

STADT OBERHAUSEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16
„Am Freitagshof“

in

Oberhausen-Osterfeld

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 BauGB
Düsseldorf, 05.01.2007

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.16
"Am Freitagshof"
in Oberhausen-Osterfeld

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorhabenträger:

ThyssenKrupp Real Estate GmbH
Cooperate Real Estate / Grundstücksentwicklung
Altendorfer Straße 120
45143 Essen
Tel. 0201-188-2367

Ansprechpartner: Herr Bertold Steltner

Vorhabenbezogener Bebauungsplan:



Chevalier + Honl Architekten
Harffstraße 43
40591 Düsseldorf

Tel. 0211-770968-1, Fax. 0211-720283
vhonl@chevalier-architekten.de
www.chevalier-architekten.de

Ansprechpartner: Herr Honl

Inhalt

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	4
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.2 Eigentumsverhältnisse	4
2. PLANUNGSANLASS UND -ZIELE	4
2.1 Anlass zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	4
2.2 Hauptplanungsziele	5
3. LANDES- UND REGIONALPLANUNG	5
3.1 Landesentwicklungsprogramm	5
3.2 Gebietsentwicklungsplan	5
3.3 Stadtentwicklungsplanung	5
3.4 Flächennutzungsplan - FNP -	6
3.5 Angrenzende Bebauungspläne	6
4. BESTANDSBESCHREIBUNG	6
5. ERLÄUTERUNG DES VORHABENS	7
5.1.1. Reines Wohngebiet (WR)	7
5.1.2. Beschränkte Anzahl der Wohneinheiten	7
5.1.3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	8
5.1.4. Bauweise und überbaute Grundstücksflächen	8
5.1.5. Nebenanlagen	8
5.1.6. Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte	9
5.1.7. Gestaltung	9
5.1.8. Bestandsgrün und Pflanzmaßnahmen	10
5.1.9. Versickerung von Niederschlagswasser	10
5.2 Öffentliche Grünflächen	11
5.3 Vehrkehr	11
5.3.1. Äußere Erschließung	11
5.3.2. Innere Erschließung	11
5.3.3. Ruhender Verkehr	11
5.3.4. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	12
5.3.5. Soziale Infrastruktur	12
5.3.6. Technische Infrastruktur	13
5.4 Kennzeichnungen	13
5.5 Hinweise	13
5.6 Gutachten	14
5.7 Kampfmittel	14
5.8 Städtbauliche Verträge	14
6. BODENORDNUNG	14
7. PLANSTATISTIK	15
8. DURCHFÜHRUNGSVERTRAGES	15

1. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

1.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Freitagshof“ liegt in der Gemarkung Osterfeld, Flur 1. Das Gelände grenzt im Südwesten an die Ziegelstraße, im Norden und Osten an die Gärten der am Stemmersberg liegenden Privatgrundstücke sowie im Südosten an die Gärten der am Tonweg liegenden Privatgrundstücke.



Das Plangebiet beinhaltet das Flurstück 431. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst insgesamt ca. 2,23 ha.

1.2. Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der
ThyssenKrupp Grundbesitz Verwaltungs GmbH

2. Planungsanlass und Planungsziele

2.1 Anlass zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Im Stadtgebiet Oberhausen besteht eine erhebliche Nachfrage an Einfamilienhäusern. Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, sollen in erster Priorität Baulandpotenziale im Rahmen der den Außenbereich schonenden Innenentwicklung mobilisiert werden. Dafür bietet das Plangebiet aufgrund der Einbindung in die gewachsene Ortslage und den günstigen Anbindungsmöglichkeiten an die Erschließung des Stadtgebietes 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 Entwicklung der Fläche zu einem Standort eines Wohngebietes ergibt sich aus der Dringlichkeit zur Deckung von Angebotsdefiziten der Wohnraum- und Baugrundversorgung im Stadtgebiet.

