

Begründung

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15

-Güterstraße/Hansastraße-

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 – Güterstraße/Hansastraße

Inhaltsverzeichnis

- 1. Lage des Plangebietes**
- 2. Anlaß für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**
 - 2.1. Wohnungsbau
- 3. Beschreibung des Gebietes**
- 4. Flächennutzungsplan**
- 5. Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15**
 - 5.1. Städtebaulicher Entwurf
- 6. Planinhalt und Festsetzungen**
 - 6.1. Bebauung
 - 6.1.1. Art der baulichen Nutzung
 - 6.1.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 6.1.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Schallschutzfenster
 - 6.1.4. Flächen für Nebenanlagen
 - 6.1.5. Grünflächen
 - 6.2. Verkehr
 - 6.2.1. Öffentlicher Nahverkehr
 - 6.2.2. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 6.2.3. Ruhender Verkehr für Güterstraße/Hansastraße
 - 6.2.4. Fußgänger und Radfahrer
 - 6.3. Umweltverträglichkeit
 - 6.3.1. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege
 - 6.3.5. Wasserwirtschaftliche Belange
 - 6.4. Belange des Immissionsschutzes
 - 6.4.1. Lärmbelastung durch Gewerbebetriebe
 - 6.4.2. Lärmbelästigung durch Straßen- und Schienenverkehr
 - 6.5. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung
 - 6.5.1. Allgemeines
 - 6.5.2. Flächen für Versorgungsanlagen
 - 6.6. Gestalterische Festsetzungen
- 7. Städtebauliche Zahlenwerte**
 - 7.1. Städtebauliche Kenndaten
 - 7.2. Wohnungsanzahl
- 8. Maßnahmen zur Verwirklichung**
 - 8.1. Bodenordnung
 - 8.2. Erschließung/Wohnungsbau

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 8 und wird wie folgt umgrenzt:

Südliche Seite der Güterstraße, westliche Seite der HansasträÙe, südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 112, 52 und deren Verlängerung bis zur östlichen Grenze des Flurstückes Nr. 93, entlang dieser Grenze bis zur südwestlichen Grenze des Flurstückes Nr. 55, südwestliche Grenzen der Flurstücke 55, 161 und 90, südöstliche und südwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 163, südwestliche und nordwestliche Grenzen des Flurstückes Nr. 164.

2. AnlaÙ für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das geplante Wohnungsbauprojekt stellt einen Beitrag dar, den Wohnstandort Oberhausen zu stabilisieren und Wohnbauflächen in günstiger Lage für den Einfamilienhausbau planungsrechtlich zu sichern. Mit dem Projekt soll eine beabsichtigte Umnutzung der bisher gewerblich genutzten Grundstücke mit einer Größe von ca. 1,2 ha zu einem Wohngebiet erfolgen.

2.1 Wohnungsbau

Der Wohnungsbau soll in Form von Reihenhäusern erstellt werden. Auch in der Stadt Oberhausen besteht seitens der Bewohner Bedarf nach preiswertem Wohnraum sowie der Wunsch nach Eigentumbildung. Der Wohnungsneubau dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes richtet sich an mittlere und untere Einkommensschichten. Die Gebäude sollen in kostengünstiger Bauweise erstellt werden.

3. Beschreibung des Gebietes

Die nähere Umgebung des Planbereiches wird im Süden und Westen überwiegend durch Wohnbaunutzungen mit eingestreuter nicht störender gewerblicher Nutzungen bestimmt. Im Westen begrenzen Wohnbaunutzungen und Bahnanlagen das Plangebiet. Im Norden schließen sich gewerbliche und Wohnbaunutzungen an. Durch Aufgabe von gewerblichen Betriebsnutzungen im Planbereich besteht nunmehr die Möglichkeit, die Nutzungsstruktur dieser Flächen angrenzenden Stadtstrukturen anzugleichen.

4. Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen ist das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Mischgebiet dargestellt.

Die umgebende Bebauung nördlich, östlich, südlich und westlich des Plangebietes ist ebenfalls als Mischgebiet dargestellt.

