

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 394

Tackstraße / Emmericher Straße / Holtstegstraße vom 01.03.2000

1. AUSFERTIGUNG

Inhaltsverzeichnis

1 ALLGEMEINES	3
1.1 LAGE DES PLANGEBIETES	3
1.2 AUSGANGSSITUATION UND PLANUNGSANLASS	3
1.3 BESTAND	3
1.4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	3
1.5 REGIONALPLANUNG UND LANDESPLANUNG	4
1.6 STADTENTWICKELUNGSPLANUNG	4
1.7 BÜRGERBETEILIGUNG	4
1.8 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	4
2 BEBAUUNGSPLANKONZEPT	5
2.1 ALLGEMEINES	5
2.2 REINES WOHNGEBIET	5
2.3 ALLGEMEINES WOHNGEBIET	5
2.4 GRÜNFLÄCHE	6
2.4.1 Öffentliche Grünfläche	6
2.4.2 Private Grünfläche	6
2.5 FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	6
2.6 VERKEHR	7
2.6.1 Allgemeines	7
2.6.2 Fahrender Verkehr	7
2.6.3 Ruhender Verkehr	7
2.6.4 Öffentlicher Personennahverkehr	8
2.6.5 Verkehrsgrün	8
2.7 BAULICHE GESTALTUNG GEMÄß § 86 BAUO NW	8
2.8 INFRASTRUKTURELLE EINRICHTUNGEN	9
2.8.1 Güter des täglichen Bedarfs	9
2.8.2 Soziale Infrastruktur	9
2.9 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG	9
2.9.1 Strom, Gas- und Wasserversorgung	9
2.9.2 Schmutzwasser	9
2.9.3 Dach- und Oberflächenentwässerung	9
2.9.4 Müllentsorgung	10
2.10 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT	10
2.10.1 Altlasten	10
2.10.2 Luftbelastung	10
2.10.3 Lärmbelastung	10
2.10.4 Natur- und Landschaftsschutz	11
2.11 KENNZEICHNUNG BERGBAU	12
2.12 FLÄCHENBILANZ	12
2.13 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE	12
2.13.1 Großhofgraben	12
2.13.2 Gehrechte	12
2.14 KOSTEN	13
3 ANLAGEN	14
3.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	14
4 PFLANZLISTE	16
5 INDEX	18

1 Allgemeines

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 30 und 31, und wird wie folgt umgrenzt:

Nördliche Seite der Tackstraße, südwestliche Seite der Emmericher Straße, nordwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 41, südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 41, 40 und 39, südöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 39, südwestliche Seite der Emmericher Straße, südliche Seite der Holtstegstraße, westliche Grenzen der Flurstücke Nr. 87 und 44, nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 44, westliche Grenze des Flurstücks Nr. 57.

1.2 Ausgangssituation und Planungsanlass

Wie in anderen Großstädten ist auch der Oberhausener Wohnungsmarkt durch eine gestiegene Nachfrage nach Einfamilienhäusern geprägt. Um einer Zersiedelung des Außenbereiches entgegenzuwirken, wird eine städtebaulich und ökologisch verträgliche Verdichtung der Wohnbebauung in schon besiedelten Bereichen verfolgt. Der Standort Barmingholten gehört bereits zur Ballungsrandzone im Nordwesten der Stadt Oberhausen an der Stadtgrenze zu Dinslaken. Für den Standort Barmingholten spricht die Nähe zu der Bahnlinie Oberhausen - Emmerich. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Bahnhof Holten mit seiner Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Die Stadt Oberhausen hat 1994 einen städtebaulichen Ideenwettbewerb für das Plangebiet durchgeführt. Ziel dieses Wettbewerbes war die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes für eine neue Wohnbebauung in Barmingholten und die Entwicklung von zeitgemäßen Bauweisen und Wohnformen. Der Entwurf des 1. Preisträgers (Büro Post und Welters aus Dortmund) ist Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 394.

Der zur Zeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 82 sieht in diesem Bereich eine bis zu sechsgeschossige Bebauung vor. Diese nicht mehr zeitgemäße städtebauliche Planung soll korrigiert werden.

1.3 Bestand

Das Plangebiet wird durch die Tackstraße, die Emmericher Straße, die Holtstegstraße und die Straße Scheiferskamp erschlossen. An der Tackstraße, Emmericher Straße und Holtstegstraße sind freistehende ein-/zweigeschossige Einfamilienhäuser vorhanden. An der Straße Scheiferskamp besteht eine Reihenhauses- und Geschosswohnungsbebauung.

Im Übrigen ist das Verfahrensgebiet von Wiesen, Weiden, Obstwiesen und einer Ackerfläche geprägt.

1.4 Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 394 stimmen zum Teil nicht mit den Darstellungen des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplanes überein. Dieser enthält zur Zeit folgende Darstellungen:

⇒ Wohnbaufläche

⇒ Grünfläche

⇒ Grünfläche (Spielplatz)

Zur Anpassung des Flächennutzungsplanes an die veränderten Planungsziele ist die 114. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet worden.

1.5 Regionalplanung und Landesplanung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP) vom 12.10.1999 stellt das Plangebiet (bzw. den Änderungsbereich) entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur als allgemeinen Siedlungsbereich dar. Die im Planungsgebiet (bzw. Änderungsbereich) enthaltenen Grünflächenanteile liegen unterhalb der Darstellungsrelevanz des GEP. Aus der Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung wird auch die Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landesplanung (Landesentwicklungsplan und Landesentwicklungsprogramm) hergeleitet.

1.6 Stadtentwicklungsplanung

Im „Bericht zur Stadtentwicklung 1994“ sind die aktuelle Situation und die Ziele der Stadtentwicklung in Oberhausen beschrieben. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan (bzw. Flächennutzungsplanänderung) wird die maßstäbliche Verdichtung von Bauflächenpotentialen angestrebt, die bereits im Gesamtflächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind. Damit wird dem Ziel der Freiflächensicherung des Stadtentwicklungsberichtes (Abschnitt II.5 Freiraum) entsprochen.

