

BEGRÜNDUNG

zum

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 7

- Kampstraße -

1. AUSFERTIGUNG

Inhaltsverzeichnis:

1. Planbereich
2. Anlaß der Planaufstellung
3. Flächennutzungsplan
4. Ziel und Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplanes
5. Städtebaulicher Entwurf
6. Planinhalt und Festsetzungen
 - 6.1 Bebauung
 - 6.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.1.3 Bauweise
 - 6.1.4 Gestalterische Festsetzungen
 - 6.2 Verkehr
 - 6.2.1 Öffentliche Verkehrsflächen und Erschließung
 - 6.2.2 Ruhender Verkehr
 - 6.3 Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)
7. Kindertageseinrichtung
8. Umweltverträglichkeit
 - 8.1 Bodenbelastungen
 - 8.2 Belange des Immissionsschutzes
 - 8.2.1 Lärmimmissionen
 - 8.2.2 Immissionen durch elektrische und magnetische Felder
 - 8.3 Belange von Natur und Landschaft
 - 8.4 Wasserwirtschaftliche Belange
9. Fläche für Versorgungsanlagen
 - 9.1 Transformatorenstationen
 - 9.2 Block-Heinzkraftwerk
10. Leitungsrechte
11. Flächenbilanz

1. Planbereich

Gemeinde Oberhausen

Gemarkung Osterfeld

Flur 25

Nordwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 574,
nordöstliche Grenze der Flurstücke Nr. 445, 575, 501, 576 und 578,
südöstliche Grenze der Flurstücke Nr. 578, 579 und 580,
nordwestliche Grenze der Flurstücke Nr. 580, 579 und 578,
nach ca. 48 m abknickend in nordwestlicher Richtung auf einen
Punkt, der auf der östlichen Seite der Rübekampstraße ca. 6,00 m
nördlich der Einmündung des Weges von der Kampstraße in die
Rübekampstraße liegt, östliche Seite der Rübekampstraße.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfaßt im wesentlichen das
vorhandene Brachland bzw. Kleingartengelände zwischen der HDO-
Fläche im Südwesten, dem Damm der stillgelegten Werkbahn im
Nordwesten, der Kampstraße im Nordosten sowie der Güterbahn
Rheinischen Straße im Südosten. Das Plangebiet wird in Nord-Süd-
Richtung durch den Jakobi-Kanal zur Grubenentwässerung des
Berwerks Prosper-Haniel geteilt.

Der gesamte Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungs-
planes steht im Eigentum des Vorhabenträgers, der ARGE Basteck &
Wahrhusen.

2. Anlaß zur Planaufstellung

Aufbauend auf die Prognose des Wohnungsbauentwicklungskonzeptes, aus dem Jahre 1993, nach der bis zum Jahre 2004 in Oberhausen ca. 4.700 Wohnungen neu geschaffen werden sollen, ist beabsichtigt, im o. g. Bereich Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau planungsrechtlich zu sichern. Durch diese Baumaßnahme soll ein Beitrag zur Stabilisierung des Wohnstandortes Oberhausen geleistet werden.

Als Arrondierung der Wohnbebauung in Osterfeld und zugleich als Bindeglied zur Landesgartenschau, die hier ihre städtebauliche Verknüpfung über eine nördlich verlaufende Wegeführung zum Volksgarten und zum Volksgolfplatz Jacobi findet, kommt dem Bauvorhaben eine besondere Bedeutung zu.

3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für das Gesamtgebiet der Stadt Oberhausen, der am 10.05.1983 rechtswirksam geworden ist, enthält im Planbereich die Darstellungen Gewerbefläche und Grünfläche (Schutzpflanzung).

Da sich die städtebauliche Konzeption in diesem Bereich geändert hat, ist teilweise eine Umwidmung von bisherigen Nutzungsarten erforderlich. Dementsprechend ist aus formellen Gründen eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig, für welchen in seiner neuen Darstellung Wohnbaufläche, Grünfläche und Fläche für Versorgungsanlagen vorgesehen ist.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepaßt.

