

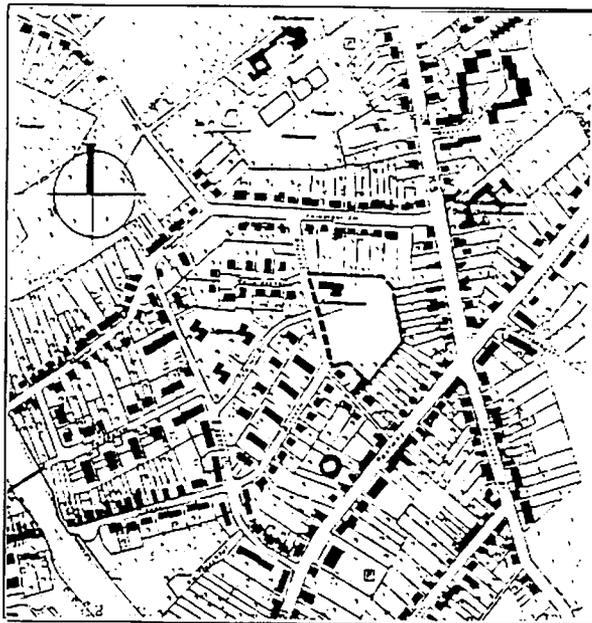
STADT OBERHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 406  
"DIANASTRASSE"

BEGRÜNDUNG

ENTSCHEIDUNG

## 1. AUSFERTIGUNG



STADT OBERHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 406  
"DIANASTRASSE"

BEGRÜNDUNG

ENTSCHEIDUNG

## **1. AUSFERTIGUNG**

Auftraggeber: ARCHPLAN Development GmbH  
Stadtökologische Projektentwicklung  
Gildenstraße 2g  
48157 Münster

Auftragnehmer: ARCHPLAN  
Bau- und Stadtökologische Konzepte  
Gildenstraße 2g  
48157 Münster

Projektleitung: Wilhelm Gryczan-Wiese

Mitarbeiter: Helga Bühlmeyer  
Matthias van Wüllen

 Bau- und Stadtökologische Konzepte  
**ARCHPLAN**

Münster, 30.07.1999

## Inhaltsverzeichnis

1.0	Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes .....	2
2.0	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	2
3.0	Planungsvorgaben .....	2
3.1	Landesplanerische Zuordnung .....	2
3.2	Gebietsentwicklungsplan (GEP) .....	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung .....	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung .....	3
3.5	Weitere Planungen .....	3
4.0	Anlaß und Erfordernis zur Planaufstellung .....	3
5.0	Erläuterung des städtebaulichen Konzeptes .....	4
6.0	Erläuterung der Festsetzungen .....	5
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise .....	6
6.3	Sonstige Festsetzungen .....	7
7.0	Belange des Immissionsschutzes .....	7
7.1	Lärmbelastung .....	7
7.2	Luftbelastung .....	7
8.0	Untersuchung auf Altlasten .....	7
9.0	Auswirkungen auf die Umwelt - Umweltverträglichkeit .....	8
9.1	Belange von Naturschutz und Landschaftspflege .....	8
9.2	Kompensationsmaßnahmen gemäß § 8a BNatSchG .....	12
9.3	Maßnahmen zur Minderung und Kompensation der Eingriffe .....	13
10.0	Verkehrliche Erschließung des Plangebietes .....	13
11.0	Ver- und Entsorgung des Plangebietes .....	14
11.1	Gas, Wasser, Strom .....	14
11.2	Infrastruktur .....	14
11.3	ÖPNV-Anschluß .....	14
11.4	Entwässerung .....	14
11.5	Nahwärme .....	16
12.0	Bodenordnende Maßnahmen .....	16
13.0	Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	16
14.0	Flächenbilanz .....	16
15.0	Wohnbilanz .....	17
16.0	Realisierung der Planung .....	17
17.0	Örtliche Bauvorschriften - Textliche Festsetzungen .....	17
18.0	Hinweise zur Gestaltung und Bebauung der Grundstücke für eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung .....	18

## 1.0 LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Das geplante Baugebiet befindet sich im Norden des Stadtgebietes Oberhausen, im nordöstlichen Bereich des Stadtteils Sterkrade.

Es liegt inmitten des vorhandenen Siedlungsbereiches. Mit dem Baugebiet "Dianastraße" wird eine innerstädtische Brachfläche der Wiedernutzung zugeführt. Die Ausweisung der Fläche als Wohngebiet stellt eine Maßnahme im Sinne der "Innenentwicklung" innerhalb vorhandener Siedlungsbereiche dar.

In Teilbereichen des Gebietes ist z. Zt. eine Nutzung als Spielfläche (Bolzplatz, Seilbahn) möglich.

## 2.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes **Nr. 406 Dianastraße** liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 29 und wird wie folgt begrenzt:

Westliche Grenze des Flurstücks Nr. 750 zur Dianastraße; nördliche, östliche und südliche Grenze des Flurstücks Nr. 750 zu den jeweilig angrenzenden Privatgrundstücken.

Die genaue Abgrenzung ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

## 3.0 PLANUNGSVORGABEN

### 3.1 Landesplanerische Zuordnung

#### Ziele der Stadtentwicklung

Die kreisfreie Stadt Oberhausen liegt im Westen des Ballungsraumes Ruhrgebiet. Sie ist dem Regierungsbezirk Düsseldorf zugeordnet.

Oberhausen ist innerhalb des westlichen Ruhrgebietes in den Verflechtungsbereich der Oberzentren Duisburg und Essen eingebunden.

