

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. 421

- Neukölner Straße / Am Ringofen / Walsumermarkstraße -

1. AUSFERTIGUNG

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines

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

B Bebauungsplanentwurf

1. Wohnbebauung
 - 1.1 Reine Wohngebiete
 - 1.2 Allgemeines Wohngebiet
 - 1.3 Wohneinheitenbegrenzung
 - 1.4 Gestaltung
2. Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten -
3. Öffentliche Grünfläche
4. Verkehr
 - 4.1 Äußere Erschließung
 - 4.2 Innere Erschließung
 - 4.3 Ruhender Verkehr
 - 4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

C Kennzeichnung

1. Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz
2. Bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen

D Umweltverträglichkeit

1. Belange von Natur und Landschaft
 - 1.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
 - 1.2 Kompensationsmaßnahmen gemäß § 8 a BNatSchG in Verbindung mit § 1 a BauGB
 - 1.2.1 Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Baugrundstücke
 - 1.2.2 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches
 - 1.2.3 Zuordnung zu den Eingriffsgrundstücken
 - 1.2.4 Ausgleichsmaßnahmen für die erstmalige Herstellung der öffentlichen Erschließung
 - 1.3 Sonstige landschaftspflegerische Maßnahmen
2. Altlasten
3. Belange des Immissionsschutzes
 - 3.1 Lärmbelastung
 - 3.2 Luftbelastung
4. Wasserwirtschaftliche Belange

E Ordnung des Grund und Bodens

F Kosten

G Flächenbilanz

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 10 und 11, und wird nunmehr wie folgt umgrenzt:

Südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 405 und 371, Flur 10, bis zum östlichsten Grenzpunkt des Flurstückes Nr. 370; südöstliche und -westliche Grenze des Flurstückes Nr. 370, Flur 10; südöstliche Seite der Neukölner Straße; nordöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 371, Flur 10; nordwestliche Grenze der Flurstücke Nr. 493 und 737, Flur 10; nordöstliche Grenze der Flurstücke Nr. 737 und 738, Flur 10; diese verlängert bis zur südöstlichen Grenze des Flurstückes Nr. 636, Flur 11; südöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 636, Flur 11; nordöstliche Grenzen des Flurstückes Nr. 495, Flur 10; nordwestliche Seite der Walsumermarkstraße.

2. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 421 bestehen bzw. bestanden die Bebauungspläne Nr. 41 vom 24.05.1967 und Nr. 42 vom 31.08.1966. Der Bebauungsplan Nr. 42 ist zwischenzeitlich aufgehoben worden.

Der Bebauungsplan Nr. 41 sieht ähnlich wie der seinerzeitige Bebauungsplan Nr. 42 neben Grünflächen, Flächen für den Gemeinbedarf (Schule) vor. Diese Flächen sind heute entbehrlich, da andere Schulstandorte, z. B. Schmachtdorf, ausgebaut wurden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 169 - Neukölner Straße / Eichsfeldstraße - am 08.05.1978 hatte bereits eine Änderung dieses Bereiches zum Ziel. Das Verfahren wurde jedoch nicht weitergeführt. Da 1987 das Baugesetzbuch (BauGB) das Bundesbaugesetz (BBauG) ablöste, war ein neues Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des aktuellen Gesetzes notwendig.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 169 wurde inzwischen aufgehoben.

Im Einzelnen werden mit dem Bebauungsplan Nr. 421 folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Ausweisung einer der Umgebung angepassten, maßstäblichen Wohnbebauung unter Berücksichtigung vorhandener Grün- und Freiraumanteile;
- Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten);
- Schaffung einer Grünverbindung als erster Planungsschritt zur Sicherung des Grünzuges „Am Ringofen“ zwischen Buchenweg und Neukölner Straße;
- Sicherung erhaltenswerter Gehölzstrukturen;
- Nachweis von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

3. Ziele der Landes- und Regionalplanung

Aus den Zielen der Landesentwicklung, niedergelegt im Landesentwicklungsprogramm und in den Landesentwicklungsplänen, wird eine grundsätzliche Übereinstimmung mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 421 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 Hauptzielen des Bebauungsplanes Nr. 421.

