

STADT OBERHAUSEN

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 12
"Kirchhellener Straße / Bromberger Straße"**

in

OBERHAUSEN-STERKRADE

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. AUSFERTIGUNG

**atelier stadt & haus
Essen, 12.06.2001**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kirchhellener Straße / Bromberger Straße" in Oberhausen-Sterkrade

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorhabenträger:

Erschließungsgesellschaft
Kirchhellener Straße Oberhausen mbH
Kirchhellener Straße 269
46145 Oberhausen
Tel.: 0208 / 6299170

Ansprechpartner: Herr Bernd-Martin Koch
 Herr Diekmann
 Herr Faßbender

Vorhaben- und Erschließungsplan:

atelier stadt & haus
Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH
Architektur · Städtebau · Bauleitplanung
Verkehrs- und Erschließungsplanung
Schürmannstraße 25a
45136 Essen
Tel.: 0201 / 265016
Fax: 0201 / 265018

Ansprechpartner: Herr Schauer
 Herr Muhs

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag:

KTB
Beratungs- und Planungsgesellschaft mbH
Havensteinstraße 50
46045 Oberhausen
Tel.: 0208 / 85766-0
Fax: 0208 / 209520

Ansprechpartner: Fr. Haarnagell

Vermessung:

Ingenieurbüro Michel
Mülheimer Straße 1
46049 Oberhausen
Tel.: 0208 / 22473
Fax: 0208 / 801336

Ansprechpartner: Herr Schulz

Inhalt

1.	Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	5
1.1	Räumlicher Geltungsbereich der Satzung	5
1.2	Eigentumsverhältnisse	5
2.	Planungsanlass und -ziele	5
2.1	Anlass zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	5
2.2	Hauptplanungsziele	6
2.3	Landes- und Regionalplanung	6
2.4	Stadtentwicklungsplanung	6
2.5	Flächennutzungsplan – FNP –	7
3.	Bestand	7
4.	Bürgerbeteiligung	7
5.	Erläuterung des Vorhabens	8
5.1	Reine Wohngebiete (WR)	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen	8
5.3	Gestaltung	9
6.	Private Grünfläche	10
7.	Verkehr	10
7.1	Äußere Erschließung	10
7.2	Innere Erschließung	10
7.3	Ruhender Verkehr	11
7.4	ÖPNV	11
8.	Kennzeichnungen	11
9.	Umweltschutz	12
9.1	Belange von Naturschutz und Landschaftspflege	12
9.2	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	13
9.3	Kompensationsmaßnahmen	13
9.4	Bodenverhältnisse / Baugrund	14
9.5	Altlasten	14
9.6	Belange des Immissionsschutzes	15
9.7	Wasserwirtschaftliche Belange	16
10.	Bodenordnung	18
11.	Kosten	18
12.	Flächenbilanz	18
13.	Grundzüge des Durchführungsvertrages	18

1. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

1.1 Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kirchhellener Straße / Bromberger Straße“ liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 13, erstreckt sich auf Teile des Blockinnenbereiches zwischen der Bromberger Straße im Norden, der Kirchhellener Straße im Süden und der Posener Straße im Osten und wird im Einzelnen wie folgt umgrenzt:

Nordwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 572,855, 854 und 214; nordöstliche und südöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 214; nordöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 208 und 209; nordwestliche Seite der Kirchhellener Straße; 6,0 m parallel zur nordöstlichen Grenze der Flurstücke Nr. 209 und 208; nach ca. 40 m rechtwinklig abknickend zur südwestlichen Grenze des Flurstückes Nr. 212; südöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 855 und 572; südwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 572.

Der genaue Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kirchhellener Straße / Bromberger Straße“ ist durch eine unterbrochene, schwarze Linie geometrisch eindeutig abgegrenzt. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in diesen Grenzen insgesamt ca. 0,91 ha.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stehen bei Abschluss des Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) überwiegend im Eigentum des Vorhabenträgers.

Lediglich eine Teilfläche von ca. 210 m² im Bereich der Flurstücke Nr. 208, 210, 211 und 212 verbleibt beim bisherigen Eigentümer. Um aber eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wird diese Teilfläche gemäß § 12 (4) BauGB mit in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen.

Es ist vorgesehen, mit Realisierung der Neubebauung die entstehenden Baugrundstücke als privates Einzeleigentum zu veräußern. Die Fläche der im Plangebiet liegenden Deponie verbleibt im Eigentum der bisherigen Besitzer. Die Flächen für die öffentliche Erschließung sollen nach Fertigstellung der Maßnahme an die Stadt Oberhausen übertragen werden.

2. Planungsanlass und -ziele

2.1 Anlass zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Im Stadtgebiet Oberhausen besteht eine erhebliche Nachfrage an Einfamilienhäusern, insbesondere auch in Form von Doppelhäusern. Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, sollen in erster Priorität Baulandpotenziale im Rahmen der den Außenbereich schonenden Innenentwicklung mobilisiert werden. Dafür bietet das Plangebiet aufgrund der Einbindung in die gewachsene Ortslage und den günstigen Anbindungsmöglichkeiten an die äußere Erschließung gute Voraussetzungen.

Für die angestrebte Wohnbebauung besteht am vorgesehenen Standort weder nach den §§ 30 und 31 noch nach den §§ 33 bis 35 Baugesetzbuch (BauGB) derzeit eine eindeutige planungsrechtliche Zulässigkeit. Die Dringlichkeit des Vorhabens ergibt sich aus den Angebotsdefiziten der Wohnraum- und Baugrundversorgung im Stadtgebiet.

Die Erschließungsgesellschaft Kirchhellener Straße Oberhausen mbH ist gem. § 12 Abs. 1 BauGB bereit und in der Lage, den von ihm auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) innerhalb der im zugehörigen Durchführungsvertrag vereinbarten Fristen durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten zu übernehmen.

Damit sind die formellen Voraussetzungen zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegeben.

