

STADT OBERHAUSEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21

~ "Kiwittenberg / Im Sande"

in

Oberhausen-Alstaden

1. AUSFERTIGUNG

~ BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Essen, 15.04.2008

atelier stadt & haus

Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH

Vorhabenträger:

Ten Brinke Wohnungsbau GmbH & Co. KG

Dinxperloer Straße 18-20

46 399 Bocholt

Tel.: 0 28 71 / 23 92 180

Ansprechpartner: Herr Alberink, Ten Brinke Wohnungsbau GmbH & Co. KG

Vorhaben- und Erschließungsplan:

atelier stadt & haus

Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH

Annastraße 75

45 130 Essen

Tel.: 02 01 / 860 70 0

Fax: 02 01 / 860 70 50

E-Mail: mail@ash-planung.de

Web: www.ash-planung.de

Ansprechpartner: Herr Muhs

Inhalt

1.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	5
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.2	Eigentumsverhältnisse	5
2.	PLANUNGSANLASS UND -ZIELE	5
2.1	Anlass zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	5
2.2	Hauptplanungsziele	6
2.3	Landes- und Regionalplanung	6
2.4	Stadtentwicklungsplanung	6
2.5	Flächennutzungsplan - FNP -	7
2.6	Angrenzende Bebauungspläne	7
3.	BESTAND	8
3.1	Infrastruktur	8
3.2	Bauliches Umfeld	8
3.3	Bestand Plangebiet	9
4.	PLANVERFAHREN	9
5.	ERLÄUTERUNG DES VORHABENS	9
5.1	Nachhaltigkeit und Familienfreundlichkeit	10
5.2	Reine Wohngebiete (WR)	11
5.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Nebenanlagen	12
5.4	Grünflächen	12
5.5	Kinderspielplatz	13
5.6	Gestaltung	14
6.	VERKEHR	14
6.1	Äußere Erschließung	14
6.2	Innere Erschließung	14
6.3	Ruhender Verkehr	15
6.4	ÖPNV	15
6.5	Verkehrsgutachten	16
7.	SONSTIGE BELANGE	17
7.1	Belange des Immissionsschutzes	17
7.2	Wasserwirtschaftliche Belange	17
7.3	Technische Infrastruktur	18
7.4	Baugrund	18
7.5	Bergbau	18
7.6	Bodenordnung	18
7.7	Kosten	19
8.	FLÄCHENBILANZ	19
9.	GRUNDZÜGE DES DURCHFÜHRUNGSVERTRAGES	19
10.	UMWELTBERICHT	19
10.1	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	19

10.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens	20
10.3	Schutzgut Mensch	20
10.4	Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	21
10.5	Schutzgut Pflanzen und Tiere	21
10.6	Schutzgut Boden	22
10.7	Schutzgut Wasser	22
10.8	Schutzgut Klima/ Luft	23
10.9	Schutzgut Landschaft (Ortsbild)	23
10.10	Kultur- und sonstige Sachgüter	23
10.11	Wechselwirkungen	23
10.12	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	23
10.13	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen	23
10.14	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	24
10.15	Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen	25
10.16	Ersatzmaßnahmen	26
10.17	Schutzmaßnahmen	26
10.18	Geprüfte Alternativen	27
10.19	Methoden und Verfahren der Umweltprüfung	27
10.20	Monitoring	27

1. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

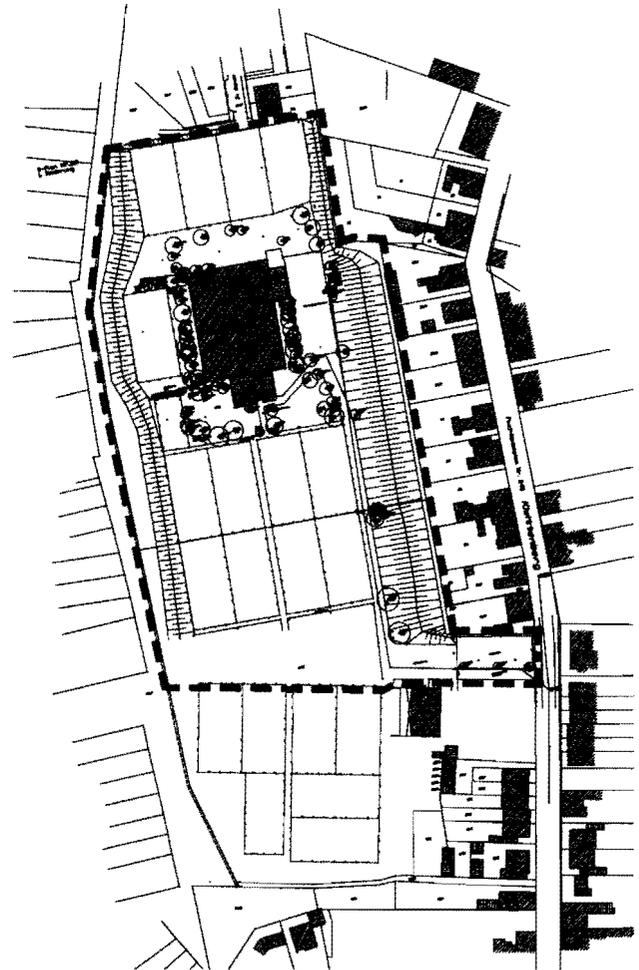
Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kiwittenberg / Im Sande“ liegt in der Gemarkung Alstaden, Flur 13, und wird wie folgt umgrenzt:

