

Begründung
(einschl. Umweltbericht)

zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18
– Feldmannstraße / Höfmannstraße –

1. AUSFERTIGUNG

Erarbeitet durch:

Norbert Post - Hartmut Welters

Architekten BDA & Stadtplaner SRL

Arndtstraße 37
44135 Dortmund

Tel.: 02 31 - 47 73 48-60

Fax: 02 31 - 55 44 44

e-mail: info@post-welters.de

Internet: www.post-welters.de

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes im Stadtgebiet
2. Planungsanlass
3. Landes- und Regionalplanung
4. Flächennutzungsplan
5. Bestandssituation
 - 5.1 Umfeld
 - 5.2 Plangebiet
6. Bürgerbeteiligung

B Städtebauliches Konzept (Vorhaben)

1. Entwurfsziele
2. Leitlinien des Städtebaulichen Konzeptes

C Bebauungsplan-Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Allgemeine Wohngebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Zahl der Vollgeschosse
 - 2.2 Festsetzungen zur Höhenlage
 - 2.3 Grundflächen- und Geschossflächenzahl
 - 2.4 Bauweise und Beschränkung der Wohnungsanzahl
 - 2.5 Ausschluss von Souterrainwohnungen
 - 2.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
 - 3.1 Stellplätze und Garagen
 - 3.2 Nebenanlagen
4. Verkehr
 - 4.1 Hauptverkehrsstraßennetz
 - 4.2 Erschließung
 - 4.3 Ruhender Verkehr
 - 4.4 Verkehrsgrün
 - 4.5 Öffentlicher Personennahverkehr
5. Ver- und Entsorgungsleitungen
6. Grünflächen
 - 6.1 Öffentliche Grünflächen
 - 6.2 Pflanzmaßnahmen

- 7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 8. Gestalterische Festsetzungen
 - 8.1 Stellung baulicher Anlagen
 - 8.2 Fassaden
 - 8.3 Dächer und Dachmaterialien
 - 8.4 Außenanlagen

D Umweltbericht

- 1. Einleitung
- 2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens
 - 2.1 Schutzgut Mensch
 - 2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere
 - 2.3 Schutzgut Boden
 - 2.4 Schutzgut Wasser
 - 2.5 Schutzgüter Klima / Luft
 - 2.6 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)
 - 2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter
- 3. Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen
- 4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen
 - 4.1 Schutzgut Mensch
 - 4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere
 - 4.3 Schutzgut Boden
 - 4.4 Schutzgut Wasser
 - 4.5 Schutzgüter Klima / Luft
 - 4.6 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)
- 5. Darstellung der wichtigsten geprüften Lösungsvorschläge
- 6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

E Entwässerung

F Hinweise

G Ordnung des Grund und Bodens

H Kosten

I Flächenbilanz

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes im Stadtgebiet

Das Plangebiet umfasst große Teile des ehemaligen WBO-Betriebsgeländes (Städtischer Fuhrpark) im Blockbereich Harpener Straße/Danziger Straße, Höfmannstraße, Feldmannstraße und Sanderstraße.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Dümpten, Flur 3, und wird wie folgt umgrenzt:

Nördliche Seite der Feldmannstraße, westliche Grenze des Flurstückes Nr. 52, südliche Grenze des Flurstückes Nr. 163, danach abknickend zur westlichen Grenze des Flurstückes Nr. 277, westliche und nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 277, nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 150, westliche, nördliche, östliche und südliche Grenze des Flurstückes Nr. 157, östliche Grenze der Flurstücke Nr. 55 und 148, südliche Grenze des Flurstückes Nr. 148, östliche Grenze des Flurstückes Nr. 150 bis zur Feldmannstraße.

2. Planungsanlass

Durch die Aufgabe der Nutzung als Betriebsgelände (Städtischer Fuhrpark) für die Wirtschaftsbetriebe Oberhausen (WBO) steht die Fläche für andere Nutzungen zur Verfügung. Aufbauend auf dem Stadtentwicklungskonzept, das für Oberhausen einen Bedarf an kostengünstigen Einfamilienhäusern prognostiziert, ist für den Planbereich vorgesehen, entsprechende Wohnbauflächen zu realisieren.

Für das in Rede stehende Gebiet gibt es bisher keine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan). Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohnungsbauprojektes geschaffen werden.

Aus diesen Gründen hat der Rat der Stadt Oberhausen in seiner Sitzung am 31.03.2003 auf Antrag der Wilma Bau- und Entwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen mbH, Ratingen, gemäß § 12 BauGB beschlossen, das Satzungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 ein-

zuleiten und damit die planungsrechtlichen Grundlagen für eine zukünftige, geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen.

3. Landes- und Regionalplanung

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP 1999) für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. In solchen Bereichen sollen die Kommunen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Darstellungen, gewerbliche Arbeitsstätten und wohnungsnah Freiflächen so zusammenfassen, dass sie ohne größeren Aufwand untereinander erreichbar sind. Somit können auch Allgemeine Wohngebiete im Rahmen eines Allgemeinen Siedlungsbereiches festgesetzt werden.

Aus der hiermit vorliegenden Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung wird auch eine Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landesplanung (Landesentwicklung und Landesentwicklungsprogramm) hergeleitet.

4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für das Gesamtgebiet der Stadt Oberhausen ist am 10.05.1983 rechtswirksam geworden. Er weist im Plangebiet Wohnbaufläche und Mischgebiet aus.

Im Rahmen der 161. Änderung des Flächennutzungsplanes (der entsprechende Beschluss wurde am 28.02.2000 gefasst) werden diese Darstellungen in einem Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend den neuen Planungszielen geändert. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechen somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

5. Bestandssituation

5.1 Umfeld

Das Plangebiet umfasst große Teile des ehemaligen Betriebsgrundstückes des städtischen Fuhrparks. Es liegt in einem Blockbereich, der begrenzt wird im Norden durch Danziger Straße/Harpener Straße, im Osten durch die Höfmannsstraße, im Süden durch die Feldmannstraße und im Westen durch die Sanderstraße. Der eigentliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt überwiegend in diesem Blockinnenbereich. Das Umfeld des zur Ausweisung von Wohnflächen vorgesehenen Bereiches innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist durch Wohnnutzung in einer überwiegend zwei- bis dreigeschossigen, offenen Bauweise und Wohngärten geprägt. Das Alter der Gebäude spiegelt die Siedlungsentwicklung der letzten 100 Jahre wieder – die Nutzungscharakteristik entspricht einem allgemeinen Wohngebiet. Darüber hinaus sind neben kleineren Einzelhandels- und Gastronomieeinrichtungen an der Harpener Straße zwei Gewerbebetriebe vorhanden: eine Elektroinstallationsfirma (Feldmannstraße 76) und ein Modellbaubetrieb (Harpener Straße 39).

Östlich der Höfmannstraße befindet sich entlang der Stadtgrenze Oberhausen/Mülheim an der Ruhr ein regional bedeutsames Freiraumsystem (Bestandteil des Regionalen Grünzuges B) mit dem Stadtpark Rolandhalde.

5.2 Plangebiet

Das ca. 1,18 ha große Plangebiet ist heute zu 94 % überbaut bzw. versiegelt. Lediglich an der Feldmannstraße befindet sich eine kleinere, baumbestandene Grünfläche sowie rückwärtig des Gebäudes Feldmannstraße 88 eine ungepflegte kleinere Gartenfläche. Das Plangebiet stellt sich in seiner derzeitigen Nutzung als Gewerbebaufläche dar. Der ehemalige Betriebshof des städtischen Fuhrparks, der seinen Betrieb hier kürzlich einstellte, umfasste bei ca. 130 Mitarbeiter/innen ca. 100 Dienstfahrzeuge (davon ca. 60 Müll- und Straßenreinigungsfahrzeuge), die hier untergebracht, gepflegt und gewartet wurden.

