

# STADT OBERHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 662  
„Lilienthalstraße / Nürnberger Straße“

in

Oberhausen-Osterfeld

BEGRÜNDUNG

Essen, 10.03.2014

**1. AUSFERTIGUNG**

atelier stadt & haus

Gesellschaft für Stadt- und Bauplanung mbH

atelier stadt & haus

Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH

Annastraße 75

45 130 Essen

Tel.: 02 01 / 860 70 0

Fax: 02 01 / 860 70 50

E-Mail: [mail@ash-planung.de](mailto:mail@ash-planung.de)

Web: [www.ash-planung.de](http://www.ash-planung.de)

Ansprechpartner: Herr Muhs

## Inhalt

1.	Allgemeines	5
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.2	Eigentumsverhältnisse	5
2.	Planungsanlass und -ziele	6
2.1	Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes	6
2.2	Hauptplanungsziele	7
2.3	Ziele der Raumordnung / Vorbereitende Bauleitplanung	7
2.4	Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020)	9
2.5	Angrenzende Bebauungspläne	9
2.6	Leitfaden zum Klimaschutz in der Bauleitplanung	9
2.7	Landschaftsplan Oberhausen	10
3.	Bestand	10
	Infrastruktur	10
	ÖPNV	10
	Bauliches Umfeld	10
	Koppenburgs Mühlenbach	11
4.	Planverfahren	11
5.	Erläuterung des Vorhabens	12
5.1	Energie- und klimaschonende Optimierung	13
	Kompaktheit der Bebauung	13
	Stellung der Baukörper	13
	Dachformen und -ausrichtung	14
	Verschattung	14
	Energieversorgungskonzept	15
5.2	Nachhaltigkeit und Familienfreundlichkeit	15
5.3	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	16
	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	16
	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	16
	Höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	17
5.4	Nebenanlagen	17
5.5	Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)	17
5.6	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	18
	Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)	18
	Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)	18
	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	18

	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	18
5.7	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	19
5.8	Natur und Landschaft	19
5.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
5.10	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	20
	Verkehrslärm	20
	Gewerbelärm	21
5.11	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	22
	Äußere Erschließung	22
	Innere Erschließung	22
5.12	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	23
5.13	Gestalterische Festsetzungen nach BauO NW (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)	23
5.14	Kennzeichnungen	24
	Bergbau	24
5.15	Nachrichtliche Übernahme	24
5.16	Hinweise	24
	Bodendenkmäler	24
	Kampfmittelfunde	24
	Erdarbeiten	24
	Abdichtung von Kellern und Lichtschächten	25
6.	Umweltbelange	25
6.1	Immissionsschutz	25
	Verkehrslärm	25
	Sportlärm	26
	Gewerbelärm	26
6.2	Pflanzen und Tiere	27
6.3	Boden	27
6.4	Wasserwirtschaftliche Belange	28
6.5	Technische Infrastruktur	29
6.6	Bergbau (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)	29
7.	Bodenordnung	29
8.	Kosten	30
9.	Flächenbilanz	30

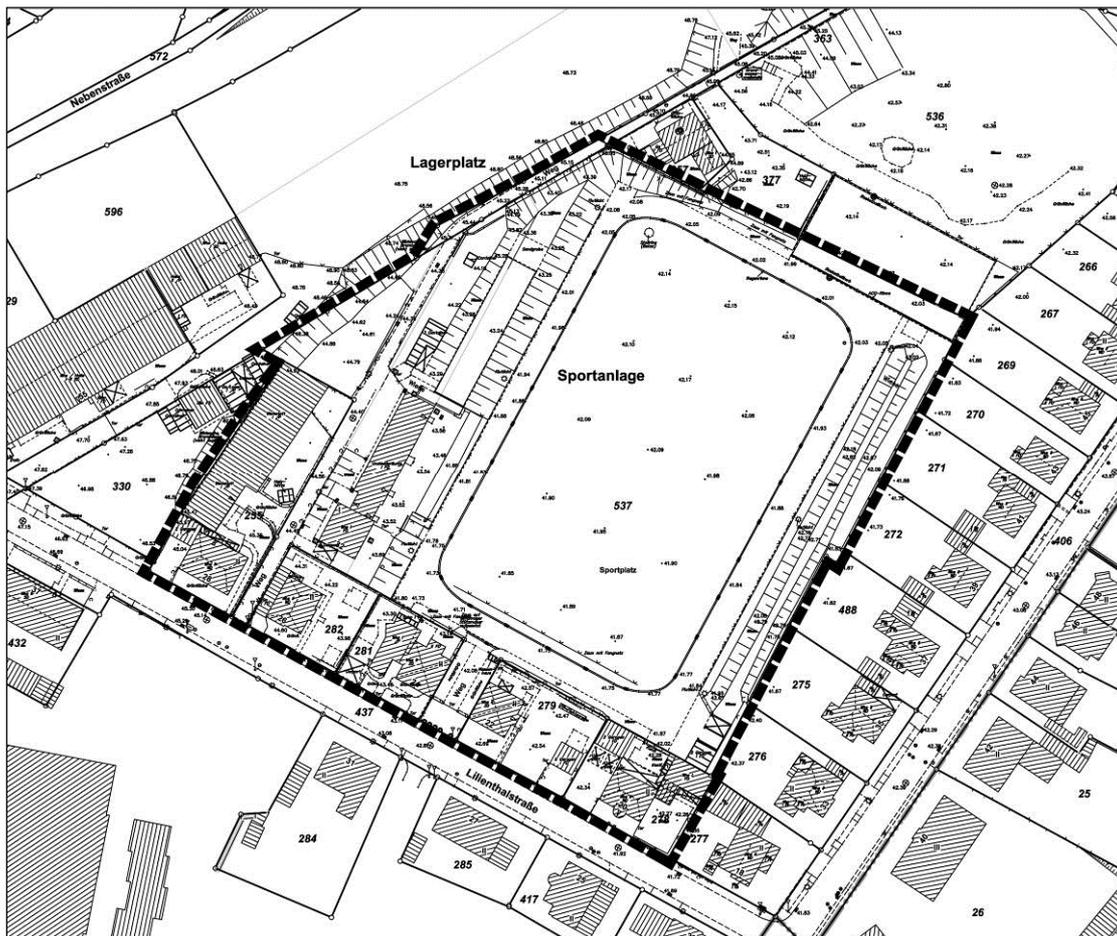
## 1. Allgemeines

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Osterfeld, Flur 24, nordöstlich der Lilienthalstraße, zwischen Nürnberger Straße und Heinestraße. Es umfasst im Wesentlichen die Flächen der Sportplatzanlage und die Bestandsgrundstücke an der Lilienthalstraße. Im Geltungsbereich liegen die Flurstücke Nr. 278, 279, 281, 282, 537, 765 und 766 in Gänze sowie Teile des Flurstückes Nr. 363.

Der Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt umgrenzt:

Nordwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 765 und 766, nordwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 537, nordwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 363; nach etwa 50m abknickend auf die nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 537; dessen südöstliche Grenze, südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 278, und nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 437 bis zum östlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 765.



Abgrenzung Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 662 „Lilienthalstraße / Nürnberger Straße“, o. Maßstab

### 1.2 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in unterschiedlichem Eigentum. Das Grundstück Flurstück Nr. 537 sowie der Teil des Flurstückes Nr. 363, der sich im Plangebiet befindet,

stehen im Eigentum der Stadt Oberhausen. Die restlichen Flurstücke befinden sich in unterschiedlichem privaten Eigentum.

## **2. Planungsanlass und -ziele**

### **2.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 662 - Lilienthalstraße / Nürnberger Straße - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die aufgegebene Sportanlage an der Lilienthalstraße im Sinne einer Wohnbaulandentwicklung umzunutzen.

Die „Konzeption zur Neugestaltung der Sportplatzlandschaft in Oberhausen“ der Stadt Oberhausen hat die Sportanlage Lilienthalstraße als einen der Sportplätze identifiziert, der aufgrund der demografischen Entwicklungen nicht mehr benötigt wird und daher umgenutzt werden kann. Zwischenzeitlich wurde die Nutzung aufgegeben, so dass die Fläche derzeit brach liegt.

Die mit der Aufgabe der Nutzung verbundenen Einsparungen und die erwarteten Einnahmen aus der Vermarktung der Wohnbauflächen sollen verwendet werden, um den Beschluss des Rates zum Haushaltssicherungskonzept 2008 ff (Maßnahme 142 A Konzeption zur Neugestaltung der Sportplatzlandschaft in Oberhausen / Umsetzung der Konzeption vom 20.09.2010 (Drucksache Nr. B/15/0764-01)) umzusetzen und andere Sportanlagen, die im Rahmen der Sportplatzkonzeption ermittelt worden sind, zu ertüchtigen und die Nutzung dort zu intensivieren.

Die überarbeitete Wohnungsmarktstudie der Stadt Oberhausen aus dem Jahr 2012 kommt zu dem Ergebnis, dass für den Sozialraum Osterfeld, in dem das Plangebiet liegt, weiterhin ein Bedarf an neuer Wohnbebauung besteht.

Die Fläche der Sportanlage an der Lilienthalstraße eignet sich dabei in besonderem Maße für die Entwicklung von Wohnbauland, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Umgebend befindet sich bereits Wohnbebauung, die durch die Umnutzung der Sportanlage ergänzt werden kann. Des Weiteren ist die Fläche durch den bestehenden Sportplatz, die Schulsportanlage, das mittlerweile beseitigte Funktionsgebäude (Vereinsheim, Umkleidekabinen) und den Bereich der Tribünen genutzt und ursprünglich bereits zu einem hohen Anteil versiegelt. Aus diesem Grund bietet sich an dieser Stelle die Durchführung eines Verfahrens gemäß § 13a BauGB („Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren“) an. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Angesichts der Lage des Sportplatzes und der Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 662 sind diese Voraussetzungen gegeben.

Als Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens werden auch Grenzwerte für die Festsetzung von Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO genannt. Demnach kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden, wenn die festgesetzte zulässige Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt. Liegt die festgesetzte zulässige Grundfläche zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden, wenn in einer Einzelfallprüfung nachgewiesen werden kann, dass von dem Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen werden. Im vorliegenden Fall beträgt die Größe des Plangebiets zwar ca. 23.000 m<sup>2</sup>, die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird jedoch unter 20.000 m<sup>2</sup> liegen.

