

Begründung

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14

- Vestische Straße / Auf der Höchte -

Inhaltsverzeichnis:

A. Allgemeines

1. Planbereich
2. Anlass der Planaufstellung
3. Flächennutzungsplan
4. Ziel und Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplanes
5. Bürgerbeteiligung

B. Bebauungsplankonzept

1. Städtebaulicher Entwurf
2. Allgemeines Wohngebiet
 - 2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.3 Bauweise
 - 2.4 Gestalterische Festsetzungen
 - a) Außenwände
 - b) Dächer
 - c) Begrünungsmaßnahmen
3. Grünflächen
 - 3.1 Private Grünflächen
 - 3.2 Öffentliche Grünflächen
4. Fläche für Versorgungsanlagen
 - 4.1 Transformatorenstation
5. Leitungsrechte

C. Verkehr

1. Hauptverkehrsstraßen
2. Öffentliche Verkehrsflächen und Erschließung
3. Ruhender Verkehr
4. Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)

D. Umweltverträglichkeit

1. Bodenbelastungen
2. Belange des Immissionsschutzes
 - 2.1 Lärmimmissionen
 - 2.2 Lufthygiene
3. Belange von Natur und Landschaft
4. Wasserwirtschaftliche Belange

E. Kennzeichnung

F. Entwässerung

G. Flächenbilanz

H. Kosten

I. Anlagen

A. Allgemeines

1. Planbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 – Vestische Straße / Auf der Höchte -, liegt in der Gemarkung Osterfeld, Flur 25 und wird wie folgt umgrenzt:

Nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 571 (Rübekampstraße), beginnend am Schnittpunkt mit der Begrenzungslinie zum Gelände der alten Werkbahn in südöstliche Richtung bis zum nördlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 731. Nordöstliche Grenze der Flurstücke Nr. 731, 730, 729 und 728. Südöstliche Grenze der Flurstücke Nr. 728 und 577. Südwestliche Grenze der Flurstücke Nr. 577, 728 und 729. Südwestliche und im weiteren Verlauf südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 730. Südöstliche Grenze der Flurstücke Nr. 731, 572, 571 und 716. Südwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 716. Südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 675 (Weg). Vom südlichsten Punkt des Flurstücks Nr. 675 10,00 m in nordwestlicher Richtung entlang der Vestischen Straße. Von dort parallel zur südöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 675 bis zum Schnittpunkt mit der Verlängerung der nordöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 675 in nordwestlicher Richtung. Von diesem Schnittpunkt ca. 40 m in nordöstlicher Verlängerung bis zum westlichen Grenzpunkt (Durchgang Malzstraße) des Flurstücks Nr. 717. Von dort in südöstlicher Richtung zum nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 716 und weiter entlang der Grenze des Flurstücks Nr. 716. Abknickend zur nordwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 716 bis zum Schnittpunkt mit der südwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 571 (Rübekampstraße). Entlang der südwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 571 bis zum Schnittpunkt mit der Begrenzungslinie zum Gelände der alten Werkbahn im Nordwesten des Plangebietes. Abschluss der Rübekampstraße, Flurstück Nr. 571, in nordöstlicher Richtung bis zum Schnittpunkt der nordöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 571 mit der Begrenzungslinie zum Gelände der alten Werkbahn.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst im wesentlichen das vorhandene Brachland zwischen der HDO-Fläche im Südwesten, dem RWE-Umspannwerk und der stillgelegten Werkbahn im Nordwesten, der Erschließungsstraße Auf der Höchte zur Neubebauung Kampstraße im Nordosten sowie der zur Neubebauung Kampstraße gehörende Parkplatz- und Blockheizkraftwerksfläche entlang der Güterbahn Rheinischen Straße im Südosten. Das Plangebiet wird in Nord-Süd-Richtung durch den Jacobi-Kanal zur Grubenentwässerung des Bergwerks Prosper-Haniel geteilt.

Der gesamte Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes steht im Eigentum des Vorhabenträgers, der Sparda-Bank Immobilien und Dienstleistungs GmbH.

