

STADT OBERHAUSEN

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
Nr. 11
"Hansa-Park Duisburger Straße"**

IN

ALT-OBERHAUSEN

BEGRÜNDUNG
gem. § 9 (8) BauGB

Fortschreibung in der Fassung zum Satzungsbeschluss

**atelier stadt & haus
Essen, 19.01.2000**

Inhalt	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	3
2. Planungsanlaß und -ziele	3
3. Bestand	5
4. Bisheriger Verfahrensablauf	8
5. Erläuterung des Vorhabens	9
6. Grünflächen	11
7. Verkehr	12
8. Umweltschutz	13
9. Bodenordnung	16
10. Kosten	16
11. Flächenbilanz	16
12. Grundzüge des Durchführungsvertrages	16

1. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 8, und umfaßt die Flurstücke Nr. 21 und 167.

Es erstreckt sich auf das Gebiet des ehemaligen Schlachthofgeländes Duisburger Straße zwischen der Duisburger Straße im Norden, der HansasträÙe im Osten, der Gustavstraße im Süden sowie der Buschhausener Straße im Westen.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stehen 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. Des weiteren besteht auch ein Mangel an gewerblich nutzbaren Grundstücken in zentraler Lage. Als Beitrag zur Minderung dieses Defizits sollen in erster Priorität Baulandpotentiale im Rahmen der Siedlungsabrundung mobilisiert werden. Dafür bietet das Plangebiet aufgrund der Einbindung in die gewachsene zentrale Ortslage und der günstigen Anbindungsmöglichkeiten an die äußere Erschließung sehr gute Voraussetzungen.

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

Der Vorhabenträger, die Projektentwicklungsgesellschaft Hansa-Park Oberhausen GmbH, ist gem. § 12 (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 werden schwerpunktmäßig folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Schaffung eines Gewerbeparkes
- Schaffung von Wohnraum mit guten Standortqualitäten

- Ausweisung von ausreichenden Erschließungsanlagen
- Nachweis der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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. 11 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. 11.

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar, so eine Übereinstimmung von Regionalplanung und verbindlicher Bauleitplanung gegeben ist.

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. 11 – Hansa-Park Duisburger Straße – leistet in diesem Rahmen einen wesentlichen Beitrag zur ausreichenden und langgerechten Wohnbauflächenversorgung im Stadtgebiet.

2.5 Flächennutzungsplanung

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Oberhausen vom 10.05.1983 enthält für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgende Darstellungen:

- Mischgebiet
 - im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches (Bereich der bestehenden Gebäude südlich der Metzgerstraße, östlich der Buschhausener Straße und nördlich der Gustavstraße)
- Gewerbegebiet
 - im übrigen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Damit widersprachen die Darstellungen des FNP den Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Parallel zum Aufstellungsverfahren über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde daher ein Verfahren zur Änderung des FNP für den Planbereich mit folgenden Änderungen der Darstellungen durchgeführt:

Umwandlung von	Gewerbegebiet	in	Mischgebiet (ca. 2,05 ha)
Umwandlung von	Gewerbegebiet	in	Wohnbaufläche (ca. 1,10 ha)
Umwandlung von	Mischgebiet	in	Wohnbaufläche (ca. 0,22 ha)
Umwandlung von	Mischgebiet	in	Grünfläche (ca. 0,13 ha)

2.6 Bebauungsplanung

Im Verfahren befindlicher Bebauungsplan Nr. 392 Duisburger Straße / Buschhausener Straße (ehemaliges Schlachthofgelände)

Der Rat der Stadt Oberhausen beschloß in seiner Sitzung am 20.06.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 392 Duisburger Straße / Buschhausener Straße (ehemaliges Schlachthofgelände). Im Vergleich zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 umfaßt der Verfahrensbereich des Bebauungsplans Nr. 392 zusätzlich die Grundstücke im Bereich der Sparkassengebäude an der Ecke Duisburger- / Buschhausener Straße, die Flächen der Katholischen Kirche inkl. Kindergartengelände sowie den gewerblich geprägten Bereich westlich der HansasträÙe.

Der Aufstellungsbeschuß enthält die folgenden Hauptplanungsziele:

- Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung an der Metzgerstraße und Gustavstraße;
- Schaffung eines Gewerbeparkes für eine qualifizierte Gewerbenutzung.

Aufgrund des bereits beschlossenen Einleitungsantrages zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 – Hansa-Park Duisburger Straße – wird die Weiterführung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 392 für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 nicht mehr weiter verfolgt.

