

STADT OBERHAUSEN



Bebauungsplan Nr. 746 – Jägerstraße / Dachstraße –

in

Oberhausen – Sterkrade

**Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB**

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

A	ALLGEMEINES	2
A 1.	Lage des Plangebiets / Räumlicher Geltungsbereich	2
A 2.	Bestandssituation.....	2
A 3.	Planungsanlass und Hauptplanungsziele	4
A 4.	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB	4
A 5.	Planungsbegleitende Fachgutachten.....	6
B	PLANERISCHE GRUNDLAGEN	7
B 1.	Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung.....	7
B 2.	Stadtentwicklungskonzept (STEK 2020).....	10
B 3.	Landschaftsplan.....	11
B 4.	Derzeitige planungsrechtliche Situation	11
C	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	12
C 1.	Allgemeines	12
C 2.	Verkehr	13
D	BEBAUUNGSPLANFESTSETZUNGEN	14
D 1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	14
D 2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	14
D 3.	Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	17
D 4.	Stellplätze, Neben- und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB).....	18
D 5.	Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	21
D 6.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	21
D 7.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	21
D 8.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	29
D 9.	Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO 2018 NRW).....	29
D 10.	Kennzeichnung	30
D 11.	Hinweise	31
E	UMWELTVERTRÄGLICHKEIT	33
E 1.	Allgemeines	33
E 2.	Artenschutzrechtliche Belange.....	33
E 3.	Eingriffsregelung / Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung	35
E 4.	Baumschutz	35
E 5.	Ökologische Minderungsmaßnahmen.....	35
E 6.	Belange des Immissionsschutzes	36
E 7.	Katastrophenschutz (Seveso-III-Richtlinie)	38
E 8.	Belange des Bodens	38
E 9.	Klimaschutz (Abwägung gemäß § 1a Abs. 5 BauGB).....	40
F	WEITERE BELANGE	43
F 1.	Ver- und Entsorgung.....	43
F 2.	Denkmalschutz	44
G	SONSTIGES	44
G 1.	Bodenordnung	44
G 2.	Flächenbilanz.....	45
G 3.	Kosten / Finanzierung	45
G 4.	Städtebaulicher Vertrag i.S.v. § 11 BauGB.....	46

A ALLGEMEINES

A 1. Lage des Plangebiets / Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 28 sowie teilweise Flur 3, und wird im Norden durch die Jägerstraße, im Osten durch die Luchsstraße, im Westen durch die Dachsstraße und im Süden durch die Ittisstraße begrenzt.

Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss vom 24.09.2018 werden das Flurstück 476 (Ittisstraße) sowie die Flurstücke 387, 388, 421 und 422 (Garagenanlage in Bestand) ergänzt, um die Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen der Ittisstraße entsprechend den heutigen Ausbaustadien festzulegen und den Übergang zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und privaten Baugebietsflächen unter städtebaulichen Gesichtspunkten funktional zu definieren.

Das Plangebiet umfasst somit nunmehr in Gänze die Grundstücke Gemarkung Sterkrade, Flur 28, Flurstücke 28, 224, 225, 327, 328, 329, 330, 342, 343, 344, 387, 388, 421, 422 sowie 476 (Ittisstraße) und teilweise die Grundstücke Gemarkung Sterkrade, Flur 28, Flurstück 669 (Dachsstraße) sowie Gemarkung Sterkrade, Flur 3, Flurstück 823 (Jägerstraße).

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus folgender Übersichtsskizze:



Abb. 1 Übersichtsplan © Stadt Oberhausen

A 2. Bestandssituation

Das rd. 15.600 m² große Plangebiet liegt im Stadtteil Sterkrade und umfasst im Wesentlichen das Grundstück einer ehemaligen Sargfabrik an der Jäger-, Dachs- und Ittisstraße. Das Wohnhaus Jägerstraße 78 a ist noch bewohnt. Auf den Freiflächen dieses Grundstückes befindet sich vereinzelter Baumbestand. Das Betriebsgelände ist weitgehend befestigt.

Nach Norden wird das Plangebiet unmittelbar durch die zweispurige Jägerstraße (K 13) mit beidseitigen Gehwegen erschlossen. Die Bebauung auf der nördlichen Jägerstraße wird geprägt durch ein- und zweigeschossige Einfamilienwohnhäuser.

Auf der südlichen Seite der Jägerstraße schließt sich an das Plangebiet im Osten ein wohnverträglicher Gewerbebetrieb in Form eines Bestattungsunternehmens mit großflächigen, teilweise grenzständigen Lagerhallen sowie Wohngebäude mit insgesamt vier Wohneinheiten an.

Östlich des Plangebietes verläuft die zweispurige Luchsstraße mit beidseitigem Gehweg. Die Nahversorgung ist über das fußläufig in östliche Richtung erreichbare Luchs-Center gesichert.

Im Süden werden über die Iltisstraße zwei Garagenzeilen erschlossen. Auf der südlichen Iltisstraße erstrecken sich außerhalb des Plangebietes vier IV-geschossige Mehrfamilienwohnhäuser in Zeilenbauweise. Im weiteren Anschluss befindet sich das 2017 fertig gestellte Quartier "Wohnen im Alsfeld".

Über die zweispurige Dachsstraße mit beidseitigem Gehweg wird nach Osten das Plangebiet sowie nach Westen die Bezirkssportanlage Alsfeld erschlossen. Der südöstlich angrenzende Tennenplatz soll zukünftig zu einem Tennisplatz umgenutzt werden.

Das Plangebiet ist somit über die angrenzenden Straßen erschlossen (Tempo 30-Zone) und im Weiteren über die Jägerstraße (K 13) an das Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Die Anschlussstelle Oberhausen-Holten der Bundesautobahn A 3 ist nach ca. 3 km und die Anschlussstelle Oberhausen-Königshardt der Bundesautobahn BAB A 2 ebenfalls nach ca. 3 km erreichbar.

Ein guter Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist über die Bushaltestelle „Alsfeldstraße“ an der Luchsstraße (Linien 955, 962 und NE 1) bzw. "Glückauf" an der Jägerstraße (Linien 955 und NE1) gegeben.



Abb. 2 Luftbild aus 2016 © Stadt Oberhausen

A 3. Planungsanlass und Hauptplanungsziele

Zwischen Jägerstraße, Dachsstraße und Ittisstraße erstreckt sich das Betriebsgelände einer ehemaligen Sargfabrik. Der Betrieb wurde eingestellt. Die gewerblich genutzten Gebäude stehen weitgehend leer. Das Areal weist aktuell einen sehr weitgehenden Versiegelungsgrad auf. Im Sinne einer langfristig angestrebten städtebaulichen Ordnung ergibt sich im Kontext der aktuellen Nutzung dieses Areals planerischer Handlungsbedarf.

Die TD Projektbau GmbH & Co. KG beabsichtigt innerhalb des Plangebiets Wohnungsbau zu realisieren. Dieser soll sowohl auf den ehemals gewerblich genutzten Flächen (Flurstücke 28, 327, 328 und 329) als auch auf den heute noch durch das Wohnhaus des ehemaligen Fabrikeigentümers belegten Grundstückes (Flurstücke 224, 225, 330, 342, 343 und 344) entwickelt werden. Ferner sollen durch das Bauleitplanverfahren die Übergänge aus dem neuen Baugebiet zu den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen Jäger-, Dachs- und Ittisstraße städtebaulich neu geordnet werden (siehe Kapitel G).

Zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es insgesamt erforderlich, die dargelegten Entwicklungsabsichten durch eine entsprechende Bauleitplanung zu steuern. Die angestrebte Bebauungsplanung trägt einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB Rechnung, da sie insbesondere Maßnahmen der Innenentwicklung fördert und einen Beitrag zu einer sozialgerechten Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet. Mit dem Bebauungsplan Nr. 746 - Jägerstraße / Dachsstraße - werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um das Areal einer ehemaligen Sargfabrik im Sinne der Innenentwicklung einer neuen Nutzung zuzuführen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 746 - Jägerstraße / Dachsstraße - werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Förderung von Maßnahmen der Innenentwicklung
- Wiedernutzbarmachung einer brach gefallenen Gewerbefläche für eine angepasste, zeitgemäße Wohnbaulandentwicklung
- Festsetzung von Wohngebieten nach der Baunutzungsverordnung
- Festsetzung von erforderlichen Erschließungsanlagen.

A 4. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Eine Bauleitplanung der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Angesichts der Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – ist dies grundsätzlich gegeben (siehe Kapitel A 3).

Als Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB gelten Grenzwerte für die Festsetzung von Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO): 20.000 m² bzw. 70.000 m² unter der Bedingung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Im vorliegenden Fall beträgt die Größe des Plangebiets rd. 15.600 m².

Bei der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,4 ergibt sich bezogen auf das gesamte Plangebiet eine theoretisch maximal mögliche

Grundfläche von unter 5.400 m², die von baulichen Anlagen überdeckt werden könnte. Auch unter Berücksichtigung des möglichen Versiegelungsgrades kann der Grenzwert aus § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m² vorliegend nicht überschritten werden, da das Plangebiet lediglich rd. 15.600 m² umfasst. Weitere Bebauungspläne, die als in engem sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang i.S.v. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt aufzufassen wären, sind nicht zu konstatieren.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen. Das beschleunigte Verfahren ist ebenfalls ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Der Bereich 2-2 / Umweltschutz (Untere Naturschutzbehörde) der Stadt Oberhausen bestätigt, dass die Zielsetzungen bzw. geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung o. g. Schutzgüter. Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind, gibt es ebenfalls nicht.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – liegen somit vor.

Im beschleunigten Verfahren finden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB Anwendung. So wird unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Darüber hinaus kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB grundsätzlich auch eine Bauleitplanung betrieben werden, die von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht und der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung ohne förmliches Verfahren angepasst werden. Eine Berichtigung des Regionalen Flächennutzungsplans (RFNP) ist vorliegend nicht erforderlich, da die Planung im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des RFNP entwickelbar ist (siehe Kapitel B. 1.3).

Im Übrigen gelten im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m²) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

A 5. Planungsbegleitende Fachgutachten

Im Laufe des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – wurden verschiedene planungsbegleitende Fachgutachten erstellt, über die die Machbarkeit der vorliegenden Planung in Bezug auf untersuchungsrelevante, fachplanerische Untersuchungsgegenstände und -bedarfe nachgewiesen wurden. Diese Gutachten sind wesentliche Bestandteile der vorliegenden Begründung und hier als Anlage beigefügt.

Im Einzelnen wurden folgende planungsbegleitenden Fachgutachten erstellt:

Artenschutzgutachten

liegt dem Entwurf der Bebauungsplanung Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – und dieser Begründung als Anlage 1 in der Fassung des Gutachterbüros „LAB – Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Leser • Albert • Bielefeld GbR“, Bochum aus Juli 2018 als Planungsgrundlage bei.

Bodengutachten / Orientierende Gefährdungsabschätzung

liegt dem Entwurf der Bebauungsplanung Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – und dieser Begründung als Anlage 2 in der Fassung des Gutachterbüros „Aquatechnik – Gesellschaft für Hydrogeologie und Umweltschutz mbH, Mülheim an der Ruhr vom 31. Januar 2019 als Planungsgrundlage bei.

Entwässerungsgutachten / Hydrogeologische Systemstudie

liegt dem Entwurf der Bebauungsplanung Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – und dieser Begründung als Anlage 3 in der Fassung des Gutachterbüros „Aquatechnik – Gesellschaft für Hydrogeologie und Umweltschutz mbH“, Mülheim an der Ruhr vom 11. Februar 2019 als Planungsgrundlage bei.

Schallgutachten / Geräuschimmissionsuntersuchung zur Lärmsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 746

liegt dem Entwurf der Bebauungsplanung Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – und dieser Begründung als Anlage 4 in der Fassung des Gutachterbüros „ITAB – Ingenieurbüro für technischen Akustik und Bauphysik“, Dortmund vom 25. März 2019, aktualisiert am 25. September 2019 als Planungsgrundlage bei.

Verkehrsgutachten / verkehrstechnische Leistungsfähigkeitsanalyse der Knotenpunkte

liegt dem Entwurf der Bebauungsplanung Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – und dieser Begründung als Anlage 5 in der Fassung des Gutachterbüros „blanke ambrosius – Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung“, Bochum aus September 2018 als Planungsgrundlage bei.

Verkehrsgutachten / verkehrstechnische Aufbereitung der Kfz-Frequenzen

liegt dem Entwurf der Bebauungsplanung Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – und dieser Begründung als Anlage 6 in der Fassung des Gutachterbüros „blanke ambrosius – Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung“, Bochum aus Februar 2019 als Planungsgrundlage bei.

Verkehrsgutachten / Parkraumuntersuchung

liegt dem Entwurf der Bebauungsplanung Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – und dieser Begründung als Anlage 7 in der Fassung des Gutachterbüros „blanke ambrosius – Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung“, Bochum aus Februar 2019 als Planungsgrundlage bei.

B PLANERISCHE GRUNDLAGEN

B 1. Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung

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

Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen. Sie sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG zu berücksichtigen, d. h. sie sind mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen und können bei der Abwägung mit anderen relevanten Belangen überwunden werden.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG u.a. in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung; diese sind bei raumbedeutsamen Planungen in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 Satz 1 ROG).

B 1.1 Landesplanung

Am 08.02.2017 ist der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW 2017) und am 06.08.2019 die 1. Änderung des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW 2019) in Kraft getreten. Hierin sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sowohl textlich als auch zeichnerisch festgelegt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – sind die im LEP NRW 2017 und 2019 enthaltenen Ziele zu beachten und die Grundsätze in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.

B 1.1.1. LEP NRW 2017

Zeichnerischer Teil des LEP NRW 2017

Im zeichnerischen Teil des LEP NRW 2017 ist das Plangebiet nachrichtlich dem Siedlungsraum zugewiesen.

Textlicher Teil des LEP NRW 2017

Mit dem LEP NRW 2017 wird im Kapitel 6 – Siedlungsraum, Abschnitt 6.1 Festlegungen für den gesamten Siedlungsraum u.a. das Ziel der flächensparenden Siedlungsentwicklung (Ziel 6.1-11) verfolgt und der Innenentwicklung der Vorrang gegeben (Grundsatz 6.1-6). Die Siedlungsentwicklung soll darüber hinaus im Sinne der "nachhaltigen europäischen Stadt" kompakt gestaltet werden (Grundsatz 6.1-5). Im Sinne der Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes soll der LEP NRW noch stärker als in der Vergangenheit auf eine flächensparende, kompakte Siedlungsentwicklung und damit zugleich auf eine geringst mögliche Inanspruchnahme des Freiraums hinwirken. Er leistet damit einen Beitrag zu dem in Nordrhein-Westfalen verfolgten Ziel, das tägliche Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsfläche bis zum Jahr 2020 auf 5 ha und langfristig auf Netto-Null zu reduzieren.

B 1.1.2. 1. Änderung des LEP NRW 2017 (LEP NRW 2019)

Der am 08.02.2017 in Kraft getretene LEP NRW wurde in Teilen geändert, um mehr Freiräume für Kommunen, Wirtschaft und Bevölkerung zu schaffen. Die 1. Änderung des LEP NRW 2017 ist als LEP NRW 2019 am 06.08.2019 in Kraft getreten.

Der seit dem 06.08.2019 geltende LEP NRW ergibt sich aus der LEP-Fassung von 2017 (Textteil; Zeichnerische Festlegung) unter Abänderung durch die 1. Änderung des LEP NRW 2019.

Die vorliegende Planung wird von diesen Änderungen nicht berührt.

B 1.1.3. Übereinstimmung der Bebauungsplanung Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung (LEP NRW 2017 und LEP NRW 2019)

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – verfolgten Hauptplanungsziele und die in ihm vorgesehenen Festsetzungen entsprechen somit dem LEP NRW 2017 sowie der 1. Änderung des LEP NRW 2017 (LEP NRW 2019). Die Bauleitplanung Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – ist damit im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

B 1.2 Regionalplan Ruhr

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

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

Im zeichnerischen Teil des Entwurfs des Regionalplans Ruhr ist das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugewiesen (vgl. Abb. 3).