2. Anlass zur Planaufstellung

Sowohl das GEWOS – Gutachten aus dem Jahre 1993 als auch neuere Untersuchungen des Instituts für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (IfS) weisen auf einen anhaltend hohen Bedarf an Neubauwohnungen im Ein- und Zweifamilienhausbau hin. Somit ist beabsichtigt, im o. g. Bereich Wohnbauflächen für den Einfamilienhausbau in Reihen- und Doppelhausbauweise planungsrechtlich zu sichern. Durch

diese Baumaßnahme soll ein Beitrag zur Stabilisierung des Wohnstandortes Oberhausen sowie ein Ausgleich zwischen frei finanziertem und dem öffentlich geförderten Wohnungsbau entlang der Kampstraße geleistet werden.

Als Ausgleich zur Neubebauung an der Kampstraße und zugleich als Bindeglied zur Oberhausener Landesgartenschau (OLGA), die hier ihre städtebauliche Verknüpfung über eine nördlich verlaufende Wegeführung zum Volksgarten und zum Volksgolfplatz Jacobi findet, kommt dem Bauvorhaben eine besondere Bedeutung zu.

3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für das Gesamtgebiet der Stadt Oberhausen, der am 10.05.1983 rechtswirksam geworden ist, enthält im Planbereich die Darstellung Gewerbegebiet.

Da sich die Ausrichtung der Stadtentwicklungsplanung in diesem Bereich geändert hat, ist die Umwidmung von bisherigen Nutzungsarten erforderlich. Dementsprechend sind die Änderung des Flächennutzungsplanes und die neue städtebauliche Konzeption aufeinander abgestimmt. In der neuen Darstellung sind Wohnbauflächen und Grünflächen vorgesehen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entwickelt.

4. Ziel und Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Zentrum des Stadtteils Osterfeld sowie zur Oberhausener Landesgartenschau (OLGA). Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Schaffung von Wohnraum zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs in Zentrumsnähe und der notwendige Ausgleich zwischen öffentlich gefördertem und frei finanziertem Wohnungsbau.

Das momentane Bild des Planungsbereichs stellt sich als Brachland dar.

Das geplante Vorhaben ist nach den §§ 30, 31 und 33 bis 35 des Baugesetzbuches nicht zulässig.

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan soll bis Frühjahr 2001 das Planungsrecht für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden. Die Sparda-Bank als Vorhaben- und Erschließungsträger beabsichtigt mit der Baumaßnahme im Sommer 2001 zu beginnen.

5. Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit 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 erfolgte für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 –Vestische Straße / Auf der Höchte -

- in der Zeit vom 22.05.2000 bis 05.06.2000 einschließlich die öffentliche Darlegung der Planung;
- am 30.05.2000 die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung).

Zu den in der Bürgerversammlung vorgebrachten Anregungen und Hinweisen ist in der Bürgerversammlung selbst durch die Verwaltung Stellungnahme bezogen worden.

In der Bürgerversammlung vom 30.05.2000 um 19.00 Uhr im Steigerhaus, Institut EFiFF, Vestische Straße in Oberhausen wurde das vorgestellte Planungskonzept von den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern begrüßt. Es wurden überwiegend Verständnisfragen zur Planung und zum zeitlichen Ablauf bis zur Umsetzung gestellt. Fragen zur Größe der Häuser, Größe der Grundstücke, Unterkellerungen usw. wurden anhand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes genau erläutert.

B. Bebauungsplankonzept

1. Städtebaulicher Entwurf

Die geplante Wohnbebauung mit insgesamt ca. 88 frei finanzierten Wohneinheiten grenzt an die im Norden fertiggestellte Geschossbebauung im Bereich Kampstraße / Auf der Höchte (VEP 7) und im Süden an die Freiflächenstrukturen der OLGA. Mit dem geplanten Vorhaben wird hier zum einen im Rahmen einer maßstäblichen Bebauung mit Ausbildung von zweieinhalb Geschossen und zum anderen durch die Aufnahme von prägenden Grünstrukturen ein moderater und in seiner städtebaulichen Qualität anspruchsvoller Übergang zwischen diesen unterschiedlichen Strukturen geschaffen.

Stadträumliche Komponente ist die in Nord-Süd-Richtung verlaufende zentrale Achse, die sich im Süden als reine Rad- Fußwegeverbindung fortsetzt und so insgesamt die auf den Gasometer ausgerichtete Wegegerade der OLGA aufnimmt. Die beabsichtigte Pflanzung von Bäumen als Allee sowie die Aufweitung der Erschließungsachse in Plätze an ihren nördlichen und südlichen Übergangspunkten verstärkt diese erlebbare stadträumliche Ausrichtung.

Die mit besonderen Gestaltungselementen versehene Wohnbebauung aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern wird durch zwei voneinander unabhängige Straßen aus Nordosten und Südwesten erschlossen. Ein Durchgangsverkehr zwischen den Straßen Auf der Höchte und Vestische Straße wird somit bewußt vermieden. Die beiden Wohnbereiche orientieren sich östlich und westlich des von jeglicher Bebauung freigehaltenen Jacobi-Kanals. Diese Freifläche nimmt zugleich an zentraler Stelle einen Kinderspielplatz als Gemeinschaftsanlage auf privater Grünfläche auf.

2. Allgemeines Wohngebiet

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Planungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und dient ausschließlich dem Wohnen.

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

Die entstehende Wohnbaufläche wird von den verbleibenden Flächen des HDO und der RWE gemäß Schallschutzgutachten und aufgrund der Umstellung des vorhandenen Transformators auf lärmreduzierten Betrieb durch den Vorhabenträger nicht beeinträchtigt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den §§ 16, 17, 19 und 20 Bau-nutzungsverordnung. Für den gesamten Planungsbereich werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Als Übergang von der 3 ½ - geschossigen Bebauung Kampstr. zur Landesgartenschau wird die Geschossigkeit auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Die Traufhöhe wird auf maximal 7,60 m vom Schnittpunkt der Aussenkante Aussenwand mit der Oberkante der Dachfläche über Oberkante Straßenfläche und die Firsthöhe auf maximal 10,30 m über Oberkante Straßenfläche beschränkt und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 festgesetzt.

2.3 Bauweise

Für den frei finanzierten Wohnungsbau werden insgesamt 55 Häuser in Reihenaufweise, 32 Häuser als Doppelhäuser und ein Einzelhaus errichtet. Die Reihenhäuser werden in Reihen von drei bis maximal fünf Häusern erstellt, die in unregelmäßigem Wechsel lockere und überschaubare Einheiten bilden. Die erforderlichen Stellplätze werden größtenteils in Einzelgaragen bzw. einzeln auf dem Grundstück untergebracht. Die Garagen dienen als optische Zäsur zwischen den einzelnen Gebäudereihen. Die Doppelhausbebauung orientiert sich hauptsächlich zur Landesgartenschau hin und unterstützt durch den größeren Grundstück- und somit auch Grünanteil zusätzlich den fließenden Übergang zu dieser.

2.4 Gestalterische Festsetzungen

Die gewählten Gestaltungsmaßnahmen sollen besonderen ästhetischen Ansprüchen entsprechen. Darüber hinaus unterstützen sie vor allem die städtebaulich gewünschte Ausprägung einer aufgelockerten, durchgrüneten, jedoch von den Gestaltungselementen gleichmäßig wirkenden Bebauung.

Die bewusst gewählte Wiederholung von Baukörpern wird durch die Auswahl einer begrenzten, klar umrissenen Anzahl an Gestaltungselementen aufgebrochen. Die Maßnahmen tragen zu einer erlebbaren Vielfalt, vor allem aber zu einer deutlich ablesbaren Orientierung bei. Die grüngestalterischen Maßnahmen sichern den Freiraum und erhöhen die vorhandene Aufenthaltsqualität.

a) Außenwände

Für die Gestaltung wird in Anlehnung an die Bebauung Kampstraße / Auf der Höchte wahlweise ein Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen Farbtönen oder eine Oberfläche aus hellen, flächig wirkenden Materialien (z. B. Wärmedämmputz in hellen Farbtönen usw.) verwendet. Die jeweils gewählte Oberfläche muss immer auf ein gesamtes Doppelhaus bzw. eine gesamte Hausreihe angewendet werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 5).

b) Dächer

Entlang der Straße Auf der Höchte werden giebelständige Reihen- und Doppelhäuser ausgeführt. Dies gilt auch für die Häuser entlang der von der Straße Auf der Höchte abgehenden neuen Erschließungsstraße sowie für die Häuser auf beiden Seiten der geplanten Allee in Nord-Süd-Richtung. Entlang der von dieser Allee abgehenden Stichstraßen und der weiteren Straßenanbindung an die Vestische Straße werden traufständige Doppelhäuser errichtet. Es sind nur Satteldächer zulässig, die Dachflächen werden der jeweiligen Außenwandgestaltung angepasst (siehe textliche Festsetzung Nr. 4).

c) Begrünungsmaßnahmen

Um den Versiegelungsgrad in dem Planbereich so gering wie möglich zu halten, wird für eine großzügige Durchgrünung des Gebietes gesorgt. Die Fuß- und Radwege und als Flächen für den ruhenden Verkehr ausgewiesenen Flächen werden mit wasser-durchlässigen bzw. versickerungsfähigen Materialien ausgeführt.