Angrenzender, rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 274

Für den Bereich westlich des Plangebietes, südlich der Duisburger- und westlich der Buschhausener Straße, existiert ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan (rechtsgültig seit der Veröffentlichung am 01.04.1992), der im wesentlichen folgende Festsetzungen enthält:

- Mischgebiet
- GRZ = 0,6
- GFZ = 1,2
- Maximal IV Vollgeschosse für die straßenbegleitende Bebauung entlang der Duisburger- und der Buschhausener Straße und I Vollgeschoß im straßenabgewandten Bereich
- Geschlossene Bauweise.

3. Bestand

3.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt ca. 600m nördlich des Hauptbahnhofes Oberhausen und umfaßt im wesentlichen den Bereich des ehemaligen Schlachthofgeländes zwischen der Duisburger Straße, der HansasträÙe und der Gustavstraße.

Der Standort ist über das innerstädtische Hauptstraßennetz, die Duisburger Straße (B 231) und die Buschhausener Straße (L 215) mit der Funktion einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße gut an die benachbarten Stadtteile und das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Über die Duisburger Straße ist sowohl die Anschlußstelle Oberhausen-Buschhausen der BAB – A42 in einer Entfernung von ca. 1,2 Kilometern als auch die Anschlußstelle Oberhausen-Lirich der BAB – A 3 in einer Entfernung von ca. 2,2 Kilometern erreichbar. Ebenfalls über die Duisburger Straße ist das Einkaufszentrum „Centro“ in der Neuen Mitte Oberhausen in einer Entfernung von ca. 1,5 Kilometern erreichbar. Über die Buschhausener Straße und die HansasträÙe ist der Ortskern von Alt-Oberhausen in ca. einem Kilometer Entfernung zu erreichen.

Aufgrund der Nähe zum Hauptbahnhof und dem auf dessen östlicher Seite gelegenen zentralen Busbahnhof sowie einem Haltepunkt der neuen ÖPNV-Trasse ist die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV als sehr gut zu bezeichnen.

Die Lage des Plangebietes und die Einbindung über die vorhandene Infrastruktur in das Stadtgebiet bilden gute Voraussetzungen zur Entwicklung eines ergänzenden Wohnangebotes sowie zentral gelegener Gewerbestandorte.

3.2 Städtebauliche Prägung

Die vorhandene Bebauung im Nahbereich des Plangebietes ist im wesentlichen durch eine Bebauung mit überwiegend drei oder vier Normalgeschossen geprägt. Während westlich und südlich des Geltungsbereiches überwiegend Wohnnutzung anzutreffen ist, befinden sich entlang der Duisburger- sowie der HansasträÙe (nördlich und östlich des Plangebietes) zahlreiche gewerbliche Betriebe.

3.3 Vegetations- und Biotopsituation

Derzeit ist der überwiegende Teil des Bodens im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes versiegelt.

Die wenigen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindlichen Baumstandorte wurden soweit möglich in die städtebauliche Konzeption integriert und durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert.

3.4 Immissionsschutzrechtliche Situation

Entsprechend der genannten Formulierung in der Begründung zum Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.11 wurde zur immissionsschutzrechtlichen Situation ein entsprechendes Gutachten erarbeitet (Institut für Schall- und Wärmeschutz, Essen; Gutachten vom 13.01.1999) (Anlage 1). Darin wurden folgende Sachverhalte mit immissionsschutzrechtlicher Bedeutung beschrieben, bewertet und entsprechende Maßnahmeempfehlungen für die Planung erarbeitet:

- Mögliche Lärmbelastung durch den Straßenverkehr (sowohl tangentialer als auch möglicher Binnenverkehr)
- Mögliche Lärmbelastung durch Schienenverkehr der nördlich und östlich verlaufenden Bahnstrecken.
- Mögliche Lärmbelastung durch die bestehenden und geplanten Gewerbebetriebe

Das Gutachten wurde dem Staatlichen Umweltamt Duisburg vorgelegt und die im Gutachten enthaltenen Maßnahmeempfehlungen geprüft. Auf dieser Grundlage erfolgte in Abstimmung mit dem Vorhabenträger die Erarbeitung von Lösungsmöglichkeiten, die auch den notwendigen Schutzanspruch der Freibereiche berücksichtigen. Die Ergebnisse flossen in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein und wurden in den vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag aufgenommen.

3.5 Altlasten

Die Stadt Oberhausen beauftragte im Jahr 1993 die Firma Harres Pickel Consult mit der Erarbeitung einer Gefährdungsabschätzung für das Gelände des ehemaligen Schlachthofes. Die wesentlichen Ergebnisse dieser Gefährdungsabschätzung stellen sich wie folgt dar:

- Ein akuter Handlungsbedarf ist bei Gesamtbetrachtung der Befunde nicht zu erkennen. Ein erweiterter Handlungsbedarf besteht hinsichtlich der Erneuerung des Kanalsystems und bezüglich des nachgewiesenen Zustroms schadstoffbelasteten Grundwassers.

