

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 657 A
- Hunsrückstraße / Beckerstraße -

der Stadt Oberhausen

Gemarkung Oberhausen

Flur 26

in der Fassung der Fortschreibung
vom 18.08.2015

1. AUSFERTIGUNG

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeines	4
1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	4
2	Ziele der Raumordnung	4
3	Regionaler Flächennutzungsplan	4
4	Stadtentwicklungskonzept.....	5
5	Landschaftsplan.....	5
6	Bebauungspläne	5
7	Bestand.....	6
8	Planverfahren, Änderung Verfahrensgebiet, Verfahren nach § 13a BauGB.....	6
B	Bebauungsplankonzept	7
1	Planungsanlass und -ziele	7
2	Städtebauliches Konzept.....	8
3	Art der baulichen Nutzung.....	9
4	Maß der baulichen Nutzung	10
5	Höhe baulicher Anlagen	10
6	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen.....	10
7	Verkehrsflächen	10
8	Stellplätze und Garagen.....	11
9	Grünflächen	11
10	Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen.....	12
11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
12	Örtliche Bauvorschriften.....	15
13	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung	15

C	Umweltbelange	16
1	Immissionsschutz.....	16
2	Artenschutz.....	16
3	Kompensationsmaßnahmen	17
4	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	17
5	Begrünungsmaßnahmen	17
6	Umgang mit Boden, Bodenbelastungen und Altlasten	19
7	Umgang mit Niederschlagswasser	22
8	Klimaschutz.....	23
D	Kennzeichnungen und Hinweise	24
1	Kennzeichnungen (Bergbau, Altlasten)	24
2	Hinweise(Boden, Stauwasser, Kampfmittel, Bodendenkmal)	25
E	Ordnung des Grund und Bodens	26
F	Kosten	26
G	Flächenbilanz	27

A Allgemeines

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 657 A –Hunsrückstraße / Beckerstraße- liegt im Siedlungsbereich Alt-Oberhausen, Es handelt sich um die Flächen der inzwischen abgerissenen Schwimmhalle Ost und der angrenzenden Parkplatzfläche an der Hunsrückstraße sowie die dahinter liegenden Spielflächen (Spielplatz und Basketballfeld). Teile der Hunsrückstraße (Flurstück Nr. 649 teilweise und Flurstück Nr. 743) sind ebenso in das Plangebiet einbezogen. Im Südosten der Fläche besteht ein Anschluss an die Beckerstraße, zwischen Hausnummer 116 und 120.

Das Plangebiet des Teilbereichs A befindet sich in der Gemarkung Oberhausen, Flur 26, und wird wie folgt umgrenzt: im Westen die östliche Wand der Sporthalle und deren Verlängerung bis ca. 1,5m über die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 743 hinaus, parallel zu dessen nördlicher Grenze Richtung Osten bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 790, dessen weitere Grenzverlauf bis zu einem Punkt ca. 5m nordwestlich des nördlichsten Grenzpunkts des Flurstücks Nr. 143, rechtwinklig abknickend bis zum Schnittpunkt mit der Verlängerung der östlichen Wand der Sporthalle.

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 8.145m².

2. Ziele der Raumordnung

Ziele der Raumordnung sind 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 Raumordnungsgesetz (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 Baugesetzbuch (BauGB) an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

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 keine Darstellungen. Dementsprechend sind auch keine Freiraumfunktionen für den Geltungsbereich dargestellt.

Die textlichen Bestandteile des LEP NRW enthalten unter Abschnitt C.I.2 u.a. raumordnerische Ziele zur ausreichenden Darstellung bzw. Festsetzung von Wohnsiedlungsbereichen in der kommunalen Bauleitplanung unter Beachtung der vorrangigen Arrondierung vorhandener Wohnstandorte bzw. des Vorrangs der Innen- vor einer Außenentwicklung.

Im Landesentwicklungsprogramm werden unter §20 Abs. 2 -Siedlungsraum und Freiraum- und unter §24 Abs. 4 -Städtebau und Wohnungswesen- Forderungen zur bedarfsgerechten und umweltverträglichen Siedlungsstruktur gestellt.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 657 A verfolgten Planungsziele und die in ihm vorgesehenen Festsetzungen entsprechen somit den im Landesentwicklungsplan formulierten Zielen.

3. Regionaler Flächennutzungsplan

Die Stadt Oberhausen hat sich mit den Städten Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne und Mülheim an der Ruhr zu einer Planungsgemeinschaft „Städteregion Ruhr“ zusammen-

geschlossen. Die Planungsgemeinschaft hat einen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) gemäß §25 Landesplanungsgesetz (LPIG) erarbeitet, der als integraler Bestandteil des Regionalplans aufzustellen ist und zugleich die Funktion eines Regionalplans und eines gemeinsamen Flächennutzungsplans gemäß § 204 BauGB übernimmt.

Der RFNP enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 657 A die Darstellungen Wohnbaufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich - ASB (Bauleitplanung / Regionalplanung).

Damit kann der Bebauungsplan 657 A aus dem RFNP entwickelt werden.

4. Stadtentwicklungskonzept

Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen als informelle Planung beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan „Flächennutzung“ als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Als Maßnahme Nr. 2.13 ist genannt: „Das Bäderkonzept beinhaltet die Schließung des Ostbads. Aus diesem Grund wird über Nachnutzungen nachgedacht. Vorstellbar ist eine Ergänzung der umliegenden Wohnbebauung. Hierzu müsste der vorhandene B-Plan geändert werden. Ebenfalls ist das benachbarte Sportzentrum zu berücksichtigen. Das Ziel der Neuordnung ist die Entwicklung von Wohnbaupotenzialen.“

Damit entspricht die Zielsetzung des Bebauungsplans 657 A der Zielsetzung des STEK 2020.

5. Landschaftsplan

Der Bebauungsplan Nr. 657 befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen.

6. Bebauungspläne

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 657 A besteht der seit 30.04.1975 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 126 -Sportzentrum Oberhausen-Ost-, der den Planbereich des Bebauungsplans Nr. 657 und darüber hinaus die westlich, südlich und östlich angrenzende Wohnbebauung sowie die jeweils angrenzenden Straßenräume umfasst.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 126 setzt für das Plangebiet 657 A „Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Sportzentrum Oberhausen-Ost)“ fest. Im Bereich der bestehenden Sporthalle, des westlich angrenzenden Wohngebäudes und des inzwischen abgerissenen Hallenbades sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Östlich der ehemaligen Schwimmhalle ist eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Entlang der Grundstücksgrenze zwischen Stellplatzanlage und den östlichen Wohnbaugrundstücken ist eine mindestens 2m hohe Mauer zu errichten, entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenzen sind Bäume auf einem Pflanzstreifen zu pflanzen. Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 126 für diesen Bereich sind: maximal dreigeschossige Bebauung, GRZ 0,4, GFZ 1,0, Flachdach.

Die umgebende Wohnbebauung ist als allgemeine Wohngebiete festgesetzt, deren überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und -linien bestimmt sind. Weitere Festsetzungen sind:

- Bereich Hausbergstraße/Hunsrückstraße:
geschlossene Bauweise, max. 2 Geschosse, GRZ 0,4, GFZ 0,8
- Bereich Eichstraße:
offene Bauweise, 2 bis 3 Geschosse, GRZ 0,4, GFZ 1,0
- Bereich Eichstraße/Beckerstraße:
offene Bauweise, maximal 3 Geschosse, GRZ 0,4, GFZ 1,0

Als Dachform ist in den Wohngebieten das Satteldach mit einer Dachneigung von 30° festgesetzt. Die umgebenden Straßen sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 126 -Sportzentrum Oberhausen-Ost- wird mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 657 -Hunsrückstraße / Beckerstraße- bzw. eines Teilbereiches für diesen Planbereich ersetzt.

7. Bestand

Bei dem Plangebiet Nr. 657 A handelt es sich um einen Teil der Fläche des sogenannten Sportzentrums Oberhausen-Ost. Westlich an das Plangebiet angrenzend besteht eine Sporthalle mit westlich angrenzendem Wohngebäude. Das östlich an die Sporthalle angrenzende Hallenbad wurde abgerissen, hier befindet sich heute eine Rasenfläche. Östlich hiervon schließt eine Stellplatzanlage an, die für die Besucher der Sporthalle und der ehemaligen Schwimmhalle dimensioniert ist. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 657 A umfasst die Fläche des ehemaligen Hallenbades, die östlich angrenzende Stellplatzfläche, Teile der Hunsrückstraße und die südlich gelegene Spielplatzfläche.

Im westlich ans Plangebiet angrenzenden Bereich befindet sich hinter der Sporthalle ein asphaltiertes Basketballfeld und östlich anschließend – im Plangebiet gelegen - ein Kinderspielplatz. Fußwege verbinden diesen Bereich mit der Hunsrückstraße und Beckerstraße. Im südlichen Planbereich stehen einige Bäume auf.

Unmittelbar vor der Fläche des ehemaligen Hallenbades liegt ein breiter Fußweg mit Rabatten und einzelnen Bäumen, einer Bushaltestelle sowie der Sporthalle zugeordneten Stellplätzen.