In den PKW-Stellplatzbereichen werden Pflanzungen von funktions- und standortgerechten Laubbäumen (Hochstämme 4 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm) vorgenommen. Art und Anzahl der Bäume richtet sich nach Anzahl und Anordnung der PKW-Stellflächen. Es wird jedoch mindestens ein Baum je fünf Stellplätze angepflanzt. Zum Schutz der Bäume sind mindestens 5 m² große Baumscheiben vorgesehen, die dauerhaft zu begrünen sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 3b).

Nutz- und Ziergärten werden mit einheitlichen Abgrenzungen durch Schnitthecken aus Laubgehölzen angelegt (siehe textliche Festsetzung Nr. 3e).

Die in der Planzeichnung festgesetzte Baumallee/Platzbepflanzung entlang der Straße wird einheitlich als Vogelkirsche – *Prunus acium* „Plena“- (Hochstämme 4 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm) gepflanzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 3c). Weitere in der Planzeichnung festgesetzte Baumpflanzungen in Privatgärten sind mit Laubbäumen (Hochstämme 4 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm) zu pflanzen (siehe textliche Festsetzung Nr. 3d).

Die Standplätze für Abfallbehälter werden so gestaltet, daß sie durch eine dreiseitige Umgrenzung von den Straßenverkehrsflächen her nicht eingesehen werden können. Die Umgrenzung wird wahlweise mit einer Hecken- oder Strauchbepflanzung oder einer Mauer im Material des Hauptgebäudes ausgeführt (siehe textliche Festsetzung Nr. 6).

Es wird eine private Grünfläche als Gemeinschaftsanlage mit Sitzmöglichkeiten und Spielgeräten, sowie kind- und spielgerechter Bepflanzung angelegt (siehe textliche Festsetzung Nr. 3a).

3. Grünflächen

3.1 Private Grünflächen

Zur Deckung des Bedarfs an Spielflächen für Kleinkinder wird ein Kinderspielplatz als Gemeinschaftsanlage auf privater Grünfläche gemäß § 9 (1) 15 BauGB festgesetzt.

3.2 Öffentliche Grünflächen

Zur städtebaulichen Auflockerung der Platzbereiche werden in Randbereichen dieser Plätze öffentliche Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB festgesetzt.

4. Flächen für Versorgungsanlagen

4.1 Transformatorenstation

Im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 14 – Vestische Str./ Auf der Höchte - wird in Abstimmung mit den EVO eine ausreichend große Fläche für eine Transformatorenstation festgesetzt.

5. Leitungsrechte

Folgende Leitungsrechte werden grundbuchlich festgehalten und im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt:

1. Leitungsrecht für den Jakobi-Kanal der Ruhrkohle Bergbau AG mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht rechts und links der Kanalachse von jeweils 5 m.

C. Verkehr

1. Hauptverkehrsstraße

Das Plangebiet wird von der Vestischen Straße (K 4) im Westen, von der Bergstraße (K 17) im Osten und von der Rheinischen Straße (K 17) über die Kampstraße und die Straße „Auf der Höchte“ an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.

2. Öffentliche Verkehrsflächen und Erschließung

Die Erschließung des westlichen Plangebietes ist über die Vestische Straße durch die neu anzulegende Erschließungsstraße und kleinere Wohnstraßen in verkehrsberuhigter Ausbildung gemäß § 42 Abs. 4a Straßenverkehrsordnung (StVO) gesichert.

Das östliche Plangebiet soll über die Straße Auf der Höchte und durch eine neu gemäß § 42 Abs. 4a StVO anzulegende Erschließungsstraße erschlossen werden. Die Straße Auf der Höchte, die außerhalb des Verfahrensgebietes des vorhabenbezogenen

nen Bebauungsplanes Nr. 14 liegt, ist inzwischen bis auf den westlichen Gehweg in Höhe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 bautechnisch hergestellt.

Beide neu anzulegenden Erschließungsstraßen werden durch einen Fußweg miteinander verbunden, des weiteren führt ein weiterer Fußweg von der nördlichen Wohnstraße der westlichen Erschließung zu der Straße Auf der Höchte.

3. Ruhender Verkehr

Im Planungsbereich werden 208 Park- und Stellplätze angelegt. Davon werden 73 Stellplätze in Form von Einzelgaragen errichtet. Weitere 95 Stellplätze sowie 40 Parkplätze werden entlang der Erschließungsstraßen großzügig verteilt bzw. vor den Garagen angeordnet.

Durch die Schaffung der o. g. Stellplätze wird ein Stellplatzschlüssel für die Wohnungen von rund 1,9 Stellplätzen pro Wohneinheit erreicht.

Notwendige Park-Stellplätze gesamt:

Stellplatzschlüssel	168 / 88 =	1,9	Stellplätze/WE
Parkplätze		40	Stück

4. Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)

Der ÖPNV wird von der Stadtwerke Oberhausen AG (STOAG) betrieben. Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV ist über die Buslinien und Haltestellen CE 92 Am Steinberg, 958 Mergelstraße, CE 95 und 957 Kapellenstraße, 957 und 958 Zeche Osterfeld, CE 92, CE 93, 957, 958 und 978 Osterfeld Mitte sowie CE 92, CE 93 und 978 Kampstraße gesichert. Die obengenannten Haltestellen und Linien des ÖPNV befinden sich im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes. Sie sind fußläufig in ca. 5 bis 10 Minuten zu erreichen.

D. Umweltverträglichkeit

1. Bodenbelastungen

Erläuterung der Belastungssituation

Im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld gibt es mehrere Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen.

Aufgrund dieses Sachverhaltes wurden mehrere Gutachten zur Beurteilung der Altlastensituation erstellt:

- Altlastengefährdungsabschätzung für Flächen im Plangebiet der Landesgartenschau 1999 des TÜV – Rheinland aus Köln vom 14.09.1995 im Auftrag der Stadt Oberhausen (Anlage 1)

- Orientierende Gefährdungsabschätzung für das Gelände „Kampstraße / Vestische Straße“ in Oberhausen – Osterfeld der UTEC aus Bochum vom März 1997 im Auftrag der Thyssen Wohnstätten AG (Anlage 2).

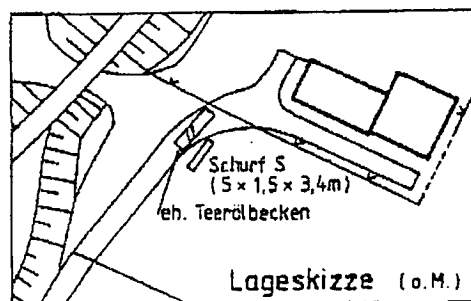
Demnach sind für die gesamte überplante Fläche künstliche Anschüttungen aus Boden, Berge, Bauschutt, Schlacke, Holz und Glas in einer durchschnittlichen Mächtigkeit von 80 cm, z. T. auch deutlich mächtiger, nachgewiesen worden. Die Anschüttungen weisen vereinzelt Belastungen mit Schwermetallen (Blei und Cadmium) und organische Parameter auf, die über den Prüfwerten der BBodSchV für eine Hausgartennutzung liegen.

Erforderliche Maßnahmen

1. Zur Vorsorge gegen schädliche Einwirkungen aus Bodenbelastungen sind auf dem Grundstück 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,
 - Grünflächen und sonstige unbefestigten/nicht überbauten Flächen, in einer Mindestschichtstärke nach gebrauchsfertig hergestelltem Zustand von 0,35 m.
2. Im Umfeld der Zufahrtstraße zur Umspannanlage im westlichen Teil des Plangebietes (vgl. Lageskizze) sind Bauwerksreste und Verunreinigungen durch Teeröle in einem Tiefenbereich von ca. 2,5 m nicht auszuschließen.