4. Ziel und Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Zentrum des Stadtteils Osterfeld sowie zur neuen Landesgartenschau. Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Schaffung von Wohnraum zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs in Zentrumsnähe.

Das momentane Bild des Planungsbereichs stellt sich als nicht mehr genutzte Kleingartenanlage dar.

Das geplante Vorhaben ist nach den §§ 30, 31 und 33 bis 35 des Baugesetzbuches nicht zulässig.

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan soll bis Sommer 1997 das Planungsrecht für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden. Die ARGE Basteck & Wahrhusen als Vorhaben- und Erschließungsträger beabsichtigt mit der Baumaßnahme im Winter 1997 zu beginnen.

5. Städtebaulicher Entwurf

Die geplante Wohnbebauung mit insgesamt ca. 336 Wohneinheiten, davon etwa 300 öffentlich gefördert, soll ein Bindeglied darstellen zwischen der bestehenden Siedlungsstruktur im Randbereich des Stadtteilzentrums Osterfeld und den angrenzenden durch die Landesgartenschau im Zusammenhang neu entstehenden Freiflächenstrukturen.

Vorgesehen ist eine überwiegend dreigeschossige Bebauung plus Staffelgeschoß, die sich klar strukturiert fächerförmig von der Kampstraße in Süd- bzw. Südwestrichtung entwickelt und von der Kampstraße sowie einer neu geplanten Schleifenstraße erschlossen wird. Zur Auflockerung wird die Geschossigkeit in Teilbereichen auf 1 bzw. 2 Vollgeschosse reduziert.

Die vorgesehene Wohnstruktur soll sich entlang der Kampstraße in ihrer Bauweise an der bereits bestehenden Bebauung orientieren und sich in aufgelockerter Form nach Süden zu den neu zu strukturierenden Freiflächen öffnen. Hierbei sind die Wohnbereiche in kleine überschaubare Zonen aufzuteilen, wobei sich die Wohnungen durchweg zu Gärten und begrünter Innenhöfen orientieren sollen.

Der Planbereich wird am Kreuzungspunkt Kampstraße / alte Werkbahn in Nord-Süd-Richtung durch den Jakobi-Kanal zur Grubenentwässerung des Bergwerks Prosper Haniel geteilt. Dieser Entwässerungskanal ist im Vorhaben- und Erschließungsplan von jeglicher Bebauung freigehalten.

Es ist beabsichtigt, den ruhenden Verkehr in ausreichendem Maße und zum größten Teil in Tiefgaragen in den Randbereichen unterzubringen, um das Plangebiet weitgehend autofrei zu halten.

Im Plangebiet werden der Versorgung des Gebietes dienende Dienstleistungen (Läden, Apotheke, Arztpraxen, Café und ein Kindergarten) geschaffen.

6. Planinhalt und Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen richten sich nach § 9, Absatz 1 BauGB sowie den §§ 4, 16 - 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Planungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und dient überwiegend dem Wohnen. Es werden des weiteren der Versorgung des Gebietes dienende Dienstleistungen (Läden, Apotheke, Arztpraxen, Cafe und ein Kindergarten) geschaffen werden.

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche im Plangebiet wird ein Block-Heizkraftwerk errichtet.

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den §§ 16, 17, 19 und 20 Baunutzungsverordnung. Für den gesamten Planungsbereich werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Absatz 4 BauNVO für die Anlage von Garagen und Stellplätzen auf den Grundstücken ist zulässig und wird angewandt, um preisgünstigen Wohnraum durch eine erhöhte Verdichtung etc. zu realisieren und eine Qualitätssteigerung aufgrund der Minimierung oberirdischer Parkplatzflächen zu erzielen. Zur Aufnahme vorhande-

ner Baustrukturen wird die Geschossigkeit auf 1 - 3 Vollgeschosse plus Staffelgeschoß, in Teilbereichen wird zur Auflockerung der Baumasse die Geschossigkeit auf 1 bzw. 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Auf dem 3. Vollgeschoß wird ein Staffelgeschoß aufgesetzt. Der Ausbau von Dachgeschoßflächen oberhalb der Staffelgeschosse ist dabei bei 4 Punkthäusern vorgesehen.