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

4. Stadtentwicklungsplanung

Als Planungsinstrument der Stadtentwicklungsplanung hat die Stadt Oberhausen im April 1994 einen Bericht zur Stadtentwicklung erstellt. Unter Abschnitt III-4 - Wohnen - werden Situation und Ziele der Stadtentwicklung beschrieben, die auf ein für die Stadt Oberhausen erstelltes „Wohnbauentwicklungskonzept“ (November 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 von Flächen für den Eigenheimbau einer Abwanderung der Einwohner in die Ballungsrandzonen entgegenwirken.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 421 verfolgten Hauptplanungsziele stehen in Übereinstimmung mit dem Bericht zur Stadtentwicklung.

5. Flächennutzungsplan

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

- Wohnbaufläche;
- Grünfläche (Parkanlage / Dauerkleingärten).

Damit widersprechen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes für Teilbereiche den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 421. Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 421 wird daher ein Verfahren zur Änderung /des Flächennutzungsplanes für den Planbereich durchgeführt (133. Änderung des Flächennutzungsplanes), welches folgende Änderungen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes zum Ziel hat:

- Umwandlung von Wohnbaufläche in Fläche für den Gemeinbedarf
- Kindergarten - (ca. 0,13 ha);
- Umwandlung von Grünfläche in Wohnbaufläche (ca. 1,54 ha).

6. Bestand

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnbaunutzung gekennzeichnet. Im nordwestlichen Bereich und östlich des vorhandenen Kindergartens ist Geschosswohnungsbau mit 4 Geschossen zu finden, sonst weist die Baustruktur Eigenheimcharakter auf; im südlichen Bereich grenzen relativ große Einzelhausgrundstücke in überwiegend eingeschossiger Bauweise an.

Das Grundstück selbst stellt sich im nördlichen Teil derzeit als Wiese bzw. Weide dar. Nach Süden wird das Gebiet strukturreicher, Gärten, Wiesenflächen, eine Zone mit dichtem Baumbestand und eine mit Farn und Gebüsch bestandene Fläche.

Trampelpfade bzw. unbefestigte Wege sowohl in Ost-West- als auch Nord-Süd-Richtung zeigen, dass der Bereich Verbindungs- und Vernetzungsfunktion übernimmt.

7. Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit für das Bebauungsplanverfahren Nr. 421 - Neukölner Straße / Am Ringofen / Walsumermarkstraße - 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 16.08.2000 bis 30.08.2000 im Rathaus Oberhausen und in der Bezirksverwaltungsstelle Sterkrade.

Die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) fand am 30.08.2000 statt.

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

- Wegfall von Freiflächen durch eine verdichtete Bebauung;
- Gefahr einer Verwahrlosung der verbleibenden Grünflächen;

- Erhalt der Pachtflächen für die angrenzenden Eigentümer „Am Ringofen“;
- Bergbaueinwirkungen auf das Plangebiet.

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

B Bebauungsplankonzept

1. Wohnbebauung

1.1 Reine Wohngebiete

Im Hinblick auf den weiter anhaltenden Bedarf nach Wohnbauflächen im Eigenheimbereich, setzt der Bebauungsplan den überwiegenden Teil des Plangebietes als reines Wohngebiet (WR) fest.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise spiegeln die gestalterischen und ökologischen Zielsetzungen der städtebaulichen Konzeption wider. Es sollen wiedererkennbare und differenziert geprägte räumliche Teilbereiche im Plangebiet entstehen.

Entsprechend der im Umfeld vorherrschenden Prägung wird für die gesamten Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 421 eine offene Bauweise festgesetzt. Diese wird jedoch dahingehend ergänzt, dass nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der neu ausgewiesenen Baugebiete werden ohne Ausnahme durch Baugrenzen festgesetzt und weisen eine Tiefe von 12 m bis 14 m auf. Die Baugrenzen sichern zu den öffentlichen Verkehrsflächen grundsätzlich eine Vorgartenzone von mindestens 3 m.

Generell sind im gesamten Plangebiet nicht mehr als II-Vollgeschosse zulässig, so dass die Vorprägung aus dem Umfeld gewahrt bleibt und gefestigt wird.

Im nordwestlichen Teil ist eine zweigeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 vorgesehen. Die Traufhöhe wird auf 6,30 m und die Firsthöhe auf 9,50 m begrenzt.