Flurstück Nr. 496, östliche und nördliche Grenzen des Flurstückes Nr. 630, westliche Seite der Straße Kiwittenberg, nach ca. 24 m in westlicher Richtung abknickend zur westlichen Grenze des Flurstückes Nr. 630, westliche Grenze des Flurstückes Nr. 630.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst insgesamt ca. 3,36 ha und ist durch eine unterbrochene schwarze Linie eindeutig abgegrenzt.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Es ist beabsichtigt, dass die zur Überplanung vorgesehenen Flächen spätestens bis zum Satzungsbeschluss in das Eigentum des Vorhabenträgers übergehen. Die mit der Realisierung der Neubebauung entstehenden Baugrundstücke und Gebäude sollen nach Fertigstellung als privates Einzeleigentum veräußert werden. Die Flächen für die öffentliche Erschließung werden nach Fertigstellung der Maßnahme an die Stadt Oberhausen übertragen.



2. Planungsanlass und -ziele

2.1 Anlass zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Im Stadtgebiet von Oberhausen besteht weiterhin eine Nachfrage an Einfamilienhäusern, insbesondere auch in Form von Einzelhäusern und Hausgruppen. Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, sollen in erster Priorität Baulandpotenziale im Rahmen der den Außenbereich schonenden Innenentwicklung mobilisiert werden. Da der Bedarf für eine Tennisplatzanlage in der vorhandenen Größe nicht mehr besteht und der Standort aufgrund der Einbindung in die gewachsene Ortslage und den günstigen Anbindungsmöglichkeiten an die Erschließung des Stadtgebietes gute Voraussetzungen bietet, eignet sich die Fläche besonders zur Entwicklung neuer Wohnbauflächen.

Für die angestrebte Wohnbebauung am vorgesehenen Standort besteht weder nach den §§ 30 und 31 noch nach den §§ 33 bis 35 Baugesetzbuch (BauGB) derzeit eine eindeutige planungsrechtliche Zulässigkeit. Die Entwicklung der Fläche zu einem Standort eines Wohngebietes ergibt sich aus der Dringlichkeit zur Deckung von Angebotsdefiziten der Wohnraum- und Baugrundversorgung im Stadtgebiet.

Die Ten Brinke Wohnungsbau GmbH & Co. KG ist gem. § 12 Abs. 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 Durchfüh-

rungsvertrag 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 „Kiwittenberg / Im Sande“ werden die folgenden Hauptplanungsziele verfolgt:

Leistung eines Beitrages zur Deckung der Nachfrage nach Wohneigentum in Form von Einzel- und Doppelhäusern bzw. Reihenhausergruppen;

Städtebaulich hochwertige und qualitätsvolle Siedlungsentwicklung zur Ergänzung des gewachsenen Wohnquartiers als Beitrag der Innenentwicklung im Bereich *Alstaden*;

Weitgehend flächensparende Bebauung zur Reduzierung der Grunderwerbs- und Erschließungskosten;

Sicherung und Herstellung der erforderlichen Erschließung ohne finanzielle Belastung des Haushaltes der Stadt Oberhausen;

Realisierung einer maßstäblichen und gestalterisch hochwertigen Bebauung, auch als Grundlage der künftigen Identifikation der Bewohner mit dem Wohnumfeld;

Beitrag zur Sicherung und Förderung von Grünstrukturen und Wegebeziehungen.

2.3 Landes- und Regionalplanung

Die Bauleitplanung ist an die Ziele der Landes- und Regionalplanung angepasst.

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

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf mit Stand vom 12.10.1999 stellt den Planbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung und entspricht dem Zweck des „Allgemