

STADT OBERHAUSEN



Bebauungsplan Nr. 742 - Alsterfeld -

in

Oberhausen - Alstaden

BEGRÜNDUNG (Stand: Frühzeitige Beteiligung)
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Allgemeines	1
A 1.	Lage des Plangebiets / Räumlicher Geltungsbereich	1
A 2.	Planungsanlass und Hauptplanungsziele	1
A 3.	Bestandssituation	2
A 4.	Bisheriges Planverfahren / Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	4
B.	Planerische Grundlagen	5
B 1.	Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung	5
B 2.	Stadtentwicklungskonzept (STEK)	9
B 3.	Einzelhandelskonzept	10
B 4.	Studie Wohnen in Oberhausen	10
B 5.	Landschaftsplan	10
B 6.	Derzeitige planungsrechtliche Situation	11
C.	Städtebauliches Konzept	11
C 1.	Bebauungskonzept	11
C 2.	Freiflächen	14
C 3.	Ruhender Verkehr	14
C 4.	Technische Erschließung	15
C 5.	Energie- und klimaschonende Optimierung	15
C 6.	Nachhaltigkeit und Familienfreundlichkeit	17
D.	Festsetzungen im Bebauungsplan	18
D 1.	Art der baulichen Nutzung	18
D 2.	Maß der baulichen Nutzung	18
D 3.	Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise	20
D 4.	Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	20
D 5.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	21
D 6.	Verkehrsflächen	21
D 7.	Flächen für Versorgungsanlagen	22
D 8.	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	22
D 9.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	22
D 10.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
D 11.	Maßnahmen für die Erzeugung und Nutzung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien	24
D 12.	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	24
D 13.	Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung	24

E.	Umweltbelange	25
E 1.	Umweltprüfung und Umweltbericht	25
E 2.	Immissionsschutz	25
E 3.	Artenschutz	25
E 4.	Altlasten und Bodenschutz	26
E 5.	Leitfaden zum Klimaschutz in der Bauleitplanung / Anforderungen Klimaschutzsiedlung	27
F.	Weitere Belange	28
F 1.	Denkmalschutz	28
F 2.	Kampfmittel	28
F 3.	Hochwassergefährdung	28
G.	Kennzeichnung	28
H.	Hinweise	29
I.	Sonstiges	30
I 1.	Eigentumsverhältnisse	30
I 2.	Bodenordnung	30
I 3.	Flächenbilanz	30
I 4.	Kosten / Finanzierung	30

A. Allgemeines

A 1. Lage des Plangebiets / Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 742 - Alsterfeld - befindet sich südwestlich des Zentrums der Stadt Oberhausen im zum Stadtbezirk Alt-Oberhausen gehörenden Stadtteil Alstaden. Es liegt in der Gemarkung Alstaden, Flur 15, und umfasst die Flurstücke Nr. 466, 467, 468, 546, 617, 690, 691, 692, 799, 812, 813 und 869. Zur Erweiterung der Zufahrtsstraße „Alsterfeld“ wurden auch Teile der angrenzenden privaten Grundstücksflächen der Gebäude Alsterfeld 8 und 10 (Flurstücke 462 und 463) in den Geltungsbereich einbezogen. Ebenso wurde das Wohngebäude Alsterfeld 12 einbezogen, um eine sinnvolle Arrondierung und Abgrenzung zu ermöglichen.

Im Wesentlichen umfasst das ca. 1,0 ha große Plangebiet die Flächen einer ehemaligen Tennishalle sowie die von der Bebelstraße ausgehende Zufahrtsstraße „Alsterfeld“.

Die derzeit vorgesehene Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann der untenstehenden Übersichtsskizze entnommen werden.

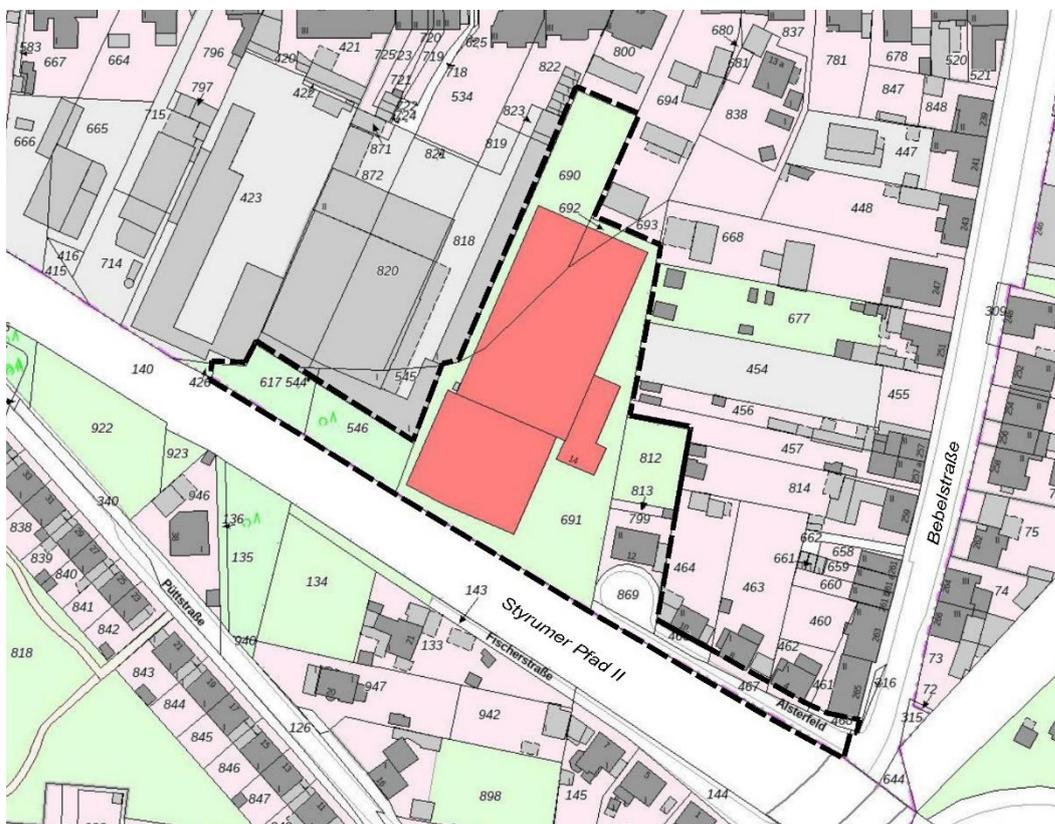


Abb. 1 Übersichtsplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches © Tim Online NRW

A 2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 742 - Alsterfeld - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die bisherige Sportanlage „Tennis-Oase Beichert“ für eine Wohnbauentwicklung umzunutzen. Für die Fläche der ehemaligen Sportanlage besteht ein Handlungsbedarf in Bezug auf eine Umnutzung, da die bisherige Nutzung als Tennishalle aufgegeben wurde und das Gelände bereits seit Jahren brach liegt. Es ist zunehmend als städtebaulicher Missstand zu bewerten.

Entsprechend der Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse aus dem Jahr 2017 besteht für den Bereich Oberhausen-Alstaden ein Bedarf an Wohnbauflächen für Einzel-, Doppel-, und Reihenhäuser. Zur Deckung dieses Bedarfes kann die brachliegende Fläche am Alsterfeld einen wichtigen Beitrag leisten. Die wesentliche planerische Zielsetzung für die Entwicklung des Gebietes ist somit eine Nachnutzung zu Wohnzwecken. Die städtebauliche Einbindung in die Umgebung, die sowohl durch gewerbliche Nutzungen als auch durch Wohnnutzung geprägt ist, kann mit Umsetzung des gewählten Planungskonzeptes gewährleistet werden.

Des Weiteren soll im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans die öffentliche Erschließung für das neue Wohngebiet mit adäquaten Ausbaustandards planungsrechtlich gesichert werden.

Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 668 – Styrumer Pfad II – Mitte – mit der Zielsetzung, die dort verlaufende ehemalige Bahnstrecke als Grünverbindung, Fuß- und Radweg zu sichern sowie Standorte für Aktionspunkte (z. B. an der Püttbrücke) zur wohnortnahen Erholung zu prüfen. Eine Anbindung des neuen Wohngebietes an die zukünftige Grün- und Wegeverbindung soll im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 742 gesichert werden.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 742 - Alsterfeld - im Wesentlichen verfolgten Hauptplanungsziele wurden nach dem Aufstellungsbeschluss ergänzt und lauten nunmehr wie folgt:

- Schaffung neuer Wohnbauflächen durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten;
- Berücksichtigung von Maßnahmen für eine klimaschonende Wohngebietsentwicklung;
- Einbindung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche Umfeld unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklung der Fuß- und Radwegeverbindung Styrumer Pfad II im südlich angrenzenden Bereich;
- Adäquate Entwicklung von Grünstrukturen und Freiflächen;
- Sicherung der Erschließung.

A 3. Bestandssituation

A.3.1 Städtebauliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücksflächen der heutigen Tennishalle, das Bestandsgebäude Alsterfeld 12 sowie die Zufahrtsstraße „Alsterfeld“. Im Südosten des Plangebietes befinden sich neben dem Grundstück für die Zufahrt, das mittlerweile vom Investor erworben wurde, kleinere Grundstücksteile im Eigentum der Stadt Oberhausen (u.a. die parzellierte Wendeanlage) und den direkten Anliegern Alsterfeld 4 und 8. Für die ehemals im Eigentum der DB Netz AG stehenden und als Bahnflächen gewidmeten Grundstücke im Plangebiet ist bereits das Freistellungsverfahren durchgeführt und die bahngedundene Zwecke aufgehoben worden. Mit diesem Schritt wurden die Voraussetzungen geschaffen, die zukünftigen öffentlichen Erschließungsanlagen an die Stadt Oberhausen zu übertragen.

Als bauliche Anlage sind im Plangebiet nur das eingeschossige Gebäude der Tennishalle sowie das Wohngebäude Alsterfeld Nr. 12 vorhanden, welche in ihrer Ausdehnung fast das gesamte zentrale Plangebiet überbaut. Nördlich und östlich an die Tennishalle angrenzend schließt ein schwer zugängliches Gelände mit Brombeergebüsch bis zum Plangebietsrand an. Das Vorhandensein einer möglichen Bunkeranlage ist im nördlichen Bereich kartiert.

Im Übergangsbereich zu dem Grundstück der Tennishalle befindet sich im Süden des Plangebietes ein städtisches Grundstück (Flurstück Nr. 869) mit einer geschotterten Fläche, die derzeit als Wendemöglichkeit genutzt werden kann.

