

1. AUSFERTIGUNG

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 357

- Am Dunkelschlag/Eichsfeldstraße -

in der Fassung der

Fortschreibung vom 10.01.1997

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes
2. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes
3. Landesplanung und Stadtentwicklung
4. Flächennutzungsplan
5. Bestand
6. Bürgerbeteiligung

B Bebauungsplankonzept

1. Reines Wohngebiet (WR)
2. Allgemeines Wohngebiet (WA)
3. Garagen und Stellplätze
4. Verkehr und Erschließung
 - 4.1 Überörtliche Hauptverkehrsstraßen
 - 4.2 Erschließung
 - 4.3 Ruhender Verkehr
 - 4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

C Kennzeichnung

1. Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz

D Umweltverträglichkeit

- 1 Belange von Naturschutz und Landschaftspflege
 - 1.1 Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen
 - 1.2 Kompensationsmaßnahmen gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz
2. Altlasten

3. Wasserwirtschaftliche Belange

4. Immissionsschutz

4.1 Luftschadstoffe

4.2 Lärmschutz

E Ordnung des Grund und Bodens

F Kosten

G Flächenbilanz

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtgebietes Oberhausen. Es liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 10, und wird wie folgt umgrenzt:

Nordöstliche Seite der Straße "Am Dunkelschlag", nordwestliche Seite der Walsumermarkstraße, südwestliche Seite der Eichsfeldstraße und nordwestliche Seite der Eichsfeldstraße.

2. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Verfahrensgebiet liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 41 aus dem Jahre 1967. Der Bebauungsplan Nr. 41 setzt für die zu überplanende Fläche ein allgemeines Wohngebiet (WA) unter anderem mit einer achtgeschossigen Bauweise fest. Dies entspricht nicht mehr den heutigen städtebaulichen Planungsvorstellungen.

Zur Deckung des dringend benötigten, bedarfsorientierten Mietwohnungsbaus in Oberhausen sollen durch den Bebauungsplan Nr. 357 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine entsprechende Nutzung bei einer geringergeschossigen maßstablicheren Bebauung geschaffen werden. Im einzelnen werden folgende Hauptplanungsziele angestrebt:

- Schaffung von dringend benötigtem Mietwohnungsbau, der der Umgebung angepaßt ist
- Bedarfsgerechter Ausbau der Erschließungsstraße Eichsfeldstraße

3. Landesplanung und Stadtentwicklung

Aus den Zielen der Landesentwicklung, niedergelegt im Landesentwicklungsprogramm und in den Landesentwicklungsplänen, wird eine grundsätzliche Übereinstimmung mit den Zielen des vorliegenden Bebauungsplanes hergeleitet.

Im Landesentwicklungsprogramm in der Fassung vom 01.10.1989 werden unter § 20 (2) - Siedlungsraum und Freiraum - und § 24 (5) - Städtebau und Wohnungswesen - Forderungen zur bedarfsgerechten und umweltverträglichen Siedlungsstruktur gestellt.

Danach ist unter anderem der Neubau von Wohnungen, unter Berücksichtigung umweltrelevanter Belange, mit dem Ziel zu fördern, eine den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprechende Versorgung mit Wohnraum sicherzustellen.

Dies entspricht einem Hauptplanungsziel des Bebauungsplanes Nr. 357.

Gemäß dem Bericht zur Stadtentwicklung der Stadt Oberhausen (Stand Frühjahr 1994) ist die Bevölkerungsentwicklung in Oberhausen seit 1987 durch einen deutlichen Anstieg von 220 700 Personen auf 226 400 Personen (1992) gekennzeichnet.

Aus der Gegenüberstellung von prognostizierten Haushalten und prognostizierter Entwicklung des Wohnungsbestandes ergeben sich - unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve und des üblichen Wohnungsabgangs - die Eckdaten des Neubaubedarfs.

Danach wird für einen Zeit/Zielhorizont 1999, ohne Berücksichtigung der Auswirkung durch das Projekt "Neue Mitte Oberhausen", eine Bedarfsgröße von 4088 Wohnungseinheiten angenommen.

Um den dringenden Bedarf an Wohnungen zu decken, ist daher das Angebot an planungsrechtlich gesicherten Wohnbauflächen unter anderem für den Geschößwohnungsbau (Miet- und Eigentumswohnungen) zu erweitern.

