

STADT OBERHAUSEN



Bebauungsplan - Vorentwurf Nr. 743 - Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße -

in

Oberhausen - Sterkrade

**BEGRÜNDUNG (TEIL 1 - STÄDTEBAULICHER TEIL)
gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

in der Fassung vom 24.04.2024

Der Umweltbericht als Teil 2 der Begründung liegt als separates Dokument vor.

Inhaltsverzeichnis	Seite
A ALLGEMEINES	4
A 1 Lage des Plangebiets / Räumlicher Geltungsbereich	4
A 2 Bestandssituation	4
A 3 Planungsanlass und Hauptplanungsziele	6
A 4 Planverfahren / Fachgutachten bzw. Untersuchungsbedarfe	7
B PLANERISCHE GRUNDLAGEN	8
B 1 Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung	8
B 2 Stadtentwicklungskonzept (STEK)	11
B 3 Landschaftsplan	13
B 4 Derzeitige planungsrechtliche Situation	13
C STÄDTEBAULICHES KONZEPT	13
D VERKEHRSUNTERSUCHUNG	15
E BODEN- UND ALTLASTENUNTERSUCHUNG	17
F BEBAUUNGSPLANFESTSETZUNGEN	17
F 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	17
F 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)	18
F 3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	18
F 4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 12 und 22 BauGB, § 14 BauNVO)	18
F 5 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	19
F 6 Öffentliche Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	19
F 7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)	19
F 8 Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	20
F 9 Private Grünflächen, Pflanzmaßnahmen, Erhalt von Pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB)	20
F 10 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)	21
F 11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	21
F 12 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	21
G UMWELTBELANGE	21

H	VER- UND ENTSORGUNG	22
H 1	Energie	22
H 2	Entwässerung	22
I	DENKMALPFLEGERISCHE BELANGE	23
J	HINWEISE	23
J 1	Altlasten	23
J 2	Bodendenkmalpflege	23
J 3	Kampfmittel	23
J 3	Artenschutz	24
J 4	Schutzmaßnahmen für Gehölze	24
K	SONSTIGES	24
K 1	Bodenordnung / Grunderwerb	24
K 2	Flächenbilanz	24
K 3	Kosten / Finanzierung	24
L	QUELLEN	25

A ALLGEMEINES

A 1 Lage des Plangebiets / Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 22, und in der Gemarkung Buschhausen, Flur 14. Es wird wie folgt umgrenzt:

Südwestliche Seite der Ackerfeldstraße; südwestliche Seite der Steinbrinkstraße; südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 131 und deren Verlängerung bis zur nordöstlichen Gebäudeseite der Halle auf dem Flurstück Nr. 102 (Gemarkung Buschhausen, Flur 14); entlang der nordöstlichen und nordwestlichen Gebäudeseite dieser Halle und deren Verlängerungen bis zur südwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 102; südwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 102 und deren Verlängerung; gemäß beigefügter Übersichtskarte nach Westen und Norden bis zur südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 948 (Gemarkung Sterkrade, Flur 22) abknickend; südliche Grenze des Flurstücks Nr. 948; westliche Grenzen der Flurstücke Nr. 947 und 990; nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 990; östliche Grenze des Flurstücks Nr. 991; nördliche und östliche Grenze des Flurstücks Nr. 990; südliche Seite der Bodenstraße.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der nachfolgenden Übersichtskarte (vgl. Abb. 1).

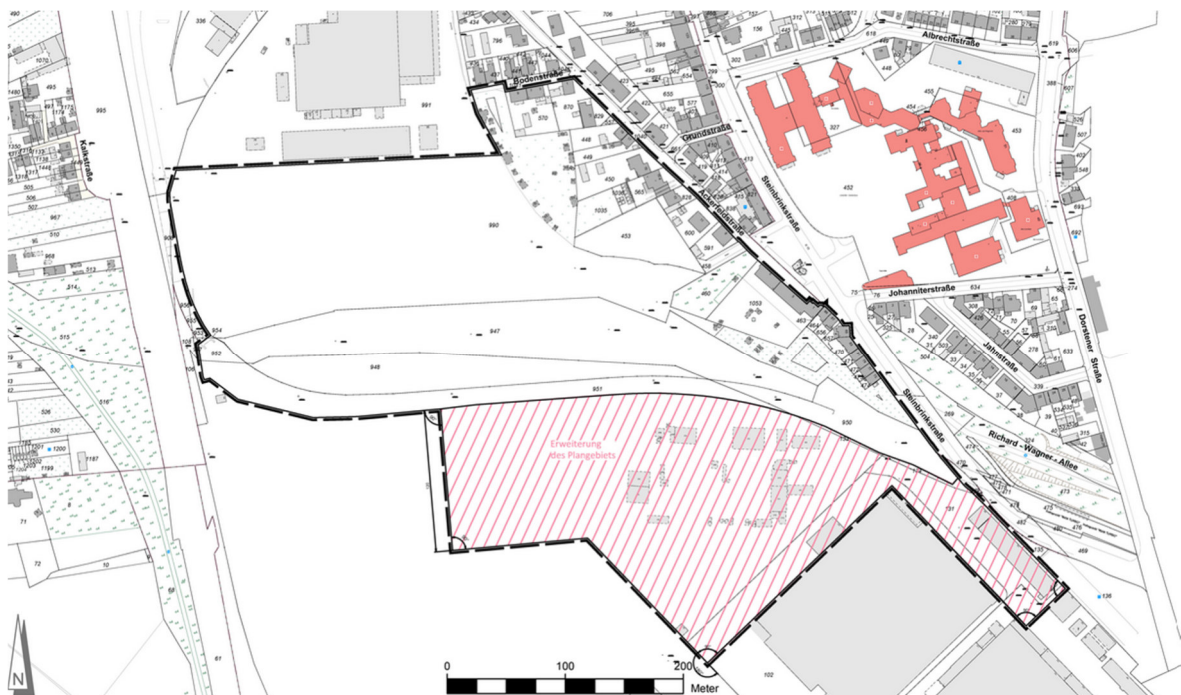


Abb. 1: Übersichtskarte zum Bebauungsplan Nr. 743 © Stadt Oberhausen

A 2 Bestandssituation

Das Plangebiet besteht heute im Westen größtenteils aus einer Brachfläche, die teilweise von dem nördlich angrenzenden Maschinenbauunternehmen als Lagerplatz genutzt wird.

Mittig durch das Plangebiet verläuft von Westen nach Osten eine öffentliche Bus- und Schienenverkehrsstraße, welche von Gehölzen umgrenzt wird. Im Osten befinden sich entlang der Ackerfeldstraße und der Bodenstraße mehrgeschossige Wohngebäude mit dahinter liegende Gärten. Im Süden befindet sich ein gewerblicher Betriebshof. Am westlichen Rand verläuft von Norden nach Süden eine Versorgungsleitung. Im Osten des Gebietes befindet sich eine Bunkeranlage an der Geländekante zu den Gärten an der Ackerfeldstraße. Deren Denkmalwert wird derzeit ermittelt. Ebenso sind Wohngebäude im Südosten an der Ackerfeldstraße denkmalgeschützt.

Im Westen grenzt die überregionale BETUWE-Bahntrasse an, die von Norden nach Süden verläuft. Weiter westlich schließt sich ein Wohngebiet mit überwiegend Ein- bis Zweifamilienhäusern an. Im Süden befindet sich das Betriebsgelände der Firma Maschinenfabrik Augsburg-Nürnberg AG (MAN) sowie Grün- und Brachflächen mit Gehölzstrukturen. Im Osten verläuft von Norden nach Süden die Bundesautobahn A 516. Außerhalb des Verfahrensgebietes befindet sich zudem östlich der Steinbrinkstraße das Johanniter-Krankenhaus inmitten von Wohn- und Mischgebietsnutzungen. Insbesondere entlang der Steinbrinkstraße befinden sich vor allem zwei- bis viergeschossige Gebäude.



Abb. 2 Luftbild aus 2023 © TIM-Online

Ca. 300 m nördlich des Gebiets liegt der Bahnhof Sterkrade. Hier verkehren unter anderem die Züge RE5 (Wesel – Koblenz), RE49 (Wuppertal – Wesel) und RE19 (Düsseldorf – Arnheim, Niederlande). Zudem fahren hier die Buslinien 908, 935, 954, 955, 956, 957, 966, 976, E401, E403, E409, E417, E420, E433, E442, SB94 und NE5.

Südöstlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Haltestelle MAN TURBO. Hier Verkehren die Buslinien 960, E404, E408, E410, E412, E415, NE1, NE2, NE12, SB90, SB98, X42 sowie die Trambahnen 112 und Ne12.

Östlich des Plangebiets grenzt die Steinbrinkstraße (Kreisstraße). Ca. 100 m nördlich liegt die Friedrichstraße. Für beide weist die Straßeninformationsbank Nordrhein-Westfalen (NWSIB) keine Zählungen aus. Die östlich angrenzende A516 führt auf dem Abschnitt Nr. 3 50.915 Kfz/d und 2.197 SV Kfz/d (Stand 2021).

A 3 Planungsanlass und Hauptplanungsziele

Anfang der 2000er Jahre wurden die Werkshallen des ehemaligen Werk II der Firma MAN / GHH zurückgebaut. Seitdem liegt die Fläche mit ca. 88.000 m² brach und konnte bislang keiner neuen Nutzung zugeführt werden. Die Fläche gilt als eine der letzten großen Wirtschaftsflächenpotenziale in Oberhausen. Ziel ist es, das Areal einer erneuten wirtschaftlichen Projektentwicklung mit dem Planungsziel „Gewerbeflächen für überwiegend produzierende Unternehmen mit kleinem und mittleren Flächenbedarf“ zuzuführen. Zur Realisierung dieses Planungsziels bedarf es zwingend der Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans, um die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 743 - Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße - ist vorwiegend die geordnete Erschließung der im hinteren Gelände gelegenen Industriebrache mit dem Ziel der Gewerbeflächenentwicklung verbunden.

Gleichzeitig sollen dabei die Nutzungsansprüche des an der Steinbrink- bzw. Ackerfeldstraße gelegenen Wohnens gesichert werden. Der zwischen diesen beiden differierenden Nutzungsarten gelegenen grünen Pufferzone kommt in diesem Zusammenhang eine besondere Funktion zu, die es zu sichern und weiter zu entwickeln gilt. Darüber hinaus bleibt im Rahmen der Erschließung des hinteren Geländes für eine gewerbliche Nutzung die verträgliche Zu- und Ableitung von Verkehr eine Voraussetzung.

Ziel der Planung ist es, ein wettbewerbsfähiges und zukunftsweisendes Gewerbegebiet mit hoher Gestalt- und Aufenthaltsqualität zu entwickeln. Das Gewerbegebiet soll als Lebens- und Arbeitsort mit öffentlichen Freiräumen und Kurzzeiterholungsfunktionen ausgestattet werden und somit über die Qualitäten eines modernen, multifunktionalen Stadtquartiers verfügen. Die Qualitäten der Arbeitsplatzgestaltung und des Arbeitsumfeldes sind ausschlaggebende Kriterien bei der Beurteilung der Wettbewerbsfähigkeit in einer Metropolregion mit hohem Fachkräftebedarf. Eine adäquate städtebauliche Gestaltung, infrastrukturelle Ausstattung und ein hoher Digitalisierungsgrad tragen nennenswert zur Attraktivität des Standortes und zur Arbeitszufriedenheit, sowie Gesundheit der Nutzerinnen und Nutzer bei.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplans Nr. 743 besteht darin im Rahmen der Erschließung des hinteren Geländes für eine gewerbliche Nutzung die verträgliche Zu- und Ableitung von Verkehr zu gewährleisten. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über eine leistungsfähige Erschließungsstraße ausgehend von der Steinbrinkstraße südlich der

ÖPNV-Trasse verlaufen und diese Trasse im weiteren Verlauf niveaugleich mit einer Ampelanlage queren (sog. „Süd-Erschließung“). Durch diese Erschließungsvariante kann für den motorisierten Individualverkehr eine kurze Anbindung des Plangebietes an die Bundesautobahn A 516 gewährleistet und zugleich eine geringe immissionstechnische Beeinträchtigung der wohnbaulichen Bestandsnutzungen im Bereich Steinbrinkstraße und Umgebung grundsätzlich erreicht werden. Auch eine bestmögliche Vernetzung und Durchwegung des Plangebietes im Sinne der Nahmobilität soll planerisch mitgedacht werden.

A 4 Planverfahren / Fachgutachten bzw. Untersuchungsbedarfe

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 743 - Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße - im Stadtteil Sterkrade gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 18.12.2017. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 15.01.2018 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen. Mit Beschluss vom 14.11.2022 wurde das Plangebiet um den Teil südlich der ÖPNV-Trasse erweitert. Die Bekanntmachung der Erweiterung erfolgte am 15.12.2012 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen. Das zugrundeliegende städtebauliche Entwicklungskonzept „Grüner Gewerbepark Gute Hoffnung“ wurde am 25.09.2023 vom Rat der Stadt Oberhausen als Rahmenplan für diesen Bebauungsplan beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 743 wird im „Normalverfahren“ aufgestellt. Der Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 2a BauGB liegt als separates Dokument vor (Teil 2 der Begründung).

Als planungsbegleitende Fachgutachten für den Bebauungsplan Nr. 743 wurden gem. § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB folgende Untersuchungsgegenstände und -bedarfe ermittelt, die aktuell erarbeitet werden:

- Bodenschutz- und Altlastengutachten
- Schallgutachten
- Artenschutzgutachten
- Entwässerungskonzept
- Energiekonzept.

Der weitere zu erwartende Verfahrensablauf zum Bebauungsplan Nr. 743 stellt sich wie folgt dar:

- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen;
- Einverständnis des Rates der Stadt mit dem Entwurf des Bebauungsplans und Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die Veröffentlichung dieses Entwurfs;
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Bekanntmachung der Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;

- Veröffentlichung gemäß § 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 der Stadt;
- Inkrafttreten des Bebauungsplans durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB.

B PLANERISCHE GRUNDLAGEN

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Vorgaben und Bindungen aus übergeordneten Planungen und städtebaulichen Entwicklungskonzepten zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

B 1 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 in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Sie sind von den in § 4 Abs. 1 ROG aufgeführten Adressaten zu beachten d. h., es handelt sich um Festlegungen, die eine strikte Bindung auslösen und nicht durch eine Abwägung überwindbar sind. Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen. Sie sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG zu berücksichtigen, d. h. sie sind mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen und können bei der Abwägung mit anderen relevanten Belangen überwunden werden.

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

B 1.1 Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

Am 08.02.2017 ist der LEP NRW 2017 und am 06.08.2019 die 1. Änderung des LEP NRW 2019 in Kraft getreten. Hierin sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sowohl textlich als auch zeichnerisch festgelegt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 743 sind die im LEP NRW 2017 und 2019 enthaltenen Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.

Zeichnerischer Teil des LEP NRW

Im LEP NRW ist Oberhausen mit der Funktion als Mittelzentrum festgelegt. Der zeichnerische Teil des LEP NRW enthält für den Bereich des Plangebietes die nachrichtliche Darstellung *Siedlungsraum (inkl. großflächiger Infrastruktureinrichtungen)* und steht somit der Planung nicht entgegen.