Der nordöstliche Bereich sieht ebenfalls eine zweigeschossige Bauweise vor; allerdings mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,6. Die Traufhöhe wird hier auf 3,80 m und die Firsthöhe auf 9,50 m begrenzt.

Im südlichen Plangebiet ist eine eingeschossige Bauweise mit einer GRZ und GFZ von 0,4 geplant. Die maximale Traufhöhe beträgt 3,80 m und die maximale Firsthöhe 9,50 m.

1.2 Allgemeines Wohngebiet

Die beiden Grundstücke an der Neukölner Straße werden gemäß ihrer Lage zur angrenzenden Verkehrsfläche als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zweigeschossigen offenen Bauweise (es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig), einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt. Die Traufhöhe ist auf 6,30 m und die Firsthöhe auf 9,50 m begrenzt.

Um für das allgemeine Wohngebiet eine vorwiegende Wohnnutzung sicherzustellen, setzt der Bebauungsplan durch Text fest, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen generell unzulässig sind. Darüber hinaus sind aufgrund der Umgebungsstruktur die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ebenfalls ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe generell unzulässig.

1.3 Wohneinheitenbegrenzung

Aus Gründen des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und um die Kleinteiligkeit der neuen Bebauung sicherzustellen, wird im gesamten Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei pro Einzelhaus und eine pro Doppelhaushälfte beschränkt.

1.4 Gestaltung

Zur Sicherung eines harmonischen Gestaltungsrahmens sieht der Bebauungsplan für die Wohngebiete gemäß § 86 BauONW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB besondere Gestaltungsregeln vor. Es werden gestalterische Maßnahmen zur Verwendung bestimmter Materialien sowie zu den zulässigen Dachformen und Einfriedungen textlich festgesetzt.

2. Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten -

Im nordöstlichen Randbereich wird dem Bestand entsprechend eine Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten - festgesetzt.

3. Öffentliche Grünfläche

Ein wesentliches Ziel dieses Bebauungsplanes ist der Erhalt und die Weiterentwicklung der vorhandenen Grünstrukturen „Am Ringofen“ sowie die Vernetzung mit den angrenzenden Freiräumen im Tüsselbecktal und dem Sterkrader Wald. Ökologisch wertvolle Strukturen sollen erhalten werden.

Der Grünzug erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung und soll sich als naturnahe Grünfläche weiterentwickeln bzw. gestaltet werden. Als optisch sichtbarer Einstieg im Norden dient die gehölz- bzw. baumbestandene Fläche an der Neukölner Straße. Fortsetzung findet er hier mit einem breiten Grünstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, die als Mischfläche in den Grünzug durch grüngestalterische Maßnahmen (u.a. Baumanpflanzungen) mit eingebunden werden soll. Südlich der Ost-West-Wegeverbindung weitet sich der Grünzug unter Einbeziehung der waldartigen Strukturen auf.

Nach Süden setzt sich der Grünzug im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 424 fort.

Für Kinder bieten sich Spielmöglichkeiten sowohl in den natürlichen Strukturen des Grünzuges als auch in den neu geschaffenen verkehrsberuhigten Bereichen. Südlich des Kindergartens soll eine natürlich gestaltete Fläche vor allem dem Kinderspiel vorgehalten werden. Weitere Spiel- und Bolzmöglichkeiten sollen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 424 geschaffen werden.

Durch die Sicherung und den Ausbau der Grünstrukturen und Schaffung von Wegeverbindungen wird die Grünvernetzung und Verknüpfung von Freiräumen weiter komplettiert.

Der Bebauungsplan setzt die oben beschriebenen Flächen als öffentliche Grünflächen - naturnahe Entwicklung - und überwiegend überlagernd als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) fest.

4. Verkehr

4.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die Neukölner Straße mit Anbindung an die örtlichen Hauptverkehrsstraßen Lickumstraße und Höhenweg gesichert. Über diese Straßen sind die Bundesautobahnen A 2 und A 3 kurzfristig erreichbar.

4.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße von der Neukölner Straße aus. Nach ca. 80 m zweigt hiervon eine weitere Stichstraße zur Erschließung des nordöstlich vorgesehenen Baugebietes ab.

Die Erschließungsflächen werden als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt. Platzartige Aufweitungen und Baumpflanzungen sollen den Wohnstraßencharakter unterstreichen.