Mit den umliegenden Zufahrten der Bundesautobahnen A2/3, A42 und A 516 sowie mehreren Bundesstraßen ist Oberhausen sehr gut an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen.

Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung durch die Landesplanung ist die Stadt Oberhausen im LEP NRW vom 11.05.1995 als **Mittelzentrum** dargestellt.

Das Plangebiet liegt im Norden des Siedlungsbereiches Oberhausen.

### 3.2 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 08.07.1986 stellt für das Planungsgebiet "Wohnsiedlungsbereich" (künftig "allgemeiner Siedlungsbereich") dar und ermöglicht im Bereich des Bebauungsplanes **Nr. 406 Dianastraße** die Ausweisung von Wohnbauflächen.

Der Beachtung der Ziele von Raumordnung und Landesplanung bei Erstellung des Bebauungsplanes **Nr. 406 Dianastraße** ist somit genüge getan.

### 3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 10.05.1983 ist der Bereich des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten) dargestellt.

Für die im Nordwesten des Plangebietes gelegene Kindertageseinrichtung der Stadt Oberhausen wurde im Juli 1997 die Planung für eine Erweiterung von drei auf fünf Gruppen erstellt. Der daraus resultierende Flächenanspruch ist somit klar abgrenzbar und beschränkt sich lediglich auf eine Teilfläche des Gesamtgebietes. Die verbleibende Restfläche soll nun - in Anlehnung an die Vorgaben der Landesplanung (GEP), an die umgebende Nutzung und den vor Ort bestehenden Bedarf - zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung (vgl. Kap. 4.0). Es wird eine möglichst zeitnahe Durchführung der Planung und Realisierung angestrebt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepaßt.

### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes **Nr. 406 Dianastraße** besteht der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 21 vom 28.08.1962. Dieser sieht für die städtische Fläche eine Mischgebietsnutzung und für die umliegenden Flächen eine Wohngebietsnutzung vor.

Die Festsetzungen entsprachen der zum Zeitpunkt der Planaufstellung prägenden industriellen/gewerblichen Nutzung des Gebietes. Durch die veränderten Rahmenbedingungen - sprich: Aufgabe der industriellen/gewerblichen Nutzung - haben sich auch für das Plangebiet andere Zielsetzungen ergeben. In Anlehnung an die umliegend prägende Wohnbebauung soll hier ebenfalls ein Wohngebiet ausgewiesen werden. Diese vorgesehene Änderung der Planungsgrundzüge bedingt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes **Nr. 406 Dianastraße**.

### 3.5 Weitere Planungen

Der Landschaftsplan ist durch den Bebauungsplan **Nr. 406 Dianastraße** nicht betroffen. Im Rahmen der Voruntersuchungen zur Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes hat der Fachbereich 2-2-10 (Ökologische Planung) der Stadt als „Untere Landschaftsbehörde“ im Oktober 1995 eine Umwelterheblichkeitsprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in die Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan miteingeflossen sind (vgl. Kap. 9). Weitere Planungen im Gebiet bestehen nicht.

## 4.0 ANLASS UND ERFORDERNIS ZUR PLANAUFSTELLUNG

Der Bebauungsplan **Nr. 406 Dianastraße** entspricht den Zielvorstellungen der Stadt, im Siedlungsbereich durch Erschließung von bisher nicht genutzten Flächen Möglichkeiten zur weiteren Wohnraumschaffung eröffnen zu können.

Für das Gebiet der Stadt Oberhausen liegt ein **dringender Wohnbedarf der Bevölkerung** vor. Wie im Bericht "Wohnen in Oberhausen" des Ausschusses Planen, Bauen und Wohnen des Rates der Stadt vom September 1997 festgestellt wurde, standen Anfang 1997 den 223.884 Einwohnern in 100.598 Wohnungen 7.276.200 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 32,5 m<sup>2</sup> je Einwohner liegt man damit 9 % unter dem Landesdurchschnitt (35,6 m<sup>2</sup> je Einwohner). Laut Bericht müsste man - um den Durchschnittswert zu erreichen - ca. 690.000 m<sup>2</sup> zusätzliche Wohnflächen zur Verfügung stellen. Die städtische Wohnbedarfsanalyse aus dem Jahre 1993 hat einen Fehlbedarf von ca. 4.700 Wohnungen ergeben. Trotz des Baus von ca. 500 Wohnungen im Jahr ist - aufgrund des anhaltenden Nachfragetrends - von einem heutigen Fehlbedarf von 3.000 und 4.000 Wohnungen in Oberhausen auszugehen.

Abgesehen von diesem statistischen Wert hat sich die Stadt Oberhausen das Ziel gesetzt, durch stärkere Steuerung der Wohnungsbautätigkeit eine möglichst ausgewogene Mischung der Sozialstruktur unter Berücksichtigung der Belange aller Bevölkerungsgruppen zu erreichen. Im Marktsegment des "Eigengenutzten Wohnungsbaus" besteht - neben der Nachfrage nach gehobenem Wohnungsbau im Einzel- und Doppelhausbereich mit Grundstücksgrößen von mehr als 400 m<sup>2</sup> - vor allem der Wunsch, durch entsprechende Modellprojekte und Programme den Eigenheimbau auch für einkommensschwächere Bürger zu ermöglichen. Hierbei sind vor allem auch junge Familien mit Kindern zu berücksichtigen. Letztlich soll durch verstärkte Baulandbereitstellung insgesamt das Angebot für den Bedarf aller Nachfragegruppen erweitert werden.

Durch diesen Bebauungsplan wird nicht nur der Bau von ca. 23 Wohneinheiten ermöglicht, durch einen zusätzlich abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Projektentwickler soll auch die zügige Realisierung der Maßnahme gesichert werden.