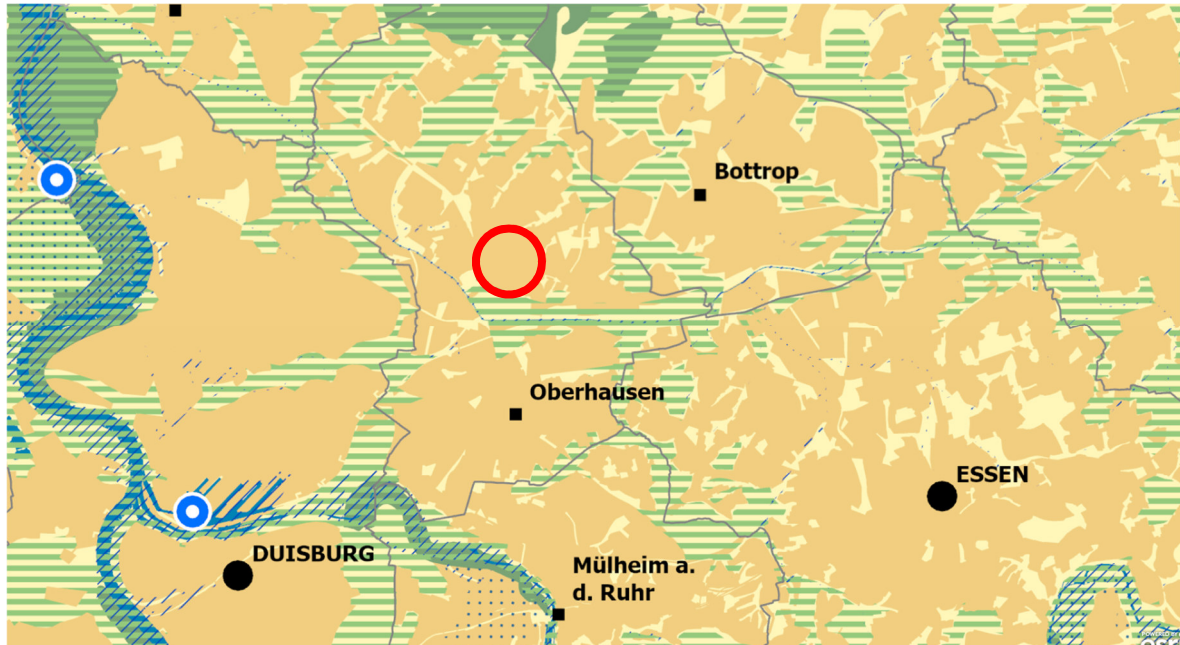


Abb. 3 Ausschnitt aus dem LEP NRW © Land NRW, 2019

Textlicher Teil des LEP NRW

Der LEP NRW in seiner aktuellen Fassung enthält verschiedene textliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 743 zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind:

Mit dem LEP NRW wird im Kapitel 6 – Siedlungsraum, Abschnitt 6.1 Festlegungen für den gesamten Siedlungsraum u.a. das Ziel der flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung verfolgt (Ziel 6.1-1) und der Innenentwicklung der Vorrang gegeben (Grundsatz 6.1-6). Die Siedlungsentwicklung soll darüber hinaus im Sinne der "nachhaltigen europäischen Stadt" kompakt gestaltet werden (Grundsatz 6.1-5).

Diesen Ziel- und Grundsatzfestlegungen trägt die Bebauungsplanung Nr. 743 Rechnung, indem eine ehem. gewerblich genutzte Brachfläche einer neuen zukunftssträchtigen gewerblichen Nutzung zugeführt wird. Somit wird innerstädtischer Freiraum nachverdichtet.

B 1.2 Regionalplan Ruhr (RP Ruhr)

Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Ruhr hat in ihrer Sitzung am 06.07.2018 den Erarbeitungsbeschluss zur Aufstellung des RP Ruhr einstimmig gefasst. Mit der Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen (GV. NRW. Ausgabe 2024 Nr. 5 vom 28.02.2024) ist der RP Ruhr in Kraft getreten. Er hat den RFNP (s. nachfolgendes Kapitel B 1.3) in seinem regionalplanerischen Teil ersetzt.

Im zeichnerischen Teil des RP Ruhr liegt das westliche und südliche Plangebiet im GIB, der östliche Teil im ASB. Es wird von einem Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr von Westen nach Osten durchkreuzt. Nördlich und östlichen liegen Haltepunkte.



Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan Ruhr (Stand: November 2023) © RVR

Im textlichen Teil ist gemäß dem geplanten Ziel 1.1-1 festgelegt, dass die Siedlungsentwicklung der Kommunen sich innerhalb der festgelegten Siedlungsbereiche zu konzentrieren hat. Die Siedlungsbereiche sollen in diesem Zusammenhang kompakt und flächensparend entwickelt werden (Grundsatz 1.1-3). Diesen vorliegenden Zielen und Grundsatzfestlegungen trägt die Bebauungsplanung Nr. 743 Rechnung.

In den textlichen Festlegungen des Regionalplanentwurfs ist unter Ziel 1.4-1 festgelegt, dass GIB der Unterbringung insbesondere von emittierenden Industrie- und Gewerbebetrieben sowie emittierenden öffentlichen Betrieben und Einrichtungen einschließlich der jeweils zuzuordnenden Anlagen dienen. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 743 soll innerhalb dieser Fläche die bauleitplanerische Konkretisierung als gewerbliche Baufläche erfolgen.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 743 verfolgten Hauptplanungsziele und die in ihm vorgesehenen Festsetzungen entsprechen somit auch dem Entwurf des Regionalplans Ruhr. Eine Abfrage gemäß § 34 Abs. 1 LPlG NRW muss noch durchgeführt werden.

B 1.3 Gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP)

Der GFNP ist der Nachfolger des Regionalen Flächennutzungsplans (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen. Durch den Feststellungsbeschluss des Regionalverbandes Ruhr (RVR) zum RP Ruhr vom 10. November 2023 wurde der bauleitplanerische Teil des RFNP gemäß der Überleitungsvorschrift des Landesplanungsgesetzes in einen GFNP der oben genannten beteiligten Städte übergeleitet. Der regionalplanerische Teil des RFNP ist mit Wirksamkeit des Regionalplans Ruhr am 28. Februar 2024 außer Kraft getreten.

Der Gemeinsame Flächennutzungsplan enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 743 folgende Darstellungen (Bauleitplanung):

- Gewerbliche Baufläche
- Wohnbaufläche
- Schienenweg für überregionalen und regionalen Verkehr

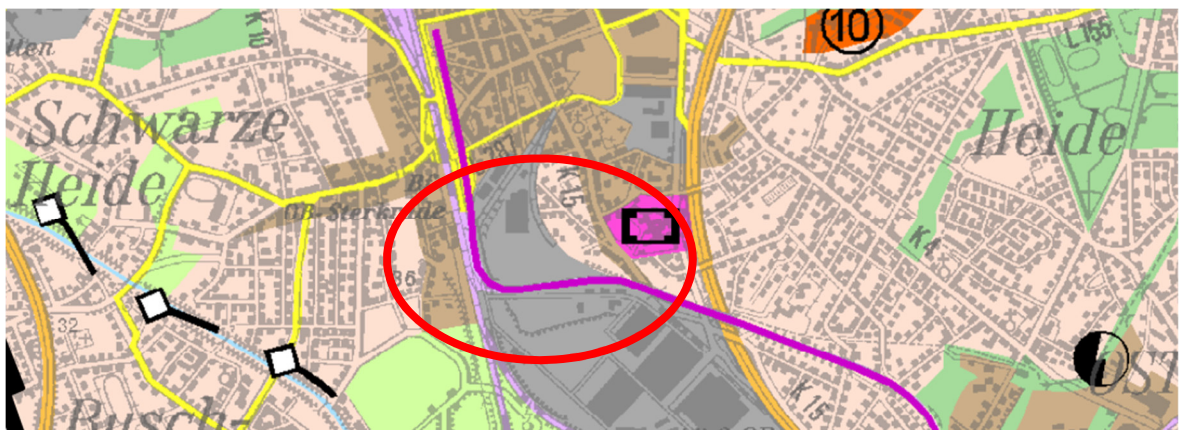


Abb. 5: Auszug aus dem Gemeinsamen Flächennutzungsplan (GFNP) © Stadt Oberhausen

Geplant ist die Ausweisung mehrerer Gewerbegebiete innerhalb der gewerblichen Baufläche und eine wohnbauliche Nachverdichtung innerhalb der Wohnbaufläche.

B 2 Stadtentwicklungskonzept (STEK)

Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

Flächenplan

Das STEK 2020 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplan im Plan Flächennutzung *Industriebauflächen* und im östlichen Teil *Grünflächen* sowie *Wohnbau- und Mischflächen* dar. Durch das Gebiet verlaufend ist die ÖPNV-Trasse als Straßenbahn dargestellt.

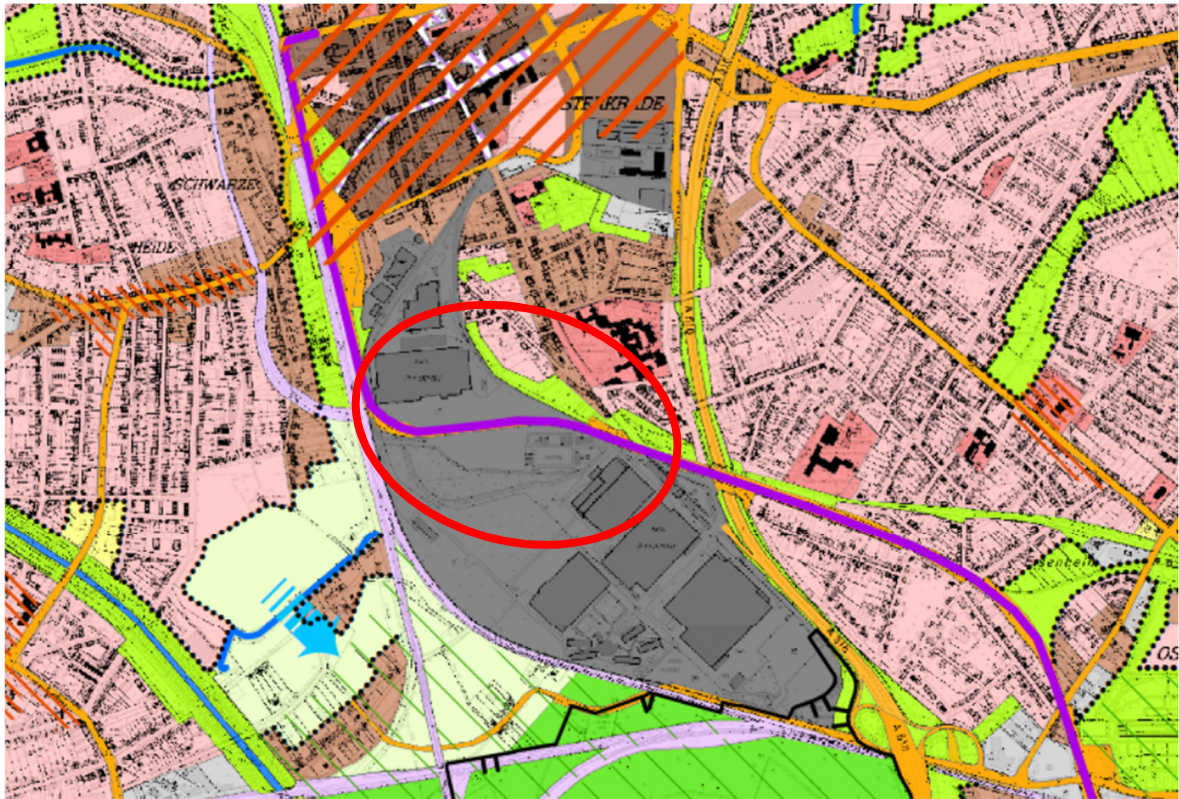


Abb. 6: Auszug aus dem STEK 2020 – Plan „Flächennutzung“ © Stadt Oberhausen

Maßnahmenplan

Im Maßnahmenplan des Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Oberhausen (STEK 2020) ist die Teilfläche nördlich der ÖPNV-Trasse für eine gewerblich-industrielle Nutzung vorgesehen und wird als Wirtschaftsflächenpotential mit dem Ziel der „Schaffung von Arbeitsplätzen“ beschrieben.

Am östlichen Rand verfolgt das STEK die Weiterentwicklung einer Grünfläche in Verbindung mit der „Sicherung, Entwicklung und Neuanlage von Verbundachsen zur Förderung des Biotopverbundes und Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse“.



Abb. 7: Auszug aus dem STEK 2020 – Plan „Maßnahmen“ © Stadt Oberhausen

Bewertung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 743 soll die gewerbliche Revitalisierung einer Brachfläche sowie die Nachverdichtung der Wohnbebauung vorbereitet werden. Hierzu wird die Pufferzone als Grünfläche entwickelt.

Der Bebauungsplan Nr. 743 ist somit aus dem STEK 2020 entwickelt.

B 3 Landschaftsplan

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 743 befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen.

B 4 Derzeitige planungsrechtliche Situation

Im Bereich der ÖPNV-Trasse gilt der Bebauungsplan 375 „Verkehrsverbindung Dorstener Straße / Bahnhof Sterkrade -ÖPNV- im Stadtteil Sterkrade-Mitte“. Dieser setzt eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „ÖPNV-Trasse Busse / Straßenbahnen“ sowie Grün- und Anpflanzflächen fest.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 375 werden im Bebauungsplan Nr. 743 im Bereich der ÖPNV-Trasse nachrichtlich übernommen. Im Osten des Bebauungsplans Nr. 375 wird ein Teil des Plangebiets nördlich der ÖPNV-Trasse aufgrund des neu geplanten Geh- und Fahrradweges überplant. Im weiteren Verfahren wird der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 743 festgelegt.

C STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die im September 2023 vom Rat der Stadt Oberhausen beschlossene städtebauliche Rahmenplanung „Grüner Gewerbepark Gute Hoffnung“ sieht für die perspektivischen Gewerbeansiedlungen auf dem Areal grundsätzliche Flächenangebote in einer Größenordnung zwischen 1.200 m² bis 4.000 m² vor. Der Typus des Gewerbegebietes soll insbesondere durch produzierendes Gewerbe bestimmt werden. Die besondere Eignung und Lagegunst für produzierendes Gewerbe ergibt sich aus der stadträumlichen Einordnung des Plangebietes. Er ist durch die Topografie sowie durch städtebauliche Barrieren wie die BETUWE-Schientrasse im Westen, die ÖPNV-Trasse im Westen und Süden und die Baukörper der südlich gelegenen Gewerbeflächen räumlich stark von sensibleren Umgebungsnutzungen abgegrenzt, sodass aus dem Gebiet heraus erzeugte Emissionen voraussichtlich keine zusätzlichen bzw. unzumutbaren Belastungen für die in der erweiterten Umgebung des Plangebietes vorhandene Wohnbebauung auslösen werden.