- Bei einer geänderten Flächennutzung – insbesondere wenn eine Wohnbebauung vorgesehen sein sollte – ist ein Entsorgungskonzept für die Bausubstanz und evtl. anfallenden Erdaushub zu erarbeiten.
- Bei einer geplanten Nutzung als Wohnbebauung mit Haus- und Kleingärten sollten flächendeckende Untersuchungen des obersten Bodenhorizontes vorgenommen werden.

Auf der Grundlage dieser Empfehlungen wurden für den Bereich des ehemaligen Schlachthofes zwei verschiedene Gutachten in Auftrag gegeben:

- Ein Entsorgungskonzept, welches Erläuterungen zu den Maßnahmen und Kosten des Abbruchs der bestehenden Gebäude machen soll,
- Eine Gefährdungsabschätzung, die in Abstimmung mit der Altlastenstelle der städtischen Umweltbehörde bodennahe Untersuchungen auf Altlastenbelastungen durchführt, auswertet und entsprechende Maßnahmeempfehlungen für das Bebauungsplanverfahren erarbeitet.

Die genannten Gutachten wurden dem Staatlichen Umweltamt nach Fertigstellung zugesandt. Darauf erfolgte mit Datum vom 04.09.1998 eine erneute Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Duisburg. In dieser Stellungnahme bringt das Staatliche Umweltamt Duisburg zum Ausdruck, dass gegen die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 keine Bedenken aus Altlastensicht bestehen, wenn die Durchführung der in der Stellungnahme des Fachbereiches 2-2-40 vom 23.06.1998 formulierten Auflagen rechtlich sichergestellt wird (s. a. Pkt. 8.3). Dies ist dadurch gewährleistet, dass im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgehalten wurde, dass diese Maßnahmen durchgeführt werden müssen.

3.6 Infrastrukturelle Situation

Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch den Anschluß der Metzgerstraße und der Gustavstraße an die Buschhausener Straße und die Duisburger Straße gesichert. Über die Buschhausener Straße und die Hansastrasse bestehen direkte Anbindungen an die Innenstadt von Alt-Oberhausen. Über die Duisburger Straße ist das Plangebiet sehr gut an die Autobahnen A42 und A3 angebunden.

Die innere Erschließung soll im wesentlichen über die Metzgerstraße erfolgen, die in östliche Richtung verlängert werden soll.

ÖPNV

Durch die Nähe zum Hauptbahnhof bzw. zentralen Busbahnhof ist die Versorgung des Plangebietes mit dem ÖPNV sichergestellt bzw. als sehr gut zu bezeichnen.

Fuß- und Radwege

Separate Fußwege befinden sich derzeit entlang aller Erschließungsstraßen. Darüber hinaus befinden sich beidseitig der Buschhausener- sowie der Duisburger Straße parallel zur Straße verlaufende Fahrradwege.

Ver- und Entsorgung

Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Energie, Wasser, Abwasser und Telekommunikation soll an die vorhandenen Netzstrukturen im Umfeld des Plangebietes angeschlossen werden.

Sonstige Infrastruktureinrichtungen

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe der Oberhausener Innenstadt (Stadtteil Alt-Oberhausen) sind alle wesentlichen Versorgungs- und Dienstleistungsangebote im Umfeld des Plangebietes vorhanden.

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

4. Bisheriger Verfahrensablauf

4.1 Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit für das Verfahren zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 – Hansa-Park Duisburger Straße – hat die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) 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 Ziele und Zwecke der Planung erfolgte in der Zeit vom 03.06.1998 – 17.06.1998.

Die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) fand am 17.06.1998 im Martha-Grillo-Seniorenzentrum, Gustavstraße 98, statt.

Im Rahmen der Bürgerversammlung wurden insbesondere folgende Themen diskutiert:

1. Problematik des direkten Nebeneinanders zwischen Gewerbe und Wohnnutzung
2. Bedenken hinsichtlich des Wegfalls von öffentlichen Parkplätzen
3. Anlage eines Kinderspielplatzes
4. Verkehrsführung allgemein und speziell Belastung der Metzgerstraße mit zu schnellem Durchgangsverkehr

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.

4.2 Öffentliche Auslegung

In der Zeit vom 27.05.1999 bis 28.06.1999 einschließlich hat der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 öffentlich ausgelegt.

Nach Abschluss der öffentlichen Auslegung wurden entsprechend der fortgeschrittenen Hochbauplanung innerhalb der Mischgebiete MI 1 und MI 3 sowie der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 die Lage und Breite der überbaubaren Grundstücksflächen geringfügig geändert.

Aufgrund dieser Änderungen wurde auch eine Anpassung der vorgesehenen Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie für die Nebenanlagen erforderlich, die ebenfalls geringfügig in Lage und Breite geändert wurden.