2.2 Hauptplanungsziele

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 werden die folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Leistung eines Beitrages zur Deckung der Nachfrage nach Einfamilienhäusern in Form von Doppelhäusern;
- Städtebauliche qualitätsvolle Siedlungsentwicklung als Ergänzung des gewachsenen Wohnquartiers im Bereich der Kirchhellener und Bromberger Straße;
- Weitgehend flächensparende Bebauung zur Reduzierung der Grunderwerbs- und Erschließungskosten;
- Sicherung und Herstellung der erforderlichen Erschließung ohne finanzielle Belastung des Haushaltes der Stadt Oberhausen;
- Realisierung einer maßstäblichen und gestalterisch hochwertigen Bebauung, auch als Grundlage der künftigen Identifikation der Bewohner mit dem Wohnumfeld;

2.3 Landes- und Regionalplanung

Aus den Zielen der Landesentwicklung, niedergelegt im Landesentwicklungsprogramm und in den Landesentwicklungsplänen, wird eine grundsätzliche Übereinstimmung mit den Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 hergeleitet.

Im Landesentwicklungsprogramm in der Fassung vom 05.10.1989 werden unter § 20 Abs. 2 – Siedlungsraum und Freiraum – und unter § 24 Abs. 5 – Städtebau und Wohnungswesen – Forderungen zur bedarfsgerechten und umweltverträglichen Siedlungsstruktur gestellt. Dies entspricht den Hauptplanungszielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12.

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt den Planbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Damit ist eine Übereinstimmung von Regionalplanung und verbindlicher Bebauungsplanung gegeben.

2.4 Stadtentwicklungsplanung

Als Planungsinstrument der Stadtentwicklungsplanung hat die Stadt Oberhausen im April 1994 einen Bericht zur Stadtentwicklung erstellt. Unter Abschnitt III-4 – Wohnen – werden Situation und Ziele der Stadtentwicklung beschrieben, die auf ein für die Stadt Oberhausen erstelltes „Wohnbauentwicklungskonzept“ (Nov. 1993) durch das Wohnforschungsinstitut „GEWOS“ – Hamburg basieren. Danach wird ein verstärktes Flächenangebot für den Eigenheimbau gefordert.

Unabhängig von diesem Ergebnis besteht für das Stadtgebiet von Oberhausen ein Nachholbedarf an Wohnflächenversorgung je Einwohner. Oberhausen liegt hier unterhalb des Durchschnittswertes für das Land Nordrhein—Westfalen.

Außerdem soll das verstärkte Angebot an Flächen für den Eigenheimbau einer Abwanderung der Einwohner in die Ballungsrandzonen entgegenwirken.

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 verfolgten Hauptplanungsziele stehen in Übereinstimmung mit dem Bericht zur Stadtentwicklung.

2.5 Flächennutzungsplan - FNP -

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen vom 10.05.1983 enthält für das Plangebiet die Darstellung:

- Wohnbaufläche.

Damit widerspricht die Darstellung des Flächennutzungsplans für einen Teilbereich den Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12. Parallel zum Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 wird daher ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans für den Planbereich durchgeführt (169. Änderung des FNP), welches folgende Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans zum Ziel hat:

- Umwandlung von Wohnbaufläche in Grünfläche (0,18 ha)

3. Bestand

Das Plangebiet gehört zum Stadtteil Oberhausen-Sterkrade und befindet sich zwischen den Ortsteilen Alsfeld, Königshardt und Klosterhardt. Es liegt im Innenbereich des Blockes, welcher im Süden durch die Kirchhellener Straße, im Norden durch die Bromberger Straße sowie im Osten durch die Posener Straße begrenzt wird. Der eigentliche Geltungsbereich umfasst im wesentlichen Brach- und Gartenflächen mit geringem Großgrünbestand.

Der Standort erfüllt den Charakter eines aufgelockerten Wohnstandortes im Nahbereich großer Frei- und Erholungsflächen wie dem Sterkrader Wald und dem Staatsforst Wesel/Köllnischer Wald.

Alle wesentlichen Versorgungs- und Dienstleistungsangebote sind im Umfeld des Plangebietes vorhanden. Das Mittelzentrum Sterkrade mit weiteren Versorgungseinrichtungen ist in ca. 2 km zu erreichen, die Neue Mitte Oberhausen ist ca. 5 km, das Stadtzentrum ca. 6 km entfernt.

Darüber hinaus sind im unmittelbaren Umfeld die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Grundschulen sowie Sportstätten vorhanden. Weiterführende Schulen sind im Stadtteil Klosterhardt vorhanden und mit dem Angebot des ÖPNV gut zu erreichen.

Damit ist insgesamt von einer guten Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen Infrastruktureinrichtungen auszugehen.

Der Charakter der angrenzenden Siedlungsbereiche ist durch die hauptsächliche Funktion als Wohnstandort geprägt.

Die vorhandene Bebauung im Nahbereich des Plangebietes wird durch eine überwiegend in den letzten Jahrzehnten entstandene, weitgehend eingeschossige Einfamilienhausbebauung geprägt. Im weiteren Verlauf schließt nach Westen eine größere Tennisplatzanlage an, die bereits durch einen Erdwall gegenüber dem Plangebiet abgeschildert ist.

4. Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 hat der städtebauliche Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Kirchhellener Straße / Bromberger Straße“

- in der Zeit vom 10.06.1998 – 24.06.1998 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung der Planung);

- am 24.06.1998 hat die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) stattgefunden.

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

- Grundsätzliche Bedenken zur Bebauung des Innenbereichs zwischen Bromberger und Kirchhellener Straße;
- Situation und Auswirkungen der Altdeponie auf die Bebauung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes;
- Auswirkungen der Planung auf die vorhandene, umliegende Situation.

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

5. Erläuterung des Vorhabens

5.1 Reine Wohngebiete (WR)

Die Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 „Kirchhellener Straße / Bromberger Straße“ umfasst die Realisierung von maximal 22 Wohneinheiten. Es wird grundsätzlich eine Doppelhausbebauung festgesetzt. Lediglich für das gemäß § 12 (4) BauGB mit einbezogene Grundstück ist auch eine Einzelhausbebauung möglich.