Das Bebauungsplanverfahren ist durch Aufstellungsbeschluß des Rates der Stadt vom 09.09.1996 formal eingeleitet worden. Grundlage des Verfahrens ist - aufgrund des vorhandenen dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung - das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993. Gemäß § 243 Abs. 1 i. V. m. § 233 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 wird das Verfahren auf der Rechtsgrundlage der Einleitung weitergeführt.

Das Bebauungsplanverfahren ist u. a. gemäß § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG insoweit zu erleichtern, daß die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 bis auf zwei Wochen verkürzt wird.

## 5.0 ERLÄUTERUNG DES STÄDTEBAULICHEN KONZEPTE

Die Ausweisung von Wohngebieten steht heute - mehr denn je - im Spannungsfeld zwischen den steigenden Wohnflächenansprüchen des Menschen und den Erfordernissen des schonenden Umgangs, des Erhalts und der Entwicklung von Natur und Landschaft. Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, durch entsprechende Maßgaben diese Eckpunkte weitestgehend miteinander in Einklang zu bringen.

Basierend auf dem Grundkonsens eines kosten- und flächensparenden Bauens wird hier eine Wohnsiedlung mit hoher Wohnqualität und naturnah gestaltetem Wohnumfeld für ca. 23 Wohneinheiten geplant. Das städtebauliche Konzept mit- samt seinen ökologischen Anforderungen wie minimierten Erschließungsflächen, Gebäudeausrichtung und den entsprechenden Vorgaben und Festsetzungen des Bebauungsplanes bietet - aufgrund seiner Lage inmitten des bestehenden Siedlungsbereiches - eine ideale Siedlungsergänzung im Sinne der - auch von der Landesregierung propagierten - "Innenentwicklung". Durch Nutzung dieser innerstädtischen Brachfläche wird einer weiteren Inanspruchnahme und Zerschneidung des Freiraumes entgegengewirkt. Folgewirkungen der Planung - wie die Zunahme von Verkehrsbewegungen oder die Abdeckung der Infrastrukturbedarfe - können innerhalb der bestehenden Strukturen aufgefangen werden. So werden Umwelt- und Naturbelange geschützt.

Durch die angedachte Verwendung der durch den Einsatz nachwachsender Rohstoffe umweltschonenden Holzrahmenbauweise, die Verwendung von Cellulose- dämmung als Recyclingprodukt - bei Wahrung des Niedrigenergiehausstandards - und unter Beachtung der o. g. Maßgaben ermöglicht dieser Bebauungsplan die Schaffung einer zukunftsweisenden Wohnsiedlung mit Modellcharakter für die Stadt Oberhausen.

Das Baugebiet wird an die westlich verlaufende Dianastraße angebunden und durch eine Sammelstraße sowie vier Wohnwege erschlossen. Außerdem ist eine weitere fußläufige Anbindung von der Dianastraße zur im Baugebiet geplanten Kinderspielfläche vorgesehen.

Die als Gemeinschaftsflächen vorgesehenen Bereiche unterteilen sich in Grün- flächen, Spielflächen und eine gemeinsame Carportanlage.

Das städtebauliche Konzept sieht für die geplanten Gebäude eine Nord- bzw. Nordosterschließung vor, so daß der größte Teil der Aufenthaltsräume nach Süden bzw. Südwesten orientiert ist. Es ergibt sich für alle Grundstücke eine klare Trennung zwischen (halb-)öffentlichem Bereich zur Eingangsseite und privatem Bereich zum Garten hin.

## 6.0 ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und um die Be- lange aller Betroffenen ausreichend berücksichtigen zu können, wird die Aufstel- lung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB erforderlich.

Damit eine sinnvolle und auch in gestalterischer Hinsicht befriedigende Lösung erreicht wird, enthält der Bebauungsplan rechtsverbindlich wirkende Festsetzun- gen.

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet soll zukünftig überwiegend für Wohnzwecke genutzt werden und wird dementsprechend als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Diese Festsetzung entspricht dem Charakter des Plangebietes als Siedlungsbereich und folgt der Zielsetzung, hier Wohnbauflächen zu schaffen. Für die bestehende Kindertageseinrichtung inklusive geplanter Erweiterung samt Außenflächen wird zudem die Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche vorgenommen, so daß Bestand und Erweiterung planungsrechtlich abgesichert sind.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grund- und Geschößflächenzahl (GRZ und GFZ) sowie der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Es wird eine GRZ von 0,4 und eine entsprechende GFZ von 0,8 festgelegt. Grundlage dieser Festsetzung ist die Lage des Gebietes inmitten des städtischen Raumes im Ballungraum Ruhrgebiet. Durch eine so mögliche angemessene Verdichtung wird die bestmögliche Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche unter Beachtung der städtebaulichen Verträglichkeit gewährleistet. Dies entspricht dem der Planung zugrundeliegenden Grundsatz einer flächensparenden Bebauung.

Für den Bereich der neugeplanten Wohnbebauung werden überdies folgende Festsetzungen getroffen:

Die zwingende Zweigeschossigkeit entspricht ebenfalls dem Grundsatz des kosten- und flächensparenden Bauens (bestmögliche Ausnutzung der Wohnfläche) und berücksichtigt durch Festlegung einer maximalen Firsthöhe von 11,00 m zugleich, daß unverträgliche Höhenverhältnisse ausgeschlossen werden können. So wird die bestmögliche Ausnutzung der Wohnfläche innerhalb der Zweigeschossigkeit zusätzlich unterstützt und eine städtebauliche Verträglichkeit der inneren Gestaltungsstruktur des Neubaubereiches gewährleistet.

