichen Abschnitt, in dem Senkrechtparkplätze vorgesehen sind, auf 6 m, im weiteren bis zum Wendehammer auf 7 m auf.

Der Wendehammer südlich des Quartiersplatzes ist so dimensioniert, dass dreiachsige Ver- und Entsorgungsfahrzeuge wenden können.

Da für die Basiserschließung aller Baufelder sowie für die Anbindung öffentlicher Parkplätze erforderlich, werden ausgehend vom Wendehammer öffentliche Verkehrsflächen auch an der Nord-, Süd- und Westseite des Platzes festgesetzt. Diese sind allerdings ihrer untergeordneten Verkehrsbedeutung entsprechend nur mit einer Breite von 5,5 m vorgesehen.

Der nördlich des Quartiersplatzes beginnende Weg wird als Fuß- und Radweg festgesetzt.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden bei den Reihenendhäusern in der Regel durch Garagen, die sich im Grenzabstand zu der benachbarten Bebauung befinden, nachgewiesen. Vor den Einzelgaragen an den Wohngebäuden ist jeweils eine zweite Abstellmöglichkeit für PKW möglich.

Für die Reihenmittelhäuser sowie den Geschosswohnungsbau sind mehrere Garagenhöfe vorgesehen. Die dafür benötigten Flächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports festgesetzt.

Der Stellplatznachweis für die Mehrfamilienhäuser an der Rosenstraße soll zum einen über den Garagenhof östlich der Erschließungsstraße erfolgen, in dem insgesamt 6 Garagen für die WA2-Fläche zur Verfügung stehen, zum anderen auf dem Grundstück selbst. Auf dem Grundstück werden diesbezüglich Flächen für drei Garagen/Stellplätze festgesetzt.

Im Straßenraum der neuen Erschließungsstraße werden 13 öffentliche Parkplätze eingerichtet, so dass nahezu ein Besucherparkplatz je 2 Hauseinheiten zur Verfügung steht.

4.4 Verkehrsgrün - Bäume

Straßenbegleitend wird zwischen Rosenstraße und Wendehammer Verkehrsgrün festgesetzt.

Innerhalb der Verkehrsgrünfläche wird die Anpflanzung von 6 Bäumen festgesetzt. Ein weiterer Baum wird zum Erhalt festgesetzt.

4.5 Öffentliche Grünfläche

Der mittig im Plangebiet angeordnete Quartiersplatz wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Angesichts seiner geringen Grundfläche von nur 0,05 ha soll der Platz nur in geringem Umfang durch baulich Ausstattung oder Grüngestaltung geprägt sein und für vielfältige Nutzungen zur Verfügung stehen.

Innerhalb der Grünfläche wird die Anpflanzung von 4 Bäumen festgesetzt. Detaillierte Aussagen zur Grüngestaltung trifft zudem ein Gestaltungskonzept, dass Teil der vertraglichen Regelungen im Durchführungsvertrag wird.

4.6 Gestalterische Festsetzungen

Um für die Einfamilienhausbebauung ein harmonisches Gesamterscheinungsbild zu gewährleisten, sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Baugebiet gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW besondere Gestaltungsregeln vor.

Das baulich-räumliche Erscheinungsbild von Baugebieten wird wesentlich durch die Ausprägung der Dachflächen innerhalb eines Gestaltungsrahmens geprägt. Zur Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens sieht der Bebauungsplan daher Festsetzungen zur Dachform, der Firstrichtung, der Dachneigung und der Begrünung von Flachdächern vor:

1. Die Firstrichtung der Hauptgebäude wird durch Darstellung in der Planzeichnung des Bebauungsplanes eindeutig vorgeben.
2. Für die Hauptgebäude wird textlich festgesetzt, dass Satteldächer mit einer Neigung von 35 bis 45° zulässig sind. Weiterhin wird festgesetzt, dass Traufhöhen, Firshöhen und Dachneigung für Hausgruppen einheitlich sind. Damit bleiben Gestaltungsspielräume offen, eine Realisierung von Flachdächern für die Hauptbaukörper wird hingegen ausgeschlossen. Gauben und Dacheinschnitte sind bis zu 60 % der Wandlänge zulässig.
3. Für Garagen wird festgesetzt, dass diese Flachdächer mit mindestens extensiver Begrünung erhalten.
4. Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass die aus Immissionsschutzgründen erforderliche Lärmschutzwand mit der Funktion einer Sichtschutzwand nach Süden verlängert wird.

Außerdem wird das zukünftige Erscheinungsbild im Baugebiet über die Bestimmung der zu verwendenden Hauptmaterialien zur Gestaltung der Gebäudefassaden sowie der zulässigen Einfriedungen durch Regelungen im Durchführungsvertrag bzw. durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan näher definiert.

Die Regelungen bieten ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltung der einzelnen Baugrundstücke. Die Auswirkungen der Gestaltungsvorschriften sind für die Eigentümer und Bauherren nicht mit unzumutbaren Einschränkungen oder wirtschaftlichen Nachteilen verbunden.

4.7 Sonstige Belange

4.7.1 Belange des Immissionsschutzes

Das geplante Wohngebiet befindet sich im Einwirkungsbereich gewerblicher Emittenten (Lärm und Gerüche) östlich des Plangebietes. Zur Beurteilung der Immissionen wurden mehrere Gutachten erstellt (vgl. Kapitel 5.1). Demzufolge werden ohne weitergehende Maßnahmen in Teilen des Plangebietes die einschlägigen Richt- und Orientierungswerte überschritten.

Aufgrund dessen werden verschiedene Festsetzungen getroffen, die es ermöglichen, den Bebauungsplan im Einklang mit den Anforderungen des Immissionsschutzes zu realisieren.

Hinsichtlich der Aussagen der Immissionsschutzgutachten und der erforderlichen und vorgesehenen Festsetzungen wird auf den Umweltbericht (Kapitel 5) verwiesen.

4.7.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Das häusliche Schmutzwasser sowie das Niederschlagswasser von der südlichen Garagenanlage und von den öffentlichen Straßenflächen wird der vorhandenen Mischkanalisation in der Rosenstraße bzw. der Liricher Straße zugeleitet.

Um unverschmutztes Niederschlagswasser zur Versickerung bringen zu können, müssen im Untergrund vorhanden Schadstoffbelastungen beseitigt werden. Diesbezüglich ist vorgesehen, die mit Schadstoffen belasteten Anschüttungen im Bereich der geplanten Wohnbauflächen westlich der öffentlichen Verkehrsfläche sowie im nördlich des Wendehammers gelegenen Teil der öffentlichen Verkehrsflächen vollständig zu entfernen. Die Materialien sollen soweit möglich im Bereich des Garagenhofes östlich des Wendehammers sowie unter der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen Rosenstraße und Wendehammer (einschließlich) wieder eingebaut werden.

Das auf den Wohngebäuden, den privaten Verkehrsflächen und den dezentral an Gebäuden angeordneten Garagen anfallende Niederschlagswasser wird auf den Privatgrundstücken zur Versickerung gebracht. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Parkplätze am Quartiersplatz (öffentliche Grünfläche) wird dezentral im Bereich der Platzfläche zur Versickerung gebracht.

Die Beseitigung der belasteten Anschüttungen in weiten Teilen des Plangebietes wird durch Regelungen im Durchführungsvertrag verbindlich gemacht.

4.7.3 Technische Infrastruktur

Es ist aufgrund der Einbindung in die Siedlungsstruktur davon auszugehen, dass die Versorgung mit Wasser, Gas, Strom und Telekommunikation über die Erweiterung der im Umfeld vorhandenen Netze erfolgen kann.