Die Umgebung ist vorwiegend durch zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung gekennzeichnet. Es überwiegen Mehrfamilienhäuser. Die Wohnbebauung ist sowohl in offener als auch in geschlossener Bauweise, überwiegend entlang der Straße ausgebildet.

Das Plangebiet ist über die Hunsrückstraße erschlossen, ein weiterer Anschluss an die Beckerstraße befindet sich im südöstlichen Planbereich. Dieser ist heute als Fußweg ausgebaut. In wenigen Fahrminuten sind die Autobahnen A40, A42 und A516 zu erreichen. Das Gebiet ist über Buslinien an den ÖPNV angeschlossen. Kindergarten, Grundschule sowie weiterführende Schulen sind, ebenso wie Einkaufsmöglichkeiten, in fußläufiger Entfernung bzw. im Stadtteil vorhanden.

8. Planverfahren, Änderung Verfahrensgebiet, Verfahren nach § 13a BauGB

Der Rat der Stadt hat am 13.12.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 657 gemäß §2 Abs.1 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.1 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 03.01.2011.

Im westlichen Planbereich befindet sich die städtische Sporthalle, deren Umnutzung oder Abriss nicht vorgesehen ist. Die geplanten Änderungen in diesem Bereich, insbesondere der Abriss der Hausmeisterwohnung und die Anlage zusätzlicher Stellplätze für den Hallenbetrieb, benötigen keine Änderung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans. Somit besteht für diesen Planbereich auch nicht mehr die Notwendigkeit zur Aufstellung des gesamten Bebauungsplans Nr. 657. Vor diesem Hintergrund wurde eine Aufteilung in ein westliches Plangebiet „Bebauungsplan Nr. 657 B“ und ein östliches Plangebiet „Bebauungsplan Nr. 657 A“ vorgenommen. Die Fortführung des Planverfahrens „Bebauungsplan Nr. 657 B“ ist derzeit nicht absehbar. Mit der Fortführung des Planverfahrens „Bebauungsplan Nr. 657 A“ hingegen wird weiterhin u.a. die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes nebst Erschließungsstraße und die Sicherung einer öffentlichen Grünfläche (Parkanlage, Spielplatz) vorgesehen.

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 02.09.2013 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB war vom 09.09.2013 bis 09.10.2013, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB war vom 09.09.2013 bis 23.09.2013. Die Bürgerversammlung fand am 10.09.2013 in der Aula des Bertha-von-Suttner-Gymnasiums im Stadtteil Alt-Oberhausen statt.

Bei der Vorstellung der Planung wurden die Bürger auch von der Aufteilung des Verfahrensgebiets in die Teilbereiche A und B informiert.

Der Beschluss zur Teilung des Plangebietes in die Teilbereiche A und B soll im Offenlagebeschluss folgen.

Mit dem Offenlagebeschluss soll gleichzeitig beschlossen werden, den Bebauungsplan Nr. 657 A als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) zu erarbeiten. Im Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Angesichts der Zielsetzung, diese bereits in Anspruch genommenen Flächen für bauliche Nutzungen zu sichern, ist dies zweifellos gegeben. Dabei werden Grenzwerte für die Festsetzung von Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO genannt (20.000m² bzw. 70.000m² unter der Bedingung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat). Der Planbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 8.145 m². Die Fläche liegt somit deutlich unterhalb der o.g. Schwelle. Darüber hinaus ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, was hier nicht der Fall ist. Somit ist ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB möglich und im Sinne der Verfahrensvereinfachung hier auch sinnvoll. Auf die Erstellung eines Umweltberichts wird verzichtet.

B Bebauungsplankonzept

1. Planungsanlass und -ziele

Der Bebauungsplan verfolgt die Entwicklung und Nachnutzung des Ostbades in Alt-Oberhausen. Nach Aufgabe des Hallenbades ist nun die Entwicklung eines Wohnquartiers auf der Fläche vorgesehen.

Durch den Bebauungsplan wird somit eine Anpassung an gewünschte städtebauliche Entwicklungen bzw. Nutzungsanforderungen vollzogen, die auch im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK 2020) als Maßnahme 2.13 vorbereitet wurden. Bereits das Bäderkonzept der Stadt Oberhausen beinhaltet die Schließung des Ostbades. Das Ziel der Neuordnung ist die Entwicklung von Wohnbaupotenzialen in Bauabschnitten unter Beibehaltung des vorhandenen Durchgrünungsgrades bzw. der Spielplatznutzungen. Damit wird

Die Aufgabe der Sporthalle ist nicht vorgesehen. Dennoch wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft, wie die Fläche bei vollständiger Aufgabe der Sportnutzung weiter entwickelt werden kann. Das städtebauliche Konzept sieht die abschnittsweise Entwicklung des gesamten Plangebiets Nr. 657 (Teilbereiche A und B) vor.

Mit dem Bebauungsplan wird den unter § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB genannten Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Schaffung neuer Wohngebäude in attraktiver, integrierter Lage) und den in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB genannten Belangen der von der Gemeinde

beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte (Stadtentwicklungskonzept (STEK 2020) und Bäderkonzept der Stadt Oberhausen) Rechnung getragen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 657 A werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Entwicklung eines Wohngebietes und
- Entwicklung einer Grünfläche

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Oberhausen und der stadteigenen Gesellschaft OGM.

2. Städtebauliches Konzept

Durch den Wegfall des Hallenbades werden Teile der Stellplätze auf der östlichen Stellplatzfläche nicht mehr benötigt. Im ersten Schritt sollen die notwendigen Stellplätze der Sporthalle auf die Fläche des heutigen Wohnhauses nebst Garten westlich der Sporthalle verlagert werden. Die Hausmeisterwohnung wird nicht mehr benötigt und entfällt somit. Mit dieser Maßnahme erfolgt die Zusammenfassung der Sportnutzungen im westlichen Planbereich.

Gleichzeitig kann der im Süden gelegene Spielplatz neben die Sporthalle verlagert werden. Der Bereich unmittelbar südlich der Sporthalle bleibt weiterhin der Nutzung als begrünte Spiel- und Sportfläche (derzeit Basketballfeld) erhalten. Somit entsteht ein zentraler Grünbereich, der unmittelbar an die Hunsrückstraße heranrückt. Die Verlagerung des Spielplatzes erfolgt zeitlich vor der Entwicklung der Wohnbauflächen.

Der östliche Planbereich steht nun einer Umnutzung als Wohnbaufläche zur Verfügung. Es ist die Errichtung von vier Wohnhäusern in Form von freistehenden Mehrfamilienhäusern geplant. Die südlichen Gebäude werden über eine an die Beckerstraße angebundene Wohnstraße erschlossen. Ein in Verlängerung der Straße angelegter Fußweg stellt weiterhin die direkte Verbindung von der Beckerstraße zum Spielplatz sicher. Über eine weitere Wohnstraße sind die beiden nördlichen Gebäude an die Hunsrückstraße angebunden. Die beiden Wohnstraßen sind miteinander verbunden, so dass Rettungs- oder Müllfahrzeuge das Plangebiet durchfahren können. Durch bauliche Maßnahmen, z.B. Poller, soll die Durchfahrt für den übrigen motorisierten Fahrverkehr verhindert werden. Mit diesem Konzept ist eine große Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer sichergestellt und die zentrale Grünfläche gut in den Siedlungsraum eingebunden. Private Stellplätze und Besucherstellplätze sind im östlichen Planbereich entlang der Wohnstraßen unterzubringen.

Sollte künftig auf die Sporthalle verzichtet werden, steht diese Fläche für eine weitere Wohnbebauung zur Verfügung. Gleichzeitig soll der zentrale Grünbereich erweitert werden und erhält dadurch einen anderen Zuschnitt. Es entsteht eine großzügige, fast rechteckige Grünfläche. Da die Aufgabe der Sporthalle nicht beabsichtigt und somit eine Realisierung dieser Planungsvorstellungen nicht absehbar ist, wird der Bebauungsplan Nr. 657 in die Teilbereiche A und B geteilt. Für den westlichen Teilbereich B gelten weiterhin die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 126.

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung einer qualitativ hochwertigen Lage für großzügige Wohnhäuser an der Grünanlage vor. Die Wohngebäude sind durch die bewusst gewählte offene Struktur in den Freibereich eingebettet - die Gartenflächen gehen in die öffentliche Grünfläche über, zwischen den Gebäuden bleibt der Blick auf die Grünfläche offen. Als Gebäudetyp ist die Stadtvilla denkbar. In den Gebäuden können durch ihre fast quadratischen Grundflächen optimal geschnittene Wohnungen entstehen. Die geplanten Gebäude werden mit maximal drei Vollgeschossen und einem zurückversetzten Dachgeschoss versehen. Als Dachform ist ein flachgeneigtes Pultdach denkbar. Die maximalen Gebäudehöhen sollen mit 12m Höhe (bezogen auf die Erschließungsstraße) so festgesetzt werden, dass sie die prägenden Gebäude in der Nachbarschaft nicht überschreiten und sich damit in die Umgebungsstruktur einfügen. Die geplanten Gebäude orientieren sich somit bezüglich der

Wohnform (Mehrfamilienhäuser) und der Gebäudehöhe an der in der Nachbarschaft vorzufindenden Struktur. Unmittelbar östlich, entlang der Beckerstraße befinden sich dreigeschossige, ca. 13m und 15m hohe Mehrfamilienhäuser (Hausnr. 124-128). Die zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser im südlichen Bereich (Hausnr. 110-112) besitzen eine Firsthöhe von ca. 14m. Die benachbarten Einfamilienhäuser Beckerstraße 114, 116 und 120 besitzen eine Firsthöhe von ca. 12m bzw. 10m. Südlich liegen die ca. 13m hohen Mehrfamilienhäuser Eichstraße 22 bis 40.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt durch den Anschluss an die vorhandene Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung in der Hunsrück- und Beckerstraße.

3. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Der Bebauungsplan sieht entsprechend der städtebaulichen Konzeption die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete (WA) vor. Hiermit soll der geplante städtebauliche Charakter in Anlehnung an die bestehende benachbarte Bebauung unterstützt werden. Die vorhandene Bebauung entlang der Beckerstraße und Hunsrückstraße ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Vorhandene untergeordnete Dienstleistungs-, Gastronomie- und nicht störende Gewerbebetriebe in der weiteren Umgebung sind ebenso dem Gebietstypus eines Allgemeinen Wohngebiets zuzuordnen, so dass eine verträgliche städtebauliche Gesamtstruktur angestrebt wird.

Dies korrespondiert mit den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen, der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Bereiche) und der Grünfläche zur Schaffung ruhiger Wohnbereiche. Zur Versorgung der im Plangebiet und seiner Umgebung lebenden Menschen können sich weitere Nutzungen ansiedeln, wie z.B. Dienstleister für Hausmeistertätigkeiten oder Pflegedienste.

Die vorhandene, unmittelbar ans Plangebiet angrenzende Sporthalle widerspricht dem angestrebten Gebietscharakter nicht.

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzung:

In den nach §4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Aufgrund der Zielsetzung des Bebauungsplans zur Schaffung eines attraktiven Wohnungsangebots werden Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Hierbei handelt es sich um bauliche Nutzungen, die auch heute noch nicht im Plangebiet vorhanden sind. Die Ansiedlung von Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen können tendenziell Störungen durch das Verkehrsaufkommen verursachen, was vermieden werden soll (auch wenn diese Anlagen von ihrem Emissionsverhalten generell in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig wären). Gartenbaubetriebe benötigen große Flächenbereiche, die bei Ansiedlung der gewünschten baulichen Entwicklung nicht zur Verfügung stünden.

Die ausgeschlossenen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in Gebieten außerhalb des Plangebietes zulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebiets bleibt trotz der Ausschlüsse weiterhin gewahrt.

4. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurf und der umgebenden Wohnbebauung. Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die maximale GFZ ist mit 1,2 festgesetzt. Diese Festsetzung korrespondiert mit dem Ziel des Bebauungsplans zur baulichen Innenentwicklung durch Nachverdichtung dieses Bereichs. Die Baugrundstücke werden sinnvoll genutzt. Da die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung eingehalten werden, ist diesbezüglich davon auszugehen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Auf die Festsetzung einer geringeren baulichen Dichte in den Wohngebieten wurde zugunsten der festgesetzten öffentlichen Grünfläche verzichtet. So können die Wohngebiete enger gefasst und die Grünfläche, in der (bauliche) Nutzungen weitergehend ausgeschlossen sind, großzügiger bemessen werden.

5. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO)

Mit der Festsetzung der Höhenbegrenzung baulicher Anlagen – 12 m maximale Gebäudehöhe - soll die Höhenentwicklung der Gebäude derart gelenkt werden, dass im Plangebiet die Entwicklung übermäßig hoher Baukörper ausgeschlossen wird. Die Gebäudehöhe gibt vergleichbar der Firsthöhe den höchsten Punkt des Gebäudes an, gilt aber auch für z. B. Pultdächer, die keinen First besitzen. Begründet wird diese Festsetzung mit der Zielsetzung des Bebauungsplans, die Maßstäblichkeit der Bebauung und die städtebauliche Einbindung in den Siedlungsraum mit Bezug zur angrenzenden Bebauung zu wahren. In der unmittelbaren Umgebung bestehen prägende Gebäude mit einer Firsthöhe von ca. 13 m, 14 m und 15 m.

Um die barrierefreie Gestaltung der Gebäude und die Nutzung regenerativer Energien zu fördern, darf die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen durch Aufbauten für Aufzüge und durch Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien, z.B. Photovoltaikanlagen, um maximal 1,0m überschritten werden, wenn diese Anlagen mindestens 0,5m von der Vorderkante der Fassaden zurückbleiben.

Mit der Festsetzung maximaler Gebäudehöhen kann auf die Festsetzung der Geschossigkeit verzichtet werden.

6. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten setzt der Bebauungsplan die offene Bauweise fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept, das die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern vorsieht, setzt der Bebauungsplan vier abgegrenzte, überbaubare Grundstücksflächen fest. Notwendige Abstandsflächen sind nachzuweisen.

Ziel der Festsetzung ist die Schaffung eines attraktiven Wohnquartiers. Die Wohngebäude sind durch die bewusst gewählte offene Struktur in den Freibereich eingebettet - die Gartenflächen gehen in die öffentliche Grünfläche über.

7. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Teile der Verkehrsfläche der Hunsrückstraße liegen innerhalb des Plangebiets. Entsprechend setzt der Bebauungsplan in diesem Bereich eine Verkehrsfläche fest.

Zur Erschließung der allgemeinen Wohngebiete ist die Errichtung einer Wohnstraße vorgesehen. Diese erschließt den nördlichen Bereich hin zur Hunsrückstraße und den südöstlichen Planbereich hin zur Beckerstraße. Aufgrund der Durchgängigkeit ist die Befahrung der Wohnstraße durch Fahrzeuge der Müllabfuhr und Feuerwehr auch ohne Wendeanlage möglich. Durch bauliche Maßnahmen, z. B. Poller, soll die Durchfahrt für den übrigen motorisierten Verkehr verhindert werden. Um die Errichtung der Wohnstraße als ruhige Anwohnerstraße zu sichern, ist sie als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Innerhalb der Verkehrsfläche sind Ausbuchtungen vorgesehen, die der Unterbringung der öffentlichen Besucherstellplätze dienen. Mit diesem Konzept ist eine große Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer sichergestellt und die Grünfläche gut in den Siedlungsraum eingebunden.

Aus Richtung Beckerstraße erfolgt die Verlängerung der Wohnstraße bis zur öffentlichen Grünfläche durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“. Ziel der Festsetzung ist die Sicherung der fußläufigen Erreichbarkeit der öffentlichen Grünfläche und die Herstellung einer guten Durchlässigkeit des Plangebiets für Fußgänger.

8. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V. mit § 12 Abs.6 BauNVO)

Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Flächen für Stellplätze sind entlang der Erschließungsstraße angeordnet.

Die Festsetzung korrespondiert mit den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der Grünfläche zur Schaffung ruhiger Wohnbereiche. Ziel ist die Schaffung einer offenen Baustruktur, die die Gartenfläche in die öffentliche Grünfläche übergehen lässt.

9. Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Es ist Ziel der Planung den vorhandenen Spielplatz zu sichern. Durch den Wegfall des Halenbades und der Stellplatzanlage erfolgt die Zusammenfassung der Sportnutzungen im westlich ans Plangebiet angrenzenden Bereich. Gleichzeitig kann der im Süden gelegene Spielplatz neben die Sporthalle verlagert werden. Der Bereich unmittelbar südlich der Sporthalle bleibt weiterhin der Nutzung als begrünte Spiel- und Sportfläche erhalten. Somit entsteht ein zentraler Grünbereich, der unmittelbar an die Hunsrückstraße heranrückt. Die Verlagerung des Spielplatzes erfolgt zeitlich vor der Entwicklung der Wohnbauflächen. Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Planung eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz fest.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenzen setzt der Bebauungsplan schmale private Grünflächen fest. Diese sind jeweils dem Baugebiet WA1 und WA2 zugeordnet. Ziel der Festsetzung ist die Schaffung einer gewissen Eingrünung der Verkehrsfläche hin zur bestehenden Wohnbebauung. Gleichzeitig sollen die Grünflächen die Verkehrsflächen von diesen benachbarten Wohngrundstücken unmittelbar außerhalb des Plangebietes trennen. Eine Erschließung der bestehenden Wohngrundstücke erfolgt weiterhin ausschließlich über die Beckerstraße.

10. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

(§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB und § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 86 Abs.1 Nr. 1, 4 und 5 BauO NW)

Zudem setzt der Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen in den öffentlichen und privaten Grünflächen sowie für Teile baulicher Anlagen Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen fest.

Die Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Öffentliche Grünflächen

In der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche sind 4 Bäume zu pflanzen, eine oder mehrere Gehölzflächen und ein Fußweg anzulegen. Verbleibende Freiflächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen.

