STADT OBERHAUSEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34
– Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße –

in

Oberhausen-Klosterhardt

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

BEGRÜNDUNG

in der Fassung der Fortschreibung vom 24.01.2022

1. AUSFERTIGUNG

rheinruhr.stadtplaner
henning schmidt diplomingenieure

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines 4
1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich 4
2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele 4
3. Bestandssituation 5
3.1. Städtebauliche Gegebenheiten 5
3.2. Infrastruktur 7
3.3. Verkehr 7
4. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB 8
5. Bisheriges Planverfahren /Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 8
B Planerische Grundlagen 10
1. Ziele der Raumordnung/Vorbereitende Bauleitplanung 10
1.1. Landesentwicklungsplan (LEP NRW) 10
1.2. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP) 11
1.3. Regionalplan Ruhr (RVR) 11
2. Stadtentwicklungskonzept (STEK 2020) 12
3. Einzelhandelskonzept (EHK) und Studie Wohnen in Oberhausen 2017 13
4. Landschaftsplan 14
5. Derzeitige planungsrechtliche Situation 14
C Städtebauliches Konzept 14
1. Bebauungskonzept 14
2. Freiflächen 16
3. Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr 17
4. Technische Erschließung 17
5. Energie- und klimaschonende Optimierung 19
6. Gesunde Stadt 22
D Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan 25
1. Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplans 25
2. Geltungsbereich VBB / VEP 25
3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 26
4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 26
5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 29
6. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 29
7. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) 30
8. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 30
9. 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 BauGB) 31
10. Gehrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 33

11. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) 33
12. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 33
13. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW) 37
13.1. Gestalterische Festsetzungen 37
Dachform 37
Solare Warmwasser- und Photovoltaikanlagen 37
13.2. Beseitigung von Niederschlagswasser 37

E Umweltverträglichkeit 38

1. Allgemeines 38
2. Baumschutz 38
3. Eingriffsregelung / Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich 41
4. Artenschutz 43
5. Naturdenkmal 45
6. Boden 45
7. Wasser 47
8. Klimaschutz in der Bauleitplanung 49
9. Immissionen 51
10. Katastrophenschutz (Seveso-III-Richtlinie) 53
11. Vermeidungs- und ökologische Minderungsmaßnahmen 53

F Kennzeichnung 55

1. Bergbau (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB) 55

G Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB) 55

1. Naturdenkmal 55

H Hinweise 56

I Wasserwirtschaftliche Belange 59

J Abwägung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB 59

K Bodenordnung / Grunderwerb 60

L Kosten 60

M Durchführungsvertrag 61

N Flächenbilanz 61

A Allgemeines

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Oberhausen im zum Stadtbezirk Osterfeld gehörenden Stadtteil Klosterhardt. Es umfasst in Gänze die Flurstücke Nr. 357, 923 und 924, Flur 8, Gemarkung Osterfeld. Die Größe beträgt 10.785 m².

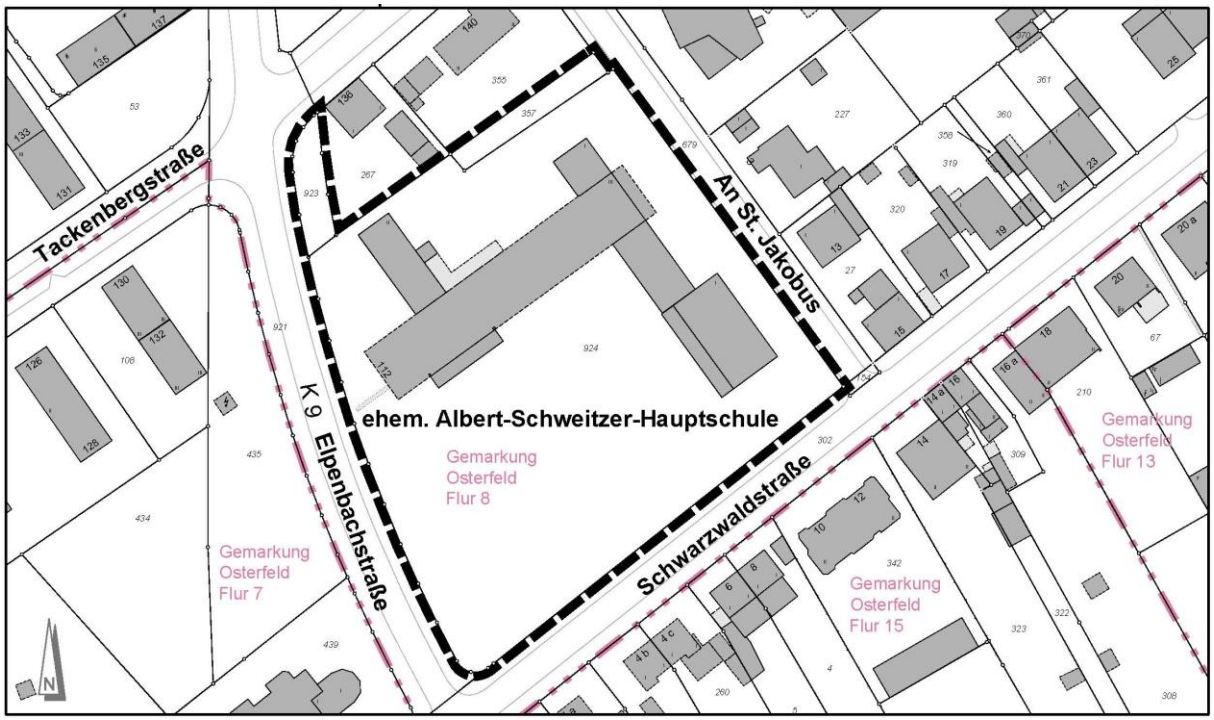


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 © Stadt Oberhausen

2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele

An der Elpenbachstraße im Oberhausener Stadtteil Klosterhardt befindet sich das Grundstück der ehemaligen städtischen Albert-Schweitzer-Hauptschule. Der Schulbetrieb wurde im Jahr 2017 eingestellt. Ein Wiederaufleben der Nutzung ist aufgrund fehlender Bedarfe nicht absehbar. Die Schulgebäude sind noch vorhanden, stehen jedoch leer. Die Stadt Oberhausen hat das überwiegende Grundstück, bis auf einen kleinen herauskragenden Teilbereich im Nordwesten (Flurstück Nr. 923), an die Vorhabenträgerin veräußert, die dort bedarfsgerechtes neues Wohnen im Geschosswohnungsbau entwickeln möchte.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines in Kraft getretenen Bebauungsplans. Da es sich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil befindet, wäre es nach § 34 BauGB zu bewerten. Auf dieser Grundlage ließe sich die vorgesehene Wohnbebauung nicht realisieren. Daher ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

In der Stadt Oberhausen besteht weiterhin ein Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Nach den Ergebnissen der Studie „Wohnen in Oberhausen 2017“[1] ist der Neubau wichtig, um die Versorgung mit gefördertem Wohnraum, insbesondere hinsichtlich Altengerechtigkeit und Barrierefreiheit, qualitativ zu verbessern. Die Fläche an der Elpenbachstraße eignet sich dabei in

1 IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Berlin und Timourou Wohn- und Stadtraumkonzepte, Droyßig – August 2018, S. 149;
https://serviceportal.oberhausen.de/suche/-/egov-bis-detail/dienstleistung/51772/show

besonderem Maße für die Entwicklung von entsprechendem Wohnbauland. Zum einen handelt es sich bei der Umnutzung des Schulgrundstücks um eine Innenentwicklung; umgebend befindet sich bereits Wohnbebauung, die durch die Umnutzung der Fläche arrondiert werden kann. Zum anderen zeigt sich die Fläche hinsichtlich ihrer guten Anbindung an die vorhandene Infrastruktur als besonders geeignet. Für die Versorgung mit Gütern des täglichen bis mittelfristigen Bedarfs befinden sich Einrichtungen an der Dorstener Straße, aber auch an der Teutoburger Straße in fußläufiger Entfernung. Dies gilt auch für die sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen und Kindertageseinrichtungen. Die Planung trägt somit auch zur Sicherung und Stärkung des Stadtteils bei.

Im Eckbereich der Elpenbachstraße mit der Tackenbergstraße befindet sich ein Grundstücksteil des ehemaligen Schulgrundstücks, der bereits durch die GrundstücksnachbarInnen eines Wohngrundstücks als Gartenbereich genutzt wird (Flurstück Nr. 923). Die Stadt Oberhausen hat diese Fläche bereits an diese benachbarten GrundstückseigentümerInnen veräußert und beabsichtigt die Fläche langfristig durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als private Grünfläche zu sichern.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 werden nunmehr folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines reinen Wohngebiets,
- Festsetzung einer privaten Grünfläche;
- Regelung der notwendigen Erschließung.

3. Bestandssituation

3.1. Städtebauliche Gegebenheiten

Im Plangebiet befindet sich derzeit das Gelände der ehemaligen Albert-Schweitzer-Hauptschule. Dabei handelt es sich um ein rechtwinklig angeordnetes Gebäudeensemble, das einen Hof zur Elpenbach- und Schwarzwaldstraße ausbildet.

Das dreigeschossige Hauptgebäude der ehemaligen Schule befindet sich im Nordwesten des Plangebiets. Entlang der Straße An St. Jakobus liegt die Sporthalle der ehemaligen Schule. Hinzu kommen mehrere Anbauten und Nebengebäude. Sämtliche Gebäude verfügen über Flachdächer. Aufgrund mangelnder Instandhaltung seit der Einstellung des Schulbetriebs sowie aufgrund eines Brands stellt sich die Bausubstanz derzeit als baufällig dar. Gegenüber der Umgebung liegt das ehemalige Schulgelände um ca. 1,5–3,0 m tiefer, was durch Böschungen entlang der Straßen An St. Jakobus, Schwarzwald- und Elpenbachstraße ausgeglichen wird. Der ehemalige Schulhof ist dagegen weitgehend eben.

Die Gebäude bilden ein zur nördlichen Plangebietsgrenze und zur Straße An St. Jakobus abgeschlossenes Ensemble und rahmen somit den zur Schwarzwald- und zur Elpenbachstraße ausgerichteten ehemaligen Schulhof ein. Für den PKW-Verkehr ist das ehemalige Schulgelände über eine Zufahrt von der Straße An St. Jakobus an der nordöstlichen Grundstücksgrenze erschlossen. Zwischen Hauptgebäude und nördlicher Grundstücksgrenze befindet sich eine Stellplatzanlage für die Beschäftigten der ehemaligen Schule.

Die Umgebung des ehemaligen Schulgeländes ist geprägt von Wohnbebauung sowie von Einrichtungen und Anlagen für den Gemeinbedarf und Freiraumstrukturen.

Nördlich des Plangebietes grenzen entlang der Tackenbergstraße ein Einfamilienhaus und ein Mehrfamilienhaus mit der Caritas-Einrichtung „Umme Ecke“ an.

Getrennt durch die Tackenbergstraße schließen sich nördlich daran ein weiteres Schulgelände (Theodor-Heuss-Realschule) und ein Sportplatz (Sportzentrum Tackenberg) an. Östlich davon liegt eine größere mit Gehölzen und Rasen bewachsene, eingezäunte Freifläche mit einem Wohnhaus.

Unmittelbar nordöstlich des ehemaligen Schulgeländes, auf der gegenüberliegenden Seite der Straße An St. Jakobus, befindet sich das Gebäude der Schul- und Sozialkirche St. Jakobus. Östlich schließen sich weiterhin überwiegend freistehende Einfamilienhäuser und Reihenhäuser an. Des Weiteren befinden sich in dem Baublock die psychologische Beratungsstelle und die regionale Schulberatungsstelle der Stadt Oberhausen sowie weitere Gebäude der Theodor-Heuss-Schule und der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule.

Südöstlich der Schwarzwaldstraße erstreckt sich eine Wohnbebauung, vornehmlich mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern. Im weiteren Verlauf folgt südöstlich ein Friedhof (kath. Friedhof Elpenbachstraße).

Auf der gegenüberliegenden Seite der Elpenbachstraße liegen das Solitärgebäude einer AWO-Kindertageseinrichtung und eines Familienzentrums sowie ein öffentlicher Spielplatz. Weiter westlich schließen sich kleinteilige Eigenheimbebauung sowie entlang der Tackenbergstraße Geschosswohnungsbau in Zeilenform an. Der Geschosswohnungsbau setzt sich auch nordwestlich entlang der Elpenbachstraße fort. Dahinter befinden sich westlich ein Sportplatz (Stadion „Am Dicken Stein“) und nordwestlich eine Schule (Dietrich-Bonhoeffer-Grundschule, Am Siedlerweg), an die sich wiederum überwiegend Reihenhausbebauung anschließt. Nordwestlich, in ca. 300 m Entfernung, verläuft mit der Dorstener Straße eine Hauptstraße, die die nähere Umgebung des ehemaligen Schulgeländes begrenzt.

Abb. 2 Luftbild aus dem Jahre 2019 © RVR, 2019, dl-de/by-2-0

3.2. Infrastruktur

Aufgrund der integrierten Lage des ehemaligen Schulgeländes im Stadtteil Klosterhardt besteht eine gut ausgebaute Infrastruktur. Unmittelbar gegenüber liegt mit der Kindertageseinrichtung und dem Familienzentrum Schwarzwaldstraße in Trägerschaft der Arbeiterwohlfahrt Oberhausen e. V. eine Kindertagesstätte. Die städtische Grundschule am Siedlerweg befindet sich ca. 100 m entfernt, die städtische Theodor-Heuss-Realschule in ca. 50 m Entfernung. Das städtische Sophie-Scholl-Gymnasium liegt in ca. 1,8 km Entfernung.

Das Nahversorgungszentrum Tackenberg liegt fußläufig ca. 500 m nordwestlich des Verfahrensgebiets. Der Schwerpunkt liegt mit zwei Lebensmitteldiscountern (Netto und Lidl) auf dem täglichen Bedarf. Eine Poststelle, verschiedene Einzelhandels- sowie mehrere Gastronomiebetriebe ergänzen das Angebot. Das nächstgelegene Hauptzentrum, Oberhausen-Sterkrade, ist ca. 1,6 km südwestlich entfernt.

Der westlich der Elpenbachstraße befindliche Spielplatz bietet eine ausreichende Ausstattung mit Spielflächen für ältere Kinder. Der nächstgelegene Sportplatz Am Dicken Stein der Spielvereinigung Sterkrade 06/07 e. V. befindet sich ca. 150 m westlich des Verfahrensgebiets. Zwecks Naherholung steht südlich der ca. 250 m entfernte städtische industriearchäologische Park mit der ehemaligen St. Antony-Hütte zur Verfügung.

3.3. Verkehr

Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist die verkehrliche Erschließung des ehemaligen Schulgeländes über die öffentlichen Straßen An St. Jakobus, Schwarzwaldstraße sowie Elpenbachstraße (K 9) gesichert. Letztere führt auf die nächste Hauptstraße, die ca. 350 m nördlich des Verfahrensgebiets verlaufende Dorstener Straße (L 623). In deren nord-westlichem Verlauf ist über die Anschlussstelle „Oberhausen-Sterkrade“ die in ca. 1,2 km Entfernung westlich gelegene Autobahn A 516 erreichbar. Über die Dorstener Straße und Fernewaldstraße ist in ca. 1,6 km Entfernung außerdem die Anschlussstelle „Oberhausen-Königshardt“ der Autobahn A 2 vorhanden. Damit ist eine sehr gute Anbindung an das städtische und überörtliche Straßennetz gegeben.

Die öffentlichen Straßen verfügen weitestgehend beidseitig über separate Bürgersteige. Die Ausnahme bildet der einseitige Fußweg an der Straße „An St. Jacobus“. Zusätzlich stehen in der Umgebung Fußwegeverbindungen, abseits des Kfz-Verkehrs zur Verfügung, Wegeverbindungen von der Schwarzwaldstraße führen über die südöstlich gelegenen Friedhöfe zur Elpenbachstraße sowie zur Harkortstraße.

Der Fahrradverkehr wird von den Fahrbahnen der umliegenden Straßen aufgenommen. Eigenständige Fahrradwege existieren nicht. Auch die Wegeverbindungen zwischen Schwarzwald-, Elpenbach- und Harkortstraße können genutzt werden. Die Harkortstraße ist dabei Bestandteil des Radverkehrsnetzes der Stadt Oberhausen und stellt die Hauptroute als Verbindung zum weiteren Streckenverlauf Richtung Osterfeld, Sterkrade und Bottrop dar.

Auch durch die Linien des öffentlichen Personennahverkehrs besteht eine unmittelbare Andienung. Die nächstgelegene Haltestelle „Tackenbergstraße“ der Buslinien SB 92, SB 93, 953, 961 und NE7 liegt direkt westlich an der Elpenbachstraße bzw. ca. 50 m nördlich des ehemaligen Schulgeländes im Eckbereich Elpenbachstraße / Tackenbergstraße. Über den Sterkrader Bahnhof, der ca. 2,5 km südwestlich des Verfahrensgebiets liegt, besteht Anschluss an das Netz des Schienenpersonennahverkehrs.

4. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Zuge des Offenlagebeschlusses auf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB umgestellt. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Angesichts der Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 ist dies zweifellos gegeben (siehe Kapitel A 2).

Als Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens werden auch Grenzwerte für die Festsetzung von Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO genannt: 20.000 m² bzw. 70.000 m² unter der Bedingung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Im vorliegenden Fall beträgt die Größe der überplanten Grundstücksfläche 10.785 m². Die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist noch kleiner. Damit wird der Grenzwert von 20.000 m² nicht überschritten.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn

- die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen oder
- Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nach Mitteilung des Fachbereichs 2-2-10 (Untere Naturschutz-/Landschaftsbehörde) vom 28.01.2021 begründen die Zielsetzungen bzw. geplanten Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Ebenso sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 13 Abs. 1 BauGB)) zu beachten.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 liegen somit vor.

Im beschleunigten Verfahren wird unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Unabhängig vom Entfall dieser förmlichen Vorschriften, wurden die wesentlichen Umweltbelange bei der Planung berücksichtigt (s. Kapitel E).

Eine Berichtigung des Regionalen Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da die Planung im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des RFNP entwickelbar ist (s. auch Kapitel B 1.2).

5. Bisheriges Planverfahren /Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Ein Antrag der Vorhabenträgerin vom 31.01.2019 auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB liegt vor. Hierin erklärt die Antragstellerin

u. a. auch, dass sie i. S. d. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB bereit und in der Lage ist, innerhalb einer im Rahmen des vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrages festzulegenden Frist das beantragte Vorhaben nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umzusetzen.

Am 08.07.2019 wurde auf dieser Grundlage der Beschluss zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens durch den Rat der Stadt Oberhausen gefasst. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 15.08.2019 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und nach den “Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung” der Stadt Oberhausen erfolgte für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 - Elpenbachstraße / Schwarzwaldstraße -

- in der Zeit vom 22.03.2021 – 19.04.2021 einschließlich die öffentliche Darlegung der Planung und
- am 30.03.2021 die öffentliche Anhörung (per Online-Bürgerversammlung).

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtlichen Auswirkungen unterrichten zu lassen.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel dazu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.03.2021 erstmalig bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beteiligt.

Der weitere Ablauf des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stellt sich wie folgt dar:

- Einverständnis des Rates der Stadt mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie Beschluss des Rates zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs;
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB;
- Bekanntmachung über die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs (mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan) im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für 30 Tage, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist;
- Abwägungsentscheidung über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat;
- Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan) durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

B Planerische Grundlagen

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

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

Als 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). Siehe Fortschreibung der Begründung vom 24.01.2022 (Seite 64).

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). Hinzu kommt der Grundsatz der steuernden Rücknahme nicht mehr erforderlicher Siedlungsflächenreserven (Grundsatz 6.2-3).~~ Gestrichen am 24.01.2022.

In der zeichnerischen Darstellung des geltenden LEP NRW ist der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nachrichtlich dem Siedlungsraum zugewiesen. Dementsprechend bestehen für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß LEP NRW auch keine zu schützenden Freiraum- oder Grünstrukturen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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.

1.2. 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 (LPlG) 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 LPlG Ziel der Raumordnung geworden.

Im bauleitplanerischen Teil des RFNP wird der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Bildung“ und „Kultur“ dargestellt. Zugleich besteht eine Festlegung als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) im regionalplanerischen Teil des RFNP (s. Abb. 3).

Abb. 3: Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan © Stadt Oberhausen

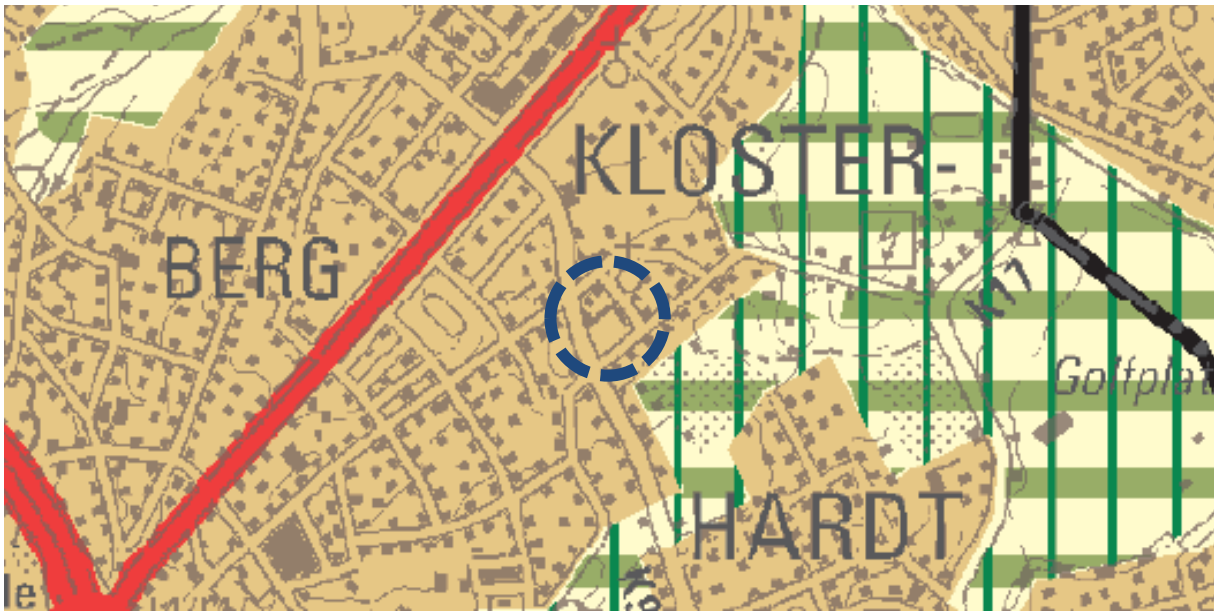
Unter Beachtung der Flächengröße kann die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 verfolgte Zielsetzung der Festsetzung eines reinen Wohngebiets (WR) im Rahmen einer abweichenden Konkretisierung als aus dem RFNP entwickelt angesehen werden. Die Fläche stellt mit einer Größe von ca. 1,08 ha einen untergeordneten Teil einer größeren Fläche für Einrichtungen des Gemeinbedarfs dar, die in der Funktion als auch in der Wertigkeit erhalten bleibt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34 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.

1.3. Regionalplan Ruhr (RVR)

~~Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Ruhr (RVR) hat am 06.07.2018 den Erarbeitungsbeschluss zum Regionalplan Ruhr einstimmig gefasst. Er wird den RFNP in seinem~~

~~regionalplanerischen Teil künftig ersetzen. Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind die Ziele des in Aufstellung befindlichen Regionalplans Ruhr ebenfalls als sonstige Erfordernisse abwägungsbeachtlich.~~



~~Abb. 4 Auszug aus dem Entwurf des Regionalplans Ruhr (Stand: 25.04.2018) © RVR~~ nicht mehr aktuell (siehe Seite 64)!

~~Im zeichnerischen Teil des Entwurfs des Regionalplans Ruhr ist der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugewiesen (s. Abb. 4). Der Planung entgegenstehende textliche Ziele enthält der Entwurf des Regionalplans Ruhr nicht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34 entspricht somit auch den geplanten Zielen des Regionalplans Ruhr.~~

Siehe Fortschreibung der Begründung vom 24.01.2022 (Seite 64).

2. Stadtentwicklungskonzept (STEK 2020)

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Plan zur Flächennutzung als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt (s. Abb. 5). Da die ehemalige Gemeinbedarfsnutzung im Planbereich aufgegeben wurde und für eine Folgenutzung als Gemeinbedarfsfläche in absehbarer Zeit kein Bedarf besteht, ist hier zukünftig eine Wohnnutzung vorgesehen. Die Funktion der verbleibenden Gemeinbedarfsfläche wird dadurch nicht berührt. Für den Teilbereich, für den zukünftig eine Wohnnutzung vorgesehen ist, soll das STEK 2020 bei einer künftigen Fortschreibung angepasst werden.

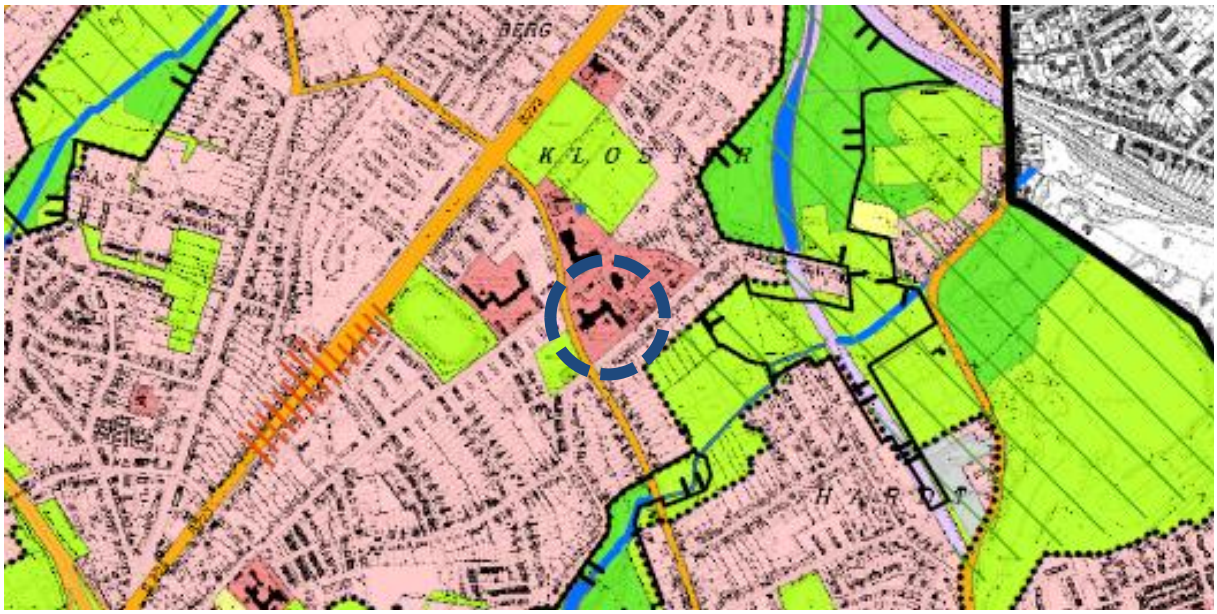


Abb. 5: Auszug aus dem Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 – Plan „Flächennutzung“ © Stadt Oberhausen

Der Plan zu den Maßnahmen des STEK 2020 enthält für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Darstellungen (s. Abb. 6). Insofern steht dieser Plan der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht entgegen.

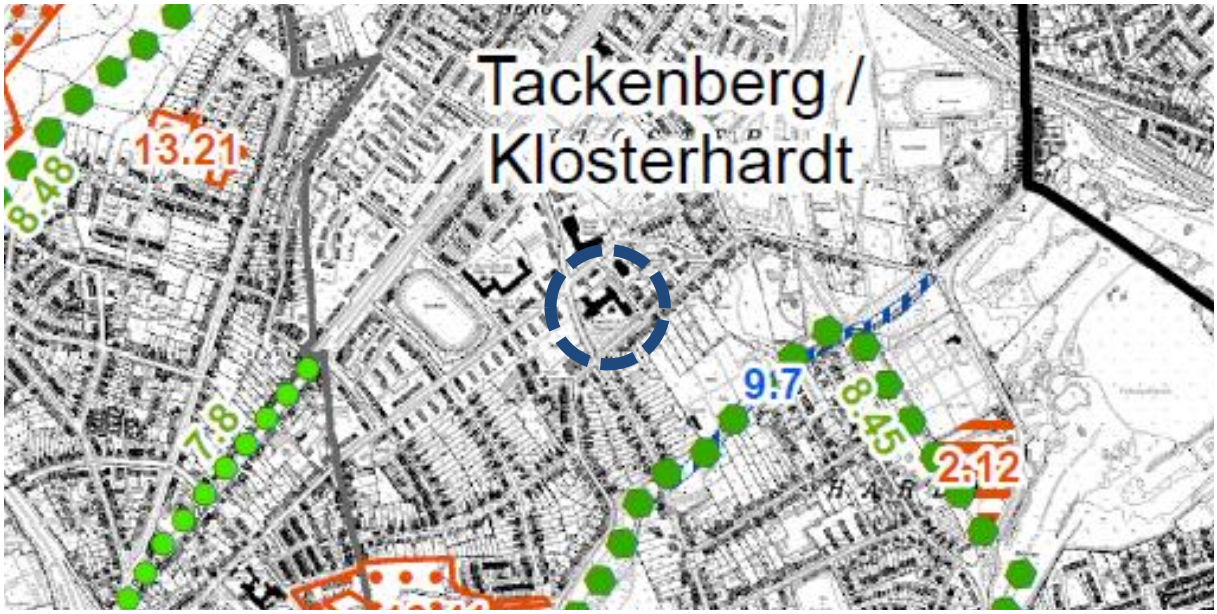


Abb. 6: Auszug aus dem Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 – Plan „Maßnahmen“ © Stadt Oberhausen

3. Einzelhandelskonzept (EHK) und Studie „Wohnen in Oberhausen 2017“

Am 26.05.2008 wurde vom Rat der Stadt das Einzelhandelskonzept für die Stadt Oberhausen beschlossen[2]. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich in keinem Versorgungsbereich. Das nächstgelegene Hauptzentrum, Oberhausen-Sterkrade, ist ca. 1,6 km südwestlich entfernt. Das Nahversorgungszentrum Tackenberg/Klosterhardt befindet sich ca. 0,5 km nordwestlich des Geltungsbereichs. Siehe Fortschreibung der Begründung vom 24.01.2022 (Seite 65).

2 Einzelhandel in Oberhausen, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GmbH, Köln, Dezember 2007

4. Landschaftsplan

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen. Insofern stehen dessen Festsetzungen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht entgegen.

5. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines in Kraft getretenen Bebauungsplans. Auch ein in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan liegt hierfür nicht vor. Das Verfahrensgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 liegt also im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

C Städtebauliches Konzept

1. Bebauungskonzept

Im geplanten Wohnquartier sind ein Abbruch der bestehenden Gebäude und die Errichtung von sieben Wohngebäuden mit insgesamt ca. 65 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau vorgesehen. Hierbei sollen unterschiedliche Wohnformen realisiert werden, um eine sozioökonomische und demografische Mischung der Bewohnerschaft zu erreichen. Vorgesehen sind vier Baufelder. Das erste soll im Norden drei Punkthäuser mit je acht Eigentumswohnungen umfassen. Auf dem zweiten sind in einem westlich gelegenen Zeilenbau 24 Wohneinheiten, kofinanziert mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung, geplant. Ein weiteres Punkthaus im Osten ist auf dem dritten Baufeld mit fünf Wohneinheiten in gemeinschaftlichen Wohnformen vorgesehen. In den beiden südlichen Punkthäusern des vierten Baufelds sollen je sechs Eigentumswohnungen entstehen.

Zur Errichtung des geplanten Wohnquartiers soll die vorhandene Senke durch Bodenanschüttungen verfüllt werden. Neben den entwässerungstechnischen Anforderungen ist dies insbesondere aufgrund der gewünschten Barrierefreiheit des Plangebietes geboten. Die Gebäude sind dementsprechend mit an die städtebauliche Umgebung angeglichenen Erdgeschossfußbodenhöhen vorgesehen und barrierefrei erschlossen. Für Bodenauffüllungen bestehen Anforderungen an das aufzubringende Material. Diese werden bei der Realisierung der städtebaulichen Planung beachtet.

Die Entwicklung des Plangebietes folgt den Zielen der Innenentwicklung und damit der Maßgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. In diesem Sinne erfolgt eine kompakte Bebauung im Plangebiet, die erforderlich ist, um dem drängenden Bedarf an Wohnraum in der Stadt Oberhausen Rechnung zu tragen.

Die Gebäudehöhen der Bebauung im geplanten Wohnquartier sind in Anlehnung an den umliegenden Bestand vorgesehen und ermöglichen eine Errichtung von Wohngebäuden mit vier Geschossebenen im Norden und Westen sowie drei Geschossebenen im Süden und Osten des Plangebietes. In der näheren Umgebung lassen sich auch Beispiele für eine vergleichbare Höhenentwicklung im Bestand finden. Die Höhe ist dabei der entscheidendere Bewertungsmaßstab gegenüber der Geschossigkeit. Es werden bei der Neuplanung Flachdächer vorgesehen, so dass das oberste Geschoss üblicherweise geringere Höhen als bei einem Satteldach aufweist. In Bezug auf die nördliche viergeschossige Bebauung ergeben sich für das Nachbargebäude Tackenbergstraße 130-132 Gebäudehöhen von 82,70 m ü. NHN und im Gebäude Tackenbergstraße 136 Gebäudehöhen von 80,69 m ü. NHN. Das Kirchenschiff

An St. Jakobus erreicht ähnliche Höhen. Dies gilt mindestens auch für die Theodor-Heuss-Realschule. Der höchste Gebäudeteil des langgestreckten nördlichen Baukörpers der ehemaligen Albert-Schweitzer-Hauptschule im Vorhabengebiet erreicht lt. Aufmaß 82,21 m ü. NHN. Gegenüber diesen Beispielen ist die geplante viergeschossige Bebauung im nördlichen Bereich des Vorhabengebietes mit einer Höhe von 82,28 m ü. NHN nur geringfügig höher bzw. annähernd gleich.

Eine Planung von vier Vollgeschossen im Wohnungsbau und die damit verbundenen Höhen der Gebäude ist unter Berücksichtigung des Wohnungsbedarfs heute in innerörtlichen Lagen unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstandsflächenregelungen üblich und geboten.

Mit der geplanten Neubebauung von vier Geschossebenen im nördlichen Bereich des Plangebietes wird ein rechtlich durch die Bauordnung NRW 2018 vorgegebener Abstandsflächenfaktor von 0,4 sicher eingehalten. Selbst ein bis zur Einführung der BauO NRW 2018 in NRW geltender Faktor von 0,8 wird noch eingehalten. Die Abstände der geplanten drei Gebäude zur Grenze der NachbarInnen betragen weitgehend ca. 10 m (mit Ausnahme der untergeordneten eingeschossigen Eingangsvorbauten), sie könnten also theoretisch sogar halbiert werden. Die Baugrenzen wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gegenüber dem Vorentwurf detaillierter dargestellt und entsprechend angepasst. Die Darstellungen im VBB (Blatt A) und VEP (Blatt B) stimmen nun bezüglich des Detaillierungsgrades hinsichtlich möglicher Vorsprünge überein. Mit der Einhaltung der Abstandsflächen ist in der Regel davon auszugehen, dass Beeinträchtigungen der Nachbarschaft nicht gegeben sind.

Ergänzend wurde eine Verschattungsuntersuchung insbesondere mit Blick auf die Verträglichkeit der Neubebauung mit der nördlich angrenzenden Bebauung an der Tackenbergstraße erstellt (s. Anlage 9).

Im Ergebnis finden sich keine in innerörtlichen Lagen im Bereich von überwiegenden Mehrfamilienhäusern unüblichen Verschattungen der Nachbargebäude. Im kritischen Winterzeitraum, in dem in besiedelten Gebieten wegen der tiefstehenden Sonne Verschattungen nicht vermeidbar sind, kann anhand der Sonnenstandsprüfungen aufgezeigt werden, dass im relevanten Fall der Winterbesonnung aus südöstlicher Richtung im Morgenzeitraum bereits durch das bestehende langgestreckte Schulgebäude der ehemaligen Albert-Schweitzer-Hauptschule Verschattungen der nördlich gelegenen Bebauungen an der Tackenbergstraße gegeben sind. Mit der Neuplanung ergeben sich aufgrund der etwas höheren Bebauung zwar geringfügig tiefere Schattenwürfe, gleichzeitig ist aber festzustellen, dass durch die Gliederung in drei Einzelbaukörper „Lücken“ entstehen, die eine Sonneneinstrahlung auf die Nachbargrundstücke und Fassaden der Bestandsgebäude im Verlauf des Morgens zulassen. Im Mittagszeitraum ergeben sich Verschattungen nur im Nahbereich der Grundstücksgrenze, die aber schon durch den grenzständig vorhandenen Baumbestand gegeben sind. Für die Hauptbaukörper an der Tackenbergstraße sind keine maßgeblichen Verschattungswirkungen erkennbar. Am winterlichen Nachmittag ist die Bestandsbebauung an der Tackenbergstraße nicht durch die Neuplanung betroffen. Hier ergeben sich vielmehr Verschattungen durch die Mehrfamilienhäuser, die weiter westlich an der Elpenbachstraße liegen und durch das Nebengebäude der Tackenbergstraße 136.

Zu den betrachteten Frühlings- (20.03.) und Sommerpunkten (21.06) ergeben sich durch die Neubebauung keine Verschattungen für die Hauptgebäude an der Tackenbergstraße. Zum betrachteten Herbstpunkt (21.09) ergeben sich bezüglich der Hauptgebäude nur für die Tackenbergstr. 140 in den Morgenstunden Verschattungen.

Folglich ergeben sich keine unzumutbaren Verschattungswirkungen der vorhandenen Gebäude an der Tackenbergstraße durch die Neubebauung.

Für alle Hauptgebäude sind Flachdächer in Form von Gründächern geplant, sodass das geplante Wohnquartier eine einheitliche, zeitgemäße Erscheinung erhält. Es lehnt sich mit der vorgesehenen Dachform auch an das ehemalige Schulgebäude an, an dessen Stelle es tritt, sowie an das Erscheinungsbild der benachbarten Theodor-Heuss-Realschule.

2. Freiflächen

Das geplante Wohnquartier soll mit seiner maßvollen baulichen Dichte einen durchgrünten Charakter erhalten. Die Bebauung umschließt einen gemeinschaftlichen Innenbereich, der als privater Freiraum mit einer Durchwegung zwischen den Straßen An St. Jakobus und Elpenbachstraße sowie einer daran angeschlossenen Spielfläche für Kleinkinder gestaltet ist. Dieser Bereich wird zudem als Treffpunkt für die BewohnerInnen ausgebaut. Zur Ausstattung gehören Spielgeräte, gepflasterte Flächen, Sitzgelegenheiten, Heckeneinfriedungen und Rasenbereiche. Dabei werden die Anforderungen hinsichtlich der Ausstattung und Größe aus der gültigen Spielplatzsatzung der Stadt Oberhausen an erforderliche private Spielbereiche auf der ausgewiesenen zentralen Gemeinschaftsfläche berücksichtigt. Weitere hausbezogene Spielflächen sind damit im Plangebiet nicht notwendig.

Dabei ist vorgesehen, dass die zentrale Gemeinschaftsfläche primär den AnwohnerInnen der geplanten Wohnanlage zur Verfügung steht und damit privaten Charakter behält. Ergänzend besteht im unmittelbaren Umfeld, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Elpenbachstraße neben dem AWO-Kindergarten bereits eine größere öffentliche Spielplatzfläche mit Bewegungsangeboten.

Quer über den zentralen Innenbereich des Quartiers erfolgt eine Fußwegeverbindung zwischen An Sankt Jakobus und der Elpenbachstraße sowie zwischen der Schwarzwaldstraße und der Elpenbachstraße, um im Sinne der Quartiersvernetzung und der Stadt der kurzen Wege eine Querung zu ermöglichen. Eine Nutzungsmöglichkeit dieser Wegeverbindungen für die Öffentlichkeit wird im Durchführungsvertrag fixiert. Ebenfalls soll aufgrund dieser Belange der Hauserschließungsweg im Norden des Plangebietes für die Allgemeinheit als Fußwegeverbindung genutzt werden dürfen. Für diese Verbindung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Gehrecht förmlich festgesetzt (s. Kap. D 10).

Auch für den derzeit im südlichen Plangebiet befindlichen und als Naturdenkmal geschützten Findling ist innerhalb der o.g. Gemeinschaftsfläche ein neuer Standort vorgesehen. Dieser soll in die Freianlagenplanung, seiner Bedeutung als Zeugnis der Erdgeschichte angemessen, integriert werden.

Unmittelbar an den geplanten Wohngebäuden in den Baufeldern 1, 3 und 4 sind private, insbesondere den Wohneinheiten im Erdgeschoss zugeordnete, Hausgärten vorgesehen. Mit Anpflanzungen und Rasenflächen soll darüber hinaus zwischen der geplanten Bebauung sowie zu den Rändern des Plangebiets eine weitere Durchgrünung vorgenommen werden.

Soweit wie möglich, erfolgt ein Erhalt der in den Randbereichen auf dem Grundstück stehenden Bäume. Zusätzlich sind im Inneren des geplanten Wohnquartiers Neupflanzungen vorgesehen. Für die Wohngebäude und zum Teil für die Nebenanlagen sind extensive Dachbegrünungen geplant. An den Fassaden mit geringem Fensterflächenanteil sind zudem Fassadenbegrünungen auf vorgelagerten Unterkonstruktionen vorgesehen. Auch die Tiefgaragendecken sollen intensiv begrünt werden.

3. Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr

Zur verkehrlichen Erschließung des geplanten Wohnquartiers für den Kfz-Verkehr sind Anschlüsse an die umliegenden Straßen An St. Jakobus und Schwarzwaldstraße vorgesehen. Damit ist die Anbindung für den Kfz-Verkehr hinreichend gesichert. Weiterhin sollen teilweise separate Feuerwehrzufahrten zu den geplanten Gebäuden geführt werden.

Für die BewohnerInnen und die Nachbarschaft sollen zusätzlich aus dem gemeinschaftlichen Innenbereich des geplanten Wohnquartiers Wegeverbindungen zu den umliegenden Straßen angeboten werden, sodass kurze Wege innerhalb des Quartiers geschaffen werden können.

Der ruhende Verkehr des ersten und vierten Baufelds soll in zwei Tiefgaragen mit 28 (WR 1) bzw. 14 (WR 4) privaten Stellplätzen als Mittelgarage untergebracht werden. Für das zweite Baufeld (WR 2) ist eine oberirdische Sammelstellplatzanlage mit 23 privaten Stellplätzen an den Gebäudeseiten vorgesehen. Auf dem dritten Baufeld sollen unmittelbar am Baukörper sechs oberirdische private Stellplätze entstehen. Die Zufahrten zu diesen Anlagen sind von den geringer frequentierten Straßen An St. Jakobus und Schwarzwaldstraße geplant. Insgesamt wird ein hinreichender Stellplatzschlüssel von über 1 Pkw-Stellplatz je Wohneinheit sichergestellt.

Punktuell ist durch das geplante Wohnquartier die Herstellung weiterer öffentlicher Parkplätze für BesucherInnen im Straßenraum geplant. In der Straße An St. Jakobus ist eine Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen, mit Herstellung eines notwendigen Gehwegs und eines Parkstreifens mit sieben straßenbegleitenden Parkplätzen in Längsaufstellung. Im Zuge dieses Verkehrsflächenumbaus ist eine Beseitigung des dort befindlichen Baumbestandes erforderlich (vgl. Kap. E 2). Als Ersatz werden entsprechend den Regelungen der Baumschutzsatzung zwischen den zukünftigen Parkständen sechs neue Bäume gepflanzt.

Oberirdisch und überwiegend in den Tiefgaragen entstehen rund 130 Fahrradabstellplätze. Damit wird ein hinreichender Stellplatzschlüssel von 2 Fahrrad-Stellplätzen je Wohneinheit sichergestellt. Die Unterbringung in den Tiefgaragen dient insbesondere dem zunehmenden Bedürfnis einer Verwahrung hochwertiger Elektrofahrräder. Für den geförderten Wohnungsbau und das Gebäude an St. Jakobus sind keine Tiefgaragen vorgesehen. Daher erfolgt dort die Errichtung von oberirdischen, geschlossenen Fahrradstellplatzanlagen. Ergänzend werden in allen Baufeldern offene Abstellmöglichkeiten für Fahrräder in Nähe der Hauseingänge angeboten.

4. Technische Erschließung

<u>Versorgung</u>

Die technische Erschließung ist hinsichtlich der Versorgung des geplanten Wohnquartiers mit Elektrizität, Erdgas und Wasser über die vorhandenen Leitungen in den Straßen An St. Jakobus, Schwarzwaldstraße sowie Elpenbachstraße vorgesehen. Die Elektrizitätsversorgung soll abgesehen vom Netzanschluss nach Möglichkeit auch mittels Photovoltaikanlagen auf den Dächern der geplanten Wohngebäude erfolgen. Hinsichtlich der Wärmeversorgung ist voraussichtlich der Anschluss an ein in der Umgebung entstehendes Nahwärmenetz, gespeist von einem künftig betriebenen Blockheizkraftwerk, vorgesehen. Alternativ sollen hierzu unmittelbar an den geplanten Wohngebäuden Luft-Wärme-Pumpen errichtet werden. Die Energieversorgung wird im weiteren Verfahren noch präzisiert und im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

Es wird für das Vorhaben ein innovatives Energiekonzept mit lokalen Akteuren angestrebt, das den gesetzlichen Anforderungen aktueller Gesetze und Verordnungen zur Energieeinsparung folgt. Insgesamt soll eine auch aus Klimaschutzsicht gute Energieversorgung sichergestellt werden.

Abfallbeseitigung

Zwecks Abfallentsorgung sind zwei zentrale Unterflur-Sammelanlagen geplant. Diese sind auf den Grundstücken angrenzend an die Schwarzwaldstraße und An St. Jakobus verortet, damit eine Abholung durch Entsorgungsfahrzeuge direkt vom Straßenraum aus erfolgen kann.

Schmutzwasserableitung

Zur Beseitigung des Schmutzwassers aus den Baufeldern 1 und 3 ist ein Anschluss an den Kanal in der Straße An St. Jakobus vorgesehen. Für die Baufelder 2 und 4 soll ein Anschluss an den Retentionskanal in der Schwarzwaldstraße erfolgen.

Regenwasserableitung - Dachflächen

Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass das Niederschlagswasser aller Dachflächen einer Versickerungsanlage zugeführt wird. Aufgrund der bestehenden guten Bodenkennwerte und einem versickerungsfähigen Untergrund kann das Niederschlagswasser der Dachflächen unbedenklich in den Untergrund eingeleitet werden.

Hierzu wurde festgelegt, dass die reinen Wohngebiete WR 1, WR 2 und WR 4 eine gemeinschaftliche Versickerungsanlage (Rohr-Rigole) für die Versickerung der extensiv begrünten Dachflächen und Fahrradabstellplätze/-boxen (Abstellräume) erhalten sollen. Hierzu steht eine gemeinschaftliche zentrale Fläche zur Verfügung.

Im reinen Wohngebiet WR 3 ist eine eigene Versickerungsanlage (Rohr-Rigole) für die extensiv begrünten Dachflächen (Wohnhaus, Fahrradabstellplätze/-boxen, Abstellräume) vorgesehen.

Regenwasserableitung - Außenanlagen

Die befestigte Stellplatzfläche (offenes Pflaster) im reinen Wohngebiet WR 2 soll über eine angrenzende Versickerungsmulde entwässert werden.

Die Entwässerung der Gehwege erfolgt über die Schulter in die angrenzende Vegetation.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Rampenabfahrten zu den Tiefgaragen wird jeweils per Hebeanlage über die Rückstauebene befördert. Von dort wird dieses Wasser im Freigefälle zur öffentlichen Kanalisation geleitet.

Alle übrigen befestigten Flächen (z. B. Balkone) werden über Regenwassergrundleitungen im Freigefälle zur öffentlichen Kanalisation geleitetet.

Die Terrassen, die sich oberhalb der Tiefgaragen befinden, entwässern über die Schulter auf die Tiefgaragenfläche. Das dort anfallende und nicht gespeicherte Niederschlagswasser versickert auf die Tiefgaragendecke und wird auf dieser über die Schulter in ein angrenzendes Kiesbett ins Erdreich entwässert. Die Terrassen außerhalb der Tiefgarage entwässern frei in das Gelände.

Details zur Beseitigung des Niederschlagswassers werden im Entwässerungskonzept definiert, das Anlage des vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrags wird.

5. Energie- und klimaschonende Optimierung

Die städtebauliche Planung wurde einer energieoptimierenden Überprüfung unterzogen, 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:

- Kompaktheit der Gebäude,
- Ausrichtung der Baukörper,
- Dachform/-neigung/-ausrichtung,
- Verschattung,
- Energieversorgungskonzept,
- Energetische Baustandards,
- Grünkonzept,
- Versiegelung.

Hinsichtlich der Kompaktheit der Gebäude stellt die Minimierung der wärmeübertragenden Gebäudehülle im Verhältnis zu dem davon eingeschlossenen Raum ein wesentliches Instrument der energie- und klimaschonenden Optimierung dar. Je höher die Kompaktheit der Gebäude ist, umso geringer ist dann i. d. R. der Jahresheizwärmebedarf.

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

Im geplanten Wohnquartier sind insgesamt sechs Punkthäuser und ein Zeilenbau mit Geschosswohnungen vorgesehen. Dadurch ergibt sich bereits eine gute Kompaktheit. Eine bessere könnte mit noch dichterer Bebauung in geschlossener Bauweise erreicht werden. Demgegenüber wird jedoch die städtebauliche Einfügung der vorgesehenen Bebauung in die umliegenden offenen städtebaulichen Strukturen höher gewichtet.

Die Ausrichtung der Baukörper ist für die energie- und klimaschonende Optimierung insofern relevant, als passive solare Gewinne größtenteils über die südorientierte Hauptfassade erzielt werden. Folglich spielt die Orientierung des Gebäudes und somit die Ausrichtung der Hauptfassade eine entscheidende Rolle. Nach Süden orientierte Hauptfassaden weisen gegenüber in Ost- bzw. West-Richtung orientierten Fassaden eine längere Gesamtdauer der Besonnung in den Wintermonaten auf. Mit zunehmender Südabweichung der Hauptfassade nehmen die solaren Gewinne, vor allem in den Wintermonaten November bis Februar, ab.

Im geplanten Wohnquartier weisen die vorgesehenen nördlichen und südlichen Punkthäuser eine südöstlich ausgerichtete Hauptfassade auf. Die Hauptfassade des geplanten östlichen Punkthauses sowie des westlich vorgesehenen Zeilenbaus soll eine südwestliche Ausrichtung erhalten. Damit stellt sich die geplante Bebauung als gut ausgerichtet dar. Die Stellung der Gebäude wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan zwingend vorgegeben. Daher ist die aus Klimaschutzsicht gute Ausrichtung verbindlich umzusetzen und die Planung insofern zusätzlich positiv zu bewerten.

Neben der Ausrichtung der Baukörper sind auch deren Dachform, -neigung und -ausrichtung wesentlich für die energie- und klimaschonende Optimierung. Sie bilden die Voraussetzungen für die aktive Solargewinnung. Der Neigungswinkel zur Installation bzw. Integration einer Solaranlage spielt hierbei eine wesentliche Rolle für den Ertrag. Grundsätzlich ist ein möglichst

senkrechtes Auftreffen der Sonnenbestrahlung auf die Module oder Kollektoren am günstigsten. Unter Berücksichtigung des Jahresmittels ergibt sich ein optimaler Neigungswinkel von 30°, für eine thermische Solaranlage ein Neigungswinkel von bis zu 45°.

Das Bebauungskonzept sieht die Errichtung von Flachdächern vor. Diese bieten die Möglichkeit einer entsprechenden Neigung und Größe aufgeständerter Solarmodule ohne gegenseitige Verschattung und eignen sich damit grundsätzlich gut für die aktive Solarenergiegewinnung, weil auch die Ausrichtung optimal gewählt werden kann. Die Dachform Flachdach wird Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans, womit eine aktive Solargewinnung grundsätzlich ermöglicht wird. Die Dachform „Flachdach“ und die Anforderungen an die Dachbegrünung werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt (s. textliche Festsetzungen Nr. 4.4 und 6.1).

Die Verschattung von Fassaden mindert deren Leistungsfähigkeit und ist daher ebenfalls hinsichtlich der energie- und klimaschonenden Optimierung zu betrachten. Verschattung kann hierbei durch Nachbargebäude, Topografie und/oder Vegetation entstehen.

Für die geplanten südlichen Punkthäuser ergibt sich aufgrund des geringen Abstands zum großkronigen derzeitigen Vegetationsbestand eine starke Verschattung. Am vorgesehenen Zeilenbau ist aufgrund des Abstands zur bestehenden Vegetation lediglich eine leichte Verschattung zu erwarten. Die übrige geplante Bebauung dagegen wird keiner erheblichen Verschattung ausgesetzt, da dort Anpflanzungen kleinkroniger Bäume in ausreichendem Abstand vorgesehen sind. Hinsichtlich einer Verschattung der geplanten Bebauung untereinander ist lediglich eine minimale Beeinträchtigung der Nebenfassaden der vorgesehenen Punkthäuser zu erwarten. Eine Verschattung der Bebauung in der Umgebung durch die geplante Bebauung bzw. umgekehrt ist aufgrund des großen Abstands nur in geringem Maße zu erwarten.

Ein Energieversorgungskonzept kann durch eine möglichst effiziente Gestaltung der Energieversorgung eine energie- und klimaschonende Optimierung bewirken. Hier sind dann Aussagen zum Einsatz von Primärenergie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zu machen, wobei die Anforderungen über das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) hinausgehen.

Hauptziel sollte jedoch die weitestgehende Vermeidung von Energiebedarf, insbesondere Wärmebedarf, durch optimale energetische Baustandards sein. Die über die gesetzlich vorgeschriebenen Standards hinausgehende Bauausführung im KfW 55-Standard wird Bestandteil des vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrages. Ein bestehendes Energieversorgungskonzept kann bei hervorragenden energetischen Baustandards in den Hintergrund treten, sofern (auch individuelle) Lösungen den dann geringen Restenergiebedarf decken.

Die Energieversorgung mit Wärme wird durch den im Durchführungsvertrag vereinbarten Anschluss an ein in der Umgebung des Plangebiets entstehendes, durch ein Blockheizkraftwerk gespeistes, Nahwärmenetz der EVO (Energieversorgung Oberhausen) gewährleistet. Sollte ein Anschluss an das Nahwärmenetz aus Gründen, die sich dem Zugriff der Vorhabenträgerin entziehen, nicht möglich sein, erfolgt die Wärmeversorgung durch die Errichtung von Luft-Wärme-Pumpen unmittelbar an den einzelnen geplanten Wohngebäuden. Zusätzlich erlauben die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Errichtung von Solaranlagen auf den Dächern der zulässigen Bebauung. Die Energieversorgung wird im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Insgesamt wird somit verbindlich eine aus Klimaschutzsicht ausreichende Energieversorgung sichergestellt.

Im Durchführungsvertrag wird vereinbart, dass der energetische Standard aller Gebäude dem derzeitigen Standard des KFW-Effizienzhaus 55 entsprechen wird. Hinsichtlich der energie- und klimaschonenden Optimierung ist ein Grünkonzept von Bedeutung, da es einerseits eine Verschattung der Solargewinnfassaden bzw. Solardächer in der Heizperiode verhindern soll. Gleichzeitig soll es eine Verbesserung des Mikroklimas bewirken, z. B. durch Beschattung versiegelter Bereiche für Hitzeperioden.

Für das geplante Wohnquartier wurde ein Grünkonzept zur Freiraumplanung erstellt. Die geplanten Baumstandorte im Inneren werden so gewählt, dass eine Verschattung für passive und aktive Solarnutzung weitgehend ausgeschlossen ist. Lediglich bei einigen im Randbereich des Plangebiets angeordneten Bäumen ist eine Verschattung zu erwarten (s. o.), jedoch sind diese aufgrund des überwiegenden ökologischen und lufthygienischen Werts zur Erhaltung vorgesehen. Für die geplanten versiegelten Flächen im Plangebiet, wie Terrassen, Wege, Stellplätze und Zufahrten, soll durch die vorgesehenen Baumstrukturen überwiegend eine Beschattung erfolgen. Damit wird eine Verbesserung des Mikroklimas gewährleistet. Insgesamt ist das Grünkonzept somit aus Klimaanpassungssicht als gut zu bewerten.

Die Flächenversiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsanlagen sollte zur Anpassung an den Klimawandel so gering wie möglich sein, um Aufheizungseffekte zu vermeiden. Daneben können Maßnahmen wie die Dachbegrünung oder die geeignete Bewirtschaftung des Regenwassers das Kleinklima positiv beeinflussen.

Für das geplante Wohnquartier soll der im Bebauungskonzept vorgesehene Anteil der versiegelten Flächen auf den geplanten einzelnen Wohnbaugrundstücken durch die Gebäude bei max. 40 %, auf den geplanten einzelnen Wohnbaugrundstücken insgesamt (Gebäude zzgl. Wege, Terrassen etc.) bei max. 70 % liegen. Höhere Versiegelungen entstehen insbesondere durch Tiefgaragen und oberirdische Stellplatzsammelanlagen. Im Bebauungsplan wird dies durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sichergestellt, die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.4 nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden darf. Weitere versiegelte Flächen stellen die öffentlichen Verkehrsflächen dar. Weiterhin werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine extensive Dachbegrünung für Wohngebäude, eine intensive Begrünung der Tiefgaragendecken sowie eine Fassadenbegrünung für die Wohngebäude textlich festgesetzt (s. textliche Festsetzungen Nr. 4.4.-4.6). Die Dachbegrünung der Fahrradabstellanlagen im Baufeld 3 ist im Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerisch festgesetzt und wird ergänzend im Durchführungsvertrag geregelt. Das Niederschlagswasser von Dachflächen der Hauptbaukörper und Decken der Tiefgaragen soll in Rigolen im Plangebiet versickert werden (s. textliche Festsetzung Nr. 7.1). Dadurch werden der Wasserhaushalt unterstützt und die Lebensraumfunktion des Bodens gestärkt, was der Vegetation zugutekommt und damit die Kühlung des geplanten Wohnquartiers durch Verdunstung fördert. Insgesamt tragen die genannten Maßnahmen dazu bei, das Kleinklima positiv zu beeinflussen und den Beeinträchtigungen durch die Flächenversiegelung entgegenzuwirken.

Die einzelnen Ergebnisse der Bewertung in der Checkliste „Klimaschutz in der Bauleitplanung“ sind dieser Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage 10 beigefügt. Sie werden bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt.

6. Gesunde Stadt

Die Stadt Oberhausen verfolgt das Ziel, Belange der Gesundheitsförderung bereits zu Beginn städtebaulicher Planungsprozesse zu berücksichtigen. Daher wird zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der „Leitfaden Gesunde Stadt“ des Landeszentrums Gesundheit Nordrhein-Westfalen angewendet. Dabei stellt der vorliegende VBB 34 ein Modellvorhaben dar, bei dem die Anwendung zunächst pilothaft erprobt werden soll.

Bei der Bearbeitung konnte festgestellt werden, dass der vom Landesamt herausgegebene Leitfaden viele bereits in der Bauleitplanung aufgrund gesetzlicher Vorgaben zu berücksichtigende Aspekte beinhaltet. Dies gilt z. B. für die Themen Immissionsschutz, Mobilität, Klima, Überschwemmungen, Kriminalprävention, Wohnraumförderung, Bodenschutz oder Berücksichtigung von Infrastrukturbedarfen wie Freiflächen oder soziale Einrichtungen. Ebenso werden im Leitfaden verschiedene Planungsebenen der Stadtentwicklung und damit verschiedene Entwicklungsstufen der städtebaulichen Planung angesprochen, so dass eine Berücksichtigung aller Fragestellungen des Leitfadens im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zum Teil nicht sinnvoll berücksichtigt werden können. Dies auch deshalb, weil zum einen der Regelungsbedarf auf einer übergeordneten, räumlichen Ebene liegt und zum anderen, weil einer Berücksichtigung der spezifischen Themen durch die Festsetzungskataloge gemäß § 9 Baugesetzbuch enge rechtliche Grenzen gesetzt sind. Da aber Erfahrungen und auf den Leitfaden bezogene Regelungen in den übergeordneten Planungsebenen wie Stadtentwicklungskonzepten, dem Flächennutzungsplan oder stadtteilbezogene Rahmenpläne, die durch die verbindliche Bauleitplanung umzusetzen wären, noch nicht vorliegen, soll zumindest eine erste inhaltliche Bewertung und ein überschlägiges Resümee im Hinblick auf die gesundheitlichen Aspekte und Folgen der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen.

Dabei werden die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Verbindung mit der städtebaulichen Planung und den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen verbundenen Inhalte mit den im Leitfaden aufgeführten Prüfthemen abgeglichen. Dabei wird schlagwortartig dargestellt, welche Aspekte bereits vor Anwendung des Leitfadens Bestandteil der Planung waren bzw. schon im Gebiet vorhanden sind sowie welche Aspekte durch den Leitfaden angestoßen werden konnten und so im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, dem Vorhaben- und Erschließungsplan oder ergänzenden Plänen als Anlage des Durchführungsvertrags zusätzlich Berücksichtigung finden.

Mobilität und Erschließungsqualität

Bereits durch die Planung vorgesehen oder vorhanden:

- Guter ÖPNV-Anschluss
- Förderung des Fuß- und Fahrradverkehrs:
  - durch die Bereitstellung von Fahrradabstellanlagen und Auflademöglichkeiten in den Tiefgaragen/ Kellerräumen für e-bikes
  - vielfältige Durchwegungsmöglichkeiten des Quartiers für die BewohnerInnen
  - Ergänzung eines ausreichend dimensionierten Fußweges an der Straße „An St. Jakobus“

Durch den Leitfaden angestoßen/ unterstützt:

- Öffnung der Durchwegung für die Öffentlichkeit
- Prüfungen der Einfahrtsbereiche (Stellplätze und Tiefgargen), ob zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen wie z.B. Markierungen erforderlich sind, die den Vorrang des Fuß- und Radverkehrs verdeutlichen
- Prüfung, ob zusätzliche Markierungen für den Radverkehr auf der privaten Stellplatzanlage zur Konfliktvermeidung erforderlich werden
- Sicherstellung einer guten Übersicht über den Verkehr an Kreuzungspunkten
- Errichtung von Rampen an Bordsteinkanten
- Eindeutig markierte Fuß- und Radwege

Umwelt und Gesundheit

Bereits durch die Planung vorgesehen oder vorhanden:

- Versickerung des Regenwassers im Quartier
- Emissionen und Immissionen (Lärm, Luft, Geruch etc.) sowie weitere Gefahrenpotenziale (Hochwasserschutz, Altlasten, Hochspannungsleitungen etc.) werden immer im Bebauungsplanverfahren geprüft; zum Lärmschutz werden Festsetzungen getroffen

Durch den Leitfaden angestoßen/ unterstützt:

- Umfangreiche Dach- und Fassadenbegrünung für ein besseres Kleinklima

Öffentliche Freiräume (wurde gedanklich erweitert auf den halböffentlichen Raum)

Bereits durch die Planung vorgesehen:

- Gemeinschaftlich nutzbarer Innenhof
- Freiraum/ Innenhof ist gut abgetrennt von Verkehr, Lärm, Abgasen und Gefahren
- Erhalt möglichst vieler Bäume und ergänzende Ersatzpflanzungen innerhalb und außerhalb des Gebietes

Durch den Leitfaden angestoßen/ unterstützt:

- Prüfung einer generationsübergreifenden Gestaltung des Innenhofes
- Berücksichtigung folgender Kriterien bei der Gestaltung des Freiraumes:
    - abwechslungsreiche Gestaltung mit ausreichend Angeboten für aktive und passive Erholung, Selbstbildung, Spiel, Abenteuer
    - für Begleitpersonen von Kindern gut überschaubar und ausgestattet mit Sitzgelegenheiten; gut überschaubar, mit Sichtachsen und Durchblicken und vereinzelt nicht einsehbaren Orten
    - ausgestattet mit Rückzugsorten für Ruhe und Besinnung
    - Gestaltung der Freiräume und Grünflächen, so dass nachbarschaftliche Aktionen (Flohmarkt, Nachbarschaftstreffen etc.) und Picknicks/ Grillen möglich sind

Körperliche Aktivität

Bereits durch die Planung vorgesehen:

- Förderung des Fuß- und Radverkehrs:
    - Die Bereitstellung breiter Fußwege entlang beider Straßenseiten
    - Die Einrichtung von Pufferzonen zwischen Straßen und Gehwegen (Baumpflanzungen bei Erweiterung der Straße „An St. Jakobus“)

Durch den Leitfaden angestoßen/ unterstützt:

- Prüfung einer bewegungsfördernden Gestaltung des Innenhofes

Wohnverhältnisse

Bereits durch die Planung vorgesehen:

- Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen, Lebenslagen und finanzielle Ressourcen: Eigentumswohnungen, geförderter Wohnungsbau, Wohnprojekt
- Barrierefreies Wohnen

Sozialer Zusammenhalt und Integration

Bereits durch die Planung vorgesehen:

- Innenhofgestaltung fördert gemeinschaftliche Nutzung und nachbarschaftliche Aktivitäten
- Soziale Durchmischung fördert Inklusion und Integration
- Findling kann ein identitätsstiftendes Element darstellen

Durch den Leitfaden angestoßen/ unterstützt:

- Infotafel zum Findling aufstellen

Sicherheit und Schutz

Durch den Leitfaden angestoßen/ unterstützt:

- Gute Beleuchtung von Straßen und Freiraum
- eine Gestaltung, die Versteckmöglichkeiten und Tatgelegenheiten im Quartier verhindert
- Gute Unterscheidbarkeit von privatem und öffentlichem Raum, gute Erkennbarkeit des vorgesehenen Verwendungszwecks, klare Ausweisung der Nutzungsrechte

Fazit

Aus der Zusammenstellung ist erkennbar, dass die Planung viele Aspekte des Gesundheitsschutzes und der Gesundheitsförderung im Sinne des Leitfadens berücksichtigt. Dies ist zum einen auf die grundsätzliche Ausrichtung der Planung auf die Innenentwicklung zurückzuführen. Im Innenbereich sind bereits viele nutzbare Infrastrukturen vorhanden, an die die Planung angebunden werden kann. Zum anderen berücksichtigt die Stadt Oberhausen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen generell gesundheitsfördernde Maßnahmen durch die Qualifizierung von Freiräumen, die Begrünung von Gebäuden und auch die soziale Durchmischung durch Festlegung von Anteilen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Ebenso erfolgt im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Betrachtung aller Umweltschutzgüter. So werden zu den einzelnen Fachthemen Gutachten in die Planung eingestellt, in deren Rahmen über die Prüfung hinaus auch Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden, die gesunde Wohn- und auch Arbeitsverhältnisse in den jeweiligen Plangebieten sicherstellen. Darüber hinaus können in diesem Fall Hinweise an die Vorhabenträgerin gegeben werden, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren nicht zu regeln sind.

D Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan

Wenngleich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 3 BauGB im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) keine Bindungspflicht an den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB besteht, erfolgen die Festsetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 BauGB. Diese planungsrechtlichen Festsetzungen werden durch die zeichnerischen Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes ergänzt.

1. Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplans

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) legt die in Kap. C 1 bis C 4 dargestellten Inhalte der städtebaulichen und hochbaulichen Planung zeichnerisch fest. Hierzu gehören

- die Lage der geplanten Wohngebäude und deren Zugänge und Terrassen sowie der Nebengebäude für Fahrradabstellanlagen,
- die Lage der Tiefgaragen und deren Rampenzufahrten und Lüftungsbauwerke, oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten,
- die Gestaltung und Nutzung der Außenanlagen mit versiegelten und unversiegelten, mit Rasen oder Pflanzen zu gestaltenden Flächen, zu erhaltende Bäume sowie potenzielle Standorte für neue Baumpflanzungen
- die Dach- und Fassadenbegrünung, Einfriedungen mit Hecken und Gabionen
- optionale Standorte für Luftwärmepumpen
- die Lage von Versickerungsanlagen (Rigolen) zur Niederschlagswasserbeseitigung
- die Gestaltung des erweiterten Straßenraumes An St. Jakobus sowie
- die Lage der Unterflur-Sammelanlagen für die Abfallbeseitigung

Aufgrund des geplanten Bodenauftrags (s. Kap. C 1) ist eine neue Höhenlage des künftigen Geländes zu definieren. Damit soll die vorgesehene Anschüttung des Geländes auf das Niveau der umliegenden Straßen gewährleistet und gleichzeitig die Voraussetzungen für eine Versickerung mit dem erforderlichen Grundwasserabstand geschaffen werden. Hierdurch ergibt sich eine mit der Umgebung harmonierende Höhenentwicklung des geplanten Wohnquartiers. Zudem kommt eine möglichst ebene Geländeoberkante der Barrierefreiheit zugute. Hierzu sind im Vorhaben- und Erschließungsplan Planungshöhen für das Gelände dargestellt. Im vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag erfolgen entsprechende detaillierte Festlegungen.

Die Höhenplanung der Gebäude sowie des zukünftigen Geländes ist in den Ansichten ebenfalls eindeutig festgelegt. Ergänzend stellen die Ansichten der städtebaulich relevanten Seiten des neuen Wohnquartiers die hochbauliche Gestaltung und die zu verwendenden Fassadenmaterialien einschließlich der Fassadenbegrünung in ihren Grundzügen dar.

Der städtebauliche Entwurf einschließlich der Ansichten der Baukörper wird als Vorhaben- und Erschließungsplan zugleich Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2. Geltungsbereich VBB / VEP

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBB) ist nicht deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP). Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst die Flurstücke Nr. 357 und 924, die an die Vorhabenträgerin zur Umsetzung des Vorhabens veräußert werden. Darüber hinaus besteht Regelungsbedarf

hinsichtlich des nördlichen Appendix (Flurstück Nr. 923) im nördlichen Abschnitt an der Elpenbachstraße, der bereits heute als Hausgartenerweiterung privat durch die BewohnerInnen des benachbarten Flurstücks Nr. 267 genutzt wird. Dieses Teilstück wurde an die EigentümerInnen des benachbarten Flurstücks veräußert mit dem Ziel die bestehenden Grünstrukturen langfristig zu sichern. Es wird deshalb gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Beide Geltungsbereiche sind in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eindeutig zeichnerisch festgesetzt.