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. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der

Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Die Zielsetzungen bzw. geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan begründen keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung o. g. Schutzgüter. Das beschleunigte Verfahren ist somit anwendbar.

Im beschleunigten Verfahren wird u. a. 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 (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Die Umweltbelange werden dennoch ermittelt, in der weiteren Planung berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Oberhausen wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Deshalb kann eine erforderliche Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans (RFNP) im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen werden.

## **2.2 Hauptplanungsziele**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 662 „Lilienthalstraße / Nürnberger Straße“ werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes,
- Regelung der notwendigen Erschließung.

## **2.3 Ziele der 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 bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Sie sind von den in § 4 Abs. 1 ROG aufgeführten Adressaten zu beachten. D. h., es handelt sich um Festlegungen, die eine strikte Bindung auslösen und nicht durch Abwägung überwindbar sind.

Grundsätze der Raumordnung sind 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 unter anderem in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung; diese sind bei raumbedeutsamen Planungen in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3, § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG).

### Landesentwicklungsplan

Im Teil A des Landesentwicklungsplans (LEP NRW) vom 11.05.1995 als landesweiter Raumordnungsplan wurde erstmalig die europäische Metropolregion Rhein-Ruhr konkretisiert. Oberhausen ist dabei im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet dargestellt.

Der Teil B des LEP NRW enthält für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 662 keine Darstellungen. Dementsprechend sind auch keine Freiraumfunktionen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 662 dargestellt.

Die textlichen Bestandteile des LEP NRW enthalten unter Abschnitt C. I. Ziele für die Wohnbaulandversorgung und Verbesserung der Wohnstandorte. Als Ziel wird formuliert, dass die Bauleitplanung durch Festsetzung ausreichender Wohnsiedlungsberei-

che, Bauflächen und Baugebiete in den Bebauungsplänen die Baulandversorgung für den kommunalen Bedarf sicherzustellen hat.

Weiterhin wird als Ziel formuliert, dass vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für wohnbauliche Nutzungen die Möglichkeiten zur Mobilisierung von Bauland auf innerstädtischen Flächen ausgeschöpft werden sollen.

Ebenso sind Maßnahmen der Innenentwicklung, insbesondere die Nutzung brachliegender oder ungenutzter Grundstücke, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich eingeräumt.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 662 verfolgten Planungsziele und die in ihm vorgesehenen Festsetzungen entsprechen somit den im Landesentwicklungsplan formulierten Zielen.

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat am 25. Juni 2013 beschlossen, einen neuen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) zu erarbeiten. Zu dem Entwurf des neuen LEP NRW wurden vom 30. August 2013 bis zum 28. Februar 2014 die Öffentlichkeit und die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen beteiligt.

Der zeichnerische Teil des LEP-Entwurfs vom 25.06.2013 enthält für das Plangebiet die nachrichtliche Darstellung Siedlungsraum.

#### 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 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 in Kraft getreten und damit gemäß § 25 Abs. 4 LPIG Ziel der Raumordnung geworden. Er enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 662 folgende Darstellungen:

#### *Bauleitplanung / Regionalplanung*

- Grünfläche / Allgemeine Freiraum und Agrarbereiche (AFAB)

Planungsziel ist die Umnutzung der Sportanlage im Sinne einer Wohnbaulandentwicklung. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 662 verfolgte Zielsetzung der Festsetzung eines Wohngebiets entspricht somit nicht den Darstellungen des RFNP. Diese werden nach Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 662 auf der bauleitplanerischen Ebene gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Eine Berichtigung des RFNP gem. § 13a BauGB ist möglich, wenn der Geltungsbereich des Bebauungsplans kleiner ist als die Regeldarstellungsschwelle des RFNP (5 ha). Ferner dürfen sowohl textliche als auch zeichnerische Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen. Außerdem darf das Planungsvorhaben keine regionale Bedeutung aufweisen. Die raumordnerische Festlegung als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) ist gem. Anlage 3 der DVO zum Landesplanungsgesetz als Vorbehaltsgebiet anzusehen. Vorbehaltsgebiete stellen nach der einschlägigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes lediglich Grundsätze der Raumordnung dar. Die raumordnerischen Voraussetzungen zur Anpassung der bauleitplanerischen Ebene

des RFNP gem. § 13a BauGB sind somit hier erfüllt, zumal durch das Planungsvorhaben auch keine regionalen Auswirkungen zu erwarten sind.

## **2.4 Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020)**

Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen als informelle Planung beschlossen. Im STEK 2020 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Plan „Flächennutzung“ als Grünfläche dargestellt.

Im Maßnahmenplan ist für den Geltungsbereich keine Maßnahme vorgesehen.

Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 662 stimmen damit nicht mit den Darstellungen des STEK 2020 überein. Dennoch dient der Bebauungsplan Nr. 662 den für Osterfeld formulierten stadtteilbezogenen Zielen, wonach eine Entwicklung qualitativ hochwertiger neuer Baugebiete vorgesehen ist. Im Rahmen der künftig notwendigen Überprüfungen und Anpassungen des STEK 2020 werden die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans zu ändernden Darstellungen entsprechend berücksichtigt.

## **2.5 Angrenzende Bebauungspläne**

Es bestehen keine an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 662 – Lilienthalstr. / Nürnberger Str.- angrenzenden Bebauungspläne.

## **2.6 Leitfaden zum Klimaschutz in der Bauleitplanung**

Um klimaschützende Aspekte zukünftig verstärkt zu berücksichtigen, hat der Rat der Stadt Oberhausen am 13.12.2010 beschlossen, den „Oberhausener Leitfaden Klimaschutz in der Bauleitplanung“ ab sofort im Rahmen der Bauleitplanung anzuwenden. Abgeleitet wurde dieser Beschluss aus den Zielen des Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020).

Mit der Aufstellung von Bauleitplänen werden die Weichen für eine nachhaltige Flächennutzung gestellt. Die Bauleitplanung kann somit Einfluss auf die Nutzung von regenerativen Energien, aber auch auf die Reduzierung des Energieverbrauchs von Gebäuden haben. Umgekehrt kann die Bauleitplanung bei Nichtbeachtung energetischer Gesichtspunkte z. B. die Nutzung von Sonnenenergie de facto verhindern oder zu einem unnötigen Energiemehrverbrauch der Gebäude führen. Maßgeblich für den Energieverbrauch sind dabei insbesondere die Ausrichtung von Gebäuden, die Bauformen und die Berücksichtigung von möglichen Verschattungen.

Mit dem Leitfaden werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung wichtiger Voraussetzungen für eine energieeffiziente Stadt,
- Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes gemäß den nationalen Zielen und z. B. denen des kommunalen Klimabündnisses,
- frühzeitige Berücksichtigung der Klimaschutzbelange im Planungsprozess,
- energetische Optimierung von Planungen,
- Erschließung von Energiesparpotenzialen und damit auch Senkung von Energiekosten,
- Verwendung als internes Instrument zur Entscheidungsvorbereitung in der Stadtverwaltung,
- Bestandteil der gesetzlich vorgeschriebenen Abwägung,
- Vorbildwirkung der Kommune durch Etablierung zukunftsweisender energetischer Standards,
- Information von Bauträgern, Planenden und Öffentlichkeit.

In diesem Zusammenhang sollte das Ziel einer Planung sein, zunächst den Energiebedarf für Gebäude zu reduzieren. Das heißt, die Planung energieeffizienter Gebäude und Strukturen (u. a. Gebäudestellung, Kompaktheit) sollte Vorrang vor der Frage der Energieversorgung eines Gebäudes bzw. Wohngebietes haben. Die Optimierung einer klimaschonenden Energiebereitstellung, einschließlich der Nutzung erneuerbarer Energien, ist dann als weiterer Schritt anzustreben.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass Klimaschutz in der Bauleitplanung neben den Festsetzungsmöglichkeiten nach dem Baugesetzbuch (BauGB) auch auf vertraglichen Vereinbarungen beruhen kann. Für den Klimaschutz maßgebliche Regelungen, wie z. B. konkrete Energiestandards von Gebäuden, Heizsysteme oder Energieversorgung lassen sich im Wesentlichen durch entsprechende städtebauliche Verträge sichern.

Zur Beurteilung der Klima- und Energieeffizienz der städtebaulichen Planung wird der Begründung eine Checkliste als Anlage beigefügt, die zur Berücksichtigung des Klimaschutzes in der Bauleitplanung eine Beurteilung der Grundlagen und Anforderungen an die Planung in einem -in sechs Schritten- abgestuften System darlegt. Die gewonnenen Erkenntnisse sind in die Planung eingeflossen.

## **2.7 Landschaftsplan Oberhausen**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des seit 1996 geltenden Landschaftsplanes der Stadt Oberhausen.

## **3. Bestand**

Das Plangebiet befindet sich in östlicher Lage des Stadtbezirks Osterfeld und wird von der Bebauung der Nürnberger Straße und der Bebauung entlang der Lilienthalstraße begrenzt. Der eigentliche Geltungsbereich umfasst die Fläche der Sportanlage sowie Teile der Bestandsbebauung an der Lilienthalstraße.

### **Infrastruktur**

Mit einer guten Anbindung an die vorhandene Infrastruktur eignet sich die Fläche besonders für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen. Für die Versorgung mit Gütern des täglichen, mittel- und langfristigen Bedarfs befindet sich das Nebenzentrum Osterfeld in fußläufiger Entfernung (etwa 900 m). Das Hauptzentrum „Neue Mitte“ mit weiteren Versorgungseinrichtungen ist in südlicher Richtung in ca. 2 km Entfernung zu erreichen.

Ebenso liegen die Gesamtschule Osterfeld, eine Grundschule und eine Kindertageseinrichtung in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

Damit ist insgesamt von einer guten Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen Infrastruktureinrichtungen auszugehen.

### **ÖPNV**

Mit den Haltestellen Nürnberger Straße, Koppenburgstraße und St. Marien Hospital befinden sich unweit des Plangebietes Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs. Mit der an diesen Haltestellen verkehrenden Buslinie 953 kann das Osterfelder Zentrum erreicht werden. Gleiches gilt für die Haltestelle Kickenbergstraße der Schnellbuslinie 91, die sich in der Nähe des Plangebietes befindet.

Insgesamt ist von einem guten ÖPNV-Angebot auszugehen.

### **Bauliches Umfeld**

Das Siedlungsbild in diesem Bereich des Stadtbezirks Osterfeld ist vorwiegend durch eine aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägt. In den zentralen Ortslagen (Osterfeld-Mitte) nimmt die bauliche Dichte durch eine vorwiegende Blockrandbebauung mit einer höheren Geschossigkeit zu.

Vereinzelt, so auch in direkter Nachbarschaft des Plangebietes und im Plangebiet selber, ist die Wohnnutzung mit einer gewerblichen Nutzung (Autowerkstatt und Schreinerei) durchmischt. Die Auswirkungen dieser Betriebe sind in einem schalltechnischen Gutachten beurteilt worden und in die Planung eingeflossen.

In der vergangenen Zeit ist im Umfeld des Plangebiets an geeigneten Standorten eine bauliche Verdichtung vorgenommen worden, die dazu geführt hat, dass das Erscheinungsbild des Stadtraums teilweise durch Neubauten geprägt ist. Im Zuge dieser Verdichtung wurden in der letzten Zeit vor allem im Siedlungszusammenhang liegende, großzügige Freiflächen einer Bebauung zugeführt.

Trotz der getätigten Wohnungsbauentwicklung ist der Stadtteil durch vielfältig genutzte Frei- und Gartenflächen und durch angrenzende offene Landschaftsräume (Revierpark Vonderort) geprägt und weist somit insgesamt eine hohe Wohnqualität auf. In direkter nordöstlicher Nachbarschaft zum Plangebiet liegt eine kleinere Parkanlage, die im Übergang zum Plangebiet durch Bäume abgegrenzt ist.

Das Plangebiet selber ist momentan geprägt durch die aufgegebene Sportanlage. Die ehemalige Nutzung bestand aus einer Sportanlage, einem Vereinsheim, mehreren Umkleidekabinen und Tribünen. Die baulichen Anlagen wurden mittlerweile abgerissen.

#### **Koppenburgs Mühlenbach**

Nördlich der Koppenburgstraße ist der Koppenburgs Mühlenbach als offener Bachlauf erlebbar. Durch das Plangebiet verläuft dieser von nordöstlicher in südwestlicher Richtung unterirdisch, führt Schmutzwasser und ist demzufolge nicht als Gewässer zu betrachten, sondern als Teil der Abwasseranlage. Eine Überbauung mit einer Wohnbebauung ist daher nicht möglich.

Eine Öffnung des Koppenburgs Mühlenbachs ist aufgrund des damit verbundenen finanziellen Aufwands in Verbindung mit nicht vorhandenen wasserwirtschaftlichen Vorteilen nicht vorgesehen.

#### **4. Planverfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 662 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 662 stellt sich wie folgt dar:

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 662 „Lilienthalstraße / Nürnberger Straße“ ist am 28.03.2011 gefasst worden. Die öffentliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 15.04.2011.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und nach den "Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen hat der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 662 – Lilienthalstraße / Nürnberger Straße -

- in der Zeit vom 10.04.2013 – 24.04.2013 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung der Planung).
- am 10.04.2013 hat die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) stattgefunden.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08.04.2013 erstmalig bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Hieran schließen sich nun folgende Verfahrensschritte an:

- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;
- Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses;
- Berichtigung des Regionalen Flächennutzungsplans (RFNP).

## **5. Erläuterung des Vorhabens**

Das städtebauliche Konzept sieht für die Fläche eine Bebauung vornehmlich mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Insgesamt sollen auf der Fläche maximal 31 Hauseinheiten realisiert werden. Im Norden und Nordosten soll das neue Wohngebiet in die bestehenden Grünzüge und Freiraumstrukturen eingebunden werden. Die Erschließung des Plangebiets soll durch eine Ringschließung von der Lilienthalstraße aus erfolgen. Fußwege verbinden das Plangebiet mit dem bestehenden Wegenetz und benachbarten Freiräumen.

Mit der Realisierung des städtebaulichen Konzeptes wird eine an das bauliche Umfeld angepasste Bebauungsstruktur vorgesehen. Es ist beabsichtigt, ausgehend von der Anbindung Lilienthalstraße, in Höhe des jetzigen Zugangs zum Sportplatz, das Plangebiet durch eine Erschließung zunächst in nordöstlicher Richtung zu durchqueren. Die Planstraße wird anschließend nach Nordwesten geführt, um die nördlichen Grundstücke und Gebäude zu erschließen. Hiernach verläuft diese dann in südwestlicher Richtung bis weiter zur Lilienthalstraße. Der Verlauf des östlichen Erschließungsabschnittes berücksichtigt den Verlauf des unterirdisch geführten und verrohrten Koppenburgs Mühlenbachs. Mit der Lage in der zukünftigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist gewährleistet, dass Wartungs- und Reparaturarbeiten jederzeit durchgeführt werden können. Die Erschließung ist so dimensioniert, dass eine Befahrbarkeit in zwei Richtungen realisiert werden kann. Im Bereich der Schreinerei ist eine Einbahnstraßenregelung vorgesehen, da die örtliche Situation (verfügbare Breite) keine ausreichende Dimensionierung des Straßenraums für einen 2-Richtungsverkehr zulässt. Hier wird daher lediglich die Ausfahrt aus dem Plangebiet möglich sein. Von der Haupteerschließung zweigen untergeordnete Wege ab, um die am Rande des Plangebietes und abseits der Haupteerschließung liegenden Grundstücke zu erschließen. Des Weiteren verlaufen fußläufige Wegeverbindungen in nördlicher Richtung, um das Plangebiet in die angrenzende Grünfläche und die bestehenden Fußwegebeziehungen zur Nürnberger Straße einzubinden.

Für eine optimierte Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Plangebietsfläche wurde die bestehende Zuwegung zum Grundstück Heinestraße 62 mit der hierunter liegenden Versorgungsleitung auf einer Länge von ca. 50 Meter überplant. Die Versorgung und Erreichbarkeit des Grundstückes ist auch nach Umsetzung der Planung sichergestellt.

Hierzu ist eine alternative Wegeführung entwickelt worden. Die Wegeführung orientiert sich am Verlauf des bestehenden Wegs und führt unter Berücksichtigung der neuen Grundstückszuschnitte zwischen der geplanten Bebauung hindurch und mündet in die derzeitige Zufahrt /-wegung ein. Mit der Realisierung der neu entwickelten Wegeverbindung ist die teilweise Umlegung der vorhandenen Versorgungsleitungen auf einer Länge von ca. 50 Metern verbunden.

Entlang der Erschließungsstraße ist in den Randlagen eine Einzelhausbebauung vorgesehen. Im Inneren des Gebietes hingegen soll auch eine Doppelhausbebauung möglich sein. Die Ausrichtung der Gebäude orientiert sich unter Berücksichtigung des städtebaulichen Rahmens der Bebauung an der Lilienthalstraße und Nürnberger Straße an einer südorientierten Hauptfassade, die zur Energieoptimierung beiträgt.

Für das Plangebiet ist durchgängig eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt, die in Form einer Einzel- oder Doppelhausbebauung errichtet werden soll. Insgesamt können so im Plangebiet maximal 31 Grundstücke im Einzeleigentum entwickelt werden.

Mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen geplanten privaten Grundstücken und öffentlicher Erschließung entsteht eine optimale und ausgewogene Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen. Mit der vorgesehenen Anordnung der Gebäude und Grundstücke werden überschaubare und gegliederte Räume entwickelt, die für das neue Wohngebiet angemessen sind.

## 5.1 Energie- und klimaschonende Optimierung

Wie in den vorhergehenden Abschnitten (s. Kapitel 2.6) bereits verdeutlicht, ist der Entwurf einer energieoptimierenden Überprüfung (s. Anlage 1) unterzogen worden, um dem Entwicklungsziel einer energetisch optimierten, emissionsarmen und klimaschonenden Bebauung gerecht zu werden.

Bei der Überprüfung sind in diesem Zusammenhang folgende Aspekte von besonderem Interesse:

- Städtebauliche Kompaktheit;
- Stellung der Baukörper (Orientierung von Fassade / Fensterflächen zur Sonne);
- Dachformen und –ausrichtung;
- Anordnung von Baukörpern (Vermeidung gegenseitiger Verschattung);
- Anordnung von Bepflanzung (Vermeidung von Verschattung).

### Kompaktheit der Bebauung

Ein wesentliches Instrument der energie- und klimaschonenden Optimierung stellt die Minimierung der Wärme übertragenden Gebäudehülle im Verhältnis zu dem davon eingeschlossenen Raum, d. h. die Beeinflussung der Kompaktheit der Gebäude dar.

Die städtebauliche Kompaktheit eines Gebietes ergibt sich aus der beabsichtigten (städte-)baulichen Dichte verknüpft mit der Kompaktheit der Baukörper, die den Heizwärmebedarf der Gebäude entscheidend beeinflussen. Die Kompaktheit eines Baukörpers ergibt sich u. a. aus dem Verhältnis des umbauten Volumens des Baukörpers (V) zur Außenfläche bzw. Oberfläche (A) (A/V-Verhältnis).

Im Plangebiet sind ausschließlich Doppel- bzw. Einzelhäuser vorgesehen. Diese Bauungsformen erreichen nicht die guten Kompaktheitswerte von Hausgruppen, entsprechen aber den auf dem Wohnungsmarkt nachgefragten Wohnformen und sollen daher im Plangebiet realisiert werden. Weiterhin fügt sich diese Bebauung städtebaulich in die umliegenden Bebauungsstrukturen ein.

Eine genaue Bewertung des städtebaulichen Entwurfs wurde mit Hilfe des Programms „Solarkompakt“ durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Bewertung sind in die weitere Planung eingeflossen.

### Stellung der Baukörper

Passive solare Gewinne werden größtenteils über die südorientierte Hauptfassade erzielt. Folglich spielt die Orientierung des Gebäudes und somit die Ausrichtung der Hauptfassade eine entscheidende Rolle. Südorientierte Hauptfassaden weisen gegenüber Ost-West-orientierten Fassaden eine längere Gesamtbesonnungsdauer in den Wintermonaten auf. Mit zunehmender Südabweichung der Hauptfassade nehmen die solaren Gewinne, vor allem in den Wintermonaten November bis Februar, ab.

