

STADT OBERHAUSEN



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße/Lohmannshof -

in

Oberhausen - Alstaden

**BEGRÜNDUNG - VORENTWURF
gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Teil A – Allgemeiner Teil

Stand: 27.07.2021

INHALTSVERZEICHNIS

A.	ALLGEMEINES	1
A 1.	Lage des Vorhabengebiets / Räumlicher Geltungsbereich	1
A 2.	Bestandssituation	1
A 3.	Planungsanlass und Hauptplanungsziele	2
A 4.	Bisheriges Planverfahren / Frühz. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	3
B.	PLANERISCHE GRUNDLAGEN	4
B 1.	Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung	4
B 2.	Stadtentwicklungskonzept (STEK)	7
B 3.	Einzelhandelskonzept	9
B 4.	Studie Wohnen in Oberhausen	9
B 5.	Landschaftsplan	9
B 6.	Derzeitige planungsrechtliche Situation	10
C.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	10
C 1.	Allgemeines	10
C 2.	Verkehrliche und entwässerungstechnische Erschließung	11
C 3.	Umwelt- und Klimaschutz	12
C 4.	Energetische- und klimaschonende Optimierung	12
C 5.	Nachhaltigkeit und Familienfreundlichkeit	14
D.	GEPLANTE 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)	15
D 3.	Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	15
D 4.	Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	15
D 5.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	15
D 6.	Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	16
D 7.	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	16
D 8.	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	16
D 9.	Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018)	17
E.	UMWELTVERTRÄGLICHKEIT	18
E 1.	Allgemeines	18
E 2.	Eingriffsregelung / Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung	18
E 3.	Artenschutz / Planungsrelevante Arten	18
E 4.	Belange des Immissionsschutzes	19
E 5.	Bodenschutzbelange und Altlasten	20
E 6.	Klimaschutz (Abwägung gemäß § 1a Abs. 5 BauGB)	21
F.	WEITERE BELANGE	22
F 1.	Ver- und Entsorgung	22
F 2.	Denkmalschutz	22
F 3.	Altlasten und Bodenschutz	23
F 4.	Kampfmittel	23
F 5.	Bergbau	23
G.	SONSTIGES	23
G 1.	Bodenordnung / Grunderwerb	23
G 2.	Flächenbilanz	23
G 3.	Kosten / Finanzierung	23

A. ALLGEMEINES

A 1. Lage des Vorhabengebiets / Räumlicher Geltungsbereich

Das Vorhabengebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 „Blockstraße / Lohmannshof“ umfasst eine Fläche von ca. 0,86 ha. Es liegt laut einleitendem Beschluss vom 24.09.2018 in der Gemarkung Alstaden, Flur 11 und 17, westlich der Blockstraße und umfasst das Grundstück Blockstraße 25 mit den Flurstücken Nr. 29 und 152, Flur 11, sowie dem Flurstück Nr. 31, Flur 17.

Die aktuell geplante Abgrenzung des Vorhabengebietes ergibt sich aus dem nachfolgenden Übersichtsplan (vgl. Abb. 1).

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst den gesamten Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans.

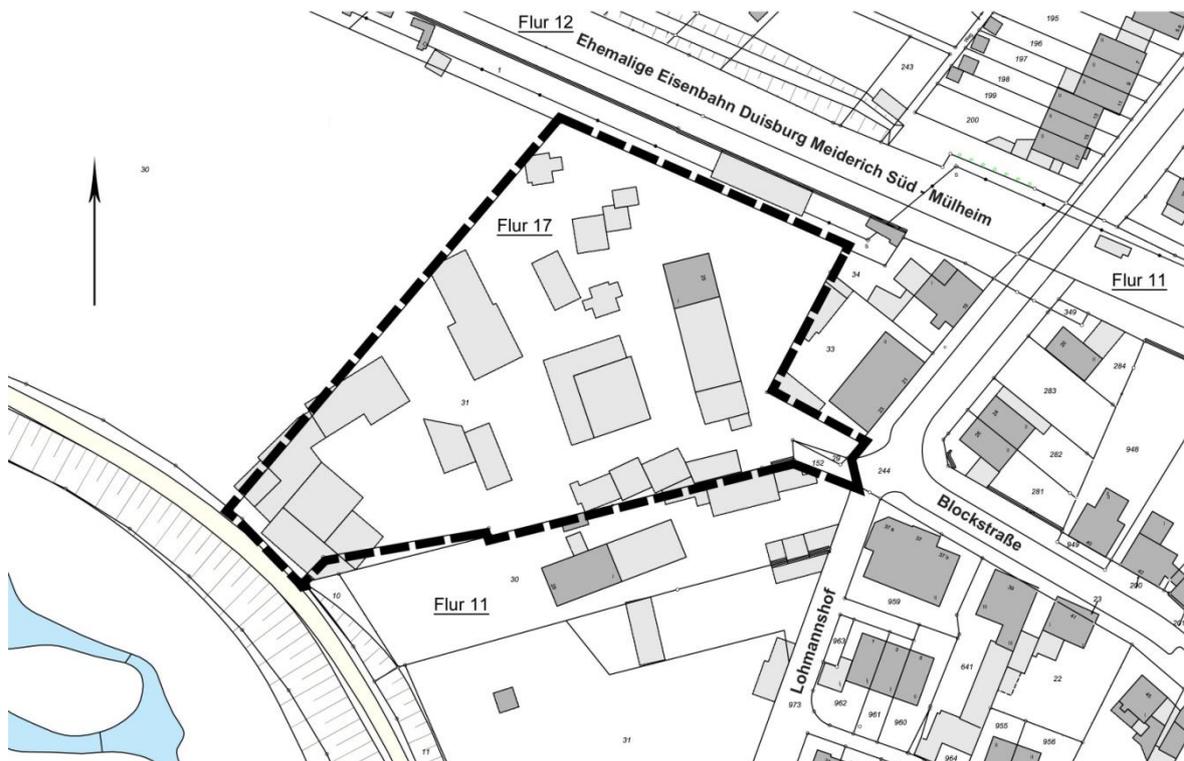


Abb. 1 Übersichtsplan © Stadt Oberhausen

A 2. Bestandssituation

Das Grundstück Blockstraße 25 stellte sich bis Februar 2021 mit einer sehr heterogenen Nutzungsstruktur dar. Ehemals landwirtschaftlichen Ursprungs, hatte sich in den letzten Jahren und Jahrzehnten eine Vielzahl verschiedener Nutzungen, darunter Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft auf dem Gelände angesiedelt. Geprägt wurde das Vorhabengebiet durch sehr einfache Gebäude, wie Schuppen und Hallen, die oftmals nur einen temporären Charakter hatten. Einzig das ehemalige Bauernhaus wich durch seine Bauform hiervon ab. Alle Gebäude im Vorhabengebiet wurden im Januar/Februar 2021 abgerissen.

Westlich des Vorhabengebietes befinden sich Wiesen und Weideflächen sowie die Fläche der ehemaligen Bergehalde der Zeche Alstaden und heutigen Biotopfläche „Am Ruhrufer“. Sie wurde im Zuge der Haldensanierung als Naturfläche mit wertvollen wechselseuchten Wasserflächen, Wiesen und Gehölzen angelegt. Durch Wegeerschließungen sind die neu angelegten Naturflächen in die Naherholungsflächen der Ruhrauen einbezogen worden.

Der östlich angrenzende Siedlungsbereich Alstaden entlang der Blockstraße ist durch eine gewachsene Baustruktur geprägt, die hauptsächlich durch Einzelhausbebauung mit großen Gärten charakterisiert ist.

Im weiteren Verlauf sind östlich des Vorhabengebietes auf ehemaligen Industrieflächen der Zeche Alstaden in den 70er und 80er Jahren Einfamilienhausgebiete entstanden. In direkter Nachbarschaft zum Vorhabengebiet wurde jüngst am Lohmannshof auf Flächen eines seinerzeit aufgegebenen Lebensmitteldiscounters, südöstlich der Vorhabenfläche, ein kleines Wohngebiet für Doppelhäuser und eine Hausgruppe geschaffen. Der hierfür notwendige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 26 – Blockstraße – ist am 01.10.2014 in Kraft getreten.

Südlich des Vorhabengebietes schließen Flächen und Grundstücke an, die einen landwirtschaftlichen Ursprung haben und vereinzelt mit Nebengebäuden bestanden sind. Heute befinden sich auf diesen Flächen Wohnnutzungen.

Im Südwesten begrenzt ein Waldstreifen das Vorhabengebiet, der eine unmittelbare Raumbeziehung zur Ruhr mit ihren Grünflächen sowie Deichanlagen herstellt.

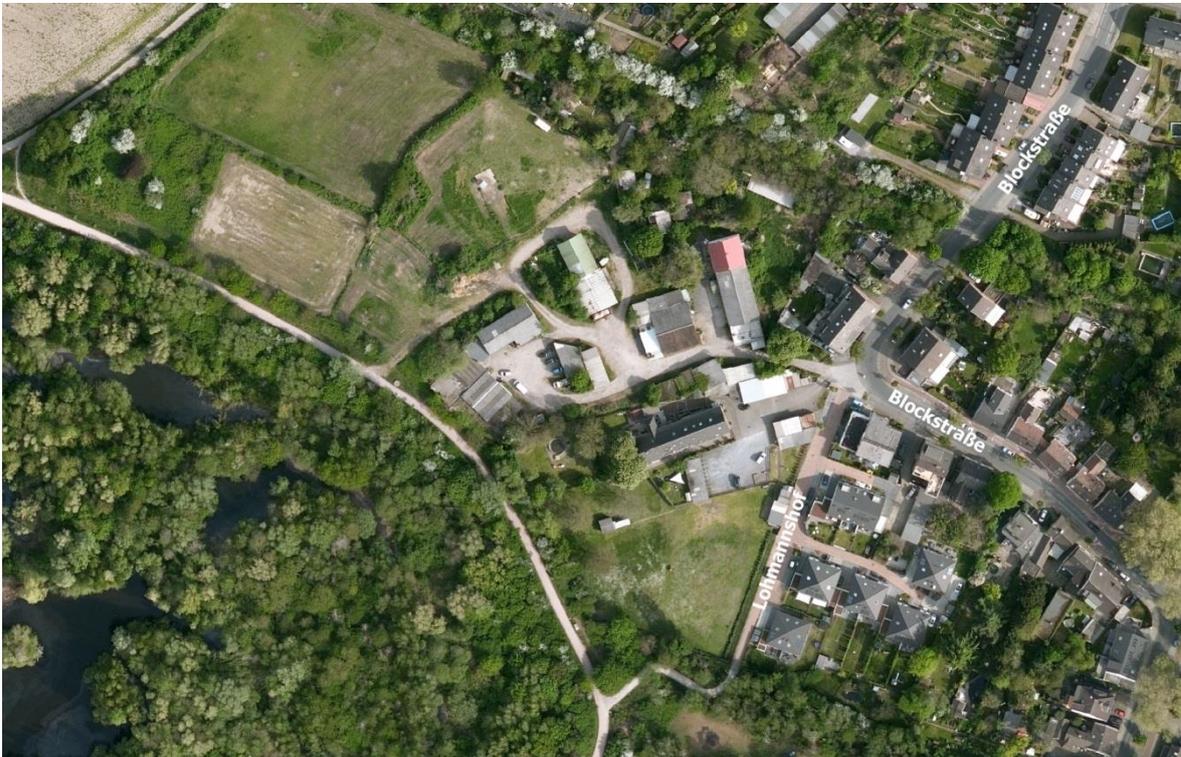


Abb. 2 Luftbild aus 2019 © Stadt Oberhausen

Über die Behrensstraße, Kewerstraße und Solbadstraße ist in ca. 2,6 km Entfernung die Anschlussstelle Mülheim an der Ruhr der Bundesautobahn A 40 erreichbar.

Die in unmittelbarer Nähe gelegene Haltestelle Fröbelpfad (ca. 300m Fußweg) bindet das Vorhabengebiet an den öffentlichen Nahverkehr an. Mit insgesamt 4 Buslinien (SB 92, 93 und 98 sowie 143), zwei Nachtexpresslinien (NE 1 und 3) und Einsatzwagen für den Schülerverkehr ist das Vorhabengebiet gut erschlossen.

A 3. Planungsanlass und Hauptplanungsziele

Wie in Kapitel A 2 bereits erläutert, befand sich die vormals landwirtschaftlich genutzte Vorhabenfläche bis zum Abriss der Gebäude im Januar/Februar 2021 in einem städtebaulich ungeordneten Zustand, welcher durch die angestrebte Entwicklung neu geordnet werden soll.

Um die Potenziale der Fläche auszuschöpfen, soll die im Südosten begonnene und mittlerweile vorhandene Wohnungsbauentwicklung auf der Vorhabenfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 maßvoll arrondiert werden.

Die Wohnungsbauentwicklung korrespondiert mit den wohnungspolitischen Zielen der Stadt Oberhausen. Gemäß des Endberichts der neuen Wohnungsmarktstudie „Wohnen in Oberhausen 2017“, die der Rat der Stadt Oberhausen am 19.11.2018 beschlossen hat, geht diese weiter von einem Bedarf in dem Marktsegment des Neubaus von Einfamilienhäusern aus (vgl. hierzu auch Kapitel B 3. Studie Wohnen in Oberhausen).

Der Standort ist für eine Wohnungsbauentwicklung weiterhin aufgrund der Nähe zum Nahversorgungszentrum Alstaden geeignet. Dieses befindet sich fußläufig in ca. 1100 m Entfernung, womit die für eine Wohnnutzung notwendige Infrastruktur im Umfeld nachgewiesen werden kann.

Die Flächen für das Vorhaben stehen in der Verfügungsberechtigung der Vorhabenträgerin, die zur Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens einen Einleitungsantrag bei der Stadt Oberhausen gestellt hat.

Die Vorhabenträgerin sieht die Entwicklung von 19 Hauseinheiten in Form von Doppelhäusern und einer Hausgruppe vor. Die Erschließung erfolgt für das Vorhabengebiet über den vorhandenen Anschluss an der Blockstraße. Innerhalb des geplanten Wohngebiets soll als zentraler Punkt eine öffentliche Grünfläche geschaffen werden, die ebenfalls als Retentionsfläche für Niederschlagswasser dienen soll. Die Entwicklung einer westlich der Bebauung liegenden Grünfläche sowie eine fußläufige Verbindung in den angrenzenden Landschaftsraum sind ebenfalls Teil des Vorhabens.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Wohngebiets,
- Festsetzung von Grünflächen,
- Regelung der notwendigen Erschließung und
- Regelung der erforderlichen Ausgleichmaßnahmen.

Es ist im weiteren Planverfahren zu prüfen, ob und wie die Neubebauung die Ansprüche einer klima- und umweltverträglichen Stadtentwicklung berücksichtigt und einen Beitrag zum klimaangepassten Bauen leisten kann (siehe hierzu Kapitel C 4. Energetische und klimaschonende Optimierung).

A 4. Bisheriges Planverfahren / Frühz. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Am 24.09.2018 wurde der einleitende Beschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße/Lohmannshof – durch den Rat der Stadt Oberhausen auf Antrag des damaligen Vorhabenträgers vom 25.07.2018 gefasst. Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte am 15.11.2018 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

Im Jahr 2019 wurde das Vorhaben durch die nun aktuelle Vorhabenträgerin übernommen und mit Schreiben vom 08.10.2019 erneut ein Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Diesem Antrag wurde durch Beschluss eines Vorhabenträgerwechsels zugunsten der nun ausführenden Vorhabenträgerin durch den Rat der Stadt Oberhausen am 18.11.2019 zugestimmt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der

Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen erfolgt für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 – Blockstraße/Lohmannshof -

- in der Zeit vom 06.08.2021 – 03.09.2021 einschließlich die öffentliche Darlegung der Planung und
- am 26.08.2021 die öffentliche Anhörung (per Online-Bürgerversammlung).

Innerhalb dieser Zeit besteht Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtlichen Auswirkungen zu informieren

Gleichzeitig wird den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden parallel dazu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erstmalig bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt.

Der weitere Verfahrensablauf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 stellt sich wie folgt dar:

- Einverständnis des Rates mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf (inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan) sowie Beschluss des Rates gem. § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs;
- 2. Beteiligung der Behörden und Träger sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan) im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für 30 Tage oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist;
- Abschluss des Durchführungsvertrags zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Oberhausen gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zum Satzungsbeschluss;
- Entscheidung des Rates über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
- Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan) durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB.

B. PLANERISCHE GRUNDLAGEN

B 1. 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. Sie sind von den in § 4 Abs. 1 ROG aufgeführten Adressaten zu beachten. D. h., es handelt sich um Festlegungen, die nicht durch eine Abwägung überwindbar sind. Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 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. Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

Am 08.02.2017 ist der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in Kraft getreten. In diesem sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sowohl textlich als auch zeichnerisch festgelegt. Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 - Blockstraße/Lohmannshof - sind die im LEP NRW enthaltenen Ziele zu beachten und die Grundsätze in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.

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

Diesen Ziel- und Grundsatzfestlegungen trägt die vorhabenbezogene Bebauungsplanung Nr. 30 - Blockstraße/Lohmannshof - Rechnung.

Am 17.04.2018 hat das Landeskabinett die Einleitung eines Änderungsverfahrens für den LEP NRW beschlossen, um mehr planerische Freiräume für Kommunen, Wirtschaft und Bevölkerung zu schaffen. Nach Abschluss des Verfahrens ist die Änderung des LEP NRW am 06.08.2019 in Kraft getreten.

Die vorliegende Planung wird von diesen Änderungen nicht berührt.

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 (inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan) verfolgten Hauptplanungsziele und die in ihm vorgesehenen Festsetzungen entsprechen somit dem LEP NRW in seiner aktuellen Fassung.

B 1.2. Regionalplan Ruhr (RVR)

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

Die in Aufstellung befindlichen Ziele des Entwurfs des Regionalplans Ruhr (Stand: 25.04.2018) sind 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 Vorhabengebiet nachrichtlich dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) (vgl. Abb. 3) zugewiesen.