Als Dachformen werden Sattel- und Pultdächer zugelassen. Dies ermöglicht eine Gestaltung im Rahmen der "traditionellen" Bebauung, läßt zugleich aber auch eine "modernere" Gestaltung zu. Die Dachneigung kann zwischen 5 und 45 Grad betragen, so daß die Möglichkeit einer guten Ausnutzung des zweiten Geschosses als Vollgeschöß erhalten bleibt und - falls es entsprechend gewünscht wird - eine Dachbegrünung erfolgen kann.

Für die Fläche des Kindergartens werden - entsprechend Bestand und Erweiterungsplanung - folgende Festsetzungen getroffen:

Zur planerischen Absicherung des bestehenden Gebäudes und seiner geplanten Erweiterung wird ein Höchstmaß von einem Geschöß und als Dachform das Flachdach festgesetzt.

### 6.3 Sonstige Festsetzungen

Für das Bebauungsplangebiet gelten ferner textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, die aus dem Bebauungsplan zu entnehmen sind. Sie sind erforderlich, um über die zeichnerischen Festsetzungen hinausgehende Regelungen zur Nutzung der Grundstücke zu formulieren.

Sie gelten - soweit nicht anders festgelegt - lediglich für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA).

Sie betreffen gestalterische Inhalte (Dachgauben, Baumaterialien, Doppelhäuser und Hausgruppen nur mit gleicher Dachform, Gestaltung der Stellplätze und Carports etc.) oder beziehen sich direkt auf die planerische Umsetzung der gutachterlichen Ergebnisse und ihrer Abwägung (Festsetzungen z. B. zu Pflanzgeboten etc./Grünordnungsplan oder zur Entwässerung).

## 7.0 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

### 7.1 Lärmbelastung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt keinen nennenswerten Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen. Aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Auch durch die im Entwurf vorgesehenen Wohneinheiten und das damit verbundene höhere Verkehrsaufkommen werden keine maßgeblichen Lärmbelastungen hervorgerufen.

### 7.2 Luftbelastung

Zur Luftbelastung liegen Messungen der Landesanstalt für Immissionsschutz aus dem Jahre 1992 vor. Alle Meßergebnisse liegen deutlich unterhalb der Immissionsgrenzwerte nach TA-Luft und bewegen sich im Bereich bzw. unterhalb der für die Stadt Oberhausen ermittelten Durchschnittswerte.

Die Werte lassen für alle beschriebenen Stoffkomponenten eine kontinuierliche Verbesserung der Belastungssituation erkennen.

## 8.0 UNTERSUCHUNG AUF ALTLASTEN

Der nordwestliche Teil des Plangebietes - hauptsächlich im Bereich des Kindergartens - ist Teil einer Altlastenverdachtsfläche. Auf dieser Fläche war bis ca. 1913 eine Ziegelei in Betrieb.

Vom Ingenieurbüro Dr. Tillmanns und Partner GmbH, Düsseldorf, ist im Mai 1997 eine Untersuchung der Altlastenverdachtsfläche sowie die Prüfung des Plangebietes auf immissionsbedingte Bodenbelastungen durchgeführt worden. Die Untersuchungen ergaben, daß keine auffälligen Belastungen vorliegen. Aus gutachterlicher Sicht sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich. Auch im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung ergeben sich keine Einschränkungen. Das Gutachten ist als **Anlage 2** dieser Begründung beigelegt.

## 9.0 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT - UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und zu entwickeln, ist einer der Grundsätze der Bauleitplanung. Ziel der Planung ist es daher, einerseits dem dringenden Bedarf an neuen Wohnungen nachzukommen und andererseits den Eingriff in den Naturhaushalt möglichst gering zu halten.

Aufgrund seiner Festsetzungen bereitet der Bebauungsplan einen Eingriff im Sinne des § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vor. Der Bebauungsplan muß planerische Vorsorge für eine weitestmögliche Vermeidung von Beeinträchtigungen und deren Ausgleich bzw. Ersatz treffen.

Um den aus den Bebauungsplan resultierenden Eingriff beurteilen zu können, wurde vom Büro für Landschaftsplanung Nowak, Dortmund, ein Grünordnungsplan erstellt, in dem auch der Eingriff bewertet und bilanziert wurde (s. **Anlage 1**).

### 9.1 Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Die mit den Ausweisungen im Bebauungsplan verbundenen unvermeidbaren erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind im Rahmen einer landschaftspflegerischen Beurteilung bewertet worden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 1,2 ha, von der ca. 0,9 ha für die Neuausweisung von Wohnbaufläche inklusive Verkehrserschließung sowie privaten Stellplatz- und Grünflächen beansprucht werden.

Der Bereich des Bebauungsplanes bietet heute - neben der Kindergartenfläche im Norden des Gebietes - die Möglichkeit zur Nutzung als Spielfläche (vgl. Kap. 1.0).

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich des Stadtgebietes und somit außerhalb des Landschaftsplangeltungsbereiches.

Durch die geplante Bebauung werden Biotoptypen mittlerer Wertigkeit - wie Brombeerbüsche und Trittrasen - sowie ausdauernde Ruderalfluren und standorttypische Gehölzbestände hoher Wertigkeit in Anspruch genommen.

Der Kompensationsbedarf für die durch die geplanten Baumaßnahmen entstehenden Beeinträchtigungen wurde in Anlehnung an Adam, Nohl, Valentin (1986) ermittelt.