Den von den Änderungen eventuell betroffenen Trägern öffentlicher Belange und Anwohnern wurde gem. § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Anregungen zu den Änderungen wurden nicht vorgebracht.

5. Erläuterung des Vorhabens

5.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 umfaßt für den südlichen Teil des Geltungsbereiches die Realisierung von insgesamt maximal ca. 65 Wohneinheiten (WE). Davon sollen 40 Wohneinheiten in Form des Reihenhauses in der südlichen Mitte des Plangebietes errichtet werden. Die übrigen Wohneinheiten werden im westlichen Geltungsbereich in Geschößbauweise geschaffen.

Aufgrund der Vorprägung der näheren Umgebung werden die Baugebiete im südlichen Teil des Geltungsbereiches als allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die textlichen Festsetzungen zum Ausschluß aller sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgen, um zusätzlichen Verkehr innerhalb des Plangebietes zu vermeiden und damit wesentlich zu einer Aufwertung der geplanten Wohngebiete beizutragen.

5.2 Mischgebiete (MI)

Im nördlichen Bereich ist unmittelbar entlang der Duisburger Straße die Realisierung von 9-10 gewerblichen Einheiten geplant.

Sowohl aufgrund der Vorprägung der näheren Umgebung als auch der vorgesehenen Nutzungsgliederung innerhalb des Plangebietes werden die nördlichen Baugebiete im Bereich der geplanten Gewerbeeinheiten als Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Die textlichen Festsetzungen zum Ausschluß von sonst allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten erfolgen, um zusätzlichen Verkehr innerhalb des Plangebietes zu vermeiden und damit wesentlich zu einer Aufwertung der südlich der Mischgebiete geplanten Wohngebiete beizutragen.

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

5.3.1 Bauliche Höhenentwicklung

Die Reihenhausbebauung wird grundsätzlich mit II Vollgeschossen ausgeführt. Mit Ausnahme des Baugebietes WA 3 darf dabei das Dachgeschöß ausgebaut werden, jedoch kein Vollgeschöß im Sinne der Landesbauordnung darstellen.

Für alle übrigen Gebäude innerhalb der geplanten allgemeinen Wohngebiete ist die Festsetzung von maximal IV Vollgeschossen vorgesehen, wobei das Dachgeschöß ausgebaut werden kann.

Für die Bereiche der geplanten Mischgebiete werden einerseits maximal IV Vollgeschosse andererseits eine Mindesttraufhöhe von 5,0 m entlang der Duisburger Straße festgesetzt. In denjenigen Bereichen, in denen eine tiefere überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden soll (MI 1 und MI 3), werden lediglich maximal III Vollgeschosse festgesetzt, um bezüglich der baulichen Höhe einen besseren Übergang zu den südlich anschließenden Baugebieten zu gewährleisten.

Mit dieser Höhenentwicklung soll insgesamt eine verträgliche und harmonische Einfügung des baulich-räumlichen Erscheinungsbildes der neuen Bebauung in den Siedlungsbereich sichergestellt werden. Die festgesetzte Mindesttraufhöhe entlang der Duisburger Straße garan-

tiert in Kombination mit den besonderen textlichen Festsetzungen zur abweichenden Bauweise einen ausreichend hohen Schallschutzschirm gegenüber der Duisburger Straße.

5.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) für das geplante Mischgebiet auf 0,5 im mittleren Bereich, bzw. 0,6 in den westlichen und östlichen Randbereichen und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,0 bzw. 1,2 beschränkt. Damit werden die mit § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung eingehalten bzw. im mittleren Bereich sogar unterschritten.

Für den Bereich der geplanten allgemeinen Wohngebiete ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Entsprechend der unterschiedlichen Festsetzungen zur Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse für die Bereiche der geplanten Reihenhausbebauung (II Vollgeschosse) sowie des Geschosswohnungsbau (IV Vollgeschosse, welche im wesentlichen die Anpassung an die unmittelbar angrenzenden Gebäudehöhen gewährleisten sollen) wird die jeweilige GFZ mit 0,8 bzw. 1,2 festgesetzt. Damit werden auch für den Bereich der geplanten allgemeinen Wohngebiete die Obergrenzen des § 17 der BauNVO für das Maß der baulichen Nutzung eingehalten.

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 zugrundezulegenden Werten der BauNVO, in deren Rahmen sich auch die bereits im Umfeld bestehende Bebauung einfügt.

5.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen

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

Die Festsetzung der Baulinie erfolgt im Bereich der zu verlängernden Metzgerstraße um die Bauflucht der bestehenden Gebäude aufzunehmen und fortzuführen. Die Festsetzung der Baulinie entlang der Duisburger Straße erfolgt ebenfalls aus straßenraumbildenden Gründen.