Um die Nord-Süd Grünverbindung nicht zu beeinträchtigen, ist in Ost-West Richtung zwischen Eichsfeldstraße und „Am Ringofen“ kein Fahrverkehr möglich. Der Bebauungsplan setzt hier eine öffentliche Verkehrsfläche für Fußgänger und Radfahrer fest. Im südlichen Planbereich verläuft der Fußweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche.

4.3 Ruhender Verkehr

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze erfolgt grundsätzlich auf den jeweiligen Baugrundstücken. Die ausgewiesenen Garagenflächen sind so weit von der Straße zurückgesetzt, dass davor eine zweite Abstellmöglichkeit besteht. Für die Wohngebiete können somit 2 Stellplätze je Wohneinheit nachgewiesen werden.

Zur Verhinderung einer übermäßigen Versiegelung sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise können Garagen bis zu 3 m über die hintere Gebäudeflucht hinausgehen (siehe textliche Festsetzung B).

Für jeweils drei Wohneinheiten ist im öffentlichen Straßenraum ein Besucherparkplatz geplant. Die öffentlichen Parkplätze befinden sich in Längsaufstellung am Straßenrand. Die Lage der Parkplätze wird im Rahmen der späteren Ausbauplanung konkretisiert.

Insgesamt stehen im Plangebiet damit ausreichend Möglichkeiten für den ruhenden Verkehr zur Verfügung.

4.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch die Haltestelle Köstersfeld (Buslinie 986) an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Die Haltestelle der Linien CE 92 und NE 4 liegt im näheren Einzugsbereich am Buchenweg.

C **Kennzeichnung**

1. **Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz**

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

Der Bebauungsplan enthält folgende Kennzeichnung:

„Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging, und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1991. Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand nicht erforderlich.“

2. **Bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen**

Im Plangebiet stehen die wasserstauenden Schichten des Ratinger Ton in einer Mächtigkeit von mehr als 10 m an. Aufgrund der vorhandenen feuchten Bodenverhältnisse sollte das Kellergeschoss nur als wasserdichte Wanne ausgebaut bzw. sollte auf eine Kellerbauweise verzichtet werden. Die Wohngebiete werden daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten oder äußere Einwirkungen erforderlich sind.

D Umweltverträglichkeit

1. Belange von Natur und Landschaft

Die mit den Ausweisungen im Bebauungsplan verbundenen unvermeidbaren erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind im Rahmen einer landschaftspflegerischen Beurteilung festgestellt und bewertet worden. Ein Eingriff im Sinne des § 8a Bundesnaturschutzgesetz findet im Verfahrensbereich statt, da eine vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche mit im südöstlichen Bereich angrenzenden strukturreichen Gehölzflächen für eine Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden soll. ✓

Die Strukturvielfalt basiert auf der unterschiedlichen Ausprägung von Lebensräumen wie beispielsweise den ca. 50 - 60-jährigen in einer Reihe stehenden Pappeln, dem Sukzessionswäldchen, der Farnfläche mit eingestreuten Weidengebüschen und den Wiesensäumen. Das Vorkommen einiger bestimmter Vogelarten weist auf diese speziellen Lebensräume hin.

Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes zwischen dem Sterkrader Wald und den Freiflächen im Sterkrader Norden fungiert die gesamte zur Überplanung anstehende Fläche als Trittsteinbiotop. Unabhängig von der ökologischen Wertigkeit trägt sie zu einer deutlichen Aufwertung der bioklimatischen Situation für den angrenzenden Siedlungsbereich bei. Sie weist sowohl Belüftungs- als auch Filterfunktion auf und führt zu einer Dämpfung von Klimaextremen (Lufttemperatur/Schwülegrad). ✓

Durch die Versiegelung von derzeit unversiegelten und frei zugänglichen Wald- und Weideflächen durch Gebäude, Erschließungsanlagen etc. entsteht ein erheblicher Eingriff, da eine biotisch aktive Bodenfläche mit sämtlichen natürlichen Bodenfunktionen verlorengeht.