Dabei wird grundsätzlich der heutige Zustand des Gebietes mit den nach Umsetzung der Planung zu erwartenden Verhältnissen verglichen. Da - wie in Kapitel 3.4 dieser Begründung ausgeführt - bereits ein rechtsgültiger Bebauungsplan für das Gebiet besteht, wird der nach diesem Planungsrecht bereits mögliche Eingriff auf den durch die Neuplanung ermöglichten Eingriff angerechnet.

Die Bilanzierung ergibt für den Vergleich Realbestand und Planung nach Bebauungsplan **Nr. 406** unter Anrechnung des gemäß Bebauungsplan vom 28.08.1962 bereits zulässigen Eingriffs ein Flächenbedarfsdefizit von 2.770 Punkten bzw. m<sup>2</sup>, so daß der geplante Eingriff nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden kann.

Der Kompensationsbedarf außerhalb des Plangebietes liegt demnach bei knapp 0,3 ha Kompensationsfläche (vgl. Tabelle 1, folgende Seite).



### 9.1.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebot kommt der Bebauungsplan durch den Erhalt folgender Strukturen nach:

- Amerikanische Eiche (Kindergarten)
- Bruchweide (Südlich des nördlichen Baufensters zur Dianastraße)
- Gehölzbestand am Südrand des Gebietes
- Bepflanzung der Grundstücksgrenze des Kindergartens im Süden und zur Dianastraße
- Gehölzbestand aus Sand-Birke und Berg-Ahorn im Norden
- sonstige heimische Laubgehölze im Gebiet (nicht verortet), sofern diese nicht durch die Baumaßnahmen betroffen sind.

Zur Minderung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, insbesondere zur Berücksichtigung des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, wird als Grundflächenzahl (GRZ) für den gesamten Geltungsbereich 0,4 festgesetzt. Gemäß Punkt 5.4 der textlichen Festsetzungen sind - soweit Einzel- oder Doppelhäuser erstellt werden - auch Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO darauf anzurechnen bzw. versickerungsfähig und somit nicht voll versiegelt auszugestalten. Der dann verbleibende Flächenanteil von 60 % der Grundstücksflächen wird unversiegelt gehalten und gärtnerisch genutzt. Zur weitestgehenden Vermeidung einer Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes wird das im Gebiet anfallende Regenwasser - soweit möglich - zur Versickerung gebracht.

Gemäß Punkt 2.2 der textlichen Festsetzungen sind die einzelnen Grundstücke - mit Ausnahme der jeweiligen Terrassenbereiche, wo aus Gründen des Nachbartschutzes auch technische Einfriedungen bis zu einer Länge von 4 m ermöglicht werden - zur Gewährleistung des Individuenaustausches bodengebundener Tierarten mit lebenden Hecken einzufrieden.

Damit auch die späteren Gartenflächen von der heimischen Tierwelt als Lebensraum angenommen werden können, wird in Punkt 4.1 der textlichen Festsetzungen eine Bepflanzung der Gärten mit heimischen Gehölzen und Obstgehölzen vorgeschrieben.

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse sind gemäß Punkt 4.4 der textlichen Festsetzungen die gedeckten Carports - gemäß den Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen - mit einer Dachbegrünung zu versehen. Zudem wird - in Abstimmung mit der späteren Gebäudegestaltung - innerhalb der Empfehlungen und Hinweise zum Bebauungsplan (siehe Anlage 3) eine anteilige Begrünung der Gebäudewände empfohlen.

Zusätzlich ist entlang der Erschließungsstraße eine Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen (Stammumfang 18/20) vorgesehen.

Schließlich sind - zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse - innerhalb der Empfehlungen und Hinweise Informationen zu passiven und aktiven Energieeinsparungsmöglichkeiten enthalten. Gekoppelt mit der - als Flächenausweisung vorgehaltenen - Möglichkeit zur Versorgung des Baugebietes über ein Blockheizkraftwerk sind so weitere Verringerungen des Energieverbrauches möglich.

Gemäß Punkt 5.4 der textlichen Festsetzungen sind Carport- und Stellplatzzufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten. Die Stellplätze sind - gemäß Punkt 1.5 - mit heimischen Anpflanzungen einzugrünen.

Der in der dieser Begründung als Anlage 1 beigefügte Grünordnungsplan enthält eine Pflanzliste, die Angaben zur heimischen Pflanzenverwendung gibt. Auf sie wird verwiesen.

## **9.2 Kompensationsmaßnahmen gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz**

Zur Kompensation der mit den Ausweisungen verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden die im folgenden genannten Maßnahmen über Festsetzungen gesichert. Sämtliche Kompensationsmaßnahmen werden dauerhaft erhalten und gepflegt, eventuelle Ausfälle ersetzt.

### **9.2.1 Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Baugrundstücke**

~~Der außerhalb des Bebauungsplangebietes notwendig werdende Kompensationsbedarf aufgrund der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft beziffert sich auf rd. 2.770 m<sup>2</sup>.~~

~~Die notwendige Flächenzuweisung und inhaltliche wie zeitliche Durchführung der Maßnahmen wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bis zum Satzungsbeschluß verbindlich geregelt.~~

~~Die Durchführung der Maßnahmen wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Oberhausen und dem Investor gesichert.~~

Siehe Fortschreibung der Begründung vom 30.07.1999 (Seite 20).

### **9.2.2 Kompensationsmaßnahmen auf den Baugrundstücken**

Aufgrund der überschaubaren Größe und innerstädtischen Lage des Plangebietes, die im Rahmen einer verträglichen Verdichtung möglichst umfassend zur Deckung des Wohnbedarfes genutzt werden soll, werden innerhalb des Bebauungsplanes lediglich Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen festgesetzt (vgl. Kap. 9.1.1). Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden - wie in Kap. 9.2.1 dargestellt - auf der externen Ausgleichsfläche umgesetzt.

