

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. 362

- Auf der Hütung -

in der Fassung der Fortschreibung vom 06.05.1998

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes
2. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes
3. Landes- und Regionalplanung
4. Stadtentwicklungsplanung
5. Flächennutzungsplan
6. Bestand
7. Bürgerbeteiligung

B Bebauungsplankonzept

1. Reines Wohngebiet (WR)
2. Öffentliche Grünfläche
3. Verkehr
 - 3.1 Hauptverkehrsstraßennetz
 - 3.2 Erschließung
 - 3.3 Ruhender Verkehr
 - 3.4 Öffentlicher Personennahverkehr

C Kennzeichnungen

Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz

D Umweltverträglichkeit

1. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege
 - 1.1 Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen
 - 1.2 Kompensationsmaßnahmen gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz
 - 1.2.1 Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Baugrundstücke

- 1.2.2 Kompensationsmaßnahmen auf den Grundstücken
 - 1.3 Zuordnung zu den Eingriffsgrundstücken
 - 1.4 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches
 - 1.5 Sonstige landschaftspflegerische Maßnahmen
-
- 2. Altlasten
 - 3. Wasserwirtschaftliche Belange
 - 4. Belange des Immissionsschutzes
 - 4.1 Lärmbelastung
 - 4.2 Luftbelastung

E Ordnung des Grund und Bodens

F Kosten

G Flächenbilanz

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 7. Es handelt sich um das Flurstück Nr. 336.

2. Anlaß zur Planaufstellung

Das o.g. Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 42, der am 31.08.1966 rechtskräftig geworden ist. Dieser Plan setzt für das Grundstück eine vier- bis achtgeschossige Bauweise fest.

Diese Bauweise entspricht nicht den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen sowie der überwiegend von zweigeschossigen Reihen- und Doppelhäusern geprägten Wohngegend. Daher hat der Rat der Stadt am 25.01.1993 beschlossen, für diesen Bereich den Bebauungsplan Nr. 362 aufzustellen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 362 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Ausrichten der Baustruktur auf ein zeitgemäßes, der umgebenden Bebauung angepaßtes Maß;
- Städtebauliche Berücksichtigung des nördlich anschließenden Gemeindezentrums und des öffentlichen Freiraums als positive Merkmale des Standortes;
- Sicherung vorhandener Natur- und Landschaftselemente;
- Nachweis von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

3. Landes- und Regionalplanung

Aus den Zielen der Landesentwicklung, niedergelegt im Landesentwicklungsprogramm und in den Landesentwicklungsplänen, wird eine grundsätzliche Übereinstimmung mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 362 hergeleitet.

Im Landesentwicklungsprogramm in der Fassung vom 05.10.1989 werden unter § 20 (2) - Siedlungsraum und Freiraum - und unter § 24 (5) - Städtebau und Wohnungswesen - Forderungen zur bedarfsgerechten und umweltverträglichen Siedlungsstruktur gestellt. Dies entspricht den Hauptplanungszielen des Bebauungsplanes Nr. 362.

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 08. Juli 1986 stellt für das Planungsgebiet "Wohnsiedlungsbereich" (künftig "allgemeiner Siedlungsbereich") dar. Der vorgesehene Grünflächenanteil liegt innerhalb der Darstellungsrelevanz des GEP.

Damit ist eine Übereinstimmung von Regional-, vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung gegeben.

4. Stadtentwicklungsplanung

Als Planungsinstrument der Stadtentwicklungsplanung hat die Stadt Oberhausen im April 1994 einen Bericht zur Stadtentwicklung erstellt. Unter Abschnitt III - 4 - Wohnen - werden Situationen und Ziele der Stadtentwicklung beschrieben, die auf ein für die Stadt Oberhausen erstelltes "Wohnbauentwicklungskonzept" (Nov. 1993) durch das Wohnungsforschungsinstitut "GEWOS"-Hamburg basieren. Danach wird ein verstärktes Flächenangebot für den Eigenheimbau gefordert, was auch dem Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes entspricht.

5. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen ist am 10.05.1983 rechtswirksam geworden.

Der Flächennutzungsplan enthält im Plangebiet die Darstellung:

- Wohnbaufläche

Neben der erforderlichen Wohnbaufläche soll die vorhandene ökologisch wertvolle Fläche als Grünfläche dauerhaft erhalten und entsprechend dargestellt werden.

Zur Anpassung des Flächennutzungsplanes an die veränderten Planungsziele ist die 129. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet worden.