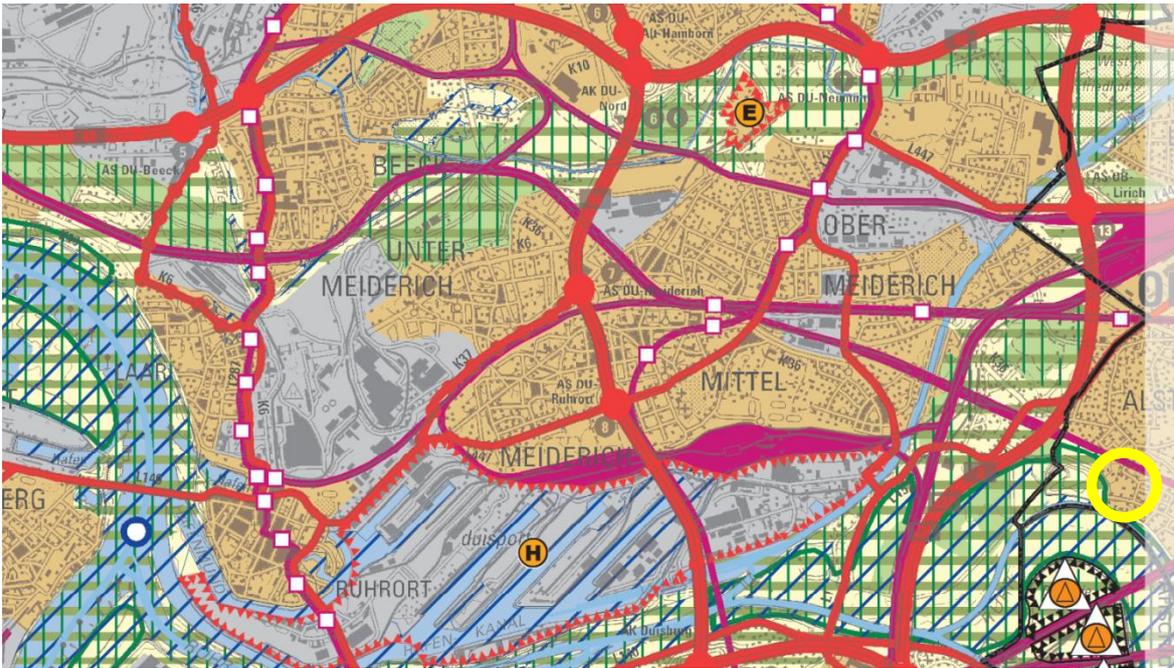


Abb. 3 Auszug aus dem Entwurf des Regionalplans Ruhr (Stand: 25.04.2018) © RVR

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. Siedlungsbereiche sollen in diesem Zusammenhang kompakt und flächensparend entwickelt werden (Grundsatz 1.1-5). Die bauleitplanerische Sicherung von Bauflächen und Baugebieten, die sich für den Wohnungsbau eignen, hat dabei bedarfsgerecht auf Basis der ruhrFIS-Siedlungsflächenbedarfsberechnung (Flächeninformationssystem Ruhr) zu erfolgen (Ziel 1.2-1). Zugleich hat sich die Siedlungsentwicklung der Kommunen innerhalb der festgelegten Siedlungsbereiche zu vollziehen (Ziel 1.3-1), so dass Streu- und Splittersiedlungen vermieden werden (Ziel 1.3-2).

Diesen derzeit im Entwurf vorliegenden Ziel- und Grundsatzfestlegungen trägt die vorhabenbezogene Bebauungsplanung Nr. 30 - Blockstraße/Lohmannshof - Rechnung.

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 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 gem. § 25 Abs. 4 LPIG Ziel der Raumordnung geworden. Er enthält für das Vorhabengebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 folgende Darstellung:

Bauleitplanung / Regionalplanung

Wohnbaufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (W/ASB).

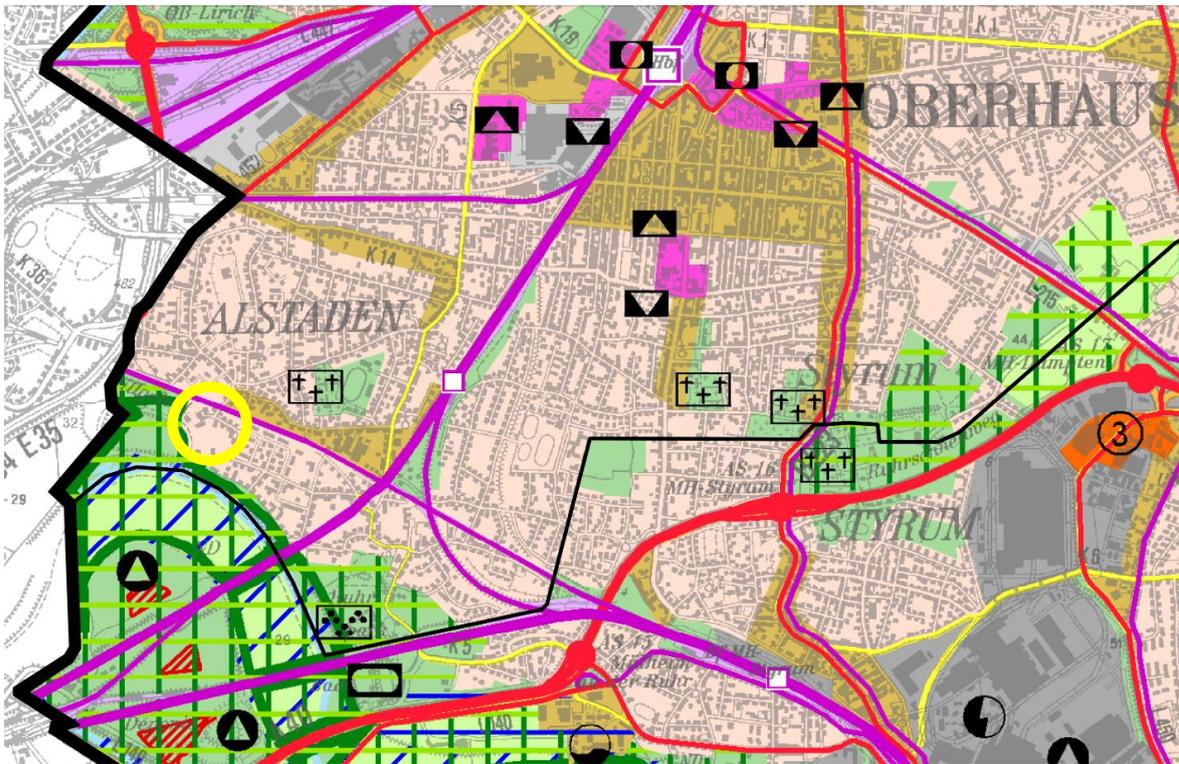


Abb. 4 Auszug aus dem RFNP © Stadt Oberhausen

Das geplante reine Wohngebiet i. S. v. § 4 BauNVO entspricht den Darstellungen des RFNP.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 30 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.

B 2 Stadtentwicklungskonzept (STEK)

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen (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.

B 2.1 Flächenplan

Das STEK 2020, als informelles Planungsinstrument, enthält für das Vorhabengebiet die Darstellung "Grünfläche". Auf Grund des in Alstaden bestehenden hohen Wohnungsneubaubedarfs (siehe auch Abschnitt B.4) und der günstigen Arrondierungsmöglichkeit der bestehenden Wohnbebauung im östlichen Anschluss soll dieses Planungsziel des STEK's für das Vorhabengebiet zum Teil aufgegeben werden. Die Freiraumfestlegungen der Halde Alstaden sowie der nördlich vorgelagerten Flächen bis zur Bahnlinie „Styrumer Pfad“ als Regionaler Grünzug bleiben hiervon unberührt. Im westlichen Teil des Vorhabengebietes soll die bisherige bauliche Nutzung zurückgebaut und zukünftig als Grünfläche wieder dem Freiraum zugeführt werden. Für den übrigen Teil sind die geänderten Planungsziele im Rahmen der künftigen Überarbeitung des STEK in geeigneter Weise zu berücksichtigen.