### 9.3 Maßnahmen zur Minderung und zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft im Bebauungsplan Nr. 406 - Dianastraße -

• Private Gärten auf derzeitiger Fläche ca. 60 % 3.755 m <sup>2</sup> in Wertstufe 2	3.755 m <sup>2</sup>
• Versickerungsflächen Fläche Wiesenmulde 100 m <sup>2</sup> in Wertstufe 3	100 m <sup>2</sup>
• Bepflanzungen mit hochstämmigen Bäumen, Stammumfang 18/20, Fläche 244 m <sup>2</sup> in Wertstufe 3	244 m <sup>2</sup>
• Spielplatzfläche mit Scher- und Trittrasen, Fläche 261 m <sup>2</sup> in Wertstufe 1	261 m <sup>2</sup>
• Bebaute Fläche mit Dachbegrünung 360 m <sup>2</sup> in Wertstufe 0,5	360 m <sup>2</sup>
• Stellplätze mit Schotterrasen und Versickerung 174 m <sup>2</sup> in Wertstufe 0,5	174 m <sup>2</sup>
• Versiegelte Fläche mit Versickerung 1.460 m <sup>2</sup> in Wertstufe 0,25	1.460 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Σ Kompensation im Gebiet	6.354 m <sup>2</sup>
• Zusätzlicher Kompensationsbedarf	2.770 m <sup>2</sup>

### 10.0 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES

Die Haupterschließung erfolgt über eine neu anzulegende Straße, die südlich des Kindergartens in das neue Wohngebiet führt. Von dieser Straße zweigen Wohnwege zur Erschließung der einzelnen Gebäude ab.

Durch dieses System wird jeglicher Durchgangsverkehr aus dem Gebiet ferngehalten. Die Festsetzung der gesamten Innenerschließung als "Verkehrsberuhigter Bereich" und der anvisierte niveaugleiche Ausbau der Straßenfläche ermöglichen zudem den gleichberechtigten Zugang aller Verkehrsteilnehmer zum Straßenraum.

Eine ausreichende Zahl von Stellplätzen bzw. Carports und öffentlichen Parkplätzen ist in dezentralen Anlagen seitlich der Haupterschließung angeordnet. So werden die Wohnwege weitgehend vom Pkw-Verkehr freigehalten, gewinnen als Aufenthaltsräume an Qualität und fördern die Minimierung der Erschließungsflächen.

Durch den niveaugleichen Ausbau der Straßenflächen und die Größe des Gebietes sind zusätzliche Fuß- und Radwegeverbindungen im Gebiet nicht vonnöten.

## 11.0 VER- UND ENTSORGUNG DES PLANGEBIETES

### 11.1 Gas, Wasser, Strom

Die Trinkwasser, Gas- und Stromversorgung erfolgt durch die zu erweiternden Netze der Versorgungsträger. Ebenso ist eine Erweiterung des Kommunikationsnetzes vorgesehen.

### 11.2 Infrastruktur

Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sind umliegend in ausreichendem Maße vorhanden. Diese können auch zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreicht werden.

Zusätzlich wird in das Plangebiet ein gemeinschaftlicher Spielplatz integriert um den durch die Planung entstehenden Neubedarf zu decken.

### 11.3 ÖPNV-Anschluß

Über die südlich des Plangebietes gelegene Haltestelle "Dragonerstraße" und die dort verkehrenden Linien 976, 956 und CE 94 ist das Plangebiet gut an die Versorgung des ÖPNV angebunden.

### 11.4 Entwässerung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann durch Anschluß an das vorhandene Kanalnetz entsorgt werden. Vorgesehen ist ein Anschluß an die Mischkanalisation in der Tilsiter Straße über die Dianastraße. Die weiteren Einzelheiten und die technische Ausgestaltung werden im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung behandelt.

Entsprechend der Novellierung des Landeswassergesetzes (LWG) vom 07.03.1995 ist anfallendes Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten (gem. § 51a LWG).

Um die Möglichkeiten - und ggf. Grenzen - für eine Versickerung des anfallenden Regenwassers vor Ort beurteilen zu können, wurde im Mai 1998 vom Büro für Landschaftsplanung Nowak, Dortmund, ein entsprechendes Entwässerungskonzept erstellt, das in seinen Ergebnissen Bestandteil des Grünordnungsplanes ist (siehe **Anlage 1**).

Grundlage dieses Konzeptes sind die Bodengutachten des Erdbaulabors Borchert, Essen, vom November 1996 und des Ingenieurbüros Winkelmann, Münster, vom September 1997 sowie die eigenen Versickerungsversuche des Büros Nowak, Dortmund, vom November 1997 (Ergebnisse sind Bestandteil des Grünordnungsplanes, siehe **Anlage 1**).

Im Ergebnis der Untersuchungen läßt sich festhalten, daß eine Versickerung - zumindest in Teilbereichen - grundsätzlich möglich ist.

Aufgrund der heterogenen Bedingungen (im Norden ist der Durchlässigkeitsbeiwert etwas schlechter, im Süden und Westen besser) sind die Versickerungsbeiwerte einem Schwankungsbereich unterworfen. Insgesamt ist ein Versickerungsbeiwert von  $5,0 \cdot 10^{-5}$  jedoch gerechtfertigt.

Für die Versickerung können zwei Bereiche im Gebiet unterschieden werden:

#### **1. Der nördliche Bereich:**

Dieser Bereich ist für eine Versickerung problematisch. Die Mächtigkeit des Grundwasserleiters ist nur gering (bis 2,5 m). Er besteht aus vorwiegend schluffigen Sanden mit einer Durchlässigkeit von ca.  $10^{-5}$  m/s.