Private Grünflächen

In der unüberbaubaren Fläche der festgesetzten Wohngebiete WA1 und WA2, die gärtnerisch zu gestalten ist, sind 12 Bäume zu pflanzen.

In der als private Grünfläche P1 gekennzeichneten Fläche sind Strauchpflanzungen aus Laubgehölzen oder Laubholzhecken mit einer Mindesthöhe von 1,20m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

In der als private Grünfläche P2 gekennzeichneten Fläche ist eine Laubholzhecke mit einer Mindesthöhe von 1,20m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zulässig für die gemäß den Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen ist ausschließlich die Verwendung von folgenden Baum –und Straucharten:

Bäume:

<i>Acer campestre 'Elsryk'</i>	<i>Feld-Ahorn</i>
<i>Alnus x spaethii</i>	<i>Purpur-Erle</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Coryllus colurna</i>	<i>Baumhasel</i>
<i>Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett'</i>	<i>Rotdorn</i>
<i>Crataegus prunifolia</i>	<i>Pflaumenblättriger Weißdorn</i>
<i>Liquidambar styraciflua</i>	<i>Amberbaum</i>
<i>Prunus serrulata in Sorten</i>	<i>Japanische Kirsche</i>
<i>Sorbus intermedia 'Brouwers'</i>	<i>Schmalkronige Mehlbeere</i>

Sträucher:

<i>Buxus sempervirens</i>	<i>Buchsbaum</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Roter Hartriegel</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuss</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Weißdorn</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Pfaffenhütchen</i>
<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Rotbuche</i>
<i>Ilex aquifolium</i>	<i>Stechpalme</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster</i>
<i>Lonicera xylosteum 'Clavey's Darf'</i>	<i>Rote Heckenkirsche</i>

Prunus spinosa Schlehe
Rosa arvensis Kriechende Rose

Für alle Pflanzungen gilt, dass sie bis Ende der 5. Pflanzperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplans durchzuführen sind.

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.4 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 BauO NW)

Der Bebauungsplan setzt zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Flächen und Maßnahmen fest. Insbesondere hinsichtlich von nicht zu versiegelnden Flächen und aufgrund vorhandener Bodenbelastungen für die weitere Nutzung erforderlichen Maßnahmen auf den Flächen.

Die nicht überbaubaren Flächen der Wohngebiete dürfen mit Ausnahme notwendiger Zubzw. Gartenwege sowie Stellplatzzufahrten nicht versiegelt werden. Die Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

In den Wohngebieten sind Abgrabungen nicht zulässig.

Flächen, die später nicht versiegelt oder überbaut werden (alle Grün- und Spielflächen) sind zur Unterbindung eines Direktkontaktes zwischen Anschüttungsmaterial und Mensch sowie zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht durch eine ausreichende Abdeckung mit geeignetem Bodenmaterial zu sichern.

Als Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung nachteiliger Auswirkungen für den Menschen durch Bodenbelastungen werden erforderliche Abdeckmächtigkeiten festgesetzt, die sich nach der geplanten Nutzung richten. Diese betragen im Bereich von

- *Spielbereichen mindestens 0,35 m nach gebrauchsfertig hergestelltem Zustand. Die Sohlen von Sandspielbereichen und das vegetationsfreie Umfeld der Sandspielbereiche sind mit einer Grabesperre* so zu befestigen, dass spielende Kinder sie mit den üblichen Spielwerkzeugen auch absichtlich nicht durchdringen können.*
- *Grünflächen und sonstigen unbefestigten/nicht überbauten Flächen mindestens 0,35 m nach gebrauchsfertig hergestelltem Zustand.*

**Grabesperren (z.B. ein Geogitter) sind unter der geforderten Bodenabdeckung bzw. in Sandspielbereichen unter der Spielsandschicht einzubauen. Sie müssen so beschaffen sein, dass sie mit üblichen Handwerkzeugen für Grabarbeiten (Spaten, Schaufel usw.) nicht unbeabsichtigt durchdringbar sind und tiefere Grabarbeiten auch bei Absicht erheblich erschweren würden.*

Bodenmaterialien, die zur Abdeckung und Geländegestaltung antransportiert werden, sind geeignet, wenn sie

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

Die Eignung der Bodenmaterialien ist schriftlich zu dokumentieren (siehe nachfolgende Ausführungen zum Boden).

Der gegenwärtig in den Grünflächen über der Altablagerung vorhandene humose Oberboden ist zur Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten in öffentlichen oder

privaten Grünflächen bzw. Kinderspielflächen geeignet und kann innerhalb des Bebauungsplangebietes wieder eingebaut werden.

Als Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung nachteiliger Auswirkungen für den Boden wird festgesetzt, dass beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien und der Herstellung der nicht überbauten Flächen die DIN 19731, die DIN 18915 und die materiellen Anforderungen der §§ 9 und 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten sind.

Der Einbau von Bodenmaterial erfolgt

- horizontweise, d.h. zuerst der Unterboden, danach der humose Oberboden
- nur bei trockener Witterung und ausreichend abgetrockneten Böden
- mit leichten Maschinen, vorzugsweise Raupenbagger, mit geeignetem Fahrwerk, die "vor Kopf" arbeiten können
- unter Beachtung der Gefällesituation und Vorflut um Staunässe in Mulden zu vermeiden.

Vor dem Bodenauftrag sind Unterbodenverdichtungen durch geeignete Lockerungsmaßnahmen zu beseitigen. Der neu aufgetragene Boden wird nicht mit Baumaschinen und Transportfahrzeugen befahren und wird direkt begrünt. Wenn auch der Anbau von Nutzpflanzen ermöglicht werden soll, erfolgt zur Einstellung des pH-Wertes auf Werte über 6,5 und ggfs. auch zur Verbesserung der Krume eine angemessene Kalkung.

Durch den Baustellenbetrieb entstandene Schadverdichtungen des Bodens sind durch geeignete Lockerungsmaßnahmen zu beseitigen.

Die Andienung der Baustelle erfolgt ausschließlich über die vorhandene oder die neu herzustellende Zufahrt.

Bodenmaterialien, die zur Rekultivierung und Geländegestaltung antransportiert werden sollen, sind geeignet, wenn sie

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

Die Ergebnisse der notwendigen Untersuchungen zur Eignung von Bodenmaterialien die zur Auf- oder Einbringung in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht antransportiert werden sollen, sind zur Einsichtnahme aufzubewahren.

Die Untersuchungen zur Eignung der Bodenmaterialien sind nach § 12 Abs. 3 BBodSchV vor dem Auf- und Einbringen durchzuführen. Die Nachweise zur Eignung der Bodenmaterialien müssen auch Herkunftsangaben und Beschreibungen im Sinne der DIN 19731, Nr. 5.1 und Nr. 5.2 enthalten. Im Einzelfall können weitere Untersuchungen hinsichtlich der Standort- und Bodeneigenschaften erforderlich sein. In Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde können in bestimmten Fällen Böden zur Rekultivierung verwendet werden, deren Schadstoffgehalte über den Vorsorgewerten der BBodSchV liegen.

Der Baubeginn ist der unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Zum Umgang mit Anschüttungsmaterial wird festgesetzt, dass die auf den Grundstücken ausgehobenen Anschüttungsmaterialien nach Entscheidung des Fachgutachters vor Ort umgelagert werden können. Dabei dürfen keine Gefahren im Sinne des § 4 Bundesbodenschutzgesetz entstehen. Dies kann unter Versiegelungen (Verkehrsflächen /

Fundamente/ Bodenplatten), aber auch unter geeigneten Bodenabdeckungen (s. u.) erfolgen. Die Gefahrenvermeidung im Sinne des § 4 Bundesbodenschutzgesetzes ist durch den Gutachter sicherzustellen und zu belegen. Beim Antreffen von Anschüttungsmaterialien, die sich auffällig - z. B. durch ungewöhnliche Verfärbungen, Gerüche oder Materialkonsistenzen - von dem bekannten Erscheinungsbild der Anschüttungen auf dem Grundstück abheben, empfiehlt sich eine Rücksprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen.

Aushubmassen, die auf dem Grundstück nicht wieder eingebaut werden können, sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

12. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NW)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden durch örtliche Bauvorschriften gemäß §86 BauO NW ergänzt. Insbesondere ist es Ziel dieser Festsetzungen, das äußere Erscheinungsbild der Wohnbebauung in einer gewissen Einheitlichkeit zu bestimmen, aber dennoch individuelle Gestaltungsspielräume zu belassen. Als wesentliche Gestaltungsmerkmale baulicher Anlagen gelten die Gestaltung der Dächer, Dachaufbauten und Dachgauben sowie Abgrabungen.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die Wohngebäude mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

In allen Wohngebieten sind Dachaufbauten und -gauben mit Ausnahme des Treppenhauses und Aufbauten für technische Anlagen, wie Schornstein, Fahrstuhl oder Solaranlage, nicht zulässig. Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) auf 12 m darf durch zulässige Aufbauten um maximal 1 m überschritten werden, wenn sie mindestens 0,5 m von der Vorderkante der Fassade zurückbleiben.