Das vorwiegend im Blockinnenbereich liegende Plangebiet weist zwei Verbindungen zu den umgebenden Straßen auf – einerseits zur Feldmannstraße 88 mit einem ca. 28 m breiten Grundstück und andererseits zur Höfmannstraße mit einem ca. 10 m breiten Grundstücksstreifen.

6. Bürgerbeteiligung

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 – Feldmannstraße / Höfmannstraße – hat die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 stattgefunden.

Für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 – Feldmannstraße/Höfmannstraße –

- erfolgte in der Zeit vom 08.06.2004 bis 22.06.2004 einschließlich die öffentliche Darlegung der Planung und
- hat am 16.06.2004 die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) stattgefunden.

Angesichts der aus dem Umfeld und dem Grundstückszuschnitt resultierenden Rahmenbedingungen und Einschränkungen wurde nur eine städtebauliche Konzeption erarbeitet und den Bürgern vorgestellt. Die Konzeption beinhaltet 44 Wohneinheiten in Form von Reihen- und Patiohäuser. Durch die Nutzung der bereits vorhandenen Tiefgarage soll hier eine autofreie Siedlung entstehen, in der die Straßen, Wege und Plätze zum Verweilen einladen und den Raum für nachbarschaftliche Aktivitäten und das ungefährdete Spielen von Kindern eröffnet.

Im Rahmen der Bürgerversammlung wurde deutlich, dass neben dem Wunsch nach einer „Nullvariante“ (keine Bebauung sondern Stadtpark) die Aspekte des örtlichen Spielplatzangebotes, der städtebaulichen Maßstäblichkeit (Dichte) und der verkehrlichen Auswirkungen im Vordergrund des Interesses stehen.

B Städtebauliches Konzept

1. Entwurfsziele

Das städtebauliche Konzept umfasst 44 Wohneinheiten in Form von Reihen- und Patiohäusern. Das Angebot richtet sich vorwiegend an mittlere Einkommensschichten. Die Neubauten sollen in kostengünstiger Bauweise erstellt werden, wobei besonderes Augenmerk auf den Einsatz umweltfreundlicher Techniken für die Beheizung der Wohneinheiten (Fernwärme) gelegt wird. Die allgemeinen Entwurfsziele des städtebaulichen Konzeptes sind unter anderem:

- Städtebauliche Neuordnung des Plangebietes unter Berücksichtigung des umgebenden Gebietscharakters, seiner Maßstäblichkeit und Dichte;
- die Nutzung der bereits vorhandenen Tiefgarage zur Unterbringung des gesamten Stellplatzbedarfs und damit einer im Übrigen autofreien Siedlung;
- die möglichst umfeldverträgliche, konfliktfreie Anordnung der baulichen Anlagen und Zufahrten hinsichtlich Lärmimmissionen;
- die Sicherung der (wenigen) vorhandenen Grünstrukturen;
- die Schaffung eines hochwertigen Wohnumfeldes, an dem auch die vorhandenen Bewohner im Umfeld partizipieren können.

2. Leitlinien des Städtebaulichen Konzeptes (Vorhaben)

Das städtebauliche Konzept sieht eine differenzierte Neuentwicklung des Gebietes vor, die zu einer erheblichen Aufwertung des gesamten Blockbereiches führt und ein innovatives zeitgemäßes Wohnquartier schafft. Das städtebauliche Konzept setzt sich aus nachstehend aufgeführten Entwurfsleitlinien zusammen:

Nutzung

- Nutzung des Plangebietes als hochwertige Wohnbaufläche für Reihen- und Patiohäuser (ca. 44 WE) mit Grundstücksgrößen bis zu 200 qm.

Baustruktur

- Im Norden eine durchgängige, zweigeschossige Gebäudezeile auf der vorhandenen Tiefgarage (Patiohäuser), die nach Südwesten ausgerichtet ist und ein nach Norden geneigtes Pultdach aufweist;
- Im Westen des Plangebietes zwei nach Südwesten ausgerichtete Reihenhausezeilen, die beide zweigeschossig mit Satteldach ausgebildet sind;
- Im Osten zwei nach Südosten ausgerichtete Reihenhausezeilen, ebenfalls zweigeschossig mit Satteldach ausgebildet;
- Ausbildung eines zentralen Siedlungsplatzes mit Grünfläche.

Stadtgestalt

- Aufwertung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze durch die autofreie Konzeption, so dass eine hohe Aufenthaltsqualität entsteht und Raum für nachbarschaftliche Aktivitäten und Kinderspielen verbleibt.

Grün- und Freiraum

- Erhalt der gebietsprägenden, großkronigen Bäume an der Feldmannstraße sowie in Teilen auf dem heutigen Gartengrundstück;
- intensive Begrünung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze;
- Schaffung einer zentralen Grünfläche (Siedlungsplatz) sowie kleinerer Grünflächen am westlichen und nördlichen Gebietsrand.

Verkehr

- Erschließung der Tiefgarage mit 88 Einstellplätzen über die Zufahrt Höfmannstraße;
- Unterbringung von fünf Besucherparkplätzen an der Zufahrt Höfmannstraße und von acht Besucherparkplätzen an der Zufahrt Feldmannstraße.

Städtebauliche Verträglichkeit (Innenbereich)

- Die Neubebauung des Innenbereiches um 44 Einfamilienhäuser schafft ein hochwertiges innerstädtisches Wohnquartier. Damit verbunden ist eine Aufwertung des Umfeldes (von der gewerblichen Nutzung zu einer Wohnbaunutzung) bzw. eine Aktivierung innerstädtischer Flächenpotenziale, um die Inanspruchnahme von Freiräumen zu minimieren.

- Die Neubebauung geht behutsam mit dem (wenigen) vorhandenen Gehölzbestand um, der Eingriff erfolgt so gering wie möglich.
- Innerhalb des neuen Quartiers wird der Autoverkehr minimiert. Davon profitieren nicht nur die Bewohner innerhalb des Plangebietes sondern auch die im angrenzenden Umfeld.
- Insgesamt stellt sich die Planung bezüglich der städtebaulichen, verkehrlichen und ökologischen Auswirkungen als verträglich dar.

C Bebauungsplan-Festsetzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan) dient der planungsrechtlichen Festsetzung des konkreten Vorhabens. Gleichzeitig werden damit die Voraussetzungen und Bindungen im Rahmen späterer Umbau- und Veränderungsmaßnahmen eingegrenzt.

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 bis 15 BauNVO

1.1 Allgemeine Wohngebiete

Das gesamte Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird eine umfeldverträgliche Nachverdichtung des Innenbereiches unter Berücksichtigung der bestehenden, benachbarten Wohngebiete ermöglicht. Beabsichtigt ist die ausschließliche Realisierung von Wohngebäuden durch den Vorhabenträger.

Ausschluss von Nutzungen

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und damit im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

Die Festsetzungen entsprechen dem sich anschließenden Gebietscharakter mit der vorwiegenden Ausrichtung auf das Wohnen, der hier weiter entwickelt werden soll. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig, weil die dadurch möglichen Belästigungen und Konflikte – insbesondere gegenüber den angrenzenden Wohngebäuden und wohnungsnahen Freiflächen – ausgeschlossen werden sollen. Zudem sind diese Nutzungen zum Teil flächen- und versiegelungsintensiv bzw. aus städtebaulichen Gründen hier nicht gewünscht, da sie einer Integration in den (Wohn)Siedlungsbereich im Wege stehen.

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 6, Abs. 2 u. 3 BauGB sowie §§ 16-21a BauNVO

2.1 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Plangebiet auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Planerisches Ziel bei den Festsetzungen zur Geschossigkeit ist eine verträgliche Einfügung in die vorhandene Umgebungsstruktur mit einer zweigeschossigen (Feldmannstraße und Höfmannstraße) bzw. dreigeschossigen (Sanderstraße und Harpener Straße) Straßenrandbebauung. Gleichzeitig wird eine übermäßige Verschattung der Wohngebäude untereinander vermieden.

2.2 Festsetzungen zur Höhenlage

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit werden ergänzt um Höhenbeschränkungen für bauliche Anlagen innerhalb des Plangebietes. Hierbei wird gemäß § 9 Abs. 2 BauGB folgendes festgesetzt:

Trauf- und Firsthöhe

Für Baugebiete bzw. Teile von Baugebieten mit Satteldächern wird eine Traufhöhe mit einem Höchstmaß von 6,5 m und eine Firsthöhe mit einem Höchstmaß von 11,0 m festgesetzt. Für Baugebiete bzw. Teile von Baugebieten mit Pultdächern wird eine Traufhöhe mit einem Höchstmaß von 6,0 m und eine Firsthöhe mit einem Höchstmaß von 10,0 m festgesetzt.

Als Traufhöhe ist die Wandhöhe im Sinne von § 6 Abs. 4 BauO NW (Maß von der künftig hergestellten Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Außenwand) zu verstehen.

Erdgeschossfußbodenhöhe

Für die Höhe des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden innerhalb des Plangebietes wird eine maximale Höhe von 0,5 m festgesetzt. Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des fertiggestellten Fußbodens anzusehen.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen

Der Bezugspunkt bei der Ermittlung der Trauf-, First und Erdgeschossfußbodenhöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite. Maßgeblich ist die ausgebaute Straßenhöhe, ansonsten die geplante (gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 18 BauNVO). Abweichend hiervon gilt für das Gebiet WA1 als unterer Bezugspunkt die Oberkante der Tiefgaragendecke. Dies ist hier erforderlich, um auf die vorhandene Nutzung der Tiefgarage einzugehen.

Diese Beschränkungen sollen zum einen eine Integration in das Ortsbild und die Umgebung und zum anderen angesichts der baulichen Dichte im Neubaugebiet eine ausreichende Besonnung für eine potenzielle solarenergetische Nutzung gewährleisten.

2.3 Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Folgende Grundflächen- und Geschossflächenzahlen werden für das Plangebiet festgesetzt:

- Für WA1 eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2.
- Für WA2 bis WA5 eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0.

Die festgesetzten Werte der Grundflächenzahl überschreiten die zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Dies wird durch folgende städtebauliche Gründe rechtfertigt:

- Der – auch ökologisch sinnvolle – Erhalt der Tiefgarage mit den sich daraus ergebenden Bindungen für die überbaubaren Flächen und die Gebäudegeometrie (Statik);
- Das Ziel, möglichst viele Wohneinheiten nach Südwesten auszurichten und den sich angesichts des Grundstückszuschnittes ergebenden Zwängen an sinnvolle Grundstückstiefen.

Die Überschreitungen werden durch folgende Maßnahmen ausgeglichen:

- Durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der vorhandenen Tiefgarage wird die Anordnung von ebenerdigen Stellplätzen und Garagen auf den Grundstücken vermieden und durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen.
- Durch die autofreie Siedlungskonzeption wird die Qualität der privaten Freiflächen und der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze deutlich erhöht.
- Durch die städtebauliche Grundrissfigur sowie die Festsetzung maximal zulässiger Vollgeschosse und maximal zulässiger Trauf- und Firsthöhen wird eine übermäßige Verschattung von Gebäuden und Freiflächen vermieden.

Damit sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch Reduzierung des siedlungsinternen Verkehrs vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs sind ausreichend berücksichtigt.

2.4 Bauweise und Beschränkung der Wohnungsanzahl

Entsprechend der beabsichtigten Siedlungskonzeption wird eine überwiegend offene Bauweise (Reihenhäuser) festgesetzt. Für WA1 und WA3 erfolgt die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen entstehen hier Gebäudezeilen bis zu 90 m, bedingt v.a. durch die Nutzung der vorhandenen Tiefgarage. Durch diese Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich neue Gebäude in die umgebende Gebäudestruktur einfügen und insbesondere nach Norden zur Danziger Straße eine zusätzliche Abschirmung entsteht.

Diese Festsetzungen werden unterstützt durch die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in den Gebieten WA2 bis WA5 auf maximal 1 Wohnung je Wohngebäude (Reihenhaus) bzw. auf maximal 17 Wohnungen für das Baugebiet WA1.

Durch diese Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich neue Gebäude in die umgebende Gebäudestruktur einfügen und im Sinne einer städtebaulichen Integration entsprechend der angrenzenden, kleinteiligen Wohnbebauung entwickelt werden.

2.5 Ausschluss von Souterrainwohnungen

Da Wohnungen in Kellergeschossen für das Plangebiet und dessen Umgebung untypisch und städtebaulich unerwünscht sind, wird für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt, dass in Geschossen unterhalb des Erdgeschosses keine Wohnungen zulässig sind. Damit wird zusätzlich der Schutz der privaten Freiflächen gegen die Inanspruchnahme durch bauliche Anlagen (Abgrabungen usw.) gewährleistet.

2.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Regelfall durch Baugrenzen festgesetzt. Die räumliche und geometrische Lage der Baugrenzen orientiert sich an der planerischen Absicht, die beabsichtigte Gebäudestruktur zu realisieren und eine angemessene Flexibilität bei der genauen Lage der zukünftigen Gebäudekörper zuzulassen. Bei der geschlossenen Bauweise erfolgt punktuell die Festsetzung von Baulinien,

- um eingeschossige Zwischenbauten zu ermöglichen. Diese dienen der Gliederung der Gebäudezeile bzw. nehmen den (überdachten) Tiefgaragenabgang auf;
- um aus statischen Gründen die Außenwand der vorhandenen Tiefgarage zur Aufnahme der Gebäudeabschlusswand zu nutzen.

Im Sinne einer ortsüblichen Traufständigkeit erfolgt darüber hinaus innerhalb der zur Erschließung hin gelegenen, überbaubaren Grundstücksflächen die Festsetzung einer Hauptfstrichtung, die der Längsausrichtung der Verkehrsflächen bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen folgt (örtliche Bauvorschrift gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB). Hiermit wird gewährleistet, dass die in der Regel traufständige

Bebauung im Umfeld im Sinne einer städtebaulich-gestalterischen Integration weiterentwickelt und der Gebietscharakter gesichert wird.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen um bis zu 3,0 Meter durch Vortreten von Gebäudeteilen sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zulässig. Dies ermöglicht eine angemessene Flexibilität in Hinblick auf die Gebäudegestaltung (z.B. vortretende Zwerchhäuser, Wintergärten, Veranden).

3. Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB sowie § 12 BauNVO)

3.1 Stellplätze und Garagen/Tiefgarage

Die erforderlichen Stellplätze sind grundsätzlich innerhalb der festgesetzten – und bereits vorhandenen – Tiefgarage unterzubringen. Das städtebauliche Konzept geht hier bei Einfamilienhäusern von ca. 2 Stellplätze je Wohneinheit aus, wobei in diesem Falle 88 Stellplätze in der Tiefgarage untergebracht werden können. Gemäß § 19 Abs. 4 und § 21a Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die Tiefgarage (resp. Garagengeschoss) nicht auf die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen ist im Übrigen (auf überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen) ausgeschlossen.

Damit soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne eines weitgehend autofreien Quartiers gewährleistet, Behinderungen durch ungeordnetes Parken bzw. eine übermäßige Anhäufung parkender Pkw's im Straßenraum vermieden sowie eine Begrenzung des Versiegelungsgrades erreicht werden.

3.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Bereichen zulässig. Ausgenommen davon sind genehmigungsfreie Anlagen auf den seitlichen und

hinteren Grundstücksflächen bis zu einem Gesamtvolumen von 30 cbm Rauminhalt im Sinne des § 65 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NW. Die Zulässigkeit dieser Nebenanlagen ist aber im Bereich der Vorgärten (Fläche zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche) ausgeschlossen. Damit soll insbesondere in den für Wohnnutzung vorgesehenen Bereichen eine geordnete, städtebauliche Entwicklung der privaten, unbebauten Freiflächen zugunsten eines durchgrüntem, offenen Quartiers gewährleistet und der Grad der Grundstücksversiegelung eingeschränkt werden. Ebenfalls hiervon ausgenommen sind gemeinschaftliche Anlagen zur Müllsammlung.

Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig, auch wenn keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind. Diese Anlagen dienen dem Gemeinwohl, und deren Bedarf, Lage und Umfang bleibt der späteren Entwurfsplanung vorbehalten.

4. Verkehr

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Hauptverkehrsstraßennetz

Das Plangebiet ist über die gebietsbegrenzenden Straßen an die als Landesstraße Nr. 215 klassifizierte Danziger Straße und damit an das überörtliche Straßennetz angebunden. Über die ca. 1.000 Meter östlich liegende Bundesautobahnanschlussstelle Mülheim-Dümpten (A 40) ist eine direkte Anbindung an das Fernstraßennetz vorhanden.

4.2 Erschließung

Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch die umliegenden Straßen (Danziger Straße/Harpener Straße, Höfmannstraße, Feldmannstraße, Sanderstraße) erschlossen. Die Straßen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Für die Erschließung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes werden die vorhandenen Zufahrten an der Feldmannstraße (Nr. 88) und Höfmannstraße (Nr. 17) genutzt.

Die Anbindung Feldmannstraße dient neben der Notzufahrt der Aufnahme von acht öffentlichen Besucherparkplätzen.

Die Anbindung Höfmannstraße dient neben der Notzufahrt der Aufnahme von fünf öffentlichen Besucherparkplätzen und nimmt die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage mit 88 Stellplätzen auf. Hier befinden sich bereits vorhandene Parkierungseinrichtungen mit ca. 19 Garagen und ca. 20 ebenerdigen Stellplätzen (nördlich der Zufahrt) und 7 Garagen (südlich der Zufahrt – Höfmannstraße 19). Im Rahmen des Betriebs als städtischer Fuhrpark war diese Zufahrt untergeordnet – hier waren jedoch Mitarbeiterstellplätze untergebracht. Geht man von der ursprünglichen Nutzung aus (100 Dienstfahrzeuge, davon ca. 60 Lkw sowie 130 Mitarbeiter, davon ca. 80 mit dem Pkw) und unterstellt bei 2 täglichen Fahrten je Fahrzeug, dass ca. 35 % die Höfmannstraße auf Höhe des Hauses Nr. 19 befahren, so lag die bisherige fuhrparkbedingte Verkehrsbelastung bei ca. 126 Kfz/Tag mit einem Lkw-Anteil von 33 %. Zukünftig wird bei angesetzten 2,5 Fahrten je Fahrzeug und Tag die plangebietsbedingte Verkehrsbelastung auf Höhe des Hauses Höfmannstraße ca. 220 Kfz/Tag mit einem Lkw-Anteil von 0 % betragen, so dass keine Lärmerhöhung zu befürchten ist.

Die weiteren Verkehrsflächen im Plangebiet werden als Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche, Verkehrsberuhigter Bereich mit Verkehrszeichen 325/326) festgesetzt. Die Flächen dienen ausschließlich Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen sowie den Anliegern zum Be- und Entladen. Durch die knapp dimensionierten Verkehrsflächen und den Verzicht auf gesondert markierte Parkplätze im Gebietsinneren ist sichergestellt, dass hier ein weitgehend autofreies Wohnquartier entsteht. Allenfalls gesonderte Behindertenparkplätze sind bei Bedarf vorstellbar.

Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung eines Fuß- und Radweges am westlichen Gebietsrand, um die interne Erreichbarkeit der Tiefgarage auf möglichst kurzen Wegen für alle Anwohner sicherzustellen.

4.3 Ruhender Verkehr

Private Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind grundsätzlich innerhalb der festgesetzten – und bereits vorhandenen – Tiefgarage mit 88 Stellplätzen unterzubringen. Dies entspricht zwei Stellplätze je Wohneinheit aus (vgl. Punkt 3 „Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen/Tiefgarage“).

Öffentliche Parkplätze

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind grundsätzlich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen an den Zufahrten Feldmannstraße und Höfmannstraße festgesetzt. Die 13 öffentlichen Stellplätze entsprechen 1 Stellplatz je 3,4 Wohneinheiten.

4.4 Verkehrsgrün

Im Bereich der Zufahrten und öffentlichen Parkplätze sowie am westlichen Gebietsrand (Fuß- und Radweg) werden Flächen für Verkehrsgrün als Teil der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Flächen dienen zunächst einmal der Freiraumintegration der hier geplanten öffentlichen Parkplätze und dem Schutz der vorhandenen Bäume. Darüber hinaus dienen diese Flächen der Begrünung öffentlicher und wohnungsnaher Freiflächen, um hierdurch ein gestalterisch qualitätvolles Wohnumfeld zu ermöglichen. Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche am westlichen Rand des Plangebietes gewährleistet darüber hinaus, dass zum rückwärtigen Bereich (direkt angrenzende Hausgärten) der Gebäude Sanderstraße 28-30 ein ausreichender Abstand zu baulichen Anlagen verbleibt.

4.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr wird von der Stadtwerke Oberhausen AG wahrgenommen. Derzeit ist das Plangebiet durch Buslinien in der Danziger Straße, Höfmannstraße und Feldmannstraße ausgesprochen gut an das Verkehrsnetz des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr angeschlossen.

5. Ver- und Entsorgungsleitungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Diese Festsetzung soll ein qualitätsvolles Ortsbild sicherstellen und Beeinträchtigungen der Wohnbaugrundstücke durch oberirdische Leitungen ausschließen.

6. Grünflächen

6.1 Öffentliche Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Teile des zentralen Quartiersplatzes werden als Öffentliche Grünflächen festgesetzt. Dabei wird die zentrale Platzfläche mit der Zweckbestimmung „Private Parkanlage mit Spielzonen“ versehen. Die Grünfläche ist im Sinne der Naherholungsfunktion und Wohnumfeldqualität dauerhaft zu begrünen.

Die Zweckbestimmung „Private Parkanlage mit Spielzonen“ setzt insbesondere fest, dass sich innerhalb der Fläche Spielzonen und Spieleinrichtungen für Kinder befinden können. Die genaue Lage, der genaue Umfang und die detaillierte Ausgestaltung bleibt der weiteren Detailplanung und den tatsächlichen Erfordernissen vorbehalten.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes stehen auf der ehemaligen Rolandhalde ausreichend dimensionierte Spielplätze in angemessener Entfernung zur Verfügung. Darüber hinaus wird laut Aussage des Kinderpädagogischen Dienstes der Stadt Oberhausen binnen Jahresfrist im Bereich der Schönefeldstraße (ca. 250 m entfernt) ein neuer städtischer Kinderspielplatz eingerichtet. Darüber hinaus ist kein weiterer Bedarf für die Anlage öffentlicher Spielplätze vorhanden. Im Bereich des neuen Wohnquartiers wird zudem jede Wohneinheit über eine eigene Gartenfläche verfügen. Zusätzlich können durch die autofreie Konzeption alle Straßen, Wege und Plätze von Kindern zum Spielen genutzt werden – Bewegungsspiele wie Rollerfahren, Radfahren, Skaten u.a. sind im gesamten Wohnumfeld möglich. Ergänzt durch die beispielbare Grünfläche am Quartiersplatz ist damit eine quantitativ und qualitativ hohe Beispielbarkeit gewährleistet.

6.2 Pflanzmaßnahmen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Es werden entsprechend der Planzeichnung Bindungen für den Erhalt bestimmter Bäume festgesetzt, die einen besonderen Wert hinsichtlich Natur und Landschaft sowie einen Ortsbildprägenden Charakter besitzen.

Darüber hinaus werden Baumpflanzungen in privaten Grünflächen und Verkehrsgrünflächen in der entsprechend dargestellten Anzahl festgesetzt, deren genaue Lage sich durch die spätere Detailplanung ergibt. Sie tragen dazu bei, dass lebenswerte Straßen- und wohnungsnahe Freiräume mit hohem Aufenthaltscharakter sowie umweltverbessernder Qualität entstehen.