Östlich der HansasträÙe schließen sich Flächen für Bahnanlagen an und westlich der Altenberger Straße sind Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird für den Planbereich geändert (164. Änderung).

5. Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15

Ziel der Stadt Oberhausen ist die Schaffung von Wohnraum zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs sowie die Stärkung von Oberhausen als Wohnstandort und die Ausweisung von Wohnbauflächen im Nahbereich der Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs. Mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll 2001 das Planungsrecht für die Errichtung von 54 Wohneinheiten geschaffen werden.

5.1 Städtebaulicher Entwurf

Das städtebauliche Konzept umfaßt 54 Wohneinheiten. Die Wohneinheiten sollen in Form von Reihenhäusern erstellt werden.

Der Wohnungsneubau dieses Bebauungsplanes richtet sich an mittlere und untere Einkommensschichten. Die Gebäude sollen in kostengünstiger Bauweise erstellt werden.

Über eine platzartig aufgeweitete Erschließungsstraße soll der Innenbereich an die Güterstraße bzw. HansasträÙe angebunden werden.

Zentrales Element dieser Erschließungsstraße ist eine Carport-Anlage. Die Carport-Anlage soll in einer filigranen Konstruktion aus Stahl oder Holz mit einem begrünten Dach errichtet werden.

Im Innenbereich befindet sich ein baumbestandener Platz, der als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz für Kleinkinder festgesetzt wird.

6. Planinhalt und Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen richten sich nach § 9 Abs. 1 BauGB und § 4 sowie §§ 16 bis 23 BauNVO.

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 - Güterstraße/HansasträÙe wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Baugebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für die Verwaltung
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen

5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

sind nicht zulässig. Der Charakter des Baugebietes mit der vorwiegenden Nutzung Wohnen soll betont werden. Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen auch insgesamt nicht der beabsichtigten Neustrukturierung des Standortes.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO:

- WA 2-geschossige Einfamilienhäuser (Reihenhäuser)

In den WA-Bereichen sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie 2 Vollgeschosse zulässig.

Die Bebauung im Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 – Güterstraße/Hansastraße ist überwiegend geprägt durch 2-3-geschossige Gebäude. Dementsprechend werden für den WA-Bereich max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.

6.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Schallschutzfenster

In dem WA-Bereich sind die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Bezüglich der Verkehrslärmimmissionen (Straße – Schiene) kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, daß mit Ausnahme der Südseiten der beiden Häuserzeilen nördlich der Tankstelle Fenster der Schallschutzklasse 2 einen ausreichenden Schallschutz sicherstellen. Schallschutzklasse 2 wird bereits durch Isolierverglasung erreicht, die aufgrund der Wärmeschutzverordnung zum Stand der Technik gehören. Für die Südseite der vorgenannten Häuserzeilen werden auf der Grundlage des Gutachtens des RWTÜV Fenster der Schallschutzklasse 3 festgesetzt.

6.1.4 Flächen für Nebenanlagen

Die Gebäude der Siedlung werden überwiegend nicht unterkellert. Auf den privaten Grundstücksflächen sind daher Flächen für Nebenanlagen vorgesehen. Hier sind ebenerdige Abstellräume als Kellerersatzräume geplant. Daher sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Baugebietes, jedoch nicht in den Vorgärten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, und zwar ebenerdige Abstellräume (Kellerersatzräume) bis zu einer Grundfläche von 15 m² je Baugrundstück eines Reihenhauses.

6.1.5 Grünflächen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 ist eine Teilfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz für Kleinkinder festgesetzt.

6.2 Verkehr

6.2.1 Öffentlicher Nahverkehr

Die Anbindung des Vorhabens an den öffentlichen Nahverkehr ist gesichert durch die sehr gute Anbindung an den Hauptbahnhof Oberhausen.

6.2.2 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Güterstraße/Hansastraße. Die Hansastraße ist an die innerstädtische Hauptverkehrsstraße Buschhausener Straße angebunden. Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über Wohnstraßen. Die Straßen sind als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich-Mischverkehrsfläche) mit einer Breite von 6,0 m festgesetzt, d.h. die Straßen haben Wohnwegcharakter und werden niveaugleich ausgebaut.

