

1. AUSFERTIGUNG

STADT OBERHAUSEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Nr. 10

"Dohlenstraße / Pfälzer Straße"

IN

OBERHAUSEN-STERKRADE

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 (8) BauGB

**IN DER FASSUNG DER
FORTSCHREIBUNG VOM 30.07.1999**

**atelier stadt & haus
Essen, 05.11.1998**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Dohlenstraße / Pfälzer Straße"
in Oberhausen-Königshardt**

**Begründung
gem. 9 (8) BauGB
in der Fassung der Fortschreibung vom 30.04.1999**

Vorhabenträger, vertreten durch:

Carat
Grundstücks-Entwicklungsgesellschaft mbH
Kirchhellener Straße 269
46145 Oberhausen

Tel.: 0208 / 6299110-112
Fax: 0208 / 6299113

Ansprechpartner: Herr Heinz Koch

Vorhaben- und Erschließungsplan:

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

Ansprechpartner: Herr Schauer,
Herr Weich

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag:

ube
umweltbüro essen
Limbecker Straße 7

45127 Essen
Tel.: 0201/2438903
Fax: 0201/231417

Ansprechpartner: Herr Bolle,
Herr Clever

Vermessung:

Ingenieurbüro Michel
Mülheimer Straße 1
46049 Oberhausen

Tel.: 0208/22473
Fax: 0208/801336

Ansprechpartner: Herr Michel,
Herr Schulz

Geräuschimmissionsgutachten:

Institut für Schall- und Wärmeschutz
Dipl.-Math. und Phys. H. Kröger
Beratende Ingenieure VBI
Krekelerweg 48
45276 Essen

Tel.: 0201/5034-66/71
Fax: 0201/503901

Ansprechpartner: Herr Kröger
Herr Schliwka

Boden- / Versickerungsgutachten

UCON Ingenieurgesellschaft
DR. Riedel – Dr. Odendahl GmbH
Kohlenstraße 70
44795 Bochum

Tel.: 0234/43695 – 96
Fax: 0234/435199

Ansprechpartner: Herr Dr. Flemming
Herr Strickermann

Essen, 05.11.1998

INHALT	SEITE
1. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	6
1.2 Eigentumsverhältnisse	6
2. Planungsanlaß und –ziele	6
2.1 Anlaß zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	6
2.2 Hauptplanungsziele	7
2.3 Landes- und Regionalplanung	7
2.4 Stadtentwicklungsplanung	7
2.5 Flächennutzungsplan	8
2.6 Rechtsverbindliche Bebauungspläne	8
2.7 Im Verfahren befindlicher Bebauungsplan Nr. 265	9
3. Bestand	9
4. Bürgerbeteiligung	10
5. Erläuterung des Vorhabens	11
5.1 Reine Wohngebiete (WR)	11
5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen	11
5.3 Gestaltung	12
5.4 Geh- und Leitungsrechte	13
5.5 Fläche für Versorgungsanlagen	13
6. Öffentliche Grünflächen	13
7. Verkehr	14
8. Kennzeichnung	15
9. Umweltschutz	15
9.1 Belange von Naturschutz und Landschaftspflege	20
9.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	17
9.3 Kompensationsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB	17
9.4 Bodenverhältnisse / Baugrund	18
9.5 Altlasten	18
9.6 Belange des Immissionsschutzes	18
9.7 Wasserwirtschaftliche Belange	20

10. Bodenordnung	21
11. Kosten	21
12. Flächenbilanz	21
13. Grundzüge des Durchführungsvertrages	21

1. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

1.1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 9 und wird nunmehr wie folgt umgrenzt:

Südöstliche Seite der Dohlenstraße; nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 528, 427 und 55; diese verlängert bis zum nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes Nr. 544; östliche Grenze der Flurstücke Nr. 524, 525 und 526; südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 526, 55 und 437; östliche Grenze des Flurstückes Nr. 430; südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 430 und 431.

1.2. Eigentumsverhältnisse

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

Es ist vorgesehen, nach Realisierung der Neubebauung die entstandenen Baugrundstücke als privates Einzeleigentum zu veräußern. Die Flächen für die öffentliche Erschließung und die öffentlichen Grünflächen 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 ein erhebliches Defizit an Wohnungen und insbesondere an verfügbaren Baugrundstücken für neue Wohnungsbaumaßnahmen. Als Beitrag zur Minderung dieses Defizits sollen in erster Priorität Baulandpotentiale im Rahmen der Siedlungsabrandung 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 Einleitung eines Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 175 „Bezirkssportanlage Königshardt“ ist nicht absehbar. Die Dringlichkeit des Vorhabens ergibt sich aus den Angebotsdefiziten der Wohnraum- und Baugrundversorgung im Stadtgebiet.

Der Vorhabenträger, vertreten durch die Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH CARAT, Oberhausen, 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. 10 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Minderung des Wohnraummangels und des Defizits an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser
- Weitgehend flächensparende Bebauung zur Reduzierung der Grunderwerbs- und Erschließungskosten
- Städtebauliche qualitätsvolle Siedlungsentwicklung als Ergänzung des kontinuierlich gewachsenen Wohnquartieres im Umfeld der Dohlen- und der Pfälzer Straße
- Umsetzung des Bauvorhabens im Rahmen des kosten- und flächensparenden Bauens
- 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
- Ökologische Aufwertung der verbleibenden Freibereiche durch die Anlage privater Gärten und Entwicklung von gestalteten Grünflächen zur Gliederung und Gestaltung des Siedlungsbereiches

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 Bebauungsplanes Nr. 10 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 Hauptzielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10.

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 08.07.1986 stellt den Änderungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Damit ist eine Übereinstimmung von Regionalplanung und verbindlicher Bauleitplanung gegeben.

2.4. Stadtentwicklungsplanung

Als Planungsinstrument der Stadtentwicklungsplanung hat die Stadt Oberhausen im April 1994 einen Bericht zur Stadtentwicklung erstellt. Unter Abschnitt III – 4 Schwerpunkte der Stadtentwicklung Wohnen – wird die Erweiterung des Angebotes planungsrechtlich gesicherter Wohnflächen gefordert. Die Forderung basiert auf Ergebnissen des „Wohnbauentwicklungskonzeptes“, das im Auftrag der Stadt Oberhausen vom Institut für Stadt-, Regional- und Wohnungsforschung –GEWOS – erstellt wurde. Danach müssen bis zum Jahre 2005 ca. 4.700 Wohneinheiten neu errichtet werden, wovon 4.000 Wohneinheiten bereits im Jahre 2000 erforderlich sind. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.10 Dohlenstraße / Pfälzer Straße leistet in diesem Rahmen einen wesentlichen Beitrag zur ausreichenden und lagegerechten Wohnbauflächenversorgung im Stadtgebiet.

2.5. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen vom 10.05.1983 enthält für den vorgesehenen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgende Darstellungen:

- Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Jugendheim / Jugendherberge im westlichen Planbereich entlang der Dohlenstraße
- Wohnbauflächen im Kreuzungsbereich Dohlenstraße / Pfälzer Straße sowie westlich des bestehenden Gebäudes Pfälzer Straße 47
- Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz für den übrigen Planbereich

Damit widersprechen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes den Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Parallel zum Aufstellungsverfahren über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird daher ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich durchgeführt welches folgende Änderungen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes zum Ziel hat:

- Umwandlung von Gemeinbedarfsflächen zu Wohnbauflächen (ca.0,66 ha)
- Umwandlung von Grünflächen in Wohnbauflächen (ca.2,27 ha)
- Umwandlung von Wohnbauflächen in Grünflächen (ca.0,68 ha)

2.6. Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 56 vom 15.07.1969

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überschneidet sich im Straßenkreuzungsbereich Pfälzer Straße / Dohlenstraße mit dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 56.