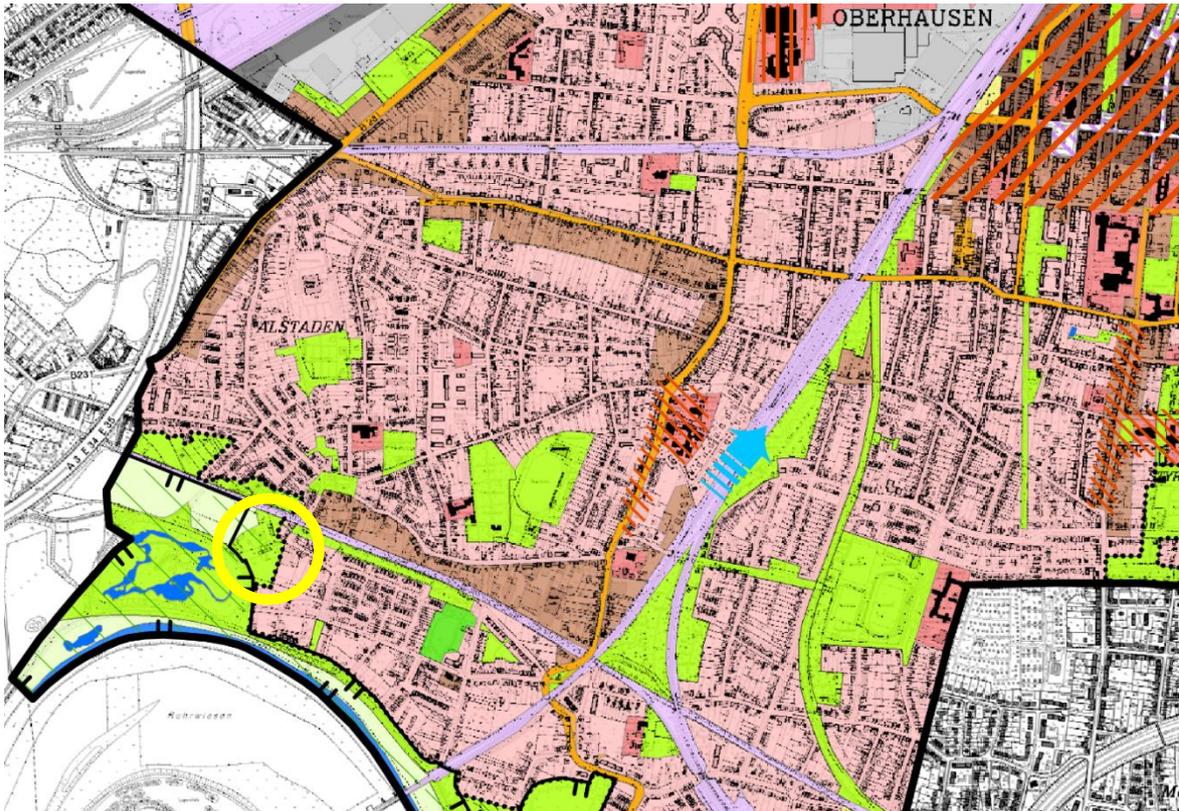


Abb. 5 Auszug aus dem STEK 2020 – Plan „Flächennutzung“ © Stadt Oberhausen

B. 2.2 Maßnahmenplan

In Nachbarschaft zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 30 werden im Plan „Maßnahmen“ die Maßnahmen 13.27, 6.2 und 8.22 definiert.

Die Maßnahme 13.27 umfasst den Bereich der Behrensstraße/Blockstraße und beschreibt im Wesentlichen ein Wohnbaupotenzial, das innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 547 liegt. Der Bebauungsplan befand sich zum Zeitpunkt der Erstellung des STEK 2020 im Verfahren. Ziel war es, durch die Schaffung von attraktivem Wohnbauland die Zuwanderung insbesondere junger Familien weiter zu erhöhen. Der Bebauungsplan Nr. 547 ist am 23.11.2015 in Kraft getreten.

Die Maßnahme 6.2 umfasst den Bereich "Ruhrufer". Der Ruhrtal-Radweg von Winterberg (Quelle) bis Duisburg (Mündung) verläuft von Mülheim-Styrum kommend derzeit über die Solbad-, Kewer- und Speldorfer Straße zum Ruhrdeich und von dort weiter - um das Feuchtbiotop auf dem Gelände der ehemaligen Zechenhalde Alstaden herum - nach Duisburg. Es ist geplant, diesen überregional bedeutsamen Fluss-Radweg im Bereich Mülheim-Styrum und Alstaden nahe der Ruhr, d. h. gewässernah zu führen. Dazu soll er von der Steinkampstraße (MH) bis in Höhe der DB-Strecke Oberhausen-Duisburg im Deichvorland geführt werden. Unmittelbar hinter der Bahnbrücke soll er über eine Rampe auf den Ruhrdeich führen. Die Maßnahme soll gemeinsam mit der Stadt Mülheim a. d. Ruhr realisiert werden. Mit Hilfe dieser Maßnahme wird die Attraktivität des Naherholungsraums Ruhrufer zusätzlich erhöht. Die Maßnahme 8.22 umfasst den Bereich „Verbundachse“: Entwicklung im Zusammenhang mit Planung und Bau der Rad-/Fußwegverbindung Styruer Pfad (Maßnahme 63 des Emscher Landschaftsplans 2010).

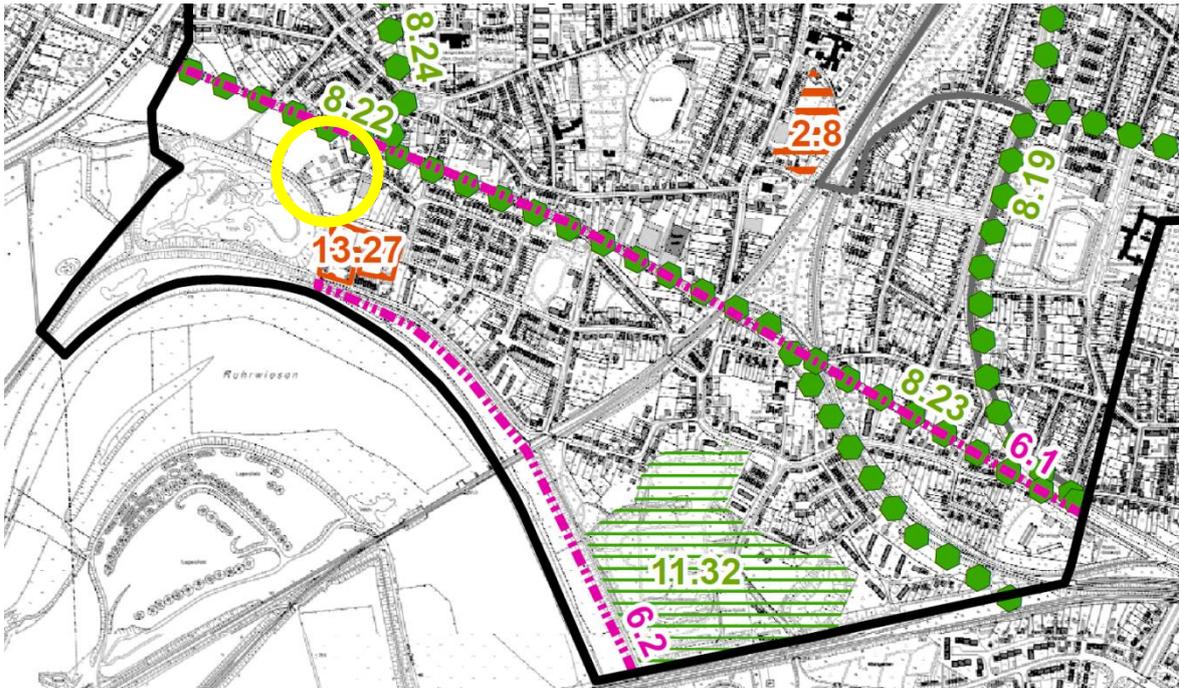


Abb. 6 Auszug aus dem STEK 2020 – Plan „Maßnahmen“ © Stadt Oberhausen

B 3. Einzelhandelskonzept

Am 26.05.2008 wurde vom Rat der Stadt das Einzelhandelskonzept für die Stadt Oberhausen beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich in keinem zentralen Versorgungsbereich. Das nächstgelegene Hauptzentrum, Alt-Oberhausen, ist fußläufig ca. 2,4 km und das Nebenzentrum Bero-Center ca. 2,6 km nordöstlich entfernt. Das Nahversorgungszentrum Alstaden befindet sich fußläufig ca. 1,1 km nordöstlich des Vorhabengebietes.

B 4. Studie Wohnen in Oberhausen

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

So besteht nach den Ergebnissen der Wohnungsmarktanalyse für die Stadt Oberhausen aus dem Jahre 2017 weiterhin ein Bedarf an Wohnbauflächen für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. Für Alstaden/Lirich werden bis zum Jahr 2030 die höchsten Neubaubedarfe in Oberhausen prognostiziert. Die im Vorhabengebiet vorgesehene Wohnnutzung kann dazu beitragen diesen Bedarf zu decken. Weiterhin bietet sich die Nachnutzung als Wohnbaufläche an dieser Stelle im Stadtgefüge an, da auf diese Weise die umgebende Wohnbebauung maßvoll arrondiert werden kann.

B 5. Landschaftsplan

Das Vorhabengebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen vom 02.05.1996. Direkt südlich an das Vorhabengebiet grenzt das Landschaftsschutzgebiet 1.2.18 „Ruhrpark/Ruhraue“ an. Darin wurde auf Grundlage eines Landschaftspflegerischen Begleitplans ein neues Feuchtbiotop geschaffen.

B 6. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Für das Vorhabengebiet besteht derzeit kein gültiger Bebauungsplan. Daher muss zur Erlangung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Hierzu liegt ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB vom 25.07.2018 und der entsprechende einleitende Beschluss des Rates der Stadt Oberhausen vom 24.09.2018 vor. Mit Beschluss vom 18.11.2019 wurde zudem dem Wechsel des Vorhabenträgers durch den Rat der Stadt Oberhausen zugestimmt.

C. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

C 1. Allgemeines

Das städtebauliche Konzept greift die Zielsetzung einer zeitgemäßen und landschaftsverträglichen Wohnbaulandentwicklung auf. Die konzeptionelle Gestaltung des Baugebietes soll sich sowohl nach der örtlichen, benachbarten Bestandsbebauung sowie den landschaftlichen Ausprägungen des angrenzenden Freiraumes und Grünzuges, als auch an einer energieoptimierten Bauweise ausrichten.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung im südöstlichen Anschluss des Vorhabengebietes Blockstraße/Lohmannshof ist eine hochwertige arrondierende Wohnbebauung mit einer städtebaulich geordneten, aufgelockerten Formgebung geplant. Ebenso wird der westlich des Plangebiets angrenzende vorhandene Grünzug durch die geplante öffentliche Grünfläche mit dem geplanten Wohngebiet verbunden und in seiner Funktion gestärkt.

Das Baukonzept sieht die Schaffung von 19 Wohneinheiten, in Form von 16 Doppelhaushälften und einer Hausgruppe bestehend aus drei Hauseinheiten vor. Die Hausgruppe liegt dabei im Eingangsbereich des Vorhabengebietes. Alle geplanten Gebäude sollen zweigeschossig errichtet werden und positionieren sich mit ihren Hauseingängen im Falle einer Ausbildung mit Satteldach traufständig zur zentral gelegenen, öffentlichen Freifläche, die als grüngestalteter Anger ausgebildet werden soll. Die geplanten Gebäude sollen nachzeitigem Planungsstand entweder mit einem Satteldach oder mit einem Flachdach errichtet werden. Im weiteren Verfahren erfolgt eine Konkretisierung zur Ausbildung der Dachformen für die Gebäude. Die geplanten Gebäudehöhen orientieren sich an der Bestandsbebauung, wodurch sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt. Die Gebäude sollen dabei über die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe oder maximalen Trauf- und Firsthöhe über Normalhöhennull (NHN) im weiteren Verfahren planungsrechtlich begrenzt werden.

Jede Hauseinheit verfügt über zwei auf dem Grundstück vorhandene Stellplatzmöglichkeiten, in Form eines Garagenstellplatzes sowie eines Stellplatzes auf der vorgelegerten Aufstellfläche der Garage. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche werden 14 öffentliche Besucherparkplätze zur Verfügung stehen.

Der zentral gelegene öffentliche Anger soll neben seiner gestaltenden Funktion sowie der kleinklimatischen positiven Wirkung einer Grünfläche als Retentionsfläche dienen. Auch die westlich geplante öffentliche Grünfläche ist für das Vorhabengebiet kleinklimatisch von Relevanz und trägt der Bedeutung des angrenzenden Ruhufers als schützenswerter Landschafts- sowie Erholungsraum Rechnung und verlängert die wesentlichen Funktionen und positiven Effekte des Areals in das Vorhabengebiet.

Mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen geplanten privaten Grundstücken und öffentlichen Erschließungs- und Freiflächen entsteht eine optimierte und ausgewogene Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Vorhabengebietes. Durch die Anordnung der Gebäude und Grundstücke sollen überschaubare und gegliederte Räume entwickelt werden, die dem Wohngebiet angemessen sind.

Die Grundsätze des Vorhabenkonzeptes lassen sich in Stichworten wie folgt zusammenfassen:

- Behutsame und der Umgebung angepasste bauliche Arrondierung,
- Ausweisung von Wohnbauland in angemessenem Maß,
- Bebauung mit hoher städtebaulicher Qualität,
- Berücksichtigung und Weiterentwicklung der vorhandenen Grün- und Naherholungsstrukturen,
- zeitgemäßes umweltverträgliches Bauen,
- Prüfung und Berücksichtigung der Belange einer klimagerechten Stadtentwicklung.

C 2. Verkehrliche und entwässerungstechnische Erschließung

Das Vorhabengebiet wird über die bereits im Südosten bestehende Anbindung an der Blockstraße angeschlossen. Im Vorhabengebiet selbst wird die Quartiersmitte durch die Ausbildung eines Angers bestimmt. Die verkehrliche Erschließung des Wohngebiets erfolgt über eine als Mischverkehrsfläche ausgebaute Straße. Die Anordnung der Erschließung ist dabei so gestaltet, dass diese einen in sich geschlossenen Verlauf hat, wodurch keine Wendeanlagen notwendig ist. Die Straßenbreiten gewährleisten, dass der zweckgebundene Verkehr (Müllfahrzeuge bzw. Einsatzfahrzeuge) über entsprechende Bewegungsmöglichkeiten innerhalb der Erschließungsflächen verfügt.

Für Besucher werden 14 öffentliche Parkplätze realisiert, welche einerseits an der geplanten Zufahrt von der Blockstraße und andererseits an dem zentral gelegenen, grüngestalteten öffentlichen Anger errichtet werden. Eine Ausstattung einzelner Parkplätze mit einer Ladestation für Elektromobilität wird derzeit geprüft.

Die Begrünung innerhalb des Straßenraumes soll die öffentlichen Parkplätze begleiten und in Anlehnung an die öffentliche Grünfläche vorgesehen werden. Die Begrünung im öffentlichen Straßenraum wird sich an den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Oberhausen orientieren, die sich derzeit in Bearbeitung befindet. Die konkrete Entwurfsplanung zur Begrünung des Straßenraums und zur Gestaltung der öffentlichen Grünflächen wird im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt und neben der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zusätzlich in einem Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Oberhausen abschließend geregelt.

Nach derzeitigem Planungsstand soll das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Straßenflächen in der zentralen Angerfläche gesammelt und von dort gedrosselt einem geplanten Regenwasserkanal zugeführt werden, der an das bestehende System in der Blockstraße anschließt. Für die Fläche soll eine maximale Muldentiefe von 0,3 m vorgesehen werden, so dass eine Einzäunung nicht erforderlich ist. Auch kann diese öffentliche Fläche durch die Anwohner genutzt werden.

Im Rahmen der Ausarbeitung eines Entwässerungskonzeptes sollen ebenfalls die aus der Fließwegeanalyse erkennbaren Fließwege im Vorhabengebiet berücksichtigt werden. Hier ist ein entsprechender Umgang zu entwickeln, der die geplanten Grundstücke aber auch die im weiteren Verlauf befindlichen Bestandsgrundstücke im Starkregenereignis schützt.

C 3. Umwelt- und Klimaschutz

Die geplante Wohnbebauung bedeutet eine städtebauliche und ökologische Aufwertung einer derzeit sehr heterogen genutzten Fläche. Die Wohnbebauung soll dabei als behutsame Arrondierung der bestehenden wohnbaulichen Nutzung vorgenommen werden.

Als Maßnahme zur Verbesserung der Umwelt- und Klimaschutzsituation sollen im Westen des Vorhabengebiets eine öffentliche Grünfläche als Verbindung zu den Ruhrauen sowie in der Siedlungsmitte eine weitere Grünfläche realisiert werden, um positive Auswirkungen auf das Mikroklima zu schaffen. Positive Auswirkungen werden weiterhin die in den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen geplanten Baumpflanzungen haben. Im Rahmen der weiteren Planung wird eine entsprechende Freianlagenplanung erarbeitet, in die auch weitere Minderungsmaßnahmen (z. B. Begrünung von Garagendächern) aufgenommen werden können.

Ein „Energie-Klimaschutz-Konzept“ (s. Kapitel C 4. Energetische- und klimaschonende Optimierung), das eine CO₂ – neutrale wohnbauliche Nachverdichtung ermöglichen soll, wird derzeit erstellt und im weiteren Verfahren in die Planung eingebunden.

C 4. Energetische- und klimaschonende Optimierung

Im weiteren Verfahren wird ein auf das Vorhaben abgestimmtes Energiekonzept unter Beteiligung entsprechender Fachvertreter (z. B. EnergieAgentur.NRW) erarbeitet und mit dem Fachbereich Klima- und Ressourcenschutz der Stadt Oberhausen abgestimmt. Dies dient dem Entwicklungsziel, einer energetisch optimierten Bebauung und daraus resultierend, einer emissionsarmen und klimaschonenden Bebauung.

Dabei sind aus städtebaulicher Sicht u. a. folgende Punkte zu beachten:

- 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

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Realisierung einer vorwiegend hochwertigen Doppelhausbebauung. Diese wird durch eine Hausgruppe mit drei Hauseinheiten ergänzt. Die Hausgruppe ist in Bezug auf die Kompaktheit energetisch als sehr gut zu beurteilen. Die Doppelhausbebauung weist voraussichtlich eine etwas geringere positive energetische Bewertung der Kompaktheit auf.