Die Steuerung der Siedlungstätigkeit, ausgerichtet auf den vorliegenden Planungsbereich, entspricht einem konkreten Maßnahmenziel des Stadtentwicklungsberichtes, wonach unter Abschnitt III.4 - Schwerpunkt der Stadtentwicklung / Wohnen der Bereich des Bebauungsplanes (bzw. der Änderungsbereich) für Wohnbaunutzung entwickelt werden soll

1.7 Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung hat gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 stattgefunden.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgte in der Zeit vom 26.11.1996 - 10.12.1996 im Rathaus der Stadt Oberhausen und in der Bezirksverwaltungsstelle Sterkrade.

Die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) fand am 10.12.1996 statt.

In diesem Rahmen wurden überwiegend Anregungen und Hinweise bezüglich der verkehrlichen Erschließung und dem Erhalt der Grünflächen vorgebracht.

1.8 Öffentliche Auslegung

Nach Ratsbeschluss am 09.11.1998 hat der Bebauungsplan Nr. 394 in der Zeit vom 04.01.1999 bis zum 04.02.1999 einschließlich öffentlich ausgelegen. Die hier vorgebrachten Anregungen sind teilweise berücksichtigt worden, so dass eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 394 erforderlich geworden ist. So sind teilweise Art und Maß der baulichen Nutzung geändert worden, in Teilbereichen ist auf Grund der Anregung von Eigentümern auf eine Überplanung der Grundstücke gänzlich verzichtet worden.

Der Bebauungsplan Nr. 394 hat in der Zeit vom 10.08.1999 bis 24.08.1999 erneut öffentlich ausgelegen.

Während der erneuten öffentlichen Auslegung sind nochmals Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 394 vorgebracht worden. So haben sich Eigentümer, die von der Planung bisher keine Informationen hatten, gegen eine Überplanung ihrer Grundstücke ausgesprochen.

Diesen Anregungen ist nachgekommen worden, so dass eine 3. öffentliche Auslegung erforderlich geworden ist.

2 Bebauungskonzept

2.1 Allgemeines

Der Gesamtbereich soll durch den Bebauungsplan städtebaulich geordnet, der Struktur der vorhandenen Wohnbebauung angemessen nachverdichtet und arrondiert werden. Für eine realistische Nutzung des städtebaulichen Konzeptes ist in Teilbereichen die Anzahl der Wohneinheiten auf 1 Wohneinheit pro Haus beschränkt worden. Unbebaute oder brachliegende Flächen werden einer Wohnnutzung zugeführt sowie für den Gebäudebestand bauliche Ergänzungsmöglichkeiten festgesetzt.

Folgende Planungsziele stehen dabei im Vordergrund:

⇒ Kosten- und flächensparende Bauweise

⇒ Anlage von Mischverkehrsflächen

⇒ Entwicklung von Wohnhöfen und Hausgruppen mit einer überschaubaren Anzahl von Wohneinheiten

⇒ Weitestgehender Erhalt vorhandener Grünelemente wie Bäume und Sträucher

Durch die textlichen Festsetzungen Nr. 14 - 16 werden die Höhen der Gebäude festgesetzt. So werden die Erdgeschossfußbodenhöhe und die Traufkanten der Gebäude höhenmäßig festgelegt.

2.2 Reines Wohngebiet

Der Bereich westlich des Scheiferskamp bzw. westlich der Verlängerung des Scheiferskamp wird als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl 0,8 bei offener, zweigeschossiger Bauweise und 0,4(GRZ) bzw. 0,5(GFZ) bei offener eingeschossiger Bauweise. Die Festsetzungen lassen die Realisierung von Einzel-, Doppel- und Hausgruppen zu.

Für den gesamten Planbereich erfolgt darüber hinaus eine Ausnahmeregelung zur Überschreitung der Baugrenzen zur Anlage von Wintergärten, Glashäusern o. ä., die zur Verbesserung der Energiebilanz der Gebäude beitragen können.

Für die vorhandene Bebauung entlang der Holtstegstraße, Scheiferskamp und Tackstraße wird eine offene Bauweise entsprechend der vorgefundenen Struktur in diesen Bereichen festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die bestehende Bebauung berücksichtigen mögliche Anbau- und Erweiterungsmöglichkeiten. Dies gilt für den Bestand entlang der Tackstraße, der Holtstegstraße und der Reihenhausbauung am Scheiferskamp.

2.3 Allgemeines Wohngebiet

Der Bereich zwischen der Straße Scheiferskamp und der Emmericher Straße sowie der östliche Abschnitt der Tackstraße wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Baugebiet dient ausschließlich dem Wohnen. Nicht zugelassen sind hier die sonst gemäß § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie

⇒ Betriebe des Beherbergungsgewerbes

⇒ sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

⇒ Anlagen der Verwaltung

⇒ Gartenbaubetriebe

⇒ Tankstellen

Damit soll der Charakter des Baugebietes mit vorwiegender Nutzung Wohnen betont werden. Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen nicht dem Nutzungsgefüge des Umfeldes.

Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen dem des reinen Wohngebietes mit einer Ausnahme:

Für die zur Emmericher Straße hin angeordnete Baureihe wird eine geschlossene Bauweise aus Schallschutzgründen festgesetzt.

Die Gebäude Emmericher Straße 175, 177 und 183 A unterliegen dem Bestandsschutz. Umnutzungen, Nebenanlagen und erhaltende bauliche Maßnahmen können unter Berücksichtigung hinreichender Bestandssicherung und -entwicklung zugelassen werden. Bei Abriss bzw. Zerstörung der Gebäude sind jedoch die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einer zurückgesetzten Bauflucht einzuhalten. Die Erschließung erfolgt über den Scheiferskamp.