Aufgrund der Lage im Blockinnenbereich zwischen der Bromberger, Posener und Kirchhellener Straße wird das Baugebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Um im Plangebiet aufgrund des dringenden Wohnungsbedarfes im Stadtgebiet die Wohnnutzung soweit wie möglich sicherzustellen sowie insbesondere zur Vermeidung von zusätzlichen Verkehrsbelastungen, setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan durch Text fest, dass die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind. Dies steht in Übereinstimmung mit der Planung des Vorhabenträgers.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen

Maß der baulichen Nutzung

Für die reinen Wohngebiete (WR) wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 beschränkt. Diese Festsetzungen entsprechen den heute üblicherweise zugrundezulegenden Werten der Baunutzungsverordnung, in deren Rahmen sich das neue Baugebiet in den umgebenden Siedlungsbereich einfügt.

Die geplante Wohnbebauung soll grundsätzlich zweigeschossig ausgeführt werden. Daher werden maximal II Vollgeschosse in Verbindung mit einer Begrenzung der Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.

Die Festsetzung der Traufhöhe auf maximal 5,80 m und der Firsthöhe auf maximal 9,70 m oberhalb der angrenzenden Verkehrsfläche orientiert sich an der Höhe des Gebäudebestandes in der Nachbarschaft des Plangebietes.

Mit dieser Höhenentwicklung wird insgesamt eine verträgliche und harmonische Einfügung des baulich-räumlichen Erscheinungsbildes der neuen Bebauung in den Siedlungsbereich sichergestellt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und zu der Bauweise spiegeln die gestalterischen und ökologischen Zielsetzungen der städtebaulichen Konzeption wider. Es entstehen wiedererkennbare und differenziert geprägte räumliche Teilbereiche im Plangebiet. Zudem gewährleisten die Festsetzungen zur Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen eine möglichst lange Sonneneinstrahlung auf die Gebäudehauptseiten sowie gute Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten. Diese Anforderungen werden erfüllt, ohne dass der Erschließungsaufwand für die Baugebiete den üblicherweise notwendigen Aufwand übersteigt.

Entsprechend der im Umfeld vorherrschenden städtebaulichen Prägung wird für die Baugebiete des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine offene Bauweise mit der Modifizierung festgesetzt, dass nur Doppelhäuser zulässig sind. Lediglich für die gemäß § 12 (4) BauGB einbezogene Fläche ist auch eine Einzelhausbebauung möglich. In allen Baugebieten wird die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal eine pro Doppelhaushälfte, bzw. zwei pro Einzelhaus begrenzt. Mit diesen Festsetzungen fügt sich das geplante Wohngebiet in die Prägung des Umfeldes ein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der neu ausgewiesenen Baugebiete sind ohne Ausnahme durch Baugrenzen festgesetzt, die durchgängig eine Tiefe von 12,0 m aufweisen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält eine entsprechende Festsetzung.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen sichert zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den Wohnwegen eine Vorgartenzone von mindestens 2 m.

Im Sinne des § 1 a Abs. 1 BauGB soll die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch die nachzuweisenden privaten Stellplätze/Garagen auf einen unbedingt erforderlichen Grundstücksanteil reduziert werden. Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen für die Baugebiete sind daher ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 2).

5.3 Gestaltung

Zur Sicherung eines harmonischen Gestaltungsrahmens sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 86 BauONW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB besondere Gestaltungsregeln vor. Der Rahmen des baulich-räumlichen Erscheinungsbildes wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan über die Bestimmung der zu verwendenden Hauptmaterialien zur Gestaltung der Gebäudefassaden geregelt. Danach sind grundsätzlich Putz-, Sicht- und Verblendmauerwerk möglich. Andere Fassadenmaterialien sind zulässig, wenn sie sich der Gestaltung der Hauptfassaden unterordnen.

Das baulich-räumliche Erscheinungsbild von Baugebieten wird wesentlich durch die Ausprägung der Dachflächen innerhalb eines Gestaltungsrahmens geprägt. Zur Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan neben der Festlegung zulässiger Dachneigungen auch Regelungen über die Ausbildung der Dachformen.

Das gestalterische Erscheinungsbild der Baugrundstücke wird auch durch die Gestaltung der Einfriedungen und der Abfallanlagen sowie durch die Bemessung und bauliche Ausführung von Stellplätzen, Grundstückszufahrten und -zugängen bestimmt. Auch hierfür gibt der vorhabenbezogene Bebauungsplan einen einheitlichen Gestaltungsrahmen vor. Das Anpflanzen von lebenden Hecken zur öffentlichen Verkehrsfläche führt zu einer Sicherung zur Mindestbegrünung und Auflockerung der Grundstücksbereiche.

6. Private Grünfläche

Südwestlich der geplanten Bebauung ist die Sicherung von Grünflächen geplant, die zum größten Teil gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naturnahe Entwicklung festgesetzt wird. Hierbei handelt es sich um die Fläche einer nach den anerkannten Regeln der Technik sicher abgedeckten ehemaligen Deponie. Die Fläche wird bereits heute als private Grünfläche genutzt und verbleibt auch künftig im Besitz der bisherigen Eigentümer.

Im Übergang zu dem bestehenden Garagehof wird eine weitere Grünfläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzt. Hierbei handelt es sich um einen tiefen Ausläufer der Hausgärten der Wohnbebauung an der Bromberger Straße.

Am Rande des Deponiekörpers wird innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche eine Teilfläche gemäß § 9 (1) Nr. 20 zusätzlich als Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Fläche weist eine Größe von 200 m² auf und wird der gelenkten Sukzession überlassen. Innerhalb dieser Fläche ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 a die Anpflanzung einer einreihigen Hainbuchenhecke vorzunehmen. Diese Maßnahmen begründen sich in der kleinräumigen Gliederung des geplanten Wohngebietes gegenüber dem nach Südwesten anschließenden großen begrünten Blockinnenbereiches im Übergang zu der vorhandenen Tennisanlage. Die Anpflanzung der Hainbuchenhecke wird auf die erforderliche Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 a BNatSchG angerechnet.

Innerhalb der weiterhin gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche des Deponiebereiches sind jegliche Maßnahmen, die in den Geländeuntergrund eingreifen, nicht zulässig. Dazu gehören insbesondere das Anpflanzen von tiefwurzelnden Gehölzen sowie das Setzen von tiefverankerten Zäunen etc., um eine Beschädigung der Deponieabdeckung auszuschließen.