Die durchgängige Benutzung der Straßen für Fußgänger und Radfahrer ist ebenfalls gewährleistet. Im Bereich der geplanten Straßen sind insgesamt 10 öffentliche Parkplätze für PKWs angeordnet. Darüber hinaus werden im Bereich der Güterstraße 8 weitere öffentliche Parkplätze erstellt.

6.2.3 Ruhender Verkehr für Güterstraße/Hansastraße

Für die öffentlichen Parkplätze wird ein Stellplatzschlüssel von ca. 0,33 St./WE erreicht. Die öffentlichen Parkplätze, insgesamt 18 bei 54 Wohneinheiten, befinden sich an den geplanten Wohnstraßen (10 Stck.) und an der Güterstraße (in Zusammenhang mit der endgültigen Fertigstellung der Südseite der Güterstraße durch die Wilma Bau und Bauträger GmbH, die außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes - Güterstraße/Hansastraße liegt - 8 Stck.).

Für den Vorhabenbereich wird ein privater Stellplatzschlüssel von 1,5 St./WE erreicht. Die privaten Stellplätze sind vorwiegend entlang der geplanten Wohnstraßen als Gemeinschaftsstellplätze (Carports) vorgesehen.

Darüber hinaus werden in Teilbereichen Garagen angeordnet. In der Summe ergeben sich 81 private Stellplätze bzw. Carports oder Garageneinstellplätze.

6.2.4 Fußgänger und Radfahrer

Für Fußgänger und Radfahrer ist das Plangebiet über verkehrsberuhigte Verbindungen Norden nach Südosten durchlässig.

6.3 Umweltverträglichkeit

6.3.1 Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Die flächendeckende gewerbliche Nutzung des Plangebietes und die Siedlungsstrukturen im Umfeld haben zu einer völligen Überformung des ehemaligen natürlichen Standortes geführt. Das Plangebiet ist großflächig überbaut und mit wasserundurchlässigen/wasserdurchlässigen Wegebelägen versiegelt worden (insgesamt 0,38 ha).

Die bioklimatische Situation des Siedlungsraumes kann aufgrund des mittleren Durchgrünungsgrades als zufriedenstellend eingestuft werden. Die Biotopfunktion des Gebietes ist aufgrund der Überbauung und Versiegelung gering.

Bemerkenswert sind angrenzende ältere Gehölzstrukturen (Ahorn am Südrand der Güterstraße).

Der Planungsraum des „Ölwerkes Tedden“ besteht aus fünf Nutzungs- bzw. Vegetationseinheiten:

- die überbauten und versiegelten Flächen des Ölwerkes, Hallen, Büros, Wohnungen und überdachte und offene Lagerflächen, ca. 3.800 m²
- ein Robinien- und Pappelwäldchen an der Hansastraße, ca. 500 m²
- junger Birkenaufwuchs, ca. 300 m²
- älterer, waldähnlicher Birkenaufwuchs, ca. 2.400 m²
- kleinere Ruderalflächen, ca. 300 m²

Durch die geplante Wohnbebauung werden ca. 0,4 ha überbaut bzw. versiegelt (Voll- und Teilversiegelung). Im Bereich der geplanten Gartenflächen (0,3 ha) werden sich langfristig durch Bodenverbesserung und Bewirtschaftung humusreiche Gartenböden entwickeln.

Mit der Durchführung des Vorhabens sind erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden:

- Vernichtung des Lebensraumes von Pflanzen und Tieren,
- Umlagerungen, Verdichtung und Versiegelung von Böden,
- Beseitigung von waldähnlichen Beständen,
- Beseitigung von nach Baumschutzsatzung geschützten Bäumen.

Dem stehen folgende Verbesserungen gegenüber:

- Fortfall von Emissionen aus den Betriebsprozessen (bei einer - theoretisch denkbaren - Revitalisierung),
- Fortfall des Lkw-Verkehrs (s. o.),
- Beseitigung vorhandener Bodenbelastungen

6.3.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Der Eingriff ist wegen der Nachfragesituation nicht vermeidbar.