Östlich der Tennishalle schließen großzügige Gartenflächen der Bebauung entlang der Bebelstraße an, die vereinzelt mit Nebengebäuden durchsetzt sind. Es handelt sich weitestgehend um eine traufständige Straßenrandbebauung mit überwiegend zwei Vollgeschossen und Satteldach. Des Weiteren rahmt eine ein- bis zweigeschossige Einzelhausbebauung die Zufahrt Alsterfeld im Südosten des Plangebietes ein.

Westlich des Plangebietes schließen sich gewerbliche Nutzungen entlang der Straße Heiderhöfen an. Als Betriebe sind hier u. a. ein Computerdienstleister, ein Groß- und Einzelhandel für Stoffe und Kurzwaren, ein Betrieb für den Innenausbau und ein Dienstleister für Beschichtungssysteme ansässig. Im rückwärtigen Grundstücksteil des angrenzenden Gewerbebetriebes schirmt ein eingeschossiger, zwischen 3 m und 4 m hoher, geschlossener und langgestreckter Gebäuderiegel die geplante Wohnbebauung gegenüber den vorhandenen Betrieben westlich des Plangebietes ab.

Entlang der nördlich des Plangebietes liegenden Straße „Heiderhöfen“ befindet sich eine traufständige Bebauung unterschiedlicher Höhe (ein- dreigeschossig). Zufahrten in die rückwärtigen Grundstücksteile unterbrechen die Bebauung und erschließen weitere Nebengebäude.

Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die stillgelegte Bahntrasse 2300 der ehemaligen Kursbuchstrecke 448 (Mülheim Styrum – Duisburg-Ruhrort). Für die Umnutzung der ehemaligen Bahnstrecke wurde das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 668 – Styrumer Pfad II – Mitte – eingeleitet. Das Verfahren verfolgt die Zielsetzung, die dort verlaufende ehemalige Bahnstrecke als Grünverbindung, Fuß- und Radweg zu sichern sowie Standorte für Aktionspunkte (z. B. an der Püttbrücke) zur wohnortnahen Erholung zu prüfen. Die Anbindung an die zukünftige Wege- und Grünverbindung wird im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 742 geprüft und durch entsprechende Maßnahmen planungsrechtlich gesichert.

Die stillgelegte Bahntrasse ist allerdings noch nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt (ein entsprechender Antrag wurde mit Bescheid vom 22.01.2020 abgelehnt). Die DB prüft zurzeit sämtliche stillgelegte Strecken auf eine mögliche Reaktivierung. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass eine derartige Freistellung in absehbarer Zeit aufgrund eines erneuten Antrags erfolgt oder auch ohne eine Freistellung in Abstimmung mit der Deutschen Bahn AG Maßnahmen zur Nutzung der Bahntrasse im Sinne des Wege- und Freiraumkonzepts zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden können.

Im Rahmen des erforderlichen schalltechnischen Gutachtens ist hierfür jedoch davon auszugehen, dass eine Reaktivierung der Strecke nach aktuellem Stand jederzeit möglich ist. Dies ist entsprechend zu berücksichtigen.

Des Weiteren verläuft an der südlichen Plangebietsgrenze eine Sauerstoffleitung, betrieben durch Air Liquide. Für diese Sauerstoffleitung ist ein beidseitiger Schutzstreifen von 3,0 m Breite zu berücksichtigen. Dieser Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

A.3.2 Infrastruktur

Aufgrund der integrierten Lage der Tennishalle im Stadtteil Alstaden besteht eine gut ausgebaute Infrastruktur, so dass das Plangebiet für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen besonders geeignet ist.

Zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs befindet sich das Nahversorgungszentrum Alstaden in fußläufiger Entfernung (ca. 300 - 600 m). Es umfasst den Bereich der Bebelstraße südlich der Straße „Flockenfeld“. Der Nutzungsschwerpunkt des Nahversorgungszentrums liegt im Einzelhandel, den südlichen Abschluss in Richtung des Plangebiets bildet ein Lebensmitteldiscounter. Das Angebot wird durch sonstige Dienstleistungsnutzungen ergänzt (u. a. Postagentur, Sparkasse, Friseur, Kirche).

Die Oberhausener Innenstadt sowie das Einkaufszentrum Bero-Center befinden sich ca. 3 km entfernt.

An der Bebelstraße liegen die Grundschule „Ruhschule“ und das Berufsförderungswerk; mehrere Kindertagesstätten (u.a. an den Straßen Lickenberg und Heiderhöfen sowie an der Kewerstraße) befinden sich in fußläufiger Entfernung im Umfeld des Plangebietes.

Der nahegelegene Ruhrpark sowie die daran anschließenden Ruhrwiesen bieten in kurzer Entfernung Spiel- und Naherholungsmöglichkeiten. Sportmöglichkeiten finden sich mit dem Sportplatz und der Tennisanlage an der Bürgerstraße sowie Angel- und Rudervereine im Bereich der Ruhrufer.

Damit ist insgesamt eine gute Versorgung des Plangebietes mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur gegeben.

A.3.3 Verkehr

Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist die äußere Erschließung des Plangebietes durch den Anschluss an die Bebelstraße gesichert. Es besteht eine gute Anbindung an das nördlich gelegene Nahversorgungszentrum Bebelstraße und zu den zentralen Hauptversorgungsbereichen (Innenstadt Alt-Oberhausen und Bero-Center). Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist über die Anschlussstellen Mülheim an der Ruhr sowie Mülheim-Styrum der A 40 in kurzer Entfernung gegeben.

Rund 250 m östlich des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle „Alsterfeld“. Mit der an dieser Haltestelle in 20 Minuten Taktung verkehrenden Schnellbuslinien 90 und 98 sowie der Nachtexpresslinie NE1 können der Hauptbahnhof Oberhausen, das Oberhausener Stadtzentrum und die umgebenen Stadtteile erreicht werden. Insgesamt ist damit von einem guten ÖPNV-Angebot auszugehen.

Die umliegenden öffentlichen Straßen verfügen über separate Bürgersteige, sodass ein sicherer und komfortabler Fußgängerverkehr gewährleistet ist. Zusätzlich wird in Zukunft mit dem sog. Styrumer Pfad II eine komfortable Rad- und Fußwegeverbindung entstehen, die eine Anbindung an das weiterführende Radwegenetz in der Umgebung herstellt.

A 4. Bisheriges Planverfahren / Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 742 - Alsterfeld - ist am 18.12.2017 durch den Rat der Stadt Oberhausen gefasst worden. Die öffentliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 01.02.2018.

Als nächster Verfahrensschritt erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit Bürgerversammlung nach den „Verfahrensgrund-

sätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen. Parallel hierzu findet die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Der weitere Ablauf des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB stellt sich wie folgt dar:

- Einverständnis des Rats mit dem Entwurf des Bebauungsplans und Beschluss über die öffentliche Auslegung
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist, und gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Entscheidung des Rates über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
- Inkrafttreten des Bebauungsplans durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB

Als notwendige Fachgutachten für die Aufstellung des Bebauungsplans wurden gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB folgende Untersuchungsgegenstände und -bedarfe ermittelt:

- Artenschutzgutachten (ASP I)
wurde erstellt und wird dem Vorentwurf des Bebauungsplans beigelegt
- Gefährdungsabschätzung und ergänzende Eluatuntersuchungen
wurde erstellt und wird dem Vorentwurf des Bebauungsplans beigelegt
- Verkehrsgutachten
wurde erstellt und wird dem Vorentwurf des Bebauungsplans beigelegt
- Schallschutzgutachten
befindet sich derzeit in der Erstellung und wird dem Entwurf des Bebauungsplans zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beigelegt.
- Landschaftspflegerischer Begleitplan für die Gestaltung der Grünflächen
wird dem Entwurf des Bebauungsplans zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beigelegt.
- Bodenmanagementkonzept
(u.a. für den Umgang mit belasteten Materialien und der Höhenentwicklung) wird dem Entwurf des Bebauungsplans zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beigelegt.
- Entwässerungskonzept für die schadlose Beseitigung und den Rückhalt des Niederschlagswassers
wird dem Entwurf des Bebauungsplans zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beigelegt.

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 Adressaten gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) 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.

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

B 1.1. Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

Mit Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen (GV. NRW) am 25.01.2017 ist der neue Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) am 08.02.2017 in Kraft getreten. Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat am 17.04.2018 beschlossen, den LEP NRW zu ändern und die Öffentlichkeit sowie die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen zu beteiligen. Nach Abschluss des Änderungsverfahrens sind die Änderungen des LEP durch Bekanntmachung im GV. NRW vom 05.08.2019 am 06.08.2019 in Kraft getreten.

Im LEP NRW sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sowohl textlich als auch zeichnerisch festgelegt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die im LEP NRW enthaltenen Ziele zu beachten und die Grundsätze in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.

Als textliches Ziel wird allgemein formuliert, dass die Siedlungsentwicklung flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten ist (Ziel 6.1-1). Des Weiteren wird der Innenentwicklung der Vorrang vor Inanspruchnahmen von Flächen im Außenbereich gegeben (Grundsatz 6.1-6) und somit auch die Entwicklung von Splittersiedlungen vermieden (Ziel 6.1-4).

Für Allgemeine Siedlungsbereiche besteht der landesplanerische Grundsatz der Ausrichtung auf zentralörtlich bedeutsame Allgemeine Siedlungsbereiche (Grundsatz 6.2-1). Zudem ist der Grundsatz der Nutzung des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs zu berücksichtigen (Grundsatz 6.2-2).

In der zeichnerischen Darstellung des geltenden LEP NRW ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans nachrichtlich dem Siedlungsraum zugewiesen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 742 wird das Planungsziel der Entwicklung eines Wohnquartiers verfolgt. Die Planung berücksichtigt somit die im Landesentwicklungsplan formulierten Ziele und Grundsätze für die künftige bedarfsgerechte Siedlungsraumentwicklung in Nordrhein-Westfalen.

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. Er wird den RFNP in seinem regionalplanerischen Teil künftig ersetzen.

Die in Aufstellung befindlichen Ziele des Entwurfs des Regionalplans Ruhr (Stand: 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. 4) zugewiesen.