7. Verkehr

7.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch den Anschluss an die Kirchhellener Straße gesichert. Es bestehen gute Anbindungen an das ca. 2 km südwestlich gelegene Zentrum von Sterkrade mit Anschluss an die Autobahn A 516 sowie an die gut 1 km entfernte Anschlussstelle Oberhausen-Königshardt der A 2.

7.2 Innere Erschließung

Das Rückgrat der inneren Erschließung besteht aus einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße, die das Plangebiet von der Kirchhellener Straße aus (zwischen den Gebäuden Kirchhellener Straße 87 und 89) erschließt und nach ca. 90 m in etwa im rechten Winkel weitere 60 m in nordöstlicher Richtung abzweigt und in einer Wendeanlage mündet. Zur Erschließung der im Nordosten und Südwesten geplanten Doppelhäuser sind befahrbare Wohnwege vorgesehen.

Die Verkehrsflächen bieten durch ihre bauliche Ausbildung als Mischverkehrsflächen neben der Erschließungsfunktion auch attraktive, wohnungsnahen Aufenthaltsflächen und tragen zu der städtebaulich angestrebten Raumbildung bei. Die Breite der Straßen beträgt i.d.R. 6 m. In den Abschnitten, in denen öffentliche Parkplätze als Längsparkstreifen mit Baumbeeten vorgesehen sind, erhöht sich die Breite auf 8,5 m. Die Wohnwege sind 3,5 m breit.

Insgesamt führt die Verkehrskonzeption zu einer verträglichen Bewältigung des motorisierten Verkehrs bei Bewahrung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Straßenraumes. Die innere Erschließung des Plangebietes wird daher gemäß § 9 (1) Nr. 11 als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

7.3 Ruhender Verkehr

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermöglichen den Nachweis von zwei Stellplätzen je Wohneinheit. Dieser Nachweis erfolgt i.d.R. in Form von Garagen meist im Grenzabstand der Gebäude auf den Baugrundstücken derart, dass vor den Garagen ein zweiter Stellplatz mit einer Tiefe von mindestens 5 m ab der Verkehrsfläche errichtet werden kann.

Ein auf dem Flurstück Nr. 856 bestehender, von der Bromberger Straße aus erschlossener Garagenhof wird unter Einbeziehung einer Erweiterungsfläche planungsrechtlich gesichert. Eine Anrechnung auf die nachzuweisenden Stellplätze für die neue Wohnbebauung ist nicht vorgesehen.

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung beinhaltet auch die Flächen für öffentliche Besucherstellplätze, die entweder als Längsparkstreifen im nördlichen Straßenabschnitt (8,5 m Straßenbreite) oder aber als Senkrechtparkplätze im Bereich der geplanten Wendeanlage vorgesehen sind. Insgesamt werden im öffentlichen Straßenraum 10 Besucherparkplätze nachgewiesen (ca. 1 Parkplatz je zwei Wohneinheiten).

Insgesamt sind damit im Plangebiet die Möglichkeiten für einen ausreichenden Stell- bzw. Platznachweis gegeben.

7.4 ÖPNV

Im Bereich der Kirchhellener Straße befinden sich in unweit des Plangebietes Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs an denen folgende Buslinien verkehren:

CityExpress CE 92 (Schmachtendorf – Königshardt – Tackenberg – Osterfeld – Neue Mitte Oberhausen – Oberhausen-Hbf – Landwehrstadion – Ruhrpark),

CityExpress CE 94 (Königshardt – Alsbachtal – Sterkrade – Buschhausen – Lirich – Oberhausen-Hbf – Stadtgrenze Essen),

956 (Sterkrade-Nord – Königshardt – Sterkrade – Buschhausen – Oberhausen-Hbf – Dümpten),

986 (Holten – Schmachtdorf – Sterkrade-Nord – Königshardt – Sterkrade – Buschhausen – Lirich),

NachtExpress NE 1 (Schmachtendorf – Königshardt – Sterkrade – Neue Mitte Oberhausen – Oberhausen-Hbf – Ruhrpark),

NachtExpress NE 4 (Holten – Schmachtdorf – Sterkrade – Neue Mitte Oberhausen – Oberhausen-Hbf – Dümpten).

Die CityExpress-Linien verkehren tagsüber im 10-Minuten-Takt, die Buslinie 986 alle 20 Minuten und die Linie 956 alle 30 Minuten.

Damit ist das Plangebiet sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

8. 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nur die überbaubare Fläche festgesetzt. Dem Vorhabenträger bleibt es unter Beachtung der „Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbe-

reich des untertägigen Bergbaus" und Beteiligung des Bergbautreibenden überlassen, welche Bebauungsmöglichkeiten er wählen will.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 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 Ministeriums 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).

Altlasten

Die Flächen, unterhalb derer sich die Ausläufer der Altdeponie Bromberger Straße erstrecken, werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 gemäß § 9 Abs 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet (siehe auch Kap. 9.5 Altlasten).

9. Umweltschutz

9.1 Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Die im Plangebiet vorkommenden Biotopstrukturen sind entweder anthropogen geprägt (Hausgärten) oder anthropogenen Ursprungs (vor ca. 30 Jahren brachgefallene ehemalige Hausgärten mit Gehölzstrukturen).

Im westlichen Bereich befindet sich eine ca. 80 cm hohe Aufschüttungsfläche, unter der sich die Altablagerung befindet, die mit Gras bewachsen ist.

Das Bebauungsplangebiet ist umschlossen von Ziergärten, die zum Teil durch schmale, geschnittene Hecken abgegrenzt sind.

In der Wertigkeit der heutigen Biotopstrukturen ist in der Summe von einer mittleren Bedeutung auszugehen. Eine genaue Auflistung und Bewertung der einzelnen Biotopstrukturen ist dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag im Anhang zu dieser Begründung zu entnehmen.

Eingriff in Natur und Landschaft

Die Bestimmung des Kompensationsbedarfes der Eingriffe in Natur und Landschaft durch die neue Bebauung wurde im Rahmen des parallel beauftragten Landschaftspflegerischen Fachbeitrages erarbeitet. Die Ergebnisse sind im Landschaftspflegerischen Begleitplan vom 27.03.2001 durch die KTB GmbH, Oberhausen erarbeitet worden. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt in Anlehnung an das Verfahren von Adam, Nohl, Valentin „Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft“. Auf die Landschaftsbildbewertung wird verzichtet, da das Plangebiet in ebener Lage und im Innenbereich einer Wohnbebauung liegt und keine weitreichende räumliche Wirkung hat.

Die Eingriffsfläche auf Grundlage der Bebauung beträgt ca. 6.780 m², die restlichen 2.230 m² bleiben weitestgehend unverändert. Hierunter fallen der Bereich der im westlichen Plangebiet liegenden Deponiefläche, der im Bestand bestätigte Garagenhof mit Zufahrt von der Bromberger Straße sowie kleinere Teilbereiche künftiger Gartenflächen, die auch im Bestand bereits in vergleichbarer Weise genutzt werden. Einzelbäume, die einen Stammumfang von 80 cm und mehr haben, fallen

unter die Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen, ausgenommen sind Obstbäume und Pyramidenpappeln.

Durch die Überplanung des Gebietes müssen 16 Bäume, die der Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen unterliegen gefällt werden. Die hierfür notwendige Ersatzpflanzung von 23 Bäumen erfolgt im Zusammenhang mit der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen.

Die Eingriffe erfolgen durch die Errichtung von 22 Hauseinheiten mit dazugehöriger Erschließung und den entsprechenden Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze). Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind landschaftspflegerische Maßnahmen vorgesehen auf die unter Punkt 9.3 eingegangen wird.

Das Plangebiet weist entsprechend den ökologischen Bewertungen vor dem Eingriff eine Wertigkeit von 31.727 Punkten auf. Nach Realisierung der Bebauung und Erschließung verbleibt eine Wertigkeit von 12.806 Punkten, das Kompensationsdefizit beträgt 18.921 Punkte. Ein Ausgleich von 400 Punkten kann im Plangebiet geschaffen werden. Das verbleibende Defizit kann nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Der damit erforderliche Ausgleich auf einer externen Fläche soll in der Gemarkung Sterkrade Nord, Flur 1, Flurstück Nr. 82 an der Fortstraße erfolgen. Aus dem rechnerischen Kompensationsdefizit in Punkten und der möglichen Steigerung der externen Kompensationsfläche nach ökologischen Wertstufen ergibt sich der genaue Flächenbedarf für die externe Kompensation. Für 17 Bäume im Plangebiet, die unter die Baumschutzsatzung fallen und entfernt werden, davon kann für zwei Schwarzpappeln noch kein Ausgleich ermittelt werden, da sie abgängig sind und ein Sachverständiger vor Ort einen eventuellen Wert ermitteln muss, ergeben sich 22 Bäume als Ausgleichspflanzung. Davon können 6 Bäume innerhalb des Plangebietes neu gepflanzt werden. Die verbleibenden 16 Bäume sind im Rahmen der externen Kompensationsmaßnahme zu ersetzen.

Mit der Durchführung der landschaftspflegerischen Maßnahmen im Plangebiet, der folgend aufgeführten Minderungsmaßnahmen innerhalb der Baugebiete sowie der ökologischen Aufwertung der externen Kompensationsfläche können die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig kompensiert werden.

9.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Durch die vorgesehene Innenbebauung wird eine Verdichtung im Bestand erzielt. Hierdurch wird eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden und somit ein Beitrag gegen eine weitere Zersiedelung der Landschaft geleistet.

Dennoch werden durch die Anlage und den Bau Beeinträchtigungen verursacht, deren Konfliktpotenzial es durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden und zu minimieren gilt. Dieses gilt für den Großteil der Fläche. Der ehemalige Deponiebereich (ca. 1.400 m²) bleibt in seinem Zustand erhalten. Dieser Bereich wird bis auf eine 200 m² große Teilfläche am Rande des Deponiekörpers aufgrund der Vorbelastung allerdings auch nicht für Kompensationsmaßnahmen in Anspruch genommen.

Als weitere relevante Minderungsmaßnahmen kommen der Erhalt von nicht unmittelbar durch die Bebauung in Anspruch genommene Biotopstrukturen, der Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18300 sowie der Schutz von Gehölzstrukturen außerhalb der Eingriffsfläche gemäß DIN 18920 zur Geltung.

9.3. Kompensationsmaßnahmen

Als Kompensationsmaßnahmen setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufbauend auf dem landschaftspflegerischen Begleitplan fest:

- Anpflanzung einer einreihigen Hainbuchenhecke entlang der östlichen Seite der Deponiefläche
- Anpflanzung von insgesamt 6 Einzelbäumen im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche

Das verbleibende Kompensationsdefizit soll auf der unter Kapitel 9.1. beschriebenen externen Fläche, Gemarkung Sterkrade Nord, Flur 1, Flurstück Nr. 82 ausgeglichen werden. Die durchzuführenden Maßnahmen auf dieser Fläche werden mittels des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Oberhausen und dem Vorhabenträger gesichert. Auf dieser Grundlage wird ebenfalls sichergestellt, dass diese Maßnahmen durch den Vorhabenträger oder einen Dritten dauerhaft erhalten und gepflegt werden.

9.4 Bodenverhältnisse / Baugrund

Das Plangebiet liegt auf einer schwach ausgebildeten, langgezogenen Erhebung zwischen dem nordwestlich gelegenen Alsbach und dem südöstlich gelegenen Reinersbach, die nach Südwesten Richtung Emscher fließen.

Unterhalb sandig-kiesiger Terrassensedimente (Podsol-Braunerde) mit Mächtigkeiten zwischen 1 m im Westen und 3 m im Osten stehen jeweils ca. 10 m mächtige tertiäre Tone der Rater Schichten und Walsumer Feinsande an.

Das Gelände im Plangebiet fällt in westliche/nordwestliche Richtung ab, wobei das Gefälle im südwestlichen Bereich mit ca. 3,3 % etwas stärker ausgeprägt ist als im nordöstlichen Bereich mit 2,2 %. Die Geländehöhen liegen zwischen 63,5 m üNN im Westen und 67,3 m üNN im Südosten des Plangebietes.

Am südwestlichen Plangebietsrand, auf dem knapp 1400 m² großen Flurstück 572, befindet sich eine ca. 80 cm hohe Aufschüttung mit dem darunter liegenden nordöstlichen Bereich der Altdeponie Bromberger Straße.

Im Frühjahr 1999 ist von der Firma geoconcept ein Baugrund- und Gründungsgutachten für das Plangebiet erstellt worden, das zu dem Schluss kommt, dass Bauwerke in der geplanten Weise errichtet werden können, wenn die Unterkellerung samt Fundamentierung mindestens in eine Tiefe von 2,5 m reicht. Aufgrund der Ergebnisse der Setzungsabschätzung sind laut Gutachten keine Schäden durch Setzungsunterschiede zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass auf Grund der Bodenschichten und der festgestellten Wasserhorizonte (Grund- und Schichtenwasser) im Plangebiet schwierige Gründungsverhältnisse für eine Bebauung vorliegen, die diese nicht ausschließen, jedoch unter Umständen besondere Schutzmaßnahmen, die im Einzelfall zu beurteilen sind, erforderlich machen. In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird daher ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Es ist in diesem Zusammenhang zu beachten, dass nach § 4 Abs. 2 der Entwässerungssatzung der Stadt Oberhausen die Einleitung von Grund- und Drainagewasser in die Kanalisation nicht zulässig ist.

9.5 Altlasten

Altdeponie Bromberger Straße

Im Südwesten des Plangebietes befinden sich die Randbereiche einer sanierten, ehemaligen Deponie, die sich über die rückwärtig gelegenen Gärten der Grundstücke Bromberger Straße Nr. 44 und 46 (Flurstück 572) erstrecken und bis zu 5 m auch noch in das Flurstück 855 hineinragen. Hier wurde nicht wie im übrigen Teil der Deponie Hausmüll abgelagert, sondern überwiegend Kraftwerksasche der Ruhrchemie. Der Deponiekörper ist mit einer Kunststoffdichtungsbahn – mit anschließender Übererdung in einer Mächtigkeit von ca. 80 cm – gegen versickerndes Niederschlagswasser geschützt. Um den Deponiekörper herum wurde eine auf ca. 62 m üNN verlaufende

Reinwasserdrainage verlegt, um dieses Sickerwasser aufzufangen und abzuleiten. Dieser Vorgang erfolgt kontrolliert und wird überwacht.

Innerhalb des Deponiekörpers findet über ein Leitungssystem die Erfassung von Deponiegasen statt. Weiterhin befindet sich eine Ringdrainage zur Ableitung von Ausgasungen am Rande der Deponie.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 wurde im Frühjahr 1999 von der KTB Beratungs- und Planungsgesellschaft mbH Oberhausen eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das im Bereich der Deponie aufgetragene Material sowie die übrigen bisher gärtnerisch genutzten Bereiche, die für eine Nutzung als Grünfläche vorgesehen sind, bezüglich der untersuchten Böden keine Belastungen aufweisen, die diese Nutzung einschränken könnten.

Die Altdeponie ist mit Kunststoffolie, Abdeckmaterial, Gasfassung und Ringdrainage derartig abgeschlossen worden, dass bei Vermeidung einer Verletzung derselben keine Beeinträchtigung der Fläche selber und der benachbarten Bereiche zu befürchten sind.

Die Fläche der Altdeponie Bromberger Straße ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 9 (5) Nr. 3 als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Dabei wird ausdrücklich betont, dass sich diese Kennzeichnung aus der grundsätzlichen Lage der Deponie im Untergrund ergibt und dass diese Kennzeichnung nicht beinhaltet, dass die Bodenabdeckung oberhalb der Abdeckung des Deponiekörpers erheblich belastende Schadstoffgehalte aufweist. Im Bereich der gekennzeichneten und als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naturnahe Entwicklung festgesetzten Fläche werden durch textliche Festsetzungen jegliche Maßnahmen ausgeschlossen, die die im Untergrund befindliche Kunststoffdichtungsbahn verletzen bzw. durchstoßen könnten. Hierzu gehört u. a. die Pflanzung von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern sowie das Setzen von Pfählen, Zäunen und Fundamenten.

Weiteres Plangebiet

Die im Bereich des übrigen Plangebietes gemessenen Gehalte an Schwermetallen und Arsen liegen in Größenordnungen der natürlicherweise in Böden vorkommenden Gehalte. Die Gehalte an PAK weisen zwar auf anthropogene Einflüsse hin, die Gehalte liegen jedoch weit unterhalb von Gehalten, die eine Nutzungseinschränkung bedingen würden.

Eine Nutzungseinschränkung aufgrund der gemessenen Gehalte an potentiellen Schadstoffen besteht weder hinsichtlich der geplanten Nutzung als Grünfläche noch hinsichtlich einer gärtnerischen Nutzung der übrigen Flächen.

9.6 Belange des Immissionsschutzes

Lärmbelastung

Die immissionsschutzrechtliche Situation wird durch die südwestlich angrenzenden Tennisplätze und potentiellen Verkehrslärm auf der Kirchhellener Straße als Land-, Kreis- und innerörtliche Hauptverkehrsstraße bestimmt. Die Posener und Bromberger Straße sind als Anliegerstraßen hinsichtlich der Geräuschbelastung zu vernachlässigen. Die bestehenden sowie die geplanten Wohnhäuser in unmittelbarer Nachbarschaft werden bereits durch einen begrünten Wall östlich der Tennisanlage von möglichem Sportlärm abgeschirmt. Die Lage des Plangebietes im Blockinnenbereich trägt zu einer Abschirmung des Verkehrslärms bei.

Zur Überprüfung dieser Einschätzung sowie zur Untersuchung und Bewertung der zukünftigen Verkehrslärmimmissionen wurde im Mai 2000 vom Institut für Lärmschutz eine Schalltechnische Untersuchung erstellt.