Für die Grundstücke entlang der Emmericher Straße wird ein Verbot zur Anlage von Ein- und Ausfahrten festgesetzt, damit wird der Forderung des Straßenbaulastträgers, hier keine zusätzlichen Anbindungen zu schaffen, Rechnung getragen (siehe auch 6.1).

Von dieser Regelung sind die Zufahrten zu den o. g. Gebäuden an der Emmericher Straße ausgenommen. Diese Regelung entfällt bei einer Neubebauung der Grundstücke.

Wegen der Lärmbelästigung sowohl von der Emmericher Straße als auch von der geplanten Eisenbahngüterstrecke (BETUWE-LINIE) aus, ist in den Baugebieten 8 - 18 und 19 a - f durch eine geeignete Grundrissanordnung sicherzustellen, dass die notwendigen Fenster der Wohn-, Schlafräume und Kinderzimmer auf der von der Emmericher Straße abgewandten Seite der Wohngebäude angeordnet werden.

2.4 Grünfläche

2.4.1 Öffentliche Grünfläche

Im zentralen Bereich des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Damit soll eine Grünzone insbesondere für Kinder geschaffen werden. Des Weiteren ist eine öffentliche Grünfläche im Nordosten zur Anbindung an die Grünverbindungen des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 vorgesehen.

2.4.2 Private Grünfläche

Parallel zur Emmericher Straße wird ein ca. 5 - 8. m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt. Die private Grünfläche nimmt Teilbereiche der vorhandenen Obstwiesen auf, Diese Fläche soll mit einer Hecke bepflanzt werden.

Die private Grünfläche dient gleichzeitig als Abschirmgrün zur Emmericher Straße (L 4).

2.5 Fläche für Versorgungsanlagen

Am Scheiferskamp wird für die Errichtung einer Trafostation eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

2.6 Verkehr

2.6.1 Allgemeines

Die Emmericher Straße als Landstraße L 4 verläuft am östlichen Rand des Plangebietes und stellt eine wichtige Verkehrsverbindung zwischen Oberhausen-Osterfeld im Süden und Dinslaken im Norden dar.

Bei der L 4 handelt es sich um eine anbaufreie Strecke, das heißt in diesem Bereich wird eine Erschließung von Baugrundstücken nicht zugelassen.

Die Haupteerschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über eine Ringstraße ausgehend von der Holtstegstraße. Die Trasse der bestehenden Straße Scheiferskamp wird dabei aufgenommen. Im nordwestlichen wie im nordöstlichen Bereich der neu geplanten Ringstraße ist jeweils eine kleine Platzgestaltung (Aufweitung) vorgesehen, die eine hohe Aufenthaltsqualität bieten soll.

2.6.2 Fahrender Verkehr

Die Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt. D. h. Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer sind gleichberechtigte Verkehrsteilnehmer.

Der Straßenquerschnitt der Haupteerschließungsstraßen beträgt 8,00 m und gliedert sich voraussichtlich in eine Fahrbahnfläche von 5,50 m, Längsparkstände 2,00 m und einer Sicherheitsfläche von 0,5 m. Wo keine Längsparkstände angeordnet sind, beträgt der Straßenquerschnitt 6,00 m.

Die Straßen im Plangebiet sind durchgängig in beide Richtungen befahrbar.

Die Erschließung der geplanten Baumaßnahmen an den Wohnhöfen im Osten erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen, dies gilt auch für die Gebäude in der 2. Reihe.

Die Hausgruppen im westlichen Bereich sind durch öffentliche Wohnwege erschlossen.

Für Fußgänger und Radfahrer sind ergänzende Verbindungen in Nord-Süd-Richtung vorgesehen.

Ein Weg innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche im Nordosten des Plangebietes verbindet den Bereich mit dem im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 geschaffenen Wohngebiet.

2.6.3 Ruhender Verkehr

Garagen sind teilweise nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Ansonsten sind Stellplätze und Carports nur auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. (Textliche Festsetzung Nr. 3)

Damit soll eine sinnvolle Ordnung des ruhenden Verkehrs durch Konzentration entlang der öffentlichen Erschließungsflächen erreicht werden. Hierdurch werden ruhige, lärmgeschützte private Freiflächen geschaffen, deren Nutzung durch den ruhenden Verkehr nicht beeinträchtigt wird.

Es sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachgewiesen.

Öffentliche Parkplätze sind in einem Stellplatzverhältnis von 0,25 pro Wohneinheit vorgesehen. Bei ca. 85 - 100 Wohneinheiten werden maximal 30 öffentliche Parkplätze benötigt. Die öffentlichen Parkplätze sind zwar planerisch konzipiert, werden nicht festgesetzt, um beim Ausbau (Begrünungsmaßnahmen / Ein- und Ausfahrten) bezüglich der Standorte flexibel reagieren zu können.

Die öffentlichen Parkplätze als auch die privaten Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Die Gemeinschaftsstellplätze sind den entsprechenden Baugebieten zugeordnet.

2.6.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Nahverkehr ist gesichert. Die Stadtwerke Oberhausen AG bedienen die Haltestellen Graßhofstraße / Holtstegstraße und Graßhofstraße / Tackstraße mit den Buslinien 918 und 979.

Umsteigemöglichkeiten in das CityExpressnetz (CE 96) bestehen am Holtener Bahnhof.

Der Holtener Bahnhof wird von der Regionalbahn 33/35 (Richtung Oberhausen Hbf über Sterkrade Bf und Dinslaken Bf) frequentiert.