4.8 Natur und Landschaft

4.8.1 Minderungs- und Gestaltungsmaßnahmen

Durch Festsetzungen zur Straßenraumbegrünung, zur Begrünung der Garagen und Carports, zur Einfriedung sowie zur Begrünung einer kombinierten Lärm- und Sichtschutzwand soll ein attraktives Erscheinungsbild des neuen Wohngebietes sichergestellt werden.

Die Festsetzungen werden im Einzelnen im Umweltbericht (Kapitel 5) erläutert.

Die geplanten Maßnahmen gleichen Beeinträchtigungen und Verluste von Biotopfunktionen im Zusammenhang mit der Wohnbebauung aus. Sie sind aber aufgrund ihrer Mehrfachfunktionalität geeignet, nicht nur Eingriffe in Biotopbestände, sondern auch weitergehende Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Naturhaushaltsfaktoren Boden, Wasser, Klima und Luft zu kompensieren.

Detaillierte Aussagen zur Grüngestaltung trifft ein Gestaltungskonzept, das Teil der vertraglichen Regelungen im Durchführungsvertrag wird.

4.8.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Da das Plangebiet derzeit in weiten Teilen frei von Vegetation ist, wird sich der Umfang vegetationsbestandener Flächen durch die Realisierung des Vorhabens nicht verringern, sondern voraussichtlich geringfügig erhöhen. Alle zukünftigen Grünflächen werden auf unbelastetem Boden angelegt und unterliegen nicht in gleichem Maße wie die aktuellen Lagerflächen dauerhaften und massiven Störungen. Sie sind daher im Vergleich zum Vegetationsbestand als stadökologisch höherwertig zu bewerten.

Vor dem Hintergrund, dass auch für die Bodensanierung Eingriffe vorgenommen werden müssen, die zur Beseitigung von Vegetationsbeständen führen, die neu geschaffenen Vegetationsflächen zum Teil durch Bäume und Sträucher bzw. Hecken geprägt sein werden und zudem für alle Garagen eine Dachbegrünung festgesetzt wird, sind die Eingriffe im Plangebiet als vollständig ausgeglichen zu bewerten.

Eine dezidierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist daher nicht erforderlich. Zahlen zu Flächenanteilen enthält der Umweltbericht (Kapitel 5), auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

4.9 Kennzeichnungen

4.9.1 Untertagebergbau

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des ehemaligen Untertagebergbaus. Deshalb erhält der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 23 gemäß § 9, Absatz 5, Nr. 2 Baugesetzbuch folgende Kennzeichnung:

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980. Bei einer Bebauung des Gebietes werden möglicherweise besondere Sicherheitsmaßnahmen erforderlich (Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertätigen Bergbaus gemäß Runderlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und

öffentliche Arbeiten vom 10.09.196 – II B 2-2796 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land NRW Nr. 127 vom 08.10.1963).

4.9.2 Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im Plangebiet wurden nahezu flächendeckende Oberbodenbelastungen festgestellt. Es ist vorgesehen, die mit Schadstoffen belasteten Anschüttungen im größten Teil des Plangebietes zu beseitigen und nur im Bereich des Garagenhofes östlich des Wendehammers sowie unter der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen Rosenstraße und Wendehammer (einschließlich) zu belassen bzw. die im sonstigen Plangebiet entnommenen Materialien dort wieder einzubauen.

Der Bereich mit verbleibenden Bodenbelastungen wird im Bebauungsplan gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.



4.10 Hinweise

Es werden folgende Hinweise in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 aufgenommen:

4.10.1 Bodendenkmäler

Auf die Meldepflicht bei Antreffen von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG NW wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen derzeit nicht vor, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf ihre Meldpflicht bei der Stadt Oberhausen (Untere Denkmalbehörde) hingewiesen werden. Bodendenkmale und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten und die Weisungen der Unteren Denkmalbehörde für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

4.10.2 Kampfmittelfunde

Sollte bei Veränderungen der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig auszuschließen ist. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. über die Polizei zu verständigen.

4.11 Nachhaltigkeit und Familienfreundlichkeit

Die Bauleitplanung soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützerischen Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt. Der Abschlussbericht

der Zweiten Konferenz der Vereinten Nationen über menschliche Siedlungen (HABITAT II) erklärt, dass eine nachhaltige Siedlungsentwicklung dadurch gekennzeichnet ist, dass sie wirtschaftliche Entwicklung, Beschäftigungsmöglichkeiten und sozialen Fortschritt in Einklang mit der Umwelt gewährleistet.

Die genannten allgemeinen Anforderungen erfüllt diese Bauleitplanung, indem sie die genannten Belange zu einem auf Dauer angelegten Interessensausgleich bringt und die Bauleitplanung in einem Verfahren durchgeführt wird, das die Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger, insbesondere den an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsbereichen lebenden und arbeitenden Menschen, ermöglicht.

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

- Umwandlung einer gewerblich vorbelasteten Fläche in ein durch Wohnnutzung geprägtes Umfeld durch Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Wohnbebauung
- Schaffung öffentlicher, vielfältig nutzbarer Flächen mit Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion (multifunktionale Nutzung)
- Schaffung von Wohnangeboten im besonders nachgefragten Marktsegment der niedrigpreisigen Häuser für junge Familien
- Schaffung von barrierefreien Wohnungen mit Eignung für die Wohnform „betreutes Wohnen“ in kleinen Einheiten bei guter Einbindung in das Stadtgefüge und der Option zur untergeordneten Realisierung gewerblicher Nutzungen im sonstigen Plangebiet durch Festsetzung als allgemeines Wohngebiet.

4.12 Städtebauliche Kenndaten

Allgemeines Wohngebiet	Ca. 0,50 ha
Öffentliche Verkehrsfläche (inkl. Straßenbegleitgrün)	ca. 0,12 ha
öffentliche Grünfläche	ca. 0,05 ha
Plangebiet gesamt	ca. 0.67 ha

5 Umweltbericht

5.1 Aufgabenstellung

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

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

- **TÜV Nord Systems (2008a):** Anlagengeräusche zum Bauvorhaben „Liricher Straße/Rosenstraße“ in Oberhausen. Gutachten vom 24.04.2008 im Auftrag Funke und Popal Architekten. Essen.
- **TÜV Nord Systems (2008b):** Anlagen- und Straßenverkehrsgeräusche am Bauvorhaben „Liricher Straße/Rosenstraße“ in Oberhausen. Gutachten vom 26.05.2008 im Auftrag der Konvent Bau und Boden AG - Oberhausen. Essen.
- **TÜV Nord Systems (2009a):** Gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen im Bereich des Bebauungsplangebietes 23 Oberhausen, Liricher Straße/Rosenstraße verursacht durch den Betrieb der Lackieranlage des benachbarten Kfz-Reparaturbetriebes Mattern. Gutachten vom 05.01.2009 im Auftrag Konvent Bau und Boden AG - Oberhausen. Essen.
- **TÜV Nord Systems (2009b):** Nachtrag zur gutachterliche Stellungnahme vom 05.01.2009 zu den Geruchsimmissionen im Bereich des Bebauungsplangebietes 23 Oberhausen, Liricher Straße/Rosenstraße verursacht durch den Betrieb der Lackieranlage des benachbarten Kfz-Reparaturbetriebes Mattern. Gutachten vom 05.01.2009 im Auftrag der Konvent Bau und Boden AG - Oberhausen. Essen.
- **GEOTECH Beratende Geologen (2008a):** Bodenuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Liricher Straße/Rosenstraße in Oberhausen. Gutachten vom 06.05.2008 im Auftrag der Konvent Bau und Boden AG - Oberhausen. Oberhausen.
- **GEOTECH Beratende Geologen (2008b):** Versickerungsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Liricher Straße/Rosenstraße in Oberhausen. Gutachten vom 28.05.2008 im Auftrag der Konvent Bau und Boden AG - Oberhausen. Oberhausen.
- **GEOTECH Beratende Geologen (2009):** Bodenmanagement zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Liricher Straße/Rosenstraße in Oberhausen. Gutachten vom 28.09.2009 im Auftrag der Konvent Bau und Boden AG - Oberhausen. Oberhausen.