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

Gemäß § 3 BauNVO werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vier reine Wohngebiete (WR 1-4) festgesetzt. Dies ermöglicht die Realisierung des laut Vorhaben- und Erschließungsplan geplanten Wohnquartiers. Zusätzlich wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass in den reinen Wohngebieten die sonst nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind (s. textliche Festsetzung Nr. 1.1). Damit wird der ruhige Charakter des geplanten Wohnquartiers gewährleistet.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird in entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB weiterhin festgesetzt, dass im räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (s. textliche Festsetzung Nr. 1.2). So wird etwa die exakte Nutzungszusammensetzung, bezogen auf die Wohnflächen und dem Gebiet dienende Nutzungen im Durchführungsvertrag sowie deren Spielräume geregelt, da die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung noch kein eindeutiges Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB definieren.

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß ~~der~~ dem Orientierungswert für die Obergrenze ~~für~~ in reinen Wohngebieten* (§ 17 BauNVO) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung stellt unter Maßgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ein übliches Maß der Verdichtung im Sinne der Innenentwicklung und eine für Wohngebiete wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzungskennziffer dar. Darüber hinaus sichert sie einen angemessenen Spielraum für die bauliche Ausnutzung und Gestaltung der zukünftigen Baugrundstücke. *Redaktionell geändert am 24.11.2021

In den reinen Wohngebieten darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden (s. textliche Festsetzung Nr. 1.4).

Die Überschreitung begründet sich wie folgt:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan folgt mit seinen Inhalten den allgemeinen Zielen heutiger Stadtentwicklung, im Sinne der Innenentwicklung der Städte vorrangig innerörtliche,

brachliegende bzw. vormals bereits baulich genutzte Standorte zu aktivieren und diese einer Entwicklung neuer flächenintensiver Standorte an den Rändern der Städte grundsätzlich vorzuziehen.

Damit entspricht die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das ehemalige weitreichend versiegelte Schulgelände den Grundsätzen der Bauleitplanung, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Mit diesen Anforderungen geht im Rahmen der Innenentwicklung gleichsam eine erhöhte Nutzungsdichte einher.

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine hohe Dichte zulässig, da die Innenverdichtung zur Verbesserung der Versorgung mit Wohnraum im Geschosswohnungsbau ein wesentliches Ziel der Planung ist. Die für das Vorhaben zur Verfügung stehende Grundstücksfläche bietet das Potenzial, eine Planung in dem vorgesehenen Umfang aufzunehmen. Zudem befindet sie sich für die Realisierung eines urbanen Stadtquartiers an einem geeigneten integrierten Standort im Stadtteil Klosterhardt. Insbesondere hinsichtlich des hohen Flächenbedarfs für den ruhenden Verkehr bestehen besondere Anforderungen, die es durch die Festsetzungen zu berücksichtigen gilt.

Das Erfordernis ergibt sich außerdem aus den Zielen der Planung, ein anwohnerfreundliches Wohnquartier zu schaffen und den ruhenden Verkehr von Pkw sowie von Fahrrädern vornehmlich gebündelt in Tiefgargen und einer Stellplatzsammelanlage unterzubringen. Die erwünschte Kompaktheit der Struktur erfordert hier eine entsprechende Anzahl bereitzustellender Stellplätze für die Wohnnutzung, die sinnvoll in diesen zentralen Anlagen untergebracht werden kann und soll. Der Flächenbedarf umfasst dabei trotz der Unterbauung der Gebäude umfängliche Teile des Grundstücks. Der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen erfordert zusätzlich die Inanspruchnahme der Freiflächen im Inneren des Quartiers. Damit geht eine notwendige Erhöhung der Grundflächenzahl GRZ auf 0,7 einher. Die Einhaltung der Grenzen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (bis zu 50%ige Überschreitung) von dann 0,6 würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen, da eine Berücksichtigung des Stellplatzbedarfes so nur in Verbindung mit einer zweiten Tiefgaragenebene mit hohen Herstellungskosten möglich wäre.

Auch ist diese über die sogenannte Kappungsgrenze in Wohngebieten von einer GRZ 0,6 hinausreichende Versiegelung bis zu einer GRZ von 0,7 nur mit geringfügigen Beeinträchtigungen im Sinne der BauNVO verbunden, da die Überschreitung insbesondere durch die unterirdischen Tiefgaragen erfolgt. Zudem sind im Plangebiet schützenswerte Böden mit natürlichen Bodenfunktionen aufgrund der anthropogenen Überformung mit Auffüllungen und Bebauung kaum mehr vorhanden.

Sofern eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Versiegelung aufgrund von Tiefgaragen erfolgt, werden diese von einer Festsetzung zur Begrünung von Tiefgaragen erfasst. Für oberirdische Versiegelungen durch Gebäude setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Dachbegrünungen von mind. 80 % fest. Wege, Zufahrten etc. sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Diese textlichen Festsetzungen Nr. 4.4, 4.5 und 7.2 haben einen innerhalb des Plangebietes bedeutenden kompensatorischen Effekt im Sinne der klimatischen Verhältnisse und stellen somit ausgleichende Maßnahmen dar. Sie berücksichtigen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des §17 Abs. 2 BauNVO.

Die als gemeinschaftlicher Innenhof mit Spielbereich im Zentrum des geplanten Wohnquartiers vorgesehene Fläche (s. Kap. C. 2.) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB als Fläche für Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Die Flächen der Gemeinschaftsanlagen sind gemäß § 21a

Abs. 2 BauNVO der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 den reinen Wohngebieten WR 1, 2 und 4 anteilig hinzuzurechnen (s. textliche Festsetzung Nr. 1.3). Begünstigte der Gemeinschaftsflächen sind der oder die jeweiligen EigentümerInnen von Grundstücken in den reinen Wohngebieten WR 1, 2 und 4. Die Flächenanteile orientieren sich dabei an den laut Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Verhältnissen zwischen den Wohnflächen in den einzelnen Baufeldern. Damit wird eine gerechte Verteilung der Vorteile hinsichtlich der baulichen Nutzung einerseits und des Unterhaltungsaufwands andererseits gewährleistet. Die Hinzurechnung der Flächenanteile auf Grund der Festsetzung bewirkt eine Anrechnung auf die – für das zulässige Maß der baulichen Nutzung maßgebenden – Fläche des Baugrundstücks. Ein Hinzurechnen von Flächenanteilen der Gemeinschaftsfläche für das Baugebiet WR 3 erfolgt nicht. Es ist geplant, dieses Grundstück unabhängig von einer gemeinschaftlichen Nutzung des Innenbereichs zu entwickeln. Für die Nutzung der Gemeinschaftsfläche besteht hier kein Bedarf.

Die Festsetzung folgt den allgemeinen Zielen heutiger urbaner Stadtentwicklung, im Sinne der Innenentwicklung der Städte mit Boden sparsam umzugehen und gewährleistet eine angemessene Ausnutzung sowie eine städtebaulich verträgliche Dichte im Sinne der BauNVO.

Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse in den einzelnen Baugebieten als zwingend festgesetzt. In den reinen Wohngebieten 1 und 2 ist jeweils eine viergeschossige und in den reinen Wohngebieten 3 und 4 jeweils eine dreigeschossige Bebauung zulässig. Damit lässt sich die konkret vorgesehene, an der Umgebung orientierte, Abstaffelung der Geschossigkeit in Vollgeschossen realisieren (s. Kap. C 1). Durch die zwingende Festsetzung wird der Vorhabenbezug des Bebauungsplans konkret hergestellt. Abweichungen vom Vorhaben- und Erschließungsplan sind somit auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Gebäudehöhen

Die Festsetzung zur Gebäudehöhe (GH) und zur Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) als Mindest- und Höchstmaß folgt dem Vorhaben- und Erschließungsplan, erlaubt aber im Detail noch eine eingeschränkte Spannweite, um der konkreten Ausführungsplanung nicht vorzugreifen. Sie wird in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt wird der oberste Dachabschluss (Attika bei Flachdächern) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die Erdgeschossfußbodenhöhe ist die Oberkante des fertigen Fußbodens (mit Estrich) im Erdgeschoss (s. textliche Festsetzung Nr. 1.5). Insofern ist die Festsetzung eindeutig bestimmt. In Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse lässt sich so die vorgesehene Höhenentwicklung im geplanten Wohnquartier realisieren.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten max. Höhe baulicher Anlagen um max. 1,5 m durch Dachaufbauten, insb. Photovoltaik- und andere haustechnische Anlagen bei Wohngebäuden zulässig ist. Als Bedingung hierfür wird festgesetzt, dass sie um mind. 1,5 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses abrücken. Für bautechnisch erforderliche Absturzsicherungen sollen diese Einschränkungen bezüglich des Abrückens jedoch nicht gelten (s. textliche Festsetzung Nr. 1.5). Dadurch werden Überschreitungen der Gebäudehöhe als Höchstmaß durch übliche technische Dachaufbauten auf ein verträgliches Maß begrenzt. Die Festsetzung dient somit der Vermeidung unerwünschter visueller Beeinträchtigungen durch diese Anlagen. Bautechnisch erforderliche Absturzsicherungen treten diesbezüglich nur geringfügig in Erscheinung. Da sie zudem näher an der Außenwand

notwendig für die Realisierung anderer städtebaulich wünschenswerter Dachflächennutzungen sein können, gelten die Einschränkungen bezüglich des Abrückens von den Außenwänden für sie nicht.

Hinsichtlich des künftigen, durch die Planung veränderten Geländes stellen die geplanten Deckenhöhen der Tiefgaragen ein Element der notwendigen Geländemodellierung dar. Die Höhen für die Oberkanten der im Plangebiet festgesetzten Tiefgaragen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Höchstmaß in Metern über NHN festgesetzt. Mit den o.g. Spannbreiten für die Gebäude-/Erdgeschossfußbodenhöhen und dem Höchstmaß für die Oberkante der Tiefgarage, lässt sich auch der notwendige Bodenauftrag zur Begrünung der Tiefgaragen von 35 cm (s. textliche Festsetzung Nr. 4.5) realisieren. Weitere Höhenangaben zum zukünftig geplanten Geländeniveau sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt die angestrebten Höhen dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt jedoch den Spielraum für geringfügige Abweichungen in der Ausbauplanung fest. Weitere Festlegungen erfolgen im vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Diese entsprechen der Lage der geplanten Gebäude und ermöglichen somit eine Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplans. Sie gewähren zudem eine dem Vorhabenbezug angemessene geringe Flexibilität für die Standorte der Gebäude und umfassen auch vorgelagerte Hauseingangsüberdachungen und Fassadenbegrünungen. Zusätzlich wird festgesetzt, dass die Baugrenzen für Terrassen und Terrassenüberdachungen um max. 3,0 m überschritten werden dürfen (s. textliche Festsetzung Nr. 2). Dies ermöglicht die Errichtung derartiger Bauteile im laut Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Ausmaß.

Gegebenenfalls werden im Plangebiet in den Außenanlagen im Nahbereich der Gebäude Luft-Wärme-Pumpen zur Energieversorgung errichtet. Sie stellen bauordnungsrechtlich einen Bestandteil der Hauptanlage dar. Der zweite Absatz der textlichen Festsetzung Nr. 2 stellt sicher, dass diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Dabei wird auf die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Standorte verwiesen. Erforderliche Schallschutznachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

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

Im Nordosten des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden eine öffentliche Verkehrsfläche und eine Straßenbegrenzungslinie zeichnerisch festgesetzt. Damit wird der dort geplante Ausbau der Straße An St. Jakobus (s. Kap. C 3) ermöglicht.

Auch entlang der bestehenden Grenzen der Schwarzwald- und Elpenbachstraße, die in ihrem derzeitigen Verlauf belassen werden sollen, wird eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Damit wird klarstellend die Lage der örtlichen Verkehrsflächen in Bezug zum räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans veranschaulicht.

An den vorgesehenen Zufahrten in das geplante Wohnquartier zu den Stellplätzen bzw. Tiefgaragen werden Einfahrtbereiche zeichnerisch festgesetzt. Dies lässt eine sichere und geordnete Abwicklung des Kfz-Verkehrs am Übergang zwischen den privaten Grundstücken und

öffentlichen Straßen zu. Insbesondere wird die Bedeutung der Elpenbachstraße als Sammelstraße berücksichtigt, indem dort der Verkehrsfluss frei von zusätzlichen direkten Zufahrten gehalten wird.

Zusätzlich werden die lediglich für Rettungsfahrzeuge zulässigen Zufahrten zeichnerisch festgesetzt. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird dies ergänzt durch die zeichnerische Darstellung der Feuerwehraufstellflächen. Damit kann der Brandschutz im geplanten Wohnquartier gewährleistet werden.

7. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Fahrräder sollen überwiegend in den Tiefgaragen untergebracht werden. Die Standorte der ergänzend vorgesehenen oberirdischen Gebäude für Fahrräder werden als Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Fahrradabstellanlagen“ zeichnerisch festgesetzt. Hierzu wird ergänzend textlich festgesetzt (Nr. 3.1), dass Fahrradabstellplätze und Fahrradabstellboxen außerhalb von Gebäuden nur innerhalb dieser Flächen zulässig sind. Damit wird die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Unterbringung von Fahrrädern (s. Kap. C 3) ermöglicht.

Im Hinblick auf den möglichen weiteren Umfang von sonstigen Nebengebäuden innerhalb der Freiflächen setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan über die gleiche textliche Festsetzung fest, dass Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern und Geräteschuppen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind, da einer weiteren Versiegelung und Erhöhung der GRZ entgegengewirkt werden soll. Innerhalb der Gebäude und insbesondere in den Tiefgaragen können Flächen in hinreichendem Umfang bereitgestellt werden.

Die Standorte der laut Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen oberirdischen Stellplätze bzw. Flächen der Tiefgaragen (s. Kap. C 3) werden als Flächen für Stellplätze bzw. Tiefgaragen zeichnerisch festgesetzt. Hierzu wird ergänzend textlich festgesetzt (Nr. 3.2), dass nur die vorgesehenen oberirdischen Stellplätze bzw. Tiefgaragen innerhalb dieser Flächen entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig sind. Damit wird eine städtebaulich geordnete Verteilung des ruhenden Verkehrs sichergestellt.

Die Abfallsammlung erfolgt über zwei zentrale Unterfluranlagen. Die Standorte sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt und mit den Entsorgungsbetrieben abgestimmt. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 ist zugleich ausgeschlossen, dass weitere Standorte wahllos im Gebiet verteilt würden.

8. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Ein Teil des ehemaligen Schulgeländes im Nordwesten des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird derzeit durch die EigentümerInnen des benachbarten Wohnbaugrundstücks als Hausgarten genutzt. Dies soll bestehen bleiben und rechtlich gesichert werden. Dementsprechend wird hierfür eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Ergänzt wird dies durch die textliche Festsetzung Nr. 4.7, wonach die private Grünfläche mit Ausnahme von Gartenwegen und Sitzplatzbereichen nicht befestigt werden darf und gärtnerisch zu bepflanzen ist. Der Garten ist zu mindestens 85 % als Vegetationsfläche (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächengröße der privaten Grünfläche beträgt 212 m², somit können 31,8 m² (15 %) auf der Fläche für Gartenwege und Sitzplatzbereiche befestigt werden. Dieser Wert ist ausreichend bzw. angemessen.

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. Damit wird zum einen die ökologische Gestaltung gewährleistet und eine durchgängige grüne Gestaltung der randlichen Bereiche der Elpenbachstraße zwischen Schwarzwaldstraße und Tackenbergstraße gesichert. Gleichzeitig kann auch eine Gartennutzung mit ergänzenden Wegen oder Freisitzen erfolgen. Die Regelungstiefe erfolgt im Gleichklang mit den Festsetzungen zur Grünausstattung im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

9. 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 BauGB)

Laut Vorhaben- und Erschließungsplan sind Neupflanzungen von Laubbäumen auf den Freiflächen (s. Kap. C 2) sowie unmittelbar im Bereich der Stellplätze der Wohngebiete vorgesehen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die entsprechende Anzahl (32 Stück) der neu zu pflanzenden Bäume einschließlich ihrer Pflanzqualitäten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB textlich festgesetzt (Nr. 4.1). Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall auf dem gleichen Grundstück zu ersetzen. Die Anpflanzungen sollen das geplante Wohnquartier gliedern und beleben und somit attraktiv gestalten. Die Stellplätze sollen beschattet werden, sodass die versiegelte Fläche sich nicht so stark aufheizt, außerdem soll durch die Bäume kühle und feuchtere Luft entstehen (Verdunstungskälte). Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die Baumstandorte beispielhaft dargestellt. Regelungen zu den Arten erfolgen im Durchführungsvertrag.

Weiterhin wird den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans folgend eine Festsetzung zum Anpflanzen von Straßenbäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB getroffen. Hierzu wird textlich festgesetzt (Nr. 4.2), dass innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche der Straße An St. Jakobus sechs Laubbäume bestimmter Pflanzqualitäten anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall am gleichen Standort zu ersetzen sind. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die Baumstandorte beispielhaft dargestellt. Regelungen zu den Arten erfolgen im Durchführungsvertrag. Die Festsetzung wirkt entlang der Straße, auch als Ersatz für die beim geplanten Ausbau (s. Kap. C 3) entfallenden Bäume. Dies kommt einerseits dem städtebaulichen Erscheinungsbild zugute. Andererseits werden dadurch ökologische Aspekte berücksichtigt, da mit der Ersatzpflanzung nach der Baumschutzsatzung ein Ausgleich für die entfallenden Bäume erfolgt und Auswirkungen auf das Mikroklima reduziert werden.

Zusätzlich wird zum Schutz aller anzupflanzenden Laubbäume textlich festgesetzt (Nr. 4.1 bzw. 4.2), dass pro Baum eine mind. 2,0 m breite, mind. 6,0 m² große Baumscheibe mit einem Volumen an durchwurzelbarem Boden von mind. 12,0 m³ anzulegen ist. Für die Baumscheiben ist eine Bepflanzung mit bodendeckenden Kleingehölzen oder Stauden bzw. Raseneinsaat als Schutz vor Oberflächenverdichtung vorzusehen. Mit diesen Festsetzungen zu den anzulegenden Baumscheiben wird ein ökologischer Wert für die anzupflanzenden Bäume gewährleistet. Darüber hinaus ist vorgeschrieben, dass Ausfälle mindestens durch gleichwertige Arten/Baumtypen zu ersetzen sind.

Für die zu erhaltenden Bäume am Rand des Plangebiets (s. Kap. C 2) werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB Bindungen für die Erhaltung von Bäumen zeichnerisch festgesetzt. Hierzu erfolgt eine ergänzende textliche Festsetzung Nr. 4.3, dass die Bäume zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mindestens gleichwertig auf dem gleichen Grundstück zu ersetzen

sind. Sie stellt sicher, dass diese ökologisch besonders bedeutsamen bestehenden Bäume in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Zudem würdigt die Festsetzung städtebaulich prägende Wirkung der Bäume als einrahmende Grünstruktur an den Rändern des geplanten Wohnquartiers.

Entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird für einen Teil des geplanten Wohnquartiers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB eine extensive Dachbegrünung der Hauptbaukörper zu mind. 80 % textlich festgesetzt (Nr. 4.4). Hierzu wird ergänzend textlich eine Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationsschicht von 10 cm und ein dauerhafter Erhalt festgesetzt. Für Photovoltaik- oder Solaranlagen wird festgesetzt, dass sie in Kombination mit der Dachbegrünung ausdrücklich zulässig sind. Die Flachdachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, sodass es verzögert der Kanalisation zufließt. Außerdem soll die Aufheizung der Luft durch das Flachdach unter Berücksichtigung der hohen Gesamtversiegelung abgemildert werden, sodass die warme Luft über dem Gebiet nicht so stark aufsteigt und deshalb nur wenig Luft in das geplante Wohnquartier nachfließen muss. Auf diese Weise wird diesem und seiner Umgebung keine kühle Luft entzogen. Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Photovoltaik- oder Solaranlagen dient zur Vermeidung eines Zielkonflikts zwischen der Energieversorgung aus regenerativen Energiequellen und der Minderung der Störung ökologischer Funktionen. Vielmehr kann sich durch die Kombination von extensiver Dachbegrünung und Photovoltaik- oder Solaranlagen eine Synergie ergeben. Bei starker Sonneneinstrahlung kühlt die Dachbegrünung die Photovoltaik- bzw. Solaranlage und verbessert damit ihre Funktionsfähigkeit. Gleichzeitig beschattet die Anlage die Dachbegrünung und verhindert somit ein Verdorren der Pflanzen. Insofern ist die Festsetzung, die eine Kombination der beiden Maßnahmen zulässt, der extensiven Dachbegrünung zuträglich. Daher führt die Festsetzung dazu, dass auch Flächen, auf denen beide Maßnahmen umgesetzt werden, bei der Realisierung des festgesetzten Anteils von 80 % extensiv begrünter Dachflächen berücksichtigt werden können. Der festgesetzte Anteil von 80 % berücksichtigt auch die ansonsten notwendigen Dachaufbauten.

Für die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB eine intensive Begrünung textlich festgesetzt (Nr. 4.5), soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ergänzend wird vorgeschrieben, dass die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht 35 cm beträgt und die Begrünung dauerhaft zu erhalten ist. Die Begrünung von Tiefgaragen hat insbesondere die Aufgabe, ein Gebiet mit Grün zu gliedern und zu beleben. Auf diese Weise soll das Gebiet insbesondere attraktiv gestaltet, die Aufheizung des Gebiets durch Tiefgaragen abgemildert und Regenwasser gespeichert werden, sodass es verzögert der Kanalisation zufließt. Eine Überdeckung von mindestens 35 cm ermöglicht auch die Pflanzung von Sträuchern.

Des Weiteren ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB textlich eine Fassadenbegrünung festgesetzt (Nr. 4.6). Maßgeblich für Lage und den Umfang der Begrünung sind die zeichnerischen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans. Die Begrünung ist fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Auch hiermit wird ein Aufheizen der Luft durch Gebäudewände verringert und ein positiver Beitrag für ein besseres Mikroklima geleistet. Regelungen zu den Arten erfolgen im Durchführungsvertrag.

Zur Minderung der mit der Planung verbundenen Eingriffe und im Sinne des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung wird weiterhin textlich festgesetzt (Nr. 7.2), dass Gehwege, oberirdische Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Tiefgaragen mit sickerfähigem Betonpflaster auszuführen sind. Feuerwehrzufahrten sind mit Rasenfugenpflaster, Rasenwaben oder Schotterrasen auszuführen.

10. Gehrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung zur Quartiersvernetzung im Sinne der Stadt der kurzen Wege wird im Bebauungsplan in dem reinen Wohngebiet WR 1 ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zwischen den Straßen An Sankt Jakobus und Elpenbachstraße festgesetzt.

Laut Kommentierung zum Baugesetzbuch (Ernst-Zinkahn-Bielenberg) besteht die Rechtsfolge von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB darin, dass die Belastung der bezeichneten Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zulässig ist und Vorhaben, die solchen Belastungen widersprechen unzulässig sind. Durch die Festsetzung werden die Rechte selbst jedoch nicht festgesetzt oder begründet. Die Begründung der Rechte muss durch Vertrag und durch die Eintragung von Grunddienstbarkeiten und ggf. von öffentlich-rechtlichen Baulasten erfolgen.

Im Rahmen des vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrages wird die Vorhabenträgerin deshalb verpflichtet, das ausgewiesene Gehrecht grundbuchlich zu sichern.

11. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Die als gemeinschaftlicher Innenhof mit Spielbereich vorgesehene Fläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB als Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplätze“ festgesetzt. Der vorgesehene Spielbereich soll insbesondere auch dem zur Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung geplanten Zeilenbau (s. Kap. C 1) zugutekommen. Für diesen wird das reine Wohngebiet WR 2 festgesetzt (s. Kap. D 3). Daher wird die festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsanlagen (s. Kap. C 1) in das reine Wohngebiet WR 2 einbezogen. Sie ist jedoch für alle Bewohner der WR-Gebiete 1, 2 und 4 nutzbar. Die Teilung der Grundstücke bei der Umsetzung des Bebauungsplans bleibt davon unabhängig.

Ebenso wird die Fläche der unterhalb des vorgesehenen gemeinschaftlichen Innenhofs geplanten Versickerungsrigole für die festgesetzten reinen Wohngebiete WR 1, 2 und 4 als Fläche für Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Als Zweckbestimmung wird hierfür sowohl „Kinderspielplätze“ als auch „Versickerungsrigolen“ festgesetzt, um zugleich die geplante ober- und unterirdische Nutzung zuzulassen. Die Lage entspricht der im aktuellen Vorhaben- und Erschließungsplan.

12. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grundlage für die Festsetzungen von Maßnahmen zum Schallschutz im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 Elpenbachstraße/ Schwarzwaldstraße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch ist das Gutachten zum Schallschutzimmissionsschutz vom 13.09.2021 des Büros Balzen & Schön Ingenieure für Bauphysik[3] (s. auch Anlage 7).

Betrachtet werden in dem Gutachten als potenzielle Emissionsquellen zwei in der Umgebung verortete Sportplätze, die Schul- und Sozialkirche An St. Jakobus sowie der Verkehrslärm durch die umgebenden Straßen, insbesondere die Elpenbachstraße und die Schwarzwaldstraße. Darüber hinaus werden die Schallimmissionen des zu erwartenden wohnbezogenen Pkw-Lärms (d. h. der geplanten Pkw-Stellplätze etc. innerhalb des Plangebietes) und die planbedingte Verkehrsbelastung auf öffentlichen Straßen außerhalb des Plangebietes prognostiziert und - u.a. bezogen auf schützenswerte Immissionsorte außerhalb des Plangebietes –

3 Gutachten Nr. 2021-012GN-2 vom 13.09.2021 zum Schallimmissionsschutz, Balzen & Schön, Bochum

beurteilt werden. Aus den Ergebnissen werden Festsetzungsvorschläge abgeleitet, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Sportlärm

Die Ermittlung der Geräuschimmissionen hinsichtlich eines möglichen Maximalbetriebs auf den nördlich und westlich Plangebietes gelegenen Sportplätzen ergab keine Überschreitung des Geräuschimmissions-Grenzwerts nach 18. BImSchV „Sportanlagenlärmschutzverordnung“ von Lr ≤ 55 dB(A). Somit sind diesbezügliche Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Gewerbelärm durch Veranstaltungen der Schul- und Sozialkirche St. Jakobus

Mögliche Konflikte im Sinne der TA-Lärm verursacht durch die östlich des Plangebietes gelegene Schul- und Sozialkirche St. Jakobus sind nicht zu erwarten. Die von der Schul- und Sozialkirche verursachten Schallimmissionen unterschreiten am nächstgelegenen Immissionspunkt des Plangebietes den Immissionsrichtwert gemäß der TA-Lärm für den Tag in Höhe von 50 dB(A) (reines Wohngebiet). Somit sind diesbezügliche Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Verkehrslärm

Zu erwartender wohnbezogener Pkw-Lärm durch das Plangebiet

Durch die im Plangebiet zu erstellenden oberirdischen Pkw-Sammelanlagen sowie Tiefgaragen werden in den benachbarten reinen und allgemeinen Wohngebieten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von tags /nachts 59/49 dB(A) nicht überschritten.

Planbedingte Verkehrsbelastung auf öffentlichen Straßen

Durch den hinzukommenden Kfz-Verkehr von 152 Fahrten/Werktag ist nach gutachterlicher Aussage eine Verkehrslärmerhöhung von unter 1 dB als nicht relevant anzusehen.

Prognostizierter Verkehrslärm im Plangebiet

Zur Bewertung des Straßenverkehrslärms insbesondere der Elpenbachstraße und Schwarzwaldstraße wurde auf Ergebnisse einer 24-stündigen Verkehrszählung zur Ermittlung der Verkehrsbelastungszahlen zurückgegriffen[4] (s. auch Anlage 6).

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 von 50/40 dB(A) tags/nachts für Reine Wohngebiete im Plangebiet nicht eingehalten werden können. So betragen die Beurteilungspegel zwischen 51,1 dB(A) und 59,5 dB(A) tags und zwischen 41,8 dB(A) und 50,3 dB(A) nachts. Die höchsten Pegel sind dabei an den zur Elpenbachstraße, die niedrigsten Pegel an den zur Straße An St. Jakobus orientierten Fassaden festzustellen. Aufgrund dieser Überschreitungen waren mögliche Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet zu prüfen.

In Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 wird zur Problematik der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte folgendes ausgeführt: „In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen einer Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, sollte möglichst ein Ausgleich

4 Bericht mit Ermittlung von Verkehrsbelastungszahlen vom 23.02.2021 der TSC Beratende Ingenieure für Verkehrswesen GmbH & Co. KG aus Essen

durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden."

Aufgrund der räumlichen Situation ist von einer entsprechenden Vorbelastung auszugehen.

Eine Erhöhung des Abstandes der Bebauung zu den angrenzenden Straßen und hier insbesondere zur Elpenbachstraße und zur Schwarzwaldstraße ist städtebaulich vor dem Hintergrund der innerörtlichen Lage und der Maßgabe der Innenentwicklung und dem damit verbundenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht zu befürworten. Gerade mit der baulichen Entwicklung und Nachverdichtung in innerörtlichen Lagen wird die Inanspruchnahme von ökologisch wertvolleren Böden im Außenbereich vermieden und vorhandene Infrastrukturen in der Ortslage genutzt. Ebenso sind aktive Maßnahmen in Form von Lärmschutzwänden mit entsprechender Höhe auch zum Schutz der oberen Geschosse in der innerörtlichen Situation städtebaulich nicht zu befürworten und aus Platzgründen auch nicht herzustellen. Derartige aktive Schallschutzmaßnahmen stellen in der Umgebung bestehender Baugebiete unerwünschte Fremdkörper dar, die einen städtebaulichen Zusammenhang zwischen Bestand und Planung nachhaltig stören. Sie sind auch aus licht- und verschattungstechnischen Gründen nicht sinnvoll umsetzbar. Ebenso könnten sie aufgrund erforderlicher Durchlässe für die Grundstückserschließung keinen effektiven Schutz bieten. Wände mit geringeren Höhen stören ebenfalls das Ortsbild im Siedlungszusammenhang und brächten nur einen Nutzen für wenige Wohneinheiten in den Erdgeschossen im Geschosswohnungsbau. Für die oberen Geschosse wären keine positiven Effekte erzielbar. Ebenso würden derartige Maßnahmen eine Beseitigung der randständig vorhandenen Bäume erfordern. Insofern soll auf aktive Maßnahmen in Form von Schallschutzwänden oder -wällen verzichtet werden.

Aufgrund der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte sind daher passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schalldämmungen der Außenbauteile vorzusehen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen können. Sie sind zu kombinieren mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen von Wohnnutzungen, die einen gesunden, ruhigen Nachtschlaf ermöglichen.

Auf Grundlage des Ergebnisses des Schallgutachtens werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende textlichen Festsetzungen Nr. 5.1-5.4 zum passiven Schallschutz getroffen:

<u>Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach VDI-Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" (Stand: August 1987)</u>

Zum Schutz vor verkehrsbezogenem Außenlärm sind in den festgesetzten reinen Wohngebieten bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i.S.v. § 29 BauGB dienen sowie in Verfahren für Vorhaben, die nach BauO NRW 2018 von der Genehmigung freigestellt sind, aufgrund der Straßenverkehrslärmbelastung der Schwarzwaldstraße, Elpenbachstraße, Tackenbergstraße und der Straße An St. Jakobus für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenschallpegel (Mittelungspegel (L_m) gemäß VDI-Richtlinie 2719, August 1987 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") führen, sofern diese Innenschallpegel nicht schon durch Baukörperanordnungen, Grundrissgestaltungen und/ oder Maßnahmen des aktiven Schallschutzes, v. a. Schallschutzwände, eingehalten werden können:

Raumart gemäß VDI-Richtlinie 2719, Ziffer 6.3	Mittelungspegel (L_m) gemäß VDI-Richtlinie 2719, Ziffer 6.3
Wohnräume, tags	30 dB(A)
Kommunikations- und Arbeitsräume, tags (Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen, Büros für mehrere Personen)	30 dB(A)

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

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

Schallschutz von Schlafräumen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i.S.v. § 29 BauGB dienen sowie in Verfahren für Vorhaben, die nach BauO NRW 2018 von der Genehmigung freigestellt sind, an Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämmte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern und dazu führen, dass ein Innenschallpegel (Mittelungspegel (L_m) gemäß VDI-Richtlinie 2719, August 1987, Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") von 25 dB(A) erreicht wird.

Im Einzelfall kann im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass durch andere geeignete Vorkehrungen zur Lärmminderung eine Minderung der Verkehrsgeräusche erreicht wird, so dass bei teilgeöffnetem Fenster der vorgenannte Innenschallpegel erreicht wird. Wird dieser Nachweis erbracht, sind schallgedämmte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern, nicht erforderlich.

Lüftungsanlagen von Tiefgaragen

Erforderliche Lüftungsanlagen von Tiefgaragen sind so vorzusehen, dass eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen durch diese Anlagen auszuschließen ist.

Nachweise im Baugenehmigungsverfahren

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i.S.v. § 29 BauGB dienen sowie in Verfahren für Vorhaben, die nach BauO NRW 2018 von der Genehmigung freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauvorlagen durch den Bauherrn / Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-

Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtung" (Stand: August 1987) zu erbringen.

Soweit in den textlichen Festsetzungen auf die VDI-Richtlinie 2719 Bezug genommen wird, kann diese bei der Stadt Oberhausen, Bereich 5-1 / Stadtplanung, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A009, während der allgemeinen Dienstzeiten eingesehen oder kostenpflichtig bei der Beuth Verlag GmbH bezogen werden.

Mit o.g. textlichen Festsetzungen zum Schallschutz kann insgesamt sichergestellt werden, dass gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewahrt sind. Ergänzende Aussagen sind dem Kap. E 9 zu entnehmen.

13. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW)

13.1. Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden. Die folgenden gestalterischen textlichen Festsetzungen werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

Dachform

Zur Gewährleistung einer Dachbegrünung sollen innerhalb der reinen Wohngebiete nur Flachdächer zulässig sein, sodass das geplante Wohnquartier auch eine einheitliche, zeitgemäße Erscheinung erhält. Es lehnt sich mit der vorgesehenen Dachform auch an das ehemalige Schulgebäude an, an dessen Stelle es tritt, sowie an das Erscheinungsbild der benachbarten Theodor-Heuss-Realschule.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält dazu die entsprechende textliche Festsetzung Nr. 6.1.

Solare Warmwasser- und Photovoltaikanlagen

Durch die Festsetzung von Flachdächern wird die Installation von solaren Warmwasser- und Photovoltaikanlagen nicht eingeschränkt. Aus gestalterischen Gründen sollen diese Anlagen ausschließlich auf den Dachflächen zulässig sein. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält dazu die entsprechende textliche Festsetzung Nr. 6.2.

13.2. Beseitigung von Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen der Hauptbaukörper und Decken der Tiefgaragen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 44 Abs. 2 Satz 2 Landeswassergesetz in Rigolen zu versickern. Bei oberhalb von Tiefgaragen liegenden Terrassen ist das anfallende Niederschlagswasser ebenfalls in die Rigolen einzuleiten. Bei allen übrigen Terrassen ist das Niederschlagswasser unmittelbar zu versickern.

Die textliche Festsetzung Nr. 7.1 wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 2 Satz 2 Landeswassergesetz (LWG) in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Durch sie wird die Umsetzung der geplanten Beseitigung des Niederschlagswassers entsprechend dem Entwässerungskonzept (s. Kap. C 4) gewährleistet.

E Umweltverträglichkeit.

1. Allgemeines

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34 - Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße – (VBB 34) soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden ("Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren"). Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird.

Als Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens werden auch Grenzwerte für die Festsetzung von Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO genannt: 20.000 m² bzw. 70.000 m² unter der Bedingung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Das Plangebiet hat eine Größe von 10.785 m². Die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist noch kleiner. Damit wird der Grenzwert von 20.000 m² nicht überschritten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34 - Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße - sieht die Ansiedlung weiterer Wohnbebauung auf dem brachgefallenen Schulgelände der ehemaligen Albert-Schweitzer-Hauptschule im Stadtteil Klosterhardt vor. Somit sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren bei dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan gegeben.

Im beschleunigten Verfahren wird unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden (s. auch Kapitel A 4).

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Aufstellung des VBB 34 die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und das keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen. Auch die übrigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes sind ausreichend berücksichtigt worden. Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind, gibt es ebenfalls nicht.

Trotzdem sind die Umweltbelange darzustellen und in die Planung zum VBB Nr. 34 einzubeziehen. Im Folgenden werden deshalb die Umweltbelange ermittelt und für die weitere Planung zusammengestellt und abgewogen.

2. Baumschutz

Für die Bewertung des vorhandenen Baumbestandes ist die örtliche Baumschutzsatzung aus dem Jahre 1996* heranzuziehen. Demnach unterliegen Bäume mit einem Stammumfang ab 80 cm den Bestimmungen der Baumschutzsatzung, erforderliche Ersatzpflanzungen werden auf dieser Grundlage bemessen. *Redaktionell ergänzt am 24.11.2021

Der Baumbestand wurde durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Michel im Januar 2018 eingemessen. Die detaillierte Kartierung des Baumbestandes mit Einschätzung der Vitalität erfolgte durch das Büro ILS Essen GmbH am 14.10.2020.

Ergänzend wurde für die beiden Bergahorne Nr. 82 und 83 an der Straße An St. Jakobus ein Baumgutachten erstellt, um die Möglichkeit des Erhalts zu überprüfen. Dies wurde durch das Sachverständigenbüro Dr. Kutscheidt im Juni 2021 erarbeitet und am 03.09.2021 ausgefertigt (s. Anlage 8).

Insgesamt umfasst der Amtliche Lageplan 92 Bäume. Von diesen eingemessenen Bäumen wurden bis zur Kartierung im Jahr 2020 sechs Bäume, größtenteils Sandbirken, aus Sicherheitsgründen bereits gefällt. Von den vorhandenen Bäumen befinden sich 81 Bäume im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34, fünf Bäume stehen im angrenzenden Straßenraum außerhalb des Plangebietes.

Die Bäume des Plangebietes befinden sich überwiegend randlich an den Böschungen, welche das tiefer gelegene Schulgelände umfassen. Soweit möglich, soll ein Erhalt der im Randbereich auf dem Grundstück stehenden Bäume erfolgen.

Für den vorhandenen und eingemessenen Baumbestand erfolgte eine Bestandsaufnahme mit Artbestimmung, Ermittlung des Brusthöhendurchmessers und der Vitalität der einzelnen Bäume. Es handelt sich dabei überwiegend um einheimische Laubbäume. Aus der städtebaulichen Planung wurde ermittelt, welche Bäume gefällt werden müssen (s. Anlage 14).

Von den 81 Bäumen im Plangebiet können 28 Bäume erhalten bleiben. Die fünf Straßenbäume außerhalb des Plangebietes können ebenfalls erhalten bleiben.

Insgesamt 53 Bäume müssen zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gefällt werden, dies entspricht etwa 65 % des vorhandenen Baumbestandes. Davon befinden sich 20 Bäume an der Böschungsoberkante.

Ergänzend wurde zur Einschätzung der Verkehrssicherheit, Vitalität und Erhaltungsfähigkeit von zwei Berg-Ahornen in der Straße An St. Jakobus ein Gutachten durch das Sachverständigenbüro Dr. Kutscheidt (s. Anlage 8) erstellt. Im Folgenden werden der Inhalt und die Ergebnisse dieses Gutachtens zusammengefasst:

Die Ortbesichtigung fand am 26.05.2021 statt. Bei einer Höhe von 15 m haben beide Bäume einen Kronendurchmesser von ca. 13 m. Hierbei ist die Ausdehnung in nordöstlicher nach südwestlicher Richtung etwas größer als in Richtung Nordwesten nach Südosten. Die Stammdurchmesser betragen 54 cm und 68 cm. Nach der Vitalitätseinstufung nach ROLOFF befinden sich beide Ahorne in der Stufe 1 „kränkelnd“.

An beiden Bäumen ist zunächst eine Inaugenscheinnahme (nach FLL-Baumkontrollrichtlinie) durchgeführt worden. Wegen leichten Verdickungen im Bereich des Stammfußes, einer leicht beschädigten Starkwurzel und einer beginnenden Rindenfäule an den Stammfüßen wurden die Restwandstärken und die Ausbreitung einer möglichen Fäule im Stamminneren beider Bäume und im Wurzelanlauf eines Ahorns mittels Bohrwiderstandsmessungen mit dem Resistographen 6 der Firma RINNTECH überprüft. In den Stammfüßen beider Ahorne konnten keine Hinweise auf eine Fäule nachgewiesen werden. In der südlich verlaufenden Starkwurzel eines Berg-Ahorns wurde eine beginnende Fäule festgestellt. Grundsätzlich kann neben den geringen bis mäßigen Vorschäden auch die Vitalität beider Bäume als gering bis mäßig geschädigt („kränkelnd“ nach ROLOFF) angesprochen werden.

Die Bewertung der Erhaltungsfähigkeit der beiden Berg-Ahorne im Rahmen des Bauvorhabens kommt zu dem Ergebnis, dass es durch die baubedingt zu erwartenden Eingriffe in den Kronen- und Wurzelraum zu einer deutlichen Vitalitätsminderung der beiden Bäume kommt.

Im Kronenraum ist zur Gebäudeseite ein Rückschnitt um ca. 2,5 m erforderlich, zusätzlich ist eine mäßig starke Angleichung der Krone durchzuführen. Dabei wird die Kronenfläche um 28% reduziert. Der hohe Anteil an Blattmasse in den Außenbereichen der Krone bewirkt, dass sich die gesamte Blattmenge durch diesen Eingriff um ca. 40 % verringern wird. Im Wurzelraum kommt es Richtung zur Gebäudeseite einerseits durch die Erstellung einer Baugrube zu einer Abgrabung im äußeren Bereich und andererseits durch eine Geländeaufschüttung zu einer teilweise erheblichen Überdeckung des Wurzelraums von ca. 20 – 170 cm.

Einzeln betrachtet dürften die aufgezeigten Eingriffe für die Ahorne, bei fachgerechter Ausführung (Handschachtung oder Absaugen von Bodenmaterial, Wundversorgung der Wurzelverletzungen) und bei Anwendung von potentiellen Maßnahmen zur Eingriffsminderung (Behandlung mit Bewurzelungshormonen und Beimpfung mit Endomykorrhiza für Laubgehölze, u. a.) verträglich sein. In der Kombination stellen diese Eingriffe aber ein erhebliches Risiko für den Erhalt der beiden Ahorne dar. Hierbei ist damit zu rechnen, dass die Vitalität der beiden Ahorne bereits so stark gemindert wird, dass sogar das Absterben möglich ist.

Zusätzlich ist das zunehmend hohe Risiko für Ahorne an der Rußrindenkrankheit (Cryptostroma corticale) zu erkranken zu beachten. In den wärmeren Regionen von NRW – insbesondere in der Rhein- und Ruhrschiene – tritt der Schadpilz seit etwa drei Jahren verstärkt auf. Durch den zunehmenden Befallsdruck durch die Sporen des Rußrindenpilzes wird die Wahrscheinlichkeit einer Infektion durch diesen Schadpilz an den bereits geschwächten Bäumen deutlich zunehmen, so dass mittelfristig mit dem Absterben der Ahorne zu rechnen ist (>50 % Wahrscheinlichkeit) (vgl. Sachverständigenbüro Dr. Kutscheidt, 2021, Anlage 8).

Das Baumgutachten des Sachverständigenbüros Dr. Kutscheidt zu den beiden Bergahornen kommt zu dem Ergebnis, dass in der Kombination aus den erforderlichen Eingriffen in den Kronen- und Wurzelraum mit dem zunehmenden Befallsdruck durch den Rußrindenpilz, ein Erhalt der Bäume nicht empfohlen wird, da die bauliche Beeinträchtigung der Bäume zu einer mittelfristigen Absterbe-Wahrscheinlichkeit von über 50 % führt.

Von den 53 zu fällenden Bäumen fallen 32 Bäume unter die Baumschutzsatzung aus dem Jahre 1996*. Daraus ergibt sich für die geschützten Bäume vor der Restwertermittlung im Rahmen der Fällgenehmigung eine Anzahl von 54 Ersatzbäumen. *Redaktionell ergänzt am 24.11.2021

Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan ist vorgesehen, 38 Bäume innerhalb des Plangebietes anzupflanzen, davon sechs Straßenbäume und 32 Bäume im Inneren des geplanten Wohnquartiers. Für den Innenbereich sollen Feldahorn, Ginko, dornenlose Gleditschie, Vogelkirschen und Felsenbirnen gepflanzt werden, als Straßenbäume sind Amberbäume und Amerikanische Stadtlinden vorgesehen. Die Baumpflanzungen und die zum Erhalt festgestellten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen (s. auch textliche Festsetzungen Nr. 4.1-4.3). Es verbleibt in Bezug auf die geschützten Bäume ein Defizit von 16 Ersatzbäumen.

Als Fläche für die nach der Baumschutzsatzung noch erforderlich werdenden externen Ersatzpflanzungen wird das im Eigentum der Vorhabenträgerin befindliche Grundstück Beethovenstraße, Gemarkung Sterkrade, Flur 14, Flurstück 1028 genutzt werden. Die im Folgenden aufgeführten Voraussetzungen und Bedingungen wurden von der Stadt Oberhausen - FB 2-2-10 Ökologische Planung/ UNB - für die Ersatzpflanzungen auf dieser Fläche festgelegt:

- Bei den geplanten Pflanzungen ist der Grenzabstand von Bäumen zu Nachbargrundstücken gemäß § 41 Nachbarrechtsgesetz NRW einzuhalten (4 m bei stark wachsenden Bäumen, 2 m bei anderen Bäumen).
- Die 16 Bäume sind in die vorhandenen Lücken zwischen den Bestandsgehölzen zu pflanzen.
- Eine sinnvolle Mischung von heimischen Laubbäumen 1. und 2. Ordnung ist zu verwenden.
- Bei Einzelbäumen 1. Ordnung ist ein Pflanzabstand von 10 m einzuhalten.
- Bäume 2. Ordnung können z. T. in kleinen Gruppen (3-5 Bäume) mit geringerem Pflanzabstand gepflanzt werden.
- Die Fläche ist für die Baumpflanzungen vorzubereiten, damit die Jungbäume gut anwachsen können. (In diesem Fall ist eine Freistellung des flächig aufwachsenden Brombeerbestandes erforderlich. Die Brombeeren müssen auch in den anschließenden Jahren zum Schutz der Jungbäume regelmäßig zurückgeschnitten werden.)

Die geplanten Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück Beethovenstraße sind in dem als Anlage 16 beigefügten Pflanzplan dargestellt. Zu erhaltende Bäume und auf dieser Fläche neu zu pflanzende Bäume sind darin zeichnerisch festgelegt.