Dieser setzt für den, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan überlagernden Teil überwiegend ein allgemeines Wohngebiet mit einer zwingend IV-geschossigen Bebauung, einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einem Höchstwert für die GFZ von 1,0 fest. Darüber hinaus erfolgen die Festsetzungen Stellplätze und Garagen westlich des Einmündungsbereiches Pfälzer Straße/ Storcherring sowie „Laden“ im Bereich Pfälzer- / Dohlenstraße.

Diese Festsetzungen entsprechen nicht den Hauptplanungszielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der betroffene Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 entsprechend überplant.

Bebauungsplan Nr. 175 vom 20.01.1982

Ebenfalls liegt eine Überschneidung mit dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 175 „Bezirkssportanlage Königshardt“ vor. Dieser setzt für den überwiegenden, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan überlagernden Teil, eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit-, Spiel- und Sportfläche“ fest. Weiterhin sind die Dohlenstraße und der Pfälzer Graben als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Östlich der Dohlenstraße sind zwei Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Jugendheim“ bzw. „Gemeindehaus“ festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist jeweils mit einer GRZ von 0,4

und einer GFZ von 0,8 bei einer max. II-geschossigen Bauweise festgesetzt. Weiterhin werden zu erhaltende Bäume innerhalb der Grünfläche und anzupflanzende Einzelbäume entlang der Erschließungsstraßen festgesetzt. Im östlichen Geltungsbereich sichert der Bebauungsplan die Erweiterung der dort in Ansätzen bereits realisierten Tennisanlage.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Bebauungsplan Nr. 175 für den betroffenen Teilbereich entsprechend überplant. Die gesellschaftlichen und sozialen sowie finanziellen Rahmenbedingungen, die Ende der 70er Jahre zur Festsetzung der Gemeinbedarfseinrichtungen führten, sind heute nicht mehr gegeben. Eine Realisierung der öffentlichen Grünflächen und der Ausbau zur Freizeit-, Spiel- und Sportfläche ist bisher nicht erfolgt und zeichnet sich auch für die überschaubare Zukunft nicht ab.

2.7. Im Verfahren befindlicher Bebauungsplan Nr. 265

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 265 „Pfälzer Straße / Storchenring“ schließt südlich an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an. Der Bebauungsplanentwurf wurde kürzlich zum erneuten Male öffentlich ausgelegt. Eine Überschneidung der Geltungsbereiche besteht für Teilbereiche der öffentlichen Verkehrsflächen der Pfälzer Straße.

Für die Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 265, auf die sich auch der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beziehen soll, setzt der Bebauungsplan ausschließlich Straßenverkehrsflächen fest. Damit sollte der Ausbau der neuen Einmündung der Pfälzer Straße in die Dohlenstraße und der Ausbau der Zufahrt zu den im Bebauungsplan Nr. 175 festgesetzten Stellplätzen für die Bezirkssportanlage mit einem Ausbauquerschnitt von 14,50 m planungsrechtlich gesichert werden.

Gemäß dem Bebauungsplanentwurf sollten für den geplanten Straßenausbau private Grundstücksflächen in Anspruch genommen werden, die aber mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan überwiegend in die geplante Wohnungsbauentwicklung einbezogen werden.

Die Pfälzer Straße weist derzeit in der Örtlichkeit einen Ausbauquerschnitt von ca. 9,80 m auf. Sie hat die Erschließungsfunktion für die angrenzende Wohnbebauung und die Anbindung der neuen Stellplätze für die Bezirkssportanlage zu erfüllen. Ein verkehrsberuhigter Ausbau im vorhandenen Querschnitt steht dieser Funktion nicht entgegen und bildet die Grundlage für eine verträgliche Integration in das wachsende Wohngebiet.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des erforderlichen Ausbauquerschnittes der Pfälzer Straße wird wie folgt verfahren:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 265 Pfälzer Straße / Storchenring wird im weiteren Verfahren bis auf die südliche Geltungsbereichsgrenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 zurückgenommen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 Dohlenstraße / Pfälzer Straße wird einen Streifen von ca. 0,70 m als öffentliche Verkehrsfläche festsetzen, so daß der zuvor abgestimmte Ausbauquerschnitt von 10,50 m gesichert wird.

3. Bestand

Das Plangebiet umfaßt im wesentlichen Brachflächen und Pferdekoppeln mit punktuelltem Großgrünbestand östlich der Dohlenstraße am Rand des Siedlungsbereiches von Oberhausen-Königshardt.

Königshardt erfüllt den Charakter eines aufgelockerten Wohnstandortes im Nahbereich großer Frei- und Erholungsflächen wie dem Sterkrader Wald und dem Staatsforst Wesel/Köllnischer Wald. Die vorhandene Bebauung im Nahbereich des Plangebietes wird durch eine in den letzten Jahrzehnten entstandene Mehr- und Einfamilienhausbebauung geprägt.

Dabei reicht das Spektrum von einer eingeschossigen Bebauung bis zu viergeschossigem, freistehenden Mietwohnungsbau. Höhergeschossige Bebauung findet sich im wesentlichen östlich der Dohlenstraße als III- und IV-geschossige Miethäuser sowie zu beiden Seiten des Storchennrings als IV-geschossige Häuser.

Südlich der Pfälzer Straße ist die vorhandene Bebauung durch Doppel- und Reihenhäuser geprägt, die überwiegend erst in den letzten Jahren in Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 265 entstanden sind. Sie weisen I bzw. II-Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoß auf. Die Gebäude stehen meist traufständig zur Straße und besitzen zumeist einen gärtnerisch genutzten Vorgartenbereich in einer Tiefe von 2 – 4 m.

Während die Freiflächen der Geschoßbebauung entlang des Storchennrings und der Dohlenstraße zumeist als Abstandsgrünflächen genutzt werden, erfolgt im Bereich der Doppelhausbebauung südlich der Pfälzer Straße überwiegend eine gärtnerische Nutzung der gebäudebezogenen Freiflächen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das „Barmscheid's Backhaus“, ein um 1850 errichtetes Backhäuschen. Es steht unter Denkmalschutz und soll in die städtebauliche Konzeption des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen und gesichert werden.

4. Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit für das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 - Dohlenstraße/ Pfälzer Straße – 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 05.03.1998 bis 19.03.1998 im Rathaus Oberhausen und in der Bezirksverwaltungsstelle Sterkrade.

Die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) fand am 19.03.1998 statt.

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

1. Zusätzliches Verkehrsaufkommen auf der Pfälzer Straße und damit verbundene Belästigungen für die Anwohner
2. Zu starke Verdichtung der geplanten Wohnbebauung
3. Regelung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen
4. Verlagerung der Tennisplätze

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 umfaßt die Realisierung von 106 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern. Es wird grundsätzlich eine Mischung zwischen Reihenhäusern (vorzugsweise südlich des Pfälzer Grabens und nördlich der Pfälzer Straße im östlichen Planbereich) und einer Doppelhausbebauung angestrebt. 52 Hauseinheiten sollen als Reihenhausbauung entstehen, die übrigen Einheiten in Form von Doppelhäusern. Damit soll ein Beitrag zum kosten- und flächensparenden Bauen geleistet und jungen Familien die Eigentumsbildung in städtischen Wohnformen mit attraktiven Gestaltungsmöglichkeiten ermöglicht werden.

Es ist nicht vorgesehen, daß sich in den Baugebieten ergänzende Versorgungs- und Dienstleistungsangebote im größerem Umfang etablieren sollen. Daher werden analog zu den Baugebieten südlich der Pfälzer Straße (vorgesehene Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 265 – Pfälzer Straße / Storcherring-) ausschließlich reine Wohngebiete (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Zur Vermeidung von zusätzlichen Verkehrsbelastungen, setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan durch Text fest, daß die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) in diesen Baugebieten generell unzulässig sind.

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

Bauliche Höhenentwicklung

Grundsätzlich wird im Plangebiet die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf max. II begrenzt. Dies entspricht der im Umfeld angrenzenden Neubebauung südlich der Pfälzer Straße.

Bei den geplanten Häusern sind zwei Normalgeschosse als Vollgeschosse und das ausgebaute Dachgeschoß als Nichtvollgeschoß vorgesehen.

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

Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 beschränkt. Gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO sind der Grundstücksfläche dabei im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen. Mit diesen planungsrechtlichen Festsetzungen kann der Nachweis erbracht werden, daß sich die geplante Bebauung unter Aufnahme der städtebaulichen Prägung des Umfeldes verträglich in die gesamte Siedlungsentwicklung einfügt. Die Festsetzungen entsprechen den heute üblicherweise zugrundelegenden Werten der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in deren Rahmen sich auch die bereits im Umfeld realisierte Bebauung einfügt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und zur 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 überwiegende Anzahl der Baugebiete eine offene Bauweise festgesetzt, die zum Teil auf die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern beschränkt ist. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine baulich gegliederte Reihenhausbauweise geplant, die eine Länge von ca. 50,50 m aufweist. Da sie gemäß § 22 (2) BauNVO keine offene Bauweise mehr darstellt (bis maximal 50,0 m), wird hier eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der neu festgesetzten Baugebiete werden ohne Ausnahme durch Baugrenzen festgesetzt und weisen überwiegend eine Tiefe zwischen 12,0 m und 14,0 m, ~~für ein Baugebiet auch 15,0 m~~ auf. Siehe Fortschreibung der Begründung vom 30.04.1999 (Seite 23).

Die Festsetzung der unterschiedlichen Tiefen der überbaubaren Flächen orientiert sich einerseits an den angestrebten Grundstückszuschnitten und beläßt für die nachfolgende Baurealisierung Spielräume für die Stellung der geplanten Wohngebäude (Gebäudetiefe ca. 10,50 m bis 11,5 m) auf dem Grundstück, um insbesondere bei der Reihenhausbauweise durch die Ausführung unterschiedlicher Baufluchten eine qualitätsvolle und gliedernde baulich-räumliche Fassung der öffentlichen Räume zu gewährleisten.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen sichert zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den Wohnwegen eine Vorgartenzone von mindestens 2,00 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. Daher sind überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen für die Baugebiete ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, den seitlichen Abstandsflächen und den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

Hiervon ausgenommen sind bauliche Nebenanlagen auf den jeweiligen Grundstücken, die als Kellerersatzräume erforderlich werden können. Ein wesentlicher Beitrag zum kostensparenden Bauen kann mit dem Verzicht auf eine Unterkellerung der Wohngebäude geleistet werden. In welchem Ausmaße dies zum Zuge kommt, wird sich jedoch erst im Verlauf der Vermarktung konkret herausstellen. Kellerersatzräume auf dem Grundstück sollen dann entweder an die Garagen oder an die Gebäude angebaut oder als Gartenabschluß vorgesehen werden, wodurch diese Nebenanlagen z.T. außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. der Flächen für Nebenanlagen vorgesehen werden müssen. Für diesen Fall wird durch textliche Festsetzungen vorgesehen, daß bauliche Nebenanlagen als Kellerersatzräume bis zu einer Grundfläche von maximal 10,0 m² ausnahmsweise auch außerhalb der vorgenannten Flächen errichtet werden dürfen.

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. Daher werden folgende gestalterische Maßnahmen zur Verwendung bestimmter Materialien, zu

den zulässigen Dachformen sowie zur Notwendigkeit, Zulässigkeit und Beschaffenheit von Einfriedungen textlich festgesetzt.

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. Für Doppel- und Reihenhäuser sind einheitliche Fassaden- und Dachmaterialien zu verwenden, soweit sie zusammenhängende Hauptbaukörper bilden.

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 Abfallanlagen sowie die Bemessung und bauliche Ausführung von Stellplätzen, Grundstückszufahrten und -zugängen sowie die Einfriedung der Grundstücke bestimmt. Auch hierfür wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein einheitlicher Gestaltungsrahmen vorgegeben.

5.4. Geh- und Leitungsrechte

Zur Erhöhung der fußläufigen Durchlässigkeit des Plangebietes werden im Bereich der an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze gelegenen Reihenhäuser Flächen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

5.5 Fläche für Versorgungsanlagen

Um eine ausreichende Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität zu gewährleisten, ist die Errichtung einer kleinen Trafostation innerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. ~~Daher wird im Bereich zwischen der festgesetzten öffentlichen Grünfläche nördlich des Baudenkmals „Barmscheid's Backhaus“ und der Planstraße gemäß § 9 (12) BauGB eine 3 m x 7 m große Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.~~ Siehe Fortschreibung der Begründung vom 30.04.1999 (Seite 23).

6. Öffentliche Grünflächen

Im Bereich des Baudenkmals „Barmscheid's Backhaus“ nördlich der Pfälzer Straße, welcher auch durch den vorhandenen Großbaumbestand geprägt ist, ist die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz vorgesehen. Hier soll auch eine fußläufige Verbindung zwischen der Pfälzer Straße und der inneren Haupteinfriedungsstraße ermöglicht werden. Aus gestalterischen Gründen, aber auch um eine Gliederung des öffentlichen Bereiches zu den unmittelbar angrenzenden privaten Grundstücken zu gewährleisten, wird die Einfriedung dieser öffentlichen Grünfläche durch eine Hecke festgesetzt.

Eine weitere öffentliche Grünfläche wird im östlichen Plangebiet festgesetzt, so daß eine durchgängige grüne Verbindung zwischen der Pfälzer Straße und dem Pfälzer Graben erreicht wird. Der sich in dieser Fläche befindliche Pfälzer Graben und sein unmittelbares Umfeld sind in einer naturnahen Form zu entwickeln. Details werden im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt.

Zur Beschreibung der Wertigkeit dieser Flächen und der künftigen Ausgestaltung wird auf das Kapitel 9 *Umweltschutz* dieser Begründung verwiesen.

7. Verkehr

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Dohlenstraße und die Pfälzer Straße und deren Anschluß an die Hartmannstraße mit der Funktion einer örtlichen Hauptverkehrsstraße gesichert. Über diese Straße sind sowohl die umliegenden Stadtteile und das Zentrum von Sterkrade als auch die Bundesautobahn A 2 erreichbar.