Danach wird durch die im Südwesten des geplanten Wohngebietes gelegene Tennisanlage der Immissionsrichtwert der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) von 45 dB(A) innerhalb der Ruhezeit in der kritischsten Zeit sonn- und feiertags um bis zu 4 dB(A) am lautesten Immissionspunkt unterschritten.

Hingegen werden durch den Kfz-Verkehr auf der Kirchhellener Straße die Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete (50/40 dB(A) tagsüber/nachts) der DIN 18005 im Plangebiet um bis zu 5,5/5,2 dB(A) tagsüber/nachts überschritten. Als passive Schallschutzmaßnahme werden daher für das gesamte Plangebiet Fenster der Schallschutzklasse 2, die aufgrund der Wärmeschutzverordnung ohnehin erforderlich sind, festgesetzt. Für das Gebäude, welches die höchsten Lärmbelastungen aufweist (Immissionspunkte 9 und 10), werden für nord- und südöstlich ausgerichtete Schlaf- und Kinderzimmer fensterunabhängige Lüftungen festgesetzt, um eine entsprechende Nachtruhe bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält die entsprechende textliche Festsetzung Nr. 5.

Grundsätzlich ist aktiven Lärmschutzmaßnahmen der Vorzug vor passiven Lärmschutzmaßnahmen zu geben, wenn für diese entsprechende Realisierungsmöglichkeiten bestehen. Eine Reduzierung der von der Kirchhellener Straße ausgehenden Lärmimmissionen mit den dadurch verbundenen Lärmpegelüberschreitungen in den wohnungsnahen Außenbereichen durch aktive Lärmschutzmaßnahmen erscheint jedoch im Blockinnenbereich unter städtebaulichen Gesichtspunkten und der behutsamen Integration des Vorhabens in den Bestand nicht zumutbar sowie unter der Berücksichtigung im städtischen Zusammenhang und der Verfolgung des Ziels der Innenentwicklung für vertretbar.

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 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.

9.7 Wasserwirtschaftliche Belange

Gemäß § 51 a LWG ist das 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.

In diesem Zusammenhang erging am 18. Mai 1998 seitens des nordrhein-westfälischen Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft ein Runderlass zur Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a LWG. Dieser Erlass beinhaltet u. a. auch die Nennung von Ausnahmetatbeständen bei deren Vorkommen ausnahmsweise von einer Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers vor Ort bzw. ortsnahen Einleitung in ein Gewässer zugunsten einer Einleitung in die Mischwasserkanalisation abgesehen werden kann. Dies ist u. a. dann der Fall, wenn der Aufwand für eine entsprechende Niederschlagswasserbeseitigung „technisch oder wirtschaftlich unverhältnismäßig“ ist.

Im Rahmen der unter Kapitel 9.5 genannten Gefährdungsabschätzung wurde von der KTB zudem ein Machbarkeitsgutachten zur Versickerung von Niederschlägen im Plangebiet erarbeitet. Das Gutachten fasst zusammen, dass für einen Großteil der Fläche die Niederschlagswasserversickerung als grundsätzlich machbar beurteilt werden kann.

Die grundsätzliche Machbarkeit birgt jedoch negative Auswirkungen und Risiken:

Oberhalb der wasserstauenden Ton- und Schluffschichten kommt es zur Ausbildung von Staunässe, die bis in unterschiedliche Höhen unter Geländeoberkante (GOK) reicht. Im westlichen Bereich mit geringmächtigen Sandschichten zeigt sich Staunässe bereits ab 40 cm unter GOK, in Bereichen

mit mächtigeren Sandschichten sinkt der Staunässebereich auf Tiefen von 1 bis 2 m unter GOK ab. Die effektive Höhe der Oberkante des Staunässehorizontes liegt damit zwischen 63,5 und 65 m üNN.

Aufgrund der Erkenntnisse des Gründungsgutachtens, das eine Gebäudefundamentierung in mindestens 2,5 m Tiefe empfiehlt, ist infolge einer Niederschlagswasserversickerung mit einer unerwünschten zusätzlichen Vernässung der Kellergeschosse zu rechnen, da durch die Bebauung Speichervolumen für Stauwasser verloren geht und infolge dessen der Stauwasserspiegel noch ansteigen würde. Hinzu kommt die durch das Gutachten konstatierte Bewegungsempfindlichkeit und die Fließgefahr des bindigen Baugrundes unter Einfluss von Wasser.

Zudem sollte eine Einflussnahme des Stauwassers auf die Deponieentwässerung durch den Verzicht auf eine Versickerung von vornherein unterbunden werden.

Auch nach der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde ist eine Versickerung auf den betroffenen Baugrundstücken aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse nicht zu empfehlen.

Die im Plangebiet im oberflächennahen Bereich erbohrten, sandig-kiesigen Schichten sind geologisch der Rheinhauptterrasse zuzuordnen. Unterhalb der Rheinhauptterrasse liegt als wasserstauende Schicht der Ratinger Ton in einer Mächtigkeit von wahrscheinlich 10 Meter vor. Die im Gutachten als „Staunässe“ bezeichneten Nassbereiche oberhalb des Ratinger Tons sind eher als oberstes (wenn vielleicht auch nur zeitweise auftretendes) Grundwasservorkommen anzusehen.

Nach dem Runderlass des MURL vom 18.05.1998 zur Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a LWG ist eine Versickerung nur zulässig, wenn der Grundwasserflurabstand (mit Ausnahme großflächiger Versickerungsmaßnahmen) mindestens 1,5 Meter beträgt. Bei technischen Versickerungsanlagen mit gewissen Bautiefen ist ein Abstand der Sohle der Versickerungsanlage zum Grundwasserstand von mindestens 1 Meter einzuhalten.

In 8 der 13 durchgeführten Bodensondierungen wurden „Stauwasserhorizonte“ von kleiner 1,5 Meter unter Geländeoberkante angetroffen. Eine Versickerung ist demzufolge schon unter Berücksichtigung des MURL-Erlasses nicht möglich. Ganz abgesehen davon, sind zumindest in Teilbereichen Grundstücksvernässungen durch die Wasserstandserhöhungen, die mit Versickerungsmaßnahmen in Verbindung mit der geplanten Kellerbauweise einhergehen würden, nicht auszuschließen und im Sinne des Allgemeinwohls nicht vertretbar.