Alle Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung aus dem Jahre 1996* werden auch im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt, der zwischen der Stadt Oberhausen und der Vorhabenträgerin im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34 vor Satzungsbeschluss abgeschlossen wird. *Redaktionell ergänzt am 24.11.2021
Siehe auch Fortschreibung der Begründung vom 24.01.2022 (Seite 65).

Schutzmaßnahmen für Bäume

Bei der Durchführung der Bodenanschüttungen und der Gebäudeabrissarbeiten ist aufgrund der teilweise unmittelbaren Nähe zu Bestandsbäumen durch eine ökologische Baumbegleitung eines fachkundigen Sachverständigen zu gewährleisten, dass keine Schäden an den zum Erhalt festgesetzten Bäumen entstehen, ggf. sind geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Für alle festgesetzten Bäume sind bei Baumaßnahmen geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" einzuhalten. Beschädigte Sprossteile oder freigelegte Wurzeln sind fachgerecht zu behandeln.

Die Schutzmaßnahmen für Bäume werden als Hinweise Nr. 4 und 5 in den vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34 und in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

3. Eingriffsregelung / Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

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

Vor diesem Hintergrund wird die Eingriffsregelung für die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 – Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße – nicht angewendet. Um den potentiellen Eingriff dennoch einschätzen und abwägen zu können wurde für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 – unabhängig von der Regelung des § 1a Abs. 3 BauGB –

eine Eingriffsbilanz für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) vorgenommen.

Die bilanztechnische Ermittlung des Eingriffes für die Biotope durch den geplanten Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgt gemäß dem Bewertungsverfahren "Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV 2008)".

Bestand Biotoptypen

Die Bestandsaufnahme wurde am 14.10.2020 durchgeführt und ist in der Anlage 13 aus September 2021 dargestellt.

Auf dem Gelände befinden sich die Gebäude der ehemaligen Albert-Schweitzer-Hauptschule sowie die dazugehörige Sporthalle. Der umgebende Schulhof ist vollversiegelt (Biotoptyp 1.1), wobei durch die fehlende Instandhaltung einige Schäden vorhanden sind, in denen sich Stauden durchgesetzt haben (4.5). Das Gelände ist von einer Böschung umgeben, welche das tiefer gelegene Schulgelände umfasst. Diese ist an der Schwarzwaldstraße und der Elpenbachstraße mit Extensivrasen (4.6) bewachsen. Die Bäume entlang der Straße "An St. Jakobus" im Nordosten, hinter dem Hauptgebäude entlang der Elpenbachstraße im Südwesten und entlang der Grundstücksgrenze im Nordwesten sind mit Gebüschen aus überwiegend lebensraumtypischen Gehölzen unterpflanzt (7.2). Die Flächen sind gärtnerisch nicht gepflegt. Direkt angrenzend hinter dem Gebäude im nördlichen Bereich der Fläche befinden sich Gebüsche aus Rhododendren und weiteren nicht heimischen Gehölzen (7.1) sowie ein verwilderter Ziergarten (4.3). Auch vor der Sporthalle liegt ein Beet mit nicht lebensraumtypischen Sträuchern und einer Birke (7.1). Die nordwestliche Ecke des Vorhabengebietes ist als Brache (5.1) ausgeprägt, hier liegt viel Müll.

Planung Biotoptypen

Die Planung – insbesondere die Verteilung der geplanten Bebauung sowie der Grün- und Freiflächen – ist im Vorhaben- und Erschließungsplan und in der als Anlage 14 beigefügten Karte aus September 2021 dargestellt.

Das geplante Wohnquartier soll mit seiner maßvollen baulichen Dichte einen durchgrünten Charakter erhalten. Die Bebauung umschließt einen gemeinschaftlichen Innenbereich, der als privater Freiraum mit einer internen Durchwegung sowie einer den AnwohnerInnen zur Verfügung stehenden Spielfläche für Kleinkinder gestaltet wird. Hier sind Intensivrasenflächen (4.5) sowie Grünanlagen, teilweise mit Gebüschen (4.7) vorgesehen. Auch für den bereits im Plangebiet befindlichen und als Naturdenkmal geschützten Findling ist dort ein neuer Standort vorgesehen. Dieser soll in die Freianlagenplanung integriert und der Bedeutung als Zeugnis der Erdgeschichte angemessen gestaltet werden.

Unmittelbar an den geplanten Wohngebäuden in den reinen Wohngebieten 1, 3 und 4 sind private, insbesondere den Wohneinheiten im Erdgeschoss zugeordnete, Hausgärten vorgesehen. Mit Anpflanzungen von Hecken aus Hainbuchen (7.2) und Extensivrasen (4.6) soll darüber hinaus zwischen der geplanten Bebauung sowie zu den Rändern des Plangebiets eine weitere Durchgrünung vorgenommen werden.

Für die Wohngebäude sind großflächige extensive Dachbegrünungen geplant. An den Fassaden mit geringem Fensterflächenanteil sind zudem Fassadenbegrünungen auf vorgelagerten Unterkonstruktionen vorgesehen. Diese können beispielsweise aus Pfeifenwinde, Gemeiner Waldrebe, Immergrünem Geißblatt oder Blauregen bestehen. Auch die Nebengebäude sollen teilweise extensiv, eventuell intensiv, begrünt werden.

Bilanzierung

Der Bilanzierung wird eine Fläche von 10.573 m^2 zugrunde gelegt. Gemäß der o.g. Bewertungsmethode resultiert für den Ausgangszustand des Vorhabengebietes ein Biotopwert von 18.996 Punkten. Aus der umgesetzten Planung resultiert ein Biotopwert von 21.380,5 Punkten.

Bei Verrechnung des Ausgangszustandes mit der Planung ergibt sich rein rechnerisch ein Überschuss von 2.384,5 ökologischen Wertpunkten (s. auch Anlage 15). Damit wird deutlich, dass selbst bei einer Anwendung der Eingriffsregelung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 in einem theoretisch denkbaren „Normalverfahren“ für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Kompensationsbedarf nicht bestanden hätte.

4. Artenschutz

Aufgrund des Abbruchs der bestehenden Gebäude sowie der erforderlichen Baumfällungen ist bei der Bearbeitung des vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 34 der Artenschutz zu beachten. Eine Artenschutzprüfung der Stufen I und II (ASP I und ASP II) wurde durch das Büro ILS Essen GmbH erarbeitet (ILS Essen GmbH, 2021, s. Anlagen 4 und 5).

Die Artenschutzprüfung erfolgte entsprechend den Empfehlungen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz, Nordrhein-Westfalen (LANUV) und des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNLV) (2016) und den Vorgaben der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MWEBWV NRW) und des MUNLV NRW "Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben" (2010).

Am 14.10.2020 hat im Rahmen der ASP I eine Ortsbegehung stattgefunden. Bei der Untersuchung der abzureißenden Schulgebäude wurde festgestellt, dass es auf der Gebäuderückseite diverse Beschädigungen der Verblendungen im Dachbereich gibt. Hier könnten grundsätzlich Einflugmöglichkeiten für spaltenbewohnende Fledermäuse vorhanden sein. Inwiefern hier auch potenzielle Nisthöhlen für Mauersegler vorhanden sind, lässt sich nicht sagen, da die Ortsbegehung außerhalb der Brutzeit des Mauerseglers (überwiegend Mai bis Juli) stattgefunden hat. Auch in der Fassade der Sporthalle können grundsätzlich Tagesquartiere von Fledermäusen zwischen den geringen Beschädigungen der Verblendungen vorhanden sein.

Im vorhandenen Baumbestand wurden Strukturen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gefunden. An zehn Bäumen sind Höhlen, Astlöcher, Asthöhlen sowie ein Nistkasten vorhanden. Aufgrund der zufälligen Beobachtungen von potenziellen Brutvögeln sowie den potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten in den Höhlenbäumen und der Nistkästen ist ein Brutvorkommen von Buntspecht, Gartenbaumläufer, Grünspecht und Meisen in den Baumhöhlen wahrscheinlich. Als Freibrüter sind Amsel, Eichelhäher und Rotkehlchen zu erwarten. Grundsätzlich sind Brutvorkommen anderer Kulturfolger in den Gehölzen möglich. Zusätzlich ist eine Eignung von Tagesquartieren baumbewohnender Fledermäuse in den Höhlenbäumen nicht unwahrscheinlich.

Die Artenschutzprüfung der Stufe I hat ergeben, dass artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für die meisten Arten unter der folgenden Prämisse nicht zutreffen.

Die Schonzeiten für europäische Vogelarten sind bei Fällmaßnahmen/Rückschnitten einzuhalten, daher sind diese Arbeiten zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen,

um baubedingte Individuenverluste und bauzeitliche Störungen während der Brutzeiten zu vermeiden. Von den Zeiten kann abgesehen werden, wenn durch eine/n faunistische/n Fachgutachter/in nachgewiesen wird, dass keine Tiere in den Gehölzen brüten. Die Rückbauarbeiten haben vor dem 1. März zu beginnen.

Durch das Entfernen der Gehölze im Winterhalbjahr außerhalb der potenziellen Nutzung als Fledermaus-Quartiere in den Sommermonaten (zumeist April bis Oktober) werden bauzeitliche Störungen und baubedingte Individuenverluste vermieden. Durch einen Abbruch der Gebäude zwischen November und März können bauzeitliche Störungen und baubedingte Individuenverluste vermieden werden.

Das artenschutzrechtliche Fachgutachten der Stufe I hat die Erfordernisse einer erweiterten Artenschutzprüfung der Stufe II (ASP II) im Hinblick auf baum- und gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten ergeben, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 BNatSchG ausschließen zu können. Die Artenschutzprüfung der Stufe II wurde im Frühjahr/Sommer 2021 vom Planungsbüro ILS Essen GmbH durchgeführt (s. Anlage 5).

Zu diesem Zweck wurden die Artengruppen Fledermäuse und Vögel systematisch erfasst. Es wurden sieben Fledermausarten und mit dem Star eine planungsrelevante Vogelart im Plangebiet nachgewiesen. Darüber hinaus wurden unter den sonstigen europäischen Vogelarten verbreitete, ungefährdete Gebäudebrüter und Gehölzbrüter nachgewiesen.

Bei den Fledermäusen sind potenziell bauzeitliche Störungen und baubedingte Individuenverluste zu erwarten. Der Verlust dauerhafter Quartiere und somit anlagebedingte Auswirkungen treffen für die Arten Rauhautfledermaus und insbesondere Zwergfledermaus zu.

Das Anleuchten von Quartieren bei Rauhautfledermaus und insbesondere Zwergfledermaus führt zu einer betriebsbedingten Entwertung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Der Star wird potenziell während der Brutzeit bauzeitlich gestört. Baubedingte Individuenverluste während der Brutzeit bei einem Abbruch der Gebäude und dem Entfernen von Bäumen mit Baumhöhlen, die als Brutplatz potenziell geeignet sind, sind nicht auszuschließen. Ein anlagebedingter Verlust eines Brutplatzes am Gebäude trifft zu. Grundsätzlich können betriebsbedingte Störungen durch Licht am Brutplatz entstehen.

Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG treffen für diese Arten potenziell zu.

Daher wurden Maßnahmen nach Artenschutzrecht formuliert, damit Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zutreffen. Neben zeitlichen Beschränkungen für das Entfernen von Gehölzen und den Abbruch von Gebäuden sind insbesondere Nisthilfen für den Star und Ersatzquartiere für die Zwergfledermaus und untergeordnet für die Rauhautfledermaus zu schaffen. Hinweise für die Beleuchtung im Plangebiet vermeiden betriebsbedingte Störungen für lichtempfindliche Arten.

Es ist davon auszugehen, dass für die sonstigen europäischen Vogelarten unter der Beachtung allgemeiner Vermeidungsmaßnahmen wie z. B. eine zeitliche Beschränkung für den Abbruch der Gebäude und das Entfernen der Gehölze keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 Abs.1 BNatSchG eintreten werden.

Das Zutreffen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann mit Hilfe o.g. Maßnahmen nach Artenschutzrecht überwunden werden. Ein Ausnahmeverfahren gemäß § 45 Abs. 1 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung artenschutzrechtlicher Konflikte:

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung artenschutzrechtlicher Konflikte vorzusehen. Diese werden in den mit der Vorhabenträgerin vor einem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 - Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße - zu schließenden Durchführungsvertrag gesichert und als Hinweis Nr. 8 (s. Kapitel H 8) in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

5. Naturdenkmal

Auf dem Schulhof der ehemaligen Albert-Schweitzer-Hauptschule befindet sich im südlichen Bereich nahe der Schwarzwaldstraße ein Findling aus tertiärem Quarzit, der gemäß ordnungsbehördlicher Verordnung zum Schutz der Naturdenkmale in der Stadt Oberhausen als Naturdenkmal geschützt ist. Es trägt die Objektnummer 14.8 und ist im Verzeichnis der nicht durch den Landschaftsplan geschützten Naturdenkmale gelistet (Stadt Oberhausen 1999). Durch die Geländeverfüllung und die Bebauung wird der derzeitige Standort überplant. In der Planung ist jedoch ein neuer Standort innerhalb der Grünanlage zwischen den Wohngebäuden vorgesehen. Der alte und neue Standort des Findlings werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 nachrichtlich übernommen.

Für die Verlagerung und die Zwischenlagerung des Findlings während der Baumaßnahme ist von Seiten des Vorhabenträgers ein Antrag auf Genehmigung bzw. Befreiung von den Verbotstatbeständen der Naturdenkmalverordnung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Der Findling wird als Naturdenkmal nachrichtlich in den vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34 übernommen.

6. Boden

Zweck des Bundesbodenschutzgesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Bodenaufbau

Gemäß der Bodenkarte vom Geologischen Dienst NRW herrscht im Plangebiet der Bodentyp "Podsol-Braunerde" (pB82) vor. Das Plangebiet ist durch die ehem. Nutzung als Schulstandort anthropogen überprägt. Laut dem Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystem (ATKIS) ist die Wahrscheinlichkeit von Naturnähe gering.

Zur Beurteilung des Baugrunds für die geplante Wohnbebauung wurde durch den Fachgutachter anlässlich der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Baugrundvorgutachten erstellt (GeoConsult Dülmen, 2018, s. Anlage 1), für dieses wurden Rammkernsondierungen im Bereich des Baufeldes durchgeführt.

Die Schichtung des Bodens umfasst eine erste Schicht aus humosen Oberboden (bis 0,3/ 0,5 m unter Geländeoberkante (GOK)). Darunter stehen anthropogene Aufschüttungsböden an (bis 0,8/3,9 m unter GOK). Der natürliche Untergrund setzt sich aus dicht gelagerten Kies-

sanden der jüngeren Hauptterrasse zusammen, zudem wurden in der Bohrung RKS 1 im nördlichen Baufeld etwa ab 5,5 m unter aktueller GOK die schluffigen Sande des Tertiärs angetroffen.

Das Grundwasser wurde in Tiefen zwischen 3 m und 5 m unter GOK bzw. zwischen etwa +63 m NHN und +64 m NHN angetroffen. Dieses Niveau dürfte auch dem zu erwartenden maximalen Grundwasserstand entsprechen.

Anhand der weiteren Bodensondierungen (GeoConsult Dülmen, 2020, s. Anlage 2) lässt sich folgender Schichtaufbau im Bereich der randlichen Aufschüttungen im Westen und Norden erkennen:

Bei der obersten Schicht handelt es sich um einen erdfeuchten, humosen Oberboden (bis 0,2/0,4 m unter GOK). Der Boden ist sandig bis stark sandig bzw. schwach schluffig bis schluffig ausgebildet. Er ist anthropogen beeinflusst bzw. umgelagert und teilweise durchsetzt mit geringen Anteilen an Fremdmaterialien (Schlacke, Bergematerial) in Kieskornfraktion.

Darunter anstehend finden sich erdfeuchte bis feuchte anthropogene Anschüttungsböden (bis 1,2/5,9 m unter GOK). Sie bestehen überwiegend aus mineralischem Boden (Sand, schwach kiesig bis kiesig, bzw. schwach schluffig bis schluffig). Die Kieskornfraktion wird teilweise von geogenem Quarzkies, verbreitet jedoch auch aus technogenem Fremdmaterial (Ziegelbruch, Schlacke, Bergematerial lokal auch Schotterstücke) gebildet. Bereichsweise überwiegen die grobstückigen Fremdbestandteile, so dass die Anschüttungsböden dann bodenmechanisch als Kies, sandig bis stark sandig, überwiegend schwach schluffig bis schluffig anzusprechen ist. Bis zur maximalen Aufschlusstiefe (von 3,0/7,0 m unter GOK) folgen Ablagerungen der jüngeren Hauptterrasse, anzusprechen als Sand, kiesig bis stark kiesig, bzw. als Kies, stark sandig, bereichsweise schwach schluffig bis schluffig, erdfeucht bis nass (grundwasserführend). Weitere Angaben sind der o.g. Bodenuntersuchung zu entnehmen.

Das Plangebiet wird im Zuge der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weniger als bisher versiegelt. Besondere Qualitäten des Bodens (schutzwürdiger Boden) sind nicht bekannt.

Altlasten

Im Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht ist im Bereich der Elpenbachstraße und der nach Westen weisenden Böschung die Verdachtsfläche "G07.003" eingetragen. Hierbei handelt es sich demnach um eine Verfüllung einer Hohlform mit Bergematerial, Bauschutt und Schlacke. Die mittlere Mächtigkeit beträgt 4 m.

Nördlich und südlich des Plangebietes befinden sich weitere Verdachtsflächen für Bodenbelastungen. Dabei sind insbesondere die Flächen "G07.002" und "G07.031" zu nennen, bei denen es sich um Verdachtsflächen für Müllablagerungen handelt. Seitens der Unteren Umweltschutzbehörde bei der Stadt Oberhausen wird um solche Verdachtsbereiche ein Prüfradius in einer Pufferzone von 50 m gezogen, die nördlich und südlich in den Betrachtungsbereich hineinragen. Innerhalb dieser Verdachtsflächen und Pufferzonen wurden Rammkernsondierbohrungen durchgeführt und eine Orientierende Altlastenuntersuchung und Gutachten zur Gefährdungsabschätzung erstellt (GeoConsult Dülmen, 2020).

Für den Untersuchungsbereich ist laut der Gefährdungsabschätzung keine schädliche Bodenveränderung im Sinne der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) zu erkennen.

Allerdings wurde im hinteren, nordwestlichen Grundstücksteil, im Bereich der Sondierung RKS7 ein auffälliger Gehalt in der Bodenluft festgestellt. Bei diesen sogenannten BTEX-Aromaten war insbesondere das Toluol auffällig. Toluol kommt als Lösungsmittel u.a. in Lacken

vor, kann aber auch Kraftstoffen zugesetzt sein. Es ist unwahrscheinlich, dass diese Bodenluftgehalte von der benachbarten Fläche mit Bodenbelastungsverdacht G07.002 herrühren. Eher ist anzunehmen, dass es sich um Handhabungsverluste / Leckagen durch Arbeiten mit Lösungsmitteln o.ä. vor Ort handelt. Es wird von Seiten der Unteren Umweltschutzbehörde empfohlen, bei der Baureifmachung insbesondere an dieser Stelle die Fachgutachterin/den Fachgutachter einzubinden um ggf. weiterreichende Belastungen einzugrenzen bzw. ausschließen zu können (siehe Hinweis Nr. 3). Für den sachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden wird zur Vermeidung und Verminderung auf die Einhaltung der entsprechenden Normen (DIN 18300, DIN 18915) verwiesen. Die Vorgaben werden im Durchführungsvertrag konkretisiert und geregelt.

Bodenanschüttungen

Zur Errichtung des geplanten Wohnquartiers soll die vorhandene Senke durch Bodenanschüttungen verfüllt werden. Für Bodenauffüllungen bestehen Anforderungen an das aufzubringende Material. Diese werden bei der Realisierung der städtebaulichen Planung beachtet.

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind derzeit keine bekannt. Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Untere Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Augustusring 3 + 5 in 46509 Xanten unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält den Hinweis Nr. 1.

7. Wasser

Übergeordnetes Ziel der Wasserwirtschaft ist der integrierte Gewässerschutz, der den Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser und aquatischen Lebensgemeinschaften umfasst. Die Ziele der Wasserwirtschaft gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) umfassen somit nicht mehr nur die Erreichung einer guten Gewässerqualität, sondern fordern darüber hinaus eine verstärkte Einbeziehung gewässerökologischer Fragestellungen. Bei einer ganzheitlichen Betrachtung von Oberflächengewässern und Grundwasser sowie der angrenzenden Landökosysteme soll für alle Gewässer ein guter Zustand erreicht werden, der nur geringfügig vom natürlichen Zustand des jeweiligen Gewässertyps abweicht.

Grundwasser

Das Grundwasser ist gemäß WHG so zu bewirtschaften, dass ein guter mengenmäßiger und chemischer Zustand erhalten oder erreicht wird. Eine ausgewogene Bilanz zwischen Grundwasserentnahme und natürlicher Grundwasserneubildung ist zu gewährleisten. Die signifikanten und anhaltenden Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen auf Grund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten sollen umgekehrt werden.

Zur Umsetzung der wasserwirtschaftlichen Ziele wurden Gebietseinheiten gebildet. Das Stadtgebiet von Oberhausen liegt in der Flussgebietseinheit Rhein, in dem Teileinzugsgebiet Emscher und der Planungseinheit Emscher. Für jede Flussgebietseinheit sind ein Bewirtschaftungsplan und ein Maßnahmenprogramm zu erstellen.

Nach Daten der online-Datenbank "ELWAS-WEB" (MULNV, 2020) liegt der Planungsbereich über dem Grundwasserkörper 277_03 "Münsterländer Oberkreide". Der chemische Zustand des Grundwasserkörpers wird als schlecht bewertet.

Im Rahmen der orientierenden Altlastenuntersuchungen wurde Grundwasser bei den Bohrungen im Juli 2020 in Tiefenlagen zwischen 5,1 m und 6,2 m bzw. zwischen etwa +63,9 m ü. NHN und +63,3 m ü. NHN erbohrt. Dieses Niveau dürfte auch dem zu erwartenden maximalen Grundwasserstand entsprechen. Es liegt generell ein nach Südwesten bzw. Süden gerichteter Grundwasserabstrom vor (vgl. GeoConsult Dülmen, 2020, s. Anlage 2).

Beseitigung von Niederschlagswasser/Versickerung

Im Rahmen der Bearbeitung der Checkliste „Wassersensibilität in der Bauleitplanung“ (s. Anlagen 11 und 12) wurden auch die Möglichkeiten zur Beseitigung des Niederschlagwassers über Versickerungsrigolen geprüft. Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser wurde durch den Fachgutachter des Weiteren ein hydrogeologisches Gutachten erstellt (GEOCONSULT DÜLMEN, 2019, s. Anlage 3). Der Fachgutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

Zur Erkundung des Untergrunds wurden am 12.09.2019 im Inneren des Plangebiets fünf Rammkernsondierungen (RKS) (Kleinrammbohrungen nach DIN EN ISO 22475-1) niedergebracht. Die Aufschlusstiefen lagen jeweils 3 m unter aktueller GOK.