Ein ebenso großer Eingriff entsteht durch den Verlust einer Freifläche, die Bedeutung für das Landschaftsbild und die lokale Erholung hat. Als betroffener Teilbereich einer innerstädtischen Grünverbindung zwischen dem Buchenweg und der Neukölner Straße hat der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schwerpunktmäßig Bedeutung für die stille Erholung. Eine vorhandene begehbare Wegequerverbindung in Ost-West-Richtung ermöglicht die Einsehbarkeit des gesamten Freiraumes und somit die optische Wahrnehmung eines visuell reizvollen Ausschnittes der Landschaft.

Ebenso erfüllt der Freiraum derzeit soziale Funktionen als Treffpunkt von Jugendlichen und Kindern, die hierbei die Möglichkeit des Naturerlebens nutzen. Die geplante Wohnbebauung, die die vorhandene Freifläche auf eine im Nordosten des Plangebietes als Parkanlage zu nutzende Schneise reduziert, führt durch den Verlust von ca. 80 % des Offenlandlebensraumes zu einer erheblichen und dauerhaften Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion. Dieser Funktionsverlust ist durch eine Aufwertung des verbleibenden Freiraumes nicht auszugleichen.

Um den Funktionsverlust zumindest ansatzweise aufzufangen, ist durch den verbleibenden Freiraum ein Fußweg geplant, der über das südwestlich angrenzende Bebauungsplangebiet eine durchgängige Wegeverbindung zwischen Neukölner Straße und Buchenweg schafft und punktuell in den angrenzenden Freiflächen ebenfalls Aufenthaltsangebote für Kinder und Jugendliche ermöglicht.

Da die geplante Wohnbebauung nicht den notwendigen Sicherheitsabstand von 25 m zu dem innerhalb der öffentlichen Grünfläche vorhandenen Wald einhält, werden aus Sicherheitsgründen Durchforstungsmaßnahmen primär im Randbereich des Waldes durchgeführt, um der Wahrung der Verkehrssicherheit Genüge zu tun.

Die Beeinträchtigungen des Waldrandes durch die geplante direkt angrenzende Wohnbebauung und die vorgesehene Fußwegeverbindung wurden in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

Die Bebauung und Erschließung erzeugt einen rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf von ca. 73.500 Wertpunkten. Nach Abzug von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen bleibt rein rechnerisch ein Ausgleichsdefizit von ca. 100 Wertpunkten.

1.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebot kommt der Bebauungsplan weitgehend durch die Begrenzung der Neubebauung ausschließlich auf den ökologisch geringwertigeren landwirtschaftlichen Flächen nach.

Die einzeln stehenden Pappeln sowie weitere flächige Gehölzelemente werden über eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB gesichert. Die Sicherung der zur Aufwertung anstehenden Lebensräume erfolgt über die Festsetzung einer Fläche oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB.

Zur Minderung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, insbesondere zur Berücksichtigung des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB, wird die Grundflächenzahl (GRZ) für den Geltungsbereich der Wohnbebauung mit 0,4 festgesetzt. Darauf anzurechnen sind auch Nebenanlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO. Der verbleibende Flächenanteil von 60 % wird überwiegend unversiegelt gehalten und gärtnerisch genutzt (siehe textliche Festsetzungen H.1 und 2)

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

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind landschaftspflegerische Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes möglich. Die nachfolgend benannten Maßnahmen werden über Festsetzungen gesichert. Sämtliche Kompensationsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten, eventuelle Ausfälle sind zu ersetzen. Der Funktionsverlust des Siedlungs- und Landschaftsbildes für die naturnahe Erholung wird durch Maßnahmen im südwestlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 424 - Walsumermark/Rüsterweg - zum Teil kompensiert, die Maßnahmen werden durch textliche Festsetzungen gesichert. Aufgrund der geringen Größe der Baugrundstücke werden keine Maßnahmen für die Wohnbauflächen festgelegt.

1.2.1 Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Baugrundstücke

Die Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Grundstücke befinden sich alle im Bereich der öffentlichen Grünflächen.

⇒ Anlage von Grünflächen entlang des Erschließungsraumes

Durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in überwiegend heimischer und standortgerechter Sortierung und im Pflanzverband 1,0 m x 1,0 m wird eine Gehölzkulisse zwischen Wohnbebauung und Erschließungsraum angelegt, die zum Erschließungsraum hin auch einen Saum aus Gräsern, Kräutern oder Bodendeckern erhalten kann (§ 9 (1) Nr. 20 i. V. mit 25 a und b BauGB).