5.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

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

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

Immissionsschutzrecht

Ziele des Immissionsschutzes ergeben sich aus dem rahmensetzenden Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und einer Reihe von Regelwerken, deren Anwendungsbereiche und Verbindlichkeitsgrade für die Bauleitplanung unterschiedlich sind.

Das wichtigste lärmtechnische Regelwerk für die Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau“ von 2002. Sie dient der planerischen Abschätzung von Verkehrs- und Gewerbeimmissionen. In ihrem Beiblatt 1 enthält sie schalltechnische Orientierungswerte, deren Einhaltung oder Unterschreitung „wünschenswert“ ist. Überschreitungen sind abwägend zu rechtfertigen. Die DIN legt folgende Orientierungswerte differenziert nach Nutzungen sowie Tag und Nachtzeit fest (zweiter Nachtwert gilt nur für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm):

Nutzung	Tag	Nacht	Nutzung	Tag	Nacht
reine Wohngebiete	50	40/35	Mischgebiete	60	50/45
allg. Wohngebiete	55	45/40	Gewerbegebiete	65	55/50

Zur Beurteilung der gewerblichen Lärmimmissionen ist die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm“ einschlägiges Regelwerk. Diese Technische Anleitung dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind nach § 22 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung vermeidbar sind. Die TA Lärm gibt folgende Werte vor:

Nutzung	Tag	Nacht	Nutzung	Tag	Nacht
reine Wohngebiete	50	35	Mischgebiete	60	45
allg. Wohngebiete	55	40	Gewerbegebiete	65	50

Wo sich Wohnbebauung im Einwirkungsbereich der Abluft von Gewerbebetrieben, Industrieanlagen, Fabriken und auch landwirtschaftlichen Betrieben befindet, können auch Gerüche für Anwohner zu Belästigungen werden. Daraus können sich im Bauleitplanverfahren immissionsschutzrechtliche Anforderungen ergeben.

Entsprechend BImSchG muss eine Aussage dazu getroffen werden, ob diese Geruchsbelästigungen als erheblich einzustufen sind oder nicht. Mit welchen Methoden dies zu geschehen hat und welche Grenzwerte (Immissionswerte) zur Vermeidung erheblicher Geruchsbelästigungen einzuhalten sind, ist in der in der Geruchsimmisions-Richtlinie kurz GIRL ausgeführt. In dieser Richtlinie ist festgelegt, dass Gerüche in der Regel dann als erheblich belästigend einzustufen sind, wenn in mehr als 10 % bzw. 15 % der Stunden eines Jahres von Betrieben verursachte Gerüche auftreten.

Naturschutzrecht

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

Wasserrecht

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

Bodenschutzrecht

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

5.3 Angaben zum Standort sowie zu Art und Umfang des Vorhabens

Der Planungsraum liegt am nördlichen Rand des Stadtteils Lirich nur etwa 300 m vom Rhein-Herne Kanal entfernt. Das Plangebiet liegt südlich der Liricher Straße und nördlich der Rosenstraße. Nach Westen schließen sich Wohnbauflächen, nach Osten gewerblich genutzte Grundstücke (Kfz-Werkstätten und Schmiedebetrieb) an.

Das etwa 0,67 ha große Plangebiet wird überwiegend als Abstellfläche für Wohnwagen und als Bauhof (Lagerung von Baumaterialien wie Sand, Steine, Bauwagen, Gerüste etc.) genutzt und ist nahezu eben. Die Nutzung als Bauhof ist im Planungsverlauf aufgegeben worden, die Fläche stellt sich aktuell (Sommer 2010) als Brache dar.

Der Bebauungsplanentwurf sieht die Errichtung von **bis zu 29 Wohneinheiten** in Form von Reihenhäusern sowie Geschosswohnungen (max. 9; an der Rosenstraße) vor. Die **GRZ beträgt 0,4**. Es wird eine maximal **zweigeschossige Bauweise** mit **Satteldächern** vorgeschrieben. Für Garagen gilt eine Verpflichtung zur extensiven Begrünung der Dächer.

Die **Verkehrerschließung** erfolgt überwiegend von Süden über die Rosenstraße. Lediglich eine Reihenhauseinheit mit fünf Einheiten wird über die Liricher Straße direkt erschlossen, wobei einige der zugehörigen Garagen eben-

falls von der Rosenstraße aus angefahren werden. Zwischen Rosenstraße und Liricher Straße wird eine durchgehende öffentliche Fußwegeverbindung geschaffen. Untergeordnet erfolgt die Erschließung von Nebenanlagen (Garagen) auch über private Verkehrsflächen mit entsprechenden Geh- und Fahrrechten.

Gegenüber der östlich angrenzenden gewerblichen Bebauung soll durch die Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen (begrünte Lärmschutzwand) sowie passiver **Schallschutzmaßnahmen** (Festsetzungen zur Grundrissgestaltung bei einem Wohngebäude), dem Entstehen unzulässiger Lärmbelastungen vorgebeugt werden. Geruchsbelastungen werden durch Veränderungen an einem Kamin auf dem benachbarten Gewerbegrundstück soweit reduziert, dass im Plangebiet keine erheblichen Belastungen mehr auftreten. Für die **Regenentwässerung** ist vorgesehen, das Niederschlagswasser der privaten Wohngebäude auf den Privatgrundstücken zur Versickerung zu bringen. Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen (öffentliche Straße und Weg) sowie von einem der beiden geplanten Garagenhöfe wird der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Durch die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung auf Garagen wird eine Reduzierung der Abflussspitzen bewirkt. Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über die vorhandenen Kanäle in Liricher Straße und Rosenstraße.

Überschlägig ist auf Grundlage des Rechtsplanentwurfes von folgenden Flächenanteilen auszugehen:

<i>Wohnbauflächen und Flächen für Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze etc.)</i>	<i>0,50 ha</i>
<i>Öffentliche Verkehrsfläche (inkl. Verkehrsgrün)</i>	<i>0,12 ha</i>
<i>Öffentliche Grünfläche</i>	<i>0,05 ha</i>

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Gestaltungskonzept entwickelt, das weitergehende Aussagen zur Gestaltung von Freiflächen und Erschließungsanlagen macht und dessen Umsetzung Gegenstand des Durchführungsvertrages wird.

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

5.4.1 Status-quo-Prognose

Der aktuelle Zustand wie nachfolgend beschrieben, würde im Falle eines Verzichtes auf die Umsetzung der Planungsziele so lange erhalten bleiben, bis eine andere städtebaulich höherwertige Nutzung planungsrechtlich gesichert ist. Eine dauerhafte Erhaltung der Nutzung als Lagerfläche ist, da es sich um eine gut erschlossene Innenbereichslage handelt und eine Bebauung in besonderem Maße dem Gebot des Baugesetzbuches zu einer vorrangigen Innenentwicklung entspricht, nicht zu erwarten. Ebenfalls ist nicht zu erwarten, dass der Grünanteil sich bei einer Aufrechterhaltung bzw. Wiederaufnahme der derzeitigen bzw. bis vor kurzem bestehenden Nutzungen als Lagerplätze wesentlich erhöhen wird oder das Plangebiet eine nennenswerte ökologische Wertsteigerung erfährt.