Mit dem Entwurf des Regionalplans Ruhr wird im Kapitel 1 – Siedlungsentwicklung u. a. die Stärkung der zentralen Orte (Ziel 1.1-1) und die Weiterentwicklung der Ober- und Mittelzentren (Grundsatz 1.1-2) postuliert. Die bauleitplanerische Sicherung von Bauflächen und Baugebieten, die sich für den Wohnungsbau eignen, hat dabei bedarfsgerecht auf Basis der Siedlungsflächenbedarfsberechnung des Siedlungsflächenmonitorings Ruhr (SFM Ruh) zu erfolgen (Ziel 1.2-1). Zugleich hat sich die Siedlungsentwicklung der Kommunen innerhalb der festgelegten Siedlungsbereiche zu vollziehen (Ziel 1.3-1). Diesen derzeit im Entwurf vorliegenden Ziel- und Grundsatzfestlegungen trägt der Bebauungsplan Nr. 742 - Alsterfeld - Rechnung.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 742 verfolgten Hauptplanungsziele und die in ihm vorgesehenen Festsetzungen entsprechen somit den geplanten Zielen des Regionalplans Ruhr.

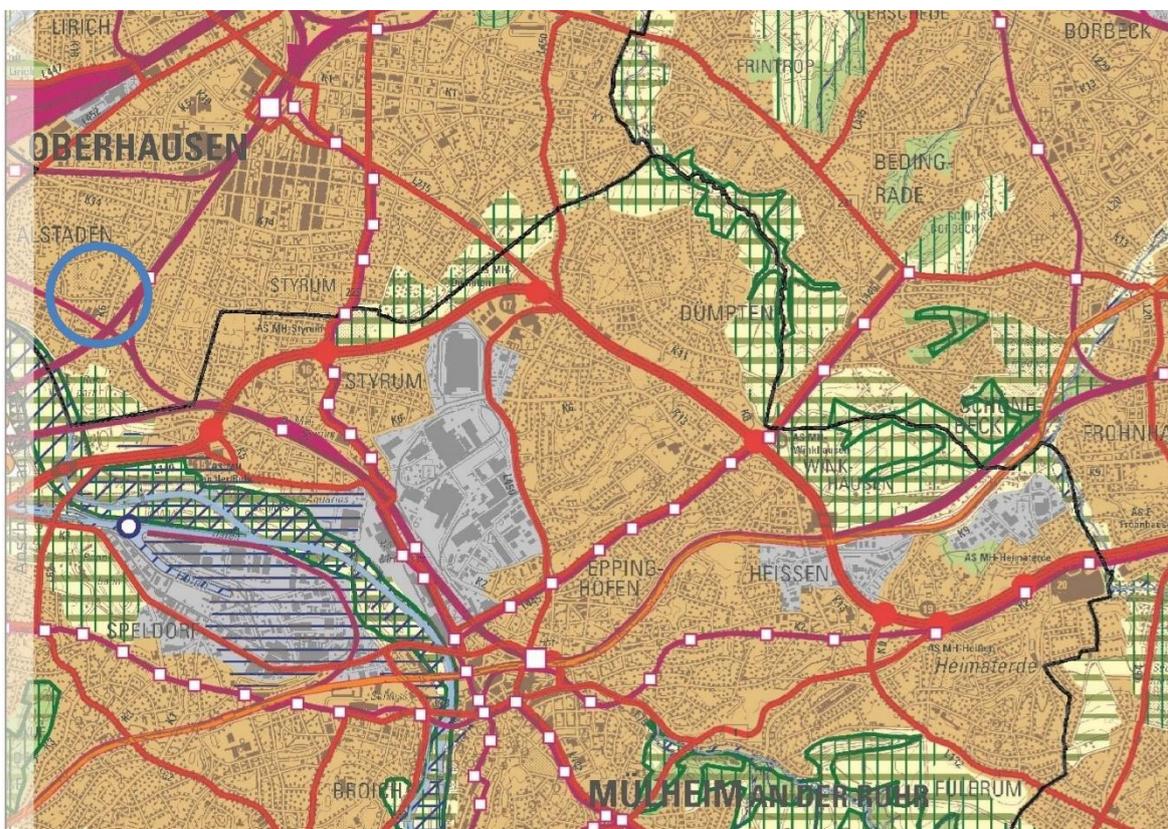


Abb. 2 Auszug aus dem Entwurf des Regionalplans Ruhr (Stand: April 2018) © RVR

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 in Kraft getreten und damit gemäß § 25 Abs. 4 LPIG Ziel der Raumordnung geworden.

Im bauleitplanerischen Teil des RFNP wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans als gemischte Baufläche dargestellt. Zugleich besteht eine Festlegung als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) im regionalplanerischen Teil des RFNP (s. Abb. 3).

Durch den beim Regionalen Flächennutzungsplan vorgegebenen Maßstab von 1:50.000 ergeben sich für die verbindliche Bauleitplanung innerhalb des Siedlungsraums auch abweichende Entwicklungsmöglichkeiten unterhalb der Regeldarstellungsschwelle von 5 ha, wenn Funktion und Wertigkeit der bestehenbleibenden Baufläche gewahrt bleiben und die Anforderungen des Immissionsschutzes bzw. das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme dem nicht entgegenstehen. Im vorliegenden Fall ist die untergeordnete Entwicklung einer Wohnbaufläche zugunsten einer nicht mehr zeitgemäßen Freizeiteinrichtung im Rahmen einer größeren gemischten Baufläche als konkretisierende Ergänzung und Fortführung der umliegenden dargestellten Wohnbauflächen anzusehen.

Unter Beachtung der Flächengröße kann die mit dem Bebauungsplan Nr. 742 verfolgte Zielsetzung der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Rahmen einer abweichenden Konkretisierung als aus dem RFNP entwickelt angesehen werden. Die Fläche stellt mit einer Größe von ca. 1 ha einen untergeordneten Teil einer größeren gemischten Baufläche dar, die in der Funktion als auch in der Wertigkeit erhalten bleibt.

Der Bebauungsplan Nr. 742 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.

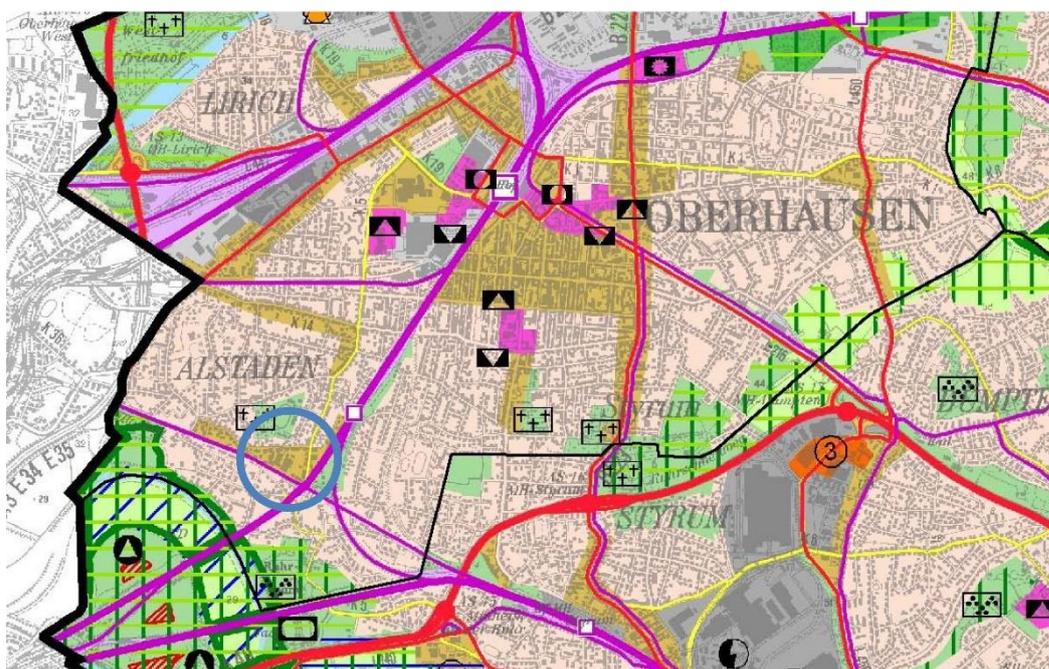


Abb. 3 Auszug aus dem RFNP © Stadt Oberhausen

B 2. Stadtentwicklungskonzept (STEK)

Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen als informelle Planung i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan zur Flächennutzung als Mischgebiet dargestellt. Die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 742 konkretisieren mit der beabsichtigten Wohnbauflächenentwicklung die Darstellungen des STEK 2020 ohne den Charakter des gesamten dargestellten Mischgebietes in Frage zu stellen. Mit der Stärkung und Förderung der Wohnnutzung liefert der Bebauungsplan Nr. 742 einen Beitrag zu den für Alstaden formulierten stadtteilbezogenen Ziele, wonach eine Entwicklung qualitativ hochwertiger neuer Baugebiete zum Zwecke des Wohnens vorgesehen ist. Im Rahmen der künftig notwendigen Überprüfungen und Anpassungen des STEK 2020 werden die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans zu ändernden Darstellungen entsprechend berücksichtigt.



Abb. 4 Auszug aus dem STEK 2020 – Plan „Flächennutzung“ © Stadt Oberhausen

Der Maßnahmenplan zum STEK 2020 enthält die Maßnahme 6.1 - Anlage von Radwegen: stillgelegte Bahnstrecke Mülheim-Styrum - Duisburg-Meiderich sowie die Maßnahme 8.22 - Verbundachse: Entwicklung im Zusammenhang mit Planung und Bau der Rad-/Fußwegverbindung Styruer Pfad (Maßnahme 63 des Emscher Landschaftsplans 2010), die direkt an das Plangebiet angrenzen.

Daher besteht eines der aus dem STEK abgeleiteten Hauptplanungsziele für das Plangebiet darin, die Entwicklung der Radwegeverbindung bei der zukünftigen Bebauung besonders zu berücksichtigen und diese zu integrieren. Ein weiteres Hauptziel besteht in der Vernetzung des Plangebietes mit der sich entwickelnden Grünstruktur.

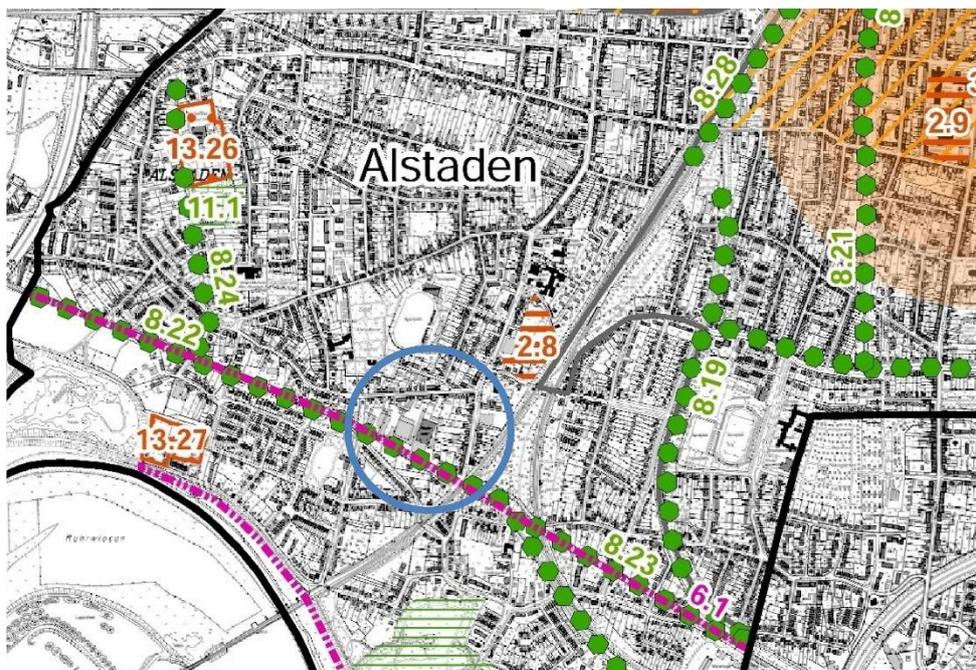


Abb. 5 Auszug aus dem STEK 2020 – Plan „Maßnahmen“ © Stadt Oberhausen

B 3. Einzelhandelskonzept

Am 26.05.2008 wurde vom Rat der Stadt das Einzelhandelskonzept für die Stadt Oberhausen beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in keinem zentralen Versorgungsbereich. Das Nahversorgungszentrum Alstaden liegt ca. 300 - 600 m und das nächstgelegene Hauptzentrum, die Oberhausener Innenstadt, ca. 3 km entfernt. Die Nahversorgung des Plangebietes ist durch die Lebensmittelmärkte an der Bebelstraße sichergestellt.

B 4. Studie Wohnen in Oberhausen

Der Rat der Stadt Oberhausen hat am 19.11.2018 den Endbericht der aktualisierten Studie „Wohnen in Oberhausen 2017“ zur Kenntnis genommen und beschlossen, dass der in diesem Gutachten vorgeschlagene Wohnungsneubau im Sinne einer angebotsorientierten Wohnungsmarktpolitik planerisch zu fördern ist.

So besteht nach den Ergebnissen der Wohnungsmarktanalyse für die Stadt Oberhausen aus dem Jahre 2017 weiterhin ein Bedarf an Wohnbauflächen für Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern unter der Voraussetzung, dass in einem bestimmten Maße Gebäude rückgebaut werden, die durch qualitativ hochwertigere Neubebauung zu ersetzen sind. Die im Plangebiet 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. Insofern stehen dessen Festsetzungen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegen.

B 6. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplans. Auch ein in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan liegt hierfür nicht vor. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 742 – Alsterfeld - liegt somit im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

An das Plangebiet grenzt im Süden der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 668 „Styrumer Pfad II -Mitte-“.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 668 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Sicherung der ehemaligen Bahnstrecke als Fuß- und Radweg,
- Sicherung der Grünverbindung und Prüfung von Standorten für die wohnortnahe Erholung.

C. Städtebauliches Konzept

C 1. Bauungskonzept

Klimaschutzsiedlung

Die EnergieAgentur.NRW hat seit dem Jahr 2009 ein Förderprogramm für 100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen aufgelegt. Voraussetzungen für eine Aufnahme in das Programm war die Berücksichtigung dezidiertester Anforderungen und Kriterien hinsichtlich der städtebaulichen Planung, der Gebäudeplanung und der Qualitätssicherung. Der Schwerpunkt liegt dabei insbesondere auf energetischen Anforderungen.

Der Investor hat sich mit der Siedlung Alsterfeld zur Aufnahme in dieses Programm beworben. Die Auswahlkommission des Landes NRW hat daraufhin dem Projekt am 11.04.2019 den Status einer „Klimaschutzsiedlung NRW – in Planung“ verliehen. Dieser begründet sich im Wesentlichen auf die folgenden Maßnahmen, die bei der Umsetzung des Projektes Berücksichtigung finden:

- Errichtung der Gebäude im Dreiliter-Standard und als KfW 55-Gebäude
- Einbau von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung
- Photovoltaikanlagen auf den nach Süden ausgerichteten Dächern
- Wärmeversorgung durch ein Nahwärmenetz mit Blockheizkraftwerk (BHKW)
- Der durch das BHKW erzeugte Strom wird in das öffentliche Netz eingespeist
- Fußbodenheizung in den Häusern
- Die Häuser werden konsequent nach Süden ausgerichtet
- Garagendächer werden mit einer Dachbegrünung versehen
- Es erfolgt ein einheitliches Grünraumkonzept mit einer Grünfläche im Südwesten, der Einfriedung der Gärten durch Hecken zu den Verkehrsflächen und der Gestaltung/ Begrünung der westlich angrenzenden Mauer.

Städtebauliches Konzept

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern vor. Nach Abbruch der noch vorhandenen Gebäudesubstanz sollen auf der Fläche insgesamt 25 Hauseinheiten realisiert werden, davon 18 als Doppelhaus- und sieben als Reihenhauseinheiten.

Zur energetischen Optimierung der Siedlung erfolgt die geplante, zweigeschossige Bebauung in stringenter Südausrichtung. Insgesamt sind fünf Gebäudezeilen vorgesehen, die jeweils zwischen zwei Hauseinheiten im Norden und bis zu acht Doppelhouseinheiten im mittleren Planbereich umfassen. Für alle Hauptgebäude sind Satteldächer geplant, sodass das geplante Wohnquartier ein einheitliches Erscheinungsbild erhält und gute Voraussetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien in Form von Photovoltaikanlagen bietet. Mit der vorgesehenen Dachform lehnt es sich zudem an die vorhandene Bebauung in der Umgebung an.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt durch Ausbau der bestehenden Anbindung der Tennishalle über die Straße „Alsterfeld“ von der Bebelstraße aus. Aufgrund der besonderen Kreuzungssituation ist die Befahrbarkeit des Einmündungsbereichs Bebelstraße / Alsterfeld mit Hilfe dynamischer Schlepplkurven sowie unter Berücksichtigung von Sichtdreiecken gutachterlich überprüft und beurteilt worden (Bebauungsplan Nr. 742 Alsterfeld der Stadt Oberhausen, Sichtfelder und Befahrbarkeit, Blanke Ambrosius, Bochum, September 2018).

Im Bestand werden die Sichtverhältnisse bei der Anfahrt für Fahrzeuge, die aus der Straße Alsterfeld auf die Bebelstraße einbiegen wollen, durch parkende Fahrzeuge eingeschränkt. Daher soll zur Gewährleistung der notwendigen Sichtfelder ein Parkplatz im Bereich der Bebelstraße entfallen. Im Ergebnis ist grundsätzlich eine verkehrssichere Befahrbarkeit des Knotenpunktes unter Zugrundelegung der maßgeblichen Rahmenbedingungen (Freihaltung der Sichtfelder) gegeben.

Unter Berücksichtigung einer geplanten Gebäudezeile im Süden des Plangebietes verschwenkt die Planstraße nordwärts, um dann am westlichen Plangebietsrand entlang der Grundstücksgrenze verlaufend die in nördlicher Richtung anschließenden geplanten Baufelder zu erschließen. Den Abschluss der geplanten öffentlichen Erschließung bildet eine Platzfläche, die verkehrstechnisch als Wendeanlage fungieren und gestalterisch/funktional für die zukünftigen Eigentümer einen wichtigen Aufenthalts- und Kommunikationsort darstellen wird.

Südlich des Plangebiets grenzt die für die Aufnahme des Fuß- und Radweges „Styrumer Pfad II“ vorgesehene, ehemalige Bahnfläche an. Der bestehende Höhenunterschied von der ehemaligen Gleistrasse zum Plangebiet wird durch eine Böschung abgefangen. Diese Böschung entlang der Straße Alsterfeld und der Gemeinschaftsgrünfläche ist erforderlichenfalls zu sichern. Die notwendigen Maßnahmen werden im späteren Verfahren festgelegt.

Die öffentlichen Erschließungsflächen weisen die notwendigen Dimensionierungen auf, damit ein aus verkehrstechnischer Sicht problemloser Verkehrsablauf im Plangebiet möglich ist. Die weiteren Grundstücke, die nicht unmittelbar an die öffentliche Erschließungsstraße angrenzen, sollen durch private Erschließungsstiche an die Planstraße angebunden werden. Zur Leerung der Müllbehälter ist ein separater Stellplatz für Mülltonnen erforderlich, da nicht alle Grundstücke unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erreicht werden können. Am Tage der Leerung sollen die Mülltonnen an Sammelstandorten im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche abgestellt werden, um Verkehrsbehinderungen durch ungeordnet abgestellte Tonnen zu vermeiden.

Zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist das städtebauliche Konzept mit 2 Varianten bezüglich des Straßenausbaus entwickelt worden. In der Variante 1 wird der heutige Straßenraum der Zufahrtsstraße „Alsterfeld“ unverändert übernommen. In der Variante 2 wird dagegen der Straßenraum zulasten angrenzender Grundstücksflächen erweitert, so dass durchgängig ein Straßenquerschnitt von mehr als 7 m ermöglicht wird. Ein solcher Ausbau würde die Anordnung zusätzlicher öffentlicher Parkplätze im Straßenraum der Zufahrtsstraße „Alsterfeld“ ermöglichen.



Abb. 6 Straßenausbauvariante 1 mit Beibehalt des heutigen Ausbaus der Straße Alsterfeld



Abb. 7 Straßenausbauvariante 2 mit Erweiterungen und Anpassungen im Verlauf der Straße Alsterfeld

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

Die Grundsätze des städtebaulichen Konzeptes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Der Umgebung angepasste bauliche Arrondierung,
- Ausweisung von Wohnbauland in angemessenem Maß,
- Zeitgemäßes, umweltverträgliches Bauen,
- Berücksichtigung der Belange einer klimagerechten Stadtentwicklung.

Eine Verflechtung des Wohngebietes mit dem Umfeld erfolgt durch eine Anbindung an die angrenzend an das Plangebiet geplante Rad- / Fußwegeverbindung im Süden. An diesem Anknüpfungspunkt wird zusätzlich eine Gemeinschaftsfläche angeordnet, die den zukünftigen Bewohnern des Wohngebietes als Aufenthalts- und Freizeitstandort dienen soll.

C 2. Freiflächen

Jeder Hauseinheit steht ein privater Einzelgarten zur Verfügung, der die wesentlichen Aufenthalts- und Erholungsfunktionen für die Bewohner bietet. Darüber hinaus ist im südwestlichen Plangebietsteil die Anlage einer gemeinschaftlich nutzbaren Grünfläche vorgesehen, die als multifunktionale Aufenthaltsfläche gestaltet werden soll. Hier sollen u.a. Bänke, sowie Spieleinrichtungen für Kinder angeboten werden. Von der Gemeinschaftsfläche aus besteht eine direkte Anbindung an den südlich des Plangebiets geplanten Fuß- und Radweg.

Ergänzt werden die hier vorgesehenen Grünstrukturen durch verpflichtende Heckenpflanzungen entlang von Privatgärten, die an die Verkehrsflächen angrenzen. Auch das langgestreckte Erscheinungsbild der westlich angrenzenden Gebäudewand des benachbarten Gewerbebetriebes soll durch die Pflanzung einer Hecke abgemildert werden. Schließlich soll auch durch die Anpflanzung von zwölf Einzelbäumen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. der Gemeinschaftsfläche der angestrebte durchgrünte Charakter der Siedlung unterstützt werden.

C 3. Ruhender Verkehr

Für die geplanten Hauseinheiten stehen ausreichend private Stellplätze zur Verfügung. Der Bedarf wird durch Festsetzung entsprechender Flächen im Bebauungsplan entweder direkt auf dem Grundstück durch Berücksichtigung einer Garage im Bauwisch (bei den Doppelhäusern) oder durch Garagen und Stellplätze in der Nähe der betreffenden Gebäude (bei den Mittelhäusern der Hausgruppen) nachgewiesen. Jeder Hauseinheit kann in der Regel eine Garage und eine vorgelagerte Abstellmöglichkeit zugeordnet werden. Lediglich für die Mittelhäuser der Wohnbebauung im allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird nur ein Stellplatz bereitgestellt. Private Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind nicht separat eingeplant und müssen in der Garage oder im Vorgarten untergebracht werden.

Entsprechend sind zur Berücksichtigung entstehender Besucherverkehre öffentliche Parkplätze innerhalb der vorhandenen und geplanten öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. So sind in der Variante 1 insgesamt 19 und in der Variante 2 ca. 22 Besucherparkplätze für Pkw im öffentlichen Raum vorgesehen.

Fahrradabstellplätze stehen im Bereich der Anbindung an den Fuß- und Radweg Styruer Pfad II zur öffentlichen Nutzung zur Verfügung.

C 4. Technische Erschließung

Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation und ggf. weiteren Medienleitungen kann über die Erweiterung der im Umfeld vorhandenen Netze erfolgen. Hinsichtlich der Wärmeversorgung soll ein Nahwärmenetz entstehen, welches von einem künftig betriebenen Blockheizkraftwerk gespeist wird.

Die Entwässerung soll durch Anschluss des Plangebietes an das vorhandene Kanalnetz erfolgen.

Im Hinblick auf die Niederschlagswasserbeseitigung ist festzuhalten, dass ein zumindest teilweiser Rückhalt im Geltungsbereich geprüft wird.

C 5. Energie- und klimaschonende Optimierung

Im Rahmen des Verfahrens erfolgt eine energieoptimierende Überprüfung des städtebaulichen Konzeptes, um dem Entwicklungsziel einer energetisch optimierten, emissionsarmen und klimaschonenden Bebauung gerecht zu werden.

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

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

Kompaktheit

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

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

Im Plangebiet sind ausschließlich Doppel- bzw. Hausgruppen vorgesehen. Hierbei erreichen Hausgruppen unter energetischen Aspekten einen guten Kompaktheitswert und entsprechen mit der Ergänzung von energetisch geringfügig schlechter zu beurteilenden Doppelhäusern insgesamt den energetischen Anforderungen von auf dem Wohnungsmarkt nachgefragten Wohnformen. Daher sollen im Plangebiet beide Bebauungsformen realisiert werden.

Stellung der Baukörper

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

Bei den im städtebaulichen Konzept dargestellten Gebäuden weisen die zu den Gärten gewandten Hauptfassaden eine optimierte Südausrichtung auf. Dadurch kann der mögliche solare Gewinn durch die südlich orientierten Fensterflächen bestmöglich genutzt werden.

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 Photovoltaik-Anlage spielt hierbei eine wesentliche Rolle für den Ertrag. Grundsätzlich ist ein möglichst senkrechtes Auftreffen der Sonnenbestrahlung auf die Module oder Kollektoren am günstigsten. Unter Berücksichtigung des Jahresmittels ergibt sich ein optimaler Neigungswinkel von 30°, für eine Photovoltaik-Anlage ein Neigungswinkel von bis zu 45°. Im Bebauungsplan wird daher ein Dachneigung von 30° bis 45° festgesetzt. Die Ausbildung geneigter Dächer unterstützt die Möglichkeit zur Realisierung einer Photovoltaik-Anlage, die im Bebauungsplan auf den nach Süden, Südwesten und Südosten ausgerichteten Dachflächen verpflichtend festgesetzt wird.

Bei der Planung handelt es sich um einen konkreten Gestaltungsentwurf, welcher durch den Bebauungsplan planungsrechtlich umgesetzt werden soll. Durch die Absicht des Investors, in dem Wohngebiet Gebäude mit einem geneigten Dach als Satteldach mit einer Dachneigung von 37° zu errichten, wird eine solare Nutzung der Dachflächen begünstigt. Damit erfüllt die Planung die Vorgabe, Dachneigungen zwischen 30° und 45° zu realisieren.

Verschattung

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

Eine Überprüfung des städtebaulichen Konzeptes erfolgte mit dem Verschattungsprogramm „SolarKompakt“. Der Planentwurf zeigt, dass die Verschattungssituation mit einer geringen Verschattung als positiv eingestuft werden kann.

Klimaschutzsiedlung Nordrhein-Westfalen

Aufgrund der örtlichen Situation des Plangebietes und der Konzeptionierung des städtebaulichen Konzeptes bot sich eine Zertifizierung als Klimaschutzsiedlung im Rahmen des Projektes „100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen“ durch die EnergieAgentur.NRW an.

Als Bestandteil der nordrhein-westfälischen Energie- und Klimaschutzstrategie sollen mit dem neuen Projekt "100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen" die wärmebedingten CO₂-Emissionen in Wohnsiedlungen weiter konsequent reduziert werden. Hierfür können alle Technologien, die zur CO₂-Einsparung geeignet sind, eingesetzt werden. Planer und Investoren haben dadurch die Freiheit, aus einer großen Bandbreite innovativer Gebäudestandards und Versorgungsvarianten auszuwählen.

Auch wenn es bei den Klimaschutzsiedlungen schwerpunktmäßig um die Vermeidung von CO₂-Emissionen geht, sollen sich die Projekte über das innovative Energiekonzept hinaus durch besondere städtebauliche und soziale Qualitäten auszeichnen. Ziel ist es, umweltverträgliches Bauen als einen wichtigen Bestandteil einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu fördern. Hierzu werden entsprechende Fördermittel bereitgestellt.

Seitens des Investors ist zur Aufnahme des Projektes bereits ein Antrag gestellt worden. Die Aufnahme in das Programm "100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen" wurde mittlerweile bestätigt. Das Projekt hat den Status „Klimaschutzsiedlung NRW“ verliehen bekommen.

Energieversorgungskonzept

Mit der Umsetzung des Konzeptes geht der Einsatz eines klimafreundlichen Energieversorgungskonzeptes einher. Hierzu ist vorgesehen, die Versorgung des geplanten Wohngebietes durch ein gasgesteuertes Blockheizkraftwerk (BHKW) herzustellen. Das Gas soll aus dem örtlichen Netz bezogen werden. Eine alternative Versorgung mit Fernwärme ist aufgrund fehlender Verfügbarkeit vor Ort nicht möglich.

Photovoltaikanlagen

Ergänzend sollen auf den Dächern der Gebäude Photovoltaikanlagen errichtet werden. Diese sind ein zentraler Bestandteil der vorgesehenen Klimaschutzsiedlung. Eventuell ergänzende Regelungen bezüglich den zu errichtenden Photovoltaikanlagen werden über den zwischen dem Investor und der Stadt Oberhausen abzuschließenden städtebaulichen Vertrag vereinbart.

C 6. Nachhaltigkeit und Familienfreundlichkeit

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

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

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

- Umnutzung einer bereits versiegelten Fläche durch die Beseitigung einer nicht mehr zeitgemäßen sportlichen Einrichtung und Aufwertung der Fläche als Beitrag zur Schaffung neuen Wohnraums, ohne weitere unversiegelte Flächen in Anspruch zu nehmen
- Umsetzung einer kompakten, flächensparenden, städtebaulich verträglichen und qualitätsvollen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung besonderer Ansprüche an den Klimaschutz (Klimaschutzsiedlung);

- Ergänzung und Arrondierung des gewachsenen Wohnquartiers als Beitrag der Innenentwicklung im Bereich Alstaden;
- Verträgliche Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereichs als Beitrag zum Schutz des Außenbereichs und zu einer „Stadt der kurzen Wege“.

D. Festsetzungen im Bebauungsplan

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

Entsprechend den vorhandenen, angrenzenden Wohnbereichen an der Bebelstraße und an den Heiderhöfen, welche als faktische Allgemeine Wohngebiete zu klassifizieren sind, werden die Baugebiete des Bebauungsplans Nr. 742 -Alsterfeld- als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 umfassen dabei die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen im Bereich der bisherigen Tennishalle. Das WA 5 umfasst das Bestandsgebäude Alsterfeld 12, welches in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wird, um den Übergang zwischen dem Bestand und der zukünftigen Straßenplanung regeln zu können.