Der Vorhabenträger, die ThyssenKrupp Real Estate GmbH ist gem. §12 Abs.1 BauGB be-

reit, die Maßnahme innerhalb der im dazugehörigen 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 „Am Freitagshof“ werden die folgenden Hauptplanungsziele verfolgt:

- Schaffung von Wohnraum mit guten Standortqualitäten,
- Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen,
- Ausweisung der erforderlichen Erschließungsanlagen,
- Nachweis von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

3. **Landes- und Regionalplanung**

3.1. Landschaftsentwicklungsprogramm

Aus den Zielen der Landesentwicklung, niedergelegt im Landesentwicklungsprogramm und in den Landesentwicklungsplänen, wird eine grundsätzliche Übereinstimmung mit den Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Freitagshof“ hergeleitet.

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

3.2. Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf mit Stand vom 12.10.1999 stellt den Planbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Damit ist eine Übereinstimmung von Regionalplanung und verbindlicher Bebauungsplanung gegeben.

3.3. Stadtentwicklungsplanung

Als Planungsinstrument der Stadtentwicklung hat die Stadt Oberhausen im Jahre 2000 eine Analyse zum Wohnungsmarkt in Oberhausen erstellen lassen.

Das Gutachten des Instituts für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (IfS) vom Juni 2000 kommt zu dem Ergebnis, dass mit einer Zielgröße von 370 WE/Jahr eine optimale Entwicklung des Wohnungsbausektors in allen Wohnungsangebotsformen erreicht werden kann.

Laut Gutachten liegt die Wohnflächenversorgung in Oberhausen zurzeit prägnant unter der Wohnflächenversorgung der Einwohner in benachbarten Ruhrgebietsstätten und sehr deut-

lich unterhalb der Versorgung mit Wohnraum in den nördlich an Oberhausen angrenzenden Umlandgemeinden.

Es wird deshalb als notwendig erachtet, hochwertigen Wohnraum zu schaffen, um einerseits der Abwanderung der Bevölkerung entgegenzuwirken und andererseits auch wohnungs- und arbeitsplatzorientierte Zuzüge zu ermöglichen.

Die Stadt Oberhausen entspricht durch ein vielfältiges Angebot von Wohneigentumsformen in attraktiver Lage den Daseinswünschen ihrer Bürger und schafft hiermit die Grundvoraussetzung für die Erhaltung einer sozial ausgewogenen Zusammensetzung der Bevölkerung und einer ausgewogenen wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde.

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 verfolgten Hauptplanungsziele stehen in Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklungsplanung.

3.4. Flächennutzungsplan -FNP-

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen vom 10.05.1983 enthält für das Plangebiet die Darstellung als Wohnbaufläche.

Damit entspricht die Darstellung des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplanes für die Flächen des gesamten Plangebietes den Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Freitagshof“.

3.5. Angrenzende Bebauungspläne

Die umliegende Bebauung an der Ziegelstraße ist durch keinen rechtskräftigen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert und ist daher nach §34 BauGB zu beurteilen.

4. **Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet gehört zum Stadtteil Oberhausen-Osterfeld und befindet sich nördlich an der Ziegelstraße zwischen der Straße „Am Stemmersberg“ und dem Tonweg. Der eigentliche Geltungsbereich umfasst die Flächen des Flurstückes 431. Das Gebiet ist von einer weitgehend offenen Wohnbaustruktur umgeben. Im Nahbereich befindet sich der Volksgarten als große Frei- und Erholungsfläche. Der Charakter der angrenzenden nördlichen Siedlungsbereiche ist durch die hauptsächliche Funktion als Wohnstandort geprägt.

Das Umfeld im Nahbereich des Plangebietes ist durch eine überwiegend in den 50-60er Jahren entstandene, relativ einheitliche Wohnbebauung geprägt, die sich nördlich der Ziegelstraße als lockere 1-2 geschossige Einfamilienhausbebauung und südlich der Ziegelstraße als 2-3 geschossiger Geschosswohnungsbau darstellt. Das Plangebiet selbst wird zur Zeit teilweise als Kleingartenanlage (im südöstlichen Bereich) genutzt – der größte Teil ist jedoch ungenutzt.

5. **Erläuterungen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.16**

Das städtebauliche Konzept sieht eine an das bauliche Umfeld angepasste Bauungsstruktur vor. Die vorhandenen schützenswerten Grünstrukturen werden bei der Bauungs- und Erschließungsstruktur so berücksichtigt, dass diese weitgehend erhalten bleiben können. Auch die besondere topographische Geländesituation (Geländebruchkante im Nordwesten) wird bei diesem städtebaulichen Konzept berücksichtigt.

Das Grundstück ist mit zwei Anliegerstraßen, welche an die Ziegelstraße anbinden, vom Süden her erschlossen.

Von diesen beiden Erschließungsstraßen zweigen weitere Wohnwege ab, womit die innere Erschließung gesichert ist.

Eine Gebäudeanordnung parallel zur Ziegelstraße bildet eine erkennbare Raumkante des Bauungsbereiches und fasst den Straßenraum der Ziegelstraße. Die „innere“ Anordnung erfolgt größtenteils fächerförmig und orientiert sich neben einer günstigen Sonnenausrichtung auch an den Nachbargrundstücken der umliegenden Bauung in der Form, dass eine Intimität weitgehend erhalten bleibt.

Durch diese Bauung kann ein ausgewogenes Verhältnis zwischen geplanten privaten Grundstücken und öffentlicher Erschließung entstehen mit einer optimalen Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Plangebietes. Durch diese Anordnung der Gebäude und Grundstücke entstehen überschaubare, gegliederte und abwechslungsreiche öffentliche Räume, die dem Wohngebiet angemessen sind.

5.1. Art und Maß der Baulichen Nutzung

5.1.1 Reine Wohngebiete (WR)

Die Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bauungsplanes „Am Freitagshof“ sieht die Realisierung von maximal 48 Hauseinheiten in einem als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesenen Gebiet vor. Es wird grundsätzlich eine Bauung mit Einzel- oder Doppelhäusern bzw. Hausgruppen angestrebt.

Um im Plangebiet eine vorwiegende Wohnnutzung sicherzustellen sowie zur Vermeidung von zusätzlichen Verkehrsbelastungen setzt der vorhabenbezogene Bauungsplan entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO durch Text fest, dass die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 Baunutzungsverordnung (BaunVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind. Die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes ermöglicht jedoch entsprechend § 13 BauNVO die Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe (z. B. Versicherungsagentur, Heimarbeit o. ä.).

5.1.2. Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten

Aus Gründen des schonenden Umgang mit Grund und Boden und um die Kleinteiligkeit der Eigenheimbauung sicherzustellen, wird im gesamten Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die maximale Zahl der Wohnungen je Einzelhaus auf zwei und je Doppelhaushälfte und Reiheneinheit auf eine textlich beschränkt.

5.1.3. Maß der baulichen Nutzung

Für die Reinen Wohngebiete (WR) wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen den heute üblicherweise zugrunde zulegenden Werten der Baunutzungsverordnung, in deren Rahmen sich das neue Baugebiet in den umgebenden Siedlungsbereich einfügt.

Die geplante Wohnbauung soll grundsätzlich mit einem Vollgeschoss (I) ausgeführt wer-

den, womit eine verträgliche und harmonische Einfügung des baulich-räumlichen Erscheinungsbildes der neuen Bebauung in den Siedlungsbereich sichergestellt ist

Da mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse allein noch nicht die Höhe der künftigen Gebäude wirksam begrenzt werden kann, ist es erforderlich, auch maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen festzusetzen, damit sich die zukünftige Bebauung in ihrer Dimensionierung maßvoll in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt.

Firsthöhe

Im gesamten Plangebiet wird entsprechend § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO eine Firsthöhe von maximal 9,40 m festgesetzt. Zur Klarstellung wird eine Definition des Firstpunktes angegeben: „Äußerer Schnittpunkt der Satteldachflächen

Traufhöhe

Im gesamten Plangebiet wird entsprechend § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO eine Traufhöhe von maximal 4,00 m festgesetzt. Zur Klarstellung wird eine Definition des Traufpunktes angegeben: „Äußerer Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut“.