6.1.3 Bauweise

Für den öffentlich geförderten Geschoßwohnungsbau werden insgesamt 9 Wohnblöcke mit jeweils 23 Wohneinheiten sowie 14 Einzelhäuser mit jeweils 7 bzw. 8 Wohneinheiten errichtet. Aus 8 der 9 Wohnblöcke werden in Verbindung mit je einem Einzelhaus insgesamt 4 Wohnhöfe gebildet, die das Plangebiet in überschaubare Zonen gliedern. Die erforderlichen Stellplätze werden größtenteils in Tiefgaragen bzw. einzeln auf dem Grundstück untergebracht. Die frei finanzierte Wohnbebauung wird durch einen segmentförmigen Baukörper mit insgesamt ca. 27 Wohneinheiten sowie Büro- und Gewerbeflächen und einen Kindergarten gebildet.

6.1.4 Gestalterische Festsetzungen

Die gewählten Gestaltungsmaßnahmen sollen besonderen ästhetischen Ansprüchen entsprechen. Darüber hinaus unterstützen sie vor allem die städtebaulich gewünschte Ausprägung von Hofeinheiten mit ihren überschaubaren Zonen.

Die bewusst gewählte Wiederholung von Baukörpern wird durch die Auswahl einer begrenzten, klar umrissenen Anzahl an Gestaltungselementen aufgebrochen. Die baublock- bzw. wohnhofbezogenen

Maßnahmen tragen zu einer erlebbaren Vielfalt, vor allem aber zu einer deutlich ablesbaren Orientierung bei. Die grüngestalterischen Maßnahmen sichern den Freiraum und erhöhen die vorhandene Aufenthaltsqualität.

a) Außenwände

Für die Gestaltung der insgesamt neun Wohnblöcke wird für das Erdgeschoß sowie für das erste Obergeschoß ein Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen Farbtönen verwendet. Für das zweite Obergeschoß wird eine Oberfläche aus hellen, flächig wirkenden Materialien (z. B. Sichtbeton weiß, Trespaplatten, Wärmedämmputz oder Aluminiumpaneele usw.) verwendet. Das Staffelgeschoß kann sowohl in einer Holzkonstruktion als auch in den Materialien des zweiten Obergeschosses ausgeführt werden. Für die 14 Einzelhäuser sowie für die segmentförmige Wohn- und Geschäftshausbebauung wird für das Erdgeschoß bis einschließlich zum zweiten Obergeschoß Verblendmauerwerk in rot bis rotbraunen Tönen verwendet.

Die Staffelgeschosse dieser Gebäude werden in den Materialien der Staffelgeschosse oder der ersten Obergeschosse der Wohnblöcke ausgeführt.

b) Dächer

Für neun Wohnblöcke werden in aneinander gereihter Form wahlweise Sattel- bzw. Sheddächer ausgeführt. Von den 14 Einzelhäusern erhalten vier ein Zeltdach, wodurch eine Zentrierung der vier Wohnhöfe möglich ist. Die restlichen zehn Einzelhäuser erhalten Dachformen entsprechend der Wohnblöcke. Dachgauben sind bei allen Dachformen nicht zulässig.

c) Begrünungsmaßnahmen

Um den Versiegelungsgrad in dem Planbereich so gering wie möglich zu halten, wird für eine großzügige Durchgrünung des Gebietes gesorgt. Die fußläufigen Erschließungswege sowie die Feuerwehrzufahrten und Stellflächen werden mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Materialien ausgeführt. Es ist eine gruppenweise Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern / Heistern im nutzungs-offenen Bereich und am Rand der Spielplätze in Abstimmung mit dem örtlichen Gegebenheiten festgesetzt. Dabei wird mindestens ein Baum (Stammumfang mindestens 14 cm) je 300 m² nicht überbaubarer Fläche sowie mindestens zweimal verpflanzter Heister 100 - 150 sowie verpflanzte Sträucher 100 - 150 auf mindestens 10 % der nicht überbaubaren Fläche vorgesehen.