Grundsätzlich dienen die geplanten Allgemeinen Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Im Sinne einer ergänzenden Nutzung ist daneben auch eine Nutzung einzelner Gebäude bzw. Geschosse mit wohnergänzenden Nutzungen zur Ausübung von freien Berufen oder für nicht störende Handwerksbetriebe denkbar. Im Plangebiet sollen aber zusätzliche und für das Umfeld unverträgliche Verkehrsbelastungen vermieden werden. Daher setzt der Bebauungsplan durch Text fest, dass gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen in allen Allgemeinen Wohngebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

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

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

Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse (§ 18 und 20 BauNVO)

Die geplante Wohnbebauung in Form von Doppelhäusern und Hausgruppen soll mit maximal zwei Vollgeschossen ausgeführt werden, die entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Zur Begrenzung der höhenmäßigen Entwicklung wird im Bebauungsplan die absolute Gebäudehöhe über die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe (FH) begrenzt. Diese wird durch den obersten Dachabschluss definiert. Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) wird die Höhe über dem Meeresspiegel (NHN) festgesetzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firsthöhen von 42,5 m bzw. 43,0 m ermöglichen eine Gebäudehöhe von rund 11,0 m. Das Bestandsgebäude im WA 5 wird mit der festgesetzten Firsthöhe von 42,5 m einschließlich eines baulichen Entwicklungsspielraums von ca. 1 m planungsrechtlich bestätigt.

Es wird davon ausgegangen, dass die heutige Geländeoberfläche von im Mittel 31,5 m über NHN auch die zukünftige Geländehöhe sein wird. Auf der Grundlage dieser Höhenlage wird mit den getroffenen Festsetzungen insgesamt ein verträgliches und harmonisches Einfügen des baulich-räumlichen Erscheinungsbildes der neuen Bebauung in den Siedlungsbereich sichergestellt. Zusätzlich wird mit einer derartigen Geschossigkeit eine Bauweise ermöglicht, die mit ihrer Kompaktheit und einem günstigen A/V-Verhältnis einen Beitrag zur Energieeinsparung leistet.

Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der Orientierungswerte für die Obergrenze der BauNVO (§ 17 BauNVO) auf 0,4 festgesetzt. Für die Berechnung der maßgeblichen Grundstücksfläche sind gem. § 21a Abs. 2 BauNVO in den für die Neubebauung vorgesehenen allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des jeweiligen Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen zu gleichen Anteilen hinzuzurechnen.

Die Grundflächenzahl darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Allerdings wäre bei einer vollständigen Einbeziehung der o.g. Flächen für einige Grundstücke die zulässige Überschreitung nicht einzuhalten. Dies ergibt sich aufgrund der beabsichtigten Parzellierung der Einzelgrundstücke mit zum Teil geringeren Grundstücksgrößen (insbesondere für Mittelhäuser). Obwohl es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans um einen klassischen „Angebotsplan“ handelt, bildet das Planvorhaben eines konkreten Investors die Planungsgrundlage. Die Nichteinhaltung der GRZ II resultiert deshalb nur aus der beabsichtigten Einzelveräußerung von Einfamilienhausgrundstücken.

Um das angestrebte bauliche Konzept in der abgestimmten Form umzusetzen, sind auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 BauNVO die Flächen von Garagen mit einer extensiven Dachbegrünung bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl nur zu 50 % einzurechnen. Dies gilt auch für Garagenzufahrten und Stellplätze, sofern sie mit versickerungsfähigen Oberflächen ausgeführt werden, die einen Abflussbeiwert von max. 0,5 besitzen. Auf diese Weise wird eine dem städtebaulichen Konzept entsprechende Ausnutzung ermöglicht. Gegenüber der heutigen, fast vollständig versiegelten Fläche, entsteht mit der Umsetzung der Planung im gesetzlichen Rahmen eine angemessene, verträgliche Dichte. Für die kompakte und optimiert platzierte Bebauung erfolgt auf einer heute fast vollständig versiegelten Fläche eine intensive aber flächensparende Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen, jedoch mit geringeren Grundstückstiefen als in vergleichbaren Baugebieten.

Mit der Öffnung bei der Berechnung der sog. GRZ II sind keine Beeinträchtigungen der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu befürchten; auch ändern sich die Anforderungen an die verkehrstechnische Erschließung nicht. Abschließend stehen keine sonstigen öffentlichen Belange der vorgenannten Berechnungsweise entgegen.

Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Für die geplanten WA-Gebiete wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung der Geschossflächenzahl kann eine zweigeschossige Bebauung gemäß der städtebaulichen Planung realisiert werden.

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

Gemäß der im Umfeld vorherrschenden städtebaulichen Prägung der benachbarten Wohnbauflächen wird für die Baugebiete im Bebauungsplan eine offene Bauweise festgesetzt. Diese wird auf der Grundlage der städtebaulichen Konzeption dahingehend konkretisiert, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, 3 und 4 ausschließlich Doppelhäuser und im den WA 2 Doppelhäuser und Hausgruppen vorgesehen sind. Für das bestandsgebundene Baugebiet WA 5 werden Einzel- und Doppelhäuser als zulässig festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der neu ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 sollen durch Baugrenzen festgesetzt werden, die durchgängig eine Tiefe von 11,5 Metern aufweisen. Mit dieser Tiefe wird das beabsichtigte städtebauliche Konzept planungsrechtlich umgesetzt und gesichert; es besteht lediglich ein geringfügiger Spielraum in der Positionierung und Ausgestaltung der geplanten Bebauung.

Aufgrund der engen Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen werden Überschreitungen der Baugrenzen für ebenerdige Terrassen und Terrassentrennwände um bis zu 3,0 Meter gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt, um diese bauliche Anlagen im Anschluss an die Gebäude zu ermöglichen. Eine Überschreitung der Baugrenzen für die wie Gebäude in Erscheinung tretenden sonstigen Anlagen (z.B. Terrassenüberdachungen, Wintergärten und Garagen) soll dagegen nicht ermöglicht werden.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen sichert zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen eine Vorgartenzone von in der Regel mindestens 2 m. Eine Ausnahme bildet die Hausgruppe nördlich des Quartiersplatzes mit einer geringeren Vorgartenzone.

Für das Grundstück Alsterfeld 12 wird über die Festsetzungen einer 13 m tiefen überbaubaren Grundstücksfläche das heutige Gebäude einschließlich eines Gestaltungsspielraums bestätigt.

D 4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Die städtebauliche Planung des Wohngebietes sieht pro Haus und Grundstück den Nachweis von in der Regel zwei Abstellmöglichkeiten für PKW vor. Lediglich für die Mittelhäuser der Wohnbebauung im allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird nur ein Stellplatz bereitgestellt.

Der Stellplatznachweis erfolgt im Plangebiet in Form von Garagen und Stellplätzen, die zumeist im Grenzabstand der Gebäude auf den Baugrundstücken errichtet werden. Die zweite Abstellmöglichkeit kann in der Regel auf der Zufahrt zu der Garage nachgewiesen werden, da diese Zufahrten jeweils Tiefen von mindestens 5 Metern ab der angrenzenden Verkehrsfläche aufweisen.

Im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB soll die Bodenversiegelung durch die nachzuweisenden privaten Garagen / Stellplätze auf einen unbedingt erforderlichen Grundstücksanteil reduziert werden. Stellplätze und Garagen für die Baugebiete sollen daher ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dafür festgesetzten Flächen zulässig sein.

Im Süden des Plangebietes ist die Anlage einer gemeinschaftlichen Grünfläche vorgesehen, die u.a. auch Spielmöglichkeiten bieten soll. Die Fläche in einer Größe von ca. 1.080 qm wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB als Gemeinschaftsfläche mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsgrünfläche / Spielplatz festgesetzt. Sie ist anteilig den geplanten Baugrundstücken zu gleichen Anteilen hinzuzurechnen.

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

In den neu geplanten allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude soll der städtebaulichen Zielsetzung, ein Wohnquartier in Form einer Einfamilienhausbebauung zu realisieren, ausdrücklich Rechnung getragen werden. In Hinblick auf die Auslastung der vorhandenen sozialen Infrastruktur und der Verkehrsinfrastruktur ist die Beschränkung der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf der einen Seite erforderlich und auf der anderen Seite verträglich.

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

Öffentliche Verkehrsfläche

Das Rückgrat der inneren Erschließung besteht aus einer öffentlichen Erschließung, die das Plangebiet von der Bebelstraße über die südliche Straße Alsterfeld parallel zum geplanten Styrumer Pfad II (Rad- / Fußwegeverbindung) erschließt. Der Anschluss an die Bebelstraße erfolgt direkt nördlich des Styrumer Pfades II, der die Bebelstraße an dieser Stelle unterquert. Die Straße Alsterfeld nimmt als Zufahrt zum Wohngebiet die zur Verfügung stehenden Verkehrsflächen in Anspruch und wird durch öffentliche Senkrechtparkplätze im Bereich der bestehenden Aufweitung im Übergang zum Grundstück der ehemaligen Tennisanlage begleitet. Der erforderliche Ausbau der Straße Alsterfeld soll als Mischverkehrsfläche erfolgen. Im Bebauungsplan wird sie daher als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Zwischen der Straße Alsterfeld und dem geplanten Styrumer Pfad II liegt ein Höhenunterschied vor, der durch eine Böschung überwunden wird. Die Böschung soll erforderlichenfalls durch entsprechende Maßnahmen (Absturzsicherungen) gesichert werden, welche im späteren Verfahren festgelegt werden.

Innerhalb des geplanten Wohngebietes soll die bis zu einem abschließenden Wendepunkt verlaufende öffentliche Erschließungsstraße ebenfalls als Mischverkehrsfläche ausgestaltet werden. Sie wird im Bebauungsplan entsprechend als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Innerhalb der Mischverkehrsfläche befinden sich Besucherstellplätze als Längs- bzw. Senkrechtparkplätze dezentral im Gebiet verteilt. Auf diese Weise können – je nach Ausbauzustand der Straße Alsterfeld – 19 bis 22 Besucherparkplätze realisiert werden.

Mit dem Ausbau der neu zu erstellenden öffentlichen Mischverkehrsfläche auf der baulichen Entwicklungsfläche in einer Breite von 8,5 m kann ein reibungsloser Verkehrsablauf im Plangebiet gewährleistet werden. Bestehende Grundstücksverhältnisse und Bestandssituationen erfordern abschnittsweise (Zufahrt Alsterfeld, Engstelle südlich des Quartiersplatzes) auch eine geringere Breite der öffentlichen Erschließung. Die öffentliche Erschließungsstraße mündet in einem Quartiersplatz, der verkehrstechnisch in einer Breite von 21,3 m als Wendeanlage fungieren und gestalterisch für die zukünftigen Eigentümer Aufenthaltsqualitäten aufweisen soll. Im Straßenraum der Wendeanlage werden Standorte berücksichtigt, an denen zu den Leerungstagen die Mülltonnen von Gebäude abgestellt werden können, die nicht unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche erschlossen sind.