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 357 verfolgten Hauptplanungsziele stehen somit in Übereinstimmung mit dem Bericht zur Stadtentwicklung.

4. **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen ist am 10.05.1983 rechts-wirksam geworden.

Der Flächennutzungsplan enthält im Plangebiet die Darstellungen

- Wohnbaufläche
- Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Haupt-
verkehrszüge

Die Ausweisungen im Bebauungsplan stimmen mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan überein. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit nicht erforderlich.

5. **Bestand**

Im Südosten des Plangebietes ist entlang der Walsumermarkstraße eine auf-
gelockerte, eingeschossige Einfamilienhausbebauung mit dazugehörigen
Garten- und Hofflächen vorzufinden.

Der Nordwesten des Plangebietes wird von einer teilweise wildbe-
wachsenen Brachfläche geprägt.

Der umgebende Siedlungsbereich weist ein- bis zweigeschossige Eigen-
heime sowie einige viergeschossige Häuserzeilen mit Mietwohnungen auf.

6. **Bürgerbeteiligung**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit für das Bebauungsplanverfahren
Nr. 357 - Am Dunkelschlag/Eichsfeldstraße - hat die Bürgerbeteiligung
gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt geändert durch Gesetz vom
22.04.1993 - Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz -
(BGBl. I, S. 466), in Verbindung mit den "Verfahrensgrundsätzen für die

vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung " der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 stattgefunden.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgte in der Zeit vom 04.10.1993 bis 18.10.1993 im Rathaus Oberhausen und in der Bezirksverwaltungsstelle Sterkrade.

Die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) fand am 19.10.1993 statt.

Die von den Bürgern während der Bürgerversammlung vorgebrachten Anregungen und Hinweise lassen sich im folgenden Themenschwerpunkt zusammenfassen:

- Realisierung einer 2-3geschossigen Bauweise für das allgemeine Wohngebiet zwecks einer besseren Anpassung an die Umgebung, die von einer 1-2geschossigen Bebauung geprägt ist.

Seitens der Stadtverwaltung wurde betont, daß zur Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnungen das Angebot an planungsrechtlichen Wohnbauflächen für unter anderem den Geschößwohnungsbau (Miet- und Eigentumswohnungen) zu erweitern ist.

Die städtebauliche Planung orientiert sich dabei sowohl an der Bebauung im Plangebiet als auch an der Bebauung im Umfeld des Bebauungsplanes. Hierbei ist eine Baustruktur entwickelt worden, welche eine Verknüpfung der hohen viergeschossigen Bauzeilen an der Eichsfeldstraße mit der niedriggeschossigen Bebauung des unmittelbaren Umfeldes darstellt. Dabei soll eine maßstäblich gegliederte Bauform eine ausreichende Zahl an Wohnungen zulassen.

B Bebauungsplankonzept

1. Reines Wohngebiet (WR)

siehe Fortschreibung vom 10.01.1997 (Seite 17)

~~Die vorhandene Bebauung an der Walsumermarkstraße wird als reines Wohngebiet mit einer eingeschossigen offenen Bauweise, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.~~

2. **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

siehe Fortschreibung vom 10.01.1997 (Seite 18)

~~Das Gebiet für den geplanten Mietwohnungsbau mit ca. 50 Wohneinheiten~~
wird als allgemeines Wohngebiet mit einer max. viergeschossigen geschlossenen Bauweise, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt. Eine Staffelung von zwei oder drei auf vier Geschosse ist im Rahmen dieser Festsetzungen möglich.

Durch die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe (11,2 m/14,7 m) über Geländeneiveau soll die Gebäudehöhe möglichst gering gehalten werden.

Durch die Anordnung einer geschlossenen Blockstruktur entlang der Straßen entsteht ein abgeschirmter, ruhiger Wohnbereich mit einer dazugehörigen Freifläche.

Die im Blockinnenbereich vorhandenen Bäume sowie eine ökologisch wertvolle Gehölzfläche im Bereich der Straße "Am Dunkelschlag" werden ~~weitgehend in ihrem Bestand gesichert (siehe auch Kapitel D 1).~~

3. **Garagen und Stellplätze**

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs für die ca. 50 geplanten Wohneinheiten sind entlang der Eichsfeldstraße entsprechende Stellplatzflächen vorgesehen.

Um einer übermäßigen Versiegelung von Flächen vorzubeugen, sind Garagen und Stellplätze im Bebauungsplanbereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandsflächen bzw. auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende textliche Festsetzung (Nr. 5).

4. Verkehr und Erschließung

4.1 Überörtliche Hauptverkehrsstraßen

Das Plangebiet ist über die Straße "Am Dunkelschlag", als innerstädtische Hauptverkehrsstraße mit Zielrichtung zur Bundesautobahn A 3, an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

4.2 Erschließung

Die Erschließung der Neubebauung erfolgt über die Eichsfeldstraße und die Straße "Am Dunkelschlag".

Die Eichsfeldstraße soll im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes bedarfsgerecht ausgebaut werden.

4.3 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr im öffentlichen Straßenraum sind an der Straße "Am Dunkelschlag" eingegrünte Parkplätze vorhanden.

Im Zuge des Ausbaus der Eichsfeldstraße sollen weitere Parkplätze geschaffen werden.

4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

siehe Fortschreibung vom 10.01.1997 (Seite 18)

~~Das Plangebiet ist durch die Buslinien 961, 967, 968, 971 und 981 der Stadtwerke Oberhausen AG an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.~~

C Kennzeichnung

1. Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, unter dem der Bergbau umgeht, und im Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz.

Diese Bestimmung des Bundesberggesetzes besagt, daß den zu erwartenden bergbaulichen Einwirkungen durch Anpassung von Lage, Stellung und Konstruktion der baulichen Anlagen Rechnung zu tragen ist.

Im Bebauungsplan ist nur die überbaubare Fläche festgesetzt. Dem jeweiligen Bauherrn soll es unter Beachtung der "Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflußbereich des untertägigen Bergbaus" und Beteiligung des Bergbautreibenden überlassen bleiben, welche Bebauungsmöglichkeiten er wählen will.

Der Bebauungsplan enthält folgende Kennzeichnung:

"Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht, und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1981. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind gegebenenfalls erforderlich (Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflußbereich des untertägigen Bergbaus gemäß Runderlaß des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1963 - II B 2 - 2796 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 08.10.1963).

D Umweltverträglichkeit

1. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Der Bebauungsplan sichert eine bestehende eingeschossige Wohnbebauung an der Walsumermarkstraße in ihrem Bestand und ermöglicht gleichzeitig die Bebauung einer Freifläche an der Eichsfeldstraße bzw. der Straße "Am Dunkelschlag".

Diese Freifläche besteht zum großen Teil aus einer brachliegenden Wiese, die der natürlichen Sukzession überlassen wurde und auf der daher eine Vielfalt von Biotopen für seltene Pflanzen- und Tiergesellschaften entstehen konnte.

Das mit wertvollen Gehölzen bestandene Grabeland sowie die nordöstlich anschließende Gehölzfläche stellen einen Lebensraum für selten gewordene Pflanzen- und Tierarten dar. Durch die vorhandene Vernetzung nach Westen bis zum linearen Biotop entlang der Autobahnböschung ist die Fläche für den Biotopverbund der Stadt Oberhausen bedeutsam.

Es wurde daher eine Bewertung des Eingriffs und eine Berechnung der Größe der erforderlichen Ausgleichsflächen vorgenommen.

1.1 Vermeidung- / Minderungsmaßnahmen

Im vorliegenden Planentwurf werden die wertvollen Gehölzbestände weitgehend geschont.

Die Gehölzfläche westlich der Straße "Am Dunkelschlag" sowie der Baumbestand im Hofbereich des geplanten Baukörpers wird durch eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB in ihrem Bestand gesichert.

1.2 Kompensationsmaßnahmen gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz

Zur Kompensation der mit den Ausweisungen im Bebauungsplan Nr. 357 verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden die im folgenden genannten Maßnahmen über Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Sämtliche Kompensationsmaßnahmen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB dauerhaft zu erhalten; eventuelle Ausfälle sind zu ersetzen.

- a) Angrenzend an die vorhandene Gehölzfläche westlich der Straße "Am Dunkelschlag", wird eine Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB flächenhaft im Pflanzenverband von 1 x 1 m (in Trupps von drei bis sieben Pflanzen pro Art) mit standortgerechten heimischen Gehölzen bepflanzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 1).