Für das Mischgebiet entlang der Duisburger Straße wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Gebäude entlang der Duisburger Straße sind grundsätzlich in geschlossener Bauweise zu errichten. Diese Festsetzung erfolgt sowohl aus gestalterischen Gründen (Raumbildung zur Duisburger Straße) als auch aus Gründen des Schallschutzes, da ein geschlossener Baukörper eine höhere Abschirmung des Verkehrslärmes von der Duisburger Straße gewährleistet als bei einer offenen Bauweise. Um dennoch eine ausreichend hohe Flexibilität zu erhalten, kann ausnahmsweise eine Abweichung von der geschlossenen Bauweise erfolgen. In diesem Fall müssen jedoch (überwiegend aus Gründen des Schallschutzes) folgende Bedingungen eingehalten werden:

- Entlang der Duisburger Straße darf die geschlossene Gebäudefront jeweils nicht um mehr als 6,0 m (maximal 3,0 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze) unterbrochen werden.
- Erfolgt eine Unterbrechung der Gebäudefront, so ist im Bereich der so entlang der Duisburger Straße entstehenden Lücke eine begrünte Lärmschutzwand von mindestens 3,0 m Höhe zu errichten.

Erfolgt eine Unterbrechung der Gebäudefront, so ist von der Duisburger Straße aus in einer Tiefe von 16 m eine verringerte Tiefe der Abstandflächen von mindestens 3,0 m zulässig.

Im Sinne des § 1a (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; Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen für die Baugebiete sollen ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den dafür besonders festgesetzten Flächen ausgewiesen werden.

Um den Parksuchverkehr innerhalb des Geltungsbereiches so gering wie möglich zu halten, wird im Bereich zwischen der bestehenden Trafostation an der Duisburger Straße und der verlängerten Metzgerstraße eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze festgesetzt. Diese ist dem östlichen Mischgebiet (MI 3) zugeordnet.

5.4 Gestaltung

Zur Sicherung eines harmonischen Gestaltungsrahmens sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. § 86 BauONW i.V.m § 9 (4) BauGB besondere Gestaltungsregeln vor. Daher werden gestalterische Maßnahmen zur Verwendung bestimmter Materialien, zu den zulässigen Dachformen sowie zur Notwendigkeit von Einfriedungen textlich festgesetzt.

5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Vorgesehen ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger und ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (s. a. Pkt. 7.2).

5.6 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Für die Energieversorgung des Gebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 ist eine Versorgungsfläche (Trafostation) im nördlichen Bereich der Duisburger Straße und eine weitere Versorgungsfläche (Trafostation) an der verlängerten Metzgerstraße im Bereich der öffentlichen Grünfläche vorgesehen.

Weitere Planungen der Versorgungsträger werden im Verlauf der nachfolgenden Ingenieurplanungen abgestimmt. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Verkehrs- und Erschließungsflächen sind im Umfang so bemessen, dass die erforderlichen Leitungstrassen innerhalb dieser Flächen untergebracht werden können.

Da das Gebiet bereits schon bebaut ist bzw. war, ist eine Versickerung des Regenwassers nicht notwendig. Da sich in der Nähe des Plangebietes auch kein Oberflächengewässer befindet, scheidet die Einleitung in ein solches ebenfalls aus. Die Abwasserbeseitigung wird über eine Mischwasserkanalisation erfolgen. Die siedlungsbedingten Abwässer wie auch das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen, den privaten Wohnwegen und der öffentlichen Erschließung werden über die vorhandenen Kanäle abgeleitet und über das bestehende Kanalnetz der Emscher und im weiteren Verlauf der Kläranlage Emschermündung zugeführt.

6. Grünflächen

6.1 Öffentliche Grünfläche

Im Bereich zwischen der verlängerten Metzgerstraße und der Gustavstraße wird eine ca. 1.500 m² große öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Auf dieser Fläche ist die Durchführung grünordnerischer Maßnahmen möglich, die zu einer weiteren Auf-

wertung des Nahbereichs beitragen könnten. Darüber hinaus werden innerhalb dieser Fläche die im Bereich der ehemaligen Hauptzufahrt des Schlachthofes befindlichen fünf Platanen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB als zu erhaltend festgesetzt (s. a. Pkt. 8.2).

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass es vorgesehen ist, diese Grünfläche – nach Fertigstellung der verlängerten Metzgerstraße – in südliche Richtung über die Straßenverkehrsfläche der Gustavstraße hinweg bis an das Grundstück des Kindergartens zu erweitern. Da diese Entwidmung der Straßenverkehrsfläche nicht ohne planungsrechtliche Sicherung erfolgen kann, soll dieses Vorhaben durch ein gesondertes planungsrechtliches Verfahren gesichert werden. Der Vorhabenträger des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat sich jedoch im Rahmen des Durchführungsvertrages zur Übernahme der Realisierungskosten bereit erklärt.