Einfriedungen sind nur in Form von Hecken oder auch i.V.m. Drahtzäunen zulässig. Die Höhe der Hecken muss hierbei mindestens der Höhe der Drahtzäune entsprechen. Die Hecken sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Standplätze von Abfallbehältern sind so zu gestalten, dass sie durch eine dreiseitige Umgrenzung von den Straßenverkehrsflächen her nicht eingesehen werden können. Sie sind mit geeigneter Berankung oder mit Hecken- oder Strauchpflanzungen dauerhaft zu begrünen.

13. Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet ist durch die Hunsrückstraße und die Beckerstraße erschlossen. Versorgungsleitungen, wie Strom-, Telekommunikations- und Wasserleitungen, sind in den Straßen vorhanden. Die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt über das in diesen Straßen vorhandene Kanalsystem. Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gemäß §51a Landeswassergesetz vor Ort zu versickern, zu verriesseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Das Plangebiet war bereits vor dem 1. Januar 1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, so dass die Pflichten gemäß §51a Landeswassergesetz hier nicht bestehen. Abgesehen von der Rechtsgrundlage, wird eine Versickerung von Niederschlagswasser, sofern sie im Hinblick auf die Altlastensituation und die Bodenverhältnisse schadlos möglich ist, von Seiten der Stadt Oberhausen befürwortet.

Stellplätze und die privaten Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen sowie die privaten Fußwege sowie die Standorte für Abfallbehälter sind mit versickerungsfähigem Ober- und Unterbaumaterial (z.B. Rasengitterstein, Schotterrasen, Fugenpflaster) zu versehen.

Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

C Umweltbelange

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gem. § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden. Eine Erforderlichkeit für eine formelle Umweltprüfung wird nicht gesehen.

1. Immissionsschutz

Es liegen keine Erkenntnisse über Beeinträchtigungen durch Erschütterungen im Plangebiet vor. Ebenso liegen keinerlei Erkenntnisse für eine Belastung durch Gerüche, elektromagnetische Felder und Lichtimmissionen vor. Im Rahmen bauordnungsrechtlicher Antragsverfahren greifen die gesetzlichen Vorgaben des Immissionsschutzes.

Bei städtebaulichen Neuplanungen wird aus Gründen der Vorsorge die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" angewendet. Die DIN 18005 nennt keine Grenzwerte sondern Orientierungswerte, deren Einhaltung angestrebt wird, damit die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Bauflächen verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllt werden kann. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet betrachtet und müsste daher Beurteilungspegel für Schallimmissionen von tags 55 dB(A) und nachts von 45 dB(A) einhalten.

Das Plangebiet wird vom Verkehrslärm der Hunsrückstraße und der Beckerstraße vorbelastet. Die Verkehrsgeräusche, die von der Hausbergstraße stammen, sind aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens zu vernachlässigen. Die durchschnittliche Verkehrsstärke beträgt nach Angaben der Verkehrsplanung der Stadt Oberhausen auf der Hunsrückstraße 7.727 DTV und der Beckerstraße 4.603 DTV. In einer Betrachtung der Berechnungen zur Lärmkartierung der Stadt Oberhausen, lässt sich für die geplante Wohnbebauung ein Beurteilungspegel tags von 56,4 dB(A) und nachts von 46,9 dB(A) ableiten.

Die Werte der oben genannten Lärmkartierung sind zwar mit den Orientierungswerten der DIN 18005, nicht unmittelbar vergleichbar, geben aber einen hinreichenden Anhaltspunkt zur Beurteilung der Belastungssituation. Beim Vergleich mit den Orientierungswerten, handelt es bei diesem Plangebiet um Überschreitungen der Orientierungswerte zwischen 1,4 und 1,9 dB(A), aus denen sich die Erfordernis eines passiven Schallschutzes ableitet. Es ist allerdings davon auszugehen, dass dieser Schallschutz durch die im Zuge der Einhaltung der neuen Energieeinsparverordnung zum Einsatz kommenden Bauteile und Fenster erreicht wird. Daher setzt der Bebauungsplan in diesem Fall keine speziellen Maßnahmen zum passiven Schallschutz fest.

2. Artenschutz

Nach Durchsicht der bei der Stadt Oberhausen vorliegenden Kartierungsgrundlagen und der Prüfung der landesweiten Kartierungsergebnisse des LANUV im Fachinformationssystem (FIS) wurde festgestellt, dass im Bereich des Bebauungsplans und in seiner Umgebung bisher keine planungsrelevanten Arten kartiert wurden. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch die Planung nicht betroffen.

Weitere artenschutzrechtliche Prüfschritte (z.B. eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch ein Gutachterbüro) sind aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde nicht erforderlich.

3. Kompensationsmaßnahmen

Da es sich hier um ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

4. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Unabhängig von der rechtlichen Beurteilung zum Thema "Ausgleich" (keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich) enthält das vorliegende städtebauliche Konzept gegenüber der Bestandsbebauung folgende Vermeidungs- und Minderungsansätze:

- energetisch optimierte Neubebauung
- geringe Bebauungsdichte
- optimierte Ausrichtung der Hochbauten
- Begrünung einschließlich Erhalt prägenden Baumbestandes
- Sicherung aller Grün- und Spielflächen durch eine Abdeckung mit geeignetem Bodenmaterial zur Unterbindung eines Direktkontaktes von Anschüttungsmaterial und Mensch sowie zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht

Darüber hinaus wird geprüft, ob eine Vermeidung der Einleitung der Niederschlagswässer in den Kanal geologisch, technisch und wirtschaftlich möglich ist.

5. Begrünungsmaßnahmen

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden rd. 8.000 m² überplant, die sich derzeit teilweise als Brachfläche darstellen (ehemaliges Hallenbad) oder als Stellplatz-, Spielplatz- oder Grünfläche in Anspruch genommen werden. Innerhalb dieser Fläche stocken insgesamt 33 Einzelbäume unterschiedlichen Alters und Qualität, die entfernt werden sollen. Es ist davon auszugehen, dass auf der geplanten neuen Wohnbaufläche (einschließlich der Straßen) die gesamte aktuelle Biotopstruktur ersetzt wird. Die durch das Vorhaben entfallenden Einzelbäume sind entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen zu kompensieren.

Von den 33 vorhandenen Einzelbäumen fallen 17 unter die Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen. Überschlägig sind als Ersatz für diese geschützten Bäume 22 neue Laubbaumhochstämme zu pflanzen. Die Anzahl der Ersatzbäume kann gemindert werden, falls nach Abstimmung mit dem Vorhabenträger 10 Bäume erhalten bleiben können.

Es ist Ziel der Planung, eine zentrale Grünfläche zu schaffen, die unmittelbar an die Hunsrückstraße heranrückt. Die Verlagerung des Spielplatzes in diese Grünfläche erfolgt zeitlich vor der Entwicklung der Wohnbauflächen. Der Bebauungsplan setzt hierzu eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz fest. Entlang der östlichen Plangebietsgrenzen setzt der Bebauungsplan zur Eingrünung der Verkehrsfläche schmale private Grünflächen fest.

Begrünungsmaßnahmen im Gebiet (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

- Im gesamten Plangebiet sind insgesamt 16 Laubbaumhochstämme (davon 4 in der öffentlichen Grünfläche und 12 innerhalb der festgesetzten Wohngebiete WA1 und WA2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist für Ersatz zu sorgen. Die Baumstandorte sind entweder in Gehölzpflanzungen zu integrieren oder einzeln in mindestens 6 m² große Baumscheiben zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern, niedrigen Gehölzen oder Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- Einfriedungen sind nur in Form von Hecken oder auch i.V.m. Drahtzäunen zulässig. Die Höhe der Hecken muss hierbei mindestens der Höhe der Drahtzäune entsprechen. Die Hecken sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Standplätze von Abfallbehältern sind so zu gestalten, dass sie durch eine dreiseitige Umgrenzung von den Straßenverkehrsflächen her nicht eingesehen werden können. Sie sind mit geeigneter Berankung, mit Hecken- oder Strauchpflanzungen dauerhaft zu begrünen

Private Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- In der als private Grünfläche P1 gekennzeichneten Fläche sind Strauchpflanzungen aus Laubgehölzen oder Laubholzhecken mit einer Mindesthöhe von 1,20 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- In der als private Grünfläche P2 gekennzeichneten Fläche sind geschnittene Laubholzhecken mit einer Mindesthöhe von 1,20 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Für die gemäß den textlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen sind die im folgenden aufgeführten Baum- und Straucharten zu verwenden:

Bäume:

Acer campestre 'Elsryk'	Feld-Ahorn
Alnus x spaethii.....	Purpur-Erle
Carpinus betulus.....	Hainbuche
Coryllus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett'	Rotdorn
Crataegus prunifolia.....	Pflaumenblättriger Weißdorn
Liquidambar styraciflua.....	Amberbaum
Prunus serrulata in Sorten	Japanische Kirsche
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schmalkronige Mehlbeere

Sträucher:

Buxus sempervirens	Buchsbaum
Carpinus betulus.....	Hainbuche
Cornus sanguinea.....	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna.....	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ilex aquifolium.....	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum 'Clavey's Darf'	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Kriechende Rose

Öffentliche Grünfläche

- In der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche sind 4 Bäume zu pflanzen, eine oder mehrere Gehölzflächen und ein Fußweg anzulegen. Verbleibende Freiflächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen.
- In die Grünfläche ist der durch die Planung aufzugebende Spielplatz zu integrieren. Die Verlagerung des Spielplatzes in die hergestellte Grünfläche erfolgt zeitlich vor der Entwicklung der Wohnbauflächen.

Für alle Pflanzungen gilt, dass sie bis Ende der 5. Pflanzperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplans durchzuführen sind.

6. Umgang mit Boden, Bodenbelastungen und Altlasten

Boden

Im gesamten Plangebiet sind keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr anzutreffen. Der Geltungsbereich überschneidet sich mit einer teilweise mehrere Meter mächtigen Altablagerung. Im Bereich der Grünflächen ist die Altablagerung mit humosem, schluffigen Bodenmaterial unterschiedlicher Mächtigkeit abgedeckt. Unterhalb der Altablagerung lagern schluffige Fein- bis Mittelsande und Schluffe der Flugdecksande über der schluffigen Grundmoräne. Sie wird ihrerseits von mehrere Meter mächtigen Sanden und Kiesen der Unteren Mittelerrasse der Ruhr unterlagert.

Bodenbelastungen/ Altlasten

Der Geltungsbereich überschneidet sich mit einer Altablagerung die im Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Oberhausen unter der Nummer H13.030 erfasst ist. Dabei handelt es sich um eine bis zu 4,5 m mächtige Anschüttung aus Bodenmaterial und Bauschutt, die bereits 1926 erkennbar ist und bis 1976 abschnittsweise immer weiter fortschritt. Der überwiegende Teil der Ablagerungsfläche weist nur geringe Anschüttungsmächtigkeiten von 1 – 1,5 m auf.

Folgende Gutachten liegen vor:

- *Boden- und Bodenluftuntersuchung Fläche Nr. 1 „Hunsrückstr.“* der KTB Beratungs- und Planungsgesellschaft mbH aus Oberhausen i. A. der Stadt Oberhausen vom Oktober 1996
- *Geo- und umwelttechnische Begutachtung zum Neubau von vier Mehrfamilienhäusern an der Hunsrückstraße in Oberhausen* des geologie:büros Jendrzejewski und Wefers aus Gelsenkirchen i. A. der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Oberhausen vom 15.07.2014
- *Umwelttechnische Nachuntersuchung zum Neubau von vier Mehrfamilienhäusern an der Hunsrückstraße in Oberhausen* des geologie:büros Jendrzejewski und Wefers aus Gelsenkirchen i. A. der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Oberhausen vom 10.11.2014

Wesentliche Ergebnisse der Gutachten:

- Anschüttungsmächtigkeiten: überwiegend ≤ 1 m. Lediglich im Bereich der geplanten Gebäude 1 und 2 im nördlichen Teil des Baugebietes wurden vereinzelt Mächtigkeiten bis zu 4,5 m nachgewiesen
- Anschüttungsmaterialien: Überwiegend Bodenmaterial teilweise durchsetzt mit Bauschutt, vereinzelt Vorkommen von Schlacke und Kohle.
- Analyseergebnisse: In der Bodenluft wurden keine relevanten Konzentrationen an schädlichen Gasen nachgewiesen.

In den Altablagerungsmaterialien wurden keine nutzungsrelevanten Bodenbelastungen nachgewiesen. Für Aushubmaterial, das im Rahmen der Bebauung anfällt, ist jedoch mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen, da die Materialien teilweise in die Kategorie Z2 nach der TR LAGA einzustufen sind.

Die humosen Oberböden der Grün- und Kinderspielplatzflächen wurden nach den Vorgaben der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) beprobt. Die Prüfwerte für Kinderspielflächen der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wurden überwiegend eingehalten. Lediglich für Benz(o)apyren wurde auf einer Fläche mit 3,2 mg/kg eine geringfügige Überschreitung des Prüfwertes von 2 mg/kg ermittelt.

Grundwasser: aufgrund der geringen Mächtigkeit der Anschüttungen, dem Schadstoffspektrum und den -gehalten sowie dem großen Flurabstand und den größtenteils unter der Anschüttung auftretenden bindigen Schichten ist nicht von einer Grundwasserbeeinträchtigung auszugehen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung nachteiliger Auswirkungen für den Menschen durch Bodenbelastungen:

Flächen die später nicht versiegelt oder überbaut werden (alle Grün- und Spielflächen) sind zur Unterbindung eines Direktkontaktes Anschüttungsmaterial – Mensch und zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht durch eine ausreichende Abdeckung mit geeignetem Bodenmaterial zu sichern.

Die erforderlichen **Abdeckmächtigkeiten** richten sich nach der geplanten Nutzung und betragen im Bereich von

- **Spielbereichen mindestens 0,35 m** nach gebrauchsfertig hergestelltem Zustand. Die Sohlen von Sandspielbereichen und das vegetationsfreie Umfeld der Sandspielbereiche sind mit einer Grabesperre* so zu befestigen, dass spielende Kinder sie mit den üblichen Spielwerkzeugen auch absichtlich nicht durchdringen können.
- **Grünflächen und sonstigen unbefestigten/nicht überbauten Flächen mindestens 0,35 m** nach gebrauchsfertig hergestelltem Zustand.

*Grabesperren (z. B. ein Geogitter) sind unter der geforderten Bodenabdeckung bzw. in Sandspielbereichen unter der Spielsandschicht einzubauen. Sie müssen so beschaffen sein, dass sie mit üblichen Handwerkzeugen für Grabearbeiten (Spaten, Schaufel usw.) nicht unbeabsichtigt durchdringbar sind und tiefere Grabearbeiten auch bei Absicht erheblich erschweren würden.

Bodenmaterialien, die zur Abdeckung und Geländegestaltung antransportiert werden, sind geeignet, wenn sie

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

Die Eignung der Bodenmaterialien ist schriftlich zu dokumentieren (siehe nachfolgende Ausführungen zum Boden).

Der gegenwärtig in den Grünflächen über der Altablagerung vorhandene humose Oberboden ist zur Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten in öffentlichen oder privaten Grünflächen bzw. Kinderspielflächen geeignet und kann innerhalb des Bebauungsplangebietes wieder eingebaut werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung nachteiliger Auswirkungen für den Boden

Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien und der Herstellung der nicht überbauten Flächen sind die DIN 19731, die DIN 18915 und die materiellen Anforderungen der §§ 9 und 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.

Der Einbau von Bodenmaterial erfolgt

- horizontweise, d.h. zuerst der Unterboden, danach der humose Oberboden
- nur bei trockener Witterung und ausreichend abgetrockneten Böden

- mit leichten Maschinen, vorzugsweise Raupenbagger, mit geeignetem Fahrwerk, die "vor Kopf" arbeiten können
- unter Beachtung der Gefällesituation und Vorflut um Staunässe in Mulden zu vermeiden.

Vor dem Bodenauftrag sind Unterbodenverdichtungen durch geeignete Lockerungsmaßnahmen zu beseitigen. Der neu aufgetragene Boden wird nicht mit Baumaschinen und Transportfahrzeugen befahren und wird direkt begrünt. Wenn auch der Anbau von Nutzpflanzen ermöglicht werden soll, erfolgt zur Einstellung des pH-Wertes auf Werte über 6,5 und ggfs. auch zur Verbesserung der Krume eine angemessene Kalkung.

Durch den Baustellenbetrieb entstandene Schadverdichtungen des Bodens sind durch geeignete Lockerungsmaßnahmen zu beseitigen.

Die Andienung der Baustelle erfolgt ausschließlich über die vorhandene oder die neu herzustellende Zufahrt.

Bodenmaterialien, die zur Rekultivierung und Geländegestaltung antransportiert werden sollen, sind geeignet, wenn sie

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

Die Ergebnisse der notwendigen Untersuchungen zur Eignung von Bodenmaterialien die zur Auf- oder Einbringung in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht antransportiert werden sollen, sind zur Einsichtnahme aufzubewahren.

Die Untersuchungen zur Eignung der Bodenmaterialien sind nach § 12 Abs. 3 BBodSchV vor dem Auf- und Einbringen durchzuführen. Die Nachweise zur Eignung der Bodenmaterialien müssen auch Herkunftsangaben und Beschreibungen im Sinne der DIN 19731, Nr. 5.1 und Nr. 5.2 enthalten. Im Einzelfall können weitere Untersuchungen hinsichtlich der Standort- und Bodeneigenschaften erforderlich sein. In Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde können in bestimmten Fällen Böden zur Rekultivierung verwendet werden, deren Schadstoffgehalte über den Vorsorgewerten der BBodSchV liegen.