Bei Erdbaumaßnahmen in dem vorgenannten Bereich ist besonders sorgfältig vorzugehen und bei Auffälligkeiten die Stadt Oberhausen (Fachbereiche Untere Abfallwirtschaftsbehörde und Altlasten/Umwelttechnik) unmittelbar zu informieren um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Im Zuge der Baumaßnahme müssen Aushubmassen entsprechend den abfallrechtlichen und den bundesbodenschutzrechtlichen Bestimmungen beseitigt oder verwertet werden. Dabei ist sicherzustellen, dass bei einer Verwertung vor Ort keine schädlichen Bodenveränderungen (gemäß § 4 BBodSchG) hervorgerufen werden.

Zur Sicherstellung des ordnungsgemäßen Umgangs mit anfallenden Bodenaushubmassen und ordnungsgemäßen Einbaus der geforderten Grabesperren und Bodenabdeckungen ist ein Verwertungs- und Sicherungskonzept erforderlich.

Das Konzept ist durch einen geeigneten Fachgutachter im Auftrag des Vorhabenträgers und in Abstimmung mit den Fachbereichen Untere Abfallwirtschaftsbehörde und Altlasten/Umwelttechnik der Stadt Oberhausen erarbeiten zu lassen.

Die ordnungsgemäße Umsetzung der Inhalte des Verwertungs- und Sicherungskonzeptes ist durch eine fachgutachterliche Begleitung der Bodenbewegungsmaßnahmen im Auftrag des Bauherrn zu gewährleisten und durch eine fortlaufende schriftliche Dokumentation inklusive vollständiger Nachweisführung zum Verbleib der Aushubmassen und sonstiger Abfälle gegenüber dem Bereich Umweltschutz der Stadt Oberhausen nachzuweisen.

Das abgestimmte Verwertungs- und Sicherungskonzept wird Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Konsequenzen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Aufgrund der vorgefundenen belasteten Anschüttungen im Bereich des Plangebietes sind folgende Bestimmungen einzuhalten:

Kennzeichnung:

Das gesamte Plangebiet wird nach § 9 (5) 3 BauGB gekennzeichnet als Fläche deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Hinweis:

Es wird dringend empfohlen, vor einer Grundwassernutzung die Eignung des Grundwassers für den jeweiligen Verwendungszweck prüfen zu lassen. Rückfragen hierzu sind an den Bereich Umweltschutz der Stadt Oberhausen zu richten.

Der Hinweis ist über Baulasteintragungen jedem Grundstückseigentümer zukommen zu lassen.

2. Belange des Immissionsschutzes

2.1 Lärmimmissionen

Durch das Institut für Schalltechnik, Raumakustik und Wärmeschutz Dr.-Ing. Klapdor GmbH (Düsseldorf) ist bezüglich möglicher Lärmimmissionen durch die benachbarten Emissionsquellen Umspannwerk RWE und HDO – Filmcenter am 04.04.1999 eine gutachterliche Beurteilung durchgeführt worden (Anlage 3). Bei dieser Untersuchung wurde berücksichtigt, dass der bestehende Transformator der RWE auf lärmreduzier-

ten Betrieb umgestellt wird. Die Kosten hierfür werden vom Vorhabenträger getragen.

Als Richtwerte wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein WA-Gebiet zugrunde gelegt.

Danach sind folgende Werte einzuhalten:

55 dB(A) tags

40 dB(A) nachts

Die Ergebnisse der Untersuchung der auf das künftige Baugebiet einwirkenden gewerblichen Schallimmissionen können wie folgt zusammengefasst werden:

An 13 repräsentativen Immissionsorten des Bebauungsentwurfes wurden Beurteilungspegel für Tag und Nacht berechnet und mit den Richtwerten der TA Lärm verglichen. Es wird in dem als Allgemeines Wohngebiet (WA) gekennzeichneten Plangebiet an keinem Immissionsstandort der nächtliche Richtwert von 40dB(A) überschritten. Auch am Tage erfolgen keine Überschreitungen.

In dem Plangebiet kann nach Umstellung des Transformators der RWE auf Lärmreduzierten Betrieb auf aktive und passive Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden.

2.2 Lufthygiene

Zur Luftbelastung liegen im Bereich des Bebauungsplanes Messungen der Landesanstalt für Immissionsschutz (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.