6.2 Private Grünfläche

Um eine Gliederung und optische Abschirmung des Plangebietes vom östlich gelegenen Lagerplatz zu erreichen, wird östlich der öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Plan-
gebietsgrenze eine private Grünfläche festgesetzt.

7. Verkehr

7.1 Äußere Erschließung

Die vorhandene äußere Erschließung über die bestehenden Stadtstraßen wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht geändert.

Durch die Nähe zum Hauptbahnhof bzw. zentralen Busbahnhof ist die Versorgung des Plangebietes mit dem ÖPNV sichergestellt, bzw. als sehr gut zu bezeichnen.

7.2 Innere Erschließung

Die Verkehrsflächen bieten durch ihre bauliche Ausbildung neben der Erschließungsfunktion auch attraktive, wohnungsnaher Aufenthaltsflächen und tragen zu der städtebaulichen angestrebten Raumbildung bei. Insgesamt führt die Verkehrskonzeption zu einer gleichmäßigen und für alle Anwohner verträglichen Bewältigung des motorisierten Verkehrs bei Bewahrung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Straßenraumes.

Das Rückgrat der inneren Erschließung besteht in einer durchgehenden öffentlichen Anliegerstraße zwischen der Buschhausener Straße und der Duisburger Straße. Dazu wird das an die Buschhausener Straße angebundene Fragment der Metzgerstraße in östliche Richtung verlängert und im Bereich der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches an die Duisburger Straße angeschlossen.

Im Rahmen der Ausbauplanung soll im Einmündungsbereich Buschhausener Straße / Metzgerstraße nur der rechtsabbiegende Verkehr ermöglicht werden; dies betrifft sowohl die Einfahrt als auch die Ausfahrt aus der Metzgerstraße. Für den Einmündungsbereich Duisburger Straße soll sowohl der rechts-, als auch der linksabbiegende Verkehr ermöglicht werden.

Von der Metzgerstraße aus werden die nördlich gelegenen Gewerbeeinheiten direkt von der Rückseite her erschlossen.

Die Erschließung der südlich dieser Straße gelegenen Wohngebiete wird durch die Festsetzung entsprechender Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zwischen der verlängerten Metzgerstraße im Norden und der Gustavstraße im Süden planungsrechtlich gesichert (s. a. Pkt. 5.5). Die bauliche Gestaltung der jeweiligen Wohnwege soll so erfolgen, dass eine Durchfahrtsmöglichkeit für Pkw zwischen der Metzgerstraße und der Gustavstraße ausgeschlossen ist.

Im Rahmen der Ausbauplanung sollte überprüft werden, ob ein separater Fußweg durch die geplante öffentliche Grünfläche angelegt werden kann, um damit eine fußläufige Verbindung zwischen der Metzgerstraße und der Gustavstraße zu schaffen.

Insgesamt wird mit der Verkehrskonzeption eine hohe Durchlässigkeit des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer gewährleistet. Auf flächenverbrauchende Wendeanlagen wurde verzichtet, auch um eine problemlose Ver- und Entsorgung des neuen Baugebietes zu ermöglichen.

7.3 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze werden im gewerblich genutzten Bereich ausschließlich als offene Stellplätze nachgewiesen. Für die südlich gelegenen Wohngebiete ist die Festsetzung von Flächen für Garagen, Carports oder Stellplätze vorgesehen. Dabei werden diese Flächen zum Teil in Form von zugeordneten Gemeinschaftsanlagen festgesetzt.

Für Besucher sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ausreichend Parkplätze als Längsparker vorgesehen.

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

8. Umweltschutz

8.1 Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Da es sich bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan um einen Bereich handelt, der bisher zum größten Teil versiegelt war, sind keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten und demzufolge auch keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

8.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Auf der gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten, ca. 1.500 m² großen öffentlichen Grünfläche ist die Durchführung grünordnerischer Maßnahmen möglich, die zu einer weiteren Aufwertung des Nahbereichs beitragen.

Die vorhandenen Bäume im Planbereich werden zum Teil in die öffentliche Grünfläche integriert und soweit möglich gem. § 9 (1) Nr. 25 als zu erhaltende Bäume festgesetzt (s.a. Pkt. 6.1).

8.3 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt die Altlastenverdachtsfläche F12.002, bei der es sich um den ehemaligen Schlachthof der Stadt Oberhausen handelt.

Die Stadt Oberhausen beauftragte im Jahr 1993 das Gutachterbüro Harres Pickel Consult GmbH aus Duisburg mit der Ausarbeitung einer Gefährdungsabschätzung für den Standort des alten Schlachthofes, deren Ergebnisse als Gutachten vorgelegt wurden. Im Rahmen der Untersuchung wurde eine im Mittel etwa 2 m mächtige Anschüttung erbohrt. Einige chemische Analysen ergaben, dass Schadstoffgehalte dieser alten Anschüttung unter Vorsorgegesichtspunkten auch heute als erhöht zu bewerten sind.