In den PKW-Stellplatzbereichen werden Pflanzungen von funktions- und standortgerechten Laubbäumen (Hochstämme, Stammumfang 16 - 18 cm) vorgenommen. Art und Anzahl der Bäume richtet sich nach Anzahl und Anordnung der PKW-Stellflächen. Es wird jedoch mindestens ein Baum je fünf Stellplätze angepflanzt. Nutz- und Ziergärten werden mit einheitlichen Abgrenzungen durch Schnitthecken angelegt. Je drei Gartenflächen wird ein standort- und funktionsgerechter Laubbaum (Hochstämme, Stammumfang mindestens 14 cm, sowie Obstbaumhochstämme) angepflanzt. Im Straßenbereich wird je 100 m² versiegelter Fläche mindestens ein funktions- und standortgerechter Baum (Stammumfang 16 - 18 cm) angepflanzt.

Zum Schutz und Erhalt des Baumbestandes entlang der Kampstraße werden mindestens 5 m² große Baumscheiben je Baum vorgesehen. Die Standplätze für Abfallbehälter werden so gestaltet, daß sie durch

eine dreiseitige Umgrenzung von den Straßenverkehrsflächen her nicht eingesehen werden können. Die Umgrenzung wird wahlweise mit einer Hecken- oder Strauchbepflanzung oder einer Mauer im Material des Hauptgebäudes ausgeführt. Es werden private Grünflächen mit Spielbereichen für Kleinkinder sowie einer kind- und spielgerechten Bepflanzung angelegt.

6.2 Verkehr

6.2.1 Öffentliche Verkehrsflächen und Erschließung

Die Erschließung des gesamten Plangebietes ist über die Kampstraße sowie über eine weitere Erschließungsstraße entlang der südlichen Planbereichsgrenze sowie entlang des Jakobi-Kanals gesichert.

Die Anbindung zur Vestischen Straße bzw. zur geplanten Landesgartenschau soll über eine Fuß- und Radwegeverbindung (außerhalb des VEP's) realisiert werden. Die innere Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt über Wohnwege, die hauptsächlich als Rad- und Fußwege genutzt werden sollen, um das Gebiet möglichst autofrei zu halten.

6.2.2 Ruhender Verkehr

Im Planungsbereich werden 498 Park- und Stellplätze angelegt. Davon werden 342 Stellplätze in Form von Tiefgaragen errichtet. Weitere 56 Stellplätze sowie ca. 100 Parkplätze werden entlang der Erschließungsstraße großzügig verteilt.

Durch die Schaffung der o. g. Stellplätze wird ein Stellplatzschlüssel für die Wohnungen von rund einem Stellplatz pro Wohneinheit erreicht, der aufgrund der geringen Distanz zu Einrichtungen der Nahversorgung sowie durch die unmittelbare Anbindung an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs vertretbar ist.

Durch die Anordnung der Tiefgaragen bzw. der Stellplätze in den Randbereichen des Plangebietes mit direkter Anbindung an die Haupteerschließungsflächen wird beabsichtigt, daß der Planbereich möglichst autofrei gehalten werden kann.