Bei der Planung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Demnach ist vorgesehen, die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern in unterschiedlicher Bauweise zu ermöglichen, jeweils in zweigeschossiger Bauweise. Ein Teil der Gebäude soll sich teilweise in die Topografie des Grundstücks mit zum Rand hin ansteigendem Höhenniveau einfügen.

Bei den im städtebaulichen Konzept dargestellten Gebäuden mit Staffelgeschoss weist zwar die zu den Gärten gewandten Hauptfassaden mit rund 30 Grad Abweichung eine noch recht gute Südausrichtung auf, diese Einzelhaus-Südfassaden sind aber auch kleiner als die Fassaden der Längsseiten der Gebäude. Dadurch wird der mögliche solare Gewinn durch die südlich orientierten Fensterflächen gemindert. Ansonsten sind die anderen Gebäude in der Mehrzahl ebenfalls recht gut südlich ausgerichtet, 3 Gebäude weisen dagegen eine ungünstige Abweichung von der empfohlenen Südausrichtung von rund 60 Grad auf.

### **Dachformen und -ausrichtung**

Für die aktive Solargewinnung ist neben der Ausrichtung der Gebäude auch deren Dachform und die Dachneigung eine wesentliche Voraussetzung. Der Neigungswinkel zur Installation bzw. Integration einer Solaranlage spielt hierbei eine wesentliche Rolle für den Ertrag. Grundsätzlich ist ein möglichst senkrechtes Auftreffen der Sonnenbestrahlung auf die Module oder Kollektoren am günstigsten. Unter Berücksichtigung des Jahresmittels ergibt sich ein optimaler Neigungswinkel von 30°, für eine thermische Solaranlage ein Neigungswinkel von bis zu 45°. Die Ausbildung geneigter Dächer ist daher für die aktive Solarnutzung gut geeignet.

Bei der Planung handelt es sich um eine Angebotsplanung, die durch den Bebauungsplanentwurf einen Rahmen zur Gestaltung der Dachflächen vorgibt. Durch Festsetzung im Bebauungsplan sind in dem Wohngebiet nur geneigte Dächer als Sattel- oder Zeltdächer zulässig. Mit der ergänzenden Festsetzung der zulässigen Dachneigung wird eine solare Nutzung der Dachflächen begünstigt. So sind Dachneigungen zwischen 30° und 45° zulässig.

### **Verschattung**

Die Verschattung von Solarfassaden mindert deren Leistungsfähigkeit. Verschattung kann hierbei durch Nachbargebäude, durch Topografie und durch Vegetation entstehen.

Eine Auswertung mit dem Verschattungsprogramm SolCity (siehe Anlage) zeigt, dass eine Verschattung der Gebäude untereinander hinsichtlich der vorgegebenen Abstände und Firsthöhen in der gezeigten städtebaulichen Konzeption bei zwei Gebäuden als problematisch einzuschätzen ist. Eines der beiden östlichen Gebäude im Bereich der geplanten privaten Grünfläche (das südliche von beiden) wird durch die angrenzenden Gebäude auf seiner südlichen Fassade deutlich verschattet. Dies ist zwar nicht die geplante typische Gartenseite, sollte jedoch als Solargewinnfassade zumindest nutzbar sein.

Der Planentwurf zeigt nicht konkret, inwieweit bestehende Vegetation (Bäume) erhalten bleiben bzw. ob im größeren Umfang Neuanpflanzungen erfolgen sollen. Hier sollte – jedoch ohne Verzicht auf ausreichende Grünflächen mit ebenfalls wichtigen Klimafunktionen – auf ausreichende Abstände zu den Fenster-Fassaden der Bebauung geachtet werden. Dies kann dann im Vorfeld durch Simulationsprogramme oder Abschätzungen berücksichtigt werden.

Da aufgrund der örtlichen Gegebenheiten die Möglichkeiten der klima- und energieschonenden Optimierung im Rahmen der Bauleitplanung nur bedingt weiter verbessert werden können, bestehen weitere Optimierungsmöglichkeiten in der Umsetzung von energieschonenden Maßnahmen im Rahmen der Realisierung der Gebäude.

Auch diese Maßnahmen erhalten insgesamt zunehmende Bedeutung und können im Rahmen der Vermarktung der Grundstücke vereinbart werden.

### **Energieversorgungskonzept**

Mit der Umsetzung des Konzeptes geht der Einsatz eines klimafreundlichen Energieversorgungskonzeptes einher. Hierzu ist vorgesehen, die Versorgung des geplanten Wohngebietes durch Fernwärme herzustellen. Im Rahmen der Vermarktung der Grundstücke soll geprüft werden, inwieweit der Anschluss an das Fernwärmenetz verbindlich in den Kaufverträgen geregelt werden kann.

Neben der Energieversorgung sollte zunächst der Energieeinsparung besondere Aufmerksamkeit zukommen. Aus der Fortentwicklung der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zu erwarten, dass zukünftig z. B. mechanische Lüftungsanlagen einerseits und Dreifachverglasung andererseits eher zum Standard als zur Ausnahme zählen werden. In Verbindung mit einem hohen Kompaktheitsgrad, luftdichter Bauweise und optimierter Solarplanung ist der Schritt zur Passivhausbauweise dann nicht mehr so groß, wie es noch bei bisheriger Bauweise der Fall ist. In einem solchen Fall kann überlegt werden, ob ein bisher noch üblicher Ansatz mit der Planung von Heizkörpern oder auch Fußbodenheizungen noch zeitgemäß ist.

Wird eine mechanische Lüftungsanlage bei einer Passivhausbauweise geplant, kann diese auch die Heizfunktion übernehmen, so dass auf übliche Heizkörper ganz verzichtet werden kann. Es wird deshalb empfohlen, Gebäudekonzept und Energieversorgung verstärkt als direkt zusammenhängende Planung zu betrachten. Passivhäuser haben einen wesentlich geringeren Heizwärmebedarf und geringere Heizkosten als Standardbauweisen nach Energieeinsparverordnung.

Zudem kann in der Regel eine besondere staatliche Förderung in Anspruch genommen werden.

## **5.2 Nachhaltigkeit und Familienfreundlichkeit**

Die Bauleitplanung soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt. Der Abschlussbericht der Zweiten Konferenz der Vereinten Nationen über menschliche Siedlungen (HABITAT II) erklärt, dass eine nachhaltige Siedlungsentwicklung dadurch gekennzeichnet ist, dass sie wirtschaftliche Entwicklung, Beschäftigungsmöglichkeiten und sozialen Fortschritt in Einklang mit der Umwelt gewährleistet.

Die genannten allgemeinen Anforderungen erfüllt diese Bauleitplanung, indem sie ökonomische, soziale und ökologische Belange zu einem auf Dauer angelegten Interessensausgleich bringt und die Bauleitplanung in einem Verfahren durchgeführt wird, das die Mitwirkung der Bürger ermöglicht, insbesondere die Mitwirkung der in Oberhausen bzw. in den plangebietsangrenzenden Siedlungsbereichen lebenden und arbeitenden Menschen.

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

- Entwicklung einer derzeit brachliegenden Fläche als Beitrag zur Aufwertung des Wohnquartiers im Bereich der Lilienthalstraße / Nürnberger Straße;
- Umsetzung einer städtebaulich verträglichen und qualitätsvollen Siedlungsentwicklung zur Ergänzung und Arrondierung des gewachsenen Wohnquartiers als Beitrag der Innenentwicklung im Bereich Osterfeld;

- Verträgliche Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereichs als Beitrag zum Schutz des Außenbereichs und zu einer „Stadt der kurzen Wege“.

### 5.3 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**

Entsprechend der Wohnbereiche angrenzend an die ehemalige Sportanlage, welche als Allgemeine Wohngebiete einzustufen sind, werden die Baugebiete des Bebauungsplanes Nr. 662 „Lilienthalstraße/Nürnberger Straße“ als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Zielsetzung sieht die Realisierung von maximal 31 Hauseinheiten vor. Es wird grundsätzlich eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern angestrebt. Im südwestlichen Bereich in den Baugebieten mit Bestandsbebauung wird die bestehende Bebauung planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet bestätigt.

Grundsätzlich dienen die geplanten Allgemeinen Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Im Sinne einer ergänzenden Nutzung ist daneben auch eine Nutzung einzelner Gebäude bzw. Geschosse mit wohnergänzenden Nutzungen zur Ausübung von freien Berufen oder für nicht störende Handwerksbetriebe denkbar.

Im Plangebiet sollen zusätzliche und für das Umfeld unverträgliche Verkehrsbelastungen vermieden werden. Daher setzt der Bebauungsplan durch Text fest, dass gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO bestimmte Nutzungen, wie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in den WA-Gebieten WA 2 und WA 3 nicht zulässig sind. Ebenso werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen in allen Allgemeinen Wohngebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Mit diesen Festsetzungen wird der bestehenden teilweise heterogenen Nutzungsstruktur (Gewerbe, Dienstleistung, Wohnen etc.) im Umfeld des Plangebiets Rechnung getragen und diese in verträglichem Maße aufgenommen.

#### **Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Unter der Zielvorgabe der Bestandsbestätigung soll das Grundstück der Schreinerei und des dazugehörigen Wohngebäudes an der Lilienthalstraße im Westen des Plangebietes als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden.

In dem Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen nicht zulässig. Aufgrund ihres zu erwartenden Störgrades und ihrer hohen Flächenbedarfe passen die Nutzungen nicht zum Zielkonzept der städtebaulichen Planung mit angrenzender Wohnbebauung. Zudem kann so zusätzlichem Verkehr innerhalb des Plangebietes entgegen gewirkt und damit eine zusätzliche Belastung der Wohnnutzung innerhalb des Mischgebietes sowie der geplanten und bestehenden benachbarten Wohngebiete vermieden werden.

Ausgeschlossen werden Einzelhandelsbetriebe, da diese zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Osterfeld nur dort untergebracht werden sollen. Das Osterfelder Zentrum befindet sich in unmittelbarer fußläufiger, gut erreichbarer Nähe. Eine Zulässigkeit von Läden würde den Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oberhausen widersprechen.