Innere Erschließung

Das Rückgrat der inneren Erschließung besteht in einer durchgehend geplanten Wohnstraße zwischen der Dohlen- und der Pfälzer Straße. Ausgehend von dieser inneren Haupterschließung erfolgt die weitergehende Feinerschließung über verkehrsberuhigt auszubauende Wohnstraßen und Wohnwege.

Insgesamt wird mit der Verkehrskonzeption eine hohe Durchlässigkeit des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer insbesondere in Nord-Süd-Richtung gewährleistet, indem an verschiedenen Stellen öffentliche Fußwege oder Gehrechte über die privaten Grundstücke festgesetzt werden. Der außerhalb des räumlichen Geltungsbereich liegende Pfälzer Graben wird nicht in die Fahrerschließung für die geplante Wohnbebauung einbezogen, um das mit dem Bebauungsplan Nr. 175 verfolgte Planungsziel für eine reine Fußwegeanbindung der Bezirkssportanlage an die Dohlenstraße nicht zu beeinträchtigen. Die Fahrerschließung der südlich des Pfälzer Grabens geplanten Reihenhausbauung erfolgt über die südlich anschließende Planstraße, an der die zugehörigen privaten Stellplätze angeordnet sind.

Verträglichkeit des Verkehrsaufkommens

Vor dem Hintergrund des vorhandenen Verkehrsaufkommens auf der Dohlenstraße und der relativ geringen Zahl neuer Wohneinheiten kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem und in das Plangebiet verträglich abgewickelt und die zusätzliche Belastung für die vorhandene Wohnbebauung als vernachlässigbar angesehen werden.

Die bestehende Abpollerung der Pfälzer Straße im Bereich der Einmündung Storcherring, welche eine durchgängige Befahrung der Pfälzer Straße ausschließt, wurde in der Entwurfskonzeption berücksichtigt und soll auch in Zukunft beibehalten werden.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze werden in Form von Garagen oder Carports im Grenzabstand zwischen den Doppelhäusern auf den Baugrundstücken nachgewiesen, der erforderliche zweite Stellplatz zum Teil vor den Garagen oder Carports mit einem jeweils ausreichenden Abstand von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche. Die Stellplätze und Garagen im Zusammenhang mit der angestrebten Reihenhausbauung werden überwiegend in Form zusammenhängender Garagen- / und Stellplatzanlagen nachgewiesen.

Für Besucher sind innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche 26 Parkplätze in Abhängigkeit des Ausbauentwurfes vorgesehen. Damit erfolgt ein Nachweis an öffentlichen Parkplätzen im Verhältnis von einem Parkplatz je vier bis fünf Hauseinheiten. Außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich darüber hinaus an der Dohlenstraße ein Senkrechtparkstreifen mit ca. 30 Parkplätzen, die nach Realisierung des neuen Parkplatzes für die Bezirkssportanlage im östlichen Anschluß an das Plangebiet für den Parkraumbedarf des Wohnumfeldes zur Verfügung stehen. Insgesamt sind damit im Plangebiet die Möglichkeiten für einen ausreichenden Park- / und Stellplatznachweis gegeben.

Öffentlicher Personennahverkehr

In der Nähe des Plangebietes befindet sich an der Hartmannstraße eine Bushaltestelle der Linien 122, 956, 986 und NE 1. Mit diesen Linienverbindungen, sind sowohl das Urteil- als auch das Stadtzentrum Alt-Oberhausen sowie die Neue Mitte Oberhausen gut erreichbar.

Fuß- und Radwege

Separate Fußwege befinden sich derzeit lediglich im Verlauf der Dohlenstraße. Die Pfälzer Straße und der Pfälzer Graben weisen dagegen im derzeitigen Ausbauzustand keine separaten Fußwege auf. Weitere nicht ausgebaute Fußwege verbinden die Pfälzer Straße und den Pfälzer Graben entlang der Tennisanlage. Es ist vorgesehen, mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan im östlichen Planbereich auch weiterhin eine fußläufige Quermöglichkeit des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung zu ermöglichen. Separate Radwege sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden und auch künftig nicht vorgesehen.

8. Kennzeichnung

Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz

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

Diese Bestimmung des Bundesgesetzes 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 Einflußbereich des untertägigen Bergbaus“ und Beteiligung des Bergbautreibenden überlassen, welche Baumöglichkeiten er wählen will.

Der vorhabenbezogene 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).

9. Umweltschutz

9.1. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Oberhausen-Königshardt. Es weist direkte Anschlüsse an die umgebenden Grünbereiche auf. Der Staatsforst Wesel mit seinen umfangreichen Waldflächen befindet sich ca. 800 m entfernt. Der Sterkrader Wald ist in ca. 800 m Entfernung zu erreichen. Ebenfalls in der Nähe des Plangebietes befindet sich eine

begrünte und öffentlich zugängliche Halde des Bergwerks Franz Haniel als Landschaftsbauwerk und Aussichtspunkt.

Die unbebauten Flächen innerhalb des Plangebietes sind insgesamt als strukturarm anzusehen. Zum einen Teil werden sie als Pferdekoppel genutzt, zum anderen Teil sind sie als Brachflächen zu bezeichnen.

Baumbestand

Im Plangebiet selbst befindet sich derzeit nur ein geringer Baumbestand. Insbesondere entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 55 befinden sich insgesamt acht Bäume mit einem Kronendurchmesser von bis zu 16 m. Einer dieser Bäume, eine Stieleiche die sich direkt an der Pfälzer Straße befindet, soll in Kürze als Naturdenkmal gewidmet werden. Die Offenlage der entsprechenden Naturdenkmalverordnung erfolgte im September 1998. Drei weitere Bäume befinden sich entlang des Weges Pfälzer Graben und einer südöstlich des ehemaligen Backhauses an der Pfälzer Straße.

Die innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindlichen Baumstandorte sowie der Buschbestand im südöstlichen Bereich des Plangebietes, sollen in die städtebauliche Konzeption integriert und durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden. Das erwähnte Naturdenkmal wird nachrichtlich in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Biotopverbund

Unter Biotopverbundgesichtspunkten kommt dem Plangebiet keine besondere Bedeutung zu, da zum einen allseits Siedlungsflächen angrenzen, bzw. im Umfeld noch in nennenswertem Umfang neu errichtet werden, zum anderen die derzeitigen Biotopstrukturen als relativ geringwertig zu bezeichnen sind und keine erkennbaren Lebensraumbeziehungen zu schutzwürdigen und wertvollen Biotopen bestehen. Hiervon ausgenommen ist lediglich der Pfälzer Graben mit seinem unmittelbaren Umfeld. Er stellt das einzige Oberflächenwasser im Plangebiet dar, das ab dem nordöstlichen Rand des Plangebietes jedoch zunächst verrohrt unter der Sportanlage geführt wird, um anschließend offen in den Reviergraben zu münden.

Höher ist hingegen die Verbundqualität, die sich unabhängig von einer konkreten Biotopstruktur durch die Einbindung in ein innerstädtisches Freiflächensystem ergibt und neben den bioökologischen Kriterien auch die der Erholungsfunktion und der grundsätzlichen Entwicklungsfähigkeit berücksichtigt. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand ist hier von einer hohen Verbundqualität auszugehen, da über das Plangebiet die Verbindung zwischen Siedlungsraum und großen Freiflächen stattfindet. Als wesentliches Element der "ökologischen Qualifizierung" des Planungsraumes ist der Bereich des Pfälzer Grabens zu sehen.

Eingriff in Natur und Landschaft

Die mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundenen unvermeidlichen, erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind im Rahmen einer Landschaftspflegerischen Beurteilung bewertet worden (Landschaftspflegerischer Begleitplan, erarbeitet durch das Umweltbüro Essen).

Für die Bilanzierung (in Anlehnung an Adam, Nohl, Valentin, 1986) der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgte eine Abgrenzung des Eingriffsbereiches unter Berücksichtigung bereits aufgrund anderer Bebauungspläne bestehender Planungsrechte.

Demzufolge wurden in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde folgende Bereiche aus der Eingriffsbeurteilung ausgeklammert, daß heißt, in diesen Bereichen liegen keine Eingriffe im Sinne des Gesetzes vor, auch wenn durch eine bauliche Entwicklung auf diesen Flächen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu erwarten sind:

- Baufelder der Gemeinbedarfsflächen aus Bebauungsplan 175;
- Verkehrsflächen und sonstige Bauflächen im Bereich der Bebauungspläne 265 und 56.

Aus der Differenz der Gesamtwerte vor und nach dem Eingriff errechnet sich ein Kompensationsdefizit das einem Flächenbedarf von 6.405 m² entspricht.

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind landschaftspflegerische Maßnahmen vorgesehen auf die unter Punkt 9.3. eingegangen wird.

Mit der Durchführung dieser landschaftspflegerischen Maßnahmen sowie der folgend aufgeführten Minderungsmaßnahmen innerhalb der Baugebiete können die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft kompensiert werden.

9.2. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Neben der Sicherung des Großbaumbestandes sowie der naturnahen Gestaltung der östlichen öffentlichen Grünfläche wird die fußläufige Querung des Gebietes durch die Festsetzung öffentlicher Wegerechte gewährleistet.

Darüber hinaus wird entsprechend der Empfehlung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes im vorhabenbezogenen Bebauungsplan per Text festgesetzt, daß gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 8a (1) BNatSchG bei der Errichtung von offenen Stellplätzen in den neuen Wohngebieten ausschließlich Oberflächen- und Unterbaumaterialien verwendet werden dürfen, die eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen.

Diese Minderungsmaßnahme dient dazu, die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes (u.a. des Bodenwasserhaushaltes) und die Belastung der Entwässerungsanlagen zu verringern und entspricht somit den Anforderungen des Landeswassergesetzes.

Um die Gestaltqualität des „Barmscheid's Backhauses“ zu sichern, wird eine Einfriedung der öffentlichen Grünfläche per Text festgesetzt. Darüber hinaus wird ebenfalls durch die textlichen Festsetzungen reglementiert, daß Einfriedungen von privaten Baugrundstücken entlang der Grenze zu dieser öffentlichen Grünfläche nur als lebende freiwachsende oder geschnittene Hecken aus heimischen Arten zulässig sind. Begleitend zu Heckenpflanzungen sind auf den privaten Grundstücksflächen Maschendrahtzäune bis zu 1,2 m Höhe zulässig.

9.3. Kompensationsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB

Die städtebauliche Konzeption der Grünordnung sowie die Bestimmung des Kompensationsbedarfes der Eingriffe in Natur und Landschaft durch die neue Bebauung wurden im Rahmen des parallel beauftragten Landschaftspflegerischen Fachbeitrages erarbeitet. Die Ergebnisse sind im Landschaftspflegerischen Begleitplan vom 04.08.98 erarbeitet und durch das Umweltbüro Essen, erläutert worden. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Als notwendige Kompensationsmaßnahme innerhalb des Plangebietes wird der in der östlichen öffentlichen Grünfläche befindliche Pfälzer Graben einschließlich seines unmittelbaren Umfeldes in naturnaher Form entwickelt. Wegeverbindungen durch diese Grünfläche sind nicht vorgesehen, damit sich dieser Bereich entsprechend der Zielstellung natürlich und ohne Störung entwickeln kann. Details werden im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt.

Die sonstigen Ausgleichsmaßnahmen zur Behebung des im Plangebiet verbleibenden Kompensationsdefizites werden gemäß § 1a (3) BauGB außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt. ~~Dazu wird eine nordwestlich des Plangebietes liegende Fläche von ca. 12.000 m² Größe, welche derzeit als Pferdekoppel genutzt wird, aufgewertet.~~

~~Unter anderem ist die Durchführung einer Randbepflanzung durch Bäume und breite Heckenstrukturen vorgesehen. Siehe Fortschreibung der Begründung vom 30.07.1999 (Seite 26).~~

Die Sicherung sowie eine detailliertere Beschreibung dieser Maßnahme erfolgt im Rahmen des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Oberhausen und dem Vorhabenträger. Dieser Vertrag wird vor dem Satzungsbeschluß zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschlossen.

9.4. Bodenverhältnisse / Baugrund

Im Rahmen der Bearbeitung wurden Angaben zur Bodenbeschaffenheit durch die UCON Ingenieurgesellschaft (Versickerungsgutachten vom 20. und 30. Juli 1998) ermittelt. Dabei wurden wechselhafte Untergrundverhältnisse und z.T. sehr hoch anstehendes Grundwasser angefounden. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und dem zuständigen Staatlichen Umweltamt wurden hieraus die vorgesehenen Maßnahmen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser abgeleitet, welche in Pkt. 9.7. näher erläutert werden.

9.5. Altlasten

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 selbst liegen keine Altlastenverdachtsflächen. ~~Beeinträchtigungen aus zwei benachbarten Verdachtsflächen, einem ehemaligen Autoschrottplatz an der Ecke Dohlenstraße / Hartmannstraße und einer verfüllten ehemaligen Sandgrube im Bereich des Storchennings, sind aufgrund vorliegender Erkenntnisse auszuschließen.~~ Siehe Fortschreibung der Begründung vom 30.04.1999 (Seite 23)

Zur Abklärung möglicher Einflüsse immissionsbedingter Oberbodenbelastungen hat die Ingenieurgesellschaft UCON aus Bochum im März 1998 für das Plangebiet flächendeckend Bodenuntersuchungen durchgeführt.

Nach den Ergebnissen bestehen zwar keine flächendeckenden Bodenbelastungen, doch können punktuelle Verunreinigungen des Bodens mit Schwermetallen und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen nicht ausgeschlossen werden. Es ist daher erforderlich, daß im Rahmen der Aushub- und Bauarbeiten eine fachgutachterliche Begleitung der Maßnahmen erfolgt, um den ordnungsgemäßen Umgang mit anfallenden Aushubmassen zur Vermeidung von Gefährdungen für Mensch und Umwelt während der Realisierungsphase und insbesondere für die spätere Wohnbaunutzung zu gewährleisten. Der Umfang der fachgutachterlichen Begleitung wird nach Maßgabe der zuständigen Fachbehörde im Durchführungsvertrag festgelegt.

9.6. Belange des Immissionsschutzes

Lärmbelastung

Die immissionsschutzrechtliche Situation wird durch die nördlich an das Plangebiet angrenzende Bezirkssportanlage sowie durch die östlich angrenzenden Tennisplätze bestimmt. In Vorbereitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde vom Vorhabenträger ein Geräuschimmissionsgutachten in Auftrag gegeben.