Abb. 3: Auszug aus dem Entwurf des Regionalplans Ruhr (Stand: 25.04.2018) © RVR

Mit dem Entwurf des Regionalplans Ruhr wird im Kapitel 1 – Siedlungsentwicklung u. a. die Stärkung der zentralen Orte (Ziel 1.1-1) und die Weiterentwicklung der Ober- und Mittelzentren (Grundsatz 1.1-2) postuliert. Die Siedlungsbereiche sollen in diesem Zusammenhang kompakt und flächensparend entwickelt werden (Grundsatz 1.1-5).

Diesen Ziel und Grundsatzfestlegungen trägt der Bebauungsplan Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – Rechnung.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – verfolgten Hauptplanungsziele und die in ihm vorgesehenen Festsetzungen entsprechen somit auch dem Entwurf des Regionalplans Ruhr.

B 1.3 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Die Stadt Oberhausen hat sich mit den Städten Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne und Mülheim an der Ruhr zu einer Planungsgemeinschaft „Städteregion Ruhr“ zusammengeschlossen. Die Planungsgemeinschaft hat einen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) gemäß § 25 Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung vom 03.05.2005 erarbeitet, der als integraler Bestandteil des Regionalplans aufgestellt wurde und zugleich die Funktion eines Regionalplans und eines gemeinsamen Flächennutzungsplans gemäß § 204 BauGB übernimmt.

Der RFNP ist mit der Bekanntmachung am 03.05.2010 wirksam und damit gemäß § 25 Abs. 4 LPIG Ziel der Raumordnung geworden. Er enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – folgende Darstellungen (Bauleitplanung / Regionalplanung):

- Wohnbaufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (W / ASB)

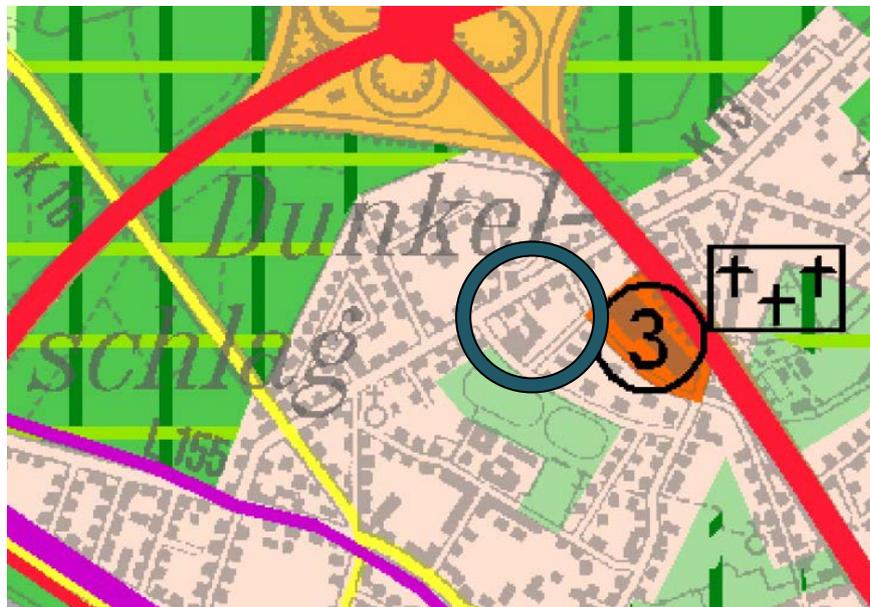


Abb. 4 Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) © Stadt Oberhausen

Das geplante Allgemeine Wohngebiet i.S.v. § 4 BauNVO entspricht den Darstellungen des RFNP. Der Bebauungsplan Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – ist im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst und im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem RFNP entwickelt.

Nach Inkrafttreten wird der derzeit im Entwurf vorliegende Regionalplan Ruhr (siehe B 1.2) die Regionalplanebene des RFNP ablösen.

B 2. Stadtentwicklungskonzept (STEK 2020)

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

Das STEK 2020 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – im Plan „Flächennutzung“ ein Gewerbegebiet dar (vgl. Abb. 5). Diese Darstellung resultiert vornehmlich aus der dem STEK 2020 zugrundeliegenden Bestandsanalyse und ist nach aktuellen stadtentwicklerischen Vorstellungen an diesem Standort langfristig zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung nicht mehr zielführend.

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

Die Flächen der ehemaligen Sargfabrik an der Jägerstraße eignen sich in diesem Zusammenhang in besonderem Maße für die Entwicklung von Wohnbauland, da es sich um eine Innenentwicklung handelt. Umgebend befindet sich bereits Wohnbebauung, die durch die Umnutzung der ehemaligen Gewerbeflächen arrondiert werden kann.

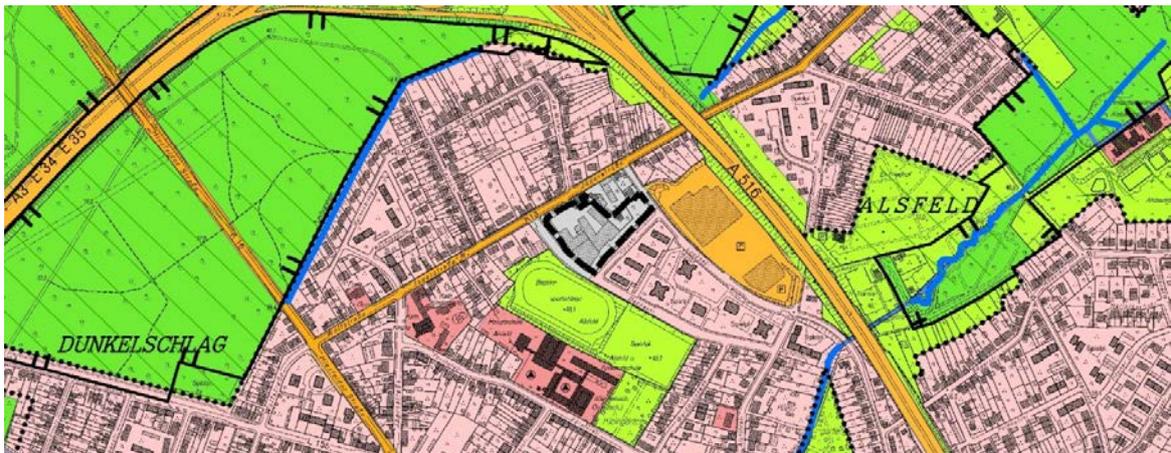


Abb. 5 Auszug aus dem STEK 2020 © Stadt Oberhausen

Im „Maßnahmenplan“ des STEK 2020 ist für das Plangebiet oder dessen unmittelbares städtebauliches Umfeld keine Maßnahme vorgesehen (vgl. Abb.6).

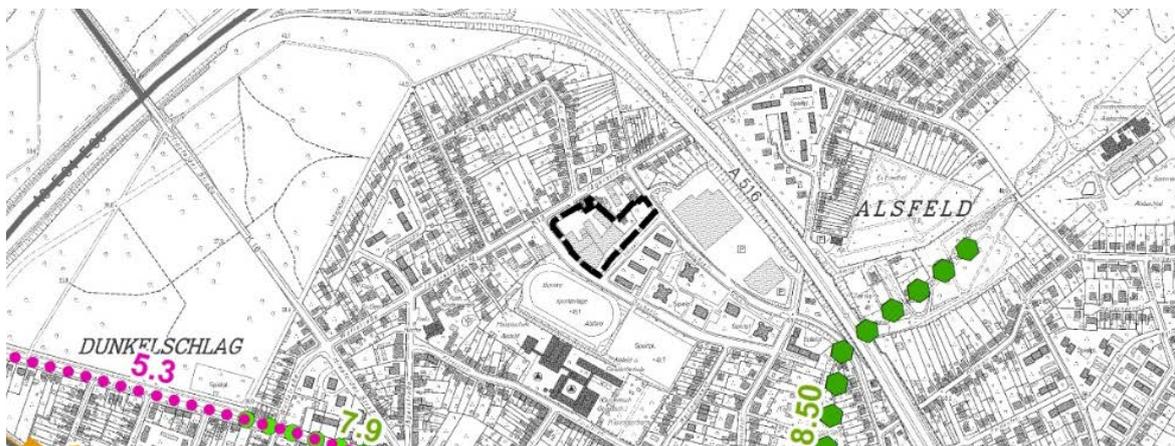


Abb. 6 Auszug aus dem STEK 2020 © Stadt Oberhausen

Das STEK 2020 ist in Bezug auf seine stadtentwicklerischen Zielaussagen im Plan „Flächennutzungen“ im Rahmen künftiger Fortschreibungen anzupassen.

B 3. Landschaftsplan

Das Bebauungsplangebiet Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen vom 02.05.1996.

B 4. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Der Ausbau der Ittisstraße sowie die Errichtung der im südöstlichen Teil des Plangebietes befindlichen Garagenreihen nordwestlich angrenzend an die Ittisstraße basieren auf der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 61 vom 17.08.1971 (vgl. Abb. 7). Dieser Teil des Bebauungsplans Nr. 61 1. Änderung wird durch den Bebauungsplan Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – überplant, um die Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend den heutigen Ausbaustadien festzulegen und den Übergang zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet unter städtebaulichen Gesichtspunkten funktional zu definieren.

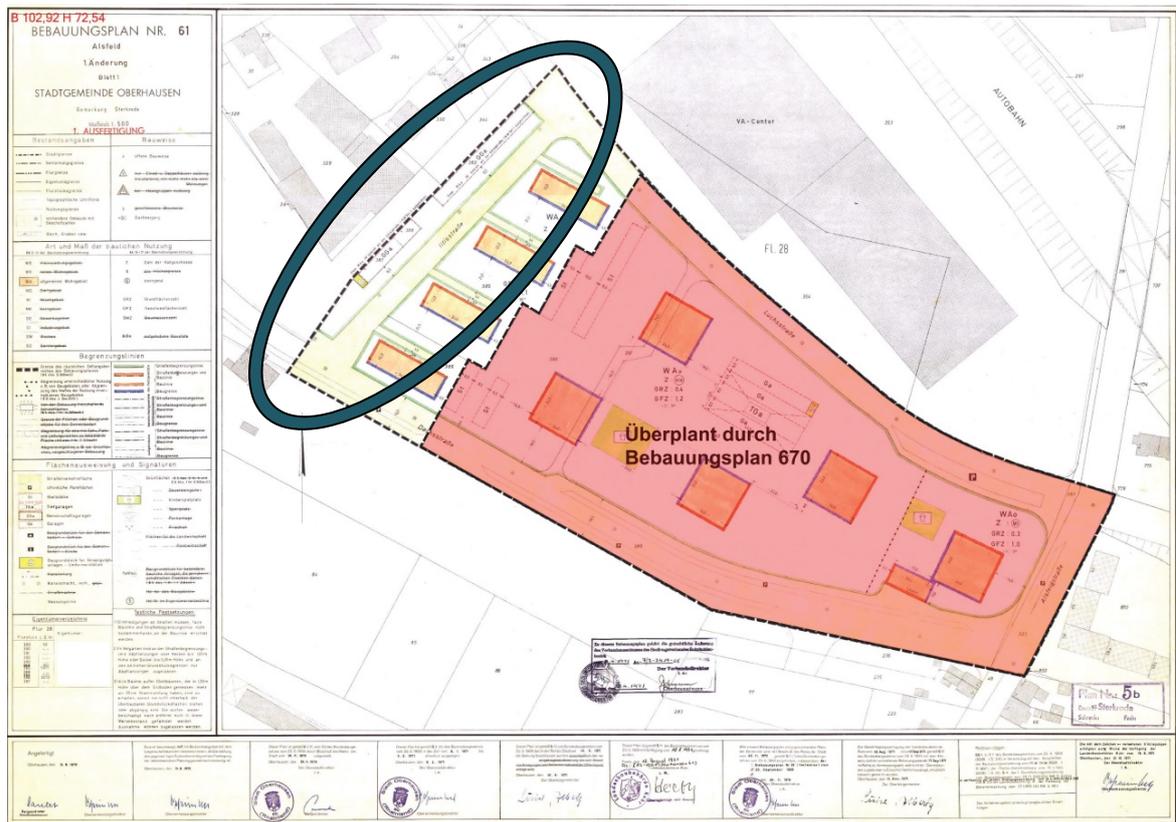


Abb. 7 B-Plan Nr. 61, 1. Änderung © Stadt Oberhausen

Im Übrigen liegen für das Plangebiet weder rechtskräftige noch im Verfahren befindliche Bebauungspläne vor.

C STÄDTEBAULICHES KONZEPT

C 1. Allgemeines

Das städtebauliche Konzept greift die Zielsetzung einer zeitgemäßen Wohnbaulandentwicklung auf. Diese gliedert sich in zwei Bauabschnitte:

Der erste Bauabschnitt (BA) erstreckt sich im Wesentlichen über das Betriebsgelände der ehemaligen Sargfabrik (Gemarkung Sterkrade, Flur 28, Flurstücke 28, 327, 328 und 329) sowie kleineren Arrondierungsflächen aus den Straßenflurstücken 823 und 669 in der Gemarkung Sterkrade, Flur 3 bzw. Flur 28. Hier sind insgesamt fünf Baukörper vorgesehen. Ein Baukörper soll als städtebauliche Dominante im Kreuzungsbereich Jägerstraße / Dachsstraße die Eingangssituation in das Plangebiet markieren. Die weiteren vier Baukörper sollen in städtebaulich und architektonisch an den vorgenannten Baukörper angepasster Bauart eine Karreesituation ausbilden, die einen gemeinschaftlich für die Bewohnerinnen und Bewohner nutzbaren Blockinnenbereich definiert (vgl. Abb. 8).

Im zweiten BA (Gemarkung Sterkrade, Flur 28, Flurstücke 224, 225, 330, 342, 343 und 344) sind zwei weitere ebenfalls in architektonischer Ausbildung an das städtebauliche Gesamtkonzept angepasste Baukörper geplant (vgl. Abb. 8). Dieser Grundstücksbereich wird zurzeit noch durch den ehemaligen Eigentümer der ehemaligen Sargfabrik zu Wohnzwecken genutzt.

Die Baukörper gliedern sich jeweils grundsätzlich zweigeschossig mit darüber liegenden Staffelgeschossen in der dritten und punktuell vierten Ebene. Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) beträgt in Abhängigkeit von den unterschiedlichen Wohnungsgrößen im 1. BA rd. 88 WE, im 2. BA rd. 16 WE.

Jede Wohnung wird über einen Freisitz in Form einer (Dach-)Terrasse oder eines Loggia-Balkons verfügen. Darüber bilden qualitativ gestaltet Freiflächen mit baugebietsbezogenen Aufenthalts-, Sitz- und Spielangeboten als Gemeinschaftsflächen einen weiteren Hauptbestandteil des städtebaulichen Konzeptes.



Abb. 8 Städtebaulicher Entwurf Hausmann & Schenk Architekten GbR Stand 27.09.2019

Ein besonderes städtebauliches Augenmerk liegt dabei auf dem sich ergebenden Blockinnenbereich zwischen den Baufeldern B2 bis B5, der als geschützte Gemeinschafts-, Spiel- und Freizeitfläche sowie als Ort der Begegnung und Kommunikation für die Bewohnerinnen und Bewohner der angrenzenden Baukörper dienen soll.

Die vorgesehene Durchgrünung des gesamten Plangebietes ist wesentlicher Bestandteil der offen-erlebbaren Freiraumqualität. Durch eine Höhenbeschränkung der Anpflanzungen und Grundstückseinfriedungen ergibt sich eine erlebbare und sozial kontrollierbare Raumwirkung. Wegeverbindungen ermöglichen die Erreichbarkeit der baugebietsbezogenen Freiräume auf kurzen Wegen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – wird eine Überplanung der städtischen Flurstücke 823 (tlw.) [Jägerstraße] und 669 (tlw.) [Dachsstraße] in der Gemarkung Sterkrade, Flur 3 bzw. Flur 28 bedingt, um die Übergänge zwischen öffentlichem Straßenraum und privatem Baugebiet zu attraktiveren und neu zu ordnen (vgl. Kapitel G1).