Nach Stellungnahmen der Gesundheits- und der Veterinärbehörde der Stadt konnten hingegen etwaige, hygienisch bedenkliche Folgeschäden durch die alte Schlachthofnutzung ausgeschlossen werden.

Im Jahr 1998 durchgeführte, ergänzende Untersuchungen des Grundwassers und Untersuchungen zur geplanten Entsiegelung, deren Ergebnisse in Form zweier Gutachten vorliegen, erbrachten keinen Handlungsbedarf.

Auf weitergehende Detailuntersuchungen des Bodens wurde verzichtet. Zusammengefaßt sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Geordneter Rückbau des Standortes unter fachgutachterlicher Begleitung nach einem Entsorgungskonzept mit Bodenmanagement, einschließlich Entfernung der unterirdischen Einrichtungen, Anlagen, Rohre und Leitungen (soweit erforderlich) und Beseitigung der Abfallstoffe.

Zur Vorsorge gegen schädliche Einwirkungen aus Bodenbelastungen ist im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Überdeckung aufzubringen und dauerhaft zu erhalten:

unbelasteter Boden über vorhandener, alter Anschüttung

- im Bereich von Zier- und Nutzgärten in einer Mindestschichtstärke nach gebrauchsfertig hergestelltem Zustand von 0,60 m mit Einbringung einer darunterliegenden Grabesperre,
- im Bereich von Spielbereichen nach den Anforderungen des „Spielplatzerlasses“ (Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales NRW „MAGS“, 10.08.1990, MBl. NW. S. 1252, Az. VB 4 0292.5.3), in einer Mindestschichtstärke nach gebrauchsfertig hergestelltem Zustand von 0,35 m mit Einbringung einer darunterliegenden Grabesperre,
- und im Bereich von Grünflächen und sonstigen unversiegelten Flächen, in einer Mindestschichtstärke nach gebrauchsfertigem Zustand von 0,35 m.

Diese Anforderungen werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 – Hansa-Park Duisburger Straße – und durch Baulasten bis zum Satzungsbeschluß gesichert.

8.4 Belange des Immissionsschutzes

8.4.1 Luftbelastung

Zur Luftbelastung liegen im Bereich des Bebauungsplanes Messungen der Landesanstalt für Immissionsschutz NW (LIS) aus dem Jahre 1992 vor. Die Meßergebnisse liegen danach unterhalb der Immissionsgrenzwerte nach TA Luft und bewegen sich im Bereich oder unterhalb der für die Stadt Oberhausen ermittelten Durchschnittswerte.

8.4.2 Lärmbelastung

Aufgrund seiner Lage zur Duisburger Straße und der relativen Nähe der Bahnstrecke Oberhausen - Emmerich wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch Verkehrslärm beeinträchtigt. Hinzu kommt Gewerbelärm, der durch einen östlich des Gebietes gelegenen Gewerbebetrieb verursacht wird. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde daher zur Ermittlung der Lärmbelastungen und ggf. sich daraus ergebender Maßnahmen zum Schutz der zukünftigen Wohnbebauung ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben.

8.4.2.1 Gewerbelärm

An der östlich des Plangebietes angrenzenden Gewerbefläche befindet sich der Lagerplatz eines Bauunternehmens. Hier werden überwiegend Turm-Drehkräne und Schalungsmaterial gelagert. Hinzu kommen in geringen Mengen Schüttgut und Container. In einem Teilbereich befindet sich ein Eisenbiegeplatz mit Biegemaschine.

Die größten Aktivitäten auf diesem Gelände erfolgen, wenn eine Baustelle eingerichtet wird und dementsprechend die Materialien abtransportiert werden.

Zur Ermittlung der von dem Gewerbegrundstück ausgehenden Lärmbelastungen wurden

Messungen bei repräsentativer Nutzung des Geländes durchgeführt. Als Arbeitszeit wurde vom Unternehmer die Zeit zwischen 7:00 Uhr und 16:00 Uhr angegeben.

Die Meßergebnisse haben ergeben, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) (tags) für allgemeine Wohngebiete durch den benachbarten Gewerbebetrieb im östlichen Teilbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überschritten wird. Zum Schutz der angrenzend vorgesehenen Wohnbebauung mit maximal II Vollgeschossen sind daher aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Schallschutzwand von 5,0 m Höhe erforderlich, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt wird.