#### **2. Der südliche Bereich:**

Hier sind die Versickerungsverhältnisse günstiger. Der höchste ermittelte Grundwasserstand lag bei 3,4 m unter Flur. Im niederschlagsarmen Jahr 1996 wurde an dieser Stelle sogar bis zu 4,5 m unter Flur kein Grundwasser angetroffen.

Zusammenfassend wurde festgestellt, daß die Versickerungsmöglichkeiten im Norden etwas ungünstig, im Süden jedoch als günstig zu beurteilen sind.

Auf der Grundlage der Untersuchungen und entsprechenden Berechnungen (vgl. Anlage 1) ergibt sich folgendes Regenwasserentwässerungskonzept:

Die Grundwasseroberfläche hat ein Gefälle nach Süden zu den angrenzenden Grundstücken und nach Westen zur Dianastraße hin. Über die oberflächennahen Grundwasserleiter wird das Niederschlagswasser in diese Richtungen abgeführt. Das Gefälle des Geländes setzt sich nach Süden und Westen fort. Die Geländeneigung kann mit 1 bis 2 % angegeben werden.

Das Regenwasser der Dachflächen wird über eine Filtereinrichtung (Laub- und Sandfang) geleitet und danach - entsprechend dem vorgesehenen Gesamtkonzept für dieses Baugebiet - im Gebäude genutzt. Bei anhaltenden Niederschlägen werden die Überläufe einer Rigolenversickerung zugeführt. Für den Fall, daß sich auch die Speicherkapazität des Rigolensystems erschöpft, ist ein Überlauf in den Mischwasserkanal vorgesehen.

Das Regenwasser der Verkehrsflächen sollte grundsätzlich nur über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden. Die natürlichen Filtereigenschaften des Bodens (Wurzelraumentzung) sollen zur Dekontamination von Ölrückständen und anderen Schadstoffen genutzt werden. Eine vergleichbare Funktion erfüllt der geplante Straßenaufbau, der mit einem versickerungsfähigen Pflaster ausgestattet werden soll (z. B. Geostone SL o. ä.).

Bei Starkregenereignissen wird das Wasser über ein Rinnensystem dem Mischwasserkanal zugeführt.

Nähere Einzelheiten zur Dimensionierung der Rigolen bzw. Mulden sind dem im Grünordnungsplan enthaltenen Entwässerungskonzept zu entnehmen (**Anlage 1**). Die Eckpunkte des Konzeptes sind - soweit im Rahmen des Bebauungsplanes möglich und nötig - durch entsprechende Festsetzungen zur Versickerung der Dach- und Verkehrsflächen, der Geländemodellierung, der Dachbegrünung sowie der Versiegelung - verbindlich festgelegt worden.

Die letztendliche technische Ausgestaltung obliegt den weiteren Fachplanungen.

### 11.5 Nahwärme

Es ist angedacht, im Sinne des ökologischen Modellcharakters der Planung für die gesamte Wohngruppe von ca. 23 WE ein gemeinsames Nahwärmesystem - ggf. über ein Blockheizkraftwerk - zu installieren.

Grundlage für ein solches Versorgungssystem ist der Nachweis der Wirtschaftlichkeit gegenüber einer konventionellen Versorgung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes treffen für den hierdurch entstehenden Flächenbedarf entsprechende Vorkehrungen.

### 12.0 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Der Zuschnitt der Grundstücke und die derzeitigen Besitzverhältnisse machen zur Durchführung der Planung und zur Verwirklichung ihrer Zielsetzungen eine Neugestaltung der Grundstücke und eine Teilung der Gesamtfläche Flur 29, Flurstück Nr. 750 erforderlich. Die Neuordnung wird auf privater Basis angestrebt und durchgeführt.

### 13.0 DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan werden die für die Denkmal- und Bodendenkmalpflege zuständigen Fachbehörden beteiligt.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine Denkmäler vorhanden oder bekannt.

### 14.0 FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,2 ha und gliedert sich wie folgt:

-	Allgemeine Wohngebiete	ca.	0,60 ha	ca.	50,0 %
-	Verkehrsflächen	ca.	0,15 ha	ca.	12,5 %
-	Stellplätze/Carports	ca.	0,11 ha	ca.	9,2 %
-	Private Grünflächen	ca.	0,04 ha	ca.	3,3 %
-	Fläche für Gemeinbedarf (Kiga)	ca.	0,30 ha	ca.	25,0 %
Σ	Geltungsbereich gesamt	ca.	1,20 ha	ca.	100,0 %

## **15.0 WOHNBIlanz**

Aufgrund der auf Basis des Bebauungsplanes vorgesehenen Bebauungsvorschläge können z. B. 23 Wohneinheiten in Reihenhäusern entstehen.

Bei einer angenommenen Belegungsziffer von 2,7 Personen je Wohneinheit wird mit Realisierung der Planung neuer Wohnraum für ca. 60 Bewohner geschaffen.

## **16.0 REALISIERUNG DER PLANUNG**

Zur Realisierung der Planung wird - so die Planung Rechtskraft erlangt - zwischen der Stadt Oberhausen und der ARCHPLAN Development GmbH ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Die aufgrund einer Kostenschätzung ermittelten Erschließungskosten werden auf die erschlossenen Baugrundstücke umgelegt.

## **17.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Für das Bebauungsplangebiet gelten textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, die aus dem Bebauungsplan zu entnehmen sind. Sie sind erforderlich, um über die zeichnerischen Festsetzungen hinausgehende Regelungen zur Nutzung der Grundstücke zu formulieren. Ferner haben sie tlw. stadtgestalterische Inhalte.