C 2. Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes wird grundsätzlich durch die umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen (Jägerstraße, Dachsstraße, Iltisstraße, Luchsstraße) sichergestellt. Die Zufahrten zu zwei Tiefgaragen des ersten BA liegen an der Dachsstraße.

Die Überprüfung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit der Wesentlichen Knotenpunkte der äußeren verkehrlichen Erschließung (Jägerstraße / Dachsstraße und Dachsstraße / Iltisstraße) inkl. der an diesen Abschnitt der Dachsstraße geplanten Tiefgaragenzufahrten erfolgte über ein planungsbegleitendes Verkehrsgutachten¹. Zusammenfassend und abschließend stellt der Verkehrsgutachter fest, dass sich aus verkehrsgutachterlicher Sicht unter Berücksichtigung der dem Verkehrsgutachten zugrunde gelegten Berechnungsannahmen keine Bedenken gegen die geplante Entwicklung einer ergänzenden Wohnbebauung an diesem Standort ergeben. Nach den gutachterlich vorgenommenen Analysen und Berechnungen gemäß des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS-Berechnungen) sind keine baulichen / betrieblichen Maßnahmen an den untersuchungsrelevanten Knotenpunkten zur Gewährleistung einer ausreichenden Erschließungsqualität erforderlich².

Über die Iltisstraße im Süden werden über zwei Zufahrten in das Plangebiet ergänzende private Verkehrsflächen angeschlossen, die im Wesentlichen der inneren Erschließung und in diesem Zusammenhang der Andienung von plangebietsinternen Stellplatzangeboten dienen. Durchgangs- oder Schleichverkehre werden hierdurch nicht bedingt.

Der bauordnungsrechtliche Stellplatznachweis kann für die geplante Wohnbebauung in den geplanten Tiefgaragen nachgewiesen werden. Die Ein- und Ausfahrten liegen jeweils an der Dachsstraße und – im Weiteren über die private interne Erschließung des Plangebiets geführt – an der Iltisstraße.

¹ Blanke Ambrosius – Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung: Wohnbauflächenerweiterung Dachsstraße / Iltisstraße in Oberhausen – Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte, Bochum, September 2018

² Blanke Ambrosius – Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung: Wohnbauflächenerweiterung Dachsstraße / Iltisstraße in Oberhausen – Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte, Bochum, September 2018: S. 30

Zusätzlich stehen oberirdische Stellplätze zur Verfügung. Die Andienung erfolgt – im Weiteren über die private interne Erschließung des Plangebiets geführt – über die Ittisstraße. Das im Plangebiet realisierbare Stellplatzangebot liegt damit bei rd. 1,4 Stellplätzen je geplanter Wohneinheit. Über eine planungsbegleitende gutachterliche Parkraumuntersuchung wurde nachgewiesen, dass das somit zur Verfügung stehende Stellplatzangebot unter ergänzender Berücksichtigung der Parkplatzkapazitäten im öffentlichen Straßenraum der direkt an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen auch für den zu erwartenden Besucherverkehr ausreichend ist³.

D BEBAUUNGSPLANFESTSETZUNGEN

D 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen in Wohngebäuden i.S.v. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO dienen. Darüber hinaus sollen auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitlich und sportliche Zwecke i.S.v. § 4 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (wie z.B. Arztpraxen oder Einrichtungen für Soziale Dienste der Gesundheitsvorsorge) grundsätzlich allgemein zulässig sein. Entsprechend ist für das Plangebiet die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Damit wird auch die Art der baulichen Nutzung des näheren Umfeldes aufgegriffen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen aufgrund des mit diesen Nutzungen in der Regel verbundenen Verkehrsaufkommens und Störpotenzials nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 4 Abs. 3 BauNVO).

D 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

D 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Durch die über die zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen B 1 - B7 maximal zulässige Bebauung wird für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet eine oberirdische Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 1-3 BauNVO und § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4 eingehalten.

Durch die textliche Festsetzung A 2. werden notwendige Gebäudeteile des Hauptbaukörpers, die die Baugrenzen zulässigerweise überschreiten dürfen, benannt:

- Gebäudezuwegungen inkl. der der Gebäudezuwegung dienenden Treppenanlagen und barrierefreien Rampen sowie der bauordnungsrechtlich erforderlichen Feuerwehraufstellflächen,
- Terrassen als Gebäudeteile des Hauptbaukörpers um bis zu 2,0 m,
- Balkone als Gebäudeteile des Hauptbaukörpers um bis zu 1,5 m,
- Vordächer als Gebäudeteile des Hauptbaukörpers um bis zu 2,0 m und
- ebenerdig abschließende Lichtschächte um bis zu 0,5 m.

Um diese Überschreitung im Sinne von § 17 Abs. 2 BauNVO in der Summe städtebaulich maßvoll zu beschränken, darf durch diese Gebäudeteile die festgesetzte GRZ maximal

³ Blanke Ambrosius – Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung: Wohnbauflächenerweiterung Dachsstraße / Ittisstraße in Oberhausen – Parkraumuntersuchung, Bochum, Februar 2019: S. 13ff

um bis zu 25 vom Hundert (bis zu einer GRZ von 0,5) überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO und § 23 Abs. 3 Sätze 2 und 3 BauNVO).

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.v. § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bleiben durch das geplante Begrünungskonzept gesichert (siehe unten). Die über den Bebauungsplan Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße dezidiert festgesetzten und ergänzend über einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag i.S.v. § 11 BauGB hinsichtlich der Qualitäts-, Ausstattungs-, Herrichtungs- und Erhaltungsstandards abzusichernden Begrünungsmaßnahmen werden vor diesem Hintergrund als ausgleichende Maßnahmen i.S.v. § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO städtebaulich anerkannt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind darüber hinaus gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch diese Grundflächen über das gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegte Maß von 50 vom Hundert überschritten werden, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Diese Überschreitung ist im vorliegenden Bebauungsplan städtebaulich erforderlich, um im Wesentlichen dem durch die Bauleitplanung bedingten Bedarf des ruhenden Verkehrs gerecht zu werden und keine oberirdische städtebauliche Unordnung durch übermäßige Stellplatzflächen zu forcieren.

Der zugelassene Versiegelungsgrad gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird zudem durch folgende Festsetzungen gemindert:

- Dachbegrünung der Hauptbaukörper, Garagen und Carports
- Begrünung von Nebenanlagen
- Heckenanpflanzungen
- Begrünung der Stellplatzanlagen
- Freiflächenbegrünung
- Versickerungsfähige Bauweise von Zuwegungen, Pkw-Stellplätzen u.ä.

Diese Maßnahmen dienen der Rückhaltung von Niederschlagswasser und damit der Verbesserung des Mikroklimas. Die Begrünungsmaßnahmen haben zudem die Aufgabe, das Plangebiet mit Grün zu gliedern, zu beleben und städtebaulich erwünschte Freiraumqualitäten abzusichern.

D 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

In Nordrhein-Westfalen ist am 01.01.2019 eine neugefasste Landesbauordnung (BauO 2018 NRW) in Kraft getreten. Hierin wurde in § 2 Abs. 6 BauO 2018 NRW auch das "Vollgeschoss" neu definiert. Auf dieser landesrechtlichen Definition basiert gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO die Ableitung der Geschossflächenzahl gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO.

Auf der Basis der neuen landesrechtlichen Vollgeschossdefinition gemäß § 2 Abs. 6 BauO 2018 NRW kommt einer darauf fußenden Angabe der maximal zulässigen Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO sowie der Geschossflächenzahl gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO innerhalb eines bauleitplanerisch festgesetzten Gebietstyps in NRW seit

dem 01.01.2019 keine städtebaulich wirksame Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung mehr zu.

Daher wird im Bebauungsplan Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschossen bzw. einer Geschossflächenzahl verzichtet. Alternativ dazu wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes die städtebaulich gewünschte Kubatur für die gegliederten überbaubaren Grundstücksfläche durch jeweils maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt.

D 2.3 Höhe baulicher Anlagen

Für die überbaubaren Grundstücksflächen wurden maximal zulässige Gebäudehöhen in Bezug auf die Ausbildung von Dachfirsten oder Attiken i.S.v. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Abhängigkeit der Höhenentwicklung der umliegenden Bestandsbebauung abgeleitet. Hierdurch wird ein harmonisches städtebauliches Einfügen gewährleistet.

Das Plangebiet wird umgeben von unterschiedlichen Baustrukturen und Höhenlagen:

- Die nördliche Jägerstraße ist geprägt durch eine freistehende, meist traufständige Wohnbebauung mit Firsthöhen zwischen rd. 55,5 und 57,3 m über NHN⁴. Östlich der Straße Am Walde steigen die Firsthöhen auf über 61,0 bzw. 61,2 m über NHN an.
- An der westlichen Dachsstraße befindet sich bis zu Einmündung Ittisstraße nur das frei stehende Sportplatzgebäude mit einer Attikahöhe von rd. 50,5 m über NHN.
- Die Ittisstraße steigt vom Kreuzungsbereich Dachsstraße zur Luchsstraße von rd. 49 m über NHN auf rd. 51 m über NHN an. Entsprechend steigen die Firste der vier giebelständigen Zeilenbauten Ittisstraße 2 - 10 von rd. 65,0 m über NHN auf rd. 66,5 m über NHN.

Das Plangebiet liegt somit in einer von Nordwest nach Südost um bis zu 4 m ansteigenden Umgebung. Dazwischen erstrecken sich zurzeit noch die Gebäude der ehemaligen Sargfabrik mit Firsthöhen von bis zu rd. 58,0 m über NHN.

Die über den Bebauungsplan Nr. 746 - Jägerstraße / Dachsstraße - realisierbare Planung stellt sich unter Berücksichtigung der das Plangebiet umgebenden Baustrukturen und Höhenlagen auch in der Ausbildung der planungsrechtlich zu ermöglichenden Gebäudehöhenstruktur als städtebauliches Gesamtkonzept dar, das sich funktional in drei Bereiche gliedert:

- Vom Kreuzungsbereich Jägerstraße / Dachsstraße wird das Plangebiet über einen als städtebauliche Dominante ausgebildeten Baukörper (überbaubare Grundstücksfläche B 1) wahrgenommen.
- Die zur Ittisstraße hin anschließenden überbaubaren Grundstücksflächen B2 bis B5 bildet eine städtebauliche Karreesituation aus, die einen gemeinschaftlich nutzbarer Blockinnenbereich eröffnet und sich in Formsprache und Gestaltung an die Bebauung in der überbaubaren Grundstücksfläche B 1 anpasst.
- Zur Luchsstraße hin sind zwei weitere Baukörper geplant, die ebenfalls in ihrer architektonischen Ausbildung städtebaulich an die über den Bebauungsplan Nr. 746 - Jägerstraße / Dachsstraße - ermöglichte Bebauung in der überbaubaren Grundstücksfläche B1 bzw. B2 - B5 angepasst ist.

⁴ Höhenangaben erfolgen geometrisch eindeutig bestimmbar bezogen auf Normalhöhennull (NHN).

Die im Wesentlichen in drei oberirdischen Geschossebenen staffelgeschoss-ähnlich geplanten Eckgebäude erhalten ihre städtebaulich prägende Dominanz durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen B1.1, B2.1, B4.1 und B5.1 zur Errichtung einer vierten Geschossebenen. Für diese räumlich stark begrenzten zeichnerisch festgesetzten Bereiche wurden die maximal zulässigen höchst gelegenen Gebäudepunkte (First oder Attika) mit

- B1.1 maximal 60,8 m über NHN sowie
- B2.1, B4.1 und B5.1 maximal 61,7 m über NHN

planungsrechtlich vorgegeben, so dass unter Vermittlung zwischen den umliegenden Bestandshöhen die städtebaulich gewünschte Gestaltwirkung ermöglicht wird.

Die maximal zulässigen Höhen der darunter liegenden, zum Teil ebenfalls staffelgeschoss-ähnlichen Geschossebenen ergeben sich unter Berücksichtigung einer Geschosshöhe von rd. 3 m. Im Ergebnis lässt sich somit über lageabhängige Höhenfestsetzungen ein städtebauliches Gesamtkonzept, das sich harmonisch in die Baustrukturen des näheren städtebaulichen Umfeldes einfügt, erreichen.

Die Festsetzung der demnach zulässigen höchstgelegenen Gebäudepunkte erfolgt in der textlichen Festsetzung A4 geometrisch eindeutig bestimmbar bezogen auf Normalhöhennull (NHN).

D 3. Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die geplanten Hochbauten sollen sich vertikal in bis zu vier Geschossen gliedern, wobei die jeweils beiden oberen Ebenen als Staffelgeschosse ausgebildet werden sollen. Diese, der hochbaulichen Auflockerung dienende städtebauliche Zielsetzung wird über die Festsetzung entsprechend gegliederter überbaubarer Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Zuordnung unterschiedlicher Höhenbereiche (siehe Kapitel D 2.3) gewährleistet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen eng definiert und sollen im Bereich der Baufelder B2 bis B5 einen geschützten Blockinnenbereich zur gemeinschaftlichen, baugebietsbezogenen Nutzung ausbilden. Durch die enge Zonierung der überbaubaren Grundstücksflächen werden etwaig notwendige untergeordnete Bauteile des Hauptbaukörpers räumlich nicht erfasst, um die städtebaulich vorgesehene Gebäudestellung nicht durch eine Aufweitung der Baugrenzen zu tangieren. Daher sollen die Baugrenzen durch folgende Bauteile maßvoll (siehe Kapitel D 2.1) überschritten werden dürfen:

- Gebäudezuwegungen inkl. der der Gebäudezuwegung dienenden Treppenanlagen und barrierefreien Rampen sowie der bauordnungsrechtlich erforderlichen Feuerwehraufstellflächen,
- Terrassen als Gebäudeteile des Hauptbaukörpers um bis zu 2,0 m,
- Balkone als Gebäudeteile des Hauptbaukörpers um bis zu 1,5 m,
- Vordächer als Gebäudeteile des Hauptbaukörpers um bis zu 2,0 m und
- ebenerdig abschließende Lichtschächte um bis zu 0,5 m.

Die Jägerstraße ist in Teilabschnitten geprägt durch eine straßenständige Bebauung. Hiervon soll durch den Bebauungsplan Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – entlang der Jäger- und Dachsstraße bewusst abgewichen werden, um im Kreuzungsbereich Jägerstraße / Dachsstraße einen städtebaulich dominanten Hochbau ausbilden und den

Übergang zwischen privatem und öffentlichen Bereich attraktiv gestalten zu können. Die geometrische Eindeutigkeit wird durch das in die Planzeichnung aufgenommene Bemaßungssystem gewährleistet.

Entlang der Ittisstraße baut sich die innere Erschließung parallel zu den vorhandenen Garagenzeilen auf. Auch hier soll durch Grünstrukturen ein attraktiver geordneter Übergang zum öffentlichen Raum gewährleistet werden.

Die Festsetzung einer Bauweise (offen oder geschlossen) ist aufgrund der projektorientierten Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht erforderlich.

D 4. Stellplätze, Neben- und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

D 4.1 Stellplätze

Über das unterirdisch in Tiefgaragen und oberirdisch in Garagen, Carports und Stellplätzen geplante Stellplatzangebot lässt sich der bauordnungsrechtlich nachzuweisende Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz pro Wohneinheit gewährleisten (§ 48 Abs. 2 BauO 2018 NRW) (siehe auch Kapitel C 2). Über diesen Bedarf hinausgehende Stellplätze, die die Festsetzungen des Bebauungsplans zulassen, sollen etwaigen Zusatzbedarfen des Baugebietes dienen und grundsätzlich auch dem plangebietsbezogenen Besucherverkehr zur Verfügung stehen.

Die oberirdisch zulässigen Stellplätze, Garagen und Carports sollen sich harmonisch in das städtebauliche Konzept einfügen. Daher sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Eine Durchgrünung zur städtebaulichen Auflockerung der Stellplatzflächen wird durch den Bebauungsplan Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – sichergestellt und entsprechend textlich festgesetzt (siehe Kapitel D 8). Ferner dürfen innerhalb der für die Errichtung von Stellplätzen, Carports oder Garagen festgesetzten Flächen St1 nur maximal 50 vom Hundert der möglichen Stellplätze mit Garagen bebaut werden, um eine städtebauliche Auflockerung der Stellplatzanlagen zu betonen und die Neuentstehung von „reinen Garagenriegeln“ zu vermeiden. Dies soll zukünftig auch für die heute schon an der Ittisstraße bestehenden Garagenzeilen gelten. Die bestehenden Garagenzeilen sind jedoch bis zu etwaigen baulichen Veränderungen i.S.v. § 29 BauGB in ihrem Bestand geschützt. Entsprechend ist für die zeichnerisch festgesetzten Flächen ST1 ferner zu gewährleisten, dass für die nach den textlichen Festsetzungen B2 und B3 in diesen Flächen zulässigen baulichen Anlagen i.S.v. § 12 BauNVO vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen gelten (siehe Kapitel D 4.3 und die textliche Festsetzung B 10).

Innerhalb der für die Errichtung von Stellplätzen, Carports oder Garagen festgesetzten Flächen St2 sind darüber hinaus nur ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze zulässig, damit – resultierend aus dem Zuschnitt dieser Fläche – hier kein Garagenhof, sondern eine unter städtebaulichen Gesichtspunkten durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen aufgelockerte Stellplatzanlage entsteht.

D 4.2 untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen N1, N2 und N3 zulässig. Ausnahmsweise sind untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO auch außerhalb dieser Flächen zulässig, sofern dies

durch eine textliche Festsetzung ermöglicht wird. Dies gilt insbesondere auch für Nebenanlagen, die gemäß BauO 2018 NRW genehmigungsfrei sind. Durch diese Regelung wird sichergestellt, dass jegliche Art von untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO nur in den bauleitplanerisch speziell dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden. Einer städtebaulichen Unordnung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch eine planlose Errichtung derartiger Anlagen wird so vorgebeugt.

Entsprechend wurden Flächen für

- Fahrrad- und Abfallbehälterabstellflächen
- Abstellräume sowie
- Lüftungsöffnungen für die Tiefgarage Tg2 und notwendige Fluchttreppenhäuser

in die zeichnerischen bzw. textlichen Festsetzungen explizit in ausreichender Dimensionierung mit aufgenommen. Aus gestalterischen Gründen des sich städtebaulich ergebenden Blockinnenbereichs zwischen den Baufeldern B2 bis B5 sollen innerhalb dieses festgesetzten Gemeinschaftsbereichs „Spiel-, Freizeit- und Erholungsfläche“ (N4) die Abstellräume ausnahmsweise auch außerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen N1, N2 und N3 räumlich an den zulässigen Lüftungsöffnungen der Tiefgarage Tg2 errichtet werden können, um die visuelle Wahrnehmbarkeit dieser baulichen Anlagen zurücktreten zu lassen.

Das vorliegende städtebauliche Konzept berücksichtigt insgesamt ein maß- und planvolles Einfügen von im Einzelnen untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO. Je nach Verlauf zukünftiger Grundstücksgrenzen kann die Umsetzung der textlichen Festsetzungen B5, B6, B7 und B8 zu einer Kollision mit dem landesrechtlichen Abstandsflächenrecht aus § 6 BauO NRW 2018 führen. Danach darf die Gesamtlänge der Bebauung nach § 6 Abs. 8 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauO NRW 2018 je Nachbargrenze 9 m und auf einem Grundstück zu allen Nachbargrenzen insgesamt 15 m nicht überschreiten. Daher wurde die textliche Festsetzung B 10 in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach für die untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO, die nach den textlichen Festsetzungen B5, B6, B7 und B8 in den zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen N1, N2 und N3 zulässig sind, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen gelten (siehe auch Kapitel D 4.3).

D 4.3 vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächenregelung

Gemäß § 6 Abs. 8 Satz 2 BauO NRW 2018 darf die Gesamtlänge der Bebauung nach § 6 Abs. 8 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauO NRW 2018 je Nachbargrenze 9 m und auf einem Grundstück zu allen Nachbargrenzen insgesamt 15 m nicht überschreiten.

Unter anderem aufgrund von auch aus der Ausformulierung des § 6 Abs. 8 BauO NRW 2018 hervorgehenden Rechtsunsicherheiten in der praktischen Anwendung dieser Regelungen, hat das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen im Januar 2019 eine Handlungsempfehlung zur Anwendung und Interpretation der BauO NRW 2018 herausgegeben. Zu einer Bebauung i.S.v. § 6 Abs. 8 Satz 1 Nr. 1 BauO NRW 2018, für die § 6 Abs. 8 Satz 2 BauO NRW 2018 anzuwenden ist, sollen demnach – neben den gebäudeunabhängigen Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m i.S.v. § 6 Abs. 8 Satz 1 Nr. 2 BauO NRW 2018 – folgende baulichen Anlagen zählen:

- Garagen mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m,

- Gebäude bis zu 30 m³ Brutto-Rauminhalt mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten,
- Überdachte Tiefgaragenzufahrten,
- Aufzüge zu Tiefgaragen.⁵

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen können gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB aus städtebaulichen Gründen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Von dieser Ermächtigungsgrundlage wird im Rahmen dieses Bebauungsplanes Gebrauch gemacht, um die Umsetzbarkeit des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes, das u.a. auch eine dezidierte planungsrechtliche Steuerung von Stellplätzen und Garagen i.S.v. § 12 BauNVO und untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO beinhaltet, auch unter Berücksichtigung der grundsätzlich zum Erhalt vorgesehenen Bestandsbebauung zu ermöglichen (siehe auch Kapitel D 4.1 und D 4.2). Zudem soll eine mögliche zukünftige Grundstücksbildung / -teilung nicht eingeschränkt werden. Die Gestaltung des Straßenbildes wird von der Festsetzung B 10 nicht beeinträchtigt.

D 4.4 Gemeinschaftsanlagen

Frei- und Spielflächen

Zur Vermeidung von Bodenversiegelung gibt § 8 BauO 2018 NRW vor, dass nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernis einer anderweitigen zulässigen Verwendung der Flächen entgegensteht.

Eine örtliche Bauvorschrift über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Kinderspielplätzen gemäß § 8 Abs. 2 i.V.m. § 89 BauO 2018 NRW wurde für die Stadt Oberhausen bislang nicht erlassen. Im Rahmen eines Bebauungsplanes können gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 8 BauO 2018 NRW Festsetzungen für die Freiflächennutzung und -gestaltung getroffen werden. Entsprechend sollen für das Baugebiet Mindeststandards für Frei- und Spielflächen in den Bebauungsplan Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – aufgenommen werden:

- Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche Sp1 ist für den Spielflächennachweis B1 eine Spielfläche mit einer zusammenhängenden Mindestgröße von 75 m² anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche Sp2 ist für den Spielflächennachweis B2 - B5 eine Spielfläche mit einer zusammenhängenden Mindestgröße von 80 m² anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen Sp3 und Sp4 sind für die Spielflächennachweise B6 und B7 zwei Spielflächen mit einer zusammenhängenden Mindestgröße von jeweils 60 m² anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Qualitäts-, Ausstattungs-, Herrichtungs- und Erhaltungsstandards dieser Flächen werden bis zum Satzungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag i.S.v. § 11 BauGB zwischen

⁵ Vgl. Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen: BauO NRW 2018: Handlungsempfehlungen auf der Grundlage der Dienstbesprechungen mit den Bauaufsichtsbehörden im Oktober / November 2018; Düsseldorf; Januar 2019; S. 20f

der Stadt Oberhausen und der TD Projektbau GmbH & CO.KG geregelt (siehe Kapitel G 4.).

D 5. Öffentliche Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet wird über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen Jägerstraße, Dachsstraße, Iltisstraße und Luchsstraße erschlossen. Über die festgesetzten Straßenbegrenzungslinien wird der Übergang zwischen öffentlichem und privatem Raum zum Teil neu geregelt.

Insbesondere wird durch den Bebauungsplan Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – auch der Übergang zwischen der südlich gelegenen Iltisstraße und dem Plangebiet städtebaulich neu definiert, um für eine geordnete und ausreichende Sicherung des Straßenquerschnitts die planungsrechtlichen Grundlagen zu bilden.

D 6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 746 - Jägerstraße / Dachsstraße - ermöglicht die Errichtung von mehreren Baukörpern, die zum Teil über die umliegenden Straßen selbständig erschlossen werden können. Daher ist nicht auszuschließen, dass das Plangebiet in Zukunft in selbständige Grundstücke aufgeteilt wird. Um zu gewährleisten, dass insbesondere die Zuwegung der Gemeinschaftsflächen auch nach etwaigen Grundstücksteilungen noch gesichert wird, wurden folgende Geh- und Fahrrechte in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Gehrecht G: Die zeichnerisch festgesetzte Fläche G ist mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger B2 - B5 zu belasten.
- Geh- und Fahrrecht GF: Die zeichnerisch festgesetzte Fläche GF ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger B1 - B7 zu belasten.

Qualitäts-, Ausstattungs-, Herrichtungs- und Erhaltungsstandards dieser Flächen werden bis zum Satzungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag i.S.v. § 11 BauGB zwischen der Stadt Oberhausen und der TD Projektbau GmbH & CO.KG geregelt (siehe Kapitel G4).

D 7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich Verkehrsstrassen (u.a. auch die BAB 516 in einem Abstand von ca. 150 m), Gewerbebetriebe und Sportplätze. Zur Beurteilung der durch diese potenziellen Emissionsquellen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen wurde das Ingenieurbüro für Technische Akustik und Bauphysik ITAB beauftragt, eine Geräuschimmissions-Untersuchung nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für die Bebauungsplanung Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – zu erstellen. Darin kommt der Schallgutachter insgesamt zu folgenden grundlegenden Ergebnissen⁶:

⁶ ITAB – Ingenieurbüro für technischen Akustik und Bauphysik: Geräuschimmissionsuntersuchung zur Lärmsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 746, Dortmund, 25. März 2019, aktualisiert am 25. September 2019: S. 2f

Verkehrslärm:

Die schalltechnischen Untersuchungen zum Verkehrslärm haben ergeben, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet (WA) im Tages- und Nachtzeitraum zu erwarten sind. Die Grenzwerte nach 16. BImSchV ‚Verkehrslärmschutzverordnung‘ werden ebenfalls überschritten. Somit ist im Planungs- und Abwägungsprozess zu entscheiden, welche Festsetzungen zum Schallschutz gegen Verkehrslärm in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollen.

Gewerbelärm:

Mögliche Konflikte hinsichtlich des Geräuschimmissionsschutzes nach DIN 18005 verursacht durch im Umfeld des Gebietes des Bebauungsplans Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – angesiedelte Gewerbebetriebe sind nicht zu erwarten.

Sportlärm:

Die Ermittlung der Geräuschimmissionen hinsichtlich eines möglichen Maximalbetriebs auf dem südwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – gelegenen Sportplatz ergab keine Überschreitung des Geräuschimmissions-Grenzwerts nach 18. BImSchV „Sportanlagenlärmschutzverordnung“ von $L_r \leq 55$ dB(A). Somit sind diesbezügliche Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Resultierend aus der verkehrslärmbezogenen Vorbelastung des Plangebietes sind zur Gewährleistung des städtebaulich gewünschten Schutzanspruches an Wohnen und Arbeiten in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – vorzusehen.

Dabei gelten für Verkehrslärmeinwirkungen für das geplante Allgemeine Wohngebiet gemäß DIN 18005-1 die folgenden schallschutztechnischen Orientierungswerte:

Gebietsnutzung	Schalltechnische Orientierungswerte in dB(A) bei Verkehrslärmeinwirkungen gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1	
	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45
Mischgebiete (MI)	60	50

Abb. 9 schalltechnische Orientierungswerte in dB(A) bei Verkehrslärmeinwirkungen gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1

Nachrichtlich wird auch auf die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005-01 für Mischgebiete hingewiesen, die nach herrschender Auffassung auch des Fachgutachters allgemein als Maßstab für gesundes Wohnen herangezogen werden können.

Gegebenenfalls kann aus fachgutachterlicher Sicht in der städtebaulichen Planung – mit entsprechender städtebaulicher Begründung – eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 bis zu den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) im Rahmen der Abwägung ermöglicht werden, da die Immissionsgrenzwerte im Sinne der 16. BImSchV mit gesunden

Wohnverhältnissen in den jeweiligen Gebietskategorien ebenfalls noch als vereinbar gelten⁷. Nach § 2 der 16. BImSchV ergeben sich demnach folgende Immissionsgrenzwerte, die zwar grundsätzlich gemäß dem allgemeinen Zweck und Anwendungsbereich der 16. BImSchV nur im Anlagengenehmigungsverfahren für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen unmittelbar Geltung beanspruchen, im Rahmen der städtebaulichen Planung / Bauleitplanung aber durchaus eine nachrichtliche Indizwirkung besitzen:

Gebietsnutzung	Immissionsgrenzwerte in dB(A) gemäß 16. BImSchV	
	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet (WA)	59	49
Mischgebiete (MI)	64	54

Abb. 10 Immissionsgrenzwerte in dB(A) gemäß § 2 der 16. BImSchV

Ferner wird im Sinne der Lärmvorsorge gutachterlich allgemein empfohlen, in Bereichen mit einem Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts oder darüber hinaus keine schutzbedürftigen Nutzungen zuzulassen bzw. aktiv planerisch vorzusehen. Diese Werte kennzeichnen die Grenze, ab der nach den Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung eine Gesundheitsgefährdung beginnen kann⁸.

D 7.1 Straßenverkehrsschallschutz

Der Schallgutachter kommt in der schalltechnischen Untersuchung zu dem Ergebnis, dass bei freier Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes durch die unmittelbar angrenzenden bestehenden Straßen sowie die Bundesautobahn BAB A 516 die Orientierungswerte nach DIN 18005-01 für Allgemeine Wohngebiete im Tages- und Nachtzeitraum im Straßenrandbereich der Jägerstraße sowie der Luchsstraße von bis zu 11 dB(A) überschritten werden (vgl. Abb. 9 und 10). Die Immissionsgrenzwerte aus § 2 der 16. BImSchV werden ebenfalls um bis zu 7 dB (A) überschritten. Beurteilungspegel von mehr als 70 dB(A) tagsüber oder 60 dB(A) nachts, ab dem nach der Lärmwirkungsforschung eine Gesundheitsgefahr beginnen kann, liegen im Bereich der geplanten Baugrenzen nicht vor.⁹

⁷ ITAB – Ingenieurbüro für technischen Akustik und Bauphysik: Geräuschimmissionsuntersuchung zur Lärmsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 746, Dortmund, 25. März 2019, aktualisiert am 25. September 2019: S. 8

⁸ ITAB – Ingenieurbüro für technischen Akustik und Bauphysik: Geräuschimmissionsuntersuchung zur Lärmsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 746, Dortmund, 25. März 2019, aktualisiert am 25. September 2019: S. 9

⁹ ITAB – Ingenieurbüro für technischen Akustik und Bauphysik: Geräuschimmissionsuntersuchung zur Lärmsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 746, Dortmund, 25. März 2019, aktualisiert am 25. September 2019: S. 17