Als Ergebnis des ersten Gutachtens vom 11.09.1997 (erarbeitet vom Institut für Schall- und Wärmeschutz), welches sich auf den ursprünglichen Geltungsbereich bezog, wurde der erste Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan überarbeitet. Dabei wurde die ursprünglich geplante Bebauung am östlichen Rand des Plangebietes, wie im Gutachten empfohlen, entsprechend von der Lärmquelle der Tennisplätze abgerückt.

Mittlerweise ist eine Erweiterung des Plangebietes nach Osten erfolgt. Damit ist die einvernehmlich abgestimmte Verlagerung der Tennisplätze nach Osten (außerhalb des Plangebietes), eine zusätzliche Reihenhausbauung an der Planstraße und die Realisierung einer zusammenhängenden Grün- und Ausgleichsfläche am östlichen Rand des Geltungsbereiches verbunden.

Der entsprechend geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Situation in einem ergänzenden Gutachten vom 03.06.1998, erarbeitet vom Institut für Schall- und Wärmeschutz, geprüft. Dabei wurde vorausschauend auch untersucht, inwieweit die geplante Wohnbebauung durch die Geräuscheinwirkung aus den Sportanlagen (Bezirkssportanlage im Norden und Tennisplätze im Osten) bzw. dem geplanten Parkplatz belastet wird. Darüber hinaus war zu untersuchen, ob durch den Kfz-Verkehr auf der Pfälzer Straße in Verbindung mit der Parkplatzbenutzung eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV vorliegt, und die zulässigen Immissionsgrenzwerte überschritten sind. Die Ergebnisse des Gutachtens inklusive der Ergänzung vom 09.09.1998 sowie erfolgter Abstimmungen mit dem Staatlichen Umweltamt können wie folgt zusammengefaßt werden:

Bezüglich des Straßenverkehrs auf der Pfälzer Straße bleiben die berechneten Beurteilungspegel selbst bei einer Verdoppelung des Verkehrsaufkommens der Sportanlage immer noch unterhalb der in reinen Wohngebieten zulässigen Immissionsgrenzwerte.

Im Hinblick auf die östlich des Plangebietes zu verlagernde Tennisanlage werden die Immissionsrichtwerte (sowohl hinsichtlich der Spielgeräusche als auch hinsichtlich der Geräusche von abfahrenden Fahrzeugen) für reines Wohngebiet ebenfalls eingehalten.

Bezüglich der Geräuschsituation an der Nordseite des geplanten Wohngebietes, welche durch den Spielbetrieb auf den Fußballfeldern der Bezirkssportanlage bestimmt ist, wurde durch das Gutachten festgestellt, daß die Immissionsrichtwerte für reines Wohngebiet bis zu einer Zuschauerzahl von maximal 150 auch in den Ruhezeiten eingehalten werden.

Nach Angaben des Sportvereins werden an Spieltagen der Fußballabteilung diese Zuschauerzahlen derzeit nicht erreicht. Selbst beim Aufstieg einer Mannschaft um zwei Spielklassen ist eine Überschreitung der Zuschauerzahl von 150 nicht zu erwarten. Nach Einschätzung des Bereiches –Sport und Freizeit– würden sich die Zuschauerzahlen erst bei einem Aufstieg um drei Spielklassen merklich erhöhen. Damit ist aber schon aus finanziellen Gründen (Sponsoren fehlen usw.) nicht zu rechnen.

Ergänzend wird seitens des Sportvereins darauf hingewiesen, daß nur in Ausnahmefällen, ca. 10 mal im Jahr (bei Turnieren und besonderen Veranstaltungen), auch mit über 500 Personen auf der Anlage zu rechnen ist.

Aus oben genannten Gründen werden alle Baugebiete entsprechend der Zielstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als reine Wohngebiete festgesetzt. ~~Zwischen der Stadt Oberhausen und dem Vorhabenträger wird vor Satzungsbeschluß zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 – Dohlenstraße / Pfälzer Straße – ein gesonderter städtebaulicher Vertrag (gem. § 11 BauGB) abgeschlossen, der bei einer eventuellen Erhöhung der o.g. Zuschauerzahlen die Durchführung notwendiger Lärmschutzmaßnahmen sicherstellen soll.~~ Siehe Fortschreibung der Begründung vom 30.04.1999 (Seite 24).

Darüber hinaus enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan einen Hinweis, daß in den nördlichen WR-Gebieten, bedingt durch Veranstaltungen auf der nördlich angrenzenden Bezirkssportanlage, an seltenen Ereignissen mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zu rechnen ist.

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

Durch das Vorhaben wird der vorhandene Kanal in der Häherstraße überplant. Dieser wird im Zuge der Gesamterschließungsplanung auf Kosten des Vorhabenträgers verlegt.

Das anfallende Schmutzwasser wird über Mischwasserkanäle in der Pfälzer Straße und Dohlenstraße dem vorhandenen städtischen Kanalnetz zugeführt.

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 ortsnahe 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. ortsnahe 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.

Siehe Fortschreibung der Begründung vom 30.04.1999 (Seite 24).

~~Aufgrund der Bodenverhältnisse und des teilweise sehr hoch anstehenden Grundwassers ist eine komplette Versickerung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Baugrundstücken (z.B. durch die Anlage von Versickerungsmulden) nicht für alle zu erwartenden Niederschlagsmengen möglich. Zur Ableitung des überschüssigen Niederschlagswassers, z.B. bei Starkregenfällen, das aufgrund der eingeschränkten Aufnahmefähigkeit des Bodens nicht mehr versickert werden könnte, wäre der Bau eines sowohl technisch als auch wirtschaftlich sehr aufwendigen Mulden-/Rigolensystems und aufgrund der eingeschränkten Aufnahmekapazität des Pfälzer Grabens zusätzlich eines Rückhaltebeckens im östlichen Teil des Geltungsbereiches erforderlich. Da der Aufwand für diese Maßnahmen in keinem sinnvollen Verhältnis mehr zu den damit erreichbaren Nutzen stehen würde, soll von diesen Abstand genommen werden und statt dessen für die unterschiedlichen Teile des Geltungsbereiches entsprechend angepasste Maßnahmen zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers durchgeführt werden:~~

- ~~• Allgemein soll die Verpflichtung des Vorhabenträgers, die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen zur Beseitigung des Niederschlagswassers durchzuführen, in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen werden. Bis zum Abschluß des Durchführungsvertrages werden diese Maßnahmen parallel zum Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Rahmen der Kanalplanung noch weiter detailliert.~~
- ~~• In denjenigen Baugebieten, welche unmittelbar an die östliche Grünfläche angrenzen, werden die Niederschlagswässer über entsprechende Rohre durch einen kleinen Wall, der an der jeweiligen östlichen Grundstücksgrenze errichtet wird, in das Vorfeld des Pfälzer Grabens geleitet. Aufgrund des vorhandenen natürlichen Gefälles wird dieses Wasser dann in den Pfälzer Graben fließen. Die vorgesehene naturnahe Umgestaltung der Grünfläche im Vorfeld des Grabens, erfolgt im Rahmen der Gewässerunterhaltung.~~
- ~~• Im mittleren Bereich des Plangebietes erfolgt die Entsorgung des Niederschlagswassers durch ein Mulden – Rigolensystem, welches im Gartenbereich entlang der Grundstücksgrenzen realisiert wird. Das bei Stark- oder Dauerregen anfallende überschüssige Nieder~~

~~schlagswasser welches nicht mehr vom Boden aufgenommen werden kann wird durch eine Überlaufeinrichtung in den Mischwasserkanal der nächstgelegenen Straße abgeleitet.~~