Aus den gleichen Gründen wird hier der Ausbau der Dachgeschosse für Aufenthaltsräume ausgeschlossen, da ansonsten zum Schutz derselben eine noch höhere Lärmschutzwand notwendig wäre. Ausnahmsweise können Aufenthaltsräume zugelassen werden, wenn sich auf den nördlichen und östlichen Dachseiten keine Fenster befinden und eine ausreichende Lüftung und Belichtung der Dachgeschoßräume gewährleistet ist.

8.4.2.2 Verkehrslärm

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist aufgrund seiner Lage zur Duisburger Straße, der umgebenden sonstigen Straßen und der im Einwirkungsbereich gelegenen Bahnstrecke als durch Verkehrsräusche vorbelastetes Gebiet einzustufen.

Im Rahmen einer akustischen Prognose wurden die zu erwartenden Immissionspegel für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ermittelt. Ergebnis dieser Prognose ist, dass an fast allen Gebäuden eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) durch Verkehrslärm erfolgt. Zur Einhaltung der Orientierungswerte von 55 dB(A) (tags) und 45 dB(A) (nachts) für allgemeine Wohngebiete und 60 dB(A) (tags) bzw. 50 dB(A) (nachts) für Mischgebiete in den Innenbereichen der Gebäude sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) erforderlich, die im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Darüber hinaus werden in allen Gebäuden, die Wohnzwecken dienen können, für Schlaf- und Kinderzimmer fensterunabhängige Lüftungen festgesetzt, um einen ausreichenden Schallschutz bei gleichzeitig erforderlichem Luftaustausch in den Nachtstunden gewährleisten zu können.

Dem Schutzanspruch der wohnungsnahen Außenbereichsflächen (Garten- bzw. Terrassenbereiche) nach DIN 18005 wird durch entsprechende Anordnung von Nebengebäuden (Garagen) nach Möglichkeit Rechnung getragen. Durch Modifizierung der ursprünglich geplanten Garagenstandorte werden die an die Straßen angrenzenden Terrassen- bzw. Gartenbereiche gegenüber den ursprünglichen Planungen zusätzlich vor Lärmeinwirkungen der benachbarten Straßen geschützt. Allerdings kommt es auch hier in Teilbereichen zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, die allerdings aufgrund der Grundbelastung des Gebietes durch städtebaulich vertretbare Maßnahmen nicht weiter reduziert werden können.

8.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Da es sich beim Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 um einen Bereich handelt, der nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wird, findet § 51a LWG hier keine Anwendung. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist seitens des Vorhabenträgers nicht geplant und wird dementsprechend auch nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt.

Das anfallende Schmutzwasser wird über Mischwasserkanäle in den angrenzenden Straßen dem vorhandenen städtischen Kanalnetz zugeführt.

9. Bodenordnung

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

10. Kosten

Der Stadt Oberhausen entstehen keine Herstellungskosten, da sowohl die Verkehrsfläche als auch die öffentlichen Grünflächen auf Kosten des Vorhabenträgers erstellt werden. Entsprechende Formulierungen sind im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten.

Für die öffentlichen Grünflächen entstehen nach heutigem Stand Unterhaltungskosten in Höhe von ca. 2.600 DM im Jahr (2,00 DM/m² pro Jahr).

Die Unterhaltungskosten für die Verkehrsflächen belaufen sich auf etwa 2.200 DM (255 m x 8,72 DM / lfd. m) im Jahr.

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

11. Flächenbilanz

Allgemeine Wohngebiete	ca. 1,35 ha	=	ca. 39 %
Mischgebiete	ca. 1,56 ha	=	ca. 45 %
Verkehrsflächen	ca. 0,38 ha	=	ca. 11 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,13 ha	=	ca. 4 %
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 0,01 ha	=	ca. 0,33 %
Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwand)	ca. 0,01 ha	=	ca. 0,33 %
<u>Private Grünfläche</u>	<u>ca. 0,01 ha</u>	<u>=</u>	<u>ca. 0,33 %</u>
Geltungsbereich gesamt	ca. 3,45 ha	=	100 %

12. 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 wurde durch den Rat der Stadt Oberhausen vor der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebau-

ungsplan beschlossen. In den Grundzügen enthält der Durchführungsvertrag die folgenden Vereinbarungen:

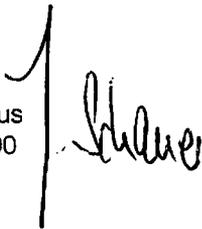
Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer festzusetzenden Frist. In diesem Rahmen wird der Vorhabenträger alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen durchführen.

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 enthält der Durchführungsvertrag detaillierte Regelungen zu verschiedenen Einzelthemen beinhalten, auf die zum Teil schon in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan hingewiesen wurde.

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

Aufgestellt:
atelier stadt & haus
Essen, 19.01.2000



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 27.05.1999 bis 28.06.1999 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 29.06.1999

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage



T. Kraft

Bereichsleiter

- Stadtplanung -