Zur Verknüpfung des Plangebietes mit dem Umfeld ist in Richtung der zukünftigen Rad-/ Fußwegeverbindung „Styrumer Pfad II“ eine öffentliche Fußwegeverbindung geplant. Die

Anbindung wird in einer Breite von 3,0 m als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Die Herstellung der öffentlichen Erschließung erfolgt durch den Investor der Planung gemäß den Ausbaustandards und hinsichtlich der Gestaltung in Regie der Stadt Oberhausen.

Private Verkehrsfläche

Die weiteren, östlich und nördlich der öffentlichen Erschließung gelegenen Grundstücke sollen durch private Erschließungsstiche in unterschiedlicher Breite an die Planstraße angebunden werden. Aufgrund der geringen Zahl an Hauseinheiten ist jeweils die Ausgestaltung als Privatstraße vorgesehen. Die privaten Erschließungsanlagen werden insgesamt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

D 7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Zuge der Umsetzung des Konzeptes soll ein klimafreundliches Energieversorgungskonzept verfolgt werden. Es ist die Versorgung des geplanten Neubaugebietes durch ein Blockheizkraftwerk beabsichtigt, welches im Bereich der Wendeanlage zentral im Plangebiet errichtet werden soll. Im Bebauungsplan wird hierfür eine 5,0 x 7,0 m große Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Kraft-Wärme-Kopplung“ festgesetzt.

D 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im südlichen Plangebiet verläuft unterirdisch eine Hauptversorgungsanlage, betrieben durch Air Liquide. Hierbei handelt es sich um eine Sauerstoffleitung, für die ein beidseitiger Schutzstreifen von je 3,00 m von Bebauung freizuhalten ist. Die Leitung wird als unterirdische Gasfernleitung planungsrechtlich bestätigt. Der Schutzstreifen entlang der Gasfernleitung ist ebenfalls in der Planzeichnung dargestellt.

D 9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Um die Zugänglichkeit der Gemeinschaftsanlage zu sichern, wird die festgesetzte Gemeinschaftsfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsgrünfläche / Spielplatz“ zusätzlich als mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt.

Der außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen liegende Bereich des Schutzstreifens der Air Liquide Gasleitung wird als mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Air Liquide Deutschland GmbH zu belastende Fläche festgesetzt. Mit der Festsetzung werden die bestehenden Rechte planungsrechtlich abgesichert.

D 10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

Für die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen ist auf mindestens 80 % der Dachfläche eine Dachbegrünung mit einer Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht von 10 cm vorzunehmen. Begrünte Dachflächen bilden stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen, die Ersatzlebensräume und Teillebensräume für standortangepasste Tiere wie Insekten bieten. In Verbindung mit Biotopstrukturen in der Umgebung

tragen sie zu einer Vernetzung von Lebensräumen bei. Zudem leisten Dachbegrünungen insbesondere bei den nicht ausreichend versickerungsfähigen Böden einen Beitrag zur dezentralen Rückhaltung und verzögerten Ableitung des Oberflächenwassers und zur Entlastung der innerstädtischen Kanalisation. Sie wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich Dachflächen weniger aufheizen, binden Staub und fördern die Wasserverdunstung. Effektive Dachbegrünungen sind innerstädtisch wichtige Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel.

Um auf den relativ kleinen Gartenflächen der Privatgrundstücke eine Mindesteingrünung zu sichern, dürfen Gartenflächen mit Ausnahmen von Zu- und Gartenwegen, Stellplatz- und Garagenzufahrten, Müllstandorten und Sitzplatzbereichen nicht befestigt werden und sind gärtnerisch zu bepflanzen. Es sind mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Auch für die Vorgärten wird eine ähnliche Festsetzung getroffen, die die Versiegelung auf den privaten Flächen auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränken soll. Demnach wird gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW 2018 festgesetzt, dass befestigte Flächen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten dürfen. Als Vorgarten wird die Fläche zwischen Gebäudefassade und deren gedachten Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze und Straßenbegrenzungslinie, von der aus das Haus mit der Zuwegung erschlossen ist, definiert.

Auf der Grundlage des § 44 LWG i. V. m. § 9 Abs. 1. Nr. 20 BauGB wird zudem festgesetzt, dass Stellplätze und die privaten Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen mit versickerungsfähigen Ober- oder Unterbaumaterial (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Fugenpflaster o. ä.) zu versehen sind. Hierbei ist ein Abflussbeiwert von 0,5 einzuhalten. Diese Festsetzung dient der Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt. Durch die Verwendung von entsprechenden Materialien kann die Lebensraum- und Filterfunktion des Bodens sowie die Bodenwasser-/Grundwasseranreicherung zumindest teilweise erhalten werden, auch bei Böden, für die keine Versickerung von Niederschlagswasser gefordert werden kann. Hierdurch fließt ein Teil des Niederschlagswassers nicht oberirdisch ab, sondern kann in unterliegende Bodenschichten versickern. Neben einer Pufferwirkung bei Extremniederschlägen wird hiermit die Kühlleistung des Bodens durch erhöhte Verdunstungsabkühlung aktiviert, was sich positiv insbesondere auf die Temperatur der bodennahen Luftschichten auswirkt.

Zur Durchgrünung des Plangebietes wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB festgesetzt, dass an den sechs zeichnerisch festgesetzten Standorten mittel- bis großkronige, heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Weitere sechs mittel- bis großkronige, heimische Laubbäume sind unter Berücksichtigung verkehrstechnischer Erfordernisse innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen (z.B. im Bereich von Längsparkstreifen). Die vorgesehene straßenbegleitende Baumanpflanzung innerhalb und angrenzend der öffentlichen Verkehrsflächen trägt zur wesentlichen Schattenspende und zur verminderten Wärmeabgabe der Straßenflächen bei, was zu einer Verbesserung des Kleinklimas führt. Zudem wird der Charakter einer gemischt genutzten Wohnstraße sowie der eines Allgemeinen Wohngebietes bestärkt.

Zur Einfassung der Gartenflächen gegenüber den Verkehrsflächen sowie zur gestalterischen Eingrünung der Gebäuderückwand des angrenzenden Gewerbebetriebes sollen Hecken im öffentlichen Straßenraum bzw. im Bereich der Privatgärten angepflanzt werden. Diese Heckenpflanzung werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b

BauGB festgesetzt. Entlang den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen sind heimische, standortgerechte Hecken mit mindestens 4 Pflanzen je laufendem Meter anzupflanzen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft als mindestens 50 cm breite und mindestens 1,0 m hohe Hecke zu erhalten; ausfallende Heckenpflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.

D 11. Maßnahmen für die Erzeugung und Nutzung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Zur Unterstützung der Planungsabsicht, ein innovatives Wohnquartier als Klimaschutzsiedlung zu errichten und dies langfristig zu erhalten, wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB die Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen auf den nach Süden, Südwesten und Südosten ausgerichteten Dachflächen festgesetzt.

D 12. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Erforderliche Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden im weiteren Verfahren bei Bedarf aus den Ergebnissen eines schalltechnischen Gutachtens abgeleitet und in diesem Kapitel erläutert.

D 13. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW 2018)

Zur Sicherung eines harmonischen Gestaltungsrahmens soll der Bebauungsplan gemäß § 89 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB für die geplante Bebauung besondere Gestaltungsregeln vorsehen.

Es wird festgesetzt, dass aneinandergebaute Hauseinheiten von Doppelhäusern und Hausgruppen mit der gleichen Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung zu gestalten sind, der Dachüberstand ist identisch auszubilden. Weiterhin soll eine einheitliche Dachform vorgesehen werden. Daher wird festgesetzt, dass für die Hauptbaukörper nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° zulässig sind. Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

Das baulich-räumliche Erscheinungsbild von Baugebieten wird zudem wesentlich durch die Ausprägung der Dachflächen bestimmt. Um eine einheitliche Dachlandschaft in den neuen Baugebieten zu gewährleisten, sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 Dachgauben und Dacheinschnitte nicht zulässig. Auch glänzende Dacheindeckungen sind mit Ausnahme von In-Dach-Solaranlagen unzulässig.

Da die Bebauung in diesem Fall von einem Investor erstellt wird und die genaue Gestaltung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt wird, kann von einer zunächst einheitlichen Gestaltung der Siedlung ausgegangen werden. Die gestalterischen Festsetzungen dienen daher insbesondere dem dauerhaften Erhalt des einheitlichen Erscheinungsbildes.

E. Umweltbelange

E 1. Umweltprüfung und Umweltbericht

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass für die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht gem. der gesetzlichen Anlage nach § 2a Satz 2 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet. Der Umweltbericht wird ein eigenständiger Teil dieser Planbegründung.

Die Neubebauung ist als Aufwertung einer derzeit brachliegenden Fläche zugunsten einer behutsamen wohnbaulichen Arrondierung anzusehen. Der Umgang mit der vorhandenen Vegetation soll frühzeitig im aufzustellenden landschaftspflegerischen Begleitplan bewertet und dokumentiert werden.

Die weiteren Belange des Umweltschutzes werden dezidiert im Umweltbericht aufgeführt.

E 2. Immissionsschutz

Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen auf das Plangebiet wird im weiteren Verfahren ein Schallschutzgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse werden bis Entwurfsfassung für die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in die Begründung eingestellt.

E 3. Artenschutz

Zur Beurteilung der Bedeutung des Bebauungsplangebietes erfolgte im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Artenschutzgutachten Bauvorhaben Alsterfeld in Oberhausen-Alstaden, Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Leser Albert Bielefeld GbR, Bochum März 2018) hinsichtlich der Situation und Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere im Februar 2018 eine Begehung der Gebäude und Außenanlagen.