5.4.2 Schutzgut Mensch

Umweltzustand

Gesundheitsschutz (Lärmschutz und Gerüche)

Aktuell ist die Fläche des Plangebietes mit Ausnahme eines Schuppens nicht bebaut. Über den Umfang der Schall- oder sonstige Emissionen infolge der Nutzung als Lagerplatz liegen keine Informationen vor. Die verkehrsbedingten Schallemissionen von benachbarten Straßen sind als Vorbelastungen zu nennen, die auf das Plangebiet einwirken. Im Falle einer Wohnbebauung würden an den Gebäuden die unmittelbar an die Rosenstraße bzw. die Liricher Straße angrenzenden Richtwertüberschreitungen von 5 dB(A) tagsüber bzw. 7 dB(A) nachts auftreten und dementsprechend Lärmschutzmaßnahmen erfordern.

Wesentlich ist die Vorbelastung durch die östlich angrenzende gewerbliche Bebauung. Die dortigen Anlagen und Betriebe wurden im April 2008 im Rahmen der Erarbeitung eines Lärmschutzgutachtens (TÜV-Nord-Systems, 2008a und b) besichtigt und an den wesentlichen Geräuschquellen Messungen durchgeführt. Die anlagenbezogenen Kfz-Bewegungen wurden rechnerisch ermittelt. Auf dieser Grundlage wurde eine flächendeckende Schallausbreitungsberechnung für den durch Gewerbe verursachten Lärm durchgeführt, die eine deutliche Überschreitung von Immissionsrichtwerten für eine Wohnnutzung im Plangebiet um bis zu 5 dB(A) belegen.

Mit Hilfe von Ausbreitungsrechnungen wurden zudem die durch den Betrieb der Lackieranlage des benachbarten Kfz-Reparaturbetriebes Mattern verursachten Geruchsimmisionen unter Berücksichtigung von Erweiterungsabsichten des Betriebes abgeschätzt (TÜV-Nord-Systems, 2009 a und b). Im Vergleich mit den Immissionswerten der Geruchsimmisionsrichtlinie wurden Überschreitungen sowohl im Bereich der geplanten als auch der vorhandenen Wohnbebauung festgestellt.

Erholung und Freizeit

Das Plangebiet stellt sich als gewerbliche Nutzfläche dar, die nicht für die Öffentlichkeit erschlossen ist und die für die Freizeitgestaltung keine wesentliche Bedeutung hat.

Auswirkungen

Gesundheitsschutz (Lärmschutz und Gerüche)

Die zum Bebauungsplan erarbeitete schallimmissionstechnische Untersuchung macht Angaben zu Schallbelastungen, die von den angrenzenden Straßen und aus den östlich angrenzenden Gewerbegrundstücken auf das Plangebiet einwirken und bewertet diese in Hinblick auf die geplante Nutzung. Zusammenfassend kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

„Aufgrund der zu erwartenden Richtwertüberschreitungen in nördlichen Plangebiet durch die Lackiererei und Karosseriewerkstatt Mattern wurden weitere Schallausbreitungsrechnungen unter Berücksichtigung einer Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze durchgeführt... Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte empfehlen wir die Errichtung einer 3 m hohen und ca. 45 m langen Lärmschutzwand entlang der Grundstücksgrenze. ... Zusätzlich sollte an dem geplanten Wohnhaus neben der Mattern-Werkstatt ... auf Fenster zu Aufenthaltsräumen in der östlichen Giebelseite und in der nördlichen Dachfläche verzichtet werden“ (TÜV-Nord-Systems, 2008b).

Hinsichtlich des Verkehrslärms trifft der Gutachter zusammenfassend folgende Aussagen:

„Die Überschreitungen an den straßenzugewandten Fassaden ... machen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Lärmschutzmaßnahmen scheiden unseres Erachtens aufgrund der innerstädtischen Lage aus. Daher empfehlen wir zum Schutz der Innenräume passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern. Nach dem im Abschnitt 2.4 beschriebenen Verfahren liegen die genannten Fassaden im Lärmpegelbereich III. In diesem Lärmpegelbereich sind Fenster der Schallschutzklasse 2 erforderlich. Die heutzutage aus Wärmeschutzgründen eingebauten Fenster entsprechen in aller Regel bereits der Fenster-Schallschutzklasse 2. Damit ist ein ausreichender Schallschutz gegeben.“

Für die Unterschreitung der Geruchsimmissionswerte im Plangebiet ist den Berechnungen der Geruchsimmissionsprognose (TÜV-Nord-Systems, 2009a und 2009b) zufolge eine Kaminerhöhung auf 14,5 m erforderlich.

Erholung und Freizeit

Durch das Vorhaben werden ungestaltete Freiflächen verloren gehen, die für die Naherholung und somit im weitesten Sinne für die Gesundheit des Menschen von Bedeutung sind. Vorhandene Wegebeziehungen sind nicht betroffen, sondern es werden neue geschaffen. Auch in stadtgestalterischer Hinsicht ist eine deutliche Verbesserung zu erwarten.

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

Geplante Maßnahmen

Erholung und Freizeit

Festsetzungen, die vornehmlich der anlagen- oder landschaftsgebundenen Naherholung dienen, sind nicht vorgesehen. Die Gestaltung eines kleinen Quartiersplatzes wird jedoch auch Möglichkeiten zur wohnungsnahen Erholung außerhalb der privaten Gartenflächen bieten. Zudem wird die geplante fußläufige Durchgängigkeit auch Bewohnern der umliegenden Gebiete das Aufsuchen von Erholungsflächen im weiteren Umfeld erleichtern.

Gesundheitsschutz (Lärmschutz)

Fassadenpegel des Lärmpegelbereiches III (Beurteilungspegel > 57 dB(A) tags) liegen ausschließlich an den der Rosenstraße und der Liricher Straße zugewandten Fassaden vor. In den anderen Bereichen sind tagsüber Beurteilungspegel zwischen 50 und 57 dB(A) (Lärmpegelbereiche I und II) zu erwarten.

Es werden folgende dem Gesundheitsschutz dienende Festsetzungen in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

Schallschutz (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß den gutachterlichen, schalltechnischen Untersuchungen des TÜV Nord vom 24.04.2008 und vom 26.05.2008 werden Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich.

Aktiver Schallschutz:

Über die in der Planzeichnung zum Bebauungsplan eindeutig gekennzeichnete Länge ist östlich des Fuß- und Radweges eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 3,0 m (gemessen von der Oberkante des Rad- und Fußweges) zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen zu errichten und dauerhaft zu unterhalten. Die Lärmschutzwand ist flächig mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Im östlichen Eckhaus des Baufensters unmittelbar nördlich der öffentlichen Grünfläche ist auf die Anordnung von Aufenthaltsräumen mit Fenstern in der östlichen Giebelseite und in der nördlichen Dachfläche zu verzichten.

Passiver Schallschutz:

Die Fassaden der Gebäude, die unmittelbar zur Rosenstraße und zur Liricher Straße weisen, liegen im Lärmpegelbereich III. Für diese Bereiche gilt, dass die Außenbauteile einschließlich der Fenster ein Bauschalldämm-Maß $R_{w, res}$ nach DIN 4109 (Ausgabe 1989 Tabelle 8 und Tabelle 9) von 35 dB einzuhalten haben. Ein vereinfachter Nachweis ist zu führen.

Gesundheitsschutz (Gerüche)

Die durch den östlich des Plangebietes ansässigen Kfz-Reparaturbetrieb hervorgerufenen Geruchsimmissionen im Plangebiet sind durch die Erhöhung des zur dortigen Lackieranlage gehörenden Kamins auf mindestens 14,5 m entsprechend der in den gutachterlichen Stellungnahmen des TÜV Nord vom 05.01.2009 und 19.01.2009 beschriebenen Rahmenbedingungen soweit zu reduzieren, dass die Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie unterschritten werden.

Die verbindliche Umsetzung dieser Anforderung kann nicht durch Festsetzung im Bebauungsplan erfolgen. Details der Umsetzung werden daher im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abschließend geregelt.