Als Minderungsmaßnahmen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Änderung der Zufahrt zu dem an der Tankstelle gelegenen Parkplatz und damit Erhalt einer Platane,
- Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen.

6.3.3 Kompensationsmaßnahmen gemäß § 8a BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB

Der Vergleich von Ist- und Planungszustand zeigt, daß mit dem geplanten Vorhaben eine geringere Punktwertsumme als im Ist-Zustand erzielt wird. Der Eingriff in die Biotopfunktion wird somit innerhalb des Plangebietes nicht voll kompensiert.

Aus den Bewertungsansätzen und den ermittelten Flächen ergibt sich in der Bilanzierung ein Kompensationsdefizit des Bebauungsplanes, welches nur außerhalb des Geltungsgebietes kompensiert werden kann.

Eine vollständige Kompensation des Eingriffs wird durch die Aufforstung einer ca. 2.600 m² großen, heute geringwertigen Fläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gewährleistet. Die Bereitstellung der Kompensationsfläche und die Durchführung der Maßnahmen obliegt dem Vorhabenträger. Sollte dies bis zum Satzungsbeschluß nicht möglich sein, werden die Maßnahmen anstatt und auf Kosten des Vorhabenträgers im Anschluß an das Verfahren durch die Stadt Oberhausen durchgeführt. In diesem Fall zahlt der Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluß einen Betrag von DM 95.000,00 an die Stadt Oberhausen. In dem Betrag sind die Kosten für die Maßnahmenherstellung und Pflege sowie die Kosten für den Grundstücksankauf enthalten. Die zuvor genannte Maßnahme wird bis zum Satzungsbeschluß zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 geregelt und darüber hinaus Durchführungsvertrag festgeschrieben.

In dem Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, in dem bereits Baurecht nach § 34 BauGB vorhanden ist, findet die Eingriffsregelung nach § 8a BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB gemäß § 1a Abs. 3, Satz 4 BauGB keine Anwendung. Hier kann nur der Baumbestand, der unter die Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen fällt, bilanziert werden.

Zusammen mit den im inneren Bereich zu beseitigenden Bäumen nach Baumschutzsatzung ergibt sich folgende Bilanz:

- Es entfallen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 44 Laubbäume mit einem Stammumfang von über 80 cm. Nicht eingerechnet sind die auf städtischem Grund stehenden Robinien an der Hansastraße bis auf diejenigen Bäume, die für Parkplatzzufahrten fallen müssen.
- Im Rahmen des Straßenausbaus im Gebiet ist die Pflanzung von 22 Laubbäumen, Hochstamm, Stammumfang mindestens 25-30 cm, geplant. An der Hansastrasse können vorbehaltlich der Zustimmung der Leitungsträger und der Tiefbauverwaltung weitere Laubbäume gepflanzt werden.

Für die nicht durchzuführenden Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen wird der in der Baumschutzsatzung geregelte Geldbetrag fällig.

6.3.4 Altlasten

Der Geltungsbereich des VBP 15 überlagert sich mit dem Gewerbestandort der ehemaligen Ölwerke Tedden an der Güterstraße in Oberhausen und einer ehemaligen Ledergerberei mit früherem Zugang von der Buschhausener Straße.

Das Ingenieurbüro Dipl.-Geologe Jütte führte im Auftrag des Vorhabenträgers Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen auf dem Betriebsgrundstück durch (Gefährdungsabschätzung für das Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 - Güterstr. / Hansastr.- vom 12.09.2000). Das Gutachten ist Anlage der Begründung des Bebauungsplanes.

Als Vornutzung befanden sich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes das Ölwerk Tedden, eine Fabrik zur Herstellung von Spezialölen, Schmiermitteln und Beschichtungsstoffen, sowie auf einer Teilfläche eine alte Ledergerberei.

Im gesamten Untersuchungsgebiet wurden Auffüllungen in einer Mächtigkeit zwischen 0,3 m und ca. 3 m ermittelt, die im wesentlichen aus Bodenaushub mit Beimengungen von Bauschutt, Aschen, Schlacken und Bergematerial bestehen.

