

# Zusammenfassende Erklärung

## zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 - Blockstraße -

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer zweigeschossigen Wohnbebauung geschaffen. Die Bebauung soll in Form von 5 Doppelhäusern und einer Reihenhausergruppe (3 Hauseinheiten) errichtet werden. Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße von der Blockstraße aus.

### 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.

Zur Vermeidung und Verminderung von negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt wurden unter anderem Festsetzungen zur Dachbegrünung bei Garagen, zur Gestaltung von Vorgartenzonen und Einfriedungen sowie zur Straßenraumbegrünung getroffen. Des Weiteren wurde ein Ahorn mit einem Stammumfang von 2 m im Bebauungsplan als erhaltenswert festgesetzt.

Zur weiteren Kompensation des mit der Planung verbundenen Eingriffs werden auf einer externen Ruderalfläche im Landschaftsraum Alstaden, in der Nachbarschaft des Feuchtbiotops Halde Alstaden, auf einer Teilfläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> heimische und standortgerechte Gehölze flächendeckend im Reihen- und Pflanzabstand von 1 m angepflanzt. Das vorhandene Brombeergestrüpp und der Japanische Knöterich sind im Vorfeld zu beseitigen. Es sollen außerdem Bäume erster Ordnung, wie beispielsweise der Feldahorn, die Eberesche oder die Elsbeere und Sträucher, in erster Linie Pfaffenhütchen und Wildrosen, gepflanzt werden. Das Verhältnis von Bäumen zu Sträuchern soll 1 zu 3 betragen. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wurde im Durchführungsvertrag gesichert.

Zur Beurteilung der Bodensituation wurden im Jahre 2012 zwei Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die Untersuchungen ergaben, dass bei der Erbauung des nicht mehr in Betrieb befindlichen Lebensmittelmarktes Anfang der 1990er-Jahre mit behördlicher Genehmigung Bodenaushub unter der Bodenplatte sowie im Arbeitsraum bis maximal 3,5 m unter Fußbodenniveau eingebaut wurde, der schwach mit Mineralölkohlenwasserstoffen belastet war. Im Außengelände des ehemaligen Lebensmittelmarktes (im Wesentlichen Parkplatz) liegt eine 1,6 - 3,5 m tief reichende Auffüllung aus natürlichen Materialien vor, die aber auch anthropogene Beimengungen (Ziegel- und Betonbruch, Schlacke) enthält. Der Bebauungsplan enthält deshalb eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB. Im unterlagernden gewachsenen Boden konnten keine Schadstoffbelastungen nachgewiesen werden. Die von den Altlast-Verdachtsflächen vorliegenden Daten, Tatsachen und Erkenntnisse lassen Einwirkungsmöglichkeiten auf das Plangebiet nicht erwarten. Auf Grund der generellen Grundwasserfließrichtung in diesem Teil des Stadtgebietes nach Süden zur Ruhr hin, sind Einwirkungen der o. g. Flächen, von denen keine im Anstrom des Plangebietes liegt, für den Wirkungspfad Grundwasser – Mensch auf das Plangebiet auszuschließen.

Weil die Anschüttung unterhalb der Versiegelung für die Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten bzw. Gartenböden auf Grund der Materialzusammensetzung nicht geeignet ist, ist geeigneter Boden in einer für eine künftige gärtnerische Bearbeitung erforderlichen Mindestmächtigkeit von 60 cm in den Garten- und Vorgartenbereichen aufzubringen. Um im Zuge der späteren gärtnerischen Bearbeitung eine Vermischung zwischen („sauberem“) durchwurzelbarem Boden und Unterboden zu vermeiden, ist ein Geogitter (wasser-durchlässig) oder ähnliches einzubauen. Neben der „Warnfunktion“ für die künftigen Bewohner soll damit der Schutz des aufgebrauchten qualitativ hochwertigen Oberbodens vor

Durchmischung mit „schlechterem“ Unterboden gewährleistet werden. Alle im Zuge der Baumaßnahmen vorzunehmenden Bodenbewegungen sind fachgutachterlich zu begleiten.