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

5.4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Umweltzustand

Der Biotopbestand im Plangebiet wurde im August 2008 aufgenommen. Demzufolge besteht das Plangebiet fast ausschließlich aus zwei etwa gleich großen, aber unterschiedlich genutzten Lagerplätzen:

Der **nördliche Lagerplatz (Bauhof)** wurde zur Ablagerung von Sand, Schotter und anderen Baumaterialien genutzt. Neben beweglichen Containern befindet sich auch ein überdachter und befestigter Abstellplatz für Baugeräte auf dem Gelände. Der überwiegende Teil der Fläche ist frei von Vegetation, aber nicht technisch befestigt. Lediglich im Bereich der Einfahrt von der Liricher Straße aus, ist eine kleinere Fläche asphaltiert. An seiner östlichen Grenze steht eine Baumreihe aus vier Birken, an der südwestlichen Grenze befindet sich ein schmaler Gehölzstreifen aus Weiden und Weißdorn. Ein

Schuppen ist einer Gewerbehalle auf dem benachbarten Grundstück direkt vorgelagert. Die Nutzung wurde mittlerweile aufgegeben.

Der **südliche Lagerplatz** wird zum Abstellen von Wohnwagen genutzt. Etwa die Hälfte dieser Teilfläche ist asphaltiert. Der Rest besteht aus den unbefestigten bzw. geschotterten Stellflächen für die Wohnwagen. Je nach Intensität der Nutzung sind die nicht oder gering befestigten Stellflächen entweder frei von Vegetation oder werden von einer Ruderalflur eingenommen, die sich u.a. aus Gräsern, Kanadische Goldrute, Nachtkerze, Beifuss, Schmalblättriges Greiskraut, Brombeere und vereinzelt Aufwuchs von Birken zusammensetzt. Größere Gehölze sind nur an wenigen Stellen vorhanden. Es handelt sich um eine zweistämmige Birke, eine Robinie und eine einstämmige Birke an der östlichen Grundstücksgrenze.

Zur Liricher Straße im Norden ist ein ca. 5 m breiter Streifen gepflasterter Gehweg/Stellplätze in den Geltungsbereich einbezogen. Innerhalb der Pflasterfläche stocken drei Straßenbäume (eine Stieleiche mit ca. 15 cm Durchmesser und zwei Amerikanische Eichen mit ca. 30 cm Durchmesser).

An die östliche Grenze des Plangebietes schließen überwiegend Gewerbeflächen, an die westliche Grenze Wohnflächen an. Eine Ausnahme bildet eine Gartenbrache im Westen, die auch einige Gehölze als Abgrenzung zum Lagerplatz (Pyramidenpappeln, Kirsche) aufweist.

Angaben zur Fauna liegen nicht vor. Da die Freiflächen des Plangebietes jedoch innerhalb des Siedlungszusammenhangs liegen und zudem eine teilweise intensive Nutzung vorliegt (Bauhof im Norden), ist nicht mit dem Vorkommen von Tierarten zu rechnen, die einer besonderen planerischen Berücksichtigung bedürfen (gem. Bundesnaturschutzgesetz streng oder besonders geschützte Arten).

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

Unter Biotopverbundgesichtspunkten kommt dem Plangebiet keine erkennbare Bedeutung zu, da es sich um eine vergleichsweise kleine und relativ störungsreiche Fläche handelt, die zudem nicht im räumlichen Verbund mit anderen Freiflächen im Siedlungsraum steht. Auch die fehlende Anbindung an den Außenbereich begrenzt die Leistungsfähigkeit im Biotopverbund.

Auswirkungen

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden derzeit überwiegend befestigte oder stark verdichtete fast vegetationsfreie Flächen in Anspruch genommen, die eine geringe, in Randlagen mit Bäumen allenfalls mittlere bioökologische Wertigkeit haben. Es ist von der Beseitigung des gesamten Biotopbestandes auszugehen.

Artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG

Weder aus den Arbeiten im Rahmen der Biotoptypenkartierung im Plangebiet, noch aus dem Fundortkataster (FOK) des LANUV (LINFOS-System) liegen Hinweise auf das Auftreten von planungsrelevanten Arten im Plangebiet vor. Auch der Stadt Oberhausen liegen keine Erkenntnisse zum Auftre-

ten planungsrelevanter Arten im Plangebiet oder seinem unmittelbaren Umfeld vor.

Zusammenfassend ist daher eine erhebliche Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten nicht zu erkennen. Außerdem gilt, dass die im Plangebiet angetroffenen Biotopstrukturen und somit auch alle theoretisch vorhandenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin vorhanden wären. Ökologische Funktionen, die im Plangebiet theoretisch verloren gehen könnten, wären also im Umfeld weiterhin gewährleistet. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG liegt somit nicht vor.

Geplante Maßnahmen

Maßnahmen, die speziell und vornehmlich dem Schutz oder der Entwicklung von Flora und Fauna dienen, sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Die primär aus grünordnerisch/gestalterischer Sicht vorgesehenen Anpflanzungen werden allerdings für manche kulturfolgende Vogelarten (sog. Allerweltsarten) eine Aufwertung bedeuten.

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

5.4.4 Schutzgut Boden

Umweltzustand

Schutzgut Boden

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist seit Jahrzehnten mehr oder weniger intensiv als Lagerfläche genutzt worden. Untersuchungen des Bodens haben ergeben, dass der gesamte Geltungsbereich künstliche Anschüttungen aufweist. Diese Anschüttungen in 20 - 80 cm Mächtigkeit dienen dem Geländeausgleich und der Untergrundbefestigung. Die darunter anstehenden natürlichen sandigen Braunerdeböden sind in ihren natürlichen Funktionen durch die Überdeckung stark eingeschränkt. Als Bildungen aus pleistozänen Flugsanden zeichnen sich die Braunerden durch eine geringe Sorptionsfähigkeit, eine geringe nutzbare Wasserkapazität und eine hohe Wasserdurchlässigkeit aus. Sie werden von Sanden und Kiesen der pleistozänen Nieder- oder Mittelterrasse unterlagert.

Beschreibung der Altlastensituation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt die Altablagerungsfläche D12.055. Es handelt sich dabei um eine 20 bis 80 cm mächtige Anschüttung aus Boden und Bergematerial, teilweise durchmischt mit Schotter, Schlacke, Bauschutt, Asche und Kohleresten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde mit Datum vom 07.05.2008 vom Ingenieurbüro Geotech aus Oberhausen ein Gutachten zur Gefährdungsabschätzung erstellt. Die Beurteilung der Bodenuntersuchungsergebnisse erfolgt anhand der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für die Nutzungsszenarien „Wohnbebauung mit Hausgärten in denen Kinderspielbereiche sind und Nutzpflanzenanbau stattfinden kann“ und „öffentliche Grünflächen“.

Das Anschüttungsmaterial weist teilweise Belastungen mit Blei und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) auf, wobei insbesondere das Benzo(a)pyren deutlich den Prüfwert der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für eine Kinderspielflächennutzung und für Wohnbaunutzung überschreitet.

Im Umfeld des Bebauungsplans bis zu 100 m liegen mehrere Flächen mit Bodenbelastungsverdacht, wobei es sich um verschiedene Gewerbebetriebe und um Altablagerungen handelt. Alle diese Flächen wurden im Rahmen des Planverfahrens auf ihre Umweltrelevanz überprüft und bewertet. Aufgrund der Nutzung selbst, der Größe der Betriebe, dem Betriebszeitraum und der Betriebsdauer sowie der Lage im Grundwasserzu- bzw. Grundwasserabstrom, dem Grundwasserflurabstand und der Entfernung zum Geltungsbereich sind keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan zu erwarten.