Notwendige Park-Stellplätze gesamt:

Wohnungen	309 + 27 =	336 Stellplätze
Kindertages- einrichtung	dreigruppig (75 Plätze)	4 Stellplätze
Dienstleistungen (Büros, Läden)	12 GE (840 m ²)	28 Stellplätze
<u>Gaststätte</u>	<u>1 GE (ca. 100 Sitzplätze)</u>	<u>10 Stellplätze</u>
<u>Gesamt =</u>		<u>378 Stellplätze</u>

Notwendige Besucherparkplätze (öffentlich):

bei 336 WE (25 %) =	84 Parkplätze
Park-/Stellplatzbedarf gesamt	462 Park-/Stellplätze

Park-/Stellplätze geplant:

in Tiefgarage	342 Stellplätze
auf dem Gelände	56 Stellplätze
	100 Parkplätze
gesamt	498 Park-/Stellplätze

6.3 Öffentlicher Nahverkehr

Der ÖPNV wird von der Stadtwerke Oberhausen AG (STO.AG) betrieben.

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV ist über die Buslinien C 92 Am Steinberg, CE 93 Jakob-Blum-Straße, CE 95 Kapellenstraße, 957 Zeche Osterfeld, 958 Zeche Osterfeld, 958 Mergelstraße sowie die Linie 978 Kampstraße gesichert. Die obengenannten Haltestellen des ÖPNV befinden sich im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes, fußläufig ca. 5 bis 10 Minuten.

7. Kindertageseinrichtung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan liegt in einem Bezirk, der ein Defizit an Kindergartenplätze aufweist. Mit Bezug auf den ab 1999 geltenden Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz sieht das vom Rat der Stadt beschlossene Ausbauprogramm für diesen Bereich eine zusätzliche dreigruppige Kindertageseinrichtung, d. h. 75 Plätze vor. Hierin enthalten ist bereits der durch die geplanten Wohnbaumaßnahmen entstehende Bedarf.

Die für die Kindertageseinrichtung notwendige Räumlichkeit mit den dazugehörigen Außenanlagen werden im Bereich des nordwestlich gelegenen Punkthauses und seinem angrenzenden Gebäudeteil realisiert. Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt.

8. Umweltverträglichkeit

8.1 Bodenbelastungen

Die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 7 - Kampstraße - ist mit Gutachten vom 14.09.1995 durch den TÜV Rheinland untersucht und von der Altenlastenstelle bewertet worden. Die auf dem Gelände durchgeführten Sondierungen zeigten oberflächennah Auffüllungen in Form von Bauschutt, Kohlereste, Schlacken und Bergematerial in einer sandigen Grundmasse. Die Untersuchung bezüglich aromatischer Kohlenwasserstoffe (BTEX), Mineralölkohlenwasserstoffe sowie die Untersuchung der Bodenproben auf Schwermetalle haben ergeben, daß eine Nutzung des Geländes als Wohn- und Grünfläche grundsätzlich möglich ist. Ein weitergehender Untersuchungsbedarf ist nicht gegeben. In den Geländebereichen, in denen Hausgärten angelegt werden, in denen

Nutzpflanzenanbau nicht ausgeschlossen werden kann, ist jedoch eine Bodenabdeckung mit 35 cm unbelastetem Boden aufzubringen. Hierzu kann auf dem Gelände anfallender geogener Boden aus einem Tiefbereich > 30 cm verwendet werden. Die genannte Abdeckung ist auf Dauer zu erhalten.

Kinderspielbereiche sind entsprechend den Anforderungen des Erlasses „Metalle auf Kinderspielplätzen“ des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 10.08.1990 zu bauen. Die im Rahmen der Baumaßnahmen anfallenden Auffüllungsböden bzw. die gegebenenfalls abgeschobenen Oberböden können auf dem Gelände verbleiben und zur Profilierung verwendet werden.

Diese zur Profilierung eingesetzten Böden sind mit einer Abdeckung von 35 cm unbelastetem Boden zu versehen. Gegebenenfalls nicht vor Ort zu verwertende Überhangmassen müssen entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen andern Orts verwertet oder entsorgt werden.

In diesem Zusammenhang sind zusätzliche Beprobungen zur Klassifizierung des Materials erforderlich. Zur Gewährleistung der ordnungsgemäßen Ausführung der hier genannten Bodenbewegungen ist eine fachgutachterliche Baubegleitung erforderlich.