Stellung der Baukörper

Die in dem städtebaulichen Konzeptvorschlag dargestellte Ausrichtung der Hauptfassaden teils mit Südausrichtung (Bebauung südlich des geplanten Angers) ist hinsichtlich des passiven solaren Gewinns sehr günstig. Die Bebauung nordöstlich des Angers (vier Doppelhäuser) hingegen nutzt den passiven solaren Gewinn deutlich eingeschränkter. Der Grund für die gewählte Ausrichtung dieser Baukörper liegt in dem vorgehenden Grundstückszuschnitt und in dem mit dem Entwurf verfolgten städtebaulichen Ziel der Angerbildung begründet. Durch das gewählte städtebauliche Konzept kann eine hohe städtebauliche Qualität des geplanten neuen Wohnquartiers erreicht werden. Insofern wurde diese städtebauliche Struktur der reinen Südausrichtung aller Gebäude

vorgezogen. Für die zwei geplanten Doppelhäuser an der Westseite des Baugebietes ergibt sich mit der westlich ausgerichteten Hauptfassade voraussichtlich eine mittlere Ausnutzung des passiven solaren Gewinns. Bei Bedarf erfolgt eine konkrete Bewertung durch die computergestützte Analyse und Beurteilung durch das Programm SolarKompact.

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 senkrecht 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 zum derzeitigen Planungsstand vorgesehene Satteldachbauweise sowie deren Ausrichtung sind daher überwiegend für die aktive Solarnutzung gut bis sehr gut geeignet. Alternativ ist eine Flachdachbebauung vorgesehen, die sich bei entsprechender Aufständigung der Module ebenfalls für eine aktive Solarnutzung sehr gut eignet. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird für die Zulässigkeit der Dachform im weiteren Verfahren eine textliche Festsetzung formuliert.

Verschattung

Potenzielle Verschattung durch Gebäudestellung oder schattenwerfende Gehölze wirkt sich in der Heizperiode voraussichtlich negativ auf das Potenzial für den passiven und aktiven solaren Gewinn aus. Für das vorliegende städtebauliche Vorhaben ergibt sich kaum eine relevante Verschattung der Gebäude untereinander, d.h. die Abstände der Gebäude voneinander sind im Hinblick auf Orientierung, Gebäudehöhen und Dachformen ausreichend. Anders können sich zu geringe Abstände zu der vorhandenen Vegetation auswirken. Eventuell auftretende Beeinträchtigungen durch Schattenwurf werden im weiteren Verfahren untersucht und an dieser Stelle dargelegt.

Weitere Potenziale

Da aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (vorhandene Gehölze, evtl. auftretende Verschattung, Ausrichtung des Grundstückes) die Möglichkeiten der klima- und energieschonenden Optimierung im Rahmen der Bauleitplanung nur bedingt weiter optimiert werden können, liegt ein weiteres Augenmerk in der Umsetzung von energieschonenden Maßnahmen im Rahmen der Realisierung der Gebäude. Diese Maßnahmen, wie z. B. entsprechende Dämmstandards, der Einsatz von Wärmepumpen und Brennwertkesseln oder die Nutzung des Erdwärmepotenzials können gegenüber herkömmlichen Heiz- bzw. Dichtungskonzepten einen höheren Beitrag zur Energieeinsparung und Verringerung des CO₂-Ausstoßes leisten. Die Möglichkeiten sind vielfältig und reichen bis zu einer intelligenten Haussteuerung im Zusammenspiel mit einer optimierten Belüftung der Gebäude, in die eine passive Lüftung integriert sein kann. Insgesamt werden aufgrund der zunehmenden Bedeutung diese Aspekte im Rahmen der Vermarktung der Grundstücke und bei der Entwicklung der Gebäude durch den Vorhabenträger als zusätzliche Maßnahmen der Ausstattung zur Gebäudetechnik und als Bestandteil der Energiekonzepte den späteren Kaufinteressenten angeboten.

Mögliche weitere Maßnahmen können im vorgesehenen „Energie-Klimaschutz-Konzept“, das eine CO₂-neutrale wohnbauliche Nachverdichtung ermöglichen soll, aufgezeigt werden. Je nach Verbindlichkeit der Maßnahmen wird die Durchführung im zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Oberhausen zu schließenden Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB abschließend geregelt.

C 5. 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 der vorhabenbezogene Bebauungsplan, indem er 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/innen ermöglicht, insbesondere die Mitwirkung der in Oberhausen bzw. in den an das Vorhabengebiet angrenzenden 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 heterogen genutzten Fläche als Beitrag zur Aufwertung des gehobenen Wohnquartiers im Bereich der Blockstraße/Lohmannshof;
- Städtebaulich hochwertige und qualitätsvolle Siedlungsentwicklung zur Ergänzung des gewachsenen Wohnquartiers als Beitrag der Innenentwicklung im Bereich Altstadt;
- Stärkung und Sicherung der vorhandenen Infrastruktur im Stadtteil mit zusätzlicher Auslastung durch hinzuziehende junge Familien.

D. GEPLANTE BEBAUUNGSPLANFESTSETZUNGEN

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

Reine Wohngebiete

Die Neubebauung wird gemäß der städtebaulichen Zielsetzung und in Anlehnung an die benachbarte Bebauung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 als „Reines Wohngebiet“ (WR-Gebiete 1 bis 3) i. S. v. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Im Zuge der Realisierung sollen 19 Wohneinheiten entstehen, die sich in 16 Doppelhaushälften und eine 3er Hausgruppe unterteilen (siehe Kapitel C 1).

Das Vorhabengebiet soll damit grundsätzlich dem Wohnen i. S. v. § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO dienen. Im Sinne einer ergänzenden Nutzung ist daneben auch eine Nutzung einzelner Räume mit wohnergänzenden Nutzungen zur Ausübung von freien Berufen denkbar.

Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen aufgrund des mit diesen Nutzungen in der Regel verbundenen Verkehrsaufkommens und Stör-

potenzials und aufgrund der geringen Größe des Vorhabengebiets nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

Im Vorhabengebiet wird grundsätzlich eine zwingend zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich mit der GFZ an den Höchstwerten aus der BauNVO für reine Wohngebiete (§ 17 BauNVO) bzw. bleibt mit der festgesetzten GFZ noch darunter.

Durch die festgesetzte GRZ und GFZ wird eine dem städtebaulichen Zielkonzept entsprechende angemessene Ausnutzung ermöglicht und eine städtebaulich verträgliche Dichte im Sinne der BauNVO sichergestellt. Die maximal zulässige Höhe aller baulichen Anlagen i. S. v. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO soll im weiteren Verfahren durch Festsetzung einer Gebäudehöhe oder von Trauf- und Firsthöhen über Normalhöhennull (NHN) geregelt werden. Die geplanten Höhenfestsetzungen sollen sich dabei an der Umgebungsbebauung orientieren und ein harmonisches städtebauliches Einfügen und einen gestaffelten Übergang in den Landschaftsraum gewährleisten.

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

Für die reinen Wohngebiete wird eine offene Bauweise festgesetzt. In den reinen Wohngebieten WR 1 und 2 sind nur Doppelhäuser und im reinen Wohngebiet WR 3 nur eine Hausgruppe zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen im Vorhabengebiet akzentuieren die Straßenräume und schaffen eine städtebaulich geordnete Raumbildung. Zudem soll im Inneren des Vorhabengebietes die städtebaulich erwünschte „Angerausbildung“ als Quartiersmitte akzentuiert werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen der neu ausgewiesenen Baugebiete sollen ohne Ausnahme entsprechend dem Vorhaben durch Baugrenzen festgesetzt werden, die eine Tiefe von 14 Meter aufweisen.

Überschreitungen der Baugrenzen für Terrassenüberdachungen, Terrassentrennwände und Wintergärten zu den Gartenflächen um bis zu 3,0 Meter gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO sollen darüber hinaus zulässig sein. Hierdurch bleibt gewährleistet, dass eine negative Beeinträchtigung der Qualität des öffentlichen Bereiches nicht zu befürchten ist.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen sichert zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den Wohnwegen weitgehend eine Vorgartenzone von mindestens 2 m bzw. 3 m im westlichen Teil des WR-Gebietes 1.

D 4. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Sinne des § 1 a Abs. 2 BauGB soll die Bodenversiegelung durch die nachzuweisenden privaten Stellplätze/Garagen auf einen unbedingt erforderlichen Grundstücksanteil reduziert werden. Stellplätze, Carports und Garagen sind daher ausschließlich innerhalb der besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig.

D 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den reinen Wohngebieten WR 1 bis 3 wird die Anzahl der Wohnungen auf eine je Wohngebäude beschränkt. Die textliche Festsetzung soll dazu beitragen, eine möglichst einheitliche Struktur des zukünftigen Einfamilienhausgebietes in Bezug auf die Wohnform

zu erreichen und dauerhaft zu erhalten. Außerdem wird damit einer zu großen Verdichtung und dem dadurch hervorgerufenen Bedarf an Stellplätzen begegnet.

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

Die äußere Erschließung des Vorhabengebietes erfolgt über die Anbindung an die Blockstraße. Die innere Erschließung ist als Ringstraße in Form einer Mischverkehrsfläche geplant. Die Dimensionierung der Ringerschließung erfolgt in Orientierung an die Ausbauforderung für einen Wohnweg im Mischprinzip gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06).

Gemäß der Funktion und Gestaltung der Verkehrsflächen erfolgt daher im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ bzw. „Fuß- und Radweg“. Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehenen Besucherparkplätze werden mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkplätze“ festgesetzt. Die Herstellung und Gestaltung der Straßenoberfläche erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Oberhausen auf der Grundlage des abzuschließenden Durchführungsvertrages.