- ~~• Lediglich im Bereich der westlich geplanten Bebauung (entlang der Dohlenstraße und des westlichen Teiles der Pfälzer Straße) sowie nördlich und östlich der geplanten öffentlichen Grünfläche am „Backhaus“ soll das anfallende Niederschlagswasser direkt dem Mischwasserkanal zugeführt werden. Die Versickerung bzw. Einleitung der anfallenden Niederschlagswasser in ein ortsnahes Gewässer würde hier einen so unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwand bedeuten, der zwangsläufig zu einem Scheitern des gesamten Vorhabens führen müßte. Darüber hinaus wurden im Rahmen der durchgeführten Altlastengutachten punktuelle Bodenverunreinigungen (östlich der Dohlenstraße) festgestellt, die ebenfalls gegen eine Versickerung sprechen.~~
- ~~• Die auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswasser werden ebenfalls in den Mischwasserkanal eingeleitet, weil die Versickerung nicht durch eine belebte Bodenzone erfolgen kann und die theoretisch möglichen Alternativen der Einleitung in ein ortsnahes Gewässer oder Aufbau einer Trennkanalisation nicht mehr im Rahmen der Verhältnismäßigkeit stünden.~~

10. Bodenordnung

Es ist vorgesehen, mit Realisierung der Bebauung die einzelnen, neu entstehenden Baugrundstücke als privates Einzeleigentum zu veräußern. Die Flächen für die Erschließungsanlagen sowie die öffentlichen Grünflächen sollen nach Fertigstellung der Maßnahme an die Stadt Oberhausen übereignet werden. Entsprechende Regelungen wird der Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) beinhalten. Bodenordnende Verfahren sind somit nicht erforderlich.

11. Kosten

Auswirkungen, die unmittelbar erhebliche finanzielle Belastungen im Haushalt der Stadt Oberhausen auslösen, sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand mit der Aufstellung der Satzung nicht verbunden. Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die erforderlichen Planungsleistungen einschließlich der Ingenieurplanungen und hat hierfür Aufträge an qualifizierte Fachbüros erteilt.

Der Stadt Oberhausen entstehen lediglich laufende Kosten zur Unterhaltung bzw. Pflege der kostenfrei an sie übertragenen öffentlichen Verkehrs und Grünflächen.

12. Flächenbilanz

Reine Wohngebiete	ca. 2,3 ha	=	ca. 66 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,6 ha	=	ca. 17 %
Verkehrsflächen	ca. 0,6 ha	=	ca. 17%
Geltungsbereich gesamt	ca. 3,5 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 vor der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen. 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:

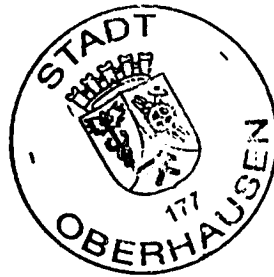
- Verpflichtung des Vorhabenträgers, die in dem Durchführungsvertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen bei Veräußerungen von Grundstücken auch an den Rechtsnachfolger weiterzugeben.
- Verpflichtung des Vorhabenträgers, die Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb einer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

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

Aufgestellt:
atelier stadt&haus
Essen, 05.11.1998



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 25.01.1999 bis 25.02.1999 einschließlich öffentlich ausgelegen.



Oberhausen, 26.02.1999

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage

Stellvertretender Bereichsleiter

Stadtplanung

Fortschreibung der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 –Dohlenstraße / Pfälzerstraße

Auf Wunsch des Vorhabenträgers ist der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 nach der öffentlichen Auslegung geringfügig geändert worden (u.a. Reduzierung der Straßenquerschnitte und Änderung der Bauweise bzw. der überbaubaren Grundstücksfläche an der Pfälzer Straße im Südosten des Plangebietes).

Um die in unmittelbarer Nachbarschaft zur geplanten Trafostation vorhandene erhaltenswerte Eiche nicht zu gefährden, wurde die Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation) ca. 40 m weiter nördlich festgesetzt.

Zu den vorgenannten Punkten ist gemäß § 3 (3) BauGB in Verbindung mit § 13 (1) BauGB ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren durchgeführt worden. Die Kapitel **5.2 Bauweise , überbaubare Grundstücksfläche** und **5.5 Fläche für Versorgungsanlagen** sind entsprechend zu überarbeiten.

Aufgrund der Anregungen des Staatlichen Umweltamtes ist das Kapitel **9.5 Altlasten** um einen Hinweis zur Grundwassernutzung zu ergänzen.

Zwischen der Stadt Oberhausen und dem Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag, bei einer eventuellen Erhöhung der Zuschauerzahlen auf der angrenzenden Bezirkssportanlage die Durchführung notwendiger Lärmschutzmaßnahmen gesichert. Die Regelung ist in Kapitel **9.6 Belange des Immissionsschutzes** zu übernehmen.

Vor dem Hintergrund möglicherweise schwankender Grundwasserstände, der starken Stauwasserbildung und der teilweise kleinräumig sehr stark wechselnden Bodenverhältnisse wurde durch die UCON Ingenieurgesellschaft mbH im Februar 1999 eine Nachuntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in **Kapitel 9.7 Wasserwirtschaftliche Belange** einzuarbeiten.

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

5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für ein Baugebiet im Südosten des Plangebietes unmittelbar an der Pfälzer Straße gelegen beträgt die Tiefe 16,0 m.

5.5 Fläche für Versorgungsanlagen

Daher wird im Bereich der Planstraße A (verkehrsberuhigter Bereich) gemäß § 9 (12) BauGB eine 3m x 7m große Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Trafostation festgesetzt.

9.5 Altlasten

An das Plangebiet grenzen zwei Verdachtsflächen, ein ehemaliger Autoschrottplatz an der Ecke Dohlenstraße / Hartmannstraße (Nr. F 05.006) und eine verfüllte ehemalige Sandgrube im Bereich des Storchenninges (Nr. F 0 5.002).

Aufgrund der hydrogeologischen Situation ist von einer Beeinträchtigung des Plangebietes durch die Altlastenverdachtsflächen F05.002, F05.006 und F05.023 nicht auszugehen, da das Plangebiet nicht im Grundwasserabstrom einer der drei genannten Verdachtsflächen liegt.

Da aber aus dem Plangebiet selbst keine Grundwasseranalysen vorliegen, in der Nähe jedoch Grundwasserbelastungen unbekannter Ursache ermittelt wurden, kann eine Grundwasserbelastung im Plangebiet nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Es wurde daher folgender Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

Eine Grundwasser~~n~~utzung ist nur nach Zustimmung der Unteren Wasserbehörde zulässig.

9.6 Belange des Immissionsschutzes

Lärmbelastung

Der Auflage des Gutachtens wird im Rahmen des Durchführungsvertrages wie folgt Rechnung getragen:

1. Der Vorhabenträger errichtet einen 2,50 m hohen Lärmschutzwall und bepflanzt diesen.
2. Auf dem Lärmschutzwall errichtet der Vorhabenträger einen 1,80 m hohen Sichtschutzzaun
3. Vom Vorhabenträger wird eine Vertragserfüllungsbürgschaft über die Kosten der Herstellung der laut Gutachten eventuell erforderlichen zusätzlichen Lärmschutzwand mit einer Befristung von 10 Jahren hinterlegt (maßgebend ist der Zeitpunkt der Errichtung der nördlichen – dem Sportplatz nächstgelegenen – Bauzeile).
4. Die Bürgschaft wird bei einer 10%igen Änderung des Baukostenindex angepasst.