Zusätzlich werden Pflanzgebote (für Hecken) auf privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Diese beziehen sich auf die Abschirmung der Müllstandorte und Einfriedung der Verkehrsflächen/Vorgärten.

Sowohl die zu erhaltenden wie auch die zu pflanzenden Bäume und sonstigen Anpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall entsprechend zu ersetzen.

7. Geh, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Um die rückwärtige Zugänglichkeit privater Gartenflächen (Mistweg) sicherzustellen, werden keine Gehrechte festgesetzt, sondern es erfolgt eine Parzellierung mit Ausweisung von gemeinschaftlichen Grundstücken.

8. Gestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW)

8.1 Stellung baulicher Anlagen

Es sind nur die innerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen. Damit soll die Bebauung sich im Sinne

einer traufständigen Straßenrandbebauung in den städtebaulichen Kontext einfügen.

8.2 Fassaden

Hausgruppen (Reihenhauszeilen) sind bezüglich der Fassadenmaterialien sowie der Drempeelhöhe jeweils einheitlich zu gestalten.

Aneinandergebaute Gebäude sollen ein einheitliches Erscheinungsbild besitzen und als ein Gebäude wirken. Damit wird eine Beeinträchtigung des Straßenbildes durch störende und gebäudeuntypische Materialwechsel innerhalb einzelner Baukörper ausgeschlossen.

8.3 Dächer und Dachmaterialien

Hausgruppen (Reihenhauszeilen) sind bezüglich der Dachmaterialien und -farben, der Dachneigung, der Dachaufbauten (Dachgauben), der Dacheinschnitte, der Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sowie der Ausbildung der Traufe und des Firstes jeweils einheitlich zu gestalten. Im Sinne eines nachhaltigen Umganges mit den Energieresourcen sind hiervon Flächen ausgenommen, die für eine solarenergetische Nutzung erforderlich sind (Solar- und Fotovoltaikzellen).

Aneinandergebaute Gebäude sollen ein einheitliches Erscheinungsbild besitzen und als ein Gebäude wirken. Damit wird eine Beeinträchtigung des Straßenbildes durch störende und gebäudeuntypische Material- und Formenwechsel innerhalb einzelner Baukörper (Hausgruppen) ausgeschlossen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA2 bis WA5 sind Dächer nur als geneigte Satteldächer (keine Zelt- oder Walmdächer) mit einer Neigung bis 45° und innerhalb des WA1-Gebietes nur als nach Norden geneigte Pultdächer mit einer Neigung bis 20° zulässig.

Diese Festsetzungen entsprechen der ortstypischen Baustruktur und sollen diese fortentwickeln.

8.4 Außenanlagen (Müllstandorte, Einfriedungen, Bodenversiegelung)

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Diese Festsetzung dient dem städtebaulichen Ziel nach einer hohen ökologischen Wertigkeit der Freiflächen.

Standorte für Müllbehälter bzw. Müllsammelstellen sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit einem Sichtschutz in Form von Rankgerüsten mit geeigneter Berankung, durch Hecken, Mauern mit Material angrenzender Außenwände oder durch Holzwände auszuführen.

Ziel ist es, diese Anlagen gestalterisch in den Freiraum zu integrieren.

Als Einfriedungen der privaten Grundstücksflächen sind zulässig:

- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bereich gartenseitiger Terrassen Hecken, Pergolen und Mauern bis zu einer Höhe von 2,0 m über der Geländeoberfläche;
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA1 Mauern bis zu einer Höhe von 2,0 m.
- In den übrigen Bereichen (WA2 bis WA5) Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 2,0 m über der Geländeoberfläche.

Die Beschränkung der Einfriedungen hinsichtlich Art und Höhe dient der städtebaulichen Zielsetzung nach einem möglichst offenen Quartierscharakter und dem Erhalt der Durchblicke in das Gebietsinnere bei gleichzeitigem Schutz der Privatsphäre. Das Anpflanzen von Hecken aus Laubgehölzen dient dem städtebaulichen Ziel nach einer hohen ökologischen Wertigkeit der Freiflächen, hier insbesondere an der sensiblen Grenze zum öffentlichen Straßenraum. Um den gestalterisch einheitlichen Eindruck nicht unnötig zu stören, soll die Verwendung von Zäunen nur hinter einer Hecken-einfriedung möglich, d. h. von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar, sein.

D Umweltbericht

1. Einleitung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von etwa 44 Wohneinheiten auf dem ehemaligen Fuhrparkgelände an der Feldmannstraße geschaffen werden. Im Rahmen der Planerstellung wurden die umweltbezogenen Auswirkungen der Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes geprüft. Grundlage für die Ermittlungen sind insbesondere das Bodengutachten „Abschließende Gefährdungsabschätzung für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 in Oberhausen“ vom Büro Dipl.-Geol. H. Jütte in Hilden (Stand: 14.10.2004) sowie das Gutachten „Geräuschimmissionen durch Verkehr und Gewerbe“ vom Büro RWTÜV Systems GmbH in Essen (Stand 06.09.2004).

2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Das Plangebiet umfasst große Teile des ehemaligen Betriebsgrundstückes des städtischen Fuhrparks. Es liegt in einem Blockbereich, der begrenzt wird im Norden durch Danziger Straße/Harpener Straße, im Osten durch die Höfmannsstraße, im Süden durch die Feldmannstraße und im Westen durch die Sanderstraße. Der eigentliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt überwiegend in diesem Blockinnenbereich und wird wie folgt gebildet: durch die jeweils vorhandene Bebauung im Norden entlang der Danziger Straße/Harpener Straße, im Osten entlang der Höfmannstraße, im Süden entlang der Feldmannstraße und im Westen entlang der Sanderstraße. Im Osten reicht ein schmaler Grundstücksstreifen bis an die Höfmannstraße, im Süden gehört das Grundstück Feldmannstraße 88 mit zum Geltungsbereich (nicht jedoch das ehemalige Betriebsgrundstück Feldmannstraße 78/80). Das Umfeld des zur Ausweisung von Wohnflächen vorgesehenen Bereiches innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist durch Wohnnutzung in einer überwiegend zwei- bis dreigeschossigen Bauweise und Wohngärten geprägt. Darüber hinaus sind neben kleineren Einzelhandels- und Gastronomieeinrichtungen an der Har-

pener Straße zwei Gewerbebetriebe vorhanden: eine Elektroinstallationsfirma (Feldmannstraße 76) und ein Modellbaubetrieb (Harpener Straße 39).

Das Plangebiet stellt sich in seiner derzeitigen Nutzung als Gewerbebaufläche dar. Der Betriebshof des städtischen Fuhrparks, der seinen Betrieb hier kürzlich einstellte, umfasste bei ca. 130 Mitarbeiter/innen ca. 100 Dienstfahrzeuge (davon ca. 60 Müll- und Straßenreinigungsfahrzeuge), die hier untergebracht, gepflegt und gewartet wurden. Das Betriebsgrundstück ist heute zu 94 % überbaut bzw. versiegelt. Lediglich an der Feldmannstraße befindet sich eine kleinere, baumbestandene Grünfläche sowie rückwärtig des Gebäudes Feldmannstraße 88 eine ungepflegte kleinere Gartenfläche.