5.1.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zu der Bauweise spiegeln die gestalterischen und ökologischen Zielsetzungen der städtebaulichen Konzeption wider. Mit dem städtebaulichen Konzept sollen wieder erkennbare und differenziert geprägte räumliche Teilbereiche im Plangebiet entstehen. Diese Anforderungen werden erfüllt, ohne dass der Erschließungsaufwand für die Baugebiete den üblicherweise notwendigen Aufwand übersteigt.

Entsprechend der im Umfeld vorherrschenden städtebaulichen Prägung der umliegenden Wohnbauflächen wird für die Baugebiete des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine offene Bauweise in Form einer Einzel- und Doppelhausbebauung und der Zulässigkeit von Hausgruppen in Teilbereichen festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen fügt sich das geplante Wohngebiet in die Prägung des Umfeldes ein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der neu ausgewiesenen Baugebiete sind ohne Ausnahme durch Baugrenzen festgesetzt, die eine Tiefe von 12,00 m aufweisen.

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

5.1.5. Nebenanlagen

Im Sinne des § 1 a Abs. 1 BauGB soll die Bodenversiegelung durch die nachzuweisende privaten Stellplätze/Garagen auf einen unbedingt erforderlichen Grundstücksanteil reduziert werden. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind überdachte Stellplätze, Carports und Garagen für die Baugebiete daher und aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Wohngebietes ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Zulässigkeit von Kellergaragen wird grundsätzlich ausgeschlossen.

5.1.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um die Erschließung der Grundstücksteile, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, zu sichern, werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsträger festgesetzt.

5.1.7. Gestaltung

Zur Sicherung eines harmonischen Gestaltungsrahmens sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 86 BauONW i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB in Form von textlichen Festsetzungen besondere Gestaltungsregeln vor. Das baulich-räumliche Erscheinungsbild von

Baugebieten wird wesentlich durch die Ausprägung der Dachflächen innerhalb eines Gestaltungsrahmens geprägt. Zur Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens beinhaltet der vorhabenbezogene Bebauungsplan neben der Festlegung zulässiger Dachneigungen auch Regelungen über die Ausbildung der Dachformen.

Zur Ausprägung eines harmonischen, gestalterischen Erscheinungsbildes der Baugrundstücke soll durch die Gestaltung der Einfriedungen sowie durch die Bemessung und bauliche Ausführung von Stellplätzen, Grundstückszufahrten und -zugängen ein Beitrag geleistet werden. Auch hierfür sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan einen einheitlichen Gestaltungsrahmen vor.

Doppelhäuser / Hausgruppen

Um einen homogenen Charakter der Gebäude zu sichern, sind aneinander gebaute Doppelhaushälften und Hausgruppen mit der gleichen Dachform und Dachneigung zu gestalten.

Dachformen

Die Dachform im gesamten Plangebiet ist als Satteldach festgesetzt, so dass ein einheitlicher Charakter in der Siedlung erreicht wird. Die Dachform orientiert sich an der bereits im Umfeld vorhandenen Bebauung. Die vorgegebene Dachneigung von 30-45 Grad ermöglicht eine Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken.

Dachgauben

Das baulich-räumliche Erscheinungsbild von Baugebieten wird wesentlich durch die Ausprägung der Dachflächen innerhalb eines Gestaltungsrahmens geprägt und insbesondere durch den Anteil an Dachgauben und Dacheinschnitten bestimmt. Zur Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens ist durch den Bebauungsplan festgesetzt, dass der Anteil von Dachaufbauten an der Gesamtdachfläche in der Summe der Breite auf einer Dachseite höchstens 60% der Gebäudelänge dieser Dachseite betragen darf.

Firstrichtung

Um die angestrebte Ausrichtung der Gebäude einen einheitlichen und geordneten Charakter der Siedlung zu unterstützen, ist im Bebauungsplan die Hauptfirstrichtung der Gebäude festgesetzt.