Siehe auch textliche Festsetzung E.1.

⇒ **Anlage einer Wiesenfläche mit Gehölzsaum und Trockenmauer**

Die südöstlich des Fußweges derzeit an Private verpachtete Fläche wird bis zum Waldrand als Wiesenfläche angelegt, die zum Waldrand mit einem Gehölzsaum und zu den Privatgärten mit einer Trockenmauer abgegrenzt wird. Die Wiesenfläche wird dauerhaft extensiv gepflegt (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

Siehe auch textliche Festsetzung E.2.

⇒ **Anreicherung der Farnfläche**

Die südlich der geplanten Wohnbebauung befindliche Farnfläche wird durch die Anpflanzung weiterer Gehölzgruppen standortgerechter und heimischer Arten angereichert (§ 9 Nr. 20 i. V. mit 25 a und b BauGB).

Siehe auch textliche Festsetzung E.3.

⇒ **Anreicherung der Waldfläche**

Auf ca. 50 % der Waldfläche westlich der Wohnbebauung der Straße Am Ringofen wird eine Aufforstung mit Gehölzen der Pflanzengesellschaft des Eichen-Hainbuchenwaldes durchgeführt. Die vorhandenen Weichhölzer werden sukzessive ersetzt (§ 9 (1) Nr. 20 i. V. mit 25 a und b BauGB).

Siehe auch textliche Festsetzung E.4.

1.2.2 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Zur teilweisen Kompensation der Beeinträchtigungen des Siedlungs- und Landschaftsbildes und der sozio-ökologischen Funktion der Natur wird die Stadt auf städtischen Freiflächen im südlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplan Nr. 424 eine Wegeverbindung schaffen und somit den Freiraum für die oben genannten Funktionen verfügbar machen. Die städtische Fläche liegt in der Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 8, Flurstück 746.

1.2.3 Zuordnung zu den Eingriffsgrundstücken

Die unter Pkt. 1.2.1 (ausgenommen die Anlage von Grünflächen entlang des Erschließungsraumes) und 1.2.2 aufgeführten Maßnahmen werden den neu ausgewiesenen Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 a in Verbindung mit § 135 b BauGB zugeordnet. Die Durchführung der Maßnahmen und die Pflege übernimmt die Stadt Oberhausen anstelle und auf Kosten der zukünftigen Grundstückseigentümer (gemäß § 135 a BauGB). Als Verteilungsmaßstab wird hierzu gemäß § 135 b Pkt. 1 BauGB die überbaubare Grundstücksfläche herangezogen (siehe auch textliche Festsetzung F).

1.2.4 Ausgleichsmaßnahmen für die erstmalige Herstellung der öffentlichen Erschließung

Zum Ausgleich der durch die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen verursachten erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft ist die unter Punkt 1.2.1 angeführte Maßnahme "Anlage von Öffentlichen Grünflächen entlang des Erschließungsraumes" vorgesehen und entsprechend festgesetzt. Diese Maßnahme wird gemäß § 127 BauGB als Erschließungskostenbeitrag abgerechnet.

1.3 Sonstige landschaftspflegerische Maßnahmen

Als Straßenbegleitgrün ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB die Pflanzung und dauerhafte Erhaltung von sieben standortgerechten und einheimischen Laubbäumen im Erschließungsraum festgesetzt. Hierbei sind für den Wurzelraum jedes Baumes möglichst 6 m² von Befestigung freizuhalten und mit Bodendeckern oder Stauden und Gräsern zu begrünen (siehe auch textliche Festsetzungen G.1 und 2).

2. Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich die Altablagerung D04.004, bei der es sich um eine Tongrube handelt, die bis 1957 primär mit Bauschutt und Bodenaushub, in geringen Anteilen mit Asche und Glas verfüllt wurde. Die Fläche ist ca. 4200 m² groß und besitzt eine mittlere Mächtigkeit von 6 m. Beeinträchtigungen sind aufgrund der Untersuchungsergebnisse auszuschließen. Die Altablagerungsfläche wird nicht überbaut. Immissionsbedingte Bodenbelastungen liegen für den Geltungsbereich nicht vor.