2.1 Schutzgut Mensch

Im Bezug auf schützenswerte Nutzungsansprüche des Menschen stehen im Vordergrund der Betrachtung die Wohnfunktion und die Erholungsfunktion eines Raumes. Durch die Aufgabe der gewerblichen Nutzung und der Planung einer weitgehend autofreien Wohnbebauung ist für die angrenzende Wohnbebauung grundsätzlich von einer deutlichen Verbesserung der Immissionsbelastungen auszugehen. Dabei ist die Ruhe- oder Lärmsituation gutachterlich durch das Büro RWTÜV Systems GmbH in Essen vom 06.09.2004 überprüft worden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass das Wohnen an der Danziger Straße/Harpener Straße heute durch den Straßenverkehr (DTV: ca. 15.700 Kfz) belastet ist. Die Immissionswerte für die geplante Wohnbebauung, die ca. 130 m von der Fahrbahnmitte Danziger Straße entfernt liegt, beträgt ca. 53 dB(A) tags und ca. 41 dB(A) nachts. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 und der Grenzwerte nach der 16. BImSchV deutlich unterschritten. Die weiter südlich geplante Wohnbebauung wird durch die erste Bauzeile sowie die vorhandene Garagenzeile auf den Grundstücken Harpener Straße 41-51 vor dem Verkehrslärm geschützt, so dass hier noch niedrigere Werte anzusetzen sind. Die Verkehrsbelastungen der übrigen gebietsbegrenzenden Straßen (DTV: zwischen 800 und 2.000 Kfz) sind typisch für Wohnsammelstraßen und hinsichtlich der Lärmbelastung als noch wohnverträglich einzustufen.

Derzeit laufen Planungen, in der Danziger Straße eine Straßenbahnlinie zu führen. Eine schalltechnische Berechnung des Büros Spiekerman ergab,

dass ab einer Entfernung von ca. 50 m vom geplanten Gleisbett keine Steigerung des Lärmpegels zu verzeichnen ist. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass Lärmimmissionen des zukünftigen Straßenbahnverkehrs das geplante Bauvorhaben nicht beeinträchtigen werden.

Von den beiden im Planungsbereich angesiedelten Gewerbebetrieben gehen keine Geräusche aus, die die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschreiten (Mittelungspegel: 53,4 dB(A)). Der Elektroinstallationsbetrieb an der Feldmannstraße 76 beinhaltet eine Hoffläche mit Stellplätzen/Garagen für ca. 5 Fahrzeuge und ca. 100 Pkw-Bewegungen am Tag; die vorhandene Bebauung aus eingeschossigen Lager- und Garagengebäuden schirmt diese Hoffläche zur Neubebauung ab. Der Elektroinstallationsbetrieb ist als WA-verträglich einzustufen. Der Modellbaubetrieb an der Harpener Straße 39 (eingeschossiges Gebäude mit ca. 200 qm Nutzfläche) liegt ca. 65 m von der neuen, heranrückenden Wohnbebauung entfernt. Auch hier sind gemäß Immissionsgutachten keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu verzeichnen. Die Tischlerei Sanderstraße 22 existiert laut Auskunft der Handwerkskammer Düsseldorf nicht mehr.

Hinsichtlich der naturnahen Erholungsfunktion für den Menschen hat die hochversiegelte Betriebsfläche als landschaftliches Freiraumelement keine Bedeutung.

2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Bestand an Pflanzen und Tierarten im Planungsgebiet ist durch die bisherige Nutzung, Bebauung und Versiegelung der Fläche ausgesprochen struktur- und artenarm. Lediglich eine ca. 700 qm große Grün- und Gartenfläche an der Feldmannstraße 88 kann als Hausgarten mit Lebensraumqualität für Baum- und Gehölzbewohner bezeichnet werden. Die hier befindlichen Gehölze sind unterschiedlichen Alters. Besonders hervorzuheben sind die Bäume an der Feldmannstraße (u.a. Linde, Ahorn, Pappel). Der nördlich angrenzende Gartenbereich mit Rasenfläche, Birken und Nadelgehölzen ist ökologisch weniger bedeutsam. Aufgrund der strukturalarmen Freiflächen ist das Vorkommen von seltenen und geschützten Vogel- und Insektenarten wenig wahrscheinlich. Direkte Anbindungen an Landschafts- oder Naturschutzgebiete sowie übergeordnete Freiflächenkorridore weist

das Plangebiet nicht auf. Es steht einzig und allein im Zusammenhang mit den direkt angrenzenden Hausgärten, die einen durchschnittlichen Grünflächenanteil, aber mit teilweise altem Baumbestand aufweisen.

2.3 Schutzgut Boden

Unterhalb der zahlreichen Verfüllungen, Schüttungen und Tragwerkshorizonte steht ein bis zu 6,5 m mächtiges Deckensediment aus Schwemmsedimenten/Hochflutsande mit stark schwankender Kornzusammensetzung an. Hieran schließt sich das kiesig-sandige Terrassensediment der Unteren Mittelterrasse der Ruhr an. Die natürlichen Lagerungsverhältnisse sind weitgehend nicht mehr erhalten. Diese Einschätzung entbindet jedoch nicht von dem Grundsatz, mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen, Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion so weit wie möglich zu vermeiden und Versiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Zur Gefährdungsabschätzung hinsichtlich etwaiger Boden- oder Grundwasserbelastungen wurden mehrere Untersuchungen durchgeführt. Das Plangebiet wird im Kataster über Flächen mit Bodenbelastungsverdacht unter G 14.051 geführt. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet drei Verfüllungsbereiche, von denen zwei als Altablagerungen erfasst sind (G 14.007-Verfüllung Danziger Straße/Höfmannstraße und G 14.046-Kippstelle). Mit der geplanten Nutzung des Geländes wird eine höhere Nutzungssensibilität als die gegenwärtige angestrebt.

2.4 Schutzgut Wasser

Die natürlichen grundwasserführenden Böden im Untersuchungsgebiet sind Terrassensedimente – Kiese der Mittelterrasse. Der Grundwasserspiegel liegt bei 7,3 m unter Geländeoberkante. Die Fließrichtung erfolgt Richtung Westen bis Westsüdwesten, z.T. Nordwest.

Die natürlichen Bodenverhältnisse sind weitflächig nicht mehr anzutreffen. Gewachsene Böden, in der Hauptsache Flugsande, sind im Bereich der gepflasterten Flächen ab Tiefen zwischen 0,1 m und 5,5 m (nur lokal bei RKB 15) anzutreffen. Werkstatthalle als auch Fahrzeughalle sind von aufgefülltem Material unterlagert, das 0,7 m (Fahrzeughalle) bis ca. 2,0 m

(Werkstatthalle) mächtig ist. Hier wird das aufgefüllte Material in der Hauptsache durch die Mittelterrasse unterlagert.

Oberflächengewässer liegen im Plangebiet oder in der näheren Umgebung nicht vor.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

In Bezug auf das Klima präsentiert sich der Betriebskomplex im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Fläche, deren hoher Versiegelungsgrad die Temperatur- und Strahlungsamplituden deutlich negativ beeinflusst. Die Fläche weist deutlich eingeschränkte Bedingungen für einen Luftaustausch auf und beeinträchtigt das lokale klimatische Umfeld.

2.6 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

Der Planungsbereich ist ein unstrukturierter Raum, dessen Freiflächen versiegelt bzw. bebaut. Im näheren Umfeld befinden sich Hausgärten mit teilweise altem, großkronigen Baumbestand, vor allem im Norden und Westen, sowie eine prägende Straßenraumbegrünung in Höfmannstraße und Feldmannstraße. Aufgrund der schlechten Einsehbarkeit und der Unzugänglichkeit des Plangebietes ist das Ortsbild lediglich bedeutsam für das direkte Umfeld der Anwohner im Umfeld und wird derzeit durch die Betriebsfläche negativ beeinflusst.

Im größeren Umfeld des Plangebietes sind ebenfalls keine wesentlichen landschaftsbildprägende Strukturen zu benennen.

2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 befinden sich weder Boden- noch Baudenkmale.

3. Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

Zur Vermeidung und Minderung von negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt und zur Sicherung eines gestalterisch hochwertigen Wohnstandortes dienen insbesondere folgende Maßnahmen:

- die Inanspruchnahme einer bisher weitgehend versiegelten und bebauten Fläche, wobei der Versiegelungs- und Überbauungsgrad von bisher 94 % auf ca. 60 % reduziert wird;
- die Inanspruchnahme der vorhandenen Tiefgarage, so dass der ruhende Verkehr keine ebenerdigen Flächen beansprucht;
- den Erhalt vorhandener Bäume an der Feldmannstraße;
- die Anlage von Grünflächen sowie Verkehrsgrünflächen und Baumpflanzungen im Straßenraum in Form von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB;
- die Anlage von Wohngärten mit einem nicht überbauten Anteil der Freiflächen im Sinne von § 9 Abs. 1 BauO NRW

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist keine unvermeidbaren Eingriffe auf, die den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen, so dass kein Ausgleich erforderlich wird. Im Gegenteil werden nach derzeitigem Kenntnisstand mit Realisierung der Planung respektable positive Wirkungen auf die Bestandteile der Umwelt erzielt.