Einfriedungen

Das gestalterische Erscheinungsbild der Baugrundstücke wird weiterhin durch die Gestaltung der Einfriedungen bestimmt. Hierzu ist durch textliche Festsetzung geregelt, dass im Baugebiet Einfriedungen nur in Form von Hecken und durchsichtigen Zäunen mit Ausnahme von Trennwänden im Terrassenbereich zulässig sind. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Einfriedungen an Nachbargrenzen in Form von durchsichtigen Zäunen nur bis zu einer Höhe von 1,25 m und die Höhe von Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig sind. Ausgenommen hiervon sind Trennwände im Terrassenbereich, diese sind bis zu einer Länge von 4,00 m, bezogen auf die rückwärtige Baugrenze, und einer Höhe bis 2,00 m zulässig.

Vorgärten

Die Festsetzungen zu Vorgartenflächen stellen einen hohen Anteil an gärtnerisch gestalteter Vorgartenfläche sicher. Es wird festgesetzt, dass die Vorgartenflächen – mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zuwegungen - unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten sind. Einfriedungen in den Vorgartenbereichen sind nur bis zu einer Höhe von 60 cm zulässig. Abgrabungen in den Vorgartenbereichen sind unzulässig.

Die Regelungen zur Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens bieten ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltung der einzelnen Baugrundstücke. Die Auswirkungen der Gestaltungsvorschriften sind für die Eigentümer und Bauherren nicht mit unzumutbaren Einschränkungen oder wirtschaftlichen Nachteilen verbunden.

Hecken

Zum Schutz des Lebensraums des Hirschkäfers wird an den Grenzen der nordwestlich festgesetzten Grünfläche die Anpflanzung von Hecken im Bebauungsplan festgesetzt, wobei nur bestimmte Arten von Heckenpflanzen zulässig sind: *Carpinus betulus*, *Fagus sylvatica*, *Crataegus monogyna*, *Ligustrum vulgare*. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die Hecken intensiv geschnitten werden können und dass die Breite der Hecken mindestens 75 cm betragen muss. Zur nachhaltigen Sicherstellung der Heckenanpflanzung wird festgesetzt, dass Lücken in den Hecken mit Nachpflanzungen zu schließen sind.

Dachbegrünung

Als Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt setzt der Bebauungsplan fest, dass aufgrund der positiven Auswirkungen auf das Kleinklima gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB die Flachdächer der Garagen- und Carportanlagen mindestens mind. 80% extensiv zu begrünen sind. Damit eine evtl. gewünschte Nutzung von Flachdächern als Terrassen mit dieser Festsetzung grundsätzlich nicht ausgeschlossen wird, wird darüber hinaus festgesetzt, dass die Anlage von Dachterrassen zulässig ist, sofern bauordnungsrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

5.1.8. Bestandsgrün und Pflanzmaßnahmen

Östlich der Planstraße A befindet sich eine Fläche (Geländebruchkante), welche einen schützenswerten Altholzbestand aufweist; weitere insgesamt 4 schützenswerte Einzelbäume befinden sich nördlich und südlich der Planstraße A.

Diese Flächen und diese Einzelbäume werden durch die Festsetzung von „Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ geschützt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und 25b BauGB).

Als weitere Maßnahme zur Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt wird festgesetzt, dass an den Planstraßen A + B insgesamt 16 bodenständige mittelkronige Laubbäume anzupflanzen sind. Darüber hinaus wird an der Ostseite der privaten Grünfläche die Anpflanzung von zwei Ebereschen festgesetzt.

5.1.9. Versickerung von Niederschlagswasser

Eine konzentrierte Versickerung im Plangebiet ist aufgrund der Bodenverhältnisse (Versickerungsgutachten Geobau) nicht möglich. Daher ist eine Einleitung des anfallenden Regenwassers von Dachflächen in die öffentliche Sammelkanalisation erforderlich.

Um die Menge des abzuleitenden Wassers gering zu halten, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass flächenhafte Versiegelungen auf privaten Grundstücken wie z.B. PKW-Stellplätze oder Terrassen mit versickerungsfähigem Pflaster zu gestalten sind.