Wegen der obengenannten Bodenbelastungen ist die gesamte Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 9, Absatz 5, Nr. 3 Baugesetzbuch als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Darüber hinaus werden durch eine Baulasteintragung Maßnahmen geregelt, nach denen eine Abdeckung der obengenannten Grundstücksflächen mit nachweislich unbelastetem Boden in einer Stärke von 35 cm bzw.

der Abschub des besagten Bodens in einer Stärke von 30 cm, die dauerhafte Gefahrenabwehr sicherstellt.

Eine Grundwasserbelastung in dem Plangebiet selbst ist nicht belegt. Aufgrund der Bedenken der Ruhrkohle Bergbau AG bezüglich einer Grundwasserbelastung im Bereich des vorhandenen Jakobi-Kanals sollte jedoch eine Grundwasserentnahme unterbleiben. Die Unterlassung der Grundwassernutzung wird ebenfalls durch eine Baulasteintragung gewährleistet.

8.2 Belange des Immissionsschutzes

8.2.1 Lärmimmissionen

Durch das Institut für Schalltechnik, Raumakustik und Wärmeschutz Dr.-Ing. Klapdor GmbH (Düsseldorf) ist bezüglich möglicher Lärmimmissionen durch die benachbarten Emissionsquellen Umspannwerk RWE und HDO - Filmcenter eine gutachterliche Beurteilung durchgeführt worden.

Als Richtwerte wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein WA-Gebiet zugrunde gelegt.

Danach sind folgende Werte einzuhalten:

55 dB(A) tags

45 dB(A) nachts für Verkehrslärm

40 dB(A) nachts für Gewerbelärm

Die Ergebnisse der Untersuchung der auf das künftige Baugebiet einwirkenden gewerblichen Schallimmissionen können wie folgt zusammengefaßt werden.

Umspannwerk

Beim derzeitigen Ausbau des Umspannwerkes wird der Orientierungswert für das geplante WA-Gebiet (nachts 40 dB(A) nicht überschritten. Wenn die geplanten beiden zusätzlichen Trafos den vorgesehenen Schalleistungspegel von je 76 dB(A) einhalten, sind auch später keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich; anderenfalls muß der Betreiber der Anlage eine Abschirmung in unmittelbarer Nähe der Trafos sicherstellen.

HDO-Filmcenter

Zur Untersuchung erforderlicher Schallschutzmaßnahmen wurde das HDO-Filmcenter probeweise in Betrieb genommen. Die Messungen ergaben, daß für ein Wohngebäude Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, da der Richtwert von 40 dB(A) (nachts) an der Südseite überschritten wird. Für dieses Gebäude werden daher an der Südseite schallgedämmte Lüftungseinrichtungen sowie Fenster min. der Schallschutzklasse 1 für Schlafräume und Kinderzimmer festgesetzt.

8.2.2 Immissionen durch elektrische und magnetische Felder

Die Technocon GmbH Consultancy & Engineering (Kleve) hat in einer Stellungnahme zur elektromagnetischen Verträglichkeit vom 20.04.1997 untersucht, ob in Gebäuden der geplanten Wohnanlage mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch elektromagnetische Felder, die von der Umspannanlage Oberhausen Osterfeld emittiert werden, zu rechnen ist.

Im Rahmen der Untersuchung sind die Auswirkungen der Quellen Hochspannungskabel, Mittelspannungskabel und Transformatoren diskutiert worden. Es hat sich gezeigt, daß die maximalen Effektivwerte der elektrischen Feldstärke und der magnetischen Flußdichte die entsprechend der 26. BImSchV (26. Verordnung zur Durchführung des Bundes - Immissionsschutzgesetzes-Verordnung über elektromagnetische Felder vom 16.12.1996) zulässigen Grenzwerte unterschreiten.

Es kann somit ausgeschlossen werden, daß in Gebäuden der geplanten Wohnanlage schädliche Umwelteinwirkungen durch elektromagnetische Felder, die von der Umspannanlage Oberhausen-Osterfeld emittiert werden, auftreten.