Des Weiteren soll der Anspruch an innovative, digital gestützte Mobilität im Quartier formuliert werden. Dabei geht es nicht nur um die Abwicklung des Lieferverkehrs, sondern insbesondere um die Erreichbarkeit der Unternehmensstandorte durch Mitarbeitende, Kund*innen und Geschäftspartner*innen. Es soll eine Mobilstation „Point of Mobility“ als zentrale Parkieranlage (Radabstellanlagen, E-Ladesäulen, E-Scooter / -Roller, Car-Sharing-Angebot usw.) an zentraler Stelle innerhalb des Plangebietes positioniert werden, um öffentliche Parkplätze unterzubringen und die weiteren gebietsinternen Wege intermodal zu Fuß, per Rad oder E-Scooter bestreiten zu können. Eine besonders radfahrer- und fußgängerfreundliche Wegevernetzung des Plangebietes mit seiner Umgebung wird angestrebt. Die Verlängerung des Radweges Richard-Wagner-Allee, nördlich entlang der ÖPNV-Trasse verlaufend bis zum Bahnhof Sterkrade, hat nicht nur Quartiersbedeutung für das Gewerbegebiet, sondern schafft eine neue regionalbedeutsame Verbindung im Radwegnetz der Stadt. Auch die ÖPNV-Anbindung ist über den Bushaltepunkt MAN Turbo und den Bahnhof Sterkrade in fußläufiger Erreichbarkeit, über die neue Wegeverbindung sichergestellt. Zusätzlich soll das Quartier über eine Wegeverbindung in Richtung Bodenstraße, an die Sterkrader Innenstadt angebunden werden. Denn als Herausforderung steht im Fokus, die aktuell topographisch gefangene Lage des Standortes im Sinne einer zukunftsfähigen Nahmobilität zu überwinden und über Vernetzung und urbane Qualitäten ein Quartier und Teil des städtischen Gesamtgefüges zu entwickeln.

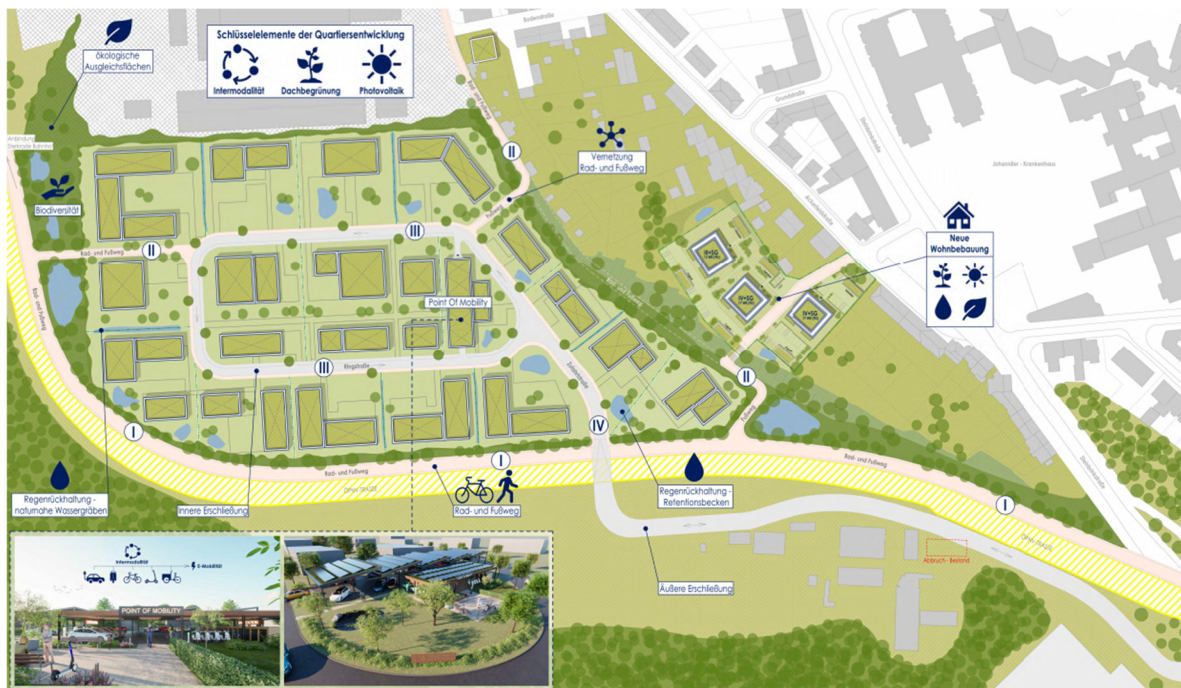


Abb.8: Rahmenplanung zum Bebauungsplan Nr. 743 © Plassmeier & PTNs

Die Klimaresilienz des Standortes spielt ebenfalls eine entscheidende Rolle im weiteren Planungs- und Entwicklungsprozess, um einen zukunftsfähigen und attraktiven Gewerbestandort zu entwickeln. Gewerbliche Strukturen neigen durch ihren vergleichsweise hohen Versiegelungsgrad grundsätzlich dazu, Hitzeinseln auszuprägen und Starkregenereignissen nicht gewachsen zu sein. Dem werden durch planungs- und entwurfsbestimmende Maßnahmen der Klimaanpassung entgegengewirkt werden, indem das Plangebiet ein eigenes Entwässerungssystem erhalten soll. Eine Versickerung ist aufgrund von Altlasten auf

der Fläche nicht möglich, das gesamte Gelände ist nahezu versiegelt. Es ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser zur Bewässerung der Pflanzungen im Plangebiet zu nutzen. Überschüssiges Wasser soll über offene, naturnahe Entwässerungsgräben oberhalb der Altlasten in eine Versickerungsanlage geleitet werden, in der das Wasser dann in die tiefer liegenden gewachsenen Bodenschichten versickert werden soll. Zur weiteren Rückhaltung und Speicherung von Niederschlagswasser können die Dachflächen in Abstimmung mit den späteren Erwerbern begrünt werden. Die Verwendung von regenerativer Energietechnik, eines intelligenten Energienetzes und Energiespeicherung wird ebenfalls wesentlicher Bestandteil des angestrebten, nachhaltigen Baukonzeptes werden. Dazu gehört auch der Anschluss an Fernwärme, Photovoltaikanlagen auf Dächern und Parkplätzen oder die alternative Implementierung eines dezentralen Nahwärmenetzes und damit der Aufbau eines nachhaltigen und nahezu fossilfreien Wärmeversorgungssystems. Die ökologische Zertifizierung zukünftiger Bauvorhaben, welche unter anderem die CO₂ Bilanz von verwendeten Baustoffen betrachtet, ist vorstellbar.

Der Rahmenplan umfasst auch eine arrondierende Wohnbebauung als städtebauliche Ergänzung der baulichen Strukturen an der Ackerfeldstraße im Osten, auf der Fläche des ehemaligen MAN Mitarbeiterparkplatzes. Hier sollen insgesamt 47 Wohneinheiten in 3 dreibis viergeschossigen Gebäuden entstehen. Die Gebäude werden über die östlich verlaufende Ackerfeldstraße erschlossen und erhalten auf den jeweiligen Grundstücken ausreichend Stellplätze für PKW und Fahrräder. Im Eingangsbereich ist eine zentrale Müllsammelstelle vorgesehen. Darüber hinaus ist im Norden des Gebietes an der Bodenstraße ein Wohngebäude nach § 34 BauGB genehmigt. Dies wird ebenfalls im Rahmenplan und im Bebauungsplan gesichert.