Der Baubeginn ist der unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Umgang mit Anschüttungsmaterial

Auf den Grundstücken ausgehobene Anschüttungsmaterialien können nach Entscheidung des Fachgutachters vor Ort umgelagert werden. Dabei dürfen keinen Gefahren im Sinne des § 4 Bundesbodenschutzgesetz entstehen. Dies kann unter Versiegelungen (Verkehrsflächen / Fundamente/ Bodenplatten), aber auch unter geeigneten Bodenabdeckungen (s. u.) erfolgen. Die Gefahrenvermeidung im Sinne des § 4 Bundesbodenschutzgesetzes ist durch den Gutachter sicherzustellen und zu belegen. Beim Antreffen von Anschüttungsmaterialien, die sich auffällig - z. B. durch ungewöhnliche Verfärbungen, Gerüche oder Materialkonsistenzen - von dem bekannten Erscheinungsbild der Anschüttungen auf dem Grundstück abheben, empfiehlt sich eine Rücksprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen.

Aushubmassen, die auf dem Grundstück nicht wieder eingebaut werden können, sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Regelungsinstrumente zur Sicherung erforderlicher Maßnahmen:

Folgende Kennzeichnungen und Hinweis werden in den Bebauungsplan Nr.657 A aufgenommen und erfüllen eine Warnfunktion, die dem ordnungsgemäßen Umgang mit Boden und Bodenbelastungen dient:

Kennzeichnung:

Das Plangebiet ist gemäß § 9 (5) Nr. 3 als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind zu kennzeichnen.

Erläuterung:

Das Bebauungsplangebiet überschneidet sich mit einer Altablagerung. Das künstliche Anschüttungsmaterial besteht überwiegend aus Bodenmaterial teilweise durchsetzt mit Bauschutt. Aufgrund der Materialzusammensetzung und geringfügiger Schadstoffbelastungen sind im gesamten Plangebiet alle Grünflächen entsprechend den Anforderungen der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht herzustellen. Sofern hierfür Bodenmaterial von extern angeliefert wird, hat dieses die Vorsorgeanforderungen der Bundes- Bodenschutz und Altlastenverordnung zu erfüllen. Die erforderliche Abdeckmächtigkeit für öffentliche oder private Grünflächen sowie Kinderspielflächen beträgt 35 cm. Sandspielbereiche und ihr Umfeld sind zusätzlich durch eine Grabesperre zu sichern.

Hinweis

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. 5.1 und Nr. 5.2).

7. Umgang mit Niederschlagswasser

Grundwasser:

Der anstehende Grundwasserleiter im Plangebiet sind die kiesigen Sande der Mittelterrasse. Mit Ausnahme der Bereiche in denen anthropogenen Anschüttungen vorhanden sind, bestehen die natürlichen Deckschichten des Grundwassers aus oberflächennahen Flugsanden mit darunter liegenden Geschiebelehmen. Der Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 4 Meter. Die Grundwasserfließrichtung erfolgt Richtung Westen.

Durch das Vorhandensein der Geschiebelehme ist die Bildung von Stauwasserhorizonten oberhalb des eigentlichen Grundwassers nicht ausgeschlossen.

Das Plangebiet ist derzeit teilweise versiegelt. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen zwar neue Bauflächen, dafür entfällt ein Teil der bestehenden Versiegelung. In der Gesamtbilanz ist davon auszugehen, dass der Versiegelungsgrad ähnlich und damit ein merklicher Einfluss auf das Grundwasser durch die neue Bebauung nicht zu vermuten ist.

Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers sind damit nicht erforderlich. Der Bebauungsplan wird aber potenzielle Bauherren darauf hinweisen, aufgrund der vorhandenen Unter-

grundverhältnisse bei Errichtung unterkellerten Gebäuden, die Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen gegen Stauwässer zu prüfen.

Niederschlagswasser

Auf eine Festsetzung im Bebauungsplan, die eine Versickerung des Niederschlagswassers festlegt, wurde verzichtet, da keine Verpflichtung zur alternativen Niederschlagswasserbeseitigung nach § 51 a LWG besteht und darüber hinaus die Untergrundverhältnisse für eine Versickerung nicht unproblematisch sind.

Eine mögliche Versickerung der Dachniederschlagswasser der neuen Bebauung wird damit freiwillig erfolgen und die Schadlosigkeit im Rahmen des für die Versickerung erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren zur Versickerung geklärt.

Folgende Festsetzungen, die der örtlich begrenzten Versickerung von Regenwasser dienen und dem Vermeidungs- und Minderungsgebot entsprechen werden getroffen:

- Stellplätze und private Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

8. Klimaschutz

Mit der Klimaschutz-Novelle des Baugesetzbuches im Juli 2011 ist zur Stärkung des Anliegens der klimagerechten Stadtentwicklung § 1a BauGB um einen 5. Absatz ergänzt worden: "Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen."

Grundsätzlich zeichnet sich das Vorhaben aus Sicht des Klimaschutzes bereits durch die durch Wiedernutzung eines ehemals bebauten Grundstückes aus. Darüber hinaus lässt die Lage des Plangebietes eine günstige solare Ausrichtung erwarten und schafft die Voraussetzung für einen Standort der kurzen Wege im Hinblick auf ÖPNV, Straßennetz, Rad- und Fußwegeverbindungen, Nahversorgung sowie Schulen und Kindergärten.

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“ im Rahmen der Bauleitplanung anzuwenden. Die vorliegende städtebauliche Planung ist anhand des Oberhausener Leitfadens zum Klimaschutz in der Bauleitplanung überprüft worden (siehe Anlage). Mittels der darin benannten Kriterien wurde das Vorhaben bewertet. Die wesentlichen Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Das gemittelte Gesamtergebnis stellt mit rund 52 Punkten eine sehr gute Planung dar. Üblicherweise werden bereits 35 Punkte im Programm als sehr gutes Ergebnis eingestuft.

Die positive Bewertung ergibt sich vor allem aus dem hohen Kompaktheitsgrad der Bebauung mit 11 bzw. 14 Wohneinheiten je Gebäude bei relativ geringer Wohnungsgröße. Die Wärmeverluste je Wohneinheit werden somit bereits durch die kompakte Geometrie effektiv reduziert.

Bei der vorliegenden Grundrissplanung, die Wohnungen zu allen vier Seiten des Gebäudes ausrichtet, ist die gewählte 45° Stellung der Gebäude ein Kompromiss, um die passiven Solargewinne zumindest teilweise auszunutzen. Von Nachteil bleibt jedoch, dass die jeweils nach Nordwest bzw. Nordost ausgerichteten Fenster-Fassaden keinen guten passiven Solargewinn verbuchen können. Gerade bei Hauptwohnräumen (Wohn-, Kinder- oder Arbeitszimmer) ist dies insbesondere während der Heizperiode ungünstig. Besonders im Winter wäre eine erhöhte Tageslichtnutzung, die mit optimierten passiv-solaren Gewinnen

i.d.R. einhergeht, auch im Sinne eines Komfortgewinns, einer verbesserten Wohnqualität und auch des Stromsparens für künstliche Beleuchtung wünschenswert.

Zur möglichen Verbesserung der Planung für eine solar-energetische Optimierung empfiehlt sich, dass die Gebäudegrundrisse so ausgerichtet werden, dass möglichst viele Hauptwohnräume (Wohn- bzw. Kinder- oder Arbeitszimmer) mit den größten Fensterflächen zur Südwest- oder Südostrichtung zeigen. Um zudem Verschattungen zu verringern, sollte geprüft werden, ob die Gebäude-Abstände teilweise vergrößert werden können.

Anforderungen des ErneuerbareEnergienWärmegesetzes (EEWärmeG) sind bei der Umsetzung des Bebauungsplans einzuhalten. Zur energetischen Versorgung der Wohnungen ist die Einrichtung von Geothermie- sowie Photovoltaik- oder Solaranlagen im Bebauungsplangebiet generell zulässig. Die Ausrichtung der Wohnungen ermöglicht die passive Solarenergienutzung.

D Kennzeichnungen und Hinweise

1. Kennzeichnung

Zum Schutz der künftigen baulichen Anlagen werden im Bebauungsplan Kennzeichnungen zum Bergbau sowie zu im Plangebiet vorhandenen Bodenbelastungen (Altlasten) mit aufgenommen.

Bergbau

(gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Der Planungsbereich liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Roland“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist die CBB Holding AG i. L. Die Eigentümerin hat der Bezirksregierung mitgeteilt, dass sie nicht in der Lage ist, Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung zu erteilen, da ihr keine Unterlagen über den umgegangenen Bergbau vorliegen würden. Ebenso liegt der Planbereich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Methost“ (zu gewerblichen Zwecken).

Nach Aussage der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW hat im Bereich des Plangebiets Gewinnung von Steinkohle im tiefen- und oberflächennahen Bereich (hier in einer Teufe von ca. 80m bis ca. 100m) stattgefunden. Folgende allgemeingültige Hinweise zur Einwirkungsrelevanz der o. g. umgegangenen bergbaulichen Tätigkeiten sind der Bezirksregierung zum jetzigen Zeitpunkt möglich:

- Nach der allgemeinen Lehrmeinung sind Bodenbewegungen auf Grund von Gewinnung, die im tiefen Bereich geführt wurde, spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen.
- Die innerhalb des Plangebiets im oberflächennahen Bereich (hier in einer Teufe von ca. 80m bis ca. 100m) vorhandenen Hohlräume und/oder Verbruchzonen können ggf. zu einer Setzung der Tagesoberfläche führen.