Auswirkungen

Gegenwärtig stehen oberflächlich keine natürlichen Böden mehr an. Durch die Bebauung mit Einfamilienhäusern mit Hausgärten ist für den Bereich der Gärten durch Bodenaustausch oder zusätzliche Bodenaufbringung tendenziell eine Verbesserung der Bodensituation zu erwarten.

Geplante Maßnahmen

Für den Menschen

Im Plangebiet werden, mit Ausnahme der nach § 9 (5) 3 BauGB gekennzeichneten Fläche, auf allen Flächen die mit Schadstoffen belasteten Anfüllungen vollständig entfernt. In den Verkehrsgrünflächen ist eine Abdeckung in mindestens 35 cm Stärke mit Boden, entsprechend den allgemeinen Anforderungen für aufzubringende Böden wie folgt vorzunehmen. Bodenmaterialien, die zur Anlage von Gärten und öffentlichen Grünflächen bzw. Verkehrsgrün antransportiert werden sollen, sind geeignet, wenn sie:

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

Alle Erdarbeiten und die ordnungsgemäße Durchführung aller bodenbezogenen Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Bebauung und Erschließung stattfinden, sind durch einen Fachgutachter überwachen und begleiten zu lassen. Der Gutachter muss in besonderem Maße über Erfahrungen aus dem Altlasten- und Bodenschutzbereich verfügen und die notwendige fachliche Qualifikation besitzen (Beurteilung der Eignung in Anlehnung an die Veröffentlichungen des Landesumweltamtes: „Anforderungen an Gutachter, Untersuchungsstellen und Gutachten bei der Altlastenbearbeitung“, Essen, Mai 1995, Materialien zur Ermittlung und Sanierung von Altlasten, Band 11 und „Anforderungen an Sachverständige bei der Bearbeitung von Altlasten“, Merkblatt Nr. 9, Essen, Juli 1997).

Die Anforderungen zur Bodensanierung und dem ordnungsgemäßen und fachgerechten Umgang mit Boden- und Anschüttungsmaterial ist gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahme nachzuweisen. Voraussetzung zur Überprüfung von Nachweisen ist die nach Maßstäben der Stadt ausreichende fachgutachterliche Berichterstattung in Schriftform einschließlich maßstäblicher Lagepläne, Bodenansprachen, Analysen incl. pH-Wert und Gehalt an organischer Substanz, Massenangaben sowie Lieferscheine und Herkunftsnachweisen über transportierte Böden. Der fachgutachterliche Nachweis endet mit einem durch die Stadt akzeptierten Abschlussbericht.

Für den Boden

Insbesondere während der Geländeumgestaltung und während der Bauphase besteht die Gefahr, dass der Boden durch unsachgemäße Beanspruchung nachhaltig geschädigt wird und seine natürlichen Funktionen (z. B. Wasseraufnahme und -speichervermögen) nur noch unzureichend erfüllen kann.

Für einen schonenden Umgang mit Boden sind daher die nachfolgenden Maßnahmen zu beachten:

- Die oberflächlichen Anschüttungsmaterialien und der Unterböden sind getrennt nach Verwertungszweck auszubauen und möglichst ohne Zwischenlagerung auf der Baustelle der Verwertungsstelle zuzuführen. Der Ausbau erfolgt nur bei ausreichend trockenem Wetter.
- Abgeschobene oder ausgehobene Unterböden sind in separaten Mieten, ggf. getrennt nach Bodenarten, zu lagern. Diese Mieten dürfen eine Höhe von 4,0 m nicht überschreiten.

Der Umgang mit dem Boden und insbesondere die Beseitigung der Anschüttungen in großen Teilen des Plangebietes werden durch Festlegungen im Durchführungsvertrag verbindlich gemacht. Einer Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es daher nicht.

Im Bebauungsplan wird die verbleibende Fläche mit Alttablagerung als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“, gekennzeichnet. Hierzu wird folgender Erläuterungstext in den Plan aufgenommen:

Untersuchungen des Bodens haben ergeben, dass der gesamte Geltungsbereich 20 bis 80 cm mächtige künstliche Anschüttungen aus Boden und Bergematerial, teilweise durchmischt mit Asche, Schlacke, Bauschutt und Kohleresten aufweist, in denen Schadstoffbelastungen mit organischen Parametern und vereinzelt auch Schwermetallen nachgewiesen wurden. Mit Ausnahme der gekennzeichneten Fläche werden die belasteten Anschüttungen vor einer Bebauung vollständig entfernt.

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

5.4.5 Schutzgut Wasser

Umweltzustand

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Grundwasser wurde auch bis in Tiefen von 6 m noch nicht erbohrt.

Die Grundwasserneubildung ist zurzeit nicht wesentlich beeinträchtigt, da das Plangebiet nicht in die Kanalisation entwässert. Von einer Beeinträchtigung des Grundwassers ist durch die Schadstoffbelastungen in den Anschüttungen nicht auszugehen.

Es ist davon auszugehen, dass (wie auch sonst im Stadtgebiet Oberhausen) das Grundwasser keine Trinkwasserqualität besitzt.

Auswirkungen

Im Plangebiet ist nach Umsetzung der Planung eine Versickerung des auf den Wohngebäuden und den Einzelgaragen niedergehenden Niederschlagswassers vorgesehen.

Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen sowie vom südlichen Garagenhof wird der städtischen Kanalisation zugeführt. Bei Realisierung der Planung ist daher mit einer allenfalls geringfügigen Verringerung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasserangebot oder Auswirkungen auf möglicherweise vom Grundwasser abhängige Biotope (insbesondere Quellen) sind nicht zu erwarten.

Geplante Maßnahmen

Es sind folgende Maßnahmen vorgesehen, die speziell und vornehmlich dem Schutz oder der Entwicklung von Gewässern dienen.

Begrünung Garagen- und Carportdächer (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Flachdächer von Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Regenwasserversickerung (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Niederschlagswasser von den geplanten Gebäuden sowie privaten Verkehrsflächen ist auf den privaten Flächen zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungsanlagen sind so zu konzipieren, dass Schäden an Gebäuden und Verkehrsflächen ausgeschlossen sind. Falls sich im Rahmen der weiteren Vorhabenskonkretisierung herausstellt, dass von untergeordneten Teilen der den Straßen zugewandten Dachhälften eine schadlose Versickerung mit vertretbarem Aufwand nicht möglich ist, kann im Einzelfall eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation vorgenommen werden.

Offene Stellplätze und untergeordnete Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen und dauerhaft wasserdurchlässig zu erhalten.

Auch die Begrünungsmaßnahmen, die primär unter gestalterischen Gesichtspunkten festgesetzt werden, sind insbesondere aufgrund ihrer Wirksamkeit zur Drosselung von Abflussspitzen in Hinblick auf das Schutzgut Wasser von Bedeutung.

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

5.4.6 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Umweltzustand

Stadtklimatisch sind die umgebenden locker bebauten Siedlungsflächen dem Klimatotyp "Stadtrandklima" zuzuordnen, der zwar gegenüber der freien Landschaft leicht veränderte bioklimatische und lufthygienische Charakteristika aufweist, jedoch keinen planerischen Handlungsbedarf begründet. Auch im weiteren Umfeld des Plangebietes ist kein spezieller Bedarf an klimatisch-lufthygienischem Ausgleich zu erkennen.

Aufgrund der geringen Größe und seiner Lage innerhalb von Siedlungsflächen sowie seiner Nutzungsstruktur ist im Plangebiet kein eigenständiger Klimatotyp ausgebildet, sondern vergleichbar den umgebenden Siedlungsflächen der Klimatotyp „Stadtrandklima“ zugeordnet. Eine klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion für benachbarte Siedlungsflächen kommt dem Plangebiet nicht zu. Es ist weder eine Luftleitungsfunktion noch eine besondere Bedeutung zur Luftregeneration oder zu Temperatenausgleich anzunehmen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt im Bereich des seit dem 04. August 2008 rechtskräftigen Luftreinhalteplans Ruhrgebiet. Der Plan beinhaltet verschiedene Maßnahmen (u. a. die Umweltzone), die eine Überschreitung von geltenden Grenzwerten in der Region Ruhrgebiet verhindern sollen. Das Plangebiet liegt zwar innerhalb der Umweltzone Oberhausen, besondere Verkehrsverbote, die über die Plakettenregelung hinausgehen, gelten für das Plangebiet aber nicht.