Erschlossen wird das Gewerbegebiet von Süden, über eine noch zu errichtende leistungsfähige Erschließungsstraße, welche im Osten an die Steinbrinkstraße anschließt. Das Gebiet erhält eine Ringerschließung, die sich über das gesamte Gewerbegebiet erstreckt und über die die Gewerbebetriebe erschlossen werden. Im östlich liegenden Eingangsbereich des Gebietes wird der „Point of Mobility“ als zentrale Parkieranlage errichtet. Das Gewerbegebiet erhält eine Eingrünung. Westlich und östlich des Plangebietes werden ökologische Ausgleichsflächen bepflanzt, die die Biodiversität im Plangebiet fördern. Innerhalb dieser Flächen können die Regenrückhalte- und Versickerungsanlagen errichtet werden. Das Plangebiet wird von Norden und entlang der gesamten südlichen und westlichen Grenze des Gewerbegebiets, entlang der ÖPNV-Trasse, von Rad- und Fußwegen gekreuzt.

D VERKEHRSUNTERSUCHUNG

Östlich des Plangebiets grenzt die Steinbrinkstraße (Kreisstraße). Ca. 100 m nördlich liegt die Friedrichstraße. Beide sind gem. NWSIB ohne Zählungen. Die östlich angrenzende A516 führt auf dem Abschnitt Nr. 3 50.915 Kfz/d und 2.197 SV Kfz/d.

Im Zuge des Verkehrsgutachtens¹ wurde am Knotenpunkt Dorstener Straße / Steinbrinkstraße / Sterkrader Straße am Mittwoch, den 15. Mai 2019 in den Zeiträumen zwischen 7.00 - 9.00 Uhr und 15.00 - 18.00 Uhr eine Verkehrszählung durchgeführt. Im Ergebnis wurden am Knotenpunkt Dorstener Straße / Steinbrinkstraße / Sterkrader Straße in der Morgenspitze (7.15 - 8.15 Uhr) 1.130 Kfz/h und in der Nachmittagsspitze (15.30 - 16.30 Uhr) 791 Kfz/h gezählt. Am Knotenpunkt Steinbrinkstraße / Planstraße Gewerbe wurden in der Morgenspitze 459 Kfz/h und in der Nachmittagsspitze 420 Kfz/h gezählt.

Bei der Berechnung der Zusatzverkehre durch das geplante Gewerbegebiet mit 4,8 ha und der Wohnnutzung mit maximal 50 WE sowie das mittlerweile in Bau befindliche Logistikzentrum am südöstlichen Rand des Plangebietes wurden zwei Entwicklungsszenarien (Lastfall 1: Kleinteiliges Gewerbe, Werkstätten, Büros und Lastfall 2: Spedition / Logistik) geprüft, da zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens die gewerblichen Nutzungen noch nicht bekannt waren. Für die Berechnungen wurde Lastfall 1 mit Annahme einer Flächenentwicklung aus den Bereichen kleinteiliges Gewerbe, Werkstätten, Büros den weiteren Berechnungen zugrunde gelegt, da diese gegenüber den Annahmen von Nutzungen aus den Bereichen Spedition / Logistik im Lastfall 2 sowohl in den Spitzenstunden als auch in den Tagesgesamtbelastungen höher ausfallen.

Im Ergebnis wurden am Knotenpunkt Dorstener Straße / Steinbrinkstraße / Sterkrader Straße in der Morgenspitze 1.243 Kfz/h (10,0 % Erhöhung) und in der Nachmittagsspitze 879 Kfz/h (11,1 % Erhöhung) prognostiziert. Am Knotenpunkt Steinbrinkstraße / Planstraße Gewerbe wurden in der Morgenspitze 635 Kfz/h (38,3 % Erhöhung) und in der Nachmittagsspitze 558 Kfz/h (32,9 % Erhöhung) prognostiziert.

Die anschließende Knotenpunktanalyse der zuvor untersuchten Knotenpunkte ergab keine Bedenken gegen die Entwicklung eines Logistikzentrums am Standort Steinbrinkstraße mit einer gemeinsamen Erschließung des B-Plangebietes Nr. 743 in Oberhausen. Dabei wurde für den Knotenpunkt Steinbrinkstraße / Höhe Zufahrt Planstraße Gewerbe die Planung des Büros IBF Felling Ingenieure aus dem Jahr 2020 zugrunde gelegt.

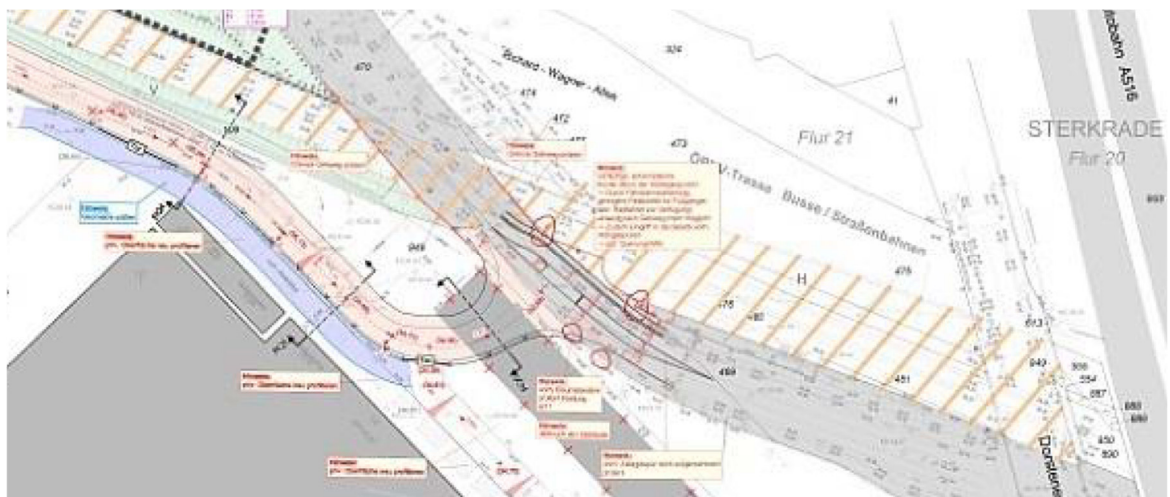


Abb. 9: Konzept zur Gestaltung des Knotenpunktes Steinbrinkstraße / Zufahrt Gewerbe
© IBF Felling Ingenieure, 13.02.2020)

¹ Ambrosius Blanke verkehr.infrastruktur (24.04.2024): Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 743 „Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße“ der Stadt Oberhausen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über eine leistungsfähige Erschließungsstraße ausgehend von der Steinbrinkstraße südlich der ÖPNV-Trasse verlaufend und diese Trasse im weiteren Verlauf niveaugleich querend sichergestellt werden (sog. „Süd-Erschließung“). Die so entstehende Kreuzung soll mittels einer Lichtsignalanlage mit Vorrang für den auf der Trasse verkehrenden ÖPNV geregelt werden.

Im Querungsbereich der ÖPNV-Trasse sind in der Morgenspitze 68 Kfz/h (52 Fahrzeuge einfahrend und 16 Fahrzeuge ausfahrend) und in der Nachmittagsspitze 55 Kfz/h (10 Fahrzeuge einfahrend und 45 Fahrzeuge ausfahrend) zu erwarten. Aufgrund dieser insgesamt relativ geringen Kfz-Frequenzen ist davon auszugehen, dass bei einer verkehrsabhängigen Steuerung die sich ergebenden Wartezeiten im Kfz-Verkehr mit ausreichender Verkehrsqualität abgewickelt und die sich bildenden Staulängen innerhalb des Straßenraums untergebracht werden können.