8.3 Belange von Natur und Landschaft

Die mit den Ausweisungen im Vorhaben- und Erschließungsplan verbundenen unvermeidbaren erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind im Rahmen einer landschaftspflegerischen Beurteilung durch die Ingenieurgesellschaft Niederwemmer, Timm und Suhre mbH (Münster) bewertet worden.

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 5 ha. Es handelt sich um einen siedlungsnahen Bereich, der ehemals als Grabeland / Kleingartenanlage genutzt wurde und im Hinblick auf die städtebauliche Nutzung heute brachgefallen ist. Insgesamt ist das Gebiet als gering bis mäßig strukturiert anzusehen, in Teilbereichen finden sich reicher strukturierte Bereiche mit älteren Einzelbäumen, Obstbäumen und Schnitthecken.

Weitere bedeutsame Bereiche liegen in unmittelbarer Nähe des Bahndamms am nördlichen Rand sowie bedingt auch entlang der südlichen Bahnstrecke.

Entlang der Kampstraße befindet sich eine straßenbegleitende gestalterisch bedeutsame Baumreihe.

Wesentliche Eingriffe sind der Verlust von belebten Böden durch Überbauung mit Wohngebäuden und Verkehrsflächen, der erhöhte oberflächliche Abfluß des Niederschlagswassers durch Versiegelung des Bodens, der kleinräumige Verlust von Landschaftsstrukturen mit Bedeutung für die Avifauna, das Bioklima und das Landschaftsbild sowie die Veränderung der Landschaftsstruktur durch die Anlage einer mehrgeschossigen Bebauung.

Der Verlust und die erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können zum Teil durch die naturnahe Bepflanzung der Grünflächen und Gärten mit Einzelbäumen, Gehölzgruppen und Schnitthecken und die extensive Pflege der Rasenflächen kompensiert werden. Aufgrund der zahlreichen fußläufigen Wegeverbindungen bleibt der Gesamtraum für

Erholungssuchende durchlässig. Die genannten Maßnahmen sind in dem Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.

Eine vollständige Kompensation der erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft ist dennoch innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes - aufgrund des Versiegelungsumfanges - nicht möglich. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von ca. 1 ha.

Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, das verbleibende Defizit durch Maßnahmen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu beheben. Eine Maßnahmenkonkretisierung erfolgt bis zum Satzungsbeschluß im Durchführungsvertrag.

8.4 Wasserwirtschaftliche Belange / Behandlung des Niederschlagswassers

Das Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit nicht der Kanalisation zugeführt, sondern im Sinne des § 51 a LWG versickert werden. Die Baugrunduntersuchung des Erdbaulaboratoriums Ahlenberg ergab allerdings, daß im Planbereich insgesamt von ungünstigen Voraussetzungen für eine oberflächennahe Versickerung von Niederschlagswasser auszugehen ist. Aufgrund der Entwässerungsplanung des Ingenieurbüros Hilpert ist eine Versickerung des Niederschlagswassers jedoch über eine Kombination aus Regenwasser-Speichertanks mit gedrosseltem Ablauf sowie Rohrrigolen, möglich. Das Regenwasser wird zum Auffüllen von Speichertanks verwendet bzw. dem Grundwasser wieder zugeführt. Das Niederschlagswasser von der westlich der Erschließungsstraße liegenden Bebauung, der im Norden liegenden zwei Punkthäuser sowie der Erschließungsstraße aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens wird in den geplan-

ten Schmutzwasserkanal eingeleitet. Dies erfordert den Ausbau einer Haltung als Staukanal mit ca. 100 m³ Nutzinhalt. Der Ablauf muß auf ca. 15 l/s gedrosselt werden.

Die Entlastungswassermenge von jeweils 2 l/s von zwei Blocks und einem Punkthaus im Altlastenbereich im Süd-Osten des Plangebietes wird ebenfalls in den geplanten Schmutzwasserkanal eingeleitet.