Des Weiteren sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sowie die als sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO geltende Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettannahmestellen in dem festgesetzten MI-Gebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO generell nicht zulässig. Weiterhin sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Prostitutionsbetrieben, Wettbüros etc. können für dieses Mischgebiet unerwünschte „Trading-Down-Effekte“ durch Verdrängungsprozesse oder Verzerrungen des Boden-/ Mietpreisgefüges auftreten. Zudem kann es bei der Ansiedlung zu Problemen bei der städtebaulichen Integration solcher Stätten und Störungen des Ortsbildes kommen. Mit der generellen Unzulässigkeit derartiger Nutzungen wird zudem dem Schutzanspruch der Bewohner in dem Mischgebiet und vor allem in den unmittelbar benachbarten Wohngebieten Rechnung getragen. Mit dem Ausschluss dieser Nutzungen kann zudem zusätzlicher Verkehr innerhalb des Plangebietes und den angrenzenden Straßen vermieden werden.

#### **Höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In den WA-Gebieten (WA 2 und 3) mit geplanter Wohnbebauung sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig (siehe textl. Festsetzung Nr. 2). Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude für die geplanten Allgemeinen Wohngebiete soll der städtebaulichen Zielsetzung, ein Wohnquartier in Form einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu realisieren, ausdrücklich Rechnung getragen werden. In Hinblick auf die Auslastung der vorhandenen sozialen Infrastruktur und der Verkehrsinfrastruktur ist die Beschränkung der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf der einen Seite erforderlich und auf der anderen Seite verträglich.

#### **5.4 Nebenanlagen**

Für die geplanten Wohngebiete (WA 2 und WA 3) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen zulässig, wenn deren Grundfläche in Abhängigkeit von der Bauweise nachfolgende Maße nicht überschreitet:

- Einzelhaus: 20,0 m<sup>3</sup>;
- Doppelhaushälfte: 15,0 m<sup>3</sup>.

Bei der Errichtung von Nebenanlagen ist ein Abstand von jeweils 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten, der zu begrünen ist. Freistehende Nebenanlagen zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Grundstücksfläche (Vorgarten) sind nicht zulässig (s. textliche Festsetzung Nr. 3).

#### **5.5 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**

Die städtebauliche Planung des Wohngebietes erlaubt pro Haus den Nachweis von zwei Stellplätzen. Dieser Nachweis erfolgt im Plangebiet in Form von Garagen, die zumeist im Grenzabstand der Gebäude auf den Baugrundstücken errichtet werden. Die zweite Abstellmöglichkeit kann auf der Zufahrt zu der Garage nachgewiesen werden, da diese Zufahrt eine Tiefe von mindestens 5 Metern ab der angrenzenden Verkehrsfläche aufweist.

Im Sinne des § 1 a Abs. 1 BauGB soll die Bodenversiegelung durch die nachzuweisenden privaten Stellplätze / Garagen auf einen unbedingt erforderlichen Grundstücksanteil reduziert werden. Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen für die Baugebiete sollen daher ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und den besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig sein.

Des Weiteren befinden sich Besucherstellplätze als Längs- bzw. Senkrechtparkplätze dezentral im Gebiet verteilt entlang der Haupteinfahrt. Auf diese Weise können

14 Besucherparkplätze realisiert werden. Damit wird ein Verhältnis von etwa einem Besucherparkplatz pro zwei Hauseinheiten erzielt.

## **5.6 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

### **Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) für die Baugebiete im Plangebiet wird entsprechend ihrer Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO festgesetzt.

Für die geplanten Wohngebiete ergibt sich dadurch eine GRZ von 0,4, für das Mischgebiet eine GRZ von 0,6. Auf diese Weise wird eine dem städtebaulichen Zielkonzept und der örtlichen Situation entsprechende angemessene Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und eine städtebaulich verträgliche Dichte im Sinne der BauNVO sichergestellt.

### **Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)**

Für die geplanten WA-Gebiete wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Mit der Festsetzung der Geschossflächenzahl entsprechend der Obergrenze der BauNVO auf 0,8 kann eine zweigeschossige Bebauung gemäß der städtebaulichen Planung realisiert werden. Für das Mischgebiet wird ebenfalls eine GFZ entsprechend der Obergrenze der BauNVO mit 1,2 festgesetzt.

Insgesamt wird mit einer großzügigen Abgrenzung der überbaubaren Flächen für die Baugebiete und mit den festgesetzten Kenndaten eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich der Bebauung gewährleistet.

### **Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

Die geplante Wohnbebauung (WA 2 und 3) in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern soll grundsätzlich mit maximal zwei Vollgeschossen ausgeführt werden. Die Baugebiete mit bestehender Bebauung werden ebenfalls mit maximal zwei Vollgeschossen entsprechend der vorhandenen Gebäude bestätigt.

Mit dieser Höhenentwicklung wird insgesamt ein verträgliches und harmonisches Einfügen des baulich-räumlichen Erscheinungsbildes der neuen Bebauung in den Siedlungsbereich sichergestellt. Zusätzlich wird mit einer derartigen Geschossigkeit eine Bauweise ermöglicht, die mit ihrer Kompaktheit und einem günstigen A/V-Verhältnis entsprechend zur Energieeinsparung beiträgt.

### **Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Qualitätsanforderung sind für die überbaubaren Grundstücksflächen Höhen in Bezug auf die angrenzenden Verkehrsflächen festgesetzt. Die Höhenfestsetzung gewährleistet, dass in Zusammenhang mit der festgesetzten maximalen Zweigeschossigkeit der Bebauung das abgestimmte städtebauliche Konzept mit den entsprechenden Kubaturen und beabsichtigten Höhenentwicklungen gesichert und umgesetzt wird. Bei den Höhenfestsetzungen sind hinreichende Spielräume für die bauliche Gestaltung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielplanung berücksichtigt.

Für die Bebauung innerhalb der geplanten Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 + WA 2) werden eine maximale Traufhöhe von 5,80 m und eine maximale Firsthöhe von 11,50 m festgesetzt.

Als Traufhöhe gilt das senkrechte Maß von der Bezugsebene bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Als Firsthöhe gilt das senkrechte Maß von der Bezugsebene bis zur Oberkante des Firstes.

Bezugsebene bei der Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen ist die mittlere Höhe der jeweils unmittelbar vor dem Gebäude liegenden Straßenseite. Maßgeblich ist die ausgebaute fertiggestellte mittlere Straßenhöhe, ansonsten die geplante. Zur Ver-

meidung von Dachhöhenversprüngen sind aneinander gebaute Gebäude bei der Festlegung der Bezugsebene als eine Einheit zu betrachten.

Vorgenannte Definition der Trauf- und Firsthöhe sowie der Bezugsebene ist im Bebauungsplan als textliche Festsetzung Nr. 1.3 enthalten.

## **5.7 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Gemäß der im Umfeld vorherrschenden städtebaulichen Prägung der benachbarten Wohnbauflächen wird für die geplanten Baugebiete (WA 2 und 3) im Bebauungsplan eine offene Bauweise in Form einer Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen fügen sich die geplanten Wohngebiete in die Prägung des Umfeldes ein.

Für das WA-Gebiet 1 wird auf die weitergehende Festsetzung der Bauweise jedoch aufgrund der differenzierten eigentumsrechtlichen Situation und unterschiedlichen bestehenden Bauweise verzichtet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der neu ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiete (WA 2 und 3) sollen ohne Ausnahme durch Baugrenzen festgesetzt werden, die durchgängig eine Tiefe von 14 Metern aufweisen. Hiermit ist eine ausreichende Toleranz in der Stellung der Gebäude möglich. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß soll darüber hinaus zulässig sein.

In diesem Zusammenhang sind Überschreitungen der Baugrenzen für Terrassenüberdachungen, -trennwände und Wintergärten zu den Gartenflächen um bis zu 3,0 Meter gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig. Hierdurch bleibt gewährleistet, dass qualitativ eine negative Beeinträchtigung des öffentlichen Bereiches nicht zu befürchten ist.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen sichert zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den Wohnwegen eine Vorgartenzone von mindestens 2 m.

Die Festlegung der Baugrenze in dem Mischgebiet und in den Bestandswohngebieten (WA 1) orientiert sich an der Bestandsbebauung und bestätigt diese.

## **5.8 Natur und Landschaft**

### **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)**

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind u. a. zur Gliederung des Straßenraumes 12 hochstämmige, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zum Schutz der Bäume sind mindestens 2 m breite und mindestens 6 qm große Baumscheiben anzulegen. Die Scheiben sind durch Bepflanzung mit bodendeckendem Kleingehölz oder Stauden vor Oberflächenverdichtung zu schützen (siehe textl. Festsetzung Nr. 5.1).

Auf diese Weise soll das Baugebiet attraktiv gestaltet und die Pkw- Besucherparkplätze beschattet werden, so dass sich die versiegelten Flächen nicht so stark aufheizen; außerdem soll durch die Bäume kühle und feuchtere Luft entstehen (Verdunstungskälte).

Innerhalb der als Private Grünfläche festgesetzten Fläche ist der Gehölzbestand (Roßkastanien) dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in Anlehnung an die Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen durch heimische und standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.

Die Fläche ist von baulichen Anlagen wie Gartenhäusern, Geräteschuppen, Grillkaminen und Ähnlichem freizuhalten. Die vorhandene Anschüttung ist zu belassen. Abgrabungen sowohl der horizontalen als auch der vertikalen Böschungsflächen sind unzulässig ebenso wie ein Verbau vertikaler Böschungsflächen mit Stützelementen aus Beton oder anderen Materialien.

Die vorhandene Wiesenfläche unter den Kastanien ist regelmäßig, mindestens aber 4x im Jahr zu mähen sowie die Entfernung des Herbstlaubes auf der Fläche sicher zustellen. (s. textliche Festsetzung Nr. 5.2)

Die festgesetzte Flachdachbegrünung von Garagendächern und Dächern von überdachten Stellplätzen (s. textliche Festsetzung Nr. 5.4) hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation zufließt. Außerdem ist durch die Begrünung ein Beitrag zur geringeren Aufheizung der Luft zu leisten. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

### **5.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Innerhalb des geplanten Wohngebietes soll die Versiegelung auf den privaten Flächen auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Daher wird durch die textliche Festsetzung Nr. 5.3 gesichert, dass die Wohngärten und Vorgartenflächen mit Ausnahme der notwendigen Gartenwege, Stellplatzzufahrten, Hauseingänge, Müllstandplätze sowie Sitzplatzbereiche unversiegelt zu halten sind.