Die Untersuchung kommt zu der Einschätzung, dass obwohl derzeit keine Hinweise zum Vorkommen planungsrelevanter Arten im Bereich des Bebauungsplangebietes vorliegen, aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen ein Vorkommen einzelner Fledermaus- und Vogelindividuen nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Die Gehölzrodung erfolgt außerhalb der Fortpflanzungsperiode in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Ist die Gehölzrodung in diesem Zeitraum nicht möglich, sind die Bäume vor Durchführung der Rodungsarbeiten im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch qualifizierte Personen auf Brutvorkommen von Vögeln und auf Fledermausbesatz zu untersuchen. Höhlen, die nicht von Fledermäusen oder Vögeln besetzt sind, sind zu verschließen. Im Falle eines Besatzes muss die Rodung nach Verlassen der Höhlen bzw. der Nester erfolgen. Die Untersuchung ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde auf Anfrage nachzuweisen.
- Der Abriss der Gebäude ist in den Herbst- / Wintermonaten zwischen Oktober und Ende Februar durchzuführen. Innerhalb dieses Zeitraumes sind besetzte Wochenstuben mit immobilen Jungtieren nicht zu erwarten. Sollte ein Abriss des Nebengebäudes außerhalb der Wochenstubenzeit nicht möglich sein, ist sicherzustellen, dass keine

Fledermäuse potenzielle Hohlräume hinter der Holzverblendung des Daches als Quartier nutzen. Dazu ist unmittelbar vor dem Abbruch des Gebäudes eine einmalige Ein- / Ausflugkontrolle per Detektorbegehung durch qualifiziertes Fachpersonal durchzuführen. Im Fall eines Besatzes hat der Abriss erst nach dem Verlassen des Quartiers zu erfolgen. In diesem Fall wären zusätzlich Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anlage von Ersatzquartieren) umzusetzen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen durch die Planung die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden hinweislich in den Bebauungsplan aufgenommen. Zusätzlich werden entsprechende Regelungen in den zwischen dem Investor und der Stadt Oberhausen abzuschließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

E 4. Altlasten und Bodenschutz

Um die Bodenbeschaffenheit im Plangebiet beurteilen zu können, wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt (Gefährdungsabschätzung, OWS Ingenieurgeologen, Greven 12.04.2017).

Die Bewertung der Gefährdungssituation erfolgte darin für die drei Wirkungspfade Boden-Grundwasser, Boden-Mensch und Boden-/Bodenluft.

Beim Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist festzuhalten, dass bei den Feststoffuntersuchungen die LAWA-Maßnahmenschwellenwerte von PAK (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) erreicht oder überschritten werden. Zur Prüfung, ob eine Verfrachtung von PAK in den Grundwasserbereich möglich ist, wurden Eluatuntersuchungen oder direkte Grundwasseruntersuchungen erforderlich. Diese Eluatuntersuchung wurde am 10.10.2017 durchgeführt (Kurzmitteilung, OWS Ingenieurgeologen, Greven 10.10.2017). Dabei wurde die mögliche Verfrachtung von PAK aus den Auffüllungsböden nach der Entsiegelung bzw. dem Abbruch auf Grundlage der vorhandenen Erkundungsergebnisse bewertet. Die Eluatuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sich eine Gefährdung des Wirkungspfades Boden – Grundwasser nicht ableiten lässt.

Die Bodenuntersuchung kommt für den Wirkungspfad Boden-Mensch zu dem Ergebnis, dass auf den derzeit unversiegelten Teilflächen schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vorliegen. Eine vertiefende Untersuchung nach § 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ist jedoch erst nach Abbruch der vorhandenen Bausubstanz (Tennishalle, versiegelte Flächen) bzw. der Entfernung der vorhandenen Vegetation sinnvoll, da infolgedessen die oberflächennahe Situation durchgreifend verändert wird.

Die Untersuchungen des Wirkungspfades Bodenluft ergaben keine Befunde, aus denen sich eine Gefährdung für die geplante Wohnbebauung ableiten lässt.

Im Verlauf des Verfahrens wird ein Bodenmanagementkonzept erarbeitet. In diesem Zuge wird in Abstimmung mit den Fachbehörden festgelegt, welche weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden sollen. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan eingearbeitet.

E 5. Leitfaden zum Klimaschutz in der Bauleitplanung / Anforderungen Klimaschutzsiedlung

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

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

Mit dem Leitfaden werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung wichtiger Voraussetzungen für eine energieeffiziente Stadt,
- Reduktion des CO₂-Ausstoßes gemäß den nationalen Zielen und z. B. denen des kommunalen Klimabündnisses,
- frühzeitige Berücksichtigung der Klimaschutzbelange im Planungsprozess,
- energetische Optimierung von Planungen,
- Erschließung von Energiesparpotenzialen und damit auch Senkung von Energiekosten,
- Verwendung als internes Instrument zur Entscheidungsvorbereitung in der Stadtverwaltung,
- Bestandteil der gesetzlich vorgeschrieben Abwägung,
- Vorbildwirkung der Kommune durch Etablierung zukunftsweisender energetischer Standards,
- Information von Bauträgern, Planenden und Öffentlichkeit.

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

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

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

Da die geplante Bebauung als Klimaschutzsiedlung entsprechend der Vorgaben des NRW-Programms „100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen“ konzipiert ist, sind die relevanten Kriterien dieses Programms einzuhalten. Soweit möglich, wird die Einhaltung der Kriterien über die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sichergestellt. Weitere Regelungen, die dagegen nicht unter die Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplanes fallen, werden in den städtebaulichen Vertrag einfließen.

F. Weitere Belange

F 1. Denkmalschutz

Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen derzeit nicht vor, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Daher wird im Bebauungsplan auf die Meldepflicht von Bodendenkmälern nach § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) hingewiesen.

F 2. Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Da aber Kampfmittel nie völlig auszuschließen sind, wird in den Bebauungsplan ein Hinweis auf das weitere Vorgehen bei einem Kampfmittelverdacht aufgenommen.

F 3. Hochwassergefährdung

Gemäß den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf zum Einzugsgebiet der Ruhr befinden sich Teile des Plangebietes bei einem extremen Hochwasser bei Versagen oder Überflutung des Hochwasserdeiches in einem Gefahren- bzw. Risikobereich. Hierzu wird ein entsprechender Hinweis zur Information von Interessenten und Bauwilligen aufgenommen.

G. Kennzeichnung

Das Baugrundstück liegt über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Altstaden“ sowie über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Karl“. Nach Mitteilung der Bezirksregierung Arnsberg wurde in diesem Bereich bis in die 1970er Jahre Steinkohleabbau (>100 m Tiefe) betrieben.

Der letzte Abbau, der auf den Bereich eingewirkt haben könnte, wurde wohl 1972 eingestellt. Da nach allgemeiner Lehrmeinung bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbaubende abgeklungen sind, werden Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen nicht für erforderlich gehalten. Dennoch wird zur Information von Bauwilligen die folgende textliche Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021. Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherren werden gebeten Kontakt mit den zuständigen Bergwerkseigentümern aufzunehmen.

H. Hinweise

Die folgenden Hinweise 1 - 5 werden in den Bebauungsplan aufgenommen; weitere Hinweise werden im weiteren Verfahren auf Grundlage von gutachterlichen Aussagen oder von Angaben der Behörden berücksichtigt:

1. Bodendenkmalpflege

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG NW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Oberhausen (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Xanten hingewiesen werden. Bodendenkmal und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten und die Weisungen der Denkmalbehörden für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

2. Kampfmittelfunde

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

3. Hochwassergefährdung

Gemäß den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf zum Einzugsgebiet der Ruhr befinden sich Teile des Plangebietes bei einem extremen Hochwasser bei Versagen oder Überflutung des Hochwasserdeiches in einem Gefahren- bzw. Risikobereich.

Die Informationen über potentielle Überflutungshöhen bei verschiedenen Hochwasserlagen können entsprechend bei der zuständigen Behörde (Bezirksregierung Düsseldorf) unter www.flussgebiete.nrw.de eingesehen werden.

4. Ferngasleitungstrasse

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Sauerstoff-/Stickstoff-Fernleitung der AIR LIQUIDE Deutschland GmbH. Sämtliche Maßnahmen innerhalb des Schutzstreifens in einer Breite von 3,0 m beidseitig des Leitungsverlaufes sind mit dem Leitungsträger abzustimmen.

5. Artenschutz

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen planungsrelevanter Tierarten folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Die Gehölzrodung hat außerhalb der Fortpflanzungsperiode in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.

- Ist die Gehölzrodung in diesem Zeitraum nicht möglich, sind die Bäume vor Durchführung der Rodungsarbeiten im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch qualifizierte Personen auf Brutvorkommen von Vögeln und auf Fledermausbesatz zu untersuchen. Höhlen, die nicht von Fledermäusen oder Vögeln besetzt sind, sind zu verschließen. Im Falle eines Besatzes muss die Rodung nach Verlassen der Höhlen bzw. der Nester erfolgen. Die Untersuchung ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde auf Anfrage nachzuweisen.
- Der Abriss der Gebäude ist in den Herbst- / Wintermonaten zwischen Oktober und Ende Februar durchzuführen. Sollte ein Abriss des Nebengebäudes außerhalb der Wochenstubezeit nicht möglich sein, ist sicherzustellen, dass keine Fledermäuse potenzielle Hohlräume hinter der Holzverblendung des Daches als Quartier nutzen. Dazu ist unmittelbar vor dem Abbruch des Gebäudes eine einmalige Ein- / Ausflugkontrolle per Detektorbegehung durch qualifiziertes Fachpersonal durchzuführen. Im Fall eines Besatzes hat der Abriss erst nach dem Verlassen des Quartiers zu erfolgen. In diesem Fall wären zusätzlich Kompensationsmaßnahmen (z.B. Anlage von Ersatzquartieren) umzusetzen.

I. Sonstiges

I 1. Eigentumsverhältnisse

Die für eine Wohnbebauung vorgesehenen Entwicklungsflächen befinden sich in der Verfügungsberechtigung eines privaten Unternehmens. Der Zufahrtsbereich steht im Eigentum des Investors, der Stadt Oberhausen und den Eigentümern der Grundstücke Alsterfeld 4, 8 und 12.

I 2. Bodenordnung

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

I 3. Flächenbilanz

Allgemeine Wohngebiete (WA)	6.773 m ²
• <i>Davon Neubebauung (WA 1 – WA 4)</i>	6.265 m ²
• <i>Davon Bestandsbebauung (WA 5)</i>	508 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	2.672 m ²
Private Verkehrsflächen	550 m ²
Fläche zur Versorgung	35 m ²
Geltungsbereich gesamt	10.030 m²

I 4. Kosten / Finanzierung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes ist für die Stadt Oberhausen nicht mit Kosten verbunden. Sämtliche Kosten werden durch den Investor gedeckt. Eine Sicherung erfolgt über einen vor Satzungsbeschluss zu schließenden städtebaulichen Vertrag.

Langfristig entstehen Kosten für die dauerhafte Unterhaltung der öffentlichen Verkehrsflächen, die mit ca. 1.200 Euro/Jahr eingeschätzt werden.

aufgestellt, 27.01.2022

atelier stadt & haus