Im Hinblick auf die Bewertung der Versickerungsfähigkeit ist festzuhalten, dass die anstehenden Kiessande der Hauptterrasse gut für eine Versickerung von Niederschlagswasser geeignet sind. Im Hinblick auf die weitere Planung der Versickerungsanlagen sind folgende Randbedingungen zu berücksichtigen:

- Für die anstehenden Kiessande kann ein Bemessungs-Durchlässigkeitsbeiwert von kf, Bem = 1 x 10-4 m/s in Ansatz gebracht werden.
- Im Bereich der RKS 4 auf dem ehemaligen Schulhof sind die vorhandenen bindigen Böden zu entfernen und gegen gut wasserdurchlässiges Bodenmaterial (Durchlässigkeitsbeiwert mindestens kf > 1 x 10-4 m/s) zu ersetzen. Hierzu können prinzipiell auch die Kiessande verwendet werden, die aus dem Aushubbereich der übrigen Rigolenkörper stammen.
- Aufgrund des anzusetzenden maximalen Grundwasserstandes von + 63,5 mNN dürfen die Versickerungsanlagen nicht tiefer als bis in ein Niveau von + 64,5 mNN in den Untergrund reichen.
- Die im DWA-Regelwerk A 138 definierten Abstandsregeln sind bei der weiteren Planung der Versickerungsanlagen zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für einen Mindestabstand von 2 m zu Grundstücksgrenzen und 6 m zu unterkellerten Gebäuden.

Den gutachterlichen Ergebnissen folgend, soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort über Rigolen versickert werden. Diese sollen in den vorgesehenen Bodenanschüttungen hergestellt werden. Eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Baugrunds ist gegeben. Auch für die Bodenanschüttungen ist ein Material mit einem entsprechenden Durchlässigkeitsbeiwert vorgesehen.

Für die Grundstücke in den Baugebieten WR 1, 2 und 4 ist die Errichtung einer gemeinsamen Kiesrigole unter der geplanten Gemeinschaftsgrünfläche vorgesehen. Im WR 3 soll eine Füllkörperrigole errichtet werden. Die Flächen für die Rigolen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Das auf den Dachflächen der Hauptbaukörper und den Decken der Tiefgaragen anfallende Niederschlagswasser ist in diesen Rigolen zu versickern. Niederschlagswasser von Terrassen oberhalb von Tiefgaragen werden nach Retention über die Tiefgaragenbegrünung mit den sonstigen auf den Tiefgaragen anfallenden Wässern ebenfalls in die Rigolen abgeleitet; für die übrigen Terrassen ist eine unmittelbare Versickerung

vorgesehen (s. textliche Festsetzung Nr. 7.1). Gehwege, oberirdische Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Tiefgaragen sollen mit sickerfähigem Betonpflaster ausgeführt werden. Hinsichtlich der Feuerwehrzufahrten ist eine Ausführung mit Rasenfugenpflaster, Rasenwaben oder Schotterrasen geplant (s. textliche Festsetzung Nr. 7.2). Die Details zur Beseitigung des Niederschlagswassers sind im weiteren Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in einem Entwässerungskonzept definiert worden (Ingenieurbüro Frank Dornemann, 2021, s. Anlage 17) und werden im Durchführungsvertrag gesichert.

Im Zuge des Vorhabens kommt es in Folge der Realisierung des Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,4 zu einer Versiegelung in Höhe von bis zu 70 %. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist hierdurch nicht von einer relevanten Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung auszugehen. Durch Stellplätze und Tiefgaragen ist zwar eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 0,7 möglich, diese beeinflusst den Wasserhaushalt im Gebiet jedoch nicht in erheblichem Ausmaß. Da die Stellplätze mit sickerfähigem Betonpflaster ausgeführt werden, wird das auf diesen teilversiegelten Flächen anfallende Wasser dem Wasserhaushalt nicht vollständig entzogen. Das Wasser von den begrünten Tiefgaragen wird über die Rigolen versickert und somit dem Grundwasser zugeführt. Eine Gefährdung durch Schadstoffe wird nicht prognostiziert.

Hochwassergefahren

Das Plangebiet liegt nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich.

8. Klimaschutz in der Bauleitplanung

Die Klimaschutz-Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) vom Juli 2011 und die Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 24.07.2007 (zuletzt geändert am 18.11.2013) bilden die gesetzliche Grundlage für eine klimagerechte Stadtentwicklung. Gemäß § 1a Absatz 5 BauGB soll „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden“.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima werden im Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschrieben und bewertet. Hierzu wird der „Oberhausener Leitfaden Klimaschutz in der Bauleitplanung“ angewendet (s. Anlage 10). Dies hat der Rat der Stadt Oberhausen am 13.12.2010 beschlossen.

Aus städtebaulichen Gründen bzw. zur Anpassung an die umgebende Bebauung wurden die Gebäude hinsichtlich der Kompaktheit gegenüber einer Bebauung mit Einfamilien- oder Doppelhäusern optimiert. Die offene, aufgelockerte Bauweise in Verbindung mit der Errichtung von Mehrfamilienhäusern stellt einen Kompromiss zwischen einer für den Klimaschutz optimalen, geschlossenen Bauweise (z.B. mehrgeschossiger Baublock) und einer aus Sicht des Klimaschutzes extrem ungünstigen, stark aufgelockerten Bauweise (z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser) dar.

Die Ausrichtung der Gebäude orientiert sich an den umgebenden Straßen bzw. den Grundstückszuschnitten. Im Rahmen dieser räumlichen Konzeption wird der vorhandene Spielraum genutzt und eine südöstliche bzw. -westliche Ausrichtung der Hauptfassaden im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt. Durch die Festsetzung von Flachdächern wird die Energiegewinnung durch Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen ermöglicht.

Die Verschattung der Fassadenflächen durch zukünftige Pflanzungen wurde geprüft und, wo möglich, minimiert. Dies ermöglicht eine passive Solarenergienutzung.

Der über gesetzliche Vorgaben hinausgehende energetischer Baustandard entsprechend dem KfW-Effizienzhaus 55 wird vertraglich vereinbart. Die Gebäude werden somit für einen gegenüber einem Referenzgebäude gemäß GEG (Gebäudeenergiegesetz) um 55 Prozent niedrigeren Primärenergiebedarf optimiert. Die Verwendung klimaneutraler Baumaterialien wurde im Verfahren nicht berücksichtigt. Die in Betonbauweise ausgeführten Tiefgaragen führen zu hohen und vermeidbaren CO_2-Emissionen.

Die Gebäude werden an ein geplantes Nahwärmenetz angeschlossen. Der Anschluss an das Nahwärmenetz oder alternativ die Errichtung von Luft-Wärme-Pumpen wird Teil des Durchführungsvertrags. Wird das Nahwärmenetz mit Erdgas betrieben, ist der Effekt für den Schutz des Klimas marginal. Gleiches gilt für die Luft-Wärme-Pumpen, wenn eine Versorgung mit erneuerbarer Energie nicht verbindlich vereinbart wird.

Insgesamt genügt das Energiekonzept mit Einschränkungen den Ansprüchen des Klimaschutzes.

Es wird kein Mobilitätskonzept erstellt. Die Festsetzung von hochwertigen Fahrradstellplätzen wirkt sich jedoch positiv aus, da hier den Anforderungen an einen zukunftsfähigen und klimagerechten Verkehr Rechnung getragen wird.

Insgesamt wurde das Schutzgut Klima bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt bzw. in die Abwägung eingestellt. Insbesondere die für den Standort ungewöhnlich hohe Kompaktheit, die teilweise hochwertigen Fahrradabstellanlagen und die vertragliche Regelung der Wärmeversorgung sind positiv hervorzuheben.

Die Anwendung der Checkliste aus dem Leitfaden „Klimaschutz in der Bauleitplanung“ zeigt, dass die Entwicklung einer mit der Umgebung arrondierenden Wohnbebauung auf einer gut erschlossenen, zentral gelegenen Fläche eines aufgegebenen, weitgehend bebauten und versiegelten Schulgrundstücks mit guter Anbindung an die vorhandene Infrastruktur und fußläufiger Entfernung zum Nahversorgungszentrum Tackenberg der Idee von der „Stadt der kurzen Wege“ und dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entspricht und damit indirekt auch zum Klimaschutz beiträgt.

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden Möglichkeiten zur städtebaulichen Optimierung hinsichtlich der Anpassung an den Klimawandel insofern genutzt, dass verschiedene Begrünungsmaßnahmen umzusetzen sind, um einer weiteren Überwärmung in sommerlichen Hitzeperioden entgegenzuwirken. Die Durchgrünung des Wohnquartiers mit zentraler gemeinschaftlicher Grünfläche, privaten Hausgärten der EG-Wohneinheiten, 32 neu zu pflanzenden Bäumen im Inneren des Plangebietes und sechs neuen Straßenbäumen an der Straße An St. Jakobus als Ersatz für den Verlust des vorhandenen Baumbestandes sowie die ohnehin geplante Dach- und Fassadenbegrünung wirkt sich zusammen mit dem überwiegenden Erhalt der randlich auf der VBB-Fläche wachsenden Bestandsbäume positiv auf das Mikroklima aus, indem sie zu einer Abmilderung der Temperaturextreme beitragen, vor allen Dingen in den Sommermonaten für eine erhöhte Luftfeuchtigkeit sorgen und damit zur Abkühlung der Luft beitragen können (siehe textliche Festsetzungen Nr. 4.1-4.6). Des Weiteren wird festgesetzt, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten ist und Gehwege, oberirdische Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Tiefgaragen sowie von Feuerwehrzufahrten in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen sind (s. Festsetzung 7.2).

Insgesamt begünstigt die Realisierung der vorliegenden Planung mit wesentlich verbessertem Retentionspotential und einer verbesserten ökologischen Bilanz die klimarelevanten Nachhaltigkeitskriterien unter städtebaulichen Gesichtspunkten.

9. Immissionen

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Im Fokus standen dabei insbesondere die Schallimmissionen. Diesbezüglich wurde das Gutachten zum Schallschutzimmissionsschutz vom 13.09.2021 des Büros Balzen & Schön Ingenieure für Bauphysik[5] erstellt (vgl. Kap. D 12 und Anlage 7).

Betrachtet werden in dem Gutachten als potenzielle Emissionsquellen die beiden in der Umgebung verorteten Sportanlagen an der Dorstener Straße, die Schul- und Sozialkirche An St. Jakobus sowie der Verkehrslärm durch die umgebenden Straßen, insbesondere die Elpenbachstraße und die Schwarzwaldstraße. Darüber hinaus werden die Schallimmissionen des zu erwartenden wohnbezogenen Pkw-Lärms (d. h. der geplanten Pkw-Stellplätze etc. innerhalb des Plangebietes) und die planbedingte Verkehrsbelastung auf öffentlichen Straßen außerhalb des Plangebietes prognostiziert und - u.a. bezogen auf schützenswerte Immissionsorte außerhalb des Plangebietes – beurteilt werden. Aus den Ergebnissen werden Festsetzungsvorschläge abgeleitet, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt werden (vgl. Kapitel D.12).

Sportanlagen

Westlich bzw. nördlich des Plangebietes befinden sich im Abstand von rund 300 bzw. 400 m an der Dorstener Straße zwei Sportanlagen. Zur Bewertung des Einflusses auf das Plangebiet sollte im Sinne einer worst-case-Betrachtung prognostiziert werden, ob bereits an der der jeweiligen Sportanlage nächstgelegenen bestehenden schützenswerten Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV durch die Nutzung der Sportplätze eingehalten werden.

Der Gutachter stellt fest, dass bei einer theoretischen Maximalauslastung mit 500 Zuschauern auf dem westlich gelegenen Sportplatz und 100 Zuschauern auf dem nördlich gelegenen Sportplatz die Immissionsrichtwerte im Bereich der bereits bestehenden Wohnbebauung Dorstener Straße 340 und Dorstener Straße 383 rechnerisch eingehalten werden. Damit darf davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen durch Sportlärm in dem weiter entfernten Plangebiet nicht zu erwarten sind. Festsetzungen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht zu treffen.

Gewerbelärm durch Veranstaltungen der Schul- und Sozialkirche St. Jakobus

Nordöstlich gegenüber des Plangebietes befindet sich die Schul- und Sozialkirche St. Jakobus. Eine Auswertung der ursprünglichen Veranstaltungsplanung aus Anfang/Mitte 2020 (ohne Corona-Einflüsse) zeigte, dass lediglich zur Tageszeit mit signifikanten Lärmemissionen durch die Schul- und Sozialkirche zu rechnen sei. Die Pkw-Stellplätze und der Großteil des Außengeländes, welche nordöstlich der Kirche angeordnet sind und im Wesentlichen zu den Emissionen beitragen dürften, sind gegenüber dem Plangebiet, u. a. durch das eigene Gebäude der Kirche, teilabgeschirmt. Des Weiteren besitzt der Parkplatz lediglich 15 Stellplätze, von denen fünf als MitarbeiterInnenstellplatz beschildert sind. Da die Kirche in Massivbauweise errichtet wurde, ist davon auszugehen, dass der Lärmbeitrag durch die lärmabstrahlende Gebäudehülle bei Veranstaltungen innerhalb der Kirche (wie z.B. Messen oder Chorproben) hier vernachlässigt werden kann. Für Veranstaltungen auf dem Außengelände der Kirchengemeinde wurde eine Flächenschallquelle mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von 58 dB(A)/m² und einer maximal möglichen Einwirkzeit von 16 Tagesstunden

5 Gutachten Nr. 2021-012GN-2 vom 13.09.2021 zum Schallimmissionsschutz, Balzen & Schön, Bochum

(06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) bei den Berechnungen angesetzt. Hierdurch werden die Tagesimmissionsrichtwerte der TA-Lärm von 55 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet an den nächst gelegenen bereits vorhandenen Immissionsorten (Am St. Jakobus 3) gerade noch (d. h. mit 54,6 dB(A)) eingehalten.

Die Ergebnisse zeigen auch, dass durch die o. g. Schallemission auf dem Außengelände der Kirchengemeinde die Tagesimmissionsrichtwerte der TA-Lärm von 50 dB(A) für ein reines Wohngebiet im Bereich des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplans dann ebenfalls (d. h. mit 47,9 dB(A)) eingehalten werden.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (d.h. Lage des Parkplatzes, der zu erwartenden geringen Frequentierung des Parkplatzes und der massiven Bauweise der Kirche etc.) ist nach gutachterlicher Aussage davon auszugehen, dass die von der Schul- und Sozialkirche verursachten Schallimmissionen am nächst gelegenen Immissionspunkt des Plangebietes den Immissionsrichtwert gemäß der TA-Lärm für den Tag in Höhe von 50 dB(A) (reines Wohngebiet) unterschreitet. Maßnahmen zum Schallschutz im Plangebiet lassen sich daher nicht ableiten.

Festsetzungen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht zu treffen.

Zu erwartender wohnbezogener Pkw-Lärm durch das Plangebiet

Die Prüfung bezieht sich auf die im Plangebiet zu erstellenden oberirdische Pkw-Sammelanlagen sowie Tiefgaragen. Diese Geräuschemissionen sind nach der 16. BImSchV zu beurteilen. Bei der Planung ist zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche insofern sicherzustellen, dass gemäß § 2 der 16. BImSchV der Beurteilungspegel die Immissionsgrenzwerte von tags/nachts 59/49 dB(A) in den benachbarten reinen und allgemeinen Wohngebieten nicht überschreitet.

An ausgewählten nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes wurden Beurteilungspegel von tags/nachts 34,3/25,4 dB(A) bis 40,1/31,1 dB(A) prognostiziert. Diese Werte liegen deutlich unter den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV, so dass Beeinträchtigungen nicht abzuleiten sind.

Da grundsätzlich auch die Betrachtung des Plangebietes selbst abwägungsrelevant ist, wurden gutachterlich auch die Einwirkungen der o. g. Stellplatzanlagen auf die schutzwürdige Nutzung der geplanten Wohnbebauung im Plangebiet prognostiziert. Dabei zeigen sich ebenfalls keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte. Festsetzungen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht zu treffen.

Planbedingte Verkehrsbelastung auf öffentlichen Straßen

Durch den hinzukommenden Kfz-Verkehr von 152 Kfz-Fahrten/Werktag sind nach gutachterlicher Aussage nur geringfügige Erhöhungen der Schallimmissionen zu erwarten. Die Pegeldifferenzen zeigen fast ausschließlich eine nicht maßgebliche Verkehrslärmerhöhung von unter 1 dB.

Prognostizierter Verkehrslärm im Plangebiet

Zur Bewertung des Straßenverkehrslärms insbesondere der Elpenbachstraße und Schwarzwaldstraße wurde auf Ergebnisse einer 24-stündigen Verkehrszählung zur Ermittlung der Verkehrsbelastungszahlen zurückgegriffen[6] (s. Anlage 6). Die Zählung fand am 02.02.2021 (d. h. während der Corona-Pandemie) statt. Unter Anwendung eines Corona-Faktors, welcher mit

6 Bericht mit Ermittlung von Verkehrsbelastungszahlen vom 23.02.2021 der TSC Beratende Ingenieure für Verkehrswesen GmbH & Co. KG aus Essen

Hilfe einer anderen Dauerzählstelle gebildet wurde, wurden in dem o. g. Bericht die gezählten Werte auf ein Niveau angehoben, welches unter normalen Umständen der Fall gewesen wäre.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 von 50/40 dB(A) tags/nachts für reine Wohngebiete im Plangebiet nicht eingehalten werden können. So betragen die Beurteilungspegel zwischen 51,1 dB(A) und 59,5 dB(A) tags und zwischen 41,8 dB(A) und 50,3 dB(A) nachts. Die höchsten Pegel sind dabei an den zur Elpenbachstraße, die niedrigsten Pegel an den zur Straße An St. Jakobus orientierten Fassaden festzustellen.

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Verkehrslärm in Höhe von 50 dB/40 dB durch die vorhandene Straßenverkehrslärmbelastung im Großteil des Plangebietes nicht eingehalten werden können, werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich. Hierzu sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechende textliche Festsetzungen getroffen (s. Kap. D 12). Die Maßnahmen sind geeignet, im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen zu können.

10. Katastrophenschutz (Seveso-III-Richtlinie)

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

Anlagen, die dem Störfallrecht unterliegen und einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebes sind, sind im Plangebiet aufgrund seiner Gebietseinstufung nicht zulässig. Das nächstgelegene Industriegebiet mit Anlagen im Sinne des Störfallrechts ist der mehr als 3.400 m südwestlich gelegene Erdgasröhrenspeicher der Energieversorgung Oberhausen AG (EVO), auf dem sich mehrere Betriebsbereiche im vorgenannten Sinne befinden. Das Plangebiet liegt weit außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes von 200 m i.S.d. Seveso-III-Richtlinie, Art. 13, dieser Betriebsbereiche, so dass sich für die Planung keine Auswirkungen ergeben. Für alltägliche Unfälle bis hin zu katastrophenartigen Großschadenslagen hat die Feuerwehr einen Alarmplan erstellt. Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen können so schnell eingeleitet werden.

11. Vermeidungs- und ökologische Minderungsmaßnahmen

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Grundstück der ehemaligen Albert-Schweizer-Hauptschule, das derzeit durch die Haupt- und Nebengebäude der Schule sowie durch den Schulhof weitgehend versiegelt ist. Unversiegelte Bereiche finden sich in der Bestandssituation in den Randbereichen der Böschungen. Durch die Realisierung der Neubebauung wird sich der Versiegelungsgrad des Plangebietes insgesamt verringern. Bei der vorliegenden Planung wird mit einer kompakten Bebauung aus Mehrfamilienhäusern den Zielen der Innenentwicklung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Zudem erhält das Wohnquartier mit der geplanten zentralen gemeinschaftlichen Grünfläche mit angeschlossenem Spielplatz, den privaten Hausgärten der EG-Wohneinheiten, weiteren Anpflanzungen zwischen der Bebauung und an den Rändern des Plangebietes sowie der ohnehin geplanten Dach- und Fassadenbegrünungen einen durchgrünten Charakter. Die Realisierung

der vorliegenden Planung mit wesentlich verbessertem Retentionspotential und einer verbesserten ökologischen Bilanz begünstigt die vorgenannten Nachhaltigkeitskriterien unter städtebaulichen Gesichtspunkten.

Des Weiteren tragen die Festsetzungsinhalte und die damit verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen der nachstehend aufgelisteten textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 – Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße – den Erfordernissen der Anpassung an den Klimawandel gezielt Rechnung:

- Extensive Begrünung der Dachflächen von Wohngebäuden
- Intensive Begrünung der nicht überbauten Decken von Tiefgaragen
- (teilweise) Dachbegrünung von Fahrradabstellanlagen
- Begrünung der Fassaden der Wohngebäude
- Anpflanzung von Bäumen in den WR-Gebieten und innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche
- Bindung für die Erhaltung von Bestandsbäumen
- Versickerungsfähige Bauweise von Gehwegen, oberirdischen Stellplätzen und Zufahrten zu Stellplätzen und Tiefgaragen sowie von Feuerwehrzufahrten
- Freiflächenbegrünung
- Heckenpflanzungen
- Beseitigung von Niederschlagswasser über Versickerungsrigolen

Entsprechende Qualitäts-, Ausstattungs-, Herrichtungs- und Erhaltungsstandards werden bis zum Satzungsbeschluss in einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Oberhausen und der Vorhabenträgerin vereinbart.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Entsprechend der gesetzlichen Bestimmung, den Eingriff auf das unvermeidbare Maß zu beschränken, sind die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von vorrangiger Bedeutung.

Hierzu zählen z.B. allgemein wirksame Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung baubedingter Beeinträchtigungen:

- Flächensparende und schonende Baudurchführung (z.B. Andienung der Baustelle über vorhandene Wege und Straßen).
- Abtrag und sachgerechte Lagerung des wieder einzubauenden Oberbodens (z.B. unter Beachtung der DIN 18915).
- Die zu erhaltenden Bestandsbäume sind ggf. durch Schutzmaßnahmen zu sichern, jegliches Befahren oder Lagern von Baumaterialien innerhalb der Kronentraufe von Bäumen ist zu vermeiden.
- Einhaltung spezieller Vorsichtsmaßnahmen im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen einschließlich Beachtung von Unfallvorsorgemaßnahmen zur Schadensminimierung.

F Kennzeichnung

Die folgende textliche Kennzeichnung wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

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

Die Bezirksregierung Arnsberg hat mit Schreiben vom 16.04.2021 darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet über

- dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Jacobi 1“ (Eigentümerin: RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10, 45141 Essen),
- dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktfeld „Gottes Gnaden“ (Letzte Eigentümerin: MAN SE in München vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2, 46145 Oberhausen) sowie über
- dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Julix“ (Inhaberin: Mingas-Power GmbH, Rüttenscheider Straße 1-3, 45128 Essen)

befindet.

Ausweislich der derzeit ihr vorliegenden Unterlagen teilt sie mit, dass im Bereich des Planvorhabens kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Dennoch wird vorsorglich folgende Kennzeichnung aufgrund des Schutzbedürfnisses der Allgemeinheit, insbesondere der Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter oder sonstiger Nutzungsberechtigter, in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen:

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen 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 (BGBl. I S. 1760). Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherr*innen werden gebeten Kontakt mit den zuständigen Bergwerkseigentümer*innen aufzunehmen.

G Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

Die folgende nachrichtliche Übernahme wird Bestandteil des Bebauungsplans:

1. Naturdenkmal

Der Standort eines gemäß ordnungsbehördlicher Verordnung zum Schutz der Naturdenkmale in der Stadt Oberhausen geschützten Naturdenkmals, ist nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen worden. Es handelt sich um einen Findling (tertiärer Quarzit). Er trägt die Objektnummer 14.8 und ist im Verzeichnis der nicht durch den Landschaftsplan geschützten Naturdenkmale gelistet (Stadt Oberhausen 1999).

Aufgrund des Vorhabens muss der Findling innerhalb des Plangebietes verlagert werden. Innerhalb der zentral geplanten Gemeinschaftsfläche ist ein neuer Standort vorgesehen. Er wird in die Freianlagenplanung, seiner Bedeutung als Zeugnis der Erdgeschichte angemessen, integriert. Der alte und neue Standort des Findlings werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 nachrichtlich übernommen.

Für das Versetzen, ist bei der Unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung einzuholen. Auch die Zwischenlagerung während der Bauphase ist mit der Behörde abzustimmen.