2.6.5 Verkehrsgrün

Zur Gliederung der öffentlichen Verkehrsflächen werden unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten mind. 15 großkronige Laubbäume gepflanzt. Des Weiteren sind in der geplanten Ringstraße verschiedene Aufweitungen mit Verkehrsgrün zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum vorgesehen. Die Wohnhöfe östlich der Straße Scheiferskamp sind jeweils mit 4 Laubbäumen zu bepflanzen.

2.7 Bauliche Gestaltung gemäß § 86 BauO NW

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen werden für den Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen betreffen die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wie die Gestaltung der Nebenanlagen sowie die Gestaltung der unbebauten Flächen wie Grundstückseinfriedigungen und die Einfassung der Gemeinschaftsstellplätze. Die gestalterischen Festsetzungen richten sich nach § 9 (4) BauGB und § 86 (1) und (4) BauO NW.

Doppelhäuser, Reihenhäuser und Hausgruppen sowie Gemeinschaftsanlagen sind bezüglich Fassadenmaterialien und Bodenbelägen jeweils einheitlich zu gestalten. Die harmonische Gestaltung eines Doppelhauses bzw. einer Reihenhausezeile sowie der Gemeinschaftsanlagen ist für die stadtgestalterische Wirkung einer Siedlung von Bedeutung. Dies trifft auch auf die Gestaltung der Wohnhöfe im Osten des Plangebietes zu, die jeweils aus einer Hausgruppe, einem Doppelhaus und/oder einem Einzelhaus bestehen.

In vielen Fällen sind für die Unterbringung der privaten Stellplätze Stellplatzanlagen bzw. Carports ausgewiesen. Zulässig sind entweder offene Stellplätze oder Carports. Carports sind Unterstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge, die mindestens zu 2 Seiten offen sind. Die Abgrenzung nach oben besteht entweder aus einer offenen Holzkonstruktion oder einer geschlossenen Dachkonstruktion. Als Material für die Herstellung und Gestaltung von Carports sind Holz, Stahl und Glas zulässig..

2.8 Infrastrukturelle Einrichtungen

2.8.1 Güter des täglichen Bedarfs

Die Versorgung der neuen Wohnbevölkerung kann durch das ausreichende Angebot entsprechender Lebensmittelmärkte, Einzelhandelsläden wie auch Sparkasse und Post im näheren Wohnumfeld gedeckt werden. Diese Einrichtungen befinden sich zum überwiegenden Teil im Bereich der Großhofstraße. Weitere Geschäfte und Einrichtungen befinden sich in den angrenzenden Stadtteilen Holten und Schmachtendorf.

2.8.2 Soziale Infrastruktur

Das Plangebiet ist ausreichend mit Schulen und Kindergartenplätzen versorgt.

Die schulische Versorgung ist durch Einrichtungen in den angrenzenden Stadtteilen Holten und Schmachtendorf und auch in der Stadt Dinslaken sichergestellt.

Der Bedarf an Kindergartenplätzen wird ebenfalls über den Stadtteil Holten bzw. über vertragliche Vereinbarungen mit der Stadt Dinslaken abgedeckt.

2.9 Technische Ver- und Entsorgung

2.9.1 Strom, Gas- und Wasserversorgung

Die Versorgung des neuen Wohngebietes mit Strom und Wasser wird mit Anbindung an den Scheiferskamp hergestellt.

Der Anschluß an das Erdgasnetz ist vorgesehen.

Es besteht die Möglichkeit des Anschlusses an das bestehende Breitbandkabelnetz der Deutschen Telekom AG.

2.9.2 Schmutzwasser

Der Bebauungsplan liegt im Einzugsbereich der Emscher. Über die Kanäle in der Holtstegstraße und der Graßhofstraße sowie dem Hauptfluter Emscher werden die Abwässer der Flutkläranlage Emschermündung zugeführt, wo sie mechanisch und biologisch gereinigt werden.

Das Kanalnetz zur Aufnahme von Schmutzwasser wird entsprechend über ein Mischsystem erweitert.

2.9.3 Dach-und Oberflächenentwässerung

Die Versickerung oder ortsnahe Einleitung in Gewässer kommt aus folgenden Gründen nicht in Frage:

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist im Bereich des Bebauungsplanes nach vorliegenden Bodengutachten aufgrund der Stauverhältnisse, der geringen Mächtigkeit der Flugsanddecke sowie der geringen Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes nicht möglich.

Die Einleitung des Niederschlagswassers in die Schlenke II kann aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht erfolgen.

Die Ableitung des Niederschlagswassers über den unbefestigten Graßhofgraben in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Graßhofstraße ist unwirtschaftlich.

Das Niederschlagswasser mittels einer Pumpstation und Druckrohrleitungen in die Schlenke II einzuleiten, ist aufgrund des unverhältnismäßig hohen wirtschaftlichen und betriebswirtschaftlichen Aufwandes nicht sinnvoll.

2.9.4 Müllentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe Oberhausen. Für die Bewegung der Entsorgungsfahrzeuge wurden ausreichend breite Fahrgassen vorgesehen.

2.10 Umweltverträglichkeit

2.10.1 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Eine Überprüfung des Bodens auf immissionsbedingte Bodenbelastungen hat ergeben, daß in einer von fünf Mischproben ein leicht erhöhter Bleigehalt nachgewiesen wurde. Da dieser Wert die einzige Auffälligkeit darstellt und im Rahmen der Baurealisierung der Boden in diesem Bereich abgeschoben und durchmischt wird, sind Gefahren für den Menschen auszuschließen. Es besteht somit kein weiterer Handlungsbedarf. Die Herkunft des Bleigehaltes im Boden ist unbekannt.

2.10.2 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.

2.10.3 Lärmbelastung

Zur Beurteilung der Geräuschemissionen durch Straßen- und Schienenverkehr wurde ein Gutachten durch den RWTÜV (Essen) erstellt. Grundlage für die Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Emissionen waren das bestehende Verkehrsaufkommen als auch Prognosen des zukünftig zu erwartenden Verkehrsaufkommens.