### **Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der Bürgerversammlung bzw. Öffentlichkeitsbeteiligung wurden im Wesentlichen folgende Themen erörtert bzw. im weiteren Verfahren abgewogen:

- **Mögliche Gefahren durch Hoch- und Grundwasser sowie Bergschäden**

Bezüglich der Gefahren durch Hochwasser und Bergschäden wird auf das Kapitel -Ergebnisse der Behördenbeteiligung- verwiesen.

Zur Bestimmung des höchsten, in der Vergangenheit aufgetretenen Grundwasserstandes wurden Messstellendaten des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW und der Stadt Oberhausen ausgewertet. Zusätzlich wurden die Grundwasserfließrichtungen der zur Verfügung stehenden Gleichenkarten berücksichtigt. Daraus lässt sich unter Berücksichtigung von Hochwasserereignissen der Ruhr ein höchster Grundwasserstand von 28,8 m ü. NHN ableiten. Mit der Vorschrift das Gelände bis auf eine Mindesthöhe von 29,30 m ü. NHN anzuschütten (textliche Festsetzung Nr. 3) wird die Erdgeschossfußbodenhöhe ausreichend über dem ermittelten Bemessungsgrundwasserstand von 28,80 m ü. NHN liegen. Eine Abdichtung der Gebäude/Keller sollte jedoch bis zu dieser Höhe durchgeführt werden, damit ein ausreichender Schutz gegen drückendes Wasser besteht.

- **Einplanung eines Kinderspielplatzes**

Ein Kinderspielplatz ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Der umliegende Freiraum und die in der Nähe befindlichen Kinderspielplätze sind ausreichend. Für Kleinkinder bieten darüber hinaus die privaten Gartenflächen ein ergänzendes Angebot.

- **Ableitung des Niederschlagswassers**

Im Hinblick auf eine alternative Niederschlagswasserbeseitigung gemäß den Vorgaben des § 51 Landeswassergesetzes NW wurde die Möglichkeit der Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser gutachterlich überprüft. Danach sammeln sich unabhängig von den Grundwasserverhältnissen versickernde Niederschläge in und über den feinkörnigen Gesteinen der Auffüllung und der Hochflutablagerungen als Stauwässer. Das anfallende Oberflächenwasser der Straße sowie der Dachflächen wird deshalb, wie auch das Schmutzwasser, in den Mischwasserkanal der Blockstraße eingeleitet.

- **Durchführbarkeit der Ausgleichsmaßnahmen**

Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um eine erstmalig einer Bebauung zuzuführenden Fläche. Die Fläche ist überwiegend durch das Gebäude des ehemaligen Discounters und die dazugehörige Stellplatzanlage versiegelt. Lediglich das östliche Flurstück weist mit seinen Gartenstrukturen ökologisch höherwertige Flächen auf. Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes trägt somit dazu dabei, gerade im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung den Freiflächenverbrauch im Außenbereich zu vermeiden.

Die eingangs genannten Ausgleichsmaßnahmen sind umsetzbar. Die Durchführungsverpflichtung wurde dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag auferlegt.

- **Ausreichender Parkraum**

Für jede Hauseinheit ist eine Garage eingeplant. Zusätzlich ist auf dem Grundstück eine zweite Abstellmöglichkeit in Form einer Aufstellfläche vor der Garage berücksichtigt. Hiermit ist ein ausreichender Nachweis an Stellflächen für die Unterbringung der Fahrzeuge auf den privaten Grundstücken gegeben. Innerhalb des Plangebietes sind in den Flächen der öffentlichen Erschließung darüber hinaus weitere sieben Parkplätze für Besucherverkehr berücksichtigt.

## 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 hat darauf hingewiesen, dass das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Alstaden" und über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld "Karl" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Alstaden-Gas“ liegt. Die Ruhrkohle AG regte an, bezüglich der in der Vergangenheit aufgetretenen bergbaulichen Einwirkungen eine entsprechende Information in den Plan aufzunehmen.

Der vorhabenbezogene 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.

### • **Möglicher Immissionskonflikt Gewerbe / Wohnen**

Die Handwerkskammer und die IHK machten auf die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Gewerbebetriebe (insbes. Autolackiererei und Kfz-Techniker-Betrieb) aufmerksam. Keinesfalls sollten diese Betriebe durch das Heranrücken von sensiblen Nutzungen in ihrer derzeitigen und perspektivischen gewerblichen Tätigkeit eingeschränkt werden.

Nach Messungen in der Katasterkarte beträgt der Abstand zwischen den Betrieben und den neu geplanten Wohngebäuden mindestens 115 m. Demnach wird der nach Abstandsliste des Abstandserlasses NRW vom 06.06.2007 erforderliche Schutzabstand von 100 m für die zur Abstandsklasse VII gehörenden Betriebe eingehalten. Dem Betreiber der genannten Betriebe wurden außerdem bereits im Jahre 1981 Auflagen zur Immissionsbeschränkung seiner Betriebe gemacht. Von einer Störung der geplanten Wohnbebauung ist deshalb nicht auszugehen. Aus vorgenannten Gründen wurde auf die Erarbeitung eines Lärm- und Geruchsgutachtens verzichtet.

### • **Mögliche Gefahren durch Hoch- und Grundwasser**

Die Bezirksregierung Düsseldorf hat klargestellt, dass sich der Planungsbereich in keinem nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 112 Landeswassergesetz (LWG) ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, für das besondere Schutzvorschriften gelten (§ 78 WHG), befindet. Die Ruhr wurde im Rahmen der Umsetzung der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie als Gewässer mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet) bewertet. Für die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements ermittelten Risikogebiete wurden bis Ende 2013 auch Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten für verschiedene Hochwasserszenarien erstellt. Im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements werden auch seltene bzw. extreme Hochwasserereignisse betrachtet. Die Berechnung für ein solches Extremereignis ergab, dass das Planungsgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei einem solchen Ereignis überflutet werden könnte. Die entsprechenden Karten sind im Internet abrufbar. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthält wegen der nicht gänzlich auszuschließenden Hochwassergefährdung im Plan und in der Begründung folgenden Hinweis:

*„Das Plangebiet ist weder als Überschwemmungsgebiet der Ruhr ausgewiesen, noch liegt es innerhalb der festgesetzten Schutzzonen (I-III) gemäß der Deichschutzverordnung. Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf ist das Plangebiet durch die Ruhr bei einem häufigen und mittleren (hundertjährigen) Hochwasser nicht betroffen. Dagegen ist bei einem extremen Hochwasser (tausendjährigem), d. h. bei Versagen bzw. Überflutung des Hochwasserdeiches von einer Überflutung des Plangebietes (wie auch anderer Bereiche in Alstaden) auszugehen. Die Hochwassergefahren-*

karten und –risikokarten (Blatt B002) sind für das Plangebiet unter folgendem Link abrufbar:  
[http://www.flussgebiete.nrw.de/index.php/HWRMRL/Gebietsansicht/TEZG\\_Ruhr](http://www.flussgebiete.nrw.de/index.php/HWRMRL/Gebietsansicht/TEZG_Ruhr)

### Gründe für die Wahl des Bebauungsplans nach Abwägung von Planalternativen

Der aktuelle Zustand (Siedlungsbrache mit hohem Anteil versiegelter Flächen und Gartenbrache), würde im Falle eines Verzichtes auf die Planung so lange erhalten bleiben, bis eine andere städtebaulich höherwertige Nutzung planungsrechtlich gesichert ist. Eine dauerhafte Erhaltung der Siedlungsbrache ist, da es sich um eine gut erschlossene Innenbereichslage handelt und eine Bebauung in besonderem Maße dem Gebot des Baugesetzbuches zu einer vorrangigen Innenentwicklung entspricht, nicht zu erwarten.

Auf der Siedlungsbrache würden sich auch bei einem längeren Interimszustand keine wesentlichen ökologischen Veränderungen ergeben, auf der Gartenbrache würde sich vermutlich der Anteil der Gehölze weiter erhöhen, womit jedoch keine offenkundige ökologische Wertsteigerung verbunden wäre.

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



Oberhausen, 16.09.2014

Bereichsleiter Stadtplanung