H Hinweise

Die folgenden Hinweise werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

1. Bodendenkmäler

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

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

3. Bodenveränderungen

Bodenarbeiten im nordwestlichen Bereich des Vorhabengrundstücks sind gutachterlich zu begleiten. Die allgemeinen Anforderungen und Hinweise der Unteren Bodenschutzbehörde sind zu beachten.

4. Baumschutz bei Bodenanschüttungen und Abrissarbeiten

Bei der Durchführung der Bodenanschüttungen und der Gebäudeabrissarbeiten ist aufgrund der teilweise unmittelbaren Nähe zu Bestandsbäumen durch eine ökologische Baumbegleitung eines fachkundigen Sachverständigen zu gewährleisten, dass keine Schäden an den zum Erhalt festgesetzten Bäumen entstehen, ggf. sind geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die ökologische Baumbegleitung ist von der Vorhabenträgerin im Vorfeld der Maßnahmen zu beauftragen, der Name der/des Gutachterin/s sowie der Beginn der Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen im Vorfeld der Maßnahmen mitzuteilen. Die ökologische Baumbegleitung bei den Abrissarbeiten kann zusammen mit der erforderlichen ökologischen Baubegleitung aufgrund von artenschutzrechtlichen Belangen erfolgen.

5. Schutzmaßnahmen für Gehölze

Für alle festgesetzten Bäume sind bei Baumaßnahmen geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" einzuhalten. Beschädigte Sprossteile oder freigelegte Wurzeln sind fachgerecht zu behandeln. Schutz und Sicherungsmaßnahmen müssen vor Ausführungsbeginn durch die Untere Naturschutzbehörde oder durch den entsprechenden Fachbereich der Stadt Oberhausen genehmigt werden.

6. Gehölzpflanzungen in Pflanzgruben

Bei Baumpflanzungen in Pflanzgruben sind die Empfehlungen für Baumpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) „Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege“ und Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung; Bauweisen uns Substrate“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

7. Dachbegrünung und Photovoltaik

Anlagen zur Photovoltaik (PV) sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die PV-Anlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der PV-Elemente zu begrünen. Begrünungsmaßnahmen sind nach anerkanntem Stand der Technik durchzuführen. Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die Dachbegrünungsrichtlinie der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) „Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ in der jeweils gültigen Fassung (derzeit Stand 2018) verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.

8. Artenschutz

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung artenschutzrechtlicher Konflikte vorzusehen. Diese werden auch im Durchführungsvertrag für die Vorhabenträgerin verpflichtend aufgenommen.

Ökologische Baubegleitung (ÖBB)

Es ist ein*e anerkannte*r Fachgutachter*in mit der Ökologischen Baubegleitung zu beauftragen, um die Rodungs-, Abbruch- und Bauarbeiten von Beginn an zu begleiten. Der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten der Name und die Kontaktdaten der ÖBB schriftlich mitzuteilen. Die ÖBB hat das Baustellenpersonal gegenüber dem Umgang mit planungsrelevanten und anderen geschützten Tierarten zu sensibilisieren. Die ÖBB hat sicherzustellen, dass sich zu Beginn der Arbeiten keine planungsrelevanten Arten auf der Fläche befinden. Die Arbeiten können erst unter der Voraussetzung beginnen, dass die Fläche von der ÖBB freigegeben wurde.

Maßnahme für die Zwergfledermaus

Für den anlagebedingten Verlust von Wochenstubenquartieren/Sommerquartieren der Zwergfledermaus (sowie Männchenquartieren der Rauhautfledermaus) sind 5 Ersatzquartiere an den neuen Gebäuden anzubringen. Das Anbringen der Fledermauskästen ist durch die Ökologische Baubegleitung zu begleiten und mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen abzustimmen.

Maßnahme für den Star

Für den anlagebedingten Verlust eines Brutplatzes des Stars sind 6 Starenkästen an den Bäumen im Plangebiet anzubringen. Das Anbringen der Nisthilfen hat innerhalb der Brutsaison bis Oktober zu erfolgen. Das Anbringen der Starenkästen ist durch die Ökologische Baubegleitung zu begleiten und mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen abzustimmen.

Allgemeiner Schutz streng geschützter Arten

Sollten im Zuge der Rodungs-, Abbruch- und Bauarbeiten Nist-, Brut- oder Ruhestätten der besonders oder streng geschützten Tierarten vorgefunden werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und es ist unmittelbar Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen aufzunehmen. Erst nach erfolgter Freigabe durch die Behörde dürfen die entsprechenden Arbeiten wiederaufgenommen werden.

Allgemeine Maßnahmen für Vögel und Fledermäuse

Zum Schutz der Brutvögel vor baubedingten Verlusten sollte der Beginn des Baugeschehens außerhalb der Brut- und Setzzeit im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar liegen. Bei Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist die Fläche durch die ÖBB vorab auf Brutplätze zu kontrollieren und es sind ggf. gezielte Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen. Sollten Brutplätze gefunden werden, ist die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen in Kenntnis zu setzen und die Brutplätze müssen großräumig, bis zum Ausfliegen der Jungvögel, von Bauaktivitäten ausgenommen werden.

Das gesetzliche Rodungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG (1. März bis 30. September jeden Jahres) ist einzuhalten. Sollte eine Rodung im Brutzeitraum unumgänglich sein, sind unmittelbar vor Beginn der Rodungen durch die ÖBB die zu rodenden Bereiche nach Brut- und Nistplätzen abzusuchen und zur Rodung freizugeben, sofern eine Beeinträchtigung von Brut- und Nistplätzen ausgeschlossen werden kann. Höhlen- und Spaltenbäume sind mittels geeigneter Hilfsmittel (z. B. Endoskopkamera, Wärmebildkamera, Spiegel, etc.) auf die Anwesenheit besonders geschützter Tierarten zu kontrollieren. Kann eine Beeinträchtigung von Brut- und Nistplätzen nicht ausgeschlossen werden, ist die Rodung erst außerhalb des Brutzeitraumes vorzunehmen.

Der Beginn der Abbrucharbeiten an den Gebäuden ist während eines konfliktarmen Zeitraumes zwischen Anfang November und Anfang März sowie Temperaturen über 5° C durchzuführen, damit potentiell vorkommende Einzeltiere flüchten können. Als vorbereitende Maßnahmen können in diesem Zeitraum Verblendungen, Verschalungen, Rollladenkästen, Attika (bei Flachdächern) und ähnliche Elemente behutsam von Hand und in Begleitung der ÖBB entfernt werden, um den Tieren keine Quartiere mehr anzubieten. Im Fall eines Quartier- oder Individuenfundes ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

Ein schriftlicher Nachweis (Protokoll) der Kontrolle der ÖBB ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Rodungs- und Abbrucharbeiten vorzulegen.

Beleuchtung

Bei der Wahl der Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung ist der Insektenschutz zu beachten. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel (warmweiße LED; bestenfalls < 3000 K) zu verwenden. Die Verwendung kaltweißer LED und insbesondere die von Lampen mit weitem Spektralbereich wie Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) sowie von Halogen-Lampen oder mit Edelgas (z. B. Xenon) gefüllten Lampen ist ausdrücklich untersagt. Beim Anbringen der Beleuchtung ist auf eine Reduktion der Lichtmenge (sparsame Anzahl, geringere Leuchtstärke, Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder) zu achten. Es ist auf eine zielgerichtete Beleuchtung (geringe Leuchthöhe, Reduktion von Streulicht) zu achten. Zur Vermeidung artenschutzfachlich bedenklicher Störeffekte ist sicherzustellen, dass kein Streulicht

in benachbarte Flächen gelangt. Das Anstrahlen heller Fassaden ist untersagt. Es sind vollständig abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden, um ein Eindringen von Insekten zu vermeiden. Die Leuchten müssen die Mindestschutzart IP 43 aufweisen.

Vermeidung von spiegelnden Glasfassaden

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Bei der Verwendung transparenter oder spiegelnder flächiger Glaselemente (Glaswände, Absturzsicherungen, Fenster) oder anderer Baustoffe ist sicherzustellen, dass diese für Vögel als Hindernis erkennbar sind (z. B. opake Materialien, Ornamentglas, Streifen-, Punkt- oder sonstige Muster). Der Außenreflexionsgrad sämtlicher Glaselemente sollte auf max. 8 %, bei Isolierverglasung auf max. 15 % reduziert werden.

I Wasserwirtschaftliche Belange

Zwecks Beseitigung des Schmutzwassers ist zum einen ein Anschluss an die bestehende Kanalisation in der Straße An St. Jakobus vorgesehen. Zum anderen soll sie über den Retentionskanal in der Schwarzwaldstraße erfolgen.

Das ehemalige Schulgelände ist derzeit bebaut, zu einem Großteil befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Daher muss das Niederschlagswasser gemäß § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) nicht nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) beseitigt werden. Nichtsdestotrotz ist, unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse, eine Versickerung in Rigolen vorgesehen. Eine entsprechende textliche Festsetzung Nr. 7.1 wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen (s. Kap. D 13.2).

Im Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde ein Entwässerungskonzept einschließlich Überflutungsnachweis erarbeitet. Das Entwässerungskonzept wird Anlage des vor Satzungsbeschluss zu schließenden Durchführungsvertrages.

Der Stadtteil Klosterhardt liegt außerhalb der hochwassergefährdeten Bereiche des Emscher-Systems.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in der Stadt Oberhausen kommt die zweistufige „Arbeitshilfe für Wassersensibilität in Bebauungsplänen“ zur Anwendung (s. Anlagen 11 und 12). In der Stufe I erfolgen eine Grundlagenermittlung sowie eine Fortschreibung im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung. In der Stufe II werden die wasserwirtschaftlichen Belange der Regenwasserbewirtschaftung, des Überflutungs- und Hochwasserschutzes sowie des Einflusses auf das Grundwasser betrachtet. Die Ergebnisse wurden im weiteren Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt.

J Abwägung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Bebauungspläne der Innenentwicklung umfassen solche Pläne, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Der Schulbetrieb der Albert-Schweitzer-Hauptschule im Ortsteil Klosterhardt wurde im Jahr 2017 eingestellt. Ein Wiederaufleben der Nutzung ist aufgrund fehlender Bedarfe nicht absehbar.

In der Stadt Oberhausen besteht aber weiterhin ein Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Nach den Ergebnissen der Studie „Wohnen in Oberhausen 2017“ ist der Neubau wichtig, um die

Versorgung mit gefördertem Wohnraum, insbesondere hinsichtlich Altengerechtigkeit und Barrierefreiheit, qualitativ zu verbessern.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34 soll deshalb die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines bedarfsgerechten Wohnquartiers mit Geschosswohnungsbau (zum Teil mit öffentlicher Förderung) schaffen.

Die Entwicklung des Plangebietes folgt den Zielen der Innenentwicklung und damit der Maßgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. In diesem Sinne erfolgt eine kompakte Bebauung im Plangebiet, die erforderlich ist, um dem drängenden Bedarf an Wohnraum in der Stadt Oberhausen Rechnung zu tragen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34 wird damit dem Planungsgrundsatz „Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum“ des § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB im besonderen Maße gerecht.

K Bodenordnung / Grunderwerb

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die ursprünglich im Eigentum der Stadt Oberhausen stehenden Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplan bereits an die Vorhabenträgerin zur Entwicklung des neuen Wohnquartiers verkauft. Das Flurstück Nr. 923, Flur 8, Gemarkung Osterfeld, wurde an die EigentümerInnen des benachbarten Flurstücks Nr. 267 veräußert. Dies betrifft die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ (s. Kap. D 8). Zur Herstellung straßenbegleitender öffentlicher Parkplätze und eines Gehweges entlang der Straße An St. Jakobus ist eine Verbreiterung der Straßenparzelle notwendig (s. Kap. C 2). Die hierfür benötigten Grundstücksteile werden nach erfolgtem Ausbau an die Stadt Oberhausen kostenfrei übertragen.

L Kosten

Die mit dem Verfahren in Verbindung stehenden Kosten werden durch die Vorhabenträgerin der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung Nr. 34 getragen. Auch im Zusammenhang mit der Realisierung der Planung entstehen der Stadt Oberhausen keine Kosten. Dazu gehört auch die Erweiterung der Verkehrsfläche An St. Jakobus um sieben Parkplätze und begleitend eines Gehweges.

Sofern kostentechnische Regelungen im Zusammenhang mit der Durchführung der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung Nr. 34 im weiteren Verfahren erforderlich werden, werden diese in den zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörenden Durchführungsvertrag i.S.v. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor Satzungsbeschluss aufgenommen.

Die zukünftigen Kosten für die Unterhaltung der Straße An St. Jakobus erhöhen sich durch die Erweiterung um die sieben Parkplätze und den begleitenden Gehweg nur geringfügig und müssen hier nicht besonders erwähnt werden.

M Durchführungsvertrag

In den Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Oberhausen und der Vorhabenträgerin werden Inhalte zu folgenden Themen aufgenommen:

- Frist zur Durchführung des Vorhabens
- Art der baulichen Nutzung
- Wohnformen, geförderter Wohnungsbau
- Sicherung von Wegeverbindungen für die Öffentlichkeit
- Baumerhalt nach Baumschutzsatzung und erforderliche Schutz- und Pflegemaßnahmen
- Pflanzmaßnahmen
- Entwässerungsplanung
- Detaillierte Freiraumplanung
- Artenschutz und sonst. Umweltbelange
- Regelungen zu Photovoltaik
- Straßenausbau An St. Jakobus und kostenfreie Übertragung der dafür notwendigen Grundstücke
- Bodenarbeiten
- Notwendige Bürgschaften durch die Vorhabenträgerin

Der Durchführungsvertrag ist zusammen mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Er wird vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschlossen.

N Flächenbilanz

Gesamtfläche	**10.785 m²**
Nettobauland	10.204 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	369 m²
Private Grünfläche	212 m²

Anlagen zur Begründung:

1. Baugrundvorgutachten vom 07.02.2018 (GeoConsult Dülmen, Hanninghof 30, 48249 Dülmen)

2. Orientierende Altlastenuntersuchung und Gutachten zur Gefährdungsabschätzung vom 30.09.2020 (GeoConsult Dülmen, Hanninghof 30, 48249 Dülmen)

3. Hydrogeologische Untersuchungen und Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes vom 06.11.2019 (GeoConsult Dülmen, Hanninghof 30, 48249 Dülmen)

4. Artenschutzprüfung I (ASP I) von Februar 2021 (ILS Essen GmbH, Frankenstraße 332, 45133 Essen)

5. Artenschutzprüfung II (ASP II) von Juli 2021 (ILS Essen GmbH, Frankenstraße 332, 45133 Essen)

6. Ermittlung von Verkehrsbelastungszahlen als Grundlage für ein Schalltechnisches Gutachten vom 23.02.2021 (TSC Beratende Ingenieure für Verkehrswesen GmbH & Co. KG, Am Alfredusbad 2, 45133 Essen)

7. Gutachten zum Schallimmissionsschutz vom 13.09.2021 (Balzen & Schön Beratende Ingenieure für Bauphysik, Herner Straße 414, 44807 Bochum)

8. Gutachten zur Verkehrssicherheit, Vitalität und Erhaltungsfähigkeit von zwei Berg-Ahornen in der Straße An St. Jakobus in Oberhausen vom 03.09.2021 (Sachverständigenbüro Dr. Jürgen Kutscheidt, Hochbendweg 99, 47804 Krefeld)

9. Lagepläne 1-5 zur Verschattungssimulation (Sonnenstand im Frühlings-, Sommer-, Herbst- und Winterpunkt) vom 23.04.2021 bzw. 03.05.2021 (Goldstein und Tratnik Architekten PartGmbH, Schillerstraße 7, 46420 Oberhausen)

10. Checkliste Klimaschutz in der Bauleitplanung vom 27.09.2021

11. Arbeitshilfe für Wassersensibilität in Bebauungsplänen Stufe I vom 27.09.2021

12. Arbeitshilfe für Wassersensibilität in Bebauungsplänen Stufe II vom 27.09.2021

13. Karte 1: Biotoptypenbestand von September 2021 (ILS Essen GmbH, Frankenstraße 332, 45133 Essen)

14. Karte 2: Baumbestand und Planung, September 2021 (ILS Essen GmbH, Frankenstraße 332, 45133 Essen)

15. Bilanzierung des Eingriffs, September 2021 (ILS Essen GmbH, Frankenstraße 332, 45133 Essen)

16. Pflanzplan zu den notwendigen Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung auf einer externen Fläche an der Beethovenstraße vom 17.09.2021 (Landschaftsarchitekt Dietmar Hoffjahn, Sonnenbrink 14, 46325 Borken)

17. Entwässerungskonzept für den VBB 34 (Ingenieurbüro Dornemann, Bredeneyer Straße 155b, 45133 Essen)

Essen, den 27.09.2021

Schmidt
rheinruhr.stadtplaner
henning schmidt diplomingenieure

Diese Begründung hat in der Zeit vom 09.12.2021 bis 17.01.2022 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Gesetzliche Grundlage:
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I, S. 4147).

Oberhausen, 18.01.2022
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

Stadt Oberhausen 37

Bereichsleiter 5-1
- Stadtplanung -

Fortschreibung der Begründung

Der 3. Absatz in Kapitel **B 1.1 Landesentwicklungsplan (LEP NRW)** auf Seite 10 wird wie folgt fortgeschrieben:

Nach dem Grundsatz 6.1-6 haben Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.

Im 4. Absatz werden die Sätze 2 und 3 gestrichen.

Für den Regionalplan Ruhr des Regionalverbands Ruhr liegt mittlerweile ein überarbeiteter Entwurf vor, so dass das Kapitel **B 1.3. Regionalplan Ruhr (RVR)** auf den Seite 11 und 12 gemäß nachfolgenden Ausführungen neu zu fassen ist:

Die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Ruhr (RVR) hat am 06.07.2018 den Erarbeitungsbeschluss zum Regionalplan Ruhr einstimmig gefasst. Er wird den RFNP in seinem regionalplanerischen Teil künftig ersetzen. Der überarbeitete Entwurf des Regionalplans Ruhr liegt nunmehr in der Zeit vom 24.01.2022 bis zum 29.04.2022 gemäß § 9 Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 13 Landesplanungsgesetz (LPlG) erneut öffentlich aus.

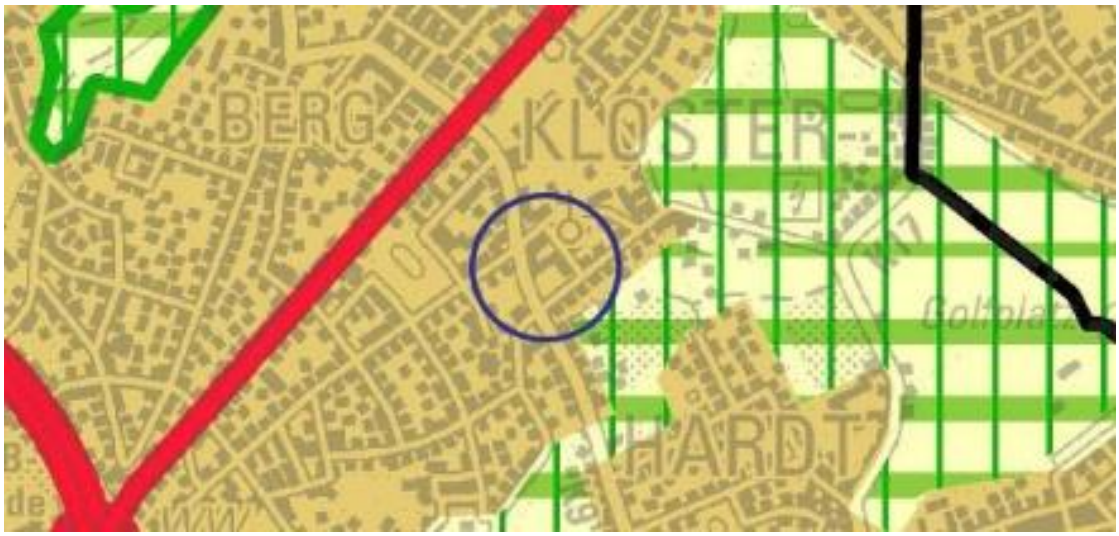


Abb. 4 Auszug aus dem überarbeiteten Entwurf des Regionalplans Ruhr (Stand: Juli 2021) © RVR

Im zeichnerischen Teil des überarbeiteten Entwurfs des Regionalplans Ruhr von Juli 2021 ist der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugewiesen (s. Abb. 4). Im textlichen Teil (Stand: Juli 2021) ist gemäß dem geplanten Ziel 1.1-1 festgelegt, dass die Siedlungsentwicklung der Kommunen innerhalb der festgelegten Siedlungsbereiche zu vollziehen ist. Das Ziel 1.2-1 sieht vor, dass die ASB für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen und öffentliche und private Dienstleistungen sowie für siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen vorzuhalten sind. In den ASB sind ferner Nutzungen auszuschließen, die mit den vorgenannten Nutzungen nicht vereinbar sind.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34 (mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan) entspricht somit auch den geplanten Zielen des Regionalplans Ruhr.

Das Kapitel **B 3. Einzelhandelskonzept (EHK)** auf Seite 13 wird in der Überschrift um den Zusatz *und Studie „Wohnen in Oberhausen 2017"* und nach dem ersten Absatz um folgende Ausführungen ergänzt:

Die Stadt Oberhausen hat das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (IfS), Berlin in Zusammenarbeit mit TIMOUROU Wohn- & Stadtraumkonzepte mit der Überarbeitung der letzten Studie „Wohnen in Oberhausen 2012" beauftragt. Ziel war es, die bestehenden Analysen der aktuellen Wohnungsmarkttrends vorzunehmen und darauf aufbauend eine räumlich und inhaltlich differenzierte Prognose des künftigen Wohnungsmarktes bis 2030 vorzunehmen.

Für Osterfeld berechnet die aktuelle Studie „Wohnen in Oberhausen 2017" einen Bedarf von über 760 Wohneinheiten (WE) von 2017 bis 2030 und einen Bedarf von ca. 240 WE für den Zeitraum 2021 bis 2025. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) wird ein nennenswerter Bedarf an Mehrfamilienhäusern gedeckt (65 WE).

In der Gesamtstadt Oberhausen wird für diesen Zeitraum (2021-25) ein Bedarf von über 880 WE in Mehrfamilienhäusern berechnet und ist höher als der Bedarf an WE in Ein- und Zweifamilienhäusern. Somit trägt das Vorhaben zur Deckung des Bedarfs an WE im Mehrfamilienhaussektor bei und die Planung entspricht den Zielen der Studie Wohnen in Oberhausen 2017.

Im Kapitel **E 2. Baumschutz** auf Seite 41 ist vor dem Unterkapitel Schutzmaßnahmen für Bäume abschließend folgender Absatz anzufügen:

Die Fällgenehmigung wurde am 08.12.2021 erteilt. Diese Genehmigung wird mit Vertragsabschluss (Zustandekommen) des Durchführungsvertrages wirksam.

Oberhausen, 24.01.2022

STADT OBERHAUSEN 48

Stadt Oberhausen 37

Beigeordneter
Dezernat 5
Stadtplanung, Bauen,
Mobilität und Umwelt

Bereichsleiter 5-1
- Stadtplanung -

Diese dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 - Elpenbachstraße/Schwarzwaldstraße - (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) beigefügte Begründung in der Fassung der Fortschreibung vom 24.01.2022 ist vom Rat der Stadt am 21.03.2022 als Entscheidungsbegründung beschlossen worden.

Gesetzliche Grundlage:
§ 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I, S. 4147).

Oberhausen, 07.04.2022
Der Oberbürgermeister

Stadt Oberhausen
1

Schranz