- b) Die Stellplätze entlang der Eichsfeldstraße werden zum Teil von einem 2,0 m breiten Streifen umrahmt. Dieser wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mit standortgerechten heimischen Gehölzen bepflanzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 2).

- c) Innerhalb der Park- und Stellplatzflächen entlang der Eichsfeldstraße werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB 26 großkronige Laubbäume gepflanzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 3).

Die Gehölzarten für die oben genannten Bepflanzungsmaßnahmen sind der als Anlage 1 zu dieser Begründung beigefügten Pflanzenliste zu entnehmen.

Die unter a) - c) genannten Maßnahmen und Festsetzungen werden gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen den gesamten überbaubaren Grundstücksflächen zugeordnet. Hiervon ausgenommen sind die im Bebauungsplan als Bestand enthaltenen baulichen Anlagen (siehe textliche Festsetzung Nr. 4).

2. Altlasten

Nach heutigen Erkenntnissen besteht für den Geltungsbereich kein Altlastenverdacht.

3. Wasserwirtschaftliche Belange

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Sanierungsentwurfes "Walsumermark / Schmachtendorf".

Das Abwasser wird durch Anschluß an die bestehende Kanalisation in der Eichsfeldstraße und der Straße "Am Dunkelschlag" über das Pumpwerk Waldteich, Druckleitungen und den Hauptvorfluter Emscher der Flußkläranlage Emschermündung zugeführt und dort mechanisch und biologisch gereinigt.

~~Das anfallende Niederschlagswasser muß ebenfalls in das städtische Kanalnetz eingeleitet werden, da eine örtliche Versickerung aufgrund des lehmhaltigen Bodens nicht möglich ist.~~

siehe Fortschreibung vom 10.01.1997 (Seite 18 u. 19)

4. Immissionsschutz

4.1 Luftschadstoffe

Zur Luftbelastung im Bereich des Bebauungsplangebietes liegen Messungen der Landesanstalt für Immissionsschutz NW aus dem Jahre 1992 vor. Das Meßprotokoll ist als Anlage 2 dieser Begründung beigelegt.

Danach liegen alle Meßergebnisse deutlich unter den Immissionswerten der TA-Luft und bewegen sich im Bereich der für die Stadt Oberhausen ermittelten Durchschnittswerte. Die Werte der dreijährigen Meßperiode lassen eine kontinuierliche Verbesserung der Belastungssituation erkennen.

4.2 Lärmschutz

Der Bebauungsplanentwurf weist im unmittelbarer Nähe zur westlich gelegenen Bundesautobahn A 3 Neubauten aus. Die dort vorhandene Lärmschutzwand weist auf diesem Streckenabschnitt Lücken auf. Da der für die Neubauten erforderliche Lärmschutz gemäß der Planungsrichtlinien der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - durch Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleistet werden muß, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, um die Wirksamkeit der Lärmschutzanlagen zu prüfen und gegebenenfalls geeignete aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen zu ermitteln.

Das Gutachten, welches als Anlage 3 dieser Begründung beigelegt ist, kommt zu dem Ergebnis, daß bei der Realisierung des Bebauungsplanes ohne zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen die schalltechnischen Orientierungswerte an allen Gebäuden sowohl am Tag als auch in der Nacht überschritten werden:

Im Falle des allgemeinen Wohngebietes (WA) liegen die Überschreitungen am Tag (Nacht) zwischen 1 (1) dB (A) und 6 (9) dB (A) über den schalltechnischen Orientierungswerten. Die höchsten Überschreitungen sind hierbei an den der Bundesautobahn A 3 zugewandten Gebäudeseiten in den obersten Stockwerken zu erwarten.

Im Bereich des reinen Wohngebietes liegen die Überschreitungen am Tag (Nacht) zwischen 1 (2) dB (A) und 9 (13) dB (A).

Die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte läßt sich unter Berücksichtigung des finanziellen und technischen Aufwandes mit keiner aktiven Lärmschutzmaßnahme realisieren, da die in Frage kommende Aufhöhung der vorhandenen Lärmschutzwand (3,0 - 3,7 m hoch) einen kompletten Neubau inklusive der Gründung erfordern würde.

Die zumutbaren Innenpegel gemäß der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - können durch die Anordnung von Schallschutzfenstern der Klasse 2 an den der Autobahn zugewandten Gebäudeseiten erreicht werden. Diese Fenster werden in der Regel aus Wärmeschutzgründen bei der heute üblichen Bauart eingebaut. Der Bebauungsplanentwurf enthält eine entsprechende textliche Festsetzung (Nr. 6).

E Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnungsverfahren sind nicht erforderlich.

F Kosten

Der Stadt Oberhausen entstehen bei der Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich folgende Kosten:

Ausbau öffentlicher Verkehrsflächen (Eichsfeldstraße)	450.000,00 DM
--	---------------

Die Kosten verringern sich noch um die zu erhebenden Anlieger- bzw. Erschließungskosten.

Die Stadt Oberhausen kann die für die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 357 erforderlichen Mittel nur im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten bereitstellen.

G Flächenbilanz

Gesamtfläche (Planmetergenauigkeit)	ca.	1,53 ha	=	<u>100,0 %</u>
Reines Wohngebiet (WR)	ca.	0,47 ha	=	30,7 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	0,59 ha	=	38,6 %
Verkehrsfläche	ca.	<u>0,47 ha</u>	=	<u>30,7 %</u>
		1,53 ha	=	100,0 %

Es werden ca. 50 neue Wohneinheiten geschaffen.

Oberhausen, 14.10.1994


Beigeordneter




Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Anlage 1

Liste der bodenständigen Laubgehölze, die für Ausgleichsmaßnahmen zu verwenden sind.

Acer campestre - Feldahorn	Heister 2 x V., o. B.	80-100
Acer platanoides - Spitzahorn	Heister 2 x V., o. B.	125-150
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Heister 2 x V., o. B.	125-150
Aesculus hippocastanum - Roßkastanie	Heister 2 x V., o. B.	150-200
Alnus glutinosa - Schwarzerle	Heister 2 x V., o. B.	125-150
Berberis vulgaris - Berberitze	Heister 2 x V., o. B.	80-100
Betula pendula - Sandbirke	Heister 2 x V., o. B.	80-100
Carpinus betulus - Hainbuche	Heister 2 x V., o. B.	80-100
Castanea sativa - Eßkastanie	Heister 2 x V., o. B.	125-150
Cornus mas - Kornelkirsche	Heister 2 x V., o. B.	60- 80
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Heister 2 x V., o. B.	60-100
Corylus avellana - Hasel	Heister 2 x V., o. B.	60-100
Crataegus monogyna - Eingriffl. Weißdorn	Heister 2 x V., o. B.	60-100
Crataegus oxyacantha - Zweigriffl. Weißdorn	Heister 2 x V., o. B.	60-100
Cytisus scoparius - Besenginster	Topfballen	40- 60
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	Heister 2 x V., o. B.	60-100
Fagus sylvatica - Rotbuche	Heister 2 x V., o. B.	80-100
Fraxinus excelsior - Esche	Heister 2 x V., o. B.	125-150
Hippophae rhamnoides - Sanddorn	Heister 2 x V., o. B.	60-100
Ilex aquifolium - Stechpalme	Heister 3 x V., o. B.	40- 60
Juglans regia - Walnuß	Heister	150-200
Ligustrum vulgare - Liguster	Jungpfl. 2 x V., o. B.	60-100
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	Heister 2 x V., o. B.	60-100
Populus nigra - Schwarzpappel	Heister 2 x V., o. B.	150-200
Populus tremula - Zitterpappel	Heister 2 x V., o. B.	150-200
Prunus avium - Vogelkirsche	Heister 2 x V., o. B.	125-150
Prunus padus - Traubenkirsche	Heister 2 x V., o. B.	60-100
Prunus serotina - Späte Traubenkirsche	Heister 2 x V., o. B.	60-100
Prunus spinosa - Schlehe	Heister 2 x V., o. B.	60-100
Pyrus communis - Holzbirne	Heister 2 x V., o. B.	60-100
Pyrus malus - Holzapfel	Heister 2 x V., o. B.	60-100
Quercus petraea - Traubeneiche	Heister 2 x V., o. B.	125-150
Quercus robur - Stieleiche	Heister 2 x V., o. B.	100-150
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn	Heister 2 x V., o. B.	60-100
Rhamnus frangula - Faulbaum	Heister 2 x V., o. B.	60-100
Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere	Heister 2 x V., o. B.	60-100
Rosa canina - Hundrose	Heister 2 x V., o. B.	60-100
Rubus caesius - Kratzbeere	Heister 2 x V., o. B.	60-100
Rubus fruticosus - Brombeere	Heister 2 x V., o. B.	60-100
Rubus idaeus - Himbeere	Heister 2 x V., o. B.	60-100
Salix alba - Silberweide	Heister 2 x V., o. B.	150-200
Salix caprea - Salweide	Heister 2 x V., o. B.	60-100
Salix cinerea - Aschweide	Heister 2 x V., o. B.	60-100
Salix fragilis - Bruchweide	Heister 2 x V., o. B.	60-100
Salix purpurea - Purpurweide	Heister 2 x V., o. B.	60-100
Salix viminalis - Korbweide	Heister 2 x V., o. B.	60-100
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder	Heister 2 x V., o. B.	60-100
Sambucus racemosa - Traubenholunder	Heister 2 x V., o. B.	60-100
Sorbus aria - Mehlbeere	Heister 2 x V., o. B.	125-150
Sorbus aucuparia - Eberesche	Heister 2 x V., o. B.	125-150
Tilia cordata - Winterlinde	Heister 2 x V., o. B.	125-150
Tilia platyphyllos - Sommerlinde	Heister 2 x V., o. B.	125-150
Ulmus campestris - Feldulme	Heister 2 x V., o. B.	125-150

Ulmus laevis - Flatterulme
Viburnum opulus - Schneeball
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Heister 2 x V., o. B. 125-150
Heister 2 x V., o. B. 60-100
Heister 2 x V., o. B. 60-100

Anlage 2

zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 357

<u>Immissionssituation</u>		Bebauungsplan Nr. 357 Planquadrat R 2556 /H 5712	
Immissionsmessungen der Landesanstalt für Immissionsschutz des Landes NW Meß- zeitraum: 01.01./1992 - 31.12./1992			
	Meßwerte	Mittelwerte der vorh. 3jährigen Meßperiode	Immissionsgrenz- werte nach TA-Luft
Staubniederschlag			
Jahresmittelwert	I ₁ V= 0,13 g/m ² d	I ₁ V ₃ = 0,14 g/m ² d	IW ₁ = 0,35 g/m ² d
Max. Monatswert	I ₂ V= 0,21 g/m ² d	I ₂ V ₃ = 0,25 g/m ² g	IW ₂ = 0,65 g/m ² d
Blei u. anorganische Bleiverbinungen als Bestandteile d. Staubniederschlags - angegeben als Pb -			
Jahresmittelwert	I ₁ V= 49 µg/m ² d	I ₁ V ₃ = 68 µg/m ² d	IW ₁ = 250 µg/m ² d
Cadmium und anorganische Cadmiumverbindungen als Bestandteil d. Staubniederschlags - angegeben als Cd -			
Jahresmittelwert	I ₁ V= 0,7 µg/m ² d	I ₁ V ₃ = 0,8 µg/m ² d	IW ₁ = 5 µg/m ² d
Thallium als Bestandteil d. Staubniederschlags - angegeben als Tl -			
Jahresmittelwert	I ₁ V= 0,46 µg/m ² d	n.v.	IW ₁ = 10 µg/m ² d

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 - Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz - (BGBl. I, S. 466) in der Zeit vom 16.01.1995 bis 16.02.1995 einschließlich öffentlich ausgelegen.



Oberhausen, 17.02.1995

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage


Ltd. städt. Vermessungsdirektor

**Fortschreibung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 357
- Am Dunkelschlag / Eichsfeldstraße -**

Aufgrund der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind das "Allgemeine Wohngebiet" in einen viergeschossigen und einen dreigeschossigen Bereich unterteilt und die Trauf- und Firsthöhen erheblich reduziert worden. Für das "Reine Wohngebiet" wurde die Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,8 auf 0,4 gesenkt. Hierzu ist gemäß § 3 (3) BauGB in Verbindung mit § 13 (1) BauGB ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren durchgeführt worden. Die Kapitel **B 1 Reines Wohngebiet (WR)** und **B 2 Allgemeines Wohngebiet (WA)** sind entsprechend neu zu fassen.