D 7. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die westliche Teilfläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt und schließt an das bestehende schutzwürdige Biotop BK-4506-0015 an.

Die Quartiersmitte wird ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie soll u.a. auch als Retentionsfläche dienen. Das auf den Dachflächen der privaten Grundstücke sowie auf einem Teil der Straßenverkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser wird an dieser Stelle gesammelt und dem Regenwasserkanal voraussichtlich gedrosselt zugeführt. Für die Fläche soll eine maximale Muldentiefe von 0,3 m vorgesehen werden, so dass eine Einzäunung nicht erforderlich ist. Die öffentliche Grünfläche kann damit durch die Anwohnerinnen und Anwohner genutzt werden (s. auch Kapitel C 2).

Festsetzungen zu den Umweltschutzgütern (z. B. Baumerhalt und Neupflanzung von Bäumen sowie andere Minderungsmaßnahmen wie Dachbegrünung auf Garagen, Begrünung von Gartenflächen, Verwendung von versickerungsfähigem Material usw., Festsetzungen zu Wasser, Boden und Artenschutz) werden entsprechend den Ergebnissen der Umweltgutachten und des Umweltberichtes im weiteren Verfahren ergänzt.

D 8. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Darstellung der Immissionssituation kann dem Kapitel E 4 entnommen werden.

Auf Grundlage des Ergebnisses des Schallgutachtens wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende Festsetzung zum passiven Schallschutz getroffen:

Im gesamten Vorhabengebiet sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der von umliegenden Straßen ausgehenden Lärmbelastungen für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") führen:

	Raumart	Mittelungspegel
1.	Schlafräume nachts	
1.1.	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2.	in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2.	Wohnräume tagsüber	
2.1.	in reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2.	in allen übrigen Gebieten	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 Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung (hier reines Wohngebiet) zulässig sind.

Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind schallgedämmte Lüftungssysteme einzubauen.

Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.

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

Zur Gewährleistung eines homogenen Erscheinungsbildes sowohl innerhalb des Vorhabengebiets als auch im Zusammenspiel mit den umliegenden Wohnquartieren sollen Regelungen und Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude (so z.B. zur Dachgestaltung und Dachneigung) und Vorgartenzonen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden, die durch Ausführungen im Durchführungsvertrag ergänzt werden.

Diese Regelungen können u. a. Aussagen zu der zulässigen Art und der Höhe der Einfriedungen, zu der Ausgestaltung der Vorgartenbereiche oder zu Gestaltungsmerkmalen der Gebäude enthalten. Die konkreten Regelungen werden im weiteren Verfahren erarbeitet und können durch weitergehende Regelungen im Durchführungsvertrag ergänzt werden.

E. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

E 1. Allgemeines

Die im Aufstellungsverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1 a BauGB sind gemäß § 2 Abs. 3 als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten.

Dies erfolgt in einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind. Der Umweltbericht ist hierbei als gesonderter Teil der Begründung anzusehen und somit Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Nachdem im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Angaben zu Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung abgefragt werden sowie auf Grundlage eines durchgeführten Scoping-Termins mit den zuständigen Fachbehörden, wird der Umweltbericht sowie die dazu als Grundlage dienenden Gutachten bis zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gefertigt und abgestimmt.

Bereits jetzt vorliegende Erkenntnisse zu Belangen der Umweltverträglichkeit werden an dieser Stelle wiedergegeben und im weiteren Verfahren in den zu erarbeitenden Umweltbericht integriert.

E 2. Eingriffsregelung / Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung

Parallel zur Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Im Rahmen des Fachbeitrages wird die heutige Umweltsituation ermittelt und bewertet, der durch das Vorhaben bedingte Eingriff in Natur und Landschaft nach Art und Umfang qualifiziert und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe aufgezeigt.

E 3. Artenschutz / Planungsrelevante Arten

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

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

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Betrachtung wird das Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Untersuchungsraum geprüft und in einem Artenschutzfachbeitrag dokumentiert. Dieses planungsbegleitende Fachgutachten (Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung) liegt in der Entwurfsfassung vom 18.06.2020 vor. Die Inhalte werden in den zu erstellenden Umweltbericht aufgenommen. Das Ergebnis des Gutachtens wird auf dortiger Seite 19 wie folgt zusammengefasst:

„Vor dem Hintergrund fehlender Habitatbestandteile bzw. unzureichender Habitatqualität auf der Vorhabenfläche ist eine erhebliche Beeinträchtigung der im FIS verzeichneten „planungsrelevanten“ Amphibienarten, des Nachtkerzen-Schwärmers (Schmetterling) und aller verzeichneten Vogelarten auszuschließen.

Hinsichtlich Brutgeschehen bei nicht planungsrelevanten Vogelarten sind Verbotstatbestände auszuschließen, sofern u. a. bei einem Abriss im Sommerhalbjahr eine Untersuchung auf Brutgeschehen vorgenommen wird. Zudem sind die gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar einzuhalten.

Die Existenz von Sommerquartieren von Fledermäusen ist u. a. in den Dachböden nicht zweifelsfrei auszuschließen. Es bedarf daher bei einem Abriss zwischen Mitte Februar und Anfang November spezieller Schutzmaßnahmen. Ein Abriss zwischen Mitte Februar und Ende Oktober eines Jahres sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind Schutzmaßnahmen in größerem Umfang (ggf. Ultraschalldetektion) durchzuführen.

Für den Fall eines Abbruchs in den Wintermonaten sind aus gutachterlicher Sicht keine speziellen Schutzmaßnahmen erforderlich.

Die artenschutzrechtlichen Belange sind demnach nicht in einer Weise betroffen, die der Realisierung der Planungsziele prinzipiell entgegenstehen.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ist in Verbindung mit den Regelungen des § 44 (5) BNatSchG für die Aufstellung des Bebauungsplans auszuschließen, auch wenn weitergehende Prüfungen der artenschutzrechtlichen Belange erforderlich werden und gegebenenfalls Vermeidungs-, und Schutz- sowie Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.“

Der Abbruch der baulichen Anlagen hat im Januar/Februar 2021 bereits stattgefunden.

E 4. Belange des Immissionsschutzes

Lärmbelastung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im Einflussbereich der Autobahn A 3 und mehrerer Bahntrassen. Aufgrund dessen sind Lärmeinwirkungen möglich, die gegebenenfalls entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz erfordern. Zusätzlich befindet sich auf dem südlich benachbarten Grundstück ein genehmigter landwirtschaftlicher Betrieb, von dem Geräuscheinwirkungen möglich sind. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurden daher die schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens untersucht und bewertet sowie die von außen einwirkenden Geräuschquellen beurteilt.

Das hierzu erstellte und im Entwurf vorliegende schalltechnische Gutachten¹ kommt hinsichtlich dieser Themen zu folgendem Ergebnis:

„Das Verkehrsaufkommen auf den benachbarten Straßen im Untersuchungsbereich wurde durch eine Verkehrserhebung ermittelt. Das Verkehrsaufkommen auf der BAB 3 wurde der Straßenverkehrszählung 2015 entnommen. Das Verkehrsaufkommen auf den Schienen im Untersuchungsbereich wurde von der Deutschen Bahn zur Verfügung gestellt.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

¹ Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 „Blockstraße/Lohmannshof“ in Oberhausen; Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH; Bochum, April 2020.

- *An den Gebäuden entlang der Blockstraße sind die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 für WR-Gebiete im Prognose-Planfall überschritten. Am Haus Blockstraße 21 wurden die höchsten Beurteilungspegel mit maximal 61,0/53,0 dB(A) tags/nachts errechnet. Durch die geplanten Gebäude ist eine Veränderung der Lärmbelastung im Verlauf der untersuchten benachbarten Straßen um etwa 0,2 dB(A) zu erwarten. Die Grenze der potenziellen Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags/nachts ist im Prognose-Planfall deutlich unterschritten. Daher sind städtebauliche Missstände nicht zu erwarten.*
- *An den Fassaden zur BAB 3 liegen die Beurteilungspegel im Tageszeitraum zwischen 55 und 56 dB(A). Der Orientierungswert (OW) der DIN 18005 eines reinen Wohngebietes ist somit überschritten. Im Nachtzeitraum liegen die Beurteilungspegel an den Fassaden zur BAB 3 zwischen 50 und 51 dB(A). Der Orientierungswert eines reinen Wohngebietes ist somit überschritten. Dies gilt sowohl für die Erd- als auch für die ersten Obergeschosse. Die OW für WR-Gebiete werden in den Erdgeschossen im Tageszeitraum hauptsächlich an den südöstlichen Fassaden eingehalten. Im Nachtzeitraum gibt es dagegen rechnerisch kaum Fassaden, an denen der OW eingehalten wird.*
- *Die Beurteilungspegel in Bodennähe betragen tagsüber im Außenwohnbereich weniger als 62 dB(A), sodass die zwischenmenschliche Kommunikation der Personen im Plangebiet durch den Verkehrslärm nicht beeinträchtigt wird und eine Nutzung der Außenwohnbereiche uneingeschränkt möglich ist.*

Insgesamt ist festzustellen, dass der Bebauungsplan mit Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen realisierbar ist.“ (Siehe Kapitel D.8)

E 5. Bodenschutzbelange und Altlasten

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurden frühzeitig Bodenuntersuchungen veranlasst. Die durchgeführten Bodenproben und -untersuchungen erlauben hinsichtlich der Bodensituation erste Schlussfolgerungen.