Im Bereich des Bebauungsplans befindet sich keine Messstation, so dass eine Einschätzung auf der Grundlage durchgeführter Modellrechnungen vorgenommen wurde. Dabei wird die Belastungssituation im Ruhrgebiet durch das regionale Hintergrundniveau sowie durch die übrigen Verursachergruppen (Industrie, Hausbrand, Schifffahrt, Schienenverkehr, Offroad-Verkehr sowie Straßenverkehr städtischer Hintergrund) in Summe außer dem lokalen Straßenverkehr berechnet. Die Ergebnisse liegen in Karten mit einer Auflösung von 1 x 1 km² für Feinstaub und Stickstoffdioxid vor.

Außerdem hat das LANUV für das Ruhrgebiet Belastungskarten erstellt, aus denen die Luftschadstoffbelastung von Straßen innerhalb des Untersuchungsgebiets hervorgeht. Dies sind die sogenannten Ampelkarten für Feinstaub und Stickstoffdioxid.

Sowohl die Karte der Hintergrundbelastung als auch die „Ampelkarten“ geben keinen Hinweis auf eine eventuelle Grenzwertüberschreitung für die Schadstoffe Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO₂).

Auswirkungen

Durch die Bebauung wird allenfalls eine geringfügige Verschiebung der siedlungsklimatischen Charakteristika erfolgen. Durch das Vorhaben sind keine klimatischen oder lufthygienischen Auswirkungen auf benachbarte Flächen zu befürchten.

Die Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen besteht nicht.

Während der Bauabwicklung kommt es zu einer temporären Lärm- und Staubentwicklung, gegen die erforderlichenfalls Vorkehrungen im Rahmen der Baugenehmigungen getroffen werden.

Geplante Maßnahmen

Spezielle Maßnahmen unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sind nicht vorgesehen.

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

5.4.7 Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild, landschaftsgebundene Erholung)

Umweltzustand

Das Ortsbild wird durch die heterogene Nutzung des Plangebietes und seines direkten Umfeldes geprägt. Lediglich an der Liricher Straße ist durch drei Straßenbäume ein Bereich von begrenzter Gestaltqualität hervorzuheben. Sonstige gestalterische Qualitäten die es zu erhalten oder zu qualifizieren gilt, sind nicht zu erkennen. Insbesondere an der östlichen Grenze des Plangebietes ist durch die ungestalteten Rückseiten hoher gewerblicher Gebäude eine deutliche Beeinträchtigung auch des geplanten neuen Wohnstandortes zu erkennen, die entsprechender Maßnahmen bedarf. In geringem Maße gilt dies auch für die Rückseiten von Garagenanlagen auf anderen Nachbargrundstücken.

Weitreichende Blickbeziehungen bestehen durch die allseitig umgebende Bebauung nicht. Allerdings ist die in etwa 250 m Entfernung befindliche Müllverbrennungsanlage infolge ihrer Gebäudehöhe von verschiedenen Standpunkten im Plangebiet gut zu erkennen.

Auswirkungen

Das Ortsbild wird durch die Realisierung der Wohnbebauung vollständig und tendenziell zum Positiven verändert werden.

Beeinträchtigungen von Flächen die der landschaftsgebundenen Erholung dienen, sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Vielmehr wird durch die neue Wegeverbindung diesbezüglich eine Verbesserung im Umfeld zu verzeichnen sein.

Geplante Maßnahmen

Die wichtigste Maßnahme zum Schutzgut ist darin zu sehen, dass die erforderliche Lärmschutzwand in der Funktion einer Sichtschutzwand an der Rückseite der benachbarten Gewerbegrundstücke bis zum geplanten Garagenhof verlängert wird. Die Lärm- und Sichtschutzwand wird mit Kletterpflanzen begrünt.

Darüber hinaus sind folgende Maßnahmen zum Schutzgut Landschaft im Plangebiet vorgesehen:

Anpflanzung von Bäumen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

An den im Bebauungsplan verzeichneten Baumstandorten sind mittel- bis großkronige einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche, zu pflanzen bzw. zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

Vom festgesetzten Baumstandort kann bis zu 3 Meter abgewichen werden, wenn technische Belange der Erschließung dies erfordern und städtebauliche Belange nicht entgegenstehen. Der unbefestigte Wurzelbereich (Baumscheibe) der Baumpflanzungen muss eine Fläche von mindestens 6 m² aufweisen. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern und Stauden dauerhaft zu bepflanzen.

Vorgärten (Festsetzung gem. § 86 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BauO NRW)

Vorgärten sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenbereiche nicht überschreiten.

Einfriedung am festgesetzten Rad- und Fußweg (Festsetzung gem. §86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Zwischen den beiden Garagen auf der westlichen Seite des festgesetzten Fußweges ist auf den Wohnbaugrundstücken eine Schnitthecke aus Hainbuche mit einer Höhe von mindestens 1,8 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

5.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Umweltzustand

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

Auswirkungen

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

Auswirkungen auf Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Geplante Maßnahmen

Es wird folgender bodendenkmalrechtlicher Hinweis aufgenommen:

Auf die Meldepflicht bei Antreffen von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG NW wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen derzeit nicht vor, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf ihre Meldepflicht bei der

Stadt Oberhausen (Untere Denkmalbehörde) hingewiesen werden. Bodendenkmale und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

5.4.9 Schutzgüter-Wechselwirkungen

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

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

5.5 Übersicht der umweltrelevanten Maßnahmen

5.5.1 Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Die planerische Konzeption sieht eine vollständige Nutzung des Plangebietes als Wohngebiet mit Nebenanlagen sowie Verkehrsflächen vor. Dadurch wird ein weitgehender Verlust der bestehenden Funktionen und Potenziale im Naturhaushalt ausgelöst.

Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen werden unter anderem Festsetzungen zur Dachbegrünung bei Garagen, zur Realisierung einer Sichtschutzwand gegenüber der angrenzenden gewerblichen Nutzung und zur Anpflanzung von Bäumen getroffen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen während der Bauphase werden im Rahmen der Realisierung ergriffen und sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

5.5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Das Plangebiet ist derzeit in großem Umfang von vegetationsfreien oder versiegelten Flächen eingenommen. Neben etwa 1.350 m² asphaltierter und weiteren 2.500 m² vegetationsfreier Bauhoffläche sind nur ca. 2.850 m² mit meist schütterer Ruderalvegetation bestanden.

Dem stehen im Planzustand etwa 3.080 m² Garten, Verkehrsgrün sowie öffentliche Grünfläche gegenüber, innerhalb derer jedoch kleinere Anteile durch Wege und Sitzplätze tatsächlich auch befestigt sind. Die vegetationsbestandenen Flächen sind daher vorher und nachher in etwa gleich groß. Alle Grünflächen werden dauerhaft auf unbelastetem Boden angelegt und unterliegen nicht in gleichem Maße wie die aktuellen Lagerflächen dauerhaften und massiven Störungen.

Vor dem Hintergrund, dass auch für die Bodensanierung Eingriffe vorgenommen werden, die zur Beseitigung weitere Vegetationsbestände führen, die neu geschaffenen Vegetationsflächen zum Teil durch Bäume und Sträucher bzw. Hecken geprägt sein werden und zudem für alle Garagen eine Dachbegrünung festgesetzt wird (zusammen ca. 460 m²), sind die Einriffe im Plangebiet als vollständig ausgeglichen zu bewerten.