6. Bestand

Die zur Bebauung anstehende Fläche stellt sich als ca. 30jährige Brachfläche dar. Durch einen schmalen Gehölzstreifen wird diese im Osten von einer kleinen Grünanlage abgetrennt. Nördlich wird die Freifläche von einem Fußweg tangiert, der in die östlich angrenzende Parkanlage führt.

Nach Norden schließt eine Einfamilienhausbebauung an. Auf der anderen Straßenseite befindet sich ein Kindergarten. Im Westen und Süden wird die Brachfläche von zweigeschossigen Reihen- und Doppelhäusern begrenzt.

Aufgrund der langfristigen Nichtnutzung der Brachfläche konnten sich unterschiedliche stabile Vegetationskomplexe ausbilden. Die Fläche ist sehr bedeutsam für Flora und Fauna. Insbesondere im östlichen Bereich hat sich eine sehr wertvolle Staudenzone entwickelt. Eine Vielzahl standortspezifischer Blütenpflanzen und Gräser bietet insbesondere Kleinwirbeltieren einen besonderen Lebensraum. Da die Brachfläche über den angrenzenden Gehölzstreifen mit einer Grünanlage mit weiteren kleinen Brachflächen verbunden ist, können Austauschprozesse stattfinden.

7. Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit für das Bebauungsplanverfahren Nr. 362 - Auf der Hütung - hat die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) und nach 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 22.08.1996 bis 04.09.1996 im Rathaus Oberhausen und in der Bezirksverwaltungsstelle Sterkrade.

Die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) fand am 04.09.1996 statt.

Die von den Bürgerinnen und Bürgern während der Bürgerversammlung vorgebrachten Anregungen und Hinweise lassen sich in folgende Themenschwerpunkte aufgliedern:

1. Um der Entstehung einer zu starken Wohndichte entgegen zu treten, sollten im Bebauungsplanentwurf entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

2. Die überbaubare Grundstücksfläche mit den nach Norden ausgerichteten Gärten sollte gedreht oder mit Gartenhofhäusern bebaut werden, um die Gärten besser nutzen zu können.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu den in der Bürgerversammlung vorgebrachten Anregungen und Hinweisen ist in der Bürgerversammlung selbst durch die Verwaltung Stellungnahme bezogen worden. Dies geht auch aus der Niederschrift zur Bürgerversammlung hervor.

Ergänzend kann festgehalten werden:

zu 1.: Zur Verhinderung einer zu großen Wohndichte und um die planerischen Voraussetzungen für den Bau von Einfamilienhäusern sowie zur Eigentumsförderung zu schaffen, setzt der Bebauungsplan maximal 2 Wohneinheiten pro Haus fest. Die Festsetzung entspricht dem Charakter der überwiegend von Einfamilienhäusern geprägten Wohngegend.

zu 2.: Die Errichtung von Gartenhofhäusern mit Ausrichtung der Gartenbereiche nach Westen bedeutet ein näheres Heranrücken der Gebäude an die von jeglicher Beeinflussung freizuhaltende Restbrachfläche. Eine Beeinträchtigung dieser Fläche wäre zu befürchten.

Gartenhofhäuser würden gleichzeitig im vorgelagerten Straßenraum eine Abschirmung der Gärten mit Sichtschutzelementen nach sich ziehen und die einheitliche Wohnstraßenstruktur mit kleinen Vorgärten negativ beeinträchtigen. Auch wären die nach Westen ausgerichteten "Gartenhöfe" von den Obergeschossen der westlich angrenzenden Bebauung einsehbar und somit nicht optimal nutzbar.

Die im Entwurf aufgezeigte Ausrichtung stellt keine reine Nordorientierung der Gärten dar. Vielmehr weisen die betreffenden Gebäude mit ihren Gartenflächen eine Orientierung nach Nord-Ost auf, die aber durch ihre direkte Angrenzung an die ungestörte Freiraumzone eine besondere Qualität aufweist.

B Bebauungskonzept

1. Reines Wohngebiet

Die neu geplante Wohnbaufläche wird ihrer Lage entsprechend als "Reines Wohngebiet (WR)" festgesetzt.

Das von der Straße "Auf der Hütung" aus erschlossene Wohngebiet wird entsprechend der benachbarten, überwiegend zweigeschossigen Wohnbebauung mit einer zweigeschossigen offenen Bauweise, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Je nach Bedarf können ca. 16 Doppelhaushälften bzw. 8 Einzelhäuser realisiert werden.