Die hierzu erstellte und im Entwurf vorliegende umwelttechnische Untersuchung und Begutachtung² kommt hinsichtlich dieser Themen zu folgendem Ergebnis:

„Mit den vorliegenden umwelttechnischen Bodenuntersuchungen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 30 „Blockstraße / Lohmannshof“ in Oberhausen-Alstaden wurden zwei Bereiche mit höheren Schadstoffgehalten festgestellt.

Es handelt sich zum einen um einen Bereich in einer Wegefläche, der sich bis unter eine überdachte, betonierte Abstellfläche („Carport“) erstreckt. Hier wurden an den Ansatzpunkten zweier Kleinrammbohrungen (KRB 9 und KRB 10) in den aufgefüllten und gewachsenen Böden Kohlenwasserstoffgerüche festgestellt. Es könnte sich hierbei um eine Bodenverunreinigung mit Heizöl oder Dieselmotorkraftstoff handeln. Da nach den erhaltenen Informationen auf dem Gelände keine unterirdischen Tanks vorhanden waren, ist die Ursache für die festgestellten Bodenverunreinigungen unklar. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass in diesem Bereich auch noch höhere Schadstoffkonzentrationen, als die hier festgestellten, vorliegen.

Obwohl nach den durchgeführten Analysen die Konzentrationen an Mineralölkohlenwasserstoffen (KW-Index) relativ gering sind, sind in diesem Bereich weitere Bodenuntersuchungen zur Eingrenzung der Bodenverunreinigungen notwendig. Dies kann

² Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 Blockstraße/Lohmannshof, 46049 Oberhausen – Alstaden, Umwelttechnische Untersuchungen und Begutachtung; arcccon Ingenieurgesellschaft mbH Gelsenkirchen; Gelsenkirchen 06.05.2020

durch ergänzende Kleinrammbohrungen oder durch Baggerschürfe nach dem Rückbau der Bestandsgebäude erfolgen. Sollten hier Baggerschürfe durchgeführt werden, sind geeignete Vorkehrungen für die ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs zu treffen. Eine Abschätzung der anfallenden Kubaturen mit belastetem Bodenaushub ist mit den durchgeführten Untersuchungen nicht möglich. Die weiteren Erkundungs-/Sanierungsmaßnahmen sollten in Abstimmung mit der zuständigen Behörde erfolgen.

Der zweite Bereich mit stellenweise erhöhten Schadstoffgehalten befindet sich im südwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes im Bereich der Werkstätten. Die erhöhten Konzentrationen in den aufgefüllten Böden sind hier allerdings auf die enthaltenen mineralischen Fremdbestandteile zurückzuführen.

Nutzungsbedingte Schadstoffeinträge durch die Kfz-Werkstatt bzw. die Lackiererei sind durch die Boden- und Bodenluftuntersuchungen nur in geringem Umfang nachgewiesen worden.

Im Hinblick auf die Realisierung der geplanten Wohnbebauung mit gesunden Wohnbedingungen sind mit den vorliegenden Untersuchungen in diesem Bereich punktuell Überschreitungen für einzelne Prüfwerte der BBodSchV für die direkte Aufnahme von Schadstoffen in Wohngebieten bzw. auf Kinderspielflächen nachgewiesen. Die entsprechenden Auffüllungen im Bereich zweier Kleinrammbohrungen (KRB 14 und KRB 18) sind im Zuge der geplanten Erdarbeiten vorsorglich zu separieren und ordnungsgemäß extern zu entsorgen. Der überwiegende Teil der Fläche ist überbaut bzw. mit Wegeflächen befestigt. Ein humoser Oberboden ist insbesondere noch auf den Freiflächen im nordöstlichen Bereich vorhanden. Dieser Oberboden kann nach den vorliegenden Analysen (MP 1) nur eingeschränkt verwertet werden. Eine Verwertung auf dem Grundstück zu Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist vermutlich nicht möglich, da hierfür die ermittelten Konzentrationen für einzelne Schwermetalle zu hoch sind. In der untersuchten Mischprobe werden die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) z. T. überschritten.

Auf Basis der vorliegenden umwelttechnischen Untersuchungen ist aus gutachterlicher Sicht die geplante Wohnbebauung grundsätzlich zu realisieren. Es ist allerdings mit Mehraufwendungen für weitere Erkundungsmaßnahmen sowie für Bodensanierungen mit den damit verbundenen höheren Entsorgungskosten zu rechnen.“

E 6. 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 Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“

Inwieweit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 30 - Blockstraße / Lohmannshof - den Belangen des Klimaschutzes Rechnung trägt, wird im weiteren Verfahren auch anhand des Leitfadens Klimaschutz untersucht, geprüft und in dieser Bebauungsplanung berücksichtigt. Des Weiteren wird die Checkliste Klimaschutz erarbeitet.

F. WEITERE BELANGE

F 1. Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentwässerung des Vorhabengebietes erfolgt mit Anschluss an das bestehende Kanalsystem in der Blockstraße. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept wird derzeit erstellt, mit den Fachämtern abgestimmt und im weiteren Verfahren in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet.

Niederschlagswasser

Für die Neubebauung im Vorhabengebiet gilt, dass Grundstücke nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden und somit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) unmittelbar Geltung beansprucht. Demnach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Bodenverhältnisse des Vorhabengebiets werden vor diesem Hintergrund derzeit geprüft.

Ersten Einschätzungen nach, soll das Regenwasser von Teilen der Straßen- und Dachflächen in der zentralen Angerfläche gesammelt und von dort gedrosselt dem geplanten Regenwasserkanal zugeführt werden. Der geplante Regenwasserkanal wiederum schließt an die bestehende Kanalisation in der Blockstraße an. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept mit Berücksichtigung notwendiger Retentionsräume bei Starkregenereignissen wird derzeit erstellt und mit den Fachämtern abgestimmt.

BHKW-Wärmeversorgung / Nahwärmenetz

Eine Konkretisierung erfolgt im weiteren Planverfahren.

Weitere Versorgungsleitungen

Notwendig werdende Maßnahmen zur Verlegung von eventuell vorhandenen Versorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser und Telefon) bzw. zur erstmaligen Herstellung der genannten Versorgungsleitungen werden im weiteren Verfahren unter Beteiligung der Ver- und Entsorgungsträger abgestimmt.

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 bei der Stadt unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 u. 16 DSchG NRW). Ein entsprechender Hinweis wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

F 3. Altlasten und Bodenschutz

Die frühzeitige Bodenuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben grundsätzlich realisierbar ist. Die bisherigen Befunde erfordern jedoch voraussichtlich weitere Erkundungsmaßnahmen sowie Bodensanierungen mit den damit verbundenen höheren Entsorgungskosten (s. auch Kapitel E 5).

F 4. Kampfmittel

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

F 5. Bergbau

Nach dem heutigen Stand der Abbauplanung sind nach Mitteilung der RAG Aktiengesellschaft Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen nicht erforderlich. Weitere Information zur bergbaulichen Situation werden im Rahmen der Beteiligung eingeholt.

G. SONSTIGES

G 1. Bodenordnung / Grunderwerb

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Grundstücke innerhalb des Vorhabengebietes befinden sich in Privateigentum. Sie wurden durch die Vorhabenträgerin erworben. Eine Auflassungsvormerkung ist bereits im Grundbuch eingetragen. Nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen kostenfrei an die Stadt Oberhausen übertragen.

G 2. Flächenbilanz

Das Vorhabengebiet umfasst insgesamt rd. 8.600 m². Die unterschiedlichen Nutzungen verteilen sich dabei wie folgt:

Reine Wohngebiete	5.010 m ² ,
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.430 m ² ,
Öffentliche Grünflächen	2.160 m ² .

G 3. Kosten / Finanzierung

Der Stadt Oberhausen entstehen keine Herstellungskosten, da die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen auf Kosten der Vorhabenträgerin erstellt werden. Entsprechende Formulierungen werden in den zum Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag aufgenommen.

Nach Übernahme der Verkehrs- und Grünflächen durch die Stadt Oberhausen entstehen Unterhaltungskosten. Die Höhe der Unterhaltungskosten wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

Anlage 1: Artenschutzgutachten (ASP I) (Vorentwurf)

Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung; Umweltbüro Essen [Stand: 14.06.2020]

Anlage 2: Schallgutachten (Vorentwurf)

Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 „Blockstraße/Lohmannshof“ in Oberhausen; Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum [Stand: 24.04.2020]

Anlage 3: Altlastengutachten (Vorentwurf)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 Blockstraße/Lohmannshof, 46049 Oberhausen – Alstaden, Umwelttechnische Untersuchungen und Begutachtung; arcccon Ingenieurgesellschaft mbH, Gelsenkirchen [Stand: 06.05.2020]

aufgestellt, 27.07.2021

atelier stadt& haus