Aus Sicht des vorbeugenden Lärmschutzes stellt sich das Plangebiet und seine Umgebung heute als relativ unauffällig dar, d.h. die durch den Straßen- und Schienenverkehr verursachten Emissionspegel führen zu keiner nennenswerten Beeinträchtigung des Umfeldes und damit auch des Plangebietes.

Im Rahmen der Bauleitplanung und der damit verbundenen Vorsorgepflicht sind aber auch zukünftige Planungen / Entwicklungen zu berücksichtigen und die sich daraus gegebenenfalls ergebenden Konsequenzen bereits heute in die Planung zu integrieren.

Für den Straßenverkehr bedeutet dies, dass neben einer „natürlichen“ Erhöhung der Verkehrszahlen von ca. 1 % pro Jahr für die Emmericher Straße, insbesondere der geplante Ausbau der L 215, und die damit verbundenen Prognosewerte herangezogen werden. Hierdurch ergibt sich eine Verkehrsmehrbelastung von ca. 8000 Kfz/Tag gegenüber der normalen Steigerungsrate.

Für den Schienenverkehr wird insbesondere der Ausbau zur Betuwe-Linie berücksichtigt.

Unter Annahme des so prognostizierten Verkehrsaufkommens werden die Orientierungswerte (für WA 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) im gesamten Plangebiet sowohl tagsüber als auch nachts zum Teil erheblich überschritten, so dass entsprechende Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auf das gesamte Plangebiet bezogen liegt die durchschnittliche Belastung tagsüber 1 dB(A) über dem Orientierungswert, teilweise aber auch bis zu 10 dB(A) und nachts durchschnittlich sogar um 8 dB(A) in Einzelfällen 15 dB(A) über den Orientierungswerten.

Da die höchsten Belastungen entlang der Emmericher Straße zu erwarten sind, kann ein angemessener Schallschutz an den parallel zur Emmericher Straße liegenden Häusern nur durch eine lärmschützende Grundrissanordnung und den Einbau von Schallschutzfenstern erreicht werden.

Schallschützende Grundrisse der dahinter orthogonal zu den Verkehrstrassen liegenden Gebäude sind nicht wirksam; hier können nur passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern für ausreichenden Schallschutz in den Innenräumen sorgen.

Um im gesamten Bebauungsplan einen ausreichenden Schutz auch gegenüber den auftretenden Pegelspitzen bei einzelnen Zugvorbeifahrten zu gewährleisten, sind im gesamten Gebiet Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen. Die heutzutage aus Gründen der Energieeinsparung eingebauten Fenster mit Isolierverglasung erfüllen in der Regel die Anforderungen dieser Schallschutzklasse. Danach wird bereits bei Einbau handelsüblicher Fenster ein ausreichender Schallschutz für die Wohnhäuser erreicht.

Schallschutzfenster sind nur dann wirksam, wenn sie geschlossen sind. Eine ausreichende Lüftung lässt sich tagsüber durch Stoßlüftung erreichen. Für Schlafräume ist dies nicht zumutbar; hier wird zum Luftaustausch eine Dauerlüftung vorgesehen, die für alle im Plangebiet zu errichtenden Schlaf- und Kinderzimmer festgesetzt wird.

Für die Außenbereiche und die dazugehörigen Gartenflächen muss mit erhöhten Lärmwerten gerechnet werden, sofern sich die prognostizierten Verkehrszahlen bestätigen.

Es wird jedoch davon ausgegangen, dass mit der Realisierung der Betuwe-Linie aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Strecke errichtet werden, so dass sich die im Gutachten prognostizierten Lärmbelastungen des Plangebietes im günstigsten Fall nicht einstellen werden.

2.10.4 Natur- und Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 394 überplant den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 82, der hier eine bis zu sechsgeschossige Bebauung ermöglicht. Unter Berücksichtigung der bestehenden Baurechte werden durch den Bebauungsplan Nr. 394 keine weiteren erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, so dass sich das Erfordernis nach Kompensationsmaßnahmen gemäß § 8 a BNatSchG nicht ergibt.

2.10.4.1 Vermeidungs und Minderungsmaßnahmen

Dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebot kommt der Bebauungsplan durch

- ⇒ den teilweisen Erhalt der für die Vernetzung bedeutsamen Gehölzstrukturen innerhalb des Bebauungsplanes,
- ⇒ den Erhalt der Baum- und Gehölzreihen am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes,
- ⇒ den Erhalt des Großhofgrabens als temporär führendes Gewässer, nach.

2.10.4.2 Sonstige landespflegerischen Maßnahmen

Im Bebauungsplan ist zum Teil die Pflanzung von Bäumen entlang der Verkehrsflächen und im Bereich der Wohnhöfe im Osten des Plangebietes vorgesehen. Stellplätze, Carports und Garagen sind einzugrünen. (Textliche Festsetzung Nr.12)

Auf den Privatgrundstücken entlang der Emmericher Straße wird zur Abschirmung des Wohngebietes zur Emmericher Straße hin die Pflanzung einer dreireihigen freiwachsenden Hecke aus standortgerechten und einheimischen Arten gemäß Artenliste des Anhangs zur Begründung festgesetzt. (Textliche Festsetzung Nr.7)

Fassaden von Gebäuden mit > 3 m² fensterlosen Flächen sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu bepflanzen. (Textliche Festsetzung Nr. 6)

2.11 Kennzeichnung Bergbau

Das Plangebiet gehört zu den Bereichen unter denen der Bergbau umgeht und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz. Bei Baumaßnahmen sind unter Umständen besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Kennzeichnung.