Der Bebauungsplan setzt maximal 2 Wohneinheiten pro Haus fest (siehe textliche Festsetzung Nr. 1). Mit zwei Wohneinheiten wird auch der Bedarf an Altenwohnungen bzw. Einliegerwohnungen berücksichtigt. Mit der Festsetzung sollen die planerischen Voraussetzungen für den Bau von Einfamilienhäusern und zur Eigentumsförderung geschaffen werden. Darüber hinaus entspricht die Festsetzung dem Charakter der überwiegend von Einfamilienhäusern geprägten Wohngegend.

2. Öffentliche Grünfläche

Im östlichen Plangebiet hat sich eine wertvolle Staudenzone entwickelt. Dieser Teil der Brachfläche hat eine sehr hohe Bedeutung für Flora und Fauna. Im nördlichen Bereich wird diese Fläche von einem Fußweg tangiert, der als Verbindungsweg zur östlich angrenzenden Parkanlage bzw. zum nordwestlich gelegenen Gemeindezentrum dient.

Entsprechend der hohen ökologischen Bedeutung wird der o.g. Teilbereich als öffentliche Grünfläche überlagernd gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt. (Siehe auch Kapitel D 1).

3. Verkehr

3.1 Hauptverkehrsstraßennetz

Das Plangebiet ist über den Buchenweg (K 11) als innerstädtische Hauptverkehrsstraße an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

3.2 Erschließung

Die Erschließung der neuen Wohnbaufläche erfolgt von der Straße "Auf der Hütung" mittels eines Stichweges, so daß eine kleine, ruhige, in sich abgeschlossene Wohnanlage entsteht. Die Verkehrsfläche soll als Mischfläche verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

3.3 Ruhender Verkehr

Zur Vermeidung von Störungen und zur Verbesserung der Wohnruhe sind zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
(Siehe auch textliche Festsetzung Nr. 2).

Für den ruhenden Verkehr im öffentlichen Straßenraum sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche 6 Parkplätze vorgesehen.

3.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Buslinie CE 92 der Stadtwerke Oberhausen AG im Bereich Buchenweg an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

C Kennzeichnungen

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).

Eine weitere Kennzeichnung ist im Abschnitt D 3 Wasserwirtschaftliche Belange enthalten (siehe Seite 15).

D Umweltverträglichkeit

1. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Mit den Ausweisungen im Bebauungsplan sind unvermeidbare erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden. Im Rahmen einer landschaftspflegerischen Beurteilung wurden die Beeinträchtigungen bewertet und Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz benannt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf ca. 8 000 m² Brache. Ca. 55 % der Fläche wird für die Neubebauung beansprucht, davon ca. 600 m² für die Verkehrserschließung.

Aufgrund der langfristigen Nichtnutzung der Fläche konnte sich eine Brachfläche mit stabilen Vegetationskomplexen entwickeln, die sich in Abhängigkeit von den Feuchtverhältnissen des Untergrundes unterschiedlich ausbildeten.

Die Vielzahl standortspezifischer Blütenpflanzen und Gräser bildet einen besonderen und z. T. gefährdeten Lebensraum für an das Vorkommen bestimmter Pflanzen gebundener Tiere, insbesondere Insekten und Tagfalter.

Die Brache ist Bestandteil einer östlich benachbarten Grünanlage, die sich derzeit als Offenlandfläche mit hoher Struktur- und Artenvielfalt darstellt und Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholung hat. Da Teilbereiche der Grünanlage ebenfalls brachliegen, können Austauschprozesse stattfinden. In ihrer Gesamtheit besitzen die Flächen für den Biotopschutz Trittsteincharakter. Der mit der Neubebauung einhergehende Freiflächenverlust stellt eine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der naturnahen Erholung dar.

~~Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind landschaftspflegerische Maßnahmen auf den zukünftigen Privatgrundstücken geplant. Da diese Maßnahmen jedoch funktional nur bedingt und vom Kompensationsumfang nur zu einem geringen Teil geeignet sind, die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu kompensieren, wird die Stadt Oberhausen Maßnahmen auf eigenen oder gepachteten Grundstücken durchführen. Die Maßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss noch näher bestimmt.~~

Siehe Fortschreibung vom 06.05.1998 (Seite 19-22)

1.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebot wird der Bebauungsplan durch den Erhalt von ca. 40 % der Brachfläche gerecht. Diese Fläche steht im direkten Zusammenhang mit den angrenzenden Freiflächen im Bebauungsplanbereich Nr. 395 - Buchenweg/Auf der Haardt -. Sie stellt den wertvollsten Teilbereich dar und wird durch geeignete Maßnahmen von störenden Einflüssen insbesondere einer Begehung der Fläche abgeschirmt. Die Brache wird nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt.

Zur Minderung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, insbesondere zur Berücksichtigung des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB, wird als Grundflächenzahl für den gesamten Geltungsbereich 0,4 festgesetzt. Darauf anzurechnen sind auch Nebenanlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO. Der verbleibende Flächenanteil von ca. 60 % der Grundstücksflächen wird unversiegelt gehalten.

1.2 Kompensationsmaßnahmen gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz

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

Die Gehölzarten für die in den folgenden Kapiteln 1.2.1 und 1.2.2 genannten Bepflanzungsmaßnahmen sind der als Anlage zur Begründung beigefügten Pflanzenliste zu entnehmen.

1.2.1 Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Baugrundstücke

Planbereich A

Auf der verbleibenden Brachfläche wird südlich entlang des vorhandenen Fußweges eine Abpflanzung mittels zweireihiger Heckenanpflanzung auf 25 m Länge im 1,0 x 1,0 m Verband festgesetzt. Zu pflanzen sind heimische, standortgerechte Gehölze (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB).

(Siehe auch textliche Festsetzung Nr. 4.1).

1.2.2 Kompensationsmaßnahmen auf den Baugrundstücken

Entlang der nord-östlichen Grenze des reinen Wohngebietes (WR) wird eine geschlossene Einfriedung in Form einer Laubhecke errichtet. Eine Mindesthöhe der Hecke von 1,20 m ist dauerhaft zu gewährleisten damit die angrenzende Brache nicht betreten werden kann (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB).

(Siehe auch textliche Festsetzung Nr. 4.2).

Mit der Ausweisung von Wohnbebauung wird der Verlust einer Offenlandfläche vorbereitet. Zur Schaffung eines gleichartigen Sekundärbiotops werden die Dachflächen der Wohnhäuser und Garagen extensiv begrünt. Unter einer "extensiven Dachbegrünung" ist zu verstehen:

- Einfacher Schichtenaufbau;
- flächige Begrünung mit besonders anspruchslosen Pflanzen;
- geringer Pflegeaufwand.

Den erhöhten Kosten durch die besonderen Anforderungen an die statische Ausgestaltung des Gebäudes und den Mehrkosten für die Begrünung sind an Vorteilen gegenüberzustellen, daß ein begrüntes Dach

- zusätzlich Lebensraum für Pflanzen und Tiere bietet;
- den Wärmeverlust über das Dach reduziert;
- zur Luftverbesserung beiträgt;
- durch Wasserspeicherkapazität und erhöhte Verdunstungsrate eine Entlastung des Kanalisationssystems bewirkt;

- eine zusätzliche Schutzfunktion für die Dachabdichtung darstellt.

Die Dachbegrünung ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt.

(Siehe auch textliche Festsetzung Nr. 4.3).

1.3 Zuordnung zu den Eingriffsgrundstücken

Die unter 1.2.1 genannte Maßnahme ist den neu ausgewiesenen Baugrundstücken zugeordnet (gemäß § 8 a (1) Satz 4 BNatSchG). Die Durchführung der Maßnahmen und die Pflege übernimmt die Stadt Oberhausen in Ersatzvornahme für die zukünftigen Grundstückseigentümer (gemäß § 8 a (3) Satz 2 BNatSchG). Die Kosten werden anteilig auf die zugeordneten Grundstücke umgelegt (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 5).

Die Maßnahmen auf den einzelnen Baugrundstücken (siehe Kapitel 1.2.2) sind vom jeweiligen Grundeigentümer durchzuführen. Die Umsetzung muß bis zum Zeitpunkt der Bauabnahme erfolgen.

~~1.4 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches~~

~~Zur Kompensation der Beeinträchtigungen der Landschaftsökologie sind auf städtischen oder an die Stadt verpachteten Freiflächen Anreicherungsmaßnahmen erforderlich. Die räumliche Zuordnung sowie die Maßnahmenbeschreibung werden bis zum Satzungsbeschluß noch detailliert bestimmt.~~

~~Siehe Fortschreibung vom 06.05.1998 (S.19-22)~~

1.5 Sonstige landschaftspflegerische Maßnahmen

Als Straßenbegleitgrün werden drei Traubeneichen oder gleichwertige standortgerechte und heimische Laubbäume gepflanzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).

