

Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan Nr. 676 - Baustraße / Freiligrathstraße -

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet in zweigeschossiger Bauweise geschaffen. Insgesamt können auf der Fläche etwa 60 Wohneinheiten realisiert werden. Der vorhandene Kindergarten wird als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung -Kindergarten- planungsrechtlich bestätigt.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplanverfahren wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (als gesonderter Teil der Begründung) erfasst und bewertet sind. Demnach stehen dem Vorhaben, unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Auswirkungen durch die Baugebietsentwicklung, keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen entgegen.

Im Plangebiet bestehen unabhängig von der Realisierung des Vorhabens Lärmbelastungen durch umliegenden Straßen- und Schienenverkehr. Zur Sicherstellung der Wohnqualität und der Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte sind entsprechend den Empfehlungen eines schalltechnischen Gutachtens abschirmende Maßnahmen (städtebauliche Grundfigur) und die Lärmpegelbereiche mit den notwendigen Bauschalldämmmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Zur Ermittlung der Bodenbelastungssituation und der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen wurde ein Gutachten erstellt. Danach weist das gesamte Bebauungsplangebiet in den obersten 35 cm, in einer Teilfläche sogar bis 60 cm Tiefe, Bodenbelastungen mit Schwermetallen auf. Bei der geplanten Geländeumnutzung sind deshalb mindestens die obersten 35 cm bzw. 60 cm Bodenmaterial vollständig abzutragen und extern zu verwerten. Nach Abschiebung des belasteten Oberbodens sind alle Hausgarten- und Grünflächen zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht mit Bodenmaterial, das die Vorsorgeanforderungen der Bundes- Bodenschutz und Altlastenverordnung erfüllt, in einer Mächtigkeit von mindestens 35 cm abzudecken. Sofern der belastete Oberboden nicht bzw. nicht in der erforderlichen Mindestmächtigkeit von 35 cm ausgebaut wird, müssen zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht für Hausgärten mindestens 60 cm und für sonstige Grünflächen mindestens 35 cm unbelasteter Boden über einer Grabesperre aufgetragen werden. Darüber hinaus sind Sandspielbereiche innerhalb der Kindergartenfläche an der Basis des Spielsandes mit einer Grabesperre zu versehen.

Das gesamte Plangebiet wurde gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Darüber hinaus wurde der Eigentümer über einen städtebaulichen Vertrag zur Durchführung der Bodensanierungsmaßnahmen verpflichtet.

Die durch das Vorhaben entfallenden Einzelbäume sind entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen zu kompensieren. Zur Kompensation des mit der Planung verbundenen Eingriffs sind auch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Als externe Maßnahme ist auf einem derzeit intensiv als Grünland genutzten städtischen Grundstück (Flurstück Nr. 766, Flur 13, Gemarkung Sterkrade) eine ökologische Aufwertung durch Pflanzung von Laubbäumen, Pflanzung einer Feldholzinsel und die Extensivierung der Nutzung einer vorhandenen Wiesenfläche vorzunehmen. Der städtebauliche Vertrag regelt die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen durch Bürger/innen vorgebracht.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Von den Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange wurden im Wesentlichen folgende Punkte vorgebracht und im weiteren Verfahren durch die Stadt Oberhausen abgewogen:

- Bergbaueinwirkungen;

Die Bezirksregierung Arnsberg und die ThyssenKrupp Real Estate haben darauf hingewiesen, dass im Plangebiet in tiefen Bereichen umfangreicher Steinkohlebergbau stattgefunden hat. Der Bebauungsplan enthält deshalb eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB), worin auf die ehemalige Bergbautätigkeit und die ggf. notwendigen Sicherungsmaßnahmen hingewiesen wird.

- Umgang mit dem Niederschlagswasser;

Die Emschergenossenschaft hat einige Hinweise zum Umgang mit dem Niederschlagswasser gegeben. Diese Hinweise wurden bei der Planung berücksichtigt.

Aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen und der sehr geringen Wasserdurchlässigkeit der unterlagernden Böden ist eine Versickerung nicht möglich. Das Niederschlagswasser wird deshalb weitgehend der umliegenden Mischwasserkanalisation zugeführt. Der Bebauungsplan enthält jedoch eine textliche Festsetzung, wonach Stellplätze und die privaten Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie die privaten Fußwege mit versickerungsfähigem Ober- und Untermaterial hergestellt werden müssen. So kann wenigstens ein geringer Anteil des Regenwassers Bestandteil des Wasserkreislaufes bleiben. Im Hinblick auf eine in Zukunft anstehende Entflechtung des städtischen Abwassersystems erfolgt die Entwässerung des Wohngebietes selbst im Trennsystem.

- Leitungen und Kabel.

Verschiedene Leitungsträger haben auf ihre im Plangebiet vorhandenen Leitungen und Kabel hingewiesen.

In Abstimmung mit den Leitungsträgern wurde/wird vereinbart, dass die dem Planvorhaben entgegenstehenden Leitungen zurückgebaut werden können.

Gründe für die Wahl des Bebauungsplans nach Abwägung von Planalternativen

Bei einem Verzicht auf jegliche Neubebauung im Plangebiet bliebe die Nutzung „Kindertageseinrichtung“ erhalten und die übrigen Flächen würden weiter brachfallen. Die Brachfläche ist jedoch durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 148 nur als „Natur auf Zeit“ einzustufen. Darüber hinaus würde der Bedarf an neuen Wohnbauflächen in Oberhausen und die Nichtinanspruchnahme des Plangebietes die Bebauung sensiblerer Landschaftsräume nach sich ziehen.

Aufgrund der Lage des Gebietes unmittelbar westlich des Zentrums Osterfeld ist einerseits eine hervorragende Anbindung an die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen gegeben und andererseits trägt eine wohnbauliche Entwicklung in diesem Bereich zur notwendigen Stärkung des Nebenzentrums Osterfeld bei.

Eine Prüfung von Alternativen erfolgte deshalb im Rahmen verschiedener städtebaulicher Konzeptionen für die Wohnbebauung, die jedoch keine grundlegenden Veränderungen hinsichtlich der Umwelt und ihrer Bestandteile aufwiesen.

Oberhausen, 08.04.2014

L.S. gez. Terhart

Bereichsleiter Stadtplanung