E BODEN - UND ALTLASTENUNTERSUCHUNG

Innerhalb der Fläche werden Teilflächen bei der Stadt Oberhausen als die Altlastenverdachtsflächen E09.001, F09.033, F09.041 und F09.060 geführt.

Im weiteren Verlauf der Planung wird ein Altlasten- und Bodengutachten erstellt.

F BEBAUUNGSPLANFESTSETZUNGEN

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

Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich hauptsächlich an der vom Rat beschlossenen Rahmenplanung vom September 2023 (s. Kap. C).

Entlang der Ackerfeldstraße und der Bodenstraße wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um die bestehenden Wohngebäude sowie die drei neu geplanten Wohngebäude planungsrechtlich abzusichern.

Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes (GE) nördlich der ÖPNV-Trasse werden vier Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Eines davon liegt in der Mitte der geplanten Ringstraße, die übrigen drei liegen am Rand der Ringstraße.

Im Süden und Südosten des Plangebiets, südlich der ÖPNV-Trasse, befindet sich ein Prüfbereich auf dem MAN-Gelände; das weitere Vorgehen für diesen Bereich wird im weiteren Verfahren abgestimmt.

F 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

Als Maß der baulichen Nutzung sind für die Gewerbegebiete eine GRZ von 0,7 und eine GFZ von 2,4 vorgesehen. Für die Wohngebiete sind die GRZ von 0,4 und die GFZ von 1,2 vorgesehen. Damit hält sich die Planung an die Orientierungswerte des §17 BauNVO oder unterschreitet diese im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden bei gleichzeitig größtmöglicher Flächenausnutzung für die geplanten Nutzungen.

Anzahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe wird in den Gewerbegebieten auf 61,0 m über NHN festgesetzt. Die Gebäudehöhe ermöglicht so, ausgehend von einer Geländehöhe von 43,0 m über NHN, eine bis zu viergeschossige Bebauung und lässt dadurch in der Ausführungsplanung technischen Spielraum. Durch die höhere Bebauung sind keine negativen Auswirkungen auf die Verschattung und Belüftung der Wohngebäude an der Ackerfeldstraße und Bodenstraße zu erwarten. Damit soll die gegenüber den Orientierungswerten des § 17 BauNVO niedrigere GRZ von 0,7 ausgeglichen werden, um eine maximale gewerbliche Flächenentwicklung zu ermöglichen.

Die Zahl der Vollgeschosse richtet sich nach dem zugrundeliegenden Rahmenplan und wird in den Wohngebieten auf maximal 3 Vollgeschosse sowie 4 Vollgeschosse für die drei Neubauten festgesetzt. Für den dreigeschossigen Neubau wird zusätzlich eine maximale Gebäudehöhe von 48,0 m über NHN festgesetzt. Für die beiden viergeschossigen Neubauten wird eine maximale Gebäudehöhe von 51,0 m über NHN festgesetzt. Die Festsetzung der Höhenbegrenzung erfolgt auf Basis der Ausführungsplanung und bieten 0,5 bis 1,0 m technischen Spielraum.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan Nr. 743 durch Baugrenzen festgesetzt. Diese orientieren sich an der bestehenden Wohnbebauung entlang der Ackerfeldstraße und der Bodenstraße sowie an der geplanten rückwärtigen Bebauung an der Ackerfeldstraße und der Neubebauung an der Bodenstraße. Die Baugrenzen im geplanten Gewerbegebiet umfassen die gesamte mögliche Gewerbefläche, um eine größtmögliche Flexibilität in den Grundstückszuschnitten zu ermöglichen. Sie halten einen Abstand von 5,0 m zur geplanten öffentlichen Verkehrsflächen und 3,0 m zu den übrigen Flächen ein.

F 4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 12 und 22 BauGB, § 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO im Plangebiet zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und der Eigenart nicht widersprechen. Dazu gehö-

ren u.a. überdachte und nichtüberdachte Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge sowie Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien, z.B. Photovoltaikanlagen. Die Regelungen zu Nebenanlagen in den Gewerbe- und Wohngebieten werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

F 5 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Folgen im weiteren Verfahren.

F 6 Öffentliche Verkehrsflächen bzw.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die neu zu errichtende Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet, die im Osten an die Steinbrinkstraße anschließt, wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Bereich der Gewerbeflächen erhält die geplante Einbahnstraße eine Regelbreite von 9,0 m mit beidseitigem 2,5 m breiten Gehweg, welche zur Überfahrbarkeit mit Rundborden von der Fahrbahn abgegrenzt werden. In den Kurvenbereichen wird die Verkehrsfläche auf bis zu 10,3 m und beidseitigem 1,5 m breiten Gehweg aufgeweitet. An der Zufahrt zum Plangebiet erhält die Straße eine Breite von 9,0 m mit beidseitigem 2,0 m breiten Gehweg, um an dieser Stelle den Begegnungsverkehr zu ermöglichen. Im Bereich des derzeitigen Prüfbereiches erhält die Erschließungsstraße eine Regelbreite von 6,5 m ohne Gehweg, da der Fuß- und Radweg nördlich der ÖPNV-Trasse von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden soll. Im Bereich des geplanten "Point of Mobility" wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche" festgesetzt.

Die bestehende ÖPNV-Trasse wird im Norden von einem Fuß- und Radweg begleitet, der eine West-Ost-Verbindung für Fußgänger und Radfahrer im Gebiet herstellen soll. Dieser Weg wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Die Erschließung der drei geplanten Wohngebäude an der Ackerfeldstraße soll über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ erfolgen. Die Erschließungsstraße wird zudem über eine Treppenanlage mit dem Fuß- und Radweg entlang der ÖPNV-Trasse verbunden. Die Fläche ist mit einer Wendeanlage für ein dreiachsiges Müllfahrzeug und einer Wendeanlage für PKW geplant.

F 7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Am östlichen Rand des Gewerbegebietes wird eine Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Hier soll ein Regenwasser-Retentionsbecken geschaffen werden.

Am südlichen Rand der Neubauten an der Ackerfeldstraße wird eine ca. 75 m³ großes Versickerungsbecken für das oberflächlich anfallende Regenwasser der öffentlichen Verkehrsfläche sowie der privat gepflasterten Flächen der drei Neubauten festgesetzt.

F 8 Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entlang des Fuß- und Radweges im Norden des Plangebietes wird auf dem Wohnbaugrundstück ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Dieses Recht wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

F 9 Private Grünflächen, Pflanzmaßnahmen, Erhalt von Pflanzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB)

Grünflächen

Im Osten und Westen des Gebietes sowie südlich der ÖPNV-Trasse werden private Grünflächen zur Eingrünung des Gewerbegebietes festgesetzt. Die östlichen Grünflächen sollen zusätzlich als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB entwickelt werden. Hierzu werden im weiteren Verfahren entsprechende Festsetzungen getroffen.

Erhalt von Bäumen

Im Zufahrtsbereich der rückwärtigen Wohnbebauung an der Ackerfeldstraße werden insgesamt 5 Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als zu erhaltend festgesetzt.

Dachbegrünung

In den Gewerbegebieten sind verschiedene Nutzungen mit unterschiedlichen Anforderungen geplant. Um hier die Gestaltung der Gebäude nicht einzuschränken, sind Dachbegrünung für Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15 Grad Dachneigung) zulässig.

In den Wohngebieten befindet sich derzeit überwiegend Bestandsbebauung, die im Bebauungsplan festgesetzt wird. Die drei Neubauten an der Ackerfeldstraße sollen eine Dachbegrünung erhalten, daher wird ebenfalls für die Wohngebiete festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15 Grad Dachneigung) mit einer Dachbegrünung zulässig sind.

Die 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.