Weiterhin sind die Flächen für Stellplätze oder Carports mit deren Zufahrten sowie die privaten Fußwege mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten (siehe auch textl. Festsetzung Nr. 5.5).

Die Festsetzungen dienen dazu, eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes (v. a. des Bodenwasserhaushaltes) zu vermeiden bzw. die Auswirkungen auf den Naturhaushalt soweit wie möglich zu minimieren.

### **5.10 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

#### **Verkehrslärm**

Die Ergebnisse der verkehrlichen Immissionsberechnungen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr der Lilienthalstraße, Nürnberger Straße, der Planstraße und der BAB 42 sowie den Schienenverkehr (einschl. Rangierbahnhof), zeigen für die geplante Wohnbebauung, dass tagsüber und nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A)/45 dB(A) in einigen Teilen überschritten werden.

Deshalb werden Maßnahmen zum Schallschutz notwendig. Da aktive Maßnahmen, denen generell der Vorzug zu geben ist, nicht umsetzbar sind, werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Unmittelbar entlang der Baugrenzen sind als jeweiliger ungünstigster Realisierungsfall entsprechende Außenlärmpegel und daraus abgeleitete Lärmpegelbereiche durch das Gutachten ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Danach sind für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die nachstehenden Anforderungen des jeweiligen im Plan festgesetzten Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau – zu erfüllen.

In der Festsetzung (s. textliche Festsetzung Nr. 6.1) wird klargestellt, dass es sich bei der Ermittlung um den ungünstigsten Fall, nämlich um die Errichtung des Gebäudes unmittelbar auf der Baugrenze handelt, also am nächstgelegenen Ort zur Schallquelle mit der höchsten Anforderung an das Bauschalldämmmaß. Wird von der Baugrenze abgerückt und geht mit dem größeren Abstand ggf. eine Minderung des Außenpegels einher oder können durch andere Maßnahmen wie z. B. Grundrissanordnung, Baukörperstellung und Fassadengestaltung Pegelminderungen erreicht werden, sind diese entsprechend im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und somit geringe Dämmmaße der Außenbauteile erforderlich.

Schlafräume und Kinderzimmer mit Fenstern in dem Lärmpegelbereich III müssen mit schallgedämmten Lüftungssystemen ausgestattet werden, die im geöffneten Zustand die mindestens erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlafräumen über lärmabgewandte Fassadenseiten ermöglicht werden.

Die folgende Aufstellung zeigt die daraus resultierenden schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile der jeweiligen Fassade.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Bauschalldämmmaß $R'_{w, res}$ für	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. (dB)	Büroräume u.ä. (dB)
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30

Bei Realisierung der festgesetzten bzw. nachgewiesenen Bauschalldämmmaße werden Innenraumpegel für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä. von 26 – 30 dB(A) sowie für Büroräume u. ä. von 26 – 35 dB(A) erreicht. Durch Einhaltung dieser Innenraumpegel wird sichergestellt, dass in den Gebäuden weder Kommunikations- noch Schlafstörungen auftreten.

### Gewerbelärm

Die Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte werden vorrangig durch den Betrieb der im Plangebiet vorhandenen Schreinerei verursacht.

Folgende aktive Schallschutzmaßnahmen können zu einem verträglichen Nebeneinander der Nutzungen in Absprache mit dem Betreiber durchgeführt werden:

- Verschließen der Lüftungsöffnungen in der Nordfassade (z. B. durch Zumauern)
- Geräuschrelevanter Betrieb innerhalb der Schreinerei (z. B. Sägen, Hämmern etc.) nur bei geschlossenem Tor

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen zeigt sich, dass nur noch Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in einem Eckbereich eines Baufensters auftreten. Allerdings kann eine Umsetzung der zuvor genannten Maßnahmen zum jetzigen Zeitpunkt nicht sichergestellt werden.

Von daher ist für die Festlegung geeigneter Maßnahmen von der „Worst-Case“-Betrachtung auszugehen. Dies bedeutet, dass die Festlegung von Schallschutzmaßnahmen für die betroffenen Bereiche der geplanten Bebauung aufgrund der heutigen baulichen Situation der Gebäude der Schreinerei und einer freien Schallausbreitung getroffen wurde. Für die geplanten Gebäude in diesem Bereich wird durch eine Fest-

setzung sichergestellt, dass durch eine geeignete Raumanordnung bzw. Grundrissgestaltung hier keine schutzbedürftigen Räume bzw. keine zu öffnenden Wohnraumfenster vorzusehen sind. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.

## 5.11 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch den Anschluss an die Lilienthalstraße gesichert. Es besteht eine gute Anbindung an das Zentrum von Osterfeld sowie an das ca. 2 km südlich gelegene Einkaufszentrum CentrO. Das überregionale Verkehrsnetz, wie die Autobahn A 42, ist in ca. 1 km zu erreichen. Über die Hauptverkehrsstraßen L 512 (Bottroper Straße) können weitere Stadtteile in geringer Entfernung erreicht werden.

### Innere Erschließung

Das Rückgrat der inneren Erschließung besteht aus einer verkehrsberuhigten Erschließung, die das Plangebiet von der Lilienthalstraße aus ringförmig erschließt. Der Anschluss an die Lilienthalstraße erfolgt im Bereich der derzeitigen nicht genutzten Hauptzufahrt zur ehemaligen Sportanlage und endet in nordwestlicher Richtung ebenfalls an der Lilienthalstraße. Die Hupterschließung hat eine Fahrbahnbreite von 6,00 m, zzgl. beidseitigem Bordstein (je 20 cm) und wird durch öffentliche Längs- und Senkrechtparkplätze begleitet. In diesen Zonen weitet sich die Verkehrsfläche entsprechend auf. Im Bereich der Schreinerei weist die zur Verfügung stehende Fläche für die Erschließung eine geringere Breite auf. Aus diesem Grund wird hier der Ausbau der Erschließung in einer Breite von 4,00 m vorgenommen und der Abschnitt als Einbahnstraße ausgebildet. Der Ausbau der Erschließung erfolgt als Mischverkehrsfläche und wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Insgesamt führt die Verkehrskonzeption zu einer verträglichen Bewältigung des motorisierten Verkehrs bei Bewahrung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Straßenraumes. Die Dimensionierung der Fahrbahnbreiten sowie der Flächen für den ruhenden Verkehr sind ausreichend bemessen. Aufgrund der ringförmigen Erschließung mit zwei Anschlussstellen an der Lilienthalstraße sowie einer angemessenen Fahrbahnbreite sind Umfahrungen oder Wendeanlagen für die Ausmaße von dreiachsigen Müllfahrzeugen nicht notwendig.

Die Planung der Erschließung des Baugebietes in Form einer Mischverkehrsfläche beinhaltet auch die Unterbringung öffentlicher Besucherstellplätze, die als begleitende Parkbuchten entlang der Hupterschließung vorgesehen sind. Hierfür werden im Bebauungsplan Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Im gesamten öffentlichen Straßenraum werden 14 Besucherparkplätze nachgewiesen (ca. 1 Parkplatz je zwei Wohneinheiten).

Insgesamt sind damit im Plangebiet die Möglichkeiten für einen ausreichenden Stell- bzw. Parkplatznachweis gegeben.

Die Herstellung des Straßenkörpers und die Gestaltung des Straßenraums erfolgen in Regie der Stadt Oberhausen.

Die vorzusehende straßenbegleitende Baumanpflanzung trägt zur wesentlichen Schattenspende und zur verminderten Wärmeabgabe der Straßenflächen bei, was zu

einer Verbesserung des Kleinklimas führt. Zudem wird der Charakter einer gemischt genutzten Wohnstraße sowie der eines Allgemeinen Wohngebietes bestärkt.

Einzelne Grundstücke im Plangebiet abseits der Mischverkehrsfläche sollen durch untergeordnete Erschließungsstraßen erschlossen werden, die als befahrbarer Wohnweg in einer Breite von mindestens 3,50 Metern geplant sind. Das bestehende Grundstück Heinestraße Haus Nr. 62, das direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzt, wird ebenfalls über einen zum Teil verlegten und neu auszubauenden Wohnweg ausgehend von der Haupterschließung im Plangebiet erschlossen. Dort, wo der Weg neu angelegt werden muss, weist er eine Breite von 3,4 m auf. An den Stellen, die dem bereits jetzt vorhandenen Ausbau entsprechen, weist der Weg eine Breite von 3,0 m auf. Über diesen Weg sind auch die an das Plangebiet angrenzenden fußläufigen Wegeverbindungen zu erreichen. Ebenso ist eine weitere fußläufige Verbindung von der Planstraße im Bereich des unterirdisch verlegten Koppenburgs Mühlenbachs in den nordöstlich angrenzenden öffentlichen Park vorgesehen und als Fußgängerbereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

#### **5.12 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Im Südosten des Plangebietes befindet sich im Übergang zu den bestehenden Grundstücken an der Nürnberger Straße ein baumbestandener Grünstreifen mit einem flachen Wall. Als Puffer zwischen der bestehenden und geplanten Bebauung soll dieser Streifen über die gesamte Länge der Grundstücke an der Nürnberger Straße als private Grünfläche festgesetzt werden.

Für diese Grünfläche werden Maßnahmen zum Erhalt und zur Pflege festgesetzt (s. Kapitel Nr. 5.8)

#### **5.13 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NW (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)**

Zur Sicherung eines harmonischen Gestaltungsrahmens soll der Bebauungsplan gemäß § 86 BauO NW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB für die geplante Bebauung besondere Gestaltungsregeln vorsehen. Der Rahmen des baulich-räumlichen Erscheinungsbildes soll im Bebauungsplan u. a. über die Bestimmung der zu verwendenden Hauptmaterialien zur Gestaltung der Gebäudefassaden geregelt werden.