3. Belange von Natur und Landschaft

Die mit den Ausweisungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbundenen unvermeidbaren und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind im Rahmen einer landschaftspflegerischen Beurteilung durch die Ingenieurgesellschaft NTS mbH (Münster) bewertet worden (Anlage 4).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,54 ha. Es handelt sich zum einen um ein seit längerem brachgefallenes ehemaliges Kleingarten-/Grabelandgebiet mit randlich ebenfalls brachgefallenen Grünbereichen mit einer Gesamtgröße von ca. 2,0 ha im Westen und einer Industriebrache/Verkehrsbrache von ca. 0,54 ha Größe im Osten.

Der westliche Teilbereich, der überwiegend mittel strukturiert ist, weist mehr oder weniger durch Auf- und Abtrag sowie Schwermetalle gestörte Bodenbereiche/ Aufschüttungen auf.

Der östliche ca. 0,5 ha große Bereich besteht aus Rohböden aus Bergematerial, Schotter, Schlacke und Sand und ist nur lückig mit Ruderalarten bewachsen. Im mittleren Bereich finden sich größere Aufschüttungen bis ca. 2 m, die dicht mit Ruderal- und Stickstoffkrautfluren bewachsen sind.

Die Böden sind gemäß Bodengutachten insgesamt als belastet einzustufen.

Wesentliche Eingriffe sind der Verlust von belebten jedoch flächendeckend deutlich gestörten bzw. belasteten Böden durch Überbauung mit Wohngebäuden und Verkehrsflächen, der erhöhte Abfluss des Niederschlagswassers durch Versiegelung des Bodens, der relativ großräumige Verlust anthropogen geprägten Landschaftsstrukturen mit Bedeutung für die Fauna, das Bioklima und das Landschaftsbild sowie die vollständige Veränderung der Landschaftsstruktur durch die Anlage einer mehrgeschossigen Bebauung.

Schutzgebiete, geschützte Biotop bzw. schützenswerte Pflanzengesellschaften sind nicht betroffen.

Maßnahmen

Wesentliche Maßnahmen zur Eingriffsminderung sind zum einen die Maßnahmen zur Bodensanierung (vgl. Punkt 1. Bodenbelastungen) und zum anderen die Befestigung der Fußwege, Stellplätze und Garagenzufahrten mit versickerungsfähigen Materialien (z. B. großfugiges Pflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen, siehe textliche Festsetzung Nr. 7).

Der Verlust und die Beeinträchtigung der überwiegend anthropogen geprägten Biotoptypen kann durch eine Bepflanzung der Gärten und der Anlage von Schnitthecken (Verwendung heimischer Arten) anteilig kompensiert werden. Durch die Anlage einer straßenbegleitenden Baumallee auf den Privatgrundstücken und im Straßenraum wird das Wohngebiet gestalterisch in den Gesamttraum eingegliedert und die Verbindung zum Gelände der Landesgartenschau betont.

Aufgrund der zahlreichen fußläufigen Wegeverbindungen bleibt der Gesamttraum für Erholungssuchende durchlässig.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt, dass eine vollständige Kompensation innerhalb des Planungsgebietes – bedingt durch den Versiegelungsumfang und den Verlust der Landschaftsstrukturen – nicht möglich ist.

Es besteht ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von ca. 0,95 ha.

Bis zum Satzungsbeschluss muss eine Fläche zur Durchführung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen benannt oder eine Ausgleichszahlung in noch festzulegender Höhe vom Vorhabenträger geleistet werden.

4 Wasserwirtschaftliche Belange

Das Niederschlagswasser ist im Sinne des § 51 a Landeswassergesetz (LWG) zu versickern, sofern eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit nicht zu befürchten und eine Versickerung technisch möglich ist.

Die Stellungnahme des TÜV-Rheinland vom 12.09.00 (Anlage 5) belegt aufgrund eines ermittelten Durchlässigkeitsbeiwertes von $< 10^{-7}$ m/s einen nur sehr eingeschränkt bzw. nicht versickerungsfähigen Untergrund. Eine ausreichende Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser kann wegen der Mächtigkeit der schlecht durchlässigen Schichten nicht gewährleistet werden. Es wird somit von einer Versickerung abgesehen.