Das Ergebnis der Bodenluftuntersuchungen zeigte in einigen Bereichen Belastungen mit flüchtigen Stoffen (chlorierte und nicht chlorierte Kohlenwasserstoffe). Für das Medium Boden wurden Verunreinigungen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen, aliphatischen Kohlenwasserstoffen und Schwermetallen nachgewiesen, die sich zum größten Teil auf die Auffüllungsböden beschränken.

Im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung mit Gartennutzung werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

Sanierung der Bodenluft

Die Bodenluftbelastungen werden vor Beginn der Bebauung durch Bodenluftabsaugung sowie zusammen mit den Bodenbelastungen durch Bodenaustausch saniert.

Schadstoffgehalte der Bodenluft werden dabei dauerhaft und nachweislich nach dem Stand der Technik soweit wie möglich, in jedem Fall unter 1 mg/m^3 (Milligramm je Kubikmeter Bodenluft, als Summe kanzerogener oder kanzerogen verdächtiger Stoffe und nicht identifizierter Kohlenwasserstoffe) bzw. unter 5 mg/m^3 (als Summe nachweislich nicht kanzerogener Stoffe) saniert. Dies entspricht der Unterschreitung von Orientierungswerten der Hessischen Landesanstalt für Umwelt HLfU (Fachliche Grundlagen zur Beurteilung von flüchtigen organischen Substanzen in der Bodenluft bei Altlasten, Wiesbaden 1999): Bei der Unterschreitung der Orientierungswerte ist der Stofftransfer in die Atemluft bzw. Raumluft so gering, dass eine ausreichende Verdünnung erfolgt und unzulässige Konzentrationen in der Luft weitgehendst auszuschließen sind (HLfU).

Dieses Sanierungsziel der Bodenluftsanierung bezieht sich auf die oberen 3,5 Meter des Bodens und unterhalb von geplanten oder bestehenden Gebäuden zusätzlich mindestens bis 1 Meter unter Fundamentunterkante.

Sanierung des Bodens

Die Bodenbelastungen werden vor Beginn wohnbaulicher Nutzung wie folgt saniert:

Großflächige Entfernung sämtlicher Anschüttungsböden im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes, ausgenommen die alte Brachfläche HansasträÙe, bisheriges Flurstück 112 der Flur 8. In Bereichen geringmächtiger Anschüttungen von weniger als einem Meter werden zusätzlich auch die unterlagernden Böden bis mindestens einen Meter Gesamtmächtigkeit entfernt (Vorsorge).

Auf der alten Brachfläche HansasträÙe, bisheriges Flurstück 112 der Flur 8, erfolgt abweichend die großflächige Entfernung der oberen Bodenschichten in einer Mächtigkeit von mindestens 1,5 Metern, wobei hier bereichsweise Abweichungen nur nach erteilten, baurechtlichen Auflagen und in Abstimmung zugelassen werden können.

Darüber hinaus erfolgt in allen Bereichen die lokale Entfernung tieferer Böden, die im Rahmen der Altlasten-Gefährdungsabschätzung als lokal belastet festgestellt wurden oder im Rahmen der Rückbau- und Baumaßnahmen als solche erkannt werden oder feststellbar sind.

Alle Anschüttungsböden und die sonstigen, wegen ihrer Belastung, des Verdachts oder der Vorsorge tiefer ausgehobenen Böden werden einer ordnungsgemäßen, externen Verwertung / Entsorgung zugeführt.

Im Erdreich befindliche Tanks, betriebliche Rohrleitungen, Anlagen, Kanäle für betriebliche Abwässer, Becken, Schächte betriebliche Brunnenbauwerke und betriebliche Gebäudebestandteile sind durch den Vorhabenträger vom Grundstück zu entfernen und nach den abfall- und wasserrechtlichen Bestimmungen zu handhaben. Ausgenommen sind statikrelevante Bauteile.

Alle zum Beginn wohnbaulicher Nutzung nicht mit Baukörpern oder Verkehrsflächen überbauten Flächen werden mit Böden, die der geplanten Nutzung entsprechend im Sinne der Vorsorge geeignet sind, in vorgegebener Mächtigkeit überdeckt. Die Anforderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung an die Qualität der Böden werden eingehalten.