5.6 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Zur Umnutzung des Plangebietes wurde im Vorfeld ein Workshop mit den Bewohnern der angrenzenden Bereiche sowie der Stadtverwaltung und dem Vorhabensträger durchgeführt. Dieser Workshop erbrachte Hinweise zu den Aspekten Nutzung, Maßstäblichkeit/Dichte/Form der Bebauung und Erschließung. Auf dieser Basis wurde ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet, der im weiteren Planungsprozess insbesondere unter immissionsschutzrechtlichen und grünordnerischen Gesichtspunkten eine weitere Überarbeitung erfuhr.

In Konsequenz daraus, dass die Errichtung einer Lärmschutzwand erforderlich ist, musste auf eine durchgehende Baumreihe verzichtet werden. Die Stellung der Garagenanlagen wurde aus gestalterischen Gründen und in Hinblick auf die Vergrößerung der Pflanzflächen verändert. Der Umfang der Verkehrsflächen konnte durch die Realisierung eines Wendehammers anstelle eines Wendekreises zugunsten eines kleinen Quartiersplatzes mit Aufenthaltsfunktion direkt am Fußweg deutlich reduziert werden.

5.7 Monitoring und Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Auswirkungen

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

Zum Geltungsbereich des VBB Nr. 23 ist folgende Monitoringmaßnahme vorgesehen:

Überprüfung des Vollzugs aller konkret festgesetzten Pflanzmaßnahmen bei Übernahme der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünfläche.

Darüber hinaus sind nach § 4 Abs. 3 BauGB die Fachbehörden (z.B. Abteilung 5 der Bezirksregierung, vormals Staatliches Umweltamt) nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Rahmen ihrer bestehenden Überwachungssysteme in der Verpflichtung, die Gemeinde zu unterrichten, ob nach ihren Erkenntnissen bei der Realisierung des Bauleitplans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

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

5.8 Zusammenfassung

Es ist die Errichtung eines Wohngebietes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Verkehrsflächen geplant. Das Plangebiet wird bzw. wurde als Stellplatz für Wohnwagen genutzt bzw. liegt brach (ehem. Bauhof). Es sind kaum Gehölze oder sonstige Vegetation vorhanden.

Die Beurteilung der landschaftsökologischen Situation, der erkennbaren Auswirkungen des Vorhabens und der möglichen Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Umwelt lassen erkennen, dass dem Vorhaben hinsichtlich der Schutzgüter keine erheblichen Umweltbelange entgegenstehen.

Ausschlaggebend für diese Einschätzung sind folgende Aspekte:

1. Es sind ausschließlich erheblich überformte Böden betroffen. Die in absoluten Zahlen geringe Menge belasteter Böden wird entsprechend der abfallrechtlichen Bestimmungen behandelt und entweder ausgetauscht und extern entsorgt oder unter versiegelten Flächen wieder eingebaut.
2. Wesentliche Veränderungen an Oberflächengewässern oder am Grundwasserstand sind infolge der Realisierung des Vorhabens nicht vorgesehen bzw. absehbar. Eine Beeinträchtigung von Hochwasserrückhalteflächen bzw. von Überschwemmungsflächen besteht nicht.
3. Die Gefahr von wesentlichen Schadstoffanreicherungen bzw. einer wesentlichen Zunahme von Emissionen oder Immissionen besteht nicht. Bestehende Vorbelastungen können durch entsprechende technische Maßnahmen soweit reduziert, dass die einschlägigen Richtwerte eingehalten werden.
4. Die geringfügige Veränderung der geländeklimatischen Bedingungen beschränkt sich auf das Plangebiet. Eine Beeinträchtigung von lufthygienisch-klimatischen Ausgleichsfunktionen entsteht nicht.
5. Die zulässigen Immissionsrichtwerte für Lärmbelastungen in den umgebenden Wohngebieten werden durch eine festgesetzte Lärmschutzwand sowie ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen unterschritten. Zur Vermeidung von Geruchsbelastungen durch einen angrenzenden Gewerbebetrieb wird eine Erhöhung des entsprechenden Schornsteins vereinbart.
6. Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes sind ausschließlich gewerbliche Nutzflächen mit einer geringen ökologischen Bedeutung betroffen. Spezielle potenziell planungserhebliche faunistische Wechselwirkungen mit dem Umfeld sind nicht bekannt und nicht erkennbar. Besonders wertvolle und unbedingt erhaltenswerte Biotoptypen sind nicht betroffen. Insbesondere werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.
7. Unmittelbar für die Erholung bedeutsame Flächen sind nicht betroffen. Das Ortsbild wird durch die Neubebauung zwar vollständig verändert, ist anschließend aber als neu gestaltet im Sinne der landschaftsrechtlichen Regelungen zu werten.

Da im Plangebiet überwiegend Flächen von einer geringen landschaftsökologischen Bedeutung in Anspruch genommen werden sollen, handelt es sich um einen - bezogen auf die Standortpotenziale - ausgleichbaren Eingriff in Natur und Landschaft. Einer externen Kompensation bedarf es nicht, da weite Teile des Plangebietes derzeit vegetationsfrei sind.

Bei Verzicht auf die Durchführung der Bebauungsplanänderung würden voraussichtlich die vorhandenen Nutzungen so lange beibehalten, bis eine andere höherwertige städtebauliche Nutzung planungsrechtlich abgesichert ist.

Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen beschränken sich im Wesentlichen auf die Kontrolle der Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zum Bodenschutz, zur Versickerung von Niederschlagswasser und zur Einhaltung von Schallemissionen sowie die Umsetzung der vorgesehenen von Pflanzmaßnahmen.

6 Ordnung des Grund und Bodens

Es ist vorgesehen, mit Realisierung der Bebauung die einzelnen, neu entstehenden Baugrundstücke als privates Einzeleigentum zu veräußern. Die Flächen für die Erschließungsanlagen werden nach Fertigstellung der Maßnahme an die Stadt Oberhausen übereignet.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7 Kosten und Finanzierung

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten (Herstellungskosten) werden insgesamt durch den Vorhabenträger getragen. Entsprechende Formulierungen werden in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan einfließen.

Nach Übernahme der Grün- und der Verkehrsflächen sowie der Lärmschutzwand durch die Stadt Oberhausen entstehen Unterhaltungskosten. Diese belaufen sich jährlich auf rd. 5.000 €. Hierbei handelt es sich um vorläufige Kostenabschätzungen, die erst bei Verwirklichung der Maßnahme konkret benannt werden können. Auch die Übernahme von Unterhaltungskosten wird im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt.

8 Durchführungsvertrag

Als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Oberhausen ein Durchführungsvertrag abzuschließen. Dieser Durchführungsvertrag wird zu einem späteren Zeitpunkt durch den Rat der Stadt Oberhausen zeitgleich mit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 beschlossen. Im weiteren Verlauf des Verfahrens werden die Inhalte des Durchführungsvertrages im Detail zwischen der Stadt Oberhausen und dem Vorhabenträger abgestimmt.

Aufgestellt:

Funke + Popal Architekten
Finanzstraße 16
46 045 Oberhausen

Oberhausen, 25.08.2010



Werner Funke

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), in der Zeit vom 25.10.2010 bis 25.11.2010 einschließlich öffentlich ausgelegen.



Oberhausen, 26.11.2010

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage

Stv. Bereichsleiterin -Stadtplanung-

Diese dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl, I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl, I, S. 2585) beigefügte Begründung (einschließlich Umweltbericht) in der Fassung vom 25.08.2010 als Entscheidungsbegründung ist vom Rat der Stadt am 18.07.2011 beschlossen worden.

Oberhausen, 29.07.2011

Der Oberbürgermeister



Wehling