Eine ortsnahe Einleitung in den gut 200 m entfernten Alsbach jenseits der beidseitig bebauten Bromberger Straße ist technisch und wirtschaftlich nicht vertretbar (Topographie, Eigentumsverhältnisse, kreuzende Versorgungsleitungen, hoher Kostenaufwand).

Aus den vorgenannten Gründen wird daher auf eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet verzichtet und das Niederschlagswasser der Mischwasserkanalisation zugeführt. Aufgrund der oben dargelegten Sachverhalte kann der geplanten Einleitung des Niederschlagswassers in einen Mischkanal seitens der Unteren Wasserbehörde zugestimmt werden. Die siedlungsbedingten Abwässer, wie auch das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen, den privaten Wohnwegen und der öffentlichen Erschließung werden über den vorhandenen städtischen Mischwasserkanal in der Bromberger Straße abgeleitet und über das bestehende Kanalnetz der Emscher und im weiteren Verlauf der Kläranlage Emschermündung zugeführt.

Zur Sicherung eines Schutzstreifens für Wartungs- und Unterhaltungsarbeiten an o.g. Mischwasserkanal wird zwischen der geplanten Stichstraße und der vorhandenen Zufahrt zum Garagenhof mit Anbindung an die Bromberger Straße ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Oberhausen festgesetzt.

10. Bodenordnung

Es ist vorgesehen, mit Realisierung der Bebauung die einzelnen, neu entstehenden Baugrundstücke als privates Einzeleigentum zu veräußern. Die Flächen für die Erschließungsanlagen sollen nach Fertigstellung der Maßnahme an die Stadt Oberhausen übereignet werden. Entsprechende Regelungen wird der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beinhalten. Bodenordnende Verfahren sind somit nicht erforderlich.

11. Kosten

Der Stadt Oberhausen entstehen keine Herstellungskosten, da die Verkehrsflächen auf Kosten des Vorhabenträgers erstellt werden. Entsprechende Formulierungen sind im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten.

Die nach Übernahme der Verkehrsflächen für die Stadt Oberhausen entstehenden Unterhaltungskosten belaufen sich auf etwa 1.600 DM (1 DM/m²) pro Jahr. Hierbei handelt es sich um vorläufige Folgekosten, die erst bei Verwirklichung der Maßnahme konkret genannt werden können.

12. Flächenbilanz

Reine Wohngebiete (WR)	ca. 0,57 ha	61 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,16 ha	19 %
Private Grünflächen	ca. 0,18 ha	20 %
Geltungsbereich gesamt	ca. 0,91 ha	100 %

13. Grundzüge des Durchführungsvertrages

Als zwingender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Oberhausen ein Durchführungsvertrag abzuschließen. Dieser Durchführungsvertrag wird durch den Rat der Stadt Oberhausen zeitgleich mit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen. Im weiteren Verlauf des Verfahrens werden die einzelnen Inhalte des Durchführungsvertrages im Detail zwischen der Verwaltung und dem Vorhabenträger abgestimmt. In den Grundzügen wird der Durchführungsvertrag die folgenden Vereinbarungen beinhalten:

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer festzusetzenden Frist. In diesem Rahmen wird der Vorhabenträger alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen durchführen.

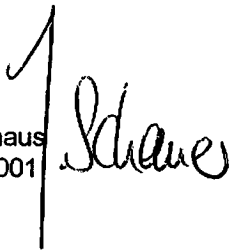
Der Vorhabenträger übernimmt die Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen (Entwässerung, Straßen- und Wegeflächen, Grünanlagen) auf der Grundlage der mit der Stadt Oberhausen abgestimmten und genehmigten Ausbauplanung. Die Stadt Oberhausen verpflichtet sich wiederum, die Erschließungsanlagen nach ordnungsgemäßer Herstellung in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen. Die Art und der Umfang der Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen werden im Detail geregelt. Vor Baubeginn hat der Vorhabenträger erforderliche Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen bei Fachbehörden beizubringen. Auch hinsichtlich der Ausschreibung, der Vergabe, der Bauleitung der Baudurchführung, der Haftung und Versicherung, der Gewährleistung und Abnahme, der Übernahme durch die Stadt Oberhausen und der Kostentragung für die Erschließungsanlagen trifft der Durchführungsvertrag konkrete Regelungen.

Weiterhin soll der Durchführungsvertrag detaillierte Regelungen zu verschiedenen Einzelthemen beinhalten, auf die zum Teil schon in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan hingewiesen wurde. Dazu gehören insbesondere:

- Verpflichtung des Vorhabenträgers, die in dem Durchführungsvertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen bei Veräußerungen von Grundstücken auch an den Rechtsnachfolger weiterzugeben.
- Verpflichtung des Vorhabenträgers, die Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb einer festgelegten Frist durchzuführen.
- Nichtwirksamkeit der Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen für die im Durchführungsvertrag geregelten Realisierungsfristen für das Vorhaben.
- Verpflichtung zum Schutz des Mutterbodens.
- Festschreibung der maximalen Anzahl von 22 Wohneinheiten auf den Grundstücken des Vorhabenträgers im Plangebiet.

Der Durchführungsvertrag schließt mit Regelungen über die Leistung von Sicherheiten durch den Vorhabenträger, den Haftungsausschluss und generellen Vertragsregelungen ab.

Aufgestellt:
atelier stadt & haus
Essen, 12.06.2001



Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141;1998, I, S. 137), in der Zeit vom 09.10.2001 bis 09.11.2001 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 12.11.2001



Der Oberbürgermeister
Im Auftrage

Bereichsleiter - Stadtplanung -

Diese dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141;1998, I, S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950), beigefügte Begründung in der Fassung vom 12.06.2001 ist vom Rat der Stadt am 18.03.2002 beschlossen worden.

Oberhausen, 02.04.2002

Der Oberbürgermeister

Drescher