Die textlichen Festsetzungen betreffen u. a. die Ausnahmeregelungen zur Überschreitung der Baugrenzen oder die Zulässigkeit von Nebenanlagen. Ferner enthält der Bebauungsplan landschaftspflegerische Festsetzungen, die aus dem Grünordnungsplan abgeleitet sind. Das Erfordernis der Festsetzungen wird auch an anderer Stelle in dieser Begründung dargelegt.

Weitere textliche Festsetzungen sind als Gestaltungsvorschriften gem. § 9 in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NW vorgesehen. Die Gestaltungsvorschriften lassen eine große Vielfalt in der äußeren Erscheinung der Gebäude zu. Sie beziehen sich auf ihre bestimmenden und augenfälligen Merkmale und regeln auch die Gestaltung des Gebäudeumfeldes.

Trotz der vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten soll, unter Vermeidung von Uniformität, ein möglichst weitgehendes Maß an Geschlossenheit und Harmonie im Straßenbild erreicht werden, die - vorwiegend unbewußt - einen positiven Gesamteindruck erzeugen. Insbesondere durch die Dachform und die Dachneigung sowie die Außenwandgestaltung kann das äußere Erscheinungsbild der Gebäude aufeinander abgestimmt werden.

Diese verbindlichen gestalterischen Bestimmungen werden aus städtebaulichen Gründen als notwendig und angemessen und auch als für die Bauherren zumutbar angesehen.

## 18.0 HINWEISE ZUR GESTALTUNG UND BEBAUUNG DER GRUNDSTÜCKE FÜR EINE UMWELTVERTRÄGLICHE SIEDLUNGSENTWICKLUNG

In Ergänzung zu den rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind der Begründung nachrichtliche Darstellungen und Hinweise und Empfehlungen beigelegt, die der **Anlage 3** zu entnehmen sind.

Sie haben in erster Linie den Charakter einer zusätzlichen Information für die Bauherren und betreffen z. B. die Gartengestaltung oder die Nutzung regenerativer Energien.

Münster, 25.01.1999

Büro ARCHPLAN  
Wilhelm Gryczan Wiese  
Gildenstr. 2g, 48157 Münster

### Anlagen:

- Anlage 1: Grünordnungsplan
- Anlage 2: Altlasten
- Anlage 3: Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) in Verbindung mit § 2 des BauGB-Maßnahmengesetzes in der Zeit vom 26.04.1999 bis 10.05.1999 einschließlich öffentlich ausgelegen.



Oberhausen, 11. Mai 99  
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrage

*Tersart*  
Bereichsleiter  
- Stadtplanung -

Gehört zur Verfügung der  
Bezirksregierung Düsseldorf  
vom 27.1.1999 A.Z. 35.2-12.09  
(OB Nr. 406)

## **Fortschreibung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 406 - Dianastraße -**

Die inhaltliche und zeitliche Durchführung der Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Baugrundstücke ist bis zum Satzungsbeschluß verbindlich zu regeln. Diese Regelung ist nunmehr erfolgt.

Das Kapitel **9.2.1 Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Baugrundstücke** ist entsprechend zu überarbeiten und lautet nunmehr wie folgt:

### **9.2.1 Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Baugrundstücke**

Durch die städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 406 werden erhebliche und nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Festsetzungen kompensiert werden können. Für eine notwendige externe Kompensationsfläche wurde ein Flächenbedarf von insgesamt 2.770 m<sup>2</sup> ermittelt.

Seitens der Stadt Oberhausen wird zu diesem Zweck eine Fläche zur Verfügung gestellt, die als Ausgleichsfläche geeignet ist. Es handelt sich um eine Fläche im Bereich Waldhuckstraße / Forststraße (Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 21, Flurstück 83).

Die Fläche von 3.900 m<sup>2</sup> ist z. T. mit Bäumen und Sträuchern bewachsen.

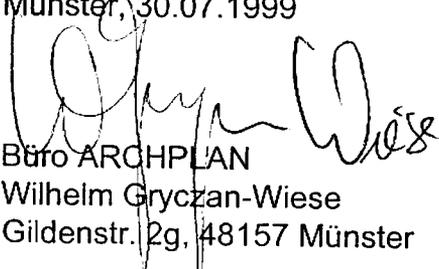
Die Durchführung folgender Maßnahmen (inkl. Pflege) ist vorgesehen:

- Herstellung einer Grünlandbrache auf einer Fläche von 2.000 m<sup>2</sup>
- Gehölzpflanzungen auf 770 m<sup>2</sup>

Ein Plan der Ausgleichsfläche und eine nähere Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme ist als Anlage 4 dieser Begründung beigefügt.

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Oberhausen und dem Investor wird sichergestellt, daß der Investor alle mit der Maßnahmenherstellung (inkl. Grundstücksbereitstellung und Pflege) verbundenen Kosten übernimmt.

Münster, 30.07.1999

  
Büro ARCHPLAN  
Wilhelm Gryczan-Wiese  
Gildenstr. 2g, 48157 Münster

Diese dem Bebauungsplan Nr. 406 gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) beigefügte Begründung in der Fassung der Fortschreibung vom 30.07.1999 ist vom Rat der Stadt am 30.08.1999 beschlossen worden.

Oberhausen, 10. Sep. 99  
Der Oberbürgermeister



Drescher

Gehört zur Verfügung der  
Bezirksregierung Düsseldorf  
vom 27.9.1999 A.Z. 35.2-12.09...  
(OB Nr. 406)