(Siehe auch textliche Festsetzung Nr. 3).

2. **Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 362 befinden sich keine Flächen, die unter Altlastenverdacht stehen. Beeinträchtigungen durch die außerhalb des Geltungsbereiches liegende Verdachtsfläche D 4.05 A. sind aufgrund der Ergebnisse einer Gefährdungsabschätzung auszuschließen. Die Untersuchung der immissionsbedingten Bodenbelastungen ergab für den direkt angrenzenden Bebauungsplan Nr. 395 - Buchenweg / Auf der Haardt - keine relevanten Belastungen. Aufgrund der räumlichen Nähe kann dieses Ergebnis auf den Bebauungsplan Nr. 362 - Auf der Hütung - übertragen werden.

3. **Wasserwirtschaftliche Belange**

Der Planbereich liegt im Einzugsgebiet Walsumermark / Schmachtendorf.

Über das Pumpwerk Wöhlerstraße (Emschergenossenschaft) sowie Druckrohrleitungen werden die Abwässer der Emscher und der Flußkläranlage Emschermündung zugeführt, wo sie mechanisch und biologisch gereinigt werden.

Es wird im Mischsystem entwässert. Ein Trennsystem ist wirtschaftlich nicht vertretbar, da in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes kein natürlicher Vorfluter vorhanden ist.

Aufgrund der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorliegenden wasserundurchlässigen bzw. nur sehr schwach durchlässigen Ratinger Tone und der darunter befindlichen Walsumer Meeressande wird den Ergebnissen eines Gutachtens entsprechend von einer Versickerung der Niederschlagswässer abgeraten.

Als Folge der vorgefundenen Bodenverhältnisse wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, daß das Kellergeschoß nur als wasserdichte Wanne ausgebaut bzw. auf einen Kellerausbau ganz verzichtet werden sollte. Der gesamte Bereich wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, gekennzeichnet.

4. Belange des Immissionsschutzes

4.1 Lärmbelastung

Das Bebauungsplangebiet unterliegt keinen nennenswerten Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen. Durch die im Entwurf vorgesehenen Wohneinheiten und das damit verbundene höhere Verkehrsaufkommen werden keine maßgeblichen zusätzlichen Lärmbelastungen hervorgerufen.

4.2 Luftbelastung

Zur Luftbelastung liegen Messungen der Landesanstalt für Immissionsschutz aus dem Jahre 1992 vor. Das Meßprotokoll ist als Anlage dieser Begründung beigelegt.

Alle Meßergebnisse liegen deutlich unterhalb der Immissionsgrenzwerte nach TA-Luft und bewegen sich im Bereich oder unterhalb der für die Stadt Oberhausen ermittelten Durchschnittswerte. Die Werte der dreijährigen Meßperiode lassen für alle beschriebenen Stoffkomponenten eine kontinuierliche Verbesserung der Belastungssituation erkennen.

E Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnungsverfahren sind nicht erforderlich.

F Kosten

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

Kanalbaukosten	140.000,-- DM
Ausbau öffentlicher Verkehrsflächen	150.000,-- DM
	<hr/>
	290.000,-- DM

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

Die Stadt Oberhausen kann die für die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 362 erforderlichen Mittel nur im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten bereitstellen.

Die Kosten für Begrünungsmaßnahmen, die im Rahmen der gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entstehen, werden anteilig auf die neu ausgewiesenen Baugrundstücke umgelegt (siehe auch Kapitel D 1.3).

G Flächenbilanz

Gesamtfläche

(Planimetergenauigkeit) ca. 0,80 ha 100,0 %

Reines Wohngebiet ca. 0,42 ha 52,5 %

Öffentliche Grünfläche ca. 0,31 ha 38,7 %

Verkehrsfläche besonderer
Zweckbestimmung (verkehrs-
beruhigter Bereich) ca. 0,07 ha 8,8 %

ca. 0,80 ha 100,0 %

Es werden ca. 10 - 20 neue Wohneinheiten geschaffen.



Oberhausen, 21.03.1997

Dezernent

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3486), in der Zeit vom 16.06.1997 bis 16.07.1997 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 17.07.1997

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage



Dezernent

Fortschreibung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 362 - Auf der Hütung -

Das **Kapitel 1. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** wird wie folgt ergänzt:

Gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung zu entscheiden, wenn aufgrund des Bauleitplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Bei der Prüfung, ob Eingriffe im Sinne des § 8 a Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten sind, wurde für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 362 - Auf der Hütung - ein Kompensationsbedarf von 3.089 m² ermittelt.