Zier- und Nutzgartenflächen, einschließlich Vorgärten, sowie Kinderspielbereiche werden mit mindestens einem Meter mächtigem Boden der vorgenannten Qualitäten überdeckt. Nur dort, wo dies technisch und planerisch nicht möglich ist, beträgt die Mindestmächtigkeit abweichend 0,6 Meter, bei Einbringung einer darunter liegenden, geeigneten Grabesperre. Bei sonstigen Grünflächen beträgt unter gleichen Voraussetzungen die Mindestmächtigkeit abweichend 0,35 Meter, sofern die Aufbringung auf gewachsenen Bodenschichten erfolgt.

Umgang mit dem Grundwasser

Im Grundwasser wurden im Rahmen der Untersuchungen leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) vorgefunden, die auf die frühere industrielle Nutzung des Grundstücks zurückgeführt werden können. Um etwaigen Gefährdungen vorzubeugen, wird einer Grundwassernutzung, z.B. über Gartenbrunnen, dringend abgeraten.

Ob das Grundwasser saniert werden kann und ob eine solche Sanierung aus gesamtökologischer Sicht sinnvoll und geboten ist, wird nicht im Rahmen der Bebauungsplanung entschieden. Der Bebauungsplan wird jedoch so ausgeführt, dass vorsorglich Maßnahmen zur Beobachtung und gegebenenfalls späteren Sanierung des Grundwassers nicht beeinträchtigt werden.

Der Vorhabenträger des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verpflichtet sich, Sanierungsmöglichkeiten des Grundwassers gutachterlich im Rahmen einer Sanierungsuntersuchung prüfen zu lassen.

Sanierungsdurchführung

Zur Überwachung sämtlicher Erdarbeiten sowie der Einhaltung der Sicherungs-/Sanierungsvorgaben und der abfallrechtlichen Bestimmungen während der Abbruch-, Erschließungs-, Sicherungs-/Sanierungs- und Baumaßnahmen wird ein Fachgutachter beauftragt.

Hinweis im Bebauungsplan

Als Hinweis im Bebauungsplan wird aufgenommen:

Als Vornutzung befanden sich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes das Ölwerk Tedden, eine Fabrik zur Herstellung von Spezialölen, Schmiermitteln und Beschichtungstoffen, sowie auf einer Teilfläche eine Ledergerberei.

In Boden, Bodenluft und Grundwasser wurden im Rahmen von gutachterlichen Untersuchungen Schadstoffe gefunden. Durch Sanierung, verbunden mit Bodenaustausch, sind gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Das belastete Grundwasser bleibt langfristig für eine Nutzung ungeeignet; von einer Grundwassernutzung wird auf Grund der Schadstoffgehalte (leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe) dringend abgeraten.

Durchführungsvertrag und Eintragung von Baulasten:

Die Anforderungen zur Sanierungsdurchführung werden insgesamt über den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt. In Baulasten werden darüber hinaus entsprechende, grundstücksbezogene Festlegungen getroffen. Darüber hinaus wird der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

6.3.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 – Güterstraße/Hansastraße führt nicht zur erstmaligen Bebauung oder Versiegelung der Flächen im Sinne des § 51a (Landeswassergesetz NW). Eine gesetzliche Verpflichtung zur ortsnahe Beseitigung des Niederschlagswassers durch Versickerung, Verrieselung usw. besteht somit nicht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 - Güterstraße/Hansastraße enthält demnach keine derartigen Festsetzungen.

Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Flächen wird in den in der Güterstraße vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet.