2.12 Flächenbilanz

Größe des Bebauungsplangebietes	7,5 ha
davon	
Reines Wohngebiet	4,0 ha
Allgemeines Wohngebiet	1,6 ha
Grünfläche	0,5 ha
Verkehrsfläche	1,4 ha

2.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

2.13.1 Großhofgraben

Um Wartungsarbeiten am Großhofgraben ausführen zu können, ist hier ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten WBO 3 eingetragen worden.

2.13.2 Gehrechte

Nördlich der Häuser Holtstegstr. 18 - 22 ist zugunsten der zukünftigen Anlieger am Scheiferskamp ein Gehrecht eingetragen worden. Hierbei handelt es sich um einen sogenannten „Schubkarrenweg“, der die Erschließung der Gärten sichern soll.

Aus dem gleichen Grund ist hinter den Grundstücken Holtstegstraße 48 und 50 ein Gehrecht zugunsten der dortigen Anlieger vorgesehen.

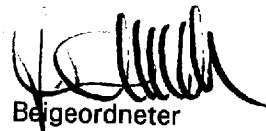
2.14 Kosten

Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen werden von der Stadt Oberhausen durchgeführt. Sie können aber auch durch einen Erschließungsträger übernommen werden. Die geplanten öffentlichen Straßen und Grünflächen werden Eigentum der Stadt Oberhausen. Die Stadt Oberhausen kann die erforderlichen Mittel für möglicherweise anstehende Erschließungsmaßnahmen zur Durchführung der Bebauungsplanziele nur in mehreren Jahresraten im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten bereitstellen.

Oberhausen, 01.03.2000



Bereichsleiter Stadtplanung



Beigeordnete

3 Anlagen

3.1 Textliche Festsetzungen

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.
(§1(6) Nr. 1 BauNVO)
2. Wintergärten, Glashäuser und Veranden können die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise bis zu 2,00 m überschreiten.
(§ 31 (1) BauGB)
3. Stellplätze, Carports und Garagen sind in den Baugebieten Nr. 4, 6 - 11, 13 - 19 a - f, und 22 nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. In den übrigen Baugebieten sind Stellplätze, Carports und Garagen in den seitlichen Abstandsflächen, in den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.
(§12 (6) BauNVO)
4. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Darauf anzurechnen sind auch Nebenanlagen. Die nach § 19 (4) Satz 2 zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl ist nicht zulässig.
(§ 19 (4) BauNVO)
5. Der nicht überbaubare Flächenanteil von 60 % der jeweiligen Grundstücksfläche ist zu 90 % unversiegelt zu halten und gärtnerisch zu gestalten.
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 9 (1) BauONW)
6. Fassaden von Gebäuden mit > 3 m² fensterlosen Flächen sind dauerhaft mit Kletterpflanzen gemäß der Artenliste im Anhang zur Begründung zu beranken. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen. (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
7. Entlang der Emmericher Straße ist eine mindestens dreireihige Hecke (mind. 5 m Breite) aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.
(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
8. Flachdächer von Nebenanlagen und Garagen sind extensiv zu begrünen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.
(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
9. Die öffentlichen Fußwege und die öffentlichen Parkplätze sowie die privaten Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauO NW)
10. Entlang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Straßenverkehrsfläche - verkehrsberuhigter Bereich) sind unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten mindestens 15 großkronige Laubbäume gemäß Artenliste des Anhangs zur Begründung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei sind für den Wurzelraum jedes Baumes 4 m² von Befestigung freizuhalten und insbesondere gegenüber Verdichtung und Schadstoffeintrag zu schützen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
11. Im Bereich der Wohnhöfe im Osten des Plangebietes sind je Wohnhof 4 Einzelbäume gemäß Artenliste des Anhangs zur Begründung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
12. Stellplätze sind mit Ausnahme der Zufahrten mit Hecken aus standortgerechten und einheimischen Gehölzen in einer Mindesthöhe von 1,20 m einzufrieden. Garagen und Carports sind mit Ausnahme der Zufahrten mit Hecken aus standortgerechten und einheimischen Gehölzen gemäß der Artenliste des Anhangs zur Begründung in einer Mindesthöhe von 1,20 m einzufrieden oder mit Rankpflanzen gemäß der Artenliste des Anhangs zur Begründung zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

13. Die Bereiche, an denen private Grundstücksflächen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind mit Hecken aus standortgerechten und einheimischen Gehölzen oder mit begrünten oder berankten Mauern gemäß der Artenliste des Anhangs zur Begründung zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
14. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf maximal 0,5 m über Geländeneiveau liegen.
(§ 9 (2) BauGB) und § 18 BauNVO)
15. Bei Hausgruppen und Doppelhäusern ist pro Hauseinheit eine einheitliche Erdgeschossfußbodenhöhe auszuführen.
(§ 9 (2) BauGB und § 18 BauNVO)
16. Die Höhe der Traufkante darf in den eingeschossigen Baugebieten 3,5 m, in den zweigeschossigen Baugebieten maximal 6,5 m über Geländeneiveau liegen.
(§ 9 (2) BauGB) und § 18 BauNVO)
17. Mit Ausnahme der Baugebiete Nr. 1, 2, 20 und 21 ist pro Haus nur eine Wohneinheit zulässig.
(§ 9 (1) BauGB)
18. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind als passive Schallschutzmaßnahmen bei allen Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet Schlafräume und Kinderzimmer mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen. In allen Gebäuden sind Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen.
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
19. Für die Baugebiete 8 - 18 und 19 a - f ist durch eine geeignete Grundrissanordnung sicherzustellen, dass die notwendigen Fenster der Wohn-, Schlafräume und Kinderzimmer auf der von der Emmericher Straße abgewandten Seite der Wohngebäude angeordnet werden.
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

3.2 Pflanzliste

Liste der bodenständigen Laubgehölze, die für landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Minderungsmaßnahmen zu verwenden sind.