5.2. Öffentliche Grünfläche

Im nordwestlichen Plangebiet befindet sich eine Fläche, welche einen außerordentlich hohen ökologischen Wert aufweist. In dem zum großen Teil unterholzfreien Bestand hat sich in der wärmebegünstigten Lage und einem entsprechenden Anteil an Totholz und absterbenden Althölzern der Lebensraum des Hirschkäfers gebildet, der seit etwa 30 Jahren nachgewiesen ist. Zur Sicherung dieses schützenswerten Biotops wird dieser Bereich daher als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Zur dauerhaften ökologischen Sicherung und Erhaltung der o.g. geschützten Grünflächen

wird eine Festsetzung getroffen, die vor Beschädigungen der Bereiche schützt.

Es wird festgesetzt, dass die Beschädigung und Entnahme von Pflanzen und Pflanzenteilen, Stubbenrodung, Einsatz von Pestiziden und Bioziden, die Entfernung von Totholz und das Befahren untersagt ist. Darüber hinaus sind für abgängige Bäume als Ersatz Stieleichen mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu pflanzen. Die öffentliche Grünfläche ist während der Bauphase gegen Betreten und Befahren mit einem geschlossenen Bauzaun von mind. 1,80 m Höhe zu schützen.

5.3. Verkehr

5.3.1. Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch den Anschluss an die Ziegelstraße gesichert. Es bestehen gute Anbindungen an das ca. 1,5 km südwestlich gelegene Zentrum von Sterkrade mit Anschluss an die Autobahn A 516.

5.3.2. Innere Erschließung

Die innere Erschließung soll aus 2 verkehrsberuhigten Anliegerstraße bestehen, die das Plangebiet von der Ziegelstraße aus erschließen und jeweils mit einer Platzaufweitung enden. Von diesen Erschließungsstraßen sind die einzelnen Hausgrundstücke über kammförmig angeordnete befahrbare Wohnwege erschlossen.

Die Dimensionierung der Fahrbahnbreiten sowie der Flächen für den ruhenden Verkehr sind ausreichend bemessen. Die Wenderadien für dreiachsige Müllfahrzeuge sind ebenfalls berücksichtigt.

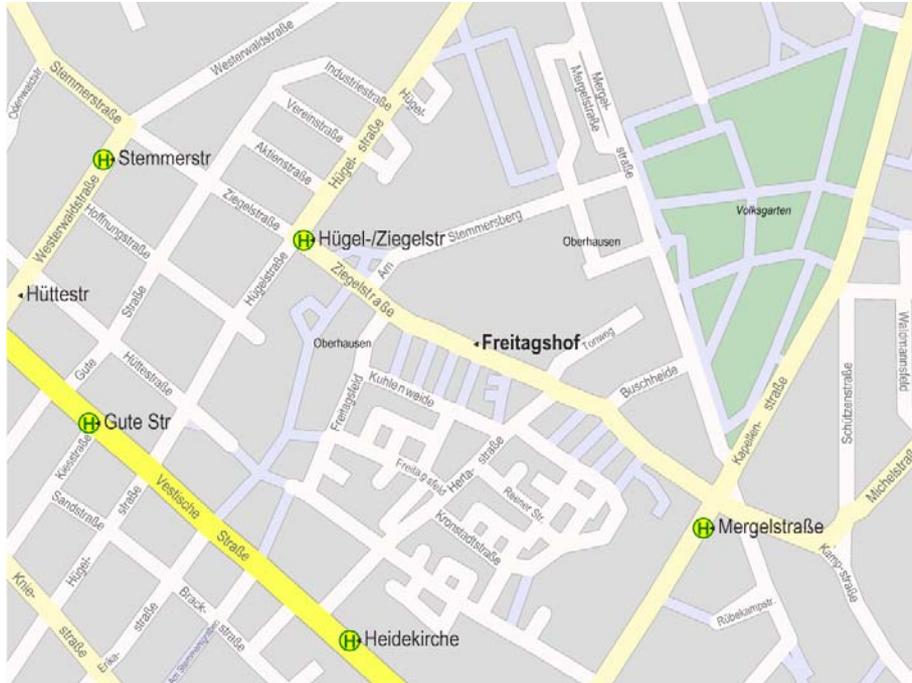
5.3.3. Ruhender Verkehr

Die städtebauliche Planung des Wohngebietes erlaubt pro Haus den Nachweis von zwei Stellplätzen. Dieser Nachweis erfolgt in der Regel in Form von Garagen meist im Grenzabstand der Gebäude auf den Baugrundstücken derart, dass vor den Garagen ein zweiter Stellplatz mit einer Tiefe von mindestens 5 m ab der Verkehrsfläche zur Verfügung steht.

Die Planung der Erschließung des Baugebietes in Form einer Mischverkehrsfläche beinhaltet auch die Unterbringung öffentlicher Besucherstellplätze.

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

5.3.4. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)



Im Bereich der Ziegelstraße befindet sich Höhe der Hülpestraße eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs mit der Buslinie 958, mit der innerhalb von 5 Minuten Oberhausen-Osterfeld Mitte erreicht werden kann.

Von dort aus ist zum Beispiel mit dem CityExpress CE 92 die „Neue Mitte Oberhausen“ innerhalb von 5 Minuten oder mit den Buslinien 263 oder 987 das Sterkrader Zentrum innerhalb von 12 Minuten zu erreichen.

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

5.3.5. Soziale Infrastruktur

Alle wesentlichen Versorgungs- und Dienstleistungsangebote sind im Umfeld des Plangebietes vorhanden, so dass die Grundversorgung als gut zu bewerten ist. Das Zentrum von Osterfeld liegt ca. 1 km vom Plangebiet entfernt. Das Zentrum von Sterkrade mit weiteren Versorgungseinrichtungen ist in ca. 1,5 km Entfernung zu erreichen. Aufgrund der exponierten Lage im Stadtgebiet liegen die Entfernungen zur Neuen Mitte Oberhausen bei ca. 4 km, das Stadtzentrum von Oberhausen ist ca. 7 km entfernt.

In Bezug auf die Versorgung im Bereich der sozialen Infrastruktur befinden sich im unmittelbaren Umfeld die erforderlichen Einrichtungen wie der Kindergarten an der Hertastraße, die Robert-Koch-Grundschule, die Gesamtschule Osterfeld mit der städtischen Bibliothek sowie verschiedene Sportstätten.

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

5.3.6. Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation und gegebenenfalls weiteren Medienleitungen erfolgt über die Erweiterung der im Umfeld vorhandenen Netze.

5.4. Kennzeichnungen

Schichtenwasser

Der Boden im gesamten Plangebiet weist mehr oder minder bindige Bodenschichten mit Schichtenwasser auf. Es wird daher im gesamten Reinen Wohngebiet auf die Erfordernis von baulichen Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten hingewiesen. Die Kennzeichnung erfolgt zur Verpflichtung des Grundstückseigentümers beim Bau eines Kellergeschosses eine wasserdichte Wanne zu verwenden. Aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse sollte auf einen Kellerausbau verzichtet werden.

Ehemalige Ziegeleigrube

Im östlichen Grundstücksbereich des Plangebiets befindet sich eine Fläche, auf der sich zwischen 1897 und 1957 eine Ziegelei mit einer Ziegeleigrube befunden hat. Diese wurde anschließend mehrere Meter mächtig mit Boden, Bauschutt, Schlacken, Aschen, Bergematerial und vereinzelt Müllresten verfüllt, die schadstoffbelastet sind. Damit sicherstellt wird, dass bei der Realisierung der geplanten Wohnbebauung arbeitsschutz-, abfall-, wasser- und bodenschutzrechtliche Maßnahmen berücksichtigt werden, wird diese Fläche entsprechend gekennzeichnet.

Unversiegelte Flächen

Zur Vorsorge gegen schädliche Einwirkungen aus Bodenbelastungen sind alle neu zu gestaltenden unversiegelten/ nicht überbauten Flächen durch Abdeckungen mit Boden, der den Vorsorgeansprüchen der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung entspricht, zu sichern. Die erforderliche Abdeckmächtigkeit beträgt in Hausgärten 60 cm über einer zuvor einzubauenden Grabesperre. Der dauerhafte Erhalt der erforderlichen Bodenabdeckung wird über Baulasteintragungen festgeschrieben.

5.5. Hinweise

Bodendenkmäler

Nach Anregung des Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege wird im Bebauungsplan auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG NW hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sind die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Oberhausen (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Xanten hinzuweisen.

Grundwasser

Da im Bereich der ehemaligen Ziegeleigrube nicht ausgeschlossen werden kann, dass belastetes Grundwasser auftritt, wird im Bebauungsplan folgender Hinweis gegeben:

In dem nach § 9 (5) 3 gekennzeichneten Bereich kann belastetes Grundwasser auftreten. Aus Vorsorgegründen wird daher von einer Grundwassernutzung, auch zur Gartenbewässerung, abgeraten.

Ehemaliger Luftschutzstollen

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass sich auf dem auf dem Grundstück ein Luftschutzstollen befindet. Der Vorhabenträger hat zwischenzeitlich den Stollen genau einmessen lassen, sodass die genaue Lage und Dimension bestimmt werden konnte. Damit ausgeschlossen werden kann, dass es bei der Bebauung des Plangebietes zu Setzungen in der Fundamen-

tierung der Häuser kommt, hat der Vorhabenträger den Stollen komplett verfüllt und tragfähig verdichten lassen.

Darüber wird im Bebauungsplan folgender textlicher Hinweis aufgenommen:

„Die im Plan dargestellten ehemaligen Luftschutz- und Wasserstollen wurden im Auftrag der Grundstückseigentümerin 2005 fachgerecht verfüllt.“

Dränagewasser

Damit sichergestellt wird, dass die Menge des anfallenden Regenwassers die Kapazitäten der vorhandenen Sammelkanalisation nicht übersteigt, wird darauf hingewiesen, dass Dränagewasser gem. § 4 der Entwässerungssatzung nicht in die Kanalisation eingeleitet werden darf.

5.6 Gutachten

Darüber hinaus wird auf die folgenden Gutachten zum Bebauungsplan hingewiesen:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Plan b, 13.09.2006)
- Umweltbericht (Plan b, 24.11.2006)
- Baugrunduntersuchung (Geobau, 17.12.2004)
- Gefährdungsabschätzung (Geobau, 16.04.2003)
- Bodenmanagement zur Baureifmachung (Geobau, 02.05.2005)

5.7 Kampfmittel

Das Vorhandensein von Kampfmittel kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden. Von daher ist auf dem Plan ein Hinweis zu Kampfmitteln enthalten.

5.8 Städtebauliche Verträge

Es wird darauf hingewiesen, dass vor dem Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Oberhausen und dem Investor abgeschlossen wird.

6. Bodenordnung

Es ist vorgesehen, mit Realisierung der Bebauung die einzelnen, neu entstehenden Baugrundstücke als privates Einzeleigentum zu veräußern. Die Flächen für die Erschließungsanlagen (Planstraße A+B) werden nach Fertigstellung der Maßnahme an die Stadt Oberhausen übereignet. Entsprechende Regelungen enthält der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 "Am Freitagshof". Bodenordnende Verfahren sind somit nicht erforderlich.

7. Planstatistik

Reine Wohngebiete (WR)	ca. 1,87 ha	83,8%
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,22 ha	9,9 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,14 ha	6,3 %

Geltungsbereich gesamt ca. 2,23 ha 100,0%

8. Durchführungsvertrag

Als zwingender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Oberhausen ein Durchführungsvertrag abzuschließen. Dieser Durchführungsvertrag wird zu einem späteren Zeitpunkt durch den Rat der Stadt Oberhausen zeitgleich mit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 beschlossen. Im weiteren Verlauf des Verfahrens werden die einzelnen Inhalte des Durchführungsvertrages im Detail zwischen der Stadt Oberhausen und dem Vorhabenträger abgestimmt.

Aufgestellt:

Chevalier + Honl Architekten
Düsseldorf, den 05.01.2007



[Handwritten signature]
Chevalier + Honl Architekten
Harffstraße 43 40591 Düsseldorf
Tel. 0211 7709381 Fax 0211 720283
info@chevalier-architekten.de