Hinsichtlich einer gutachterlichen Einschätzung der Einwirkungsrelevanz des o.g. Bergbaus empfiehlt die Bezirksregierung, einen Sachverständigen einzuschalten und auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse ggf. eine Kennzeichnung gemäß §9 Abs. 5 BauGB vorzunehmen.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, bei der Bezirksregierung befindliche Grubenbilder einzusehen und sich über die bergbauliche Situation zu informieren. Die Einsichtnahme ist schriftlich bei der Bezirksregierung zu beantragen und kann auch von einem beauftragten Sachverständigen durchgeführt werden.

Im Bebauungsplan wird eine Kennzeichnung nach §9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB aufgenommen:

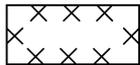
Der gesamte Planbereich liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Roland“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Methost“. Er gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß §110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980. Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherren werden gebeten Kontakt mit der Ruhrkohle AG in Herne aufzunehmen.

Siehe auch Fortschreibung der Begründung vom 18.08.2015 (Seite 28).

Altlasten

(gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnete Fläche überschneidet sich mit einer teilweise mehrere Meter mächtigen Altablagerung. Das künstliche Anschüttungsmaterial besteht überwiegend aus Bodenmaterial teilweise durchsetzt mit Bau-schutt. Aufgrund der Materialzusammensetzung und geringfügiger Schadstoffbelastungen sind im gesamten Plangebiet alle Grünflächen entsprechend den Anforderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht herzustellen. Sofern hierfür Bodenmaterial von extern angeliefert wird, hat dieses die Vorsorgeanforderungen der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung zu erfüllen. Die erforderliche Abdeckmächtigkeit für öffentliche oder private Grünflächen sowie Kinderspielflächen beträgt 35 cm. Sandspielbereiche und ihr Umfeld sind zusätzlich durch eine Grabesperre zu sichern.



Umgebung der Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

2. Hinweise

Folgende Hinweise werden

Bodenschutz

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. 5.1 und Nr. 5.2).

Stauwasser

Wegen der vorhandenen Untergrundverhältnisse ist bei der Errichtung unterkellierter Gebäude die Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen gegen Stauwässer zu prüfen.

Kampfmittel

Die alliierten Streitkräfte haben dem Land Nordrhein-Westfalen zahlreiche gegen Kriegsende aufgenommene Luftbilder zur Auswertung in der Kampfmittelbeseitigung überlassen. Anhand der Luftbilder kann der bei der Bezirksregierung bestehende staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst in vielen Fällen die Einschlagstellen von Bombenblindgängern im Gelände ausmachen.

Auch wenn eine Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorliegt, wird dennoch folgender Hinweis mit aufgenommen:

In Oberhausen hat das gesamte Stadtgebiet unter Luftangriffen gelegen. Daher muss trotz intensiver Räumtätigkeit seit Kriegsende immer noch mit Bombenblindgängern gerechnet werden. Das Innenministerium hat deshalb empfohlen, bei allen Bauvorhaben rechtzeitig vor Baubeginn beim Kampfmittelbeseitigungsdienst nachzufragen, ob Bombenblindgänger auf dem Grundstück vermutet werden.

Nach bisherigen Erkenntnissen ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Durchführung größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die mit Kunststoffrohren oder anderen Rohren, die nicht aus Eisen sein dürfen, zu stabilisieren sind. Die Überprüfung dieser Bohrlöcher übernimmt der Kampfmittelbeseitigungsdienst. Vor Durchführung der Bohrarbeiten ist ein Bohrplan zu erstellen und dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Verfügung zu stellen. Rechtzeitige Information (etwa eine Woche vorher) unter den Durchwahlnummern 825-2539 oder 825-2500 ist angebracht. Bohrungen sind mit Vorsicht durchzuführen und sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. Die Ordnungsbehörde (Tel. 825-1 oder Durchwahl 825-2538 bzw. 825-2500) ist unverzüglich zu informieren. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und die o.g. Ordnungsbehörde und / oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Tel. 0211/475 0) ist zu verständigen.

Bodendenkmal

Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der das Vorgehen bei möglichen Funden aufzeigt. Der Hinweis auf potenzielle, denkmalrechtlich relevante Bodenfunde wird mit den Belangen der Bodendenkmalpflege und der Informationspflicht für Bauwillige begründet:

Auf die Meldepflicht bei Antreffen von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen derzeit nicht vor, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf ihre Meldepflicht bei der Stadt Oberhausen (Untere Denkmalbehörde) hingewiesen werden. Bodendenkmäler und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten und die Weisung der Unteren Denkmalbehörde für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

E Ordnung des Grund und Bodens

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Oberhausen und der stadt eigenen Gesellschaft OGM Oberhausener Gebäudemanagement GmbH.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

F Kosten

Die Erschließung wird auf Kosten des Bauträgers durchgeführt. Die Erschließungsstraßen verbleiben nach Herstellung in privatem Eigentum. Daher entstehen der Stadt Oberhausen hierfür keine Kosten.

G Flächenbilanz

Größe des Plangebiets	8.145 m²
davon	
• Allgemeine Wohngebiete (WA)	4.258 m ²
• Verkehrsfläche	677 m ²
• Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.200 m ²
• öffentliche Grünfläche	1.759 m ²
• private Grünflächen	251 m ²

Bochum, 18.08.2015

Gez. Matjeka

bms Stadtplanung
Saladin-Schmitt-Straße 59
44789 Bochum
Tel.: 0234/9620204
Fax: 0234/9620209
www. bms-stadtplanung.de
post.an @ bms-stadtplanung.de

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748), in der Zeit vom 24.02.2015 bis 24.03.2015 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Oberhausen, 18.08.2015

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'I. Heber', is written over a circular official stamp.

Bereichsleiter -Stadtplanung-



Fortschreibung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 657 A –Hunsrückstraße / Beckerstraße-

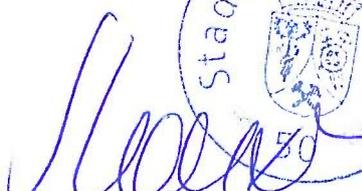
Das Kapitel D.1. Bergbau der Begründung ist auf Seite 25 sowie entsprechend im Planwerk bezüglich der Kennzeichnung wie folgt zu ergänzen:

Nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen sind im Bereich des Plangebiets in einer Teufe von ca. 80m Flöze und Grubenbaue verzeichnet, die oberflächennahen Bergbau nicht ausschließen. Ob derartiger Bergbau geführt wurde, kann allerdings erst nach Durchführung entsprechender Erkundungsmaßnahmen (z. B. Bohrungen) abschließend beantwortet werden. Diese Maßnahmen sind gutachterlich zu begleiten.

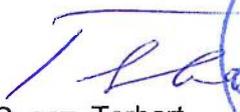
Die innerhalb des Plangebiets im oberflächennahen Bereich vorhandenen Hohlräume und/oder Verbruchzonen können ggf. zu einer Setzung der Tagesoberfläche führen.

Daher wird empfohlen im Grundstücksbereich unbedingt auf altbergbauliche Hinweise zu achten. Hierbei kann es sich um atypische Bewegungsbilder der Tagesoberfläche oder von Baukörpern handeln, die geotechnisch, gründungstechnisch oder bauphysikalisch nicht erklärbar sind. Solche atypischen Bewegungsbilder dokumentieren sich in Form von Rissbildungen in Gebäuden oder in Form von (regelmäßig wiederkehrenden) Absenkungen (Einbrüchen) und Rissbildungen der befestigten und unbefestigten Tagesoberfläche. Aber auch im Winter schnee- und eisfreie "Flecken" an der Tagesoberfläche oder im Sommer kleinräumig begrenzte Vegetationsstörungen etc. können Hinweise auf das Vorhandensein von Grubenbauen im heute noch einwirkungsrelevanten Bereich sein. Beim Vorhandensein solcher Hinweise ist dringend ein Sachverständiger einzuschalten.

Die Einsichtnahme der Unterlagen bei der Bezirksregierung Arnsberg ist durch den Grundstückseigentümer möglich. Es wird die Einschaltung eines Sachverständigen empfohlen.


L.S. gez. Lauxen

Beigeordnete

Oberhausen, 18. AUG. 2015

L.S. gez. Terhart

Bereichsleiter -Stadtplanung-

Diese dem Bebauungsplan Nr. 657 A beigefügte Begründung in der Fassung der Fortschreibung vom 18.08.2015 ist vom Rat der Stadt am 14.09.2015 als Entscheidungsbegründung beschlossen worden.

Gesetzliche Grundlage:

§ 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.10.2014 (BGBl. I, S. 1748).

Oberhausen, 02.11.2015

Der Oberbürgermeister


Schranz