Nach Umstellung des Fahrplanes zum 01.06.1996 muß auch das Kapitel **B 4.4 Öffentlicher Personennahverkehr** überarbeitet werden.

Die zwischenzeitliche Neufassung des Landeswassergesetzes (LWG NW) hierbei insbesondere die Einführung des neuen § 51a LWG (Beseitigung von Niederschlagswasser) ergab für den Bebauungsplanentwurf Nr. 357 einen entsprechenden Untersuchungsbedarf. Das nun vorliegende Gutachten erfordert eine Ergänzung des Kapitels **D.3 Wasserwirtschaftliche Belange**.

Eine Überprüfung des Lärmgutachtens ergab keine Änderung der in Kapitel **D 4.2 Lärmschutz** getroffenen Festsetzungen.

Die Kapitel lauten nunmehr wie folgt bzw. werden wie folgt ergänzt:

B 1 Reines Wohngebiet (WR)

Die vorhandene Bebauung an der Walsumermarkstraße wird als reines Wohngebiet mit einer eingeschossigen offenen Bauweise, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt.

B 2 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Das Gebiet für den geplanten Mietwohnungsbau mit ca. 50 Wohneinheiten wird als allgemeines Wohngebiet mit einer dreigeschossigen (GRZ von 0,3 und GFZ von 1,0) und einer viergeschossigen (GRZ von 0,4 und GFZ von 1,2) geschlossenen Bauweise festgesetzt.

Durch die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen (5,70 m/9,95 m bzw. 8,45 m/11,70 m) über Geländeneiveau sollen die Gebäudehöhen möglichst gering gehalten werden.

Durch die Anordnung einer geschlossenen Blockstruktur entlang der Straßen entsteht ein abgeschirmter, ruhiger Wohnbereich mit einer dazugehörigen Freifläche.

Die im Blockinnenbereich vorhandenen Bäume sowie eine ökologisch wertvolle Gehölzfläche im Bereich der Straße "Am Dunkelschlag" werden weitgehend in ihrem Bestand gesichert (siehe auch Kapitel D 1).

B 4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird nach Umstellung des Fahrplanes zum 01.06.1996 durch die Buslinien 956, 979 und CE 92 der Stadtwerke Oberhausen AG an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

D 3 Wasserwirtschaftliche Belange

Gemäß dem in Auftrag gegebenen Gutachten wird aus folgenden Gründen von einer Niederschlagswasserversickerung abgeraten:

1. In den Mittelsanden kann der maßgebliche Durchlässigkeitsbeiwert nur annähernd erreicht werden. Die Durchlässigkeit ist mäßig bis gering.

2. Bei lang andauernden Niederschlägen ist aufgrund der schlecht durchlässigen verlehmtten Sande und Schluffe mit einem Ansteigen des Grundwassers in Form von Stau- bzw. Schichtwasser zu rechnen. Es besteht die Gefahr von Nässe-schäden an unterkellerten Gebäuden, es sei denn, es wird eine kostenintensive Abdichtung und Auftriebssicherung der Keller vorgenommen. Diese Gefahr ist, wenn auch im geringeren Maße, auch ohne den Bau einer Versickerungs-anlage für Regenwasser gegeben.
3. Ein ausreichender Grundwasserflurabstand bzw. Abstand der Sohle der Versickerungsanlage von dem maximal zu erwartenden Grundwasser (nach ATV-Richtlinie je nach Anlage $\leq 1 \dots 1,5$ m) kann nicht gewährleistet werden.

Ein Trennsystem ist wirtschaftlich nicht vertretbar, da in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes kein natürlicher Vorfluter vorhanden ist.

Das Plangebiet wird daher vollständig im Mischsystem entwässert.



Oberhausen, 10.01.1997

Dezernent

Diese dem Bebauungsplan Nr. 357 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), beigefügte Begründung in der Fassung der Fortschreibung vom 10.01.1997 ist vom Rat der Stadt am 17.03.1997 beschlossen worden.

Oberhausen, 01.04.1997

Der Oberbürgermeister



van den Mond