Das baulich-räumliche Erscheinungsbild von Baugebieten wird darüber hinaus wesentlich durch die Ausprägung der Dachflächen innerhalb eines festgesetzten Gestaltungsrahmens bestimmt. Zur Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens enthält der Bebauungsplan Regelungen über die Ausbildung der Dachformen sowie Festsetzungen zu den zu verwendenden Dachfarben.

Zur Ausprägung eines harmonischen, gestalterischen Erscheinungsbildes der Baugrundstücke soll durch die Gestaltung der Einfriedungen und der Abfallanlagen sowie durch die Bemessung und bauliche Ausführung von Stellplätzen, Grundstückszufahrten und -zugängen ein Beitrag geleistet werden. Auch hierfür sieht der Bebauungsplan einen einheitlichen Gestaltungsrahmen vor. Hierbei soll das Anpflanzen von Hecken zur öffentlichen Verkehrsfläche eine Mindestbegrünung sichern und zu einer Auflockerung der Grundstücksbereiche führen.

## 5.14 Kennzeichnungen

### **Bergbau**

Im Bereich des Plangebietes sind in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten. Aus diesem Grunde wird in den Bebauungsplan folgende Kennzeichnung aufgenommen:

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1981. Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich (Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertägigen Bergbaus gemäß Runderlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1963 - II B 2-2796 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land NRW Nr. 127 vom 08.10.1963). Bauherren werden gebeten Kontakt mit der RAG Aktiengesellschaft in Herne bzw. der Krupp-Hoesch-Stahl GmbH in Essen aufzunehmen.

## 5.15 Nachrichtliche Übernahme

Im Plangebiet verläuft unterirdisch in einem Kanalrohr der Koppenburgs Mühlenbach. Der Verlauf des Gewässers ist als digitalisierte Linie in der Planzeichnung dargestellt.

## 5.16 Hinweise

Es werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

### **Bodendenkmäler**

Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen derzeit nicht vor, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Auf die Meldepflicht bei Antreffen von Bodendenkmälern nach § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) wird deshalb hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die bauausführenden Firmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Oberhausen (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Xanten hingewiesen werden. Bodendenkmal und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten und die Weisungen der Denkmalbehörden für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

### **Kampfmittelfunde**

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

### **Erdarbeiten**

Fachgutachterliche Überwachung und Dokumentation: Sämtliche Erdarbeiten im Zuge von Baumaßnahmen sind fachgutachterlich überwachen zu lassen. Über die Begleitarbeiten ist eine Dokumentation mit allen Befunden und Beurteilungen anzufertigen und auf Verlangen der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen vorzulegen. Die Dokumentation hat den Verbleib von ausgebauten Anschüttungsmaterialien und insbesondere den Eignungsnachweis für einzubauendes Bodenmaterial zur Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten in Garten- und Grünflächen mit qualitativen und quantitativen Angaben zu enthalten (siehe § 12 Abs. 3 BBodSchV und DIN 19731, Nr. 5.2).

## **Abdichtung von Kellern und Lichtschächten**

Bauwerke, die in den Untergrund einbinden, sind unter Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse gegen drückendes Wasser nach DIN 18195, Teil G, abzudichten. Nähere Einzelheiten müssen über eine detaillierte Baugrunduntersuchung geklärt werden.

## **6. Umweltbelange**

### **6.1 Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt abseits großer Straßen. Jedoch befinden sich im Umfeld des Plangebiets mehrere Gewerbebetriebe sowie weitere Lärmquellen (Straßen- und Schienenverkehr, Parkplatz der Turnhalle). Zur Beurteilung der Geräuschemissionen ist eine schalltechnische Untersuchung (Schalltechnisches Gutachten über die zu erwartenden Geräuschemissionen aus öffentlichem Straßen- und Schienenverkehr sowie Gewerbe- und Sportanlagen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 662 „Lilienthalstraße / Nürnberger Straße“ der Stadt Oberhausen, TAC-Technische Akustik, Korschbroich; 24.02.2014) durchgeführt worden. In die Beurteilung sind alle relevanten Geräuschquellen einbezogen worden. Diese setzen sich zusammen aus den Geräuschemissionen der angrenzenden Straßen

- A42
- Nürnberger Straße
- Lilienthalstraße
- Planstraße im Plangebiet

dem Schienenverkehr der DB AG auf den Strecken

- 2206 und 2250

dem Rangierbahnhof der DB AG

- Oberhausen-Ostfeld Süd

der Sportanlage

- Sporthalle (Parkplatz)

und den Gewerbebetrieben

- Schreinerei Welzel
- Cardoc Autoklinik GmbH
- Holz- und Baustoffhandel Carl Osmann GmbH
- Kfz-Werkstatt Auto-AWO

Die Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchung wurden für die einzelnen Lärmarten getrennt ermittelt.

### **Verkehrslärm**

Durch den öffentlichen Straßen- und Schienenverkehrslärm werden tagsüber bis auf einen kleinen Eckbereich im südwestlichsten Baufenster für alle Plangebäude die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) eingehalten. Überschreitungen treten nur an den Bestandsgebäuden an der Lilienthalstraße auf.

Nachts werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 45 dB(A) in weiten Teilen des Plangebietes überschritten.

Aufgrund dessen sind Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen erforderlich.

Hierzu kommen im vorliegenden Fall passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht. Diese werden anhand der Lärmpegelbereiche und den Anforderungen der DIN 4109 ausgelegt (vgl. Kapitel 5.10).

Für die Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Loggien oder Balkone, ergibt sich durchweg eine Einhaltung des Orientierungswertes für ein Allgemeines Wohngebiet nach DIN 18005-1 von 55 dB(A).

### **Sportlärm**

Die Berechnung der Geräuschimmission aus Sportanlagen (Parkplatz) wurde durch Ermittlung der Beurteilungspegel analog der 18. BImSchV für eine Berechnungshöhe von 5 m vorgenommen. Die Darstellung der Ergebnisse erfolgte ohne und mit Planbebauung für die Tagzeit und Nachtzeit.

Die Ergebnisse zeigen, dass für die neuen Plangebäude durch den Betrieb der Sportanlage tagsüber der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A), innerhalb der Ruhezeiten sogar von 50 dB(A) eingehalten wird, sowie nachts von 40 dB(A).

Die Anforderungen der 18. BImSchV werden somit für die neuen Plangebäude komplett erfüllt. Maßnahmen zum Schutz vor Sportlärm sind somit nicht erforderlich.

Für die zwei bestehenden Gebäude im Plangebiet an der Lilienthalstraße können nachts bei Pkw-Abfahrten nach 22.00 Uhr Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV auftreten. Diese Überschreitungen sind aber schon in der gewachsenen Bestandssituation vorhanden.

Es sei hier insbesondere darauf hingewiesen, dass die berechneten Pegelwerte aus einer konservativen Abschätzung der Geräuschemissionen und einer ungünstigen Nutzungszeit (komplette Parkplatzentleerung nach 22.00 Uhr) beruhen.

### **Gewerbelärm**

Für die Berechnung der Geräuschimmission aus Gewerbe wurden die Beurteilungspegel analog der TA Lärm für eine Berechnungshöhe von 5 m ermittelt und dargestellt. Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt ohne Planbebauung für die Tagzeit (vgl. Anhang F10). Nachts sind keine gewerblichen Geräusche zu erwarten.

Die Ergebnisse der gewerblichen Lärmsituation zeigen, dass in den drei westlichen geplanten Baufenstern die Orientierungswerte der DIN 18005 und somit auch der zulässige Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm von 55 dB(A) für Allgemeinen Wohngebiete durch den Gewerbelärm überschritten wird.

Die Anforderungen der TA Lärm werden somit nicht komplett erfüllt.

Für ein verträgliches Nebeneinander der Nutzungen sind daher Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm erforderlich (s. Kapitel 5.10).

Die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm dürfen durch einzelne, kurzzeitige, selten auftretende Geräuscheignisse am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschritten werden. Eine Berechnung der maximal auftretenden Geräuschspitzen ergab nur geringfügige Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel für Allgemeine Wohngebiete in einem kleinen Bereich in einem Baufenster. Gemäß dem städtebaulichen Entwurf ist in diesem Bereich kein Wohnhaus geplant, so dass hierdurch kein Konflikt im Sinne der TA Lärm entsteht.

## 6.2 Pflanzen und Tiere

Im Planungsgebiet existieren in den Randbereichen, vor allem an der nordwestlichen Grenze im Böschungsbereich und an der südöstlichen Grenze, mit Gehölzen bewachsene Flächen. Im Nordosten grenzen baumbestandene Flächen im Parkbereich an das Plangebiet an, so dass insgesamt von einer Eingrünung des Plangebietes gegenüber der angrenzenden Umgebung gesprochen werden kann.

Die vormals durch das Umkleidegebäude genutzte, überbaute und versiegelte Fläche wurde entsiegelt und liegt als vegetationslose Schotterfläche vor.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete (NSG, LSG) und -objekte (Naturdenkmale).

Zur Umsetzung der Planung ist im nordwestlichen Bereich die Beseitigung von Gehölzen notwendig. Bei der Beseitigung von Bäumen sind die Bestimmungen der Baumschutzsatzung anzuwenden.

Nach Durchsicht der bei der Unteren Landschaftsbehörde vorliegenden Kartierungsgrundlagen und der Prüfung der landesweiten Kartierungsergebnisse des LANUV im Fachinformationssystem (FIS) und des Fundortkataster (LINFOS) wurde festgestellt, dass im Bereich des Bebauungsplanes und in seiner Umgebung (Radius 300 Meter) bisher keine Vorkommen planungsrelevanter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind. Konflikte mit den geltenden artenschutzrechtlichen Vorschriften (Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG) im Bebauungsplangebiet Nr. 662 können somit mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung (ASP der Stufe II) ist daher nicht notwendig.

Vor der Fällung der vorhandenen Gehölze ist es aber grundsätzlich notwendig durch eine Sichtkontrolle zu prüfen, dass keine essentiellen Lebensräume planungsrelevanter Arten (z. B. Fledermaushöhlen, Wochenstuben von Fledermäusen, Horste von Greifvögeln) zerstört werden. Falls derartige Höhlenbäume im Vorhabengebiet vorhanden sein sollten, sind weitergehende artenschutzrechtliche Maßnahmen notwendig.