6.4 Belange des Immissionsschutzes

6.4.1 Lärmbelastung durch Gewerbebetriebe

Zur Einschätzung der vorhandenen Lärmbelastung durch Lärmimmissionen aus angrenzenden gewerblich genutzten Bereichen wurden im Januar 2000 im Auftrag des Vorhabenträgers durch den RWTÜV schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Das Gutachten ist als Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes beigelegt. Durch die Geräuschimmissionen von der Waschhalleneinfahrt der Tankstelle Buschhausener Straße/Hansastraße kommt es an der Südseite des nächstgelegenen geplanten Wohnhauses zu einer geringfügigen Überschreitung des Immissionsrichtwertes. Zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes wird die ursprünglich geplante Stellplatzanlage durch eine Carportanlage ersetzt, bei der die tankstellenzugewandte Wand mindestens 3 m hoch ist und über ein bewertetes Schalldämmmaß $R_w \geq 20$ dB verfügt. An das Dach der Carportzeile sind keine besonderen Anforderungen zu stellen.

Die Schallschutzmaßnahmen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 – Güter-/Hansastraße entsprechend festgesetzt und im Durchführungsvertrag geregelt.

Im Nordwesten grenzen Gärten der geplanten Wohnbebauung unmittelbar an eine Kfz-Werkstatthalle. Obwohl hier keine Richtwertüberschreitungen zu erwarten sind, bietet sich hier die Errichtung einer 2 m hohen Wand an, die neben einer Abschirmung für die Freiflächen auch einen Sichtschutz zwischen den beiden unterschiedlichen Nutzungen bietet. Die Errichtung dieser Wand wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt und darüber hinaus im Durchführungsvertrag geregelt.

Bei allen anderen gewerblichen Nutzungen kommt es durch den Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche nicht zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes.

6.4.2 Lärmbelästigung durch Straßen- und Schienenverkehr

Zur Einschätzung der vorhandenen und prognostizierten Lärmbelastung durch Straßen- und Schienenlärm wurden im Januar 2000 im Auftrag des Vorhabenträgers, durch den RWTÜV schalltechnische Untersuchungen durchgeführt.

Danach werden durch den Straßenverkehr sowohl die Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 1800 als auch die Grenzwerte nach 16.BimSchV zur Tages- und Nachtzeit überschritten.

Durch Straßenverkehrslärm kommt es an den Südseiten der beiden Häuserreihen nördlich der Tankstelle zu Überschreitungen. Bei den beschriebenen Beurteilungspegeln bieten hier Fenster der Schallschutzklasse 3 einen ausreichenden Schallschutz. Im Bebauungsplan werden für die betroffenen Gebäudeseiten Fenster der Schallschutzklasse 3 festgesetzt. Schallschutzfenster sind nur dann wirksam, wenn sie geschlossen sind. Eine ausreichende Lüftung läßt sich tagsüber durch Stoßlüftung erreichen. Für Schlafräume ist dies nicht zumutbar; hier wird zum Luftaustausch eine fensterunabhängige Lüftung vorgesehen, die für zu errichtenden Schlaf- und Kinderzimmer festgesetzt wird. Auf den Freiflächen dieser Wohnhäuser wird durch die in Pkt. 5.4.1 genannte Lärmschutzwand eine zusätzliche Abschirmung erreicht. An den West- und Ostseiten dieser Häuserreihen reichen bereits Fenster der Schallschutzklasse 2 aus, wie heutzutage aus Energieeinsparungsgründen standardmäßig bereits eingebaut werden.

Wie die Messungen und mehrere Ortsbegehungen gezeigt haben, sind Schienenverkehrsgeräusche nur in relativ ruhigen Phasen des Straßenverkehrs wahrnehmbar und meßbar. Die Geräuschimmissionen durch Schienenverkehr können daher gegenüber den Geräuschen des Straßenverkehrs vernachlässigt werden.

6.5 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

6.5.1 Allgemeines

Die abwassermäßige Erschließung ist über den vorhandenen Kanal in der Güterstraße bzw. durch die geplanten Sammler innerhalb des Verfahrensgebietes gesichert. Für die übrigen Ver- und Entsorgungsmedien können die öffentlichen Verkehrsflächen, ausgehend vom Bestand, genutzt werden.

6.5.2 Flächen für Versorgungsanlagen

Für die Einrichtung einer Trafostation der Energieversorgung Oberhausen AG (EVO) wird eine Fläche im Bereich der geplanten Erschließungsanlagen festgesetzt.