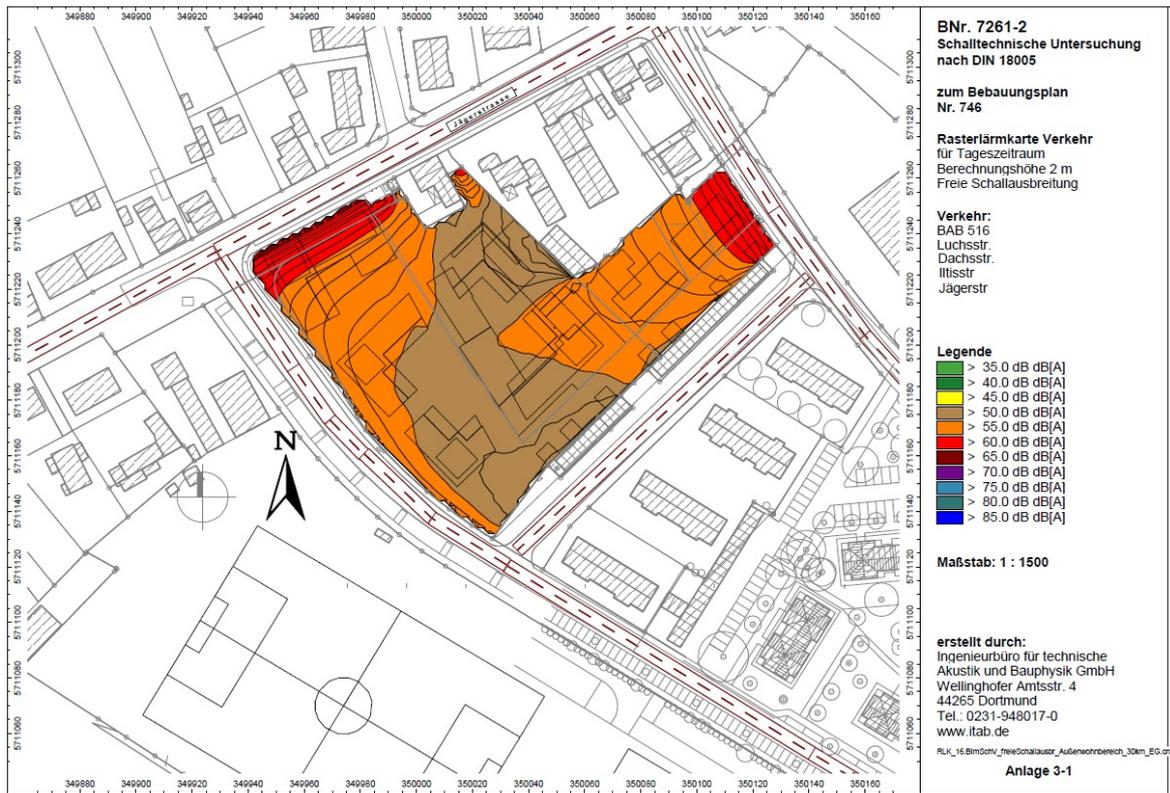


Abb. 9 Geräuschimmissions-Untersuchung zur Lärmsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 746, Anlage 3-1 – Rasterlärmkarte Verkehr für Tageszeitraum: Berechnungshöhe: 2m © Stadt Oberhausen



Abb. 10 Geräuschimmissions-Untersuchung zur Lärmsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 746, Anlage 3-2 – Rasterlärmkarte Verkehr für Nachtzeitraum: Berechnungshöhe: 2m © Stadt Oberhausen

Daher sind geeignete Maßnahmen zum Lärmschutz aufzuzeigen, um die mit der Eigenart des festgesetzten Baugebietes [hier: Allgemeines Wohngebiet (WA)] verbundenen Anforderungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-01 und der städtebaulich unerwünschten Einbindung von aktiven Schallschutzmaßnahmen sind innerhalb des Bebauungsplans Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB erforderlich. Diese sind nach der fachgutachterlichen Empfehlung so zu wählen, dass in den besonders schutzbedürftigen Innenbereichen, den Wohn- und Aufenthaltsräumen, bei geschlossenen Fenstern die unter städtebaulichen Gesichtspunkten aus der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtung“ [Stand: August 1987] hergeleiteten Innenschallpegel (Mittelungspegel (L_m) gemäß Ziffer 6.3 der VDI-Richtlinie 2719) eingehalten werden. Sofern die damit in Bezug genommenen Innenschallpegel nicht schon durch abschirmende Baukörperanordnung und Grundrissgestaltung eingehalten werden können sind im Rahmen der Bauausführung schalldämmende Außenbauteile wie z.B. Schallschutzfenster, Schallschutzfenster mit integrierter schalldämmter Lüftungseinrichtung, vorgesetzte Glaserker, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden.

D 7.1.1 Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen

Der Empfehlung des Schallschutzgutachters folgend werden die passiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Wohn- und Aufenthaltsräume unter Anwendung der Ziffer 6.3 der VDI-Richtlinien 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtung“ [Stand: August 1987] festgesetzt. Die darin angegebenen mindest-Mittelungspegel werden maßgeblich für den städtebaulich maximal gewünschten Innenschallpegel vorgegeben:

Zum Schutz vor verkehrsbezogenem Außenlärm sind im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet in den Baufenstern B1.1 – B1.3 und B7.1 – B7.2 bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i.S.v. § 29 BauGB dienen sowie in Verfahren für Vorhaben, die nach BauO 2018 NRW von der Genehmigung freigestellt sind, aufgrund der Straßenverkehrslärmbelastung der Jägerstraße, Dachsstraße, Luchsstraße und der Ittisstraße für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenschallpegel (Mittelungspegel (L_m) gemäß VDI-Richtlinie 2719, Ziffer 6.3) führen:

Raumart gemäß VDI-Richtlinie 2719, Ziffer 6.3		Mittelungspegel (L_m) gemäß VDI-Richtlinie 2719, Ziffer 6.3
1.	Schlafräume, nachts	
1.1	in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2	in allen übrigen Baugebieten	35 dB(A)
2.	Wohnräume, tagsüber	
2.1	in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2	in allen übrigen Baugebieten	40 dB(A)
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume, tagsüber	
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2	Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Die Auflistung ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.

Sofern diese Innenschallpegel (Mittelungspegel (L_m) gemäß VDI-Richtlinie 2719, Ziffer 6.3) nicht schon durch Baukörperanordnung und / oder Grundrissgestaltungen eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z. B. Schallschutzfenster, Schallschutzfenster mit integrierter schallgedämmter Lüftungseinrichtung, vorgesetzte Glaserker, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden.

D 7.1.2 Schallschutz und Lüftung von Schlafräumen

Zur Lüftung von Räumen kann grundsätzlich die Stoßlüftung angewandt werden. Bei höheren Außengeräuschpegeln werden für die Lüftung von Schlafräumen schallgedämmte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme gutachterlich empfohlen. Entsprechend wurde folgende Festsetzung in den Bebauungsplan Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – aufgenommen:

"Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i.S.v. § 29 BauGB dienen sowie in Verfahren für Vorhaben, die nach BauO 2018 NRW von der Genehmigung freigestellt sind, im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämmte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.

Im Einzelfall kann im Baugenehmigungsverfahren für Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i.S.v. § 29 BauGB dienen, sowie in Verfahren für Vorhaben, die nach BauO 2018 NRW von der Genehmigung freigestellt sind, nachgewiesen werden, dass durch andere geeignete Vorkehrungen zur Lärminderung eine Minderung der Verkehrsgeräusche erreicht wird, so dass entsprechend den Orientierungswerten der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ vor den betreffenden Schlafräumen ein Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche von nachts 45 dB(A) sichergestellt ist oder werden kann. Wird dieser Nachweis erbracht, sind schallgedämmte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern, nicht erforderlich."

D 7.1.3 Schallschutz für gebäudegebundene Außenwohnbereiche

Auch die gebäudegebundenen Außenwohnbereiche in Form von Balkonen, Loggien oder Terrassen, die in direktem baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper stehen und keine untergeordneten Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO in beliebiger Lage der Freiflächen des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes darstellen, sollen so orientiert oder bei Bedarf vor Verkehrslärmimmissionen geschützt werden, dass eine zweckbestimmte Nutzung möglich ist. Dabei wird hinsichtlich des Schutzniveaus der Außenbereiche innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-01 von tagsüber 55 dB (A) bis zum Erreichen der Immissionsgrenzwerte gemäß § 2 der 16. BImSchV von tagsüber 59 dB (A) städtebaulich ermöglicht. Diese Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-01 ist städtebaulich dadurch begründet, dass die baulichen Schutzmöglichkeiten von gebäudegebundenen Außenwohnbereichen naturgemäß geringer sind, als in baulichen Innenbereichen, insofern der Charakter als tatsächlicher „Außen“-Wohnbereich gewahrt bleiben soll. Gleichwohl soll dieser dem Wohnen dienende Zweck, einen direkt von der Wohnung begehbaren Außenbereich auszubilden, nicht übergebürlich eingeschränkt werden. Zudem kann auch unter städtebauliche abwägenden Gesichtspunkten davon ausgegangen werden, dass jene Immissionsgrenzwert für Allgemeine Wohngebiete nach der 16. BImSchV, die ohnehin im Anlagengenehmigungsverfahren für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen unmittelbar Geltung beanspruchen und bei denen im Rahmen dieser Verfahren unterstellt wird, dass ein gesundes Wohnen- und Arbeiten in dem zu betrachtenden Baugebietstyp nicht beeinträchtigt wird, auch im Rahmen einer bauleitplanerischen Festsetzung ein ausreichendes Schutzniveau für gebäudegebundene Außenwohnbereiche darstellen. Dass die Immissionsgrenzwerte im Sinne der 16. BImSchV mit gesunden Wohnverhältnissen in den jeweiligen Gebietskategorien vereinbar sind, bestätigt darüber hinaus auch die planungsbegleitende Geräuschimmissionsuntersuchung zur Bebauungsplanung Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße –¹⁰. Hier weist der Gutachter jedoch auch deutlich darauf hin, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV jedoch ohne weitergehende Maßnahmen nicht überschritten werden sollten.

Diesem städtebaulichen Anliegen sowie der entsprechenden gutachterlichen Hinweisung folgend, wurde folgende Festsetzung in den Bebauungsplan Nr. 746 aufgenommen:

"Im gesamten Plangebiet sind bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte aus § 2 der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für allgemeine Wohngebiete von tagsüber 59 dB(A) Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i.S.v. § 29 BauGB dienen sowie Vorhaben, die nach BauO 2018 NRW von der

¹⁰ ITAB – Ingenieurbüro für technischen Akustik und Bauphysik: Geräuschimmissionsuntersuchung zur Lärmsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 746, Dortmund, 25. März 2019, aktualisiert am 25. September 2019: S. 8

Genehmigung freigestellt sind, zu gebäudegebundenen Außenwohnbereichen (z.B. Balkone, Loggien oder Terrassen) nicht ohne weitere Maßnahmen zulässig.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i.S.v. § 29 BauGB dienen, sowie in Verfahren für Vorhaben, die nach BauO NRW von der Genehmigung freigestellt sind, ist nachzuweisen, dass durch eine geeignete Baukörpergestaltung oder andere geeignete Vorkehrungen zur Lärminderung eine Minderung der Verkehrsgeräusche erreicht wird oder werden kann, so dass für die jeweiligen Außenwohnbereiche ein Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche von tagsüber maximal 59 dB(A) sichergestellt ist oder werden kann."

Wie den Abbildungen 9 und 10 sowie im Detail der fachgutachterlichen Geräuschimmissionsuntersuchung zur Lärmsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – zu entnehmen ist, sind nur die Fassaden in unmittelbarer Nähe zur Jäger- und Luchsstraße durch diese Festsetzung betroffen.

D 7.1.4 Nachweise im Baugenehmigungsverfahren

Bei der gutachterlichen Untersuchung der Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet werden die Geländetopografie, die Abschirmung und die Reflexionen an Gebäudefassaden grundsätzlich berücksichtigt. Dabei fließen jedoch nur die bestehenden Gebäude und baulichen Anlagen außerhalb des Plangebietes in die Berechnungen ein. Innerhalb des Plangebiets wird gutachterlich vor dem Hintergrund der einschlägigen Rechtsprechung zu diesem Themenbereich von einer freien Schallausbreitung ausgegangen, da die Abfolge der Gebäudeerrichtungen bzw. der dauerhafte Erhalt dieser Anlagen bauleitplanerisch nicht sichergestellt werden kann. Im Rahmen des jeweils konkreten nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens kann somit der Nachweis über die zusätzliche abschirmende Wirkung der über den Bebauungsplan Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – planungsrechtlich ermöglichten und etwaig bereits realisierten Bebauung geführt werden. Eine entsprechende textliche Festsetzung wurde deshalb in den Bebauungsplan Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – aufgenommen:

"Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i.S.v. § 29 BauGB dienen, sowie in Verfahren für Vorhaben, die nach BauO 2018 NRW von der Genehmigung freigestellt sind, sind als Bestandteil der Bauvorlagen durch den Bauherren / Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtung“ [Stand: August 1987] zu erbringen."

D 7.2 Tiefgaragen-Lüftungen

Die zeichnerische Festsetzung der Tiefgarage Tg2 ermöglicht grundsätzlich die Errichtung einer Garage mit mehr als 1.000 m² Nutzfläche, die dann gemäß § 50 Abs. 2 Nr. 18 BauO 2018 NRW als „großer Sonderbau“ einzustufen und genehmigungsrechtlich zu behandeln wäre. Im Rahmen des vorliegenden Angebotsbebauungsplanverfahrens ist es städtebaulich nicht erforderlich abschließend zu klären, ob die Ausgestaltung der festgesetzten Tiefgarage Tg2 im konkreten Genehmigungsverfahren nur als großer Sonderbau i.S.v. § 50 Abs. 2 Nr. 18 BauO 2018 NRW mit den genehmigungsrechtlich

damit verbundenen bauordnungsrechtlichen Auflagen erfolgen kann, oder ob durch eine entsprechende Zonierung und Gliederung auch verschiedene kleinere Garagen umgesetzt werden können, für die die vorgenannten Auflagen nicht gelten. Vor diesem Hintergrund wurde vorsorglich eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass ggf. erforderliche Lüftungsanlagen von Tiefgaragen so vorzusehen sind, dass eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen durch diese Anlagen auszuschließen ist.

D 8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

- D1. Dachbegrünung der Hauptbaukörper, Garagen und Carports
- D2. Begrünung von Nebenanlagen
- D3. Heckenanpflanzung
- D4. Begrünung der Stellplatzanlage
- D5. Freiflächenbegrünung

dienen nicht nur der in Kapitel D. 11.4 näher ausgeführten Niederschlagswasserrückhaltung, sondern gewährleisten - wie auch bereits verschiedentlich in Kapitel D 2.1 ausgeführt - auch die gliedernde und belebende Durchgrünung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes. Sie tragen insgesamt als wesentlicher Bestandteil zur Sicherung der städtebaulich erwünschten offen-erlebbaren Freiraumqualität bei, die wiederum einer der Hauptbestandteile des städtebaulichen Konzeptes ist (siehe Kapitel C).

Qualitäts-, Ausstattungs-, Herrichtungs- und Erhaltungsstandards dieser Flächen und Pflanzmaßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag i.S.v. § 11 BauGB zwischen der Stadt Oberhausen und der TD Projektbau GmbH & CO.KG geregelt (siehe Kapitel G 4.).

D 9. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO 2018 NRW)

Zur Gewährleistung eines homogenen Erscheinungsbildes sind innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes i.S.v. § 4 BauNVO

- nur Flachdächer, leicht geneigte Flach-, Pult- oder Mansardendächer mit einer Dachneigung bis maximal 10 vom Hundert zulässig,
- die Hauptbaukörper einheitlich und außerhalb der Fenster- und Türöffnungen zu mindestens 90 vom Hundert in hellen Außenbauteilen zu gestalten,
- Einfriedungen in Form von Hecken bis maximal 1,2 m Höhe zulässig. Kombinationen mit Zaunelementen aus Metall oder Maschendraht sind ebenfalls zulässig. Die Zaunelemente sind auf der Heckenseite in Richtung des jeweiligen Hauptbaukörpers anzubringen sowie
- die Nebenanlagen einheitlich zu gestalten und in Metall auszuführen. Fahrradboxen dürfen zusätzlich Glaselemente enthalten.

Aufgrund der heterogenen Dachstruktur im näheren Umfeld werden sich die festgesetzten Dachformen nicht störend auf das Erscheinungsbild des Plangebiets im städtebaulichen Kontext der näheren Umgebung auswirken.

Zur Gewährleistungen und planungsrechtlichen Unterstützung eines einheitlichen städtebaulichen und architektonischen Erscheinungsbildes des neuen Baugebietes wird die wesentliche Farbgebung der Außenbauteile gestalterisch festgesetzt. Dabei wird bewusst ein gestalterischer Spielraum in der konkreten hellen Farbgebung eingeräumt und eine andersfarbige Akzentuierung auf maximal 10 vom Hundert der Flächen der Außenbauteile ermöglicht.

Das städtebauliche Konzept sieht als einen wesentlichen Bestandteil eine offen-erlebbare und durchgrünte Freiflächenstruktur mit qualitativ gestaltetem Außenräumen und baugebietsbezogenen Aufenthalts-, Sitz- und Spielangeboten als Gemeinschaftsflächen vor. Diese offene Wahrnehmung bedingt eine Einschränkung möglicher Einfriedungen. Einfriedungen werden daher auf 1,2 m Höhe beschränkt und auf Hecken oder Hecken-Kombinationen mit im städtebaulichen Sinne nicht wesentlich störenden Zaunelementen aus Metall oder Maschendraht beschränkt, um die möglichen Materialvariationen zugunsten eines einheitlichen und primär durchgrünten Erscheinungsbildes zu beschränken. Die Zaunelemente sind auf der Heckenseite in Richtung des jeweiligen Hauptbaukörpers anzubringen, damit von den Gemeinschaftsflächen aus mögliche Zaunelemente nicht zu sehen sind.

Zur Gewährleistungen eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes des neuen Baugebietes wird die materialtechnische Ausführung von zulässigen untergeordneten Nebenanlagen planungsrechtlich auf Metall oder Kombinationen auf Metall- und Glaselementen beschränkt. Auf diese Weise soll einer ungeordneten Materialmischung bei der Herstellung dieser Anlagen städtebaulich vorgebeugt werden.

Entsprechende Qualitäts-, Ausstattungs-, Herrichtungs- und Erhaltungsstandards werden bis zum Satzungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag i.S.v. § 11 BauGB zwischen der Stadt Oberhausen und der TD Projektbau GmbH & CO.KG geregelt (siehe Kapitel G 4).

D 10. Kennzeichnung

Bergbau (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Das Plangebiet liegt im Bereich des ehemaligen Steinkohlentiefbaus. Es befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Alsfeld“, über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen verloschenen Distriktsfeldes „Gute Hoffnung“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Kirchhellen-Gas.“ Die Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Alsfeld“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10, 45141 Essen. Letzte Eigentümerin des Distriktsfeldes „Gute Hoffnung“ war die MAN SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2,46145 Oberhausen. Diese Gesellschaft ist auch heute noch erreichbar. Inhaberin der Bewilligung „Kirchhellen“ ist die Minegas-Power GmbH, Rüttenscheid Str. 1-3, 45128 Essen.

Folgende Kennzeichnung wird aufgrund des Schutzbedürfnisses der Allgemeinheit, insbesondere der Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter oder sonstiger Nutzungsberechtigter, vorsorglich in den Bebauungsplan Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – aufgenommen:

„Das gesamte Plangebiet gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980, zuletzt

geändert durch Artikel 2 G vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808). Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherren werden gebeten Kontakt mit der zuständigen Bergwerkseigentümern aufzunehmen.“

Altlasten (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden. Aufgrund der gewerblichen Vornutzung ist das Betriebsgelände der ehemaligen Sargfabrik im Bodenverdachtsflächenkataster als Altstandort geführt. Daher erfolgt sorglich folgende Kennzeichnung:

"Bei dem ehemaligen Betriebsgelände, das sich über die Flurstücke Gemarkung Sterkrade, Flur 28, Nr. 28, 327 bis 329 erstreckt, handelt es sich um eine im Bodenverdachtsflächenkataster der Stadt Oberhausen als Altstandort geführte Fläche. Aufgrund der gewerblichen Vornutzung ist nach Abbruch der aufstehenden Gebäude und Abtrag der Oberflächenversiegelung nebst Tragschichten, in den Teilbereichen, in denen die Vorsorgewerte nicht eingehalten werden alle zur Begrünung vorgesehene Flächen (durchwurzelbare Bodenschichten) zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse durch eine ausreichende Abdeckung mit Bodenmaterial, die die Vorsorgeanforderungen der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) erfüllt, zu sichern. Die Mindestabdeckmächtigkeit beträgt in Grünanlagen wenigstens 35 cm, in Hausgärten wenigstens 60 cm und in Kinderspielbereichen wenigstens 35 cm.

Bodenaushub, der den Vorsorgewerten nach BBodSchV entspricht, kann aus fachgutachterlicher Sicht innerhalb des Bebauungsplangebietes wieder verwertet werden. Der Wiedereinbau von Böden, die die Vorsorgewerte nicht erfüllen, ist im Einzelfall mit den Fachbehörden der Stadt Oberhausen abzustimmen."

Der Nachweis gesunder Wohnverhältnisse ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

D 11. Hinweise

D 11.1 Bodendenkmäler

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden nach bisherigen Erkenntnissen keine bodendenkmalpflegerischen Belange berührt. Mögliche Bodenfunde sind dennoch nicht auszuschließen. Daher wird vorsorglich folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

"Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Untere Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Augustusring 3 + 5 in 46509 Xanten unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten."

D 11.2 Artenschutz

Obwohl gemäß dem planungsbegleitenden Artenschutzgutachten, erstellt durch das Büro für Landschafts- und Freiraumplanung LAB [Stand: Juli 2018] (siehe Anlage 1 der Begründung) keine Hinweise zu Vorkommen planungsrelevanter Arten im Bereich der ehemaligen Sargfabrik vorlagen, kann aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen ein Vorkommen einzelner Fledermaus- und Vogelindividuen nicht vollständig ausgeschlossen

werden. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind daher die im Gutachten benannten Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen:

"Die Koordination und Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen, die gemäß Artenschutzrechtlicher Prüfung (Artenschutzgutachten Juli 2018 durch das Büro für Landschafts- und Freiraumplanung LAB; siehe Anlage 1 der Begründung) benannt sind, sind mit dem Bereich 2-2 / Umweltschutz (Untere Naturschutzbehörde) der Stadt Oberhausen abzustimmen."

D 11.3 Kampfmittelfunde

Konkrete Hinweise auf Kampfmittel liegen derzeit nicht vor. Dennoch wird vorsorglich ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

"Sollte bei Veränderung 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 außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. die Polizei zu verständigen."

D 11.4 Entwässerung des Plangebietes

Gemäß den Ergebnissen der „Hydrogeologischen Systemstudie zum Bebauungsplan Nr. 746“, die durch den Gutachter Aquatechnik Gesellschaft für Hydrogeologie und Umweltschutz mbH mit Stand 11.02.2019 erstellt wurde, ist eine ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser in Anbetracht der bindigen, gering durchlässigen Grundmoränenablagerungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – nicht möglich. Die partiell vorhandenen Sandlößablagerungen sind aufgrund ihrer begrenzten räumlichen Ausdehnung nicht für eine planungsrechtlich gesicherte Versickerung nutzbar¹¹.

Unabhängig davon sind folgende abflussmindernde und -dämpfende Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplans vorgesehen:

- D1. Dachbegrünung der Hauptbaukörper, Garagen und Carports
- D2. Begrünung von Nebenanlagen
- D3. Heckenanpflanzung
- D4. Begrünung der Stellplatzanlage
- D5. Freiflächenbegrünung
- G1. Versickerungsfähige Bauweise von Zuwegungen, Pkw-Stellplätzen u.ä.

Darüber hinaus soll das Plangebiet zukünftig im Trennsystem entwässert werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen:

"Das Entwässerungskonzept des Plangebietes hat ein Trennsystem vorzusehen."

¹¹ Aquatechnik – Gesellschaft für Hydrogeologie und Umweltschutz mbH: „Hydrogeologische Systemstudie zum Bebauungsplan Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße“ in Oberhausen Sterkrade, Mülheim an der Ruhr vom 11. Februar 2019: S. 16f

E UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

E 1. Allgemeines

Da der Bebauungsplan Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt werden soll, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (siehe auch Kapitel A 4).

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

Unabhängig vom Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einen förmlichen Umweltbericht nach § 2a BauGB sind die Umweltbelange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – zu betrachten und zu berücksichtigen.

E 2. Artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund der Vielzahl an leerstehenden Gewerbehallen können - bezogen auf die anstehenden Rückbaumaßnahmen - die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG nicht abschließend ausgeschlossen werden. Vor allem Gebäude bewohnende Arten können von dem Vorhaben grundsätzlich betroffen sein. Im heutigen Hausgartenbereich Illisstraße / Luchsstraße befindet sich darüber hinaus ein Strauch- und Baumbestand. Aufgrund dieser Vegetationsausprägung in Verbindung mit den angrenzenden Grünstrukturen können auch hier die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG nicht abschließend ausgeschlossen werden. Deshalb wurde durch einen Fachgutachter eine Artenschutzprüfung (ASP) der Stufe I durchgeführt.

Das Artenschutzgutachten des Büros Leser • Albert • Bielefeld aus Bochum liegt mit Stand Juli 2018 vor¹². Danach werden aus artenschutzrechtlicher Sicht gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – und die Realisierung der Planung grundsätzlich keine Einwände erhoben, wenn Nebenbestimmungen bzgl. einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) sowie Maßnahmen für Fledermäuse und Vögel im Rahmen des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt und im Rahmen der Bauausführung umgesetzt werden. Insgesamt empfiehlt der Fachgutachter, den Abbruch der Gebäude in den Wintermonaten zwischen Oktober und Anfang März durchzuführen. Sollte der Gebäudeabbruch zu einem späteren Zeitpunkt starten, ist unmittelbar vor Beginn der Arbeiten zu prüfen, ob die Gebäude als Fortpflanzungs- oder

¹² Leser • Albert • Bielefeld – Büro für Landschafts- und Freiraumplanung: Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan Jägerstraße 78 / 78a in Oberhausen Sterkrade, Bochum im Juli 2018

Ruhestätte genutzt werden. Hierzu ist auf Forderung des Bereichs 2-2 / Umweltschutz (Untere Naturschutzbehörde) der Stadt Oberhausen im Rahmen einer ÖBB eine erneute Gebäudebegehung und bei Verdacht auf Fledermausvorkommen eine einmalige Einflug-Ausflug-Kontrolle durch qualifiziertes Fachpersonal durchzuführen. Sollte der Gebäudeabbruch in den Herbst- / Wintermonaten zwischen Oktober und Anfang März durchgeführt werden, kann nach Einschätzung des Fachgutachters auf die Einflug-Ausflug-Kontrolle verzichtet werden. Im Falle einer Quartiersnutzung (Winterquartier) ist das weitere Vorgehen mit dem Bereich 2-2 / Umweltschutz (Untere Naturschutzbehörde) der Stadt Oberhausen abzustimmen.

Ebenso ist die Rodung der Baum- und Strauchgehölze außerhalb der Fortpflanzungsperiode in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Ist die Rodung in diesem Zeitraum nicht möglich, ist das weitere Vorgehen mit dem Bereich 2-2 / Umweltschutz (Untere Naturschutzbehörde) der Stadt Oberhausen abzustimmen. Es wird dafür folgende Vorgehensweise vorgeschlagen: Die Gehölze sind vor Durchführung der Rodungsarbeiten im Rahmen einer ÖBB durch qualifizierte Personen auf Brutvorkommen von Vögeln und auf Fledermausbesatz zu untersuchen. Im Falle eines Besatzes muss die Rodung nach Verlassen der Höhlen bzw. der Nester erfolgen. Die Dokumentation der ÖBB ist dem Bereich 2-2 / Umweltschutz (Untere Naturschutzbehörde) der Stadt Oberhausen vorzulegen.¹³.

Nachstehende konkrete Vermeidungsmaßnahmen wurden auf der Grundlage der Ergebnisse des Artenschutzgutachtens im weiteren Verfahren mit dem Bereich 2-2 / Umweltschutz (Untere Naturschutzbehörde) der Stadt Oberhausen entwickelt und abgestimmt, so dass diese in den noch mit der TD Projektbau GmbH & CO.KG vor einem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – zu schließenden städtebaulichen Vertrag i.S.v. § 11 BauGB (siehe Kapitel G 4) sowie als Nebenbestimmungen in etwaige spätere Baugenehmigung aufzunehmen sind:

Ökologische Baubegleitung (ÖBB)

- Sofern die Abbucharbeiten nicht in den Wintermonaten zwischen Oktober und Anfang März erfolgen, ist eine ÖBB (Biologe, Gutachter) einzusetzen, um die Abbruch- und Bauarbeiten von Beginn an zu betreuen. Dem Bereich 2-2 / Umweltschutz (Untere Naturschutzbehörde) der Stadt Oberhausen ist vor den Abbrucharbeiten der Name der ÖBB schriftlich mitzuteilen.
- Die ÖBB hat sicherzustellen, dass sich zu Beginn der Abbruch- und Bauarbeiten keine planungsrelevanten Arten mehr auf der Fläche befinden.

Maßnahmen für Fledermäuse

- Der Abriss der Gebäude ist in den Herbst-/Wintermonaten (außerhalb der Wochenstubezeit für Fledermäuse) zwischen Oktober und Ende Februar durchzuführen.
- Sollte der Abriss außerhalb der Wochenstubezeit nicht möglich sein, ist das Gebäude vor Abriss auf Fledermaus Vorkommen von der ÖBB zu untersuchen und zum Abriss freizugeben, wenn eine Beeinträchtigung von Fledermäusen ausgeschlossen werden kann.
- Kann eine Beeinträchtigung von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden, kann der Abriss erst nach dem Verlassen des Quartiers vorgenommen werden. In diesem Fall sind zusätzlich Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anlage von Ersatzquartieren)

¹³ Leser • Albert • Bielefeld – Büro für Landschafts- und Freiraumplanung: Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan Jägerstraße 78 / 78a in Oberhausen Sterkrade, Bochum im Juli 2018: S. 13f

mit dem Bereich 2-2 / Umweltschutz (Untere Naturschutzbehörde) der Stadt Oberhausen abzustimmen und rechtzeitig umzusetzen.

- Ein schriftlicher Nachweis der Kontrolle ist dem Bereich 2-2 / Umweltschutz (Untere Naturschutzbehörde) der Stadt Oberhausen vor Abriss unaufgefordert vorzulegen.

Maßnahmen für Vögel

- Das gesetzliche Rodungsverbot gemäß § 39. Abs. 5 BNatSchG (1. März bis 30. September jeden Jahres) muss eingehalten werden.
- Sollte eine Rodung im Brutzeitraum dennoch beabsichtigt sein, sind unmittelbar vor Beginn der Rodungen durch die ÖBB die zu rodenden Bereiche nach Brut- und Nistplätzen abzusuchen und zur Rodung freizugeben, wenn eine Beeinträchtigung von Brut- und Nistplätzen ausgeschlossen werden kann.
- Kann eine Beeinträchtigung von Brut- und Nistplätzen nicht ausgeschlossen werden, ist die Rodung erst außerhalb des Brutzeitraumes zulässig.
- Ein schriftlicher Nachweis der Kontrolle der ÖBB ist dem Bereich 2-2 / Umweltschutz (Untere Naturschutzbehörde) der Stadt Oberhausen vor der Rodung unaufgefordert vorzulegen.

Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen werden bei der Realisierung des Vorhabens mit hoher Wahrscheinlichkeit die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht berührt.

E 3. Eingriffsregelung / Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m²) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist für die Bebauungsplanung Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – vor diesem Hintergrund nicht erforderlich.

E 4. Baumschutz

Im östlichen Plangebiet sind einzelne Bäume vorhanden, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen fallen. Ein Erhalt ist bei Umsetzung der vorliegenden Planung nicht möglich. Der Wegfall dieses Baumbestandes ist gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen im Rahmen eines etwaigen späteren Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen und darüber entsprechend zu kompensieren. Etwaige Fällanträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen beim Bereich 2-2 / Umweltschutz der Stadt Oberhausen zu stellen.

E 5. Ökologische Minderungsmaßnahmen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bebauungspläne u.a. eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Hierbei soll gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich zurzeit um ein weitgehend versiegeltes Gewerbegrundstück. Der geplante Rückbau der derzeit aufstehenden Bausubstanz inkl. zugehöriger Entsiegelungsmaßnahmen und die Realisierung der vorliegenden Planung mit wesentlich verbessertem Retentionspotential, die als einen Hauptbestandteil des städtebaulichen Konzeptes u.a. die Entwicklung qualitativ gestalteteter, offen-erlebbarer Freiflächen mit baugebietsbezogenen Aufenthalts-, Sitz- und Spielangeboten verfolgt, begünstigen die vorgenannten Nachhaltigkeitskriterien unter städtebaulichen Gesichtspunkten.

Des Weiteren tragen die Festsetzungsinhalte und die damit verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen der nachstehend aufgelisteten textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – den Erfordernissen der Anpassung an den Klimawandel gezielt Rechnung:

- D1. Dachbegrünung der Hauptbaukörper, Garagen und Carports
- D2. Begrünung von Nebenanlagen
- D3. Heckenanpflanzung
- D4. Begrünung der Stellplatzanlage
- D5. Freiflächenbegrünung
- G1. Versickerungsfähige Bauweise von Zuwegungen, Pkw-Stellplätzen u.ä.

Darüber hinaus soll das Plangebiet zukünftig im Trennsystem entwässert werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Kapitel D 11.4).

Entsprechende Qualitäts-, Ausstattungs-, Herrichtungs- und Erhaltungsstandards werden bis zum Satzungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag i.S.v. § 11 BauGB zwischen der Stadt Oberhausen und der TD Projektbau GmbH & CO.KG geregelt (siehe Kapitel G 4).

E 6. Belange des Immissionsschutzes

E 6.1 Lärmbelastung

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich Verkehrsstrassen (u.a. auch die BAB 516 in einem Abstand von ca. 150 m), Gewerbebetriebe und Sportplätze. Zur Beurteilung der durch diese potenziellen Emissionsquellen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen wurde das Ingenieurbüro für Technische Akustik und Bauphysik ITAB beauftragt, eine Geräuschimmissions-Untersuchung nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für die Bebauungsplanung Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – zu erstellen. Darin kommt der Schallgutachter insgesamt zu folgenden grundlegenden Ergebnissen:

Verkehrslärm:

Die schalltechnischen Untersuchungen zum Verkehrslärm haben ergeben, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet (WA) im Tages- und Nachtzeitraum zu erwarten sind. Die Grenzwerte nach 16. BImSchV ‚Verkehrslärmschutzverordnung‘ werden ebenfalls überschritten. Somit ist im weiteren Planungs- und Abwägungsprozess zu entscheiden, welche Festsetzungen zum Schallschutz gegen Verkehrslärm in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollen.

□ **Gewerbelärm:**

Mögliche Konflikte hinsichtlich des Geräuschimmissionsschutzes nach DIN 18005 verursacht durch im Umfeld des Gebietes des Bebauungsplans Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – angesiedelte Gewerbebetriebe sind nicht zu erwarten.

□ **Sportlärm:**

Die Ermittlung der Geräuschimmissionen hinsichtlich eines möglichen Maximalbetriebs auf dem südwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – gelegenen Sportplatz ergab keine Überschreitung des Geräuschimmissions-Grenzwerts nach 18. BImSchV „SportanlagenlärmSchutzverordnung“ von $L_r \leq 55$ dB(A). Somit sind diesbezügliche Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Resultierend aus der verkehrslärmbezogenen Vorbelastung des Plangebietes sind zur Gewährleistung des städtebaulich gewünschten Schutzanspruches an Wohnen und Arbeiten in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – vorzusehen (vgl. Kapitel D 7).

E 6.2 Luftbelastung

Der Bebauungsplan Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – liegt im Bereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet 2011 Teilplan West und der Umweltzone Ruhrgebiet.

Da im gesamten Ruhrgebiet flächendeckend Überschreitungen oder drohende Überschreitungen von geltenden Grenzwerten (Feinstaub (PM₁₀), Stickstoffdioxid (NO₂)) festgestellt wurden, verfolgt der Luftreinhalteplan einen regionalen Ansatz zur Reduzierung der Luftbelastungen. Der Plan beinhaltet verschiedene Maßnahmen (unter anderem die Umweltzone), die eine Überschreitung von geltenden Grenzwerten in der Region Ruhrgebiet verhindern sollen.

Trotz der im Luftreinhalteplan (LRP) in 2013 festgelegten weiteren Maßnahmen, konnten die Grenzwerte für NO₂ innerhalb des Stadtgebietes nicht eingehalten werden. Die vorliegende Planung selbst wird keine nennenswerten Beiträge zur Verschlechterung der Luftimmissionssituation in diesem Bereich leisten.

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass die zeichnerische Festsetzung der Tiefgarage Tg2 grundsätzlich die Errichtung einer Garage mit mehr als 1.000 m² Nutzfläche ermöglicht, die dann gemäß § 50 Abs. 2 Nr. 18 BauO 2018 NRW als „großer Sonderbau“ einzustufen und genehmigungsrechtlich zu behandeln wäre. Im Rahmen des vorliegenden Angebotsbebauungsplanverfahrens ist es städtebaulich nicht erforderlich abschließend zu klären, ob die Ausgestaltung der festgesetzten Tiefgarage Tg2 im konkreten Genehmigungsverfahren nur als großer Sonderbau i.S.v. § 50 Abs. 2 Nr. 18 BauO 2018 NRW mit den genehmigungsrechtlich damit verbundenen bauordnungsrechtlichen Auflagen erfolgen kann, oder ob durch eine entsprechende Zonierung und Gliederung auch verschiedene kleinere Garagen umgesetzt werden können, für die die vorgenannten Auflagen nicht gelten. Vor diesem Hintergrund wurde vorsorglich eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass ggf. erforderliche Lüftungsanlagen von Tiefgaragen so vorzusehen sind, dass eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen durch diese Anlagen auszuschließen ist. (siehe Kapitel D 7.2).

E 6.3 Geruchsbelastungen

Auf dem östlich angrenzenden Grundstück befindet sich ein Bestattungsunternehmen; auf dem Wohngrundstück Luchsstraße 16 soll eine Kfz-Werkstatt gemeldet sein. Aufgrund der Nähe zu vorhandener Wohnbebauung ist von wohnverträglichen Gewerbebetrieben auszugehen. Hinweise auf Beeinträchtigungen liegen nicht vor.

E 6.4 Sonstige Immissionen

Es liegen keine Erkenntnisse über unverhältnismäßig hohe Beeinträchtigungen durch Erschütterungen oder Lichtimmissionen im Plangebiet vor.

E 7. Katastrophenschutz (Seveso-III-Richtlinie)

Von besonderen außergewöhnlichen Risiken auf die menschliche Gesundheit, die durch Naturkatastrophen ausgelöst werden können, ist im Plangebiet nicht auszugehen. Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind, gibt es ebenfalls nicht.

Anlagen, die dem Störfallrecht unterliegen und einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebes sind, sind im Plangebiet aufgrund seiner Gebietseinstufung nicht zulässig. Das nächstgelegene Industriegebiet mit Anlagen im Sinne des Störfallrechts ist das mehr als 1000 m südlich-westlich gelegene „Werk Ruhrchemie“, auf dem sich mehrere Betriebsbereiche im vorgenannten Sinne befinden. Das Plangebiet liegt weit außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands von 200 m i.S.d. Seveso-III-Richtlinie, Art. 13 dieser Betriebsbereiche, so dass sich für die Planung keine Auswirkungen ergeben. Für alltägliche Unfälle bis hin zu katastrophenartigen Großschadenslagen hat die Feuerwehr einen Alarmplan erstellt. Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen können so schnell eingeleitet werden.

E 8. Belange des Bodens

E 8.1 Altlasten

Der Bebauungsplan Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – umfasst im Wesentlichen das Betriebsgelände einer ehemaligen Sargfabrik. Aufgrund zweier möglicher ehemaliger Eigenverbrauchstankstellen des Betriebes wurde das Betriebsgrundstück als Fläche mit Bodenbelastungsverdacht im Kataster der Bodenschutzbehörde Oberhausen erfasst [E06.019].

Daher wurde im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens seitens der TD Projektbau GmbH & Co.KG der Bodengutachter Dipl.-Geologe Thomas Maas, Aquatechnik, zur Erstellung einer Orientierenden Gefährdungsabschätzung beauftragt. Der Gutachter kommt hierin zu folgenden Ergebnissen:

„Die vorliegende Recherche und die durchgeführte Feld-/Labor-Untersuchungen weisen das Plangebiet als einen ehemaligen Schreinereistandort aus, der durch nicht flächenhafte, geringmächtige Anschüttungen charakterisiert ist.

Unterhalb der meist wenige dm mächtigen Anschüttung folgen in der Regel bindige Grundmoränenablagerungen, die erst bei rund 7,5 m unter Gelände in grundwasserführende Kiessande der Hauptterrasse übergehen.

Die gering wasserdurchlässigen Grundmoränensedimente decken die wasserwirtschaftlich bedeutsamen Terrassensedimente flächendeckend ab.

Im südwestlichen Plangebiet bildet eine geringmächtige Sandlöß-Schicht eine Einschaltung zwischen Anschüttung/Tragschicht und Grundmoräne aus.

Grundwasser wurde bis zur Erkundungstiefe von 11 m nicht erbohrt, dürfte nach Erkenntnissen der nahegelegenen Grundwassermessstelle "Dachsstraße" bei ca. 15 m unter Gelände liegen.

Stauwasser über den hydraulisch gering leitenden Grundmoränensedimenten wurde in Anbetracht des aktuell hohen Versiegelungsgrades und des sehr niederschlagsarmen Sommers 2018 nicht erbohrt - ist aber unter Bezug auf die Bodenkarte NRW als temporär vorhanden anzunehmen.

Geruchliche Auffälligkeiten innerhalb der Anschüttung oder des gewachsenen Bodens waren in keiner der 17 Sondierungen festzustellen. Hinweise auf nutzungsspezifische Verunreinigungen sind somit nicht gegeben.

Chemische Analysen des Bodens zeigen in der Anschüttung leichte Schwermetallanreicherungen an, die sicherlich an die dort angetroffenen Schlacken gebunden sind und somit mineralische Bindungsformen aufweisen.

Eine Schutzgutgefährdung ist hieraus weder für die aktuelle oder zukünftige Nutzung oder - in Anbetracht des geologischen Schichtenaufbaus - das Grundwasser abzuleiten. Dennoch sind aus Vorsorgeaspekten in der Bauleitplanung entsprechende Maßnahmen vorzusehen.

Bodenluftuntersuchungen, die einerseits dem Umstand einer Lackiererei und zweier möglicher Eigenverbrauchertankstellen, sowie dem potentiellen Einflüssen umliegender Altstandorte gerecht werden, lassen keine Schadstoffbelastungen durch aromatische oder chlorierte Kohlenwasserstoffe erkennen, die eine Schutzgutgefährdung darstellen könnten.

Aus den vorliegenden Ergebnissen wird vom unterzeichnenden Sachverständigen weder ein erhöhtes Schadstoffpotential, noch ein Gefährdungspotential für das Grundwasser oder die zukünftige Wohnnutzung abgeleitet. Weiterführende Untersuchungen, einschließlich Grundwasseruntersuchungen sind daher nicht erforderlich.

Aufgrund der präventiv-vorsorgenden Anforderungen planungsrechtlicher Belange wird empfohlen, nach Abbruch der aufstehenden Gebäude und Abtrag der Oberflächenversiegelung nebst Tragschichten, in den Teilbereichen, in denen die Vorsorgewerte nicht eingehalten werden, bis auf ein zukünftiges Niveau von 0,6 m unter Gelände abzutragen und durch geeigneten Fremdboden, der den Vorsorge-Anforderungen nach BBodSchV entspricht, zu ersetzen.

Bodenaushub, der den Vorsorgewerten nach BBodSchV entspricht, kann aus fachgutachterlicher Sicht innerhalb des Bebauungsplangebietes ohne Einschränkungen wiederverwertet werden.

Der Wiedereinbau von Böden, die die Vorsorgewerte nicht erfüllen, ist im Einzelfall mit den Fachbehörden der Stadt Oberhausen abzustimmen.“¹⁴

¹⁴ Aquatechnik – Gesellschaft für Hydrogeologie und Umweltschutz mbH: "Orientierende Gefährdungsabschätzung zum Bebauungsplan Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße" in Oberhausen Sterkrade, Mülheim an der Ruhr vom 31. Januar 2019: S. 16ff

Ein entsprechender Kennzeichnungstext wurde gemäß § 9 abs. 5 Nr. 3 BauGB in Abstimmung mit dem Bereich 2-2 / Umweltschutz der Stadt Oberhausen in den Bebauungsplan aufgenommen:

"Bei dem ehemaligen Betriebsgelände, das sich über die Flurstücke Gemarkung Sterkrade, Flur 28, Nr. 28, 327 bis 329 erstreckt, handelt es sich um eine im Bodenverdachtsflächenkataster der Stadt Oberhausen als Altstandort geführte Fläche. Aufgrund der gewerblichen Vornutzung ist nach Abbruch der aufstehenden Gebäude und Abtrag der Oberflächenversiegelung nebst Tragschichten, in den Teilbereichen, in denen die Vorsorgewerte nicht eingehalten werden alle zur Begrünung vorgesehene Flächen (durchwurzelbare Bodenschichten) zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse durch eine ausreichende Abdeckung mit Bodenmaterial, die die Vorsorgeanforderungen der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) erfüllt, zu sichern. Die Mindestabdeckmächtigkeit beträgt in Grünanlagen wenigstens 35 cm, in Hausgärten wenigstens 60 cm und in Kinderspielbereichen wenigstens 35 cm.

Bodenaushub, der den Vorsorgewerten nach BBodSchV entspricht, kann aus fachgutachterlicher Sicht innerhalb des Bebauungsplangebietes wieder verwertet werden. Der Wiedereinbau von Böden, die die Vorsorgewerte nicht erfüllen, ist im Einzelfall mit den Fachbehörden der Stadt Oberhausen abzustimmen." (siehe Kapitel D. 10).

Weitere als diese Maßnahmen sind aus Sicht des Fachgutachters im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – nicht erforderlich. Gesunde Wohnverhältnisse sind damit insgesamt gewährleistet.

E 8.2 Schutzwürdige Böden

Gemäß der Kartendarstellung des Geologischen Dienstes, als Fachabteilung des Landes NRW, befinden sich innerhalb des Plangebietes keine schützenswerten Böden.

Die am RFNP beteiligten Kommunen haben jedoch nach „eigener Einschätzung“ Bodenkarten mit weitergehender Kennung im Maßstab 1:50.000 erstellt. Am südlichen und südöstlichen Rand des Plangebietes sind schützenswerte Böden der niedrigsten Klasse „SW 1 schützenswert“ in entsprechender Auflösung dargestellt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der RFNP aufgrund seiner Maßstabsebene nicht parzellenscharf ist und grundsätzlich eine darstellerische Unschärfe aufgrund seiner Darstellungsschwelle von 5 ha besitzt.

Bei der in Rede stehenden Fläche handelt es sich im Wesentlichen um den Hausgarten einer Bebauung von ca. 1910. Aufgrund der erheblichen anthropogenen Überprägung der natürlichen Böden im Gesamtbereich ist die Schutzwürdigkeit aus fachtechnischer Sicht nicht nur in Frage zu stellen, sondern auch zu negieren. Dies wurde durch die Bodenuntersuchungen im Gartenbereich bestätigt, über die eine Überprägung durch Anschüttungen nachgewiesen wurde¹⁵.

E 9. Klimaschutz (Abwägung gemäß § 1a Abs. 5 BauGB)

Die Klimaschutznovelle des Baugesetzbuches (BauGB) von Juli 2011 bildet die gesetzliche Grundlage für eine klimagerechte Stadtentwicklung. So soll nach § 1a Abs. 5 BauGB „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem

¹⁵ Aquatechnik – Gesellschaft für Hydrogeologie und Umweltschutz mbH: „Orientierende Gefährdungsabschätzung zum Bebauungsplan Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße“ in Oberhausen Sterkrade, Mülheim an der Ruhr vom 31. Januar 2019: S. 10ff

Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“

Den Erfordernissen des Klimaschutzes entspricht im weiteren Sinne die Überplanung einer bereits weitgehend versiegelten, innerstädtischen Fläche (Vorrang der Innenentwicklung).

Das Plangebiet ist gemäß den Klimakarten im Geoportal <https://klima.geoportal.ruhr/> dem Lastraum Gewerbe / Industrie mit einer "sehr ungünstigen klimaökologischen Funktion" zuzuordnen. Hiernach sind Gewerbegebiete i.d.R. durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad, einen meist geringen Vegetationsanteil und überwiegend geringe Rauheitslängen gekennzeichnet.

Klimatische Gunstfaktoren

Die in den Nachtstunden anhaltende thermische Turbulenz vergrößert den bodennahen Durchmischungsraum (Schadstoffverdünnung).
Relativ günstige bodennahe Austauschverhältnisse.
Geringer Anteil stagnierender Luftaustauschsituationen.

Klimatische Ungunstfaktoren

Lufthygienischer Lastraum, lokale Schadstoffemissionen.
Beeinträchtigungen des menschlichen Wohlempfindens durch lang anhaltende nächtliche thermische Belastungen
Hohe thermische Belastung durch Hitzestress.



Abb. 11: Klimaanalyse Stadt Oberhausen - hier: Klimaökologische Funktionen © RVR



Abb. 12: Klimaanalyse Stadt Oberhausen - hier: Planungshinweise © RVR

Zu den Planungshinweisen (vgl. Abb. 12) wurde folgendes ausgeführt:

"Zu den stadtklimatischen Auswirkungen auf den Industrie- und Gewerbeflächen zählen eine hohe thermische Belastung und eine schlechte Belüftungssituation. Damit gekoppelt ist eine erhöhte bioklimatische Belastung und aufgrund der hohen Emissionen eine deutliche Verschlechterung der lufthygienischen Verhältnisse, wobei zwischen Immissionen mit lokaler und regionaler Bedeutung unterschieden werden muss. Emittenten mit lokaler Bedeutung zeichnen sich durch niedrige Schornsteinhöhen aus, so dass insbesondere im nahen Umfeld die Schadstoffbelastung hoch ist. Quellen mit regionaler Bedeutung weisen höhere Schornsteine auf, wodurch die mit Schadstoffen angereicherten Luftmassen weiter transportiert werden und sich in entfernten Bereichen auswirken."

Die im Rahmen der RVR-Klimaanalyse 2017 beschriebenen Merkmale für "Gewerbe- und Industrieflächen" werden durch die tatsächlichen Verhältnisse im Plangebiet bestätigt. Hierauf werden folgende Planungsansätze wesentlich entgegenwirken:

- Rückbau und Entsiegelung / Nachnutzung von bebauten Grundstücken / Flächenrecycling
- hohe Energieeffizienz durch kompakte Bauweise
- Mikroklimarelevantes Begrünungs- und Gestaltungskonzept.

Ein endgültiges Energiekonzept zur vorliegenden Angebotsplanung liegt zurzeit noch nicht vor. Der Anschluss an das lokale Fernwärmenetz der EVO wird geprüft.

F WEITERE BELANGE

F 1. Ver- und Entsorgung

F 1.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentwässerung des Plangebietes erfolgt mit Anschluss an das bestehende Kanalsystem. Alle dazu erforderlichen Maßnahmen sind rechtzeitig im Baugenehmigungsverfahren mit der WBO – Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH abzustimmen.

F 1.2 Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wurde bislang größtenteils in die vorhandenen Mischwasserkanäle der angrenzenden Straßen eingeleitet.

Das Plangebiet wird nicht erstmalig nach dem 01.01.1996 bebaut, befestigt oder erstmals an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Daher könnte im Sinne des § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz NRW das Niederschlagswasser weiterhin in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Unabhängig davon wurde innerhalb des Planverfahrens geprüft, ob die Bodenverhältnisse zukünftig ein vor Ort Halten bzw. Versickern der Niederschlagswasser möglich macht.

Der Gutachter Dipl.-Geologe Thomas Maas, Aquatechnik, wurde planbegleitend mit der Erstellung einer Hydrogeologischen Systemstudie beauftragt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass eine ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser in Anbetracht der bindigen, gering durchlässigen Grundmoränenablagerungen nicht möglich ist. Die partiell vorhandenen Sandlößablagerungen sind aufgrund ihrer begrenzten räumlichen Ausdehnung nicht für eine planungsrechtlich gesicherte Versickerung nutzbar. Unabhängig davon ist das Plangebiet zukünftig im Trennsystem zu entwässern (siehe Kapitel D 11.4). Damit wird den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 44 Landeswassergesetz NRW Rechnung getragen.

Ergänzend dazu wurden folgende konkrete abflussmindernde und -dämpfende Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanentwurfes zeichnerisch und textlich festgesetzt:

- D1. Dachbegrünung der Hauptbaukörper, Garagen und Carports
- D2. Begrünung von Nebenanlagen
- D3. Heckenanpflanzung
- D4. Begrünung der Stellplatzanlage
- D5. Freiflächenbegrünung
- G1. Versickerungsfähige Bauweise von Zuwegungen, Pkw-Stellplätzen u.ä.

Qualitäts-, Ausstattungs-, Herrichtungs- und Erhaltungsstandards des Niederschlagsentwässerungssystems werden bis zum Satzungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag i.S.v. § 11 BauGB zwischen der Stadt Oberhausen und der TD Projektbau GmbH & CO.KG geregelt.

F 1.3 Weitere Versorgungsleitungen

Für notwendige Verlegung von Versorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser und Telefon) ist bei Bedarf in Abstimmung mit den entsprechenden Versorgungsträgern ein Leitungsplan aufzustellen. Alle geplanten Maßnahmen im Bereich bestehender Leitungen sind rechtzeitig mit den betreffenden Versorgungsträgern abzustimmen.

F 2. Denkmalschutz

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

Es bestehen zum derzeitigen Planungsstand keine Hinweise, dass Belange des Denkmalschutzes durch die Bauleitplanung Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – berührt werden könnten. Gleichwohl erfolgt ein entsprechender Hinweis innerhalb des Bebauungsplans (siehe Kapitel D 11.1).

G SONSTIGES

G 1. Bodenordnung / Grunderwerb*

Durch die Bauleitplanung Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – wird eine Überplanung der städtischen Flurstücke 823 (tlw.) [Jägerstraße] und 669 (tlw.) [Dachsstraße] in der Gemarkung Sterkrade, Flur 3 bzw. Flur 28 bedingt, um die Übergänge zwischen öffentlichem Straßenraum und privatem Baugebiet zu attraktivieren und neu zu ordnen. ~~Zur Realisierung dieses städtebaulichen Zieles sind auf der Basis des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – bodenordnende Maßnahmen erforderlich (vgl. Abb. 12, Teilflächen A – D).~~* Die Entbehrlichkeit dieser Flächen wurde verwaltungsseitig bestätigt. Für einen Teilbereich der Dachsstraße war zur Bestätigung der Entbehrlichkeit im Zuge des Planverfahrens ein Teileinziehungsverfahren nach § 7 des Straßen- und Wegegesetzes NRW (StrWG NRW) erforderlich. Das Verfahren wurde zwischenzeitlich abgeschlossen und im Amtsblatt Nr. 14/2019 der Stadt Oberhausen vom 01.08.2019 öffentlich bekanntgemacht.

~~Die bodenordnerischen Maßnahmen erfolgen auf der Basis dieses Bebauungsplanes im freihändigen Grunderwerb und gehen zu Lasten der TD Projektbau GmbH & CO.KG.*~~

Es erfolgt ein freihändiger Grunderwerb zu Lasten der TD Projektbau GmbH & CO.KG.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.*

*Geändert am 13.01.2021.

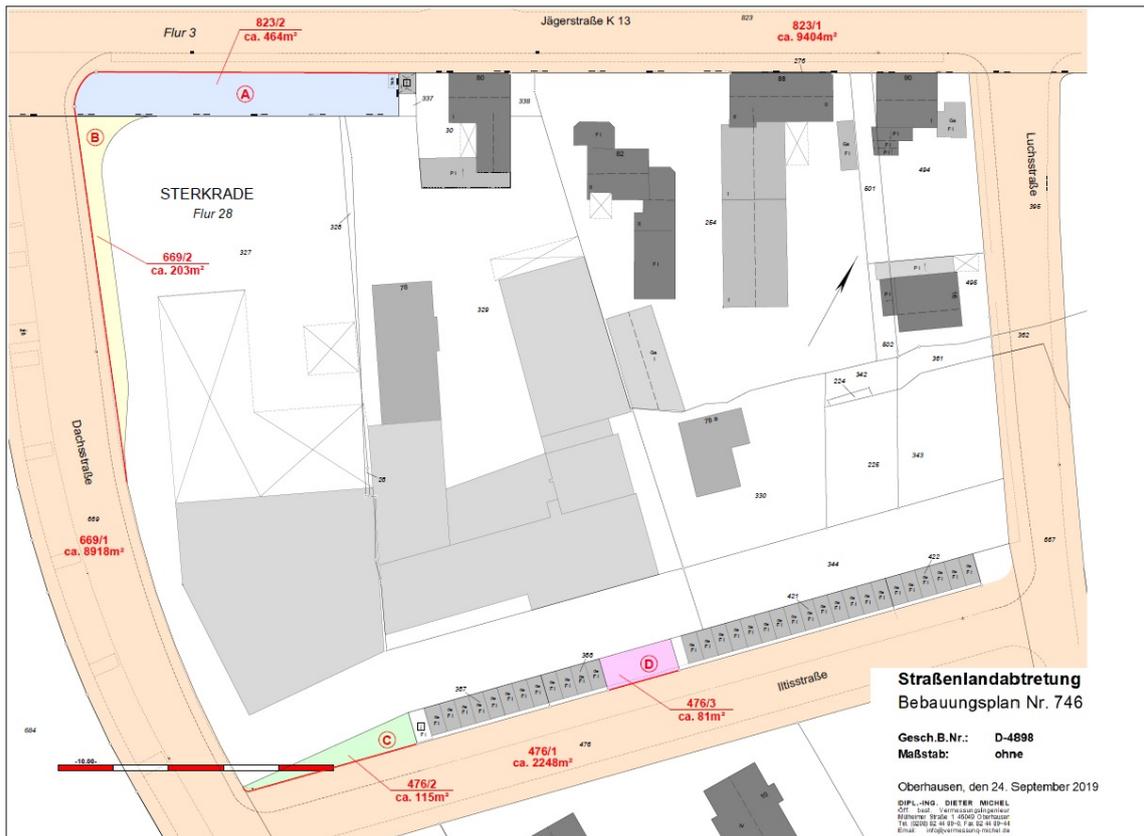


Abb. 12 Grundstücksarrondierung, ÖBVI Michel, Stand 24.09.2019 © Stadt Oberhausen

G 2. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst rd. 15.552 m² und gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet	rd. 13.309 m ²	rd. 85,6 %
Öffentliche Verkehrsfläche	rd. 2.225 m ²	rd. 14,3 %
Flächen für Ver- und Entsorgung	rd. 18 m ²	rd. 0,1 %
	rd. 15.552 m ²	100,0 %

G 3. Kosten / Finanzierung

Über eine zwischen der Stadt Oberhausen und der TD Projektbau GmbH & CO.KG geschlossene Planungsvereinbarung als städtebaulicher Vertrag i.S.v. § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wurde die Leistungs- und Kostenübernahme im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – geregelt.

Der Stadt Oberhausen entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße - nach heutigem Planungsstand auch keine Folgekosten.

G 4. Städtebaulicher Vertrag i.S.v. § 11 BauGB

Die vorliegende Planung bedingt ~~vor~~^{zum}* Satzungsbeschluss den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages i.S.v. § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit der TD Projektbau GmbH & CO.KG. Hierin sind im Wesentlichen folgende Aspekte zu regeln:

- ~~Belange der Bodenordnung (siehe Kapitel G 1)*~~
- Ausbau / Wiederherstellung des Übergangs zwischen privatem Grundstück und öffentlicher Verkehrsfläche
- Beachtung der Hinweise der TÖB
- Qualitäts-, Ausstattungs-, Herrichtungs- und Erhaltungsstandards der Begrünungsmaßnahmen einschließlich Weitergabe an Rechtsnachfolger
- Ökologische Baubetreuung / Artenschutz
- Baumschutz
- Qualitäts-, Ausstattungs-, Herrichtungs- und Erhaltungsstandards sowie öffentlich-rechtliche Sicherung der Geh- und Fahrrechte
- Qualitäts-, Ausstattungs-, Herrichtungs- und Erhaltungsstandards der ausschließlich als Bewegungs- und Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge anzulegenden Flächen.
- Qualitäts-, Ausstattungs-, Herrichtungs- und Erhaltungsstandards der Gestaltung der Grün- und Spielflächen
- Bilanzierung "GRZ I und II" über gesamtes Baugrundstück, d.h. mehrere Flurstücke bzw. Grundstücke im Rechtssinn; Erfordernis einer Vereinigungsbaulast; Gesamtbetrachtung auch wenn zukünftig möglicherweise Realteilung in bspw. 3 Grundstücke beabsichtigt ist
- Qualitäts-, Ausstattungs-, Herrichtungs- und Erhaltungsstandards des Entwässerungssystems

*Geändert am 13.01.2021

Anlagen:

- Anlage 1: Artenschutzgutachten**
LAB – Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Leser • Albert • Bielefeld GbR, Bochum [Stand: Juli 2018].
- Anlage 2: Orientierende Gefährdungsabschätzung (Bodengutachten)**
Aquatechnik – Gesellschaft für Hydrogeologie und Umweltschutz mbH, Mülheim an der Ruhr [Stand: 31. Januar 2019].
- Anlage 3: Hydrogeologische Systemstudie (Entwässerungsgutachten)**
Aquatechnik – Gesellschaft für Hydrogeologie und Umweltschutz mbH, Mülheim an der Ruhr [Stand: 11. Februar 2019].
- Anlage 4: Geräuschimmissionsuntersuchung zur Lärmsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 746 (Schallgutachten)**
ITAB – Ingenieurbüro für technischen Akustik und Bauphysik, Dortmund [Stand: 25. März 2019, aktualisiert am 25. September 2019].
- Anlage 5: Verkehrstechnische Leistungsfähigkeitsanalyse der Knotenpunkte (Verkehrsgutachten)**
blanke ambrosius – Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum [Stand: September 2018].
- Anlage 6: Verkehrstechnische Aufbereitung der Kfz-Frequenzen (Verkehrsgutachten)**
blanke ambrosius – Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum [Stand: Februar 2019].
- Anlage 7: Parkraumuntersuchung (Verkehrsgutachten)**
blanke ambrosius – Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum [Stand: Februar 2019].

Ausgefertigt: 12.11.2019, ergänzt am 10.02.2020

An der Erstellung dieser Begründung haben mitgewirkt:


Dipl.-Ing. Anke Schniewind
Beratende Ingenieurin
Prinzeß-Luise-Straße 92
45479 Mülheim an der Ruhr




Rainer Mollerus
Bereichsleiter
Stadt Oberhausen
Bereich 5-1 / Stadtplanung

Diese Begründung hat in der Zeit vom 11.02.2020 bis 17.03.2020 einschließlich wiederholt öffentlich ausgelegen.

Gesetzliche Grundlage:

§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634).

Oberhausen, 18.03.2020

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag




Bereichsleiter - Stadtplanung

Diese dem Bebauungsplan Nr. 746 – Jägerstraße / Dachsstraße – beigefügte Begründung in der Fassung vom 12.11.2019, ergänzt am 10.02.2020, ist vom Haupt- und Finanzausschuss auf der Grundlage einer Delegation gemäß § 60 Absatz 2 Satz 1 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen anstelle des Rates der Stadt am 22.03.2021 als Entscheidungsbegründung beschlossen worden.

Gesetzliche Grundlage:

§ 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I, S. 1728).



Oberhausen, *12.04.2021*

Der Oberbürgermeister

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Schrantz', is written over the printed name.

Schrantz