Acer campestre - Feldahorn	Heister 2 x V., o. B. 80-100
Acer platanoides - Spitzahorn	Heister 2 x V., o. B. 125-150
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Heister 2 x V., o. B. 125-150
Aesculus hippocastanum - Roßkastanie	Heister 2 x V., o. B. 150-200
Alnus glutinosa - Schwarzerle	Heister 2 x V., o. B. 125-150
Berberis vulgaris - Berberitze	Heister 2 x V., o. B. 80-100
Betula pendula - Sandbirke	Heister 2 x V., o. B. 80-100
Carpinus betulus - Hainbuche	Heister 2 x V., o. B. 80-100
Castanea sativa - Eßkastanie	Heister 2 x V., o. B. 125-150
Cornus mas - Kornelkirsche	Heister 2 x V., o. B. 60- 80
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Heister 2 x V., o. B. 60-100
☛ Corylus avellana - Hasel	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Crataegus monogyna - Eingriffl. Weißdorn	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Crataegus oxyacantha - Zweigriffl. Weißdorn	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Cytisus scoparius - Besenginster	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	Topfballen 40- 60
Fagus silvatica - Rotbuche	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Fraxinus excelsior - Esche	Heister 2 x V., o. B. 80-100
Hippophae rhamnoides - Sanddorn	Heister 2 x V., o. B. 125-150
Ilex aquifolium - Stechpalme	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Juglans regia - Walnuß	Heister 3 x V., o. B. 40- 60
Ligustrum vulgare - Liguster	Heister 150-200
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	Jungpfl. 2 x V., o. B. 60-100
Populus nigra - Schwarzpappel	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Populus tremula - Zitterpappel	Heister 2 x V., o. B. 150-200
Prunus avium - Vogelkirsche	Heister 2 x V., o. B. 150-200
Prunus padus - Traubenkirsche	Heister 2 x V., o. B. 125-150
Prunus serotina - Späte Traubenkirsche	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Prunus spinosa - Schlehe	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Pyrus communis - Holzbirne	Heister 2 x V., o. B. 60-100
☛ Pyrus malus - Holzapfel	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Quercus petraea - Traubeneiche	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Quercus robur - Stieleiche	Heister 2 x V., o. B. 125-150
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn	Heister 2 x V., o. B. 100-150
Rhamnus frangula - Faulbaum	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Rosa canina - Hundsrose	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Rubus caesius - Kratzbeere	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Rubus fruticosus - Brombeere	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Rubus idaeus - Himbeere	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Salix alba - Silberweide	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Salix caprea - Salweide	Heister 2 x V., o. B. 150-200
Salix cinerea - Aschweide	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Salix fragilis - Bruchweide	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Salix purpurea - Purpurweide	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Salix viminalis - Korbweide	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Sambucus racemosa - Traubenholunder	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Sorbus aria - Mehlbeere	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Sorbus aucuparia - Eberesche	Heister 2 x V., o. B. 125-150
Tilia cordata - Winterlinde	Heister 2 x V., o. B. 125-150
Tilia platyphyllos - Sommerlinde	Heister 2 x V., o. B. 125-150

Ulmus campestris - Feldulme	Heister 2 x V., o. B. 125-150
Ulmus laevis - Flatterulme	Heister 2 x V., o. B. 125-150
Viburnum opulus - Schneeball	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball	Heister 2 x V., o. B. 60-100

Für Baumpflanzungen an Straßen in der freien Landschaft sind auch zulässig:

Platanus acerifolia - Ahornblättrige Platane	Heister 2 x V., o. B. 200-250
Robinia pseudoacacia - Robinie	Heister 2 x V., o. B. 150-200

Der Pflanz- und Reihenabstand beträgt: 1,0 x 1,0 m

Die Pflanzung ist fachgerecht durchzuführen und auf Dauer zu erhalten; Ausfälle sind zu ersetzen.

4 Index

A

Abschirmgrün _____ 7
Allgemeines
Wohngebiet _____ 6; 13
Altlasten _____ 11
anbaufreie Strecke _____ 8
Anlagen der
Verwaltung _____ 7
Anregungen _____ 5
Artenliste _____ 13; 15; 16
ausnahmsweise
zulässigen
Nutzungen _____ 6; 15

B

Bauliche Gestaltung _____ 9
Bebauungsplankonzept _____ 6
Bestand _____ 4
Bestandsschutz _____ 7
Betriebe des
Beherbergungsgewer-
bes _____ 7
Betuwe-Linie _____ 11; 12
Bleigehalt _____ 11
Bodenbelastungen _____ 11
Bodengutachten _____ 10
Breitbandkabelnetz _____ 10
Bundesberggesetz _____ 13
Bürgerbeteiligung _____ 5
Bürgerversammlung _____ 5
Buslinien _____ 9

C

Carports _____ 8; 9; 13; 15; 16
CityExpressnetz _____ 9

D

Dach- und
Oberflächenentwäss-
erung _____ 10
Dauerlüftung _____ 12
Doppelhäuser _____ 9; 16

E

Einfamilienhäuser _____ 4
Einzelhandelsläden _____ 10
Emissionspegel _____ 11
Emscher _____ 10
Erdgasnetz _____ 10
Erdgeschossfußboden-
höhe _____ 6; 16
erneuten öffentlichen
Auslegung _____ 5

F

Fahrender Verkehr _____ 8
Fassaden _____ 9; 13; 15
Fenster _____ 7; 12; 16
fensterlosen Flächen _____ 13; 15
Flachdächer _____ 15
Fläche für
Versorgungsanlagen _____ 7
Flächenbilanz _____ 13
Flächennutzungsplan _____ 4
Flugsanddecke _____ 10
Flutkläranlage _____ 10
Fußgänger _____ 8