3. Belange des Immissionsschutzes

3.1 Lärmbelastung

Die vorhandenen auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Lärmbelastungen sind unerheblich. Durch die im Entwurf vorgesehenen Wohneinheiten und das damit verbundene höhere Verkehrsaufkommen werden keine maßgeblichen zusätzlichen Lärmbelastungen hervorgerufen.

3.2 Luftbelastung

Zur Luftbelastung im Bereich des Bebauungsplangebietes liegen Messungen der Landesanstalt für Immissionsschutz NW (LIS) 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 3-jährigen Messperioden lassen überwiegend eine kontinuierliche Verbesserung der Belastungssituation erkennen.

4. Wasserwirtschaftliche Belange

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsgebiet des gemäß § 58 Landeswassergesetz genehmigten Entwurfes Walsumermark / Schmachendorf.

Über das Pumpwerk Oberhausen-Waldteichgraben (Anlage der Emscher-Genossenschaft) sowie Druckrohrleitungen werden die Abwässer der Emscher und weiter der Flusskläranlage Emschermündung zugeführt, wo sie mechanisch und biologisch gereinigt werden.

Im Plangebiet stehen die wasserstauenden Schichten des Ratinger Ton in einer Mächtigkeit von mehr als 10 m an. Schon in früherer Zeit wurden wegen dieser Stauwasserhorizonte Leitgräben angelegt, die 1972 durch eine Abwasserkanalisation ersetzt wurden. Eine Versickerung unterhalb der wasserstauenden Schichten wird technisch und wirtschaftlich als unverhältnismäßig angesehen. Von einer Versickerung des Niederschlagswassers im Sinne des § 51 a LWG wird daher abgesehen. Eine Einleitung in ein benachbartes Gewässer ist nicht möglich. Aus vorgenannten Gründen wird das Niederschlagswasser dem Mischwasserkanal zugeführt.

Aufgrund der vorhandenen feuchten Verhältnisse sollte das Kellergeschoss nur als wasserdichte Wanne ausgebaut bzw. sollte auf eine Kellerbauweise verzichtet werden. Die Wohngebiete werden daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten oder äußere Einwirkungen erforderlich sind.

E Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnungsverfahren sind nicht erforderlich.

F Kosten

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

Ausbau öffentlicher Verkehrsflächen	ca.	700.000,--	DM
Kosten für Begrünungsmaßnahmen	ca.	70.000,--	DM
Kosten für Entwässerungsanlagen	ca.	720.000,--	DM
Gesamtherstellungskosten	ca.	1.490.000,--	DM

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

Unterhaltungskosten

Für die öffentlichen Grünflächen entstehen nach heutigem Stand Unterhaltungskosten in Höhe von ca. 20.000,-- DM im Jahr.

Die Kosten zur Unterhaltung der öffentlichen Verkehrsfläche betragen ca. 3200,-- DM/Jahr

Hierbei handelt es sich um vorläufige Folgekosten, die erst bei Verwirklichung der Maßnahme konkret genannt werden können.

G Flächenbilanz

<u>Gesamtfläche</u>	ca.	<u>3,14 ha</u>	=	<u>100 %</u>
Reine Wohngebiete (WR)	ca.	1,45 ha	=	46,2 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	0,09 ha	=	2,9 %
Fläche für Gemeinbedarf	ca.	0,13 ha	=	4,1 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	1,08 ha	=	34,4 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	0,39 ha	=	12,4 %
		<hr/>		
	ca.	3,14 ha	=	100 %

Es werden ca. 40 neue Wohneinheiten geschaffen.



Oberhausen, 30.03.2001


Beigeordneter



Bereichsleiter - Stadtplanung

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; bereinigt BGBl. 1998 I, S. 137) in der Zeit vom 11.06.2001 bis 11.07.2001 einschließlich öffentlich ausgelegen.



Oberhausen, 12.07.2001

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage

A handwritten signature in black ink, appearing to be "T. Hart", is written over a horizontal line.

Bereichsleiter - Stadtplanung -

Diese dem Bebauungsplan Nr. 421 gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; bereinigt BGBl. 1998, I, S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950), beigefügte Begründung in der Fassung vom 30.03.2001 ist vom Rat der Stadt am 29.04.2002 beschlossen worden.

Oberhausen, 10.05.2002

Der Oberbürgermeister



Drescher