Die Berechnung erfolgte unter Berücksichtigung der nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bestehenden Baurechte, da der zur Zeit noch bestehende Bebauungsplan Nr. 42 im Rahmen einer Inzidentprüfung durch das Oberverwaltungsgericht Münster für nichtig erklärt wurde. Dieser Situation wird derzeit dadurch Rechnung getragen, daß der Bebauungsplan Nr. 42 sich im Aufhebungsverfahren befindet. Vor diesem Hintergrund ist die bauplanungsrechtliche Situation der durch den Bebauungsplan Nr. 362 zu überplanenden Fläche als im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB anzusehen.

In der bauleitplanerischen Abwägung sind daher die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die Bereiche zu berücksichtigen, wo der Bebauungsplan im Verhältnis zur derzeitigen „§ 34-Situation“ erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen festsetzt.

Von dem errechneten Kompensationsbedarf in Höhe von 3.089 m² können im Bebauungsplanbereich 1.361 m² ausgeglichen werden, so daß ein rechnerisch ermitteltes Defizit in Höhe von 1.728 m² verbleibt.

Der alte Bebauungsplan Nr. 42 sah eine Überbauung des gesamten Flurstückes vor. Der Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen stellt den gesamten Bereich als Wohnbaufläche dar.

Der nun entwickelte Entwurf berücksichtigt neben dem Ziel, zusätzlichen Wohnraum in zeitgemäßer, der Umgebung angepaßten Wohnform zu schaffen, insbesondere die naturräumlichen Gegebenheiten. Da sich durch die langjährige Nichtnutzung der Fläche vor allem im nordöstlichen Bereich wertvolle Vegetationskomplexe entwickelt haben, wurde die Bebauung auf den westlichen Bereich beschränkt und der gesamte östliche Bereich nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 b BauGB geschützt, um ihn in seiner Struktur zu erhalten. Lediglich südlich der vorhandenen Fußwegeverbindung wird eine Abpflanzung durch Hecken festgesetzt. Weitergehende Maßnahmen zur Abdeckung des Kompensationsdefizits sind aus den geschilderten ökologischen Gründen im Bereich der Restbrache nicht vertretbar.

Wegen der Konzentration der Bebauung auf den westlichen Bereich mit relativ geringen Grundstücksgrößen können hier die rechnerisch ermittelten Kompensationsdefizite nur zum Teil ausgeglichen werden.

Aufgrund der Tatsachen, daß

- der gesamte östliche Grundstücksteil aus ökologischen Gründen im Rahmen der Abwägung von jeglicher Bebauung freigehalten wird,
- bei der vorgesehenen Nutzung es sich um 1- und 2-Familienhäuser mit Gartenbereichen handeln wird und andererseits
- in der Neuschaffung von zusätzlichem Wohnraum gerade im 1- und 2-Familienhausbereich in Oberhausen großer Bedarf besteht,
- diese Planung gegenüber dem Flächennutzungsplan und früheren Bebauungsplanvorstellungen unter ökologischen Gesichtspunkten als deutliche Verbesserung zu bewerten ist und
- im Stadtgebiet von Oberhausen durch ökologische Aufwertungen z. B. ehemals industriell genutzte Flächen (u. a. Landesgartenschau, Volksgolfplatz) Grünflächen neu geschaffen wurden bzw. werden,

wird in der Abwägung das Ziel der Neuschaffung von Wohnraum gegenüber dem Nichterfüllen des restlichen Kompensationsdefizits höher eingestuft.

Daher wird aufgrund der dargelegten Gründe unter Abwägung aller Interessen auf einen weiteren Ausgleich in Höhe von 1.728 m² verzichtet.

Aus den vorgenannten Gründen wird das **Kapitel 1.4 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches** gestrichen.

Oberhausen, 06.05.1998



A handwritten signature in black ink, consisting of stylized letters that appear to be 'RA'.

Dezernent

Diese dem Bebauungsplan Nr. 362 gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 I, S. 137) beigefügte Begründung in der Fassung der Fortschreibung vom 06.05.1998 ist vom Rat der Stadt am 15.06.1998 beschlossen worden.

Oberhausen, 16.06.1998

Der Oberbürgermeister



Drescher