E. Kennzeichnung

Aufgrund der vorgefundenen belasteten Anschüttungen wird das gesamte Plangebiet als Fläche deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

F. Entwässerung

Da der Vorflutkanal in der Vestischen Straße bereits heute, d.h. ohne zusätzliche Wassermengen aus dem geplanten Baugebiet, stark ausgelastet ist, wurde für die Ableitung des Niederschlagswassers folgendes Konzept vorgesehen:

Anschluss aller Straßen- und Dachflächen sowie der sonstigen nicht durchlässig befestigten Flächen an die neu zu bauenden Mischwasserkanäle.

Anordnung eines Kanalstauraumes vor Einleitung in den Vorflutkanal Vestische Straße.

Abflusssteuerung mit Abflussbegrenzer Alpheus (Firma Biogest) mit Meldeeinrichtung auf max. $q_{ab} = 5 \text{ l/s} \times \text{ha}$, bezogen auf die Gesamtfläche.

Bezüglich des Schmutzwassers werden die Häuser der geplanten Wohnbebauung südwestlich der neu ausgebauten Straße „Auf der Höchte“ an den dort vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen. Die Wassermengen sind in der Dimensionierung dieses Kanals einschließlich des Kanalstauraumes bereits berücksichtigt worden.

Für die weitere Bebauung sind Mischwasserkanäle mit Anschluss an den Hauptkanal in der Vestischen Straße geplant.

G. Flächenbilanz

-	Gesamtfläche	25.406 m ²
-	davon Wohnbauflächen	19.779 m ²
-	davon Verkehrsflächen	5.055 m ²
-	davon Grünflächen	572 m ²

Künftige Versiegelung

-	Verkehrsflächen	5.055 m ²
-	Bebaute Fläche	6.784 m ²
-	Gesamt	11.839 m ²

Überschlägige Grundstücksausnutzung und Wohneinheiten

-	Wohnbaufläche = Nettobauland	19.779 m ²
-	überbaute Fläche	6.784 m ²
	GRZ. 0,4	

Wohneinheiten

- 32 Einfamilien - Doppelhaushälften	32 WE
- 1 Einfamilien – Einzelhaus	1 WE
- 55 Einfamilien-Reihenhäuser	55 WE

H. Kosten

Der Stadt Oberhausen entstehen bei der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Kosten.

I. Anlagen

Anlage 1:

Altlastengefährdungsabschätzung für Flächen im Plangebiet der Landesgartenschau 1999 des TÜV-Rheinland aus Köln vom 14.09.1995.

Anlage 2:

Orientierende Gefährdungsabschätzung für das Gelände " Kampstraße / Vestische Straße" in Oberhausen-Osterfeld der UTEC aus Bochum vom März 1997.

Anlage 3:

Gutachterliche Beurteilung durch das Institut für Schalltechnik, Raumakustik und Wärmeschutz Dr.- Ing. Klapdor GmbH (Düsseldorf) bezüglich möglicher Lärmimmissionen durch die benachbarten Emissionsquellen Umspannwerk RWE und HDO-Filmcenter vom 04.04.2000.

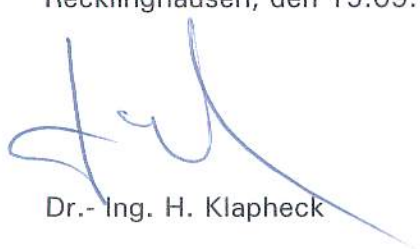
Anlage 4:

Grünordnungsplan der Ingenieurgesellschaft nts vom 30.06.2000.

Anlage 5:

Kurzstellungnahme der TÜV Produkt und Umwelt GmbH vom 12.09.2000.

Recklinghausen, den 15.09.2000


Dr.- Ing. H. Klapheck

Essen, den 15.09.2000

Für den Vorhabenträger


Sparda Bank
Immobilien und Dienstleistungs GmbH
Hausanschrift: Friedrichstr. 12, 45128 Essen
Postanschrift: Postfach 10 34 21, 45034 Essen

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 11.12.2000 bis 12.01.2001 einschließlich öffentlich ausgelegt.



Oberhausen, 13.01.2001

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'T. Kraft', written over a horizontal line.

Bereichsleiter Stadtplanung

Diese dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; bereinigt BGBl 1998 I, S. 137) beigefügte Begründung in der Fassung vom 15.09.2000 ist vom Rat der Stadt am 02.07.2001 beschlossen worden.

Oberhausen, 06.08.2001

Der Oberbürgermeister

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'D' followed by several loops and a long horizontal stroke.

Drescher