Der geplante Schmutzwasserkanal wird somit zum Mischwasserkanal.

9. Flächen für Versorgungsanlagen

9.1 Transformatorenstationen

Im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 7 - Kampstraße - werden drei Flächen für Transformatorenstationen mit einer Größe von 3 x 6 m festgesetzt.

9.2 Blockheizkraftwerk

Zur Versorgung des Plangebietes mit Wärmeenergie wird in der im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Fläche ein Blockheizkraftwerk anstelle von Einzelkessel-Anlagen errichtet. Das Blockheizkraftwerk hat eine Grundfläche von ca. 80 - 100 m², eine Höhe von ca. 3,50 m und dient zur Betreibung der Heizungsanlagen. Es wird mit Gas oder alternativ elektrisch betrieben. Die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes als zentrale Energieversorgung ermöglicht gegenüber Einzelkessel-Anlagen eine Reduktion von Schadstoffimmissionen sowie des Brennstoffbedarfs.

Überschlägige Grundstücksausnutzung und Wohneinheiten

- Wohnbaufläche = Nettobauland	44.955 m ²
überbaute Fläche	17.715 m ²
GRZ ca. 0,4	

Wohn- und Gewerbeeinheiten

2-, 3-, und 4-Pers. Wohnungen, Gewerbeeinheiten
sowie Kindergarten in

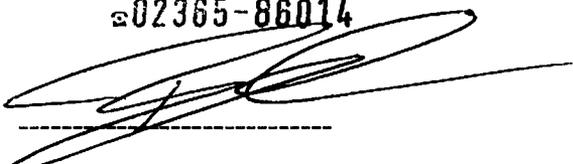
- 22 Mehrfamilienhäusern		309 WE
- 1 Wohn- & Geschäftshaus mit 13 GE (Gaststätte incl. = 1000 m ²) + Kindergarten (0 652,76 m ²) +		27 WE
- insgesamt	13 GE + Kindergarten	336 WE

Marl, den 26. Mai 1997

BASTECK+WARRHUSEN
DAIMLERSTR. 5
45770 MARL
☎02365-86014



M. Wahrhusen



B. Basteck

Anlagen:

1. Grünordnungsplanung des Büros Niederwemmer, Timm und Suhre
2. Baugrunduntersuchung des Erdbaulaboratoriums Ahlenberg
3. Bodengutachten des TÜV-Rheinland
4. Schallschutzgutachten des Instituts für Schalltechnik, Bauakustik und Wärmeschutz Dr.-Ing. Klapdor
5. Entwässerungsplanung des Ingenieurbüros M.-J. Hilpert
6. Stellungnahme zur Elektromagnetischen Verträglichkeit der Technocon GmbH Consultancy Engineering

Gehört zur Verfügung der
Bezirksregierung Düsseldorf
vom 16.12.1997 A.Z. 35.2-15.09
(OB, VEP Nr. 7)

Diese Begründung hat gemäß § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622), in Verbindung mit § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I, S. 1189), und § 2 (3) BauGB-MaßnahmenG, in der Zeit vom 18.08.1997 bis 01.09.1997 öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 03.09.1997

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage



Bereichsleiter Stadtplanung

Gehört zur Verfügung der

Bezirksregierung Düsseldorf

vom 10.12.1997 A.Z. 35.2-15.09
(OB, VEP M:7)

Diese dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 7 gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I, S. 1189) in Verbindung mit § 7 BauGB-MaßnahmenG in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622), beigefügte Begründung in der Fassung vom 26.05.1997 ist vom Rat der Stadt am 20.10.1997 beschlossen worden.

Oberhausen, 21.10.1997

Der Oberbürgermeister



Drescher

Gehört zur Verfügung der
Bezirksregierung Düsseldorf

vom 16.12.1997 A.Z. 35.2-15.09.
(OB, VEP Nr. 7)