6.6 Gestalterische Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen werden für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 -Güterstraße/Hansastraße gestalterische Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen betreffen die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wie die Gestaltung der Nebenanlagen (Abstellräume), die Gestaltung der unbebauten Grundstücke sowie der Grundstückseinfriedungen. Die Festsetzungen basieren auf § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NW.

Hauptgebäude:

Für die Wohngebäude ist als Außenwandmaterial nur eine gleichmäßige Putzstruktur als Spritzoder Kratzputz mit einem Grobkorn von max. 3 mm oder Glattputz oder eine Verblendung mit KS- oder Betonsteinen zulässig.

Nebenanlagen:

Die Nebenanlagen (Abstellräume) sind auf das Hauptgebäude abzustimmen. Zulässig sind nur Satteldächer oder Pultdächer. Als Dacheindeckung ist nur ein begrüntes Dach oder schwarz/dunkelgraue Dichtungsbahnen (wie Dachpappe u. ä.) sowie Betondachsteine bzw. Well-Eternit o. ä. zulässig. Als Material für die Außenwände ist nur Holz zulässig.

Einfriedungen:

Als Einfriedung der privaten Grundstücksflächen sind zulässig:

- * innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bereich der gartenseitig an den Wohngebäuden errichteten Terrassen, Hecken, Pergolen und Mauern bis zu einer Höhe von 2,0 m über der Geländeoberfläche;
- * in den übrigen Bereichen Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m über der Geländeoberfläche und Pergolen bis zu einer Höhe von 2,0 m über der Geländeoberfläche, sowie Stahlmattenzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m über der Geländeoberfläche.

Dächer:

Für Wohngebäude sind nur Satteldächer bis zu einer Dachneigung von 45 Grad zulässig.

Nicht überbaute Grundstücksflächen:

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

7. Städtebauliche Zahlenwerte

7.1 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 1,26 ha mit folgender Unterteilung:

Netto-Bauland	ca. 1,02 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,22 ha
priv. Grünfläche (Spielplatz für Kleinkinder)	ca. 0,02 ha
	<u>ca. 1,26 ha</u>

Bei den 54 neuen Wohneinheiten wird von einer Belegungsziffer von 3 Einwohnern je Wohneinheit ausgegangen. Es errechnet sich bei 162 Einwohnern eine Bruttowohndichte von 43 EW/ha, bezogen auf die 3,3 ha des Plangebietes.

7.2 Wohnungsanzahl

Das Baugebiet WA besteht aus 54 Gebäuden mit jeweils einer Wohneinheit.

Reihenhäuser	54	4-5 Zimmer Einfamilienhaus
--------------	----	----------------------------

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die gesamte Planfläche ist im Besitz der Wilma Bau und Bauträger GmbH.

8.2 Erschließung/Wohnungsbau

Für die Erschließung des Baugebietes und die Realisierung der Bauvorhaben wird die Wilma Bau und Bauträger GmbH aus Ratingen mit der Stadt Oberhausen einen Durchführungsvertrag nach § 12 (1) BauGB abschließen.

Nach der Schaffung des Planungsrechtes mit Hilfe dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 – Güterstraße/Hansastraße, gegebenenfalls bereits auf der Grundlage der Maßgabe d. § 33.2 BauGB, wird die Wilma Bau und Bauträger GmbH mit der Erschließung und der Realisierung des Bauvorhabens beginnen.


Ratingen, den 30. Oktober 2000

Wilma Bau und Bauträger GmbH
 Ratingen
 Geschäftsbereich

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; bereinigt BGBl. 1998^I, S. 137) in der Zeit vom 26.01.2001 bis 26.02.2001 einschließlich öffentlich ausgelegen.



Oberhausen, 28.02.2001

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage

Bereichsleiter Stadtplanung

Diese dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; bereinigt BGBl. 1998 I, S. 137) beigefügte Begründung in der Fassung vom 30.10.2000 ist vom Rat der Stadt am 02.07.2001 beschlossen worden.

Oberhausen, 20.07.2001

Der Oberbürgermeister

In Vertretung



Konopatzki

Beigeordneter