4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen

4.1 Schutzgut Mensch

Durch das geplante Vorhaben werden keine Erholungsflächen in Anspruch genommen oder zerschnitten. Durch die neue, weitgehend autofreie Siedlung entsteht eine zusätzliche Wegeverbindung zwischen Feldmannstraße und Höfmannstraße. Die Direktanwohner werden bezüglich des Ortsbildes positive Veränderungen feststellen, da die geplante Wohnbebauung öffentliche Grünflächen und Gartenflächen mit Baumbestand aufweisen wird.

Lärmimmissionen

Bei städtebaulichen Neuplanungen muss aus Gründen der Vorsorge gemäß § 1 Abs. 5 BauGB der Schallschutz angemessen berücksichtigt werden. Anwendung findet in diesem Fall die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Die DIN 18005 nennt keine Grenzwerte sondern Orientierungswerte, deren Einhaltung angestrebt wird, damit die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Bauflächen verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllt werden kann.

Auf die geplanten neuen und zum Teil schutzbedürftigen zukünftigen Nutzungen wirken bereits vorhandene Lärmquellen ein. Da der Straßenverkehrslärm der Danziger Straße bereits im Bestand ein hohes Immissionsniveau aufweist (siehe hierzu Pkt. 2.1), ergeben sich für die im Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorhandene bzw. beabsichtigte Wohnnutzung aus der Verkehrsmenge der Wohnbebauung keine akustisch relevanten Verschlechterungen. Der ruhende Verkehr der Neubebauung wird in der vorhandenen Tiefgarage (ca. 88 Stellplätze) untergebracht und mittels einer neuen Rampe an die Höfmannstraße angebunden. Nördlich des Plangebietes befinden sich hier direkt angrenzend private Parkierungseinrichtungen mit ca. 19 Garagen und ca. 20 ebenerdigen Stellplätzen (nördlich der Zufahrt) und 7 Garagen (südlich der Zufahrt). Die von der Danziger Straße ausgehenden Geräuschimmissionen führen zu keiner Überschreitung der Orientierungswerte (DIN 18005) bzw. der Grenzwerte (16. BImSchV).

Aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm (Modellbaubetrieb Harpener Straße und Elektroinstallationsbetrieb Feldmannstraße) sind nicht erforderlich. Die Betriebe können sich im Falle individueller Erweiterungsabsichten für das Genehmigungsverfahren der Inhalte der Schalltechnischen Untersuchung bedienen.

4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Da die in Anspruch genommene Fläche bis heute baulich genutzt wurde, ist die geplante Wohnbebauung im Sinne der §§ 18-21 BNatSchG und § 1a BauGB nicht eingriffsrelevant. Insofern erübrigt sich eine Aus-

gleichsberechnung – zudem wird die heutige Situation deutlich verbessert.

Durch das geplante Bauvorhaben wird das überwiegend bebaute und versiegelte Plangebiet durch Neuanlage von Grünflächen erheblich entsiegelt. Einer bisherigen ca. 700 qm großen Gartenfläche stehen zukünftig ca. 3.750 qm Freifläche in Form von Verkehrsgrün, Parkfläche und Hausgärten gegenüber.

Zur Sicherstellung der Durchführung erfolgen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu privaten Grünflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie ergänzend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB (Bindungen für Bepflanzungen, Pflanzgebote).

4.3 Schutzgut Boden

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im wesentlichen die Fläche mit Bodenbelastungsverdacht G 14.051 sowie nordöstlich und östlich außerhalb des Plangebietes insgesamt sieben weitere Flächen. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet drei Verfüllungsbereiche, von denen zwei als Altablagerungen erfasst sind (G 14.007–Verfüllung Danziger Straße/Höfmannstraße und G 14.046–Kippstelle).

Bei der Verfüllung G 14.007 (Danziger Straße/Höfmannstraße) handelt es sich um eine ca. 1,0 m bis 1,5 m mächtige Ablagerung aus dem Betrieb der Zeche Roland. Verfüllt wurden Trümmer, Brandaschen und Bergeabraum. Die Verfüllung G 14.046 (Kippstelle) ist ein Verfüllbereich ehemaliger Kellerräume eines Anbaus der Altbebauung (Schule – durch Bombeneinwirkung im 2. Weltkrieg zerstört), die im wesentlichen mit Bauschutt verfüllt wurde. Der Vorhabenträger plant im Rahmen der Baureifmachung des ehemaligen Betriebsgeländes der Wirtschaftsbetriebe Oberhausen den Rückbau eines Großteils der Gebäude. Verbleiben soll lediglich die Tiefgarage unter einer früheren Fahrzeugabstellhalle, die oberirdisch ebenfalls abgebrochen wird.

Das Grundstück war im bisherigen Zustand nahezu vollständig versiegelt. Durch die geplante neue Nutzung - Wohnbebauung - wird ca. 1/3 des

Grundstücks in Form von privaten Hausgärten, Verkehrsgrün und einer kleine Parkanlage unversiegelt bleiben.

Zur Erkundung der Altlastensituation wurden Bodenluft-, Boden- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse der Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen zeigen z.T. lokal geringfügig erhöhte Schadstoffgehalte, die für die geplante Nutzung jedoch keine Einschränkung darstellen. Allerdings ist aus Vorsorgegründen von der Grundwassernutzung abzusehen (keine Errichtung von Gartenbrunnen).

Die Bodenuntersuchungen zeigten für den Großteil des Grundstückes keine Auffälligkeiten. Kleinräumige, oberflächennahe Belastungen (z.B. im Bereich der Betriebstankstelle) sind bei der Baureifmachung zu sanieren. Im Rahmen der Aushubmaßnahmen sind verwertbare Auffüllungsmaterialien aufzunehmen und können unter später versiegelten Flächen wieder eingebaut werden. Nicht vor Ort verwertbare Auffüllungen werden extern verwertet oder beseitigt.

Die Gartenbereiche und Grünflächen werden mittels Umlagerung unbelasteter, gewachsener Böden aus dem Baugrubenaushub aufgebaut. Kulturfähige Oberböden sind auf dem Grundstück nicht vorhanden und werden als abschließende Kultivierungsschicht extern angeliefert.

4.4 Schutzgut Wasser

Eine Verbesserung wird durch die Entsiegelung von derzeit versiegelten Flächen hervorgerufen. Hierdurch wird die biotisch aktive Bodenfläche einschließlich sämtlicher Bodenfunktionen wie derjenigen der Niederschlagswasserversickerung verbessert; das führt zu positiven Veränderungen des Bodenwasserhaushalts und der Grundwasserneubildungsrate. Zusätzlich erfolgen Versiegelungen mit wasserundurchlässigen Materialien (Zufahrt Höfmannstraße) um Ausschwemmungen von Schadstoffen aus dem Verfüllungsbereich in den Grundwasserhorizont zu reduzieren bzw. zu unterbinden.

Eine generelle Forderung nach einer wasserdichten Kellerbauweise ist nicht erforderlich. Die Einleitung von Drainagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

Da die geplante Neubebauung überwiegend im Bereich der vorgefundenen Altablagerung liegt, ist eine Niederschlagswasserversickerung nicht möglich. Da ortsnah kein Bachlauf vorhanden ist, muss das Niederschlagswasser in die Mischkanalisation abgeleitet werden.