Die Maßnahme stellt einen Eingriff in die vorhandenen Vegetationsstrukturen dar. Ein Ausgleich ist gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

## 6.3 Boden

Um die Bodenbeschaffenheit im Plangebiet beurteilen zu können wurde eine Bodenuntersuchung beauftragt. Das Gutachten „B-Plan 662 „Lilienthalstraße“ in Oberhausen – Ergebnisse einer orientierenden Altlastenuntersuchung und Erstellung einer wasserwirtschaftlichen Konzeption zur schadlosen Ableitung von Niederschlagswasser“ der Firma Geokom aus Dezember 2011 kommt dabei zu folgenden Ergebnissen:

Entlang der Südostgrenze des Sportplatzes befindet sich eine kleine Wallschüttung aus Oberbodenmaterial. Hieraus wurde eine Mischprobe entnommen und analysiert. Die Probe enthält Schwermetallanreicherungen, so dass der Boden keine Vorsorgequalität gemäß BBodSchV aufweist. Die Prüfwerte für den Direktkontakt Boden-Mensch, Nutzungsszenario Kinderspielfläche, werden jedoch eingehalten, so dass aus chemischer Sicht eine Verwendung innerhalb des B-Plangebietes möglich ist.

Im Bereich Schreinerei / Weitsprunganlage wurde eine Auffüllung nachgewiesen, die bis in Tiefen zwischen 1,4 und 2,8 m reicht und die sich im Wesentlichen aus einer geogenen Grundmatrix (teils Bergematerial) mit Nebenanteilen aus Ziegelbruch oder Schlacke zusammensetzt. Es wurden Schichtenwasserhorizonte ab 2,5 bzw. 3,4 m erfasst. Langfristigen Grundwassermessstellendaten (1992 - 2011) zufolge ist mit minimalen Flurabständen zwischen 2,0 und 7,2 m zu rechnen. Ein direkter hydraulischer

scher Kontakt zwischen Auffüllung und grundwassergesättigter Bodenzone ist nicht zu erwarten. Die Auswertung der Analysenergebnisse führte unter Berücksichtigung der Standortverhältnisse zu folgenden Erkenntnissen:

Im Rahmen der Bodenluftuntersuchung ergaben sich nur negative Befunde. Im Hinblick auf einen möglichen Schadstofftransfer über das Sickerwasser wurde festgestellt, dass die Proben unterhalb der Auffüllung Vorsorgequalität aufweisen und somit bisher kein Schadstofftransfer stattgefunden hat.

Die Feststoffanalysen zeigen Schadstoffaufkonzentrationen oberhalb der Vorsorgewerte für Metalle, die sich in der Auffüllung befinden. Für den Transferpfad Boden-Mensch ergeben sich wegen fehlender Expositionsmöglichkeiten keine Risiken.

Grundsätzlich lässt sich im Hinblick auf eine potentielle Umgestaltung der Untersuchungsbereiche zu Gartenflächen feststellen, dass das Auffüllmaterial schon allein aus stofflicher Sicht nicht den Anforderungen entspricht, die an eine durchwurzelbare Bodenzone gemäß BBodSchV gestellt werden (s.a. LUA, 2004, zitiert in Abschnitt 11). Vor diesem Hintergrund sollte in geplanten Gartenbereichen ein geeignetes Bodenprofil aus Ober- und Füllboden bis 0,6 m unter projektierte Geländeoberkante erstellt werden.

Unter dem Tennenbelag des Sportplatzes befindet sich bis 0,3 m unter Geländeneiveau eine Tragschicht aus Glasasche und Schlacke. In drei Proben aus dem unterlagernden, gewachsenen Boden konnten keine relevanten Schadstoffaufkonzentrierungen gemessen werden. Die anstehenden Mittelsande weisen nahezu Vorsorgequalität gemäß BBodSchV auf. Die Prüfwerte für den Direktkontakt Boden-Mensch, Nutzungsszenario Kinderspielflächen, werden eingehalten.

Der ehemalige Tennisplatz, der zuletzt als Basketballplatz mit Tartanbelag genutzt wurde, verfügt bis 0,3 m unter Geländeoberkante über einen Unterbau aus Schlacke. In dem Bodenprofil bis 1 m unter Ansatzniveau liegt aufgrund von Aufkonzentrierungen insbesondere für Arsen, Blei, Cadmium und Zink keine Vorsorgequalität vor. Im Hinblick auf etwaige direkte Expositionsmöglichkeiten mit dem Boden entsprechen die o.g. Auffälligkeiten in der Regel jedoch keiner Größenordnung, die über den Wirkungspfad Boden-Mensch, Nutzungsszenario Kinderspielflächen, zu einem Risiko führen können.

Lediglich für Arsen wurden in 2 der 4 Proben geringfügige Aufkonzentrierungen oberhalb des Prüfwertes nachgewiesen, so dass sich bei entsprechenden Expositionsbedingungen und Nutzungsintensitäten ein Risiko einstellen kann. Da das untersuchte Bodenprofil bei einer etwaigen Umnutzung der Fläche als Gartenland eine Oberbodenabdeckung zur Gestaltung einer durchwurzelbaren Bodenzone erhalten muss, sind die angesprochenen Anreicherungen vernachlässigbar. Im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser stellen die Messergebnisse keine bedeutsamen Konzentrationen dar. Zurzeit verfügt die Geländeoberfläche ohnehin mit dem gering wasserundurchlässigen Tartanbelag über eine Art Oberflächenversiegelung, so dass Infiltrationswässer auf ein Minimum beschränkt werden.

#### **6.4 Wasserwirtschaftliche Belange**

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Da es sich beim Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 662 um einen Bereich handelt, der nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wird, findet § 51a LWG hier grundsätzlich keine Anwendung.

Um die Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet beurteilen zu können wurde eine wasserwirtschaftliche Untersuchung beauftragt. Das Gutachten „B-Plan 662 „Lilienthalstraße“ in Oberhausen – Ergebnisse einer orientierenden Altlastenuntersuchung und Erstellung einer wasserwirtschaftlichen Konzeption zur schadlosen Ableitung von Niederschlagswasser“ der Firma Geokom aus Dezember 2011 kommt dabei zu folgenden Ergebnissen:

Im Plangebiet bestehen sehr geringe Flurabstände, so dass die Bestandsgebäude, die im Grundwasserabstrom liegen, bei einer Versickerung der Niederschlagswasser durch das dann erhöhte Grundwasser gefährdet wären. Von einer Versickerung wird daher abgeraten. Für die Neubebauung können aufgrund der vorgenannten Problematik auch keine Keller in normaler Bauweise vorgesehen werden. Keller müssen demnach als sog. „Weiße Wanne“ ausgeführt werden.

Nach Prüfung unterschiedlicher Möglichkeiten zur Regelung der Entwässerungssituation hat sich abschließend eine Vorzugsvariante herausgestellt.

Die Entwässerung des Plangebietes soll zweigeteilt erfolgen. Die Bebauung und Straßenflächen entlang des vorhandenen Mischwasserkanals werden direkt bzw. durch neu zu erstellende Sammelleitungen ergänzt und an diesen angeschlossen. Die verbleibenden überbaubaren Grundstücksflächen und Verkehrsflächen werden durch einen neuen Mischwasserkanal angedient, welcher vor dem Anschluss an die Vorflut Lilienthalstraße die Abwässer zurückhält und gedrosselt weitergibt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Einleitungsmenge 10 l/s nicht übersteigt. Die Drossel ist elektronisch zu steuern.

## **6.5 Technische Infrastruktur**

Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation und ggf. weiteren Medienleitungen kann über die Erweiterung der im Umfeld vorhandenen Netze erfolgen.

Es ist beabsichtigt, das Plangebiet an die vorhandene Ferngasleitung in der Lilienthalstraße anzuschließen.

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

Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Es befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heide“ und „Alt-Vondern“. Eigentümerin des Bergwerksfeld „Heide“ ist die RAG-Aktiengesellschaft in Herne, die Eigentümerin des Bergwerksfeld „Alt-Vondern“ ist die Krupp-Hoesch-Stahl GmbH in Essen. Des Weiteren liegt das Plangebiet über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Julix“. Die Erlaubnis gewährt das Recht zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen (Grubengas). Inhaberin der Erlaubnis „Julix“ ist die Mingas-Power GmbH in Essen.

Im Plangebiet hat umfangreicher Steinkohlebergbau in tiefen Bereichen stattgefunden. Über mögliche zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich des Plangebietes ist nichts bekannt.

## **7. Bodenordnung**

Es ist vorgesehen, mit Realisierung der Bebauung die einzelnen, neu entstehenden Baugrundstücke als privates Einzeleigentum zu veräußern. Die Flächen für die Erschließungsanlagen verbleiben nach Fertigstellung der Maßnahme bei der Stadt Oberhausen. Bodenordnende Verfahren sind somit nicht erforderlich.

**8. Kosten**

Der Stadt Oberhausen entstehen Herstellungskosten, da die Verkehrsflächen durch die stadteigenen Betriebe (WBO) erstellt werden.

Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen durch die Stadt Oberhausen entstehen Unterhaltungskosten in Höhe von ca. 3.000 € im Jahr.

**9. Flächenbilanz**

Allgemeine Wohngebiete (WA) - geplant	11.598 m <sup>2</sup>
Allgemeine Wohngebiete (WA) - Bestand	2.371 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	1.210 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	2.344 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	1.147 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich gesamt	18.670 m <sup>2</sup>



aufgestellt:

atelier stadt & haus

Essen, 10.03.2014

muhs

Diese Begründung hat in der Zeit vom 12.05.2014 bis 13.06.2014 einschließlich öffentlich ausgelegen.

**Gesetzliche Grundlage:**

§3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748).

Oberhausen, 16.02.2016

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag



Bereichsleiter Stadtplanung

Diese dem Bebauungsplan Nr. 662 gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722) beigefügte Begründung in der Fassung vom 10.03.2014 als Entscheidungsbegründung ist vom Rat der Stadt am 14.03.2016 beschlossen worden.

Oberhausen, 04.05.2016

Der Oberbürgermeister