Die Begrünung der Flachdächer ist aus stadtklimaökologischer Sicht sinnvoll, da in gewerblich genutzten Gebieten aufgrund des hohen Versiegelungsgrades eine zukünftige Verstärkung klimawandelbedingter Einflüsse zu erwarten ist. Durch die Dachbegrünung wird das

anfallende Niederschlagswasser verzögert dem Kanalnetz zugeführt, ein Teil des Niederschlagswassers wird zudem verdunsten. In klimatischer Hinsicht führt eine Dachbegrünung zu einer deutlich verminderten Erwärmung. So heizen sich Gründächer im Gegensatz zu anderen Dachbedeckungen (wie bspw. Kiesdächer oder schwarze Bitumenpappe) deutlich weniger auf, was zu positiven thermischen Effekten im Gebäude führt. Dies bringt gerade in verdichteten Bereichen Vorteile, die sich ansonsten bei Sonneneinstrahlung besonders stark aufheizen.

F 10 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Um die Energiegewinnung durch regenerative Energien zu ermöglichen sind Anlagen zur Photovoltaik (PV-Anlagen) zulässig. Diese sind auch zusätzlich zu einer Dachbegrünung zulässig. Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die PV-Anlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der PV-Elemente zu begrünen.

F 11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Ein Schallgutachten und daraus resultierende Festsetzungen folgen im weiteren Verfahren.

F 12 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 375, ausgenommen die im Osten bestehenden Grünfläche nördlich der Lärmschutzwand, werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

G UMWELTBELANGE

Gemäß § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) ist der Umweltbericht als ein gesonderter Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans zu erarbeiten. Nach § 2 Abs. 4 BauGB werden im Umweltbericht unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Folgt im weiteren Verfahren.

Neben den oben dargestellten Auswirkungen ist darüber hinaus nach § 1a Abs. 2 BauGB die Eingriffsregelung nach BauGB abzuhandeln. In der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan Nr. 743 sind folgende Ergebnisse festzustellen:

Die Eingriffsbilanz folgt im weiteren Verfahren.

Der Bebauungsplan beachtet die Aufgaben und Ziele der Bauleitplanung gemäß § 1 und die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB. Die Umweltauswirkungen sind gemäß der durchgeführten Umweltprüfung als nicht erheblich bzw. ausgeglichen anzusehen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung stehen einer Aufstellung und Realisierung des Bebauungsplans Nr. 743 somit nicht entgegen.

Der Umweltbericht mit einer detaillierteren Bewertung liegt als gesonderter Teil 2 der Begründung vor.

H VER- UND ENTSORGUNG

H 1 Energie

Auf den Dachflächen sind PV-Anlagen zulässig. Außerdem soll ein „Point of Mobility“ entstehen, an den Schnellladesäulen installiert werden. Dies ist auch für die Gewerbeflächen denkbar. Denkbar ist ein Anschluss an das Fernwärmenetz oder ein dezentrales Nahwärmesystem im Gebiet. Dies ist im weiteren Verfahren durch die Energieversorgung Oberhausen zu entscheiden. Im weiteren Verfahren wird ein Energiekonzept erstellt.

H 2 Entwässerung

Die Fläche wird bei der Stadt Oberhausen als Altlastenverdachtsfläche geführt. Eine Versickerung auf der Fläche ist aufgrund von Altlasten nicht möglich. Es ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser im geplanten Gewerbegebiet zur Bewässerung der Pflanzungen im Plangebiet zu nutzen. Überschüssiges Wasser soll über offene, naturnahe Entwässerungsgräben oberhalb der Altlasten in Versickerungsanlagen geleitet werden, in denen das Wasser dann in der tiefer liegenden gewachsenen Bodenschicht versickert werden soll. Das gesamte Gebiet soll aufgrund der Altlasten quasi versiegelt werden.

Die Regenentwässerung der drei neuen Wohngebäude an der Ackerfeldstraße erfolgt über die Zufahrten und Stellplätze der Gebäude. Hier werden unterirdische Versickerungsrigolen für das anfallende Dachflächenwasser errichtet. Das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen und privaten befestigten Flächen wird über die Verkehrsfläche und entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze im südlichen Teil des WA in eine oberflächige öffentliche ca. 75 m³ große Versickerungsmulde eingeleitet.

Ein Entwässerungskonzept folgt im weiteren Verfahren.

I DENKMALPFLEGERISCHE BELANGE

Im Osten des Gebietes befindet sich eine Bunkeranlage. Deren Denkmalwert wird derzeit ermittelt. Ebenso sind Wohngebäude im Südosten an der Ackerfeldstraße denkmalgeschützt. Hier ist eine Abstimmung zu den Fassaden der Denkmäler erforderlich.

J HINWEISE

J 1 Altlasten

Im Nachgang zum Scoping vom 30.11.2023 wurde durch die Untere Bodenschutzbehörde folgender Hinweis Nr. 1 zum Thema Altlasten gegeben:

„Das Bauvorhaben liegt auf den Flächen einer Altablagerung (E09.001, F09.033, F09.041) sowie auf einer gewerblich genutzten Fläche (F09.060) bei denen es sich um eine Anschüttung unbekannter Mächtigkeit handelt, die vermutlich aus einem Gemisch aus Bauschutt, Bergematerial, Asche, Schlacke und Boden besteht. Erkenntnisse über Bodenbelastungen für die zu überbauende Fläche liegen nicht vor. Aufgrund der Vorgeschichte des Geländes können Belastungen jedoch nicht ausgeschlossen werden. Zum Schutz von Mensch und Umwelt sind im Rahmen einer Umnutzung der Fläche Auflagen zum sachgerechten Umgang mit den Anschüttungsmaterialien und zur Sicherung unversiegelter Flächen durch Bodenabdeckungen erforderlich.“

J 2 Bodendenkmalpflege

Hinweise auf Bodendenkmäler liegen nicht vor. Vorsorglich wird folgender Hinweis Nr. 2 in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen wird hingewiesen. Entdecker von Bodendenkmälern sowie Eigentümer, sonstige Nutzungsberechtigte und Leiter der Arbeiten, bei denen das Bodendenkmal entdeckt worden ist, sind verpflichtet, dies der Stadt Oberhausen (Untere Denkmalbehörde) oder der Außenstelle des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege, Augustusring 3 + 5 in 46509 Xanten unverzüglich anzuzeigen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Firmen auf die Anzeigepflicht hingewiesen werden.“

J 3 Kampfmittel

Konkrete Hinweise auf Kampfmittel liegen derzeit nicht vor. Dennoch wird vorsorglich folgender Hinweis Nr. 3 aufgenommen:

„Sollte bei Veränderungen der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das

Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig auszuschließen ist. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. die Polizei zu verständigen.“

J 3 Artenschutz

Zur Sicherstellung des Artenschutzes enthält der Bebauungsplan den Hinweis Nr. 4:

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung artenschutzrechtlicher Konflikte vorzusehen.

J 4 Schutzmaßnahmen für Gehölze

Für die Belange des Baumschutzes enthält der Bebauungsplan den Hinweis Nr. 5:

„Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen.

Für alle zu erhaltenden Gehölze sind bei Baumaßnahmen geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten. Beschädigte Spross- teile 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.“

K SONSTIGES

K 1 Bodenordnung / Grunderwerb

Folgt im weiteren Verfahren.

K 2 Flächenbilanz

Folgt im weiteren Verfahren.

K 3 Kosten / Finanzierung

Folgt im weiteren Verfahren.

L QUELLEN

Ambrosius Blanke verkehr.infrastruktur (24.04.2024): Verkehrsgutachten zum
Bebauungsplan Nr. 743 „Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße“ der Stadt Oberhausen

Angefertigt: 24.04.2024