4.5 Schutzgut Klima / Luft

Das zukünftige Klima im Planungsgebiet – vor allem das Mikroklima – wird sich auf Grund des erhöhten Freiflächenanteils wesentlich verbessern. Die Durchlüftung des Plangebietes entspricht dem heutigen Zustand, da die zukünftigen Baukörper etwa der heutigen Gebäudestellung entsprechen.

4.6 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

Das Ortsbild, welches überwiegend ausschließlich für die direkten Anwohner erlebbar ist, wird durch die geplante Neubebauung erheblich verbessert, da die neuen Wohnhäuser weitgehend von Garten- und Gehölzflächen umgeben sind. Die beiden vorhandenen Grundstückszufahrten bleiben erhalten (an der Feldmannstraße jedoch nur für Notverkehr, Fußgänger und Radfahrer).

Die das Ortsbild prägenden Gehölzstrukturen an der Feldmannstraße bleiben weitgehend erhalten.

5. Darstellung der wichtigsten geprüften Lösungsvorschläge

Eine Prüfung von Alternativen erfolgte im Rahmen verschiedener städtebaulicher Konzeptionen, die jedoch keine grundlegende Veränderung hinsichtlich der Umwelt und ihrer Bestandteile aufweisen.

Eine Alternative zur geplanten Wohnbebauung (z.B. Ausnutzung geringer Baumöglichkeiten in Straßenrandlage) wurde nicht geprüft, da eine vollständige Nutzung des ehemaligen Betriebshofes sowohl aus städtebaulicher als auch aus stadttökologischer Sicht wünschenswert ist. Ein Verzicht auf jegliche Neubebauung, würde zwar die heutige Situation für die benachbarte Wohnbevölkerung spürbar verbessern, jedoch einen Bedarf an

neuen Wohnbauflächen in Oberhausen in sensibleren Landschaftsräumen nach sich ziehen.

6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die dazu dienen, eine Bau- und Nutzungsstruktur, die dem Charakter des Ortsbildes entspricht, zu realisieren (weitgehend autofreie Wohnsiedlung anstelle einer gewerblichen Nutzung in einem Blockinnenbereich). Die Ergebnisse der Betrachtung der Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima/Luft wurden im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zusammengefasst.

Die Errichtung von Wohngebäuden mit Garten- und Grünflächen in einer weitgehend autofrei konzipierten Siedlung führt zu einer deutlichen Verbesserung der ökologischen Situation (heute sind 94 % der Grundstücksfläche versiegelt oder bebaut). Gleichzeitig wird die Bodenfunktion durch Vergrößerung der biotisch aktiven Bodenfläche sowie das Mikroklima deutlich verbessert. Da für die neu mit Wohnhäusern zu bebauenden Bereiche eine Grundflächenzahl von 0,5 bis 0,6 festgesetzt wird, bleiben ca. 40 bis 50 % der gesamten Grundstücksflächen unbebaut. Darüber hinaus werden nach Vorprüfung der örtlichen Gegebenheiten im geplanten neuen Erschließungsraum geeignete Straßenbäume angepflanzt – die vorhandenen Bäume an der Feldmannstraße bleiben erhalten.

Eine Versickerung der Niederschlagswässer ist aufgrund der vorgefundenen Altablagerungen nicht möglich. Der Umgang mit belasteten Aushubmassen und der verbleibenden Altablagerung ist nach Erstellung einer Gefährdungsabschätzung bzw. eines Konzeptes durch die Aufstellung eines Maßnahmenkataloges mit der Benennung entsprechender Sicherungsmaßnahmen geregelt.

Im Bebauungsplangebiet sind keine Beeinträchtigungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm zu befürchten, die zu einer Überschreitung von Orientierungs- und Grenzwerten führen.

Es entstehen keine Eingriffe, die den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen. Im Gegenteil werden nach heutigen Erkenntnissen mit Realisierung der Planung respektable positive Wirkungen auf die Bestandteile der Umwelt einwirken.

E Entwässerung

Das heute zu ca. 94 % bebaute bzw. versiegelte Grundstück ist an die vorhandenen Schmutzwasserkanäle in Feldmannstraße und Höfmannstraße angeschlossen. Da zukünftig eine erhebliche Entsiegelung erfolgt, kann trotz der hydraulischen Belastung der öffentlichen Kanäle laut Aussage von WBO 3 auf eine Rückhaltung von Mischwasser im Baugebiet verzichtet werden (Verbesserung des IST-Zustandes). Hinsichtlich des Allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet selbst wird die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers über ein neu zu erstellendes Kanalsystem (ggf. unter Beibehaltung vorhandener Anschlussleitungen, wenn sie ausreichend dimensioniert und dicht sind) innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen und an das Kanalsystem innerhalb der Feldmannstraße und Höfmannstraße angeschlossen.

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser der angrenzenden Bebauung wird gemäß § 51a Abs. 4 LWG in die bestehende Mischkanalisation eingeleitet. Es handelt sich um ein bereits vor dem 1. Januar 1996 an die Mischwasserkanalisation angeschlossen Grundstück. Eine Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen ist auf den privaten Grundstücksflächen im Plangebiet aufgrund der Bodenproblematik der Altablagerung nicht angeraten.

F Hinweise

Baugrund / Niederschlagsentwässerung

Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücksflächen ist im Plangebiet aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 51a Abs. 4 LWG in die bestehende Mischkanalisation einzuleiten.

Bergbau

Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen. Daher enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan folgenden Hinweis:

„Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen.“

Laut Auskunft der CBB Holding AG als Grubenfeldeigentümer sind zusätzliche Einbauten und Sicherungen gegen Bergbaueinwirkungen nicht erforderlich.

Bodendenkmäler

Es ist nicht gänzlich auszuschließen, dass bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodendenkmäler auftreten. Um diese zu schützen, enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan folgenden Hinweis:

„Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Untere Denkmalbehörde bei der Stadt Oberhausen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Straße 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.“

G Ordnung des Grund und Bodens

Eine Neuordnung der Grundstücke ist nicht erforderlich, da durch den Erwerb der bisher ausnahmslos städtischen Grundstücksflächen durch den Vorhabenträger der Vollzug gesichert ist.

H Kosten

Der Stadt Oberhausen entstehen keine Herstellungskosten, da die Verkehrsflächen auf Kosten des Vorhabenträgers erstellt werden. Entsprechende Formulierungen werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 enthalten sein.

Die Unterhaltungskosten für die Verkehrsfläche belaufen sich auf etwa 10.250,--EUR pro Jahr.

Hierbei handelt es sich um vorläufige Folgekosten, die erst bei Verwirklichung der Maßnahme konkret genannt werden können.

I Flächenbilanz

Plangebiet gesamt:	ca. 11.850 qm	=	100,0 %
davon			
Allgemeine Wohngebiete:	ca. 8.500 qm	=	71,7%
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 2.800 qm	=	23,6 %
Private Parkanlage:	ca. 550 qm	=	4,6 %

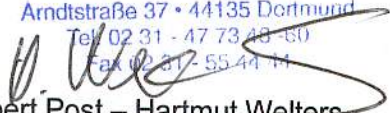
Oberhausen, 01.10.2004

 **Wilma Bauprojekte**
Nordrhein-Westfalen GmbH
Stadionring 16 · 40878 Ratingen
Tel. 0 21 02/156-0 · Fax 0 21 02/156-101

Wilma Bauprojekte NRW GmbH
Vorhabenträger



Post • Welters
Architekten & Stadtplaner
Arndtstraße 37 · 44135 Dortmund
Tel. 02 31 - 47 73 48-60
Fax 02 31 - 55 44 11


Norbert Post – Hartmut Welters
Architekten BDA & Stadtplaner SRL

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359), in der Zeit vom 10.12.2004 bis 10.01.2005 einschließlich öffentlich ausgelegen.



Oberhausen, 11.01.2005

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage

Bereichsleiter - Stadtplanung -

Diese dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359), beigefügte Begründung in der Fassung vom 01.10.2004 ist vom Rat der Stadt am 14.03.2005 beschlossen worden.

Oberhausen, 24.03.2005

Der Oberbürgermeister

Wehling