G

Garagen _____ 8; 13; 15; 16
Gartenbaubetriebe _____ 7
Gartenflächen _____ 12
Gebietsentwicklungspl-
an _____ 5
Geh-, Fahr- und
Leitungsrechte _____ 13
Gehrechte _____ 13
Gemeinschaftsstellplät-
ze _____ 9; 15
Geräuschimmissionen _____ 11
gestalterische
Festsetzungen _____ 9
Gestaltung der
baulichen Anlagen _____ 9
Gestaltung der
Nebenanlagen _____ 9
Gestaltung der
unbebauten Flächen _____ 9
Gestaltung der
Wohnhöfe _____ 9
Graßhofgraben _____ 10; 12; 13
Grundflächenzahl _____ 6; 15
Grundrissanordnung _____ 7; 12; 16
Grundstückseinfriedigu-
ngen _____ 9
Grünelemente _____ 6
Grünfläche _____ 4; 5; 7; 8; 13
Gutachten durch den
RWTÜV (Essen) _____ 11
Güter des täglichen
Bedarfs _____ 10

H

Haupteerschließung _____ 8
Hauptfluter _____ 10
Hausgruppen _____ 6; 8; 9; 16
Hecke _____ 7; 13; 15; 16; 17
Höhe der Traufkante _____ 16

I

Infrastrukturelle
Einrichtungen _____ 10

K

Kanalnetz _____ 10
Kennzeichnung
Bergbau _____ 13
Kindergarten _____ 10
Kletterpflanzen _____ 13; 15
Kompensationsmaßnah-
men _____ 12
Kosten _____ 6; 13
Kosten- und
flächensparende
Bauweise _____ 6

L

Lage des Plangebietes _____ 4
Landesanstalt für
Immissionsschutz
NW (LIS) _____ 11
landschaftspflegerische
Maßnahmen _____ 17
Lärmbelästigung _____ 7
Lärmbelastung _____ 11; 12
Laubbäume _____ 9; 15
Lebensmittelmärkte _____ 10
Luftbelastung _____ 11

M

Mischsystem _____ 10
Mischverkehrsflächen _____ 6
Mischwasserkanal _____ 10
Müllentsorgung _____ 11

N

Natur- und
Landschaftsschutz _____ 12
Niederschlagswassers _____ 10

O

Obstwiesen _____ 4; 7
Öffentliche Auslegung _____ 5
Öffentliche Grünfläche _____ 7
Öffentliche Parkplätze _____ 8
öffentlichen Fußwege _____ 15
öffentlichen Parkplätze _____ 8; 9; 15
Öffentlicher
Personennahverkehr _____ 9
ortsnahe Einleitung _____ 10

P

Pflanzliste _____ 17
Planungsanlass _____ 4
Platzgestaltung _____ 8
Post _____ 4; 10
Private Grünfläche _____ 7
Pumpstation _____ 11

R

Radfahrer _____ 8
Regionalbahn _____ 9
Regionalplanung und
Landesplanung _____ 5
Reihenhäuser _____ 9
Reines Wohngebiet _____ 6; 13

S

Schadstoffeintrag _____ 15
Schallschutz _____ 7; 11; 12; 16
Schallschützende
Grundrisse _____ 12
Schienenverkehr _____ 11
Schmutzwasser _____ 10
Schubkarrenweg _____ 13
Schulen _____ 10
Sonstige
landespflegerischen
Maßnahmen _____ 13
sonstige nicht störende
Gewerbebetriebe _____ 7
Soziale Infrastruktur _____ 10
Sparkasse _____ 10
städtebaulichen
Ideenwettbewerb _____ 4
städtebaulichen
Konzeptes _____ 4; 6
Stadtentwicklungspla-
nung _____ 5
Stadtentwicklungsberic-
htes _____ 5
standortgerechten und
einheimischen
Gehölzen _____ 16
Stellplätze _____ 8; 9; 13; 15; 16
Stellplatzverhältnis _____ 8
Straßen- und
Schienenverkehr _____ 11
Straßenquerschnitt _____ 8
Strom, Gas- und
Wasserversorgung _____ 10
T
TA-Luft _____ 11
Tankstellen _____ 7

Technische Ver- und
Entsorgung _____ 10
Textliche
Festsetzungen _____ 15
textlichen
Festsetzungen _____ 6
Trafostation _____ 7
Traufkanten _____ 6

U

überbaubare
Flächenanteil _____ 15

Umwelteinwirkungen 16
Umweltverträglichkeit 11

V

Verbot zur Anlage von
Ein- und Ausfahrten 7
Verkehr 4; 8; 9; 11; 12;
13; 15; 16
verkehrsberuhigter
Bereich _____ 8; 15

Vermeidungs und
Minderungsmaßnah
men _____ 12
Vermeidungsgebot _____ 12
Versickerung _____ 10
Versorgung der neuen
Wohnbevölkerung _____ 10
Vorhaben- und
Erschließungsplan
Nr. 5 _____ 7; 8
Vorsorgepflicht _____ 11

W

wasserdurchlässigen
Materialien _____ 9
Wintergärten _____ 6; 15
Wohneinheiten _____ 6; 8
Wohnhöfe 6; 8; 9; 13; 15
Wohnhöfen _____ 6; 8
Wohnungsmarkt _____ 4

Stadt O.berhausen

Fachbereich 5-1-00
Schwartzstraße 72
46042 Oberhausen
☎ 0208/825 2725
Fax 0208/82 55261

O.

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 02.05.2000 bis 16.05.2000 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 17.05.2000

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage



T. Hart

Bereichsleiter

- Stadtplanung -

Diese dem Bebauungsplan Nr. 394 gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998, I, S. 137) beigefügte Begründung in der Fassung vom 01.03.2000 ist vom Rat der Stadt am 26.06.2000 beschlossen worden.

Oberhausen, 24.07.2000

Der Oberbürgermeister

M. Drescher

Drescher