9.7 Wasserwirtschaftliche Belange

Die gutachterliche Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde von der UCON Ingenieurgesellschaft Dr. Riedel – Dr. Odendahl GmbH mit Datum vom 17.02.1998, 20.07.1998, 30.07.1998 sowie vom 17.02.1999 erstellt.

Nach den vorliegenden Messergebnissen ist von einem zusammenhängenden Grundwasserspiegel innerhalb der sandig-kiesigen Böden auszugehen. Die Grundwasserflurabstände wurden über die Fläche des Plangrundstückes hinweg sehr unterschiedlich festgestellt und lagen zwischen ca. 4,00 m im südwestlichen und ca. 1,20 m im nordwestlichen Planbereich (Feststellungen während der Bohrarbeiten im Dezember 1997). Nach Osten hin nimmt der Grundwasserflurabstand stark ab und beträgt auf der geplanten Parkplatzfläche für die Bezirkssportanlage nur noch ca. 0,15 m (Bohrarbeiten Juni/Juli 1998).

Es ist davon auszugehen, dass in Abhängigkeit von Niederschlägen auch höhere Wasserstände und insbesondere auch wesentlich höherliegende Stauwasserbildungen anstehen.

Vor dem Hintergrund möglicherweise schwankender Grundwasserstände, der starken Stauwasserbildung und der teilweise kleinräumig sehr stark wechselnden Bodenverhältnisse wurde durch die UCON Ingenieurgesellschaft mbH im Februar 1999 eine Nachuntersuchung durchgeführt (Ergänzung vom 17.02.1999 zum Gutachten vom 20.07.1998). Hierbei wurde insbesondere auf die in den sandig-kiesigen Boden ein-

gelagerten schluffigen Zwischenlagen hingewiesen, die als Stauhorizonte wirken und die Versickerungsmöglichkeiten einschränken. Nach den jüngsten Beobachtungen ist davon auszugehen, dass die schluffigen Zwischenablagen größere Ausdehnungen und Auswirkungen haben, als bis dahin angenommen. Darüber hinaus wurden teilweise auch wesentlich geringere Grundwasserflurabstände festgestellt.

Aufgrund des offenbar wechselhaften Bodenaufbaus und der damit verbundenen Ausbildung von Staunässehorizonten kann eine großflächige Versickerung der Niederschlagswässer auf dem untersuchten Grundstück nicht gesichert nachgewiesen werden.

Der Gutachter empfiehlt daher, nach der nun eingetretenen veränderten Situation von einer oberflächennahen Rigolenversickerung abzusehen und das anfallende Niederschlagswasser an die öffentliche Vorflut anzuschließen.

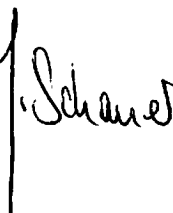
Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt aufgrund der Bodenverhältnisse und der hohen Grund- und Stauwasserstände vorwiegend im Mischsystem. Lediglich die östlichen Baugebiete, die unmittelbar an den künftig öffentlichen Grünbereich im Verlauf des Pfälzer Grabens angrenzen, werden im Trennsystem entwässert. Für diese Baugebiete soll das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen oberflächlich auf die öffentliche Grünfläche geleitet und von hier aus über die belebte Bodenzone in den Pfälzer Graben versickert werden. Die Untere Wasserbehörde stimmt diesem Konzept im Sinne des § 51 a Landeswassergesetz (LWG) zu.

Das Mischwasser der nördlichen Reihenhausszeile wird unmittelbar an den vorhandenen Mischwasserkanal (DN 500) im Verlauf des Pfälzer Grabens und eines Teiles der geplanten Gebäude an der Dohlenstraße unmittelbar an den dort vorhandenen Mischwasserkanal (DN 300) angeschlossen. Einzelne Gebäude an der Pfälzer Straße werden ebenfalls in den dort vorhandenen bzw. neu zu verlegenden Mischwasserkanal (DN 300/DN 400) entwässert.

Mit dem Vorhaben wird der bisherige Anschluss der Pfälzer Straße an die Dohlenstraße über die Verlängerung der Häherstraße überplant. Hiervon ist auch der über diese private Grundstücksfläche verlaufende Mischwasserkanal (DN 400/DN 600) betroffen. Dieser soll im Zuge der geplanten neuen nach Süden verlegten Anbindung der Pfälzer Straße ebenfalls neu verlegt werden. Die Ausführungsplanung für diesen Kanalabschnitt erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe Oberhausen (WBO).

Die Entwässerung der übrigen geplanten Gebäude und der Straßenflächen erfolgt über die geplante Mischwasserkanalisation im Verlauf der Planstraßen, die im Bereich der Einmündung der Planstraße A an die Dohlenstraße an den dort vorhandenen Mischwasserkanal DN 300 angeschlossen wird.

Aufgestellt:
atelier stadt&haus
Essen, 30.04.1999



2. Fortschreibung der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 –Dohlenstraße / Pfälzerstraße

Zur dauerhaften Sicherung der vorgesehenen externen Ausgleichsmaßnahmen, welche sowohl im Landschaftspflegerischen Begleitplan als auch in der bisherigen Begründung zum Bebauungsplan beschrieben sind, wurde unter § 17 Abs. 3 Satz 3 des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 - Dohlenstraße/ Pfälzer Straße – die Verpflichtung des Vorhabenträgers aufgenommen vor Baugenehmigung für Grundstücke im Vertragsgebiet der Stadt einen entsprechenden Pacht- oder Kaufvertrag für das Grundstück Gemarkung Sterkrade, Flur 5, Flurstück 625, vorzulegen.

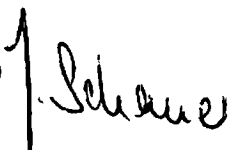
Da es dem Vorhabenträger nicht möglich ist, für das oben erwähnte Grundstück einen Pacht- oder Kaufvertrag vorzulegen, werden nunmehr die notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen auf einem anderen Grundstück erfolgen, für den ein Pachtvertrag bereits vorliegt.

Das Kapitel **9.3 Kompensationsmaßnahmen gemäß § 1 a BauGB** ist entsprechend zu überarbeiten und wird nunmehr wie folgt ergänzt:

9.3 Kompensationsmaßnahmen gemäß § 1 a BauGB

Dazu wird eine nordöstlich des Plangebietes an der Revierstraße (Gemarkung Sterkrade, Flur 8, Flurstücke 42 und 43) liegende Fläche von 10.098 m² Größe, welche ursprünglich als Acker genutzt wurde und derzeit brach liegt, aufgewertet. Unter anderem ist eine extensive Grünlandnutzung ergänzt durch die Entwicklung eines Feldgehölzes mit Bäumen und Sträuchern sowie von Kopfbaumreihen (Weiden) am nördlichen und südlichen Rand der Fläche vorgesehen.

Aufgestellt:
atelier stadt&haus
Essen, 30.07.1999



Diese dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141;1998, I, S. 137) beigefügte Begründung in der Fassung der Fortschreibung vom 30.07.1999 ist vom Rat der Stadt am 30.08.1999 beschlossen worden.

Oberhausen, 13.09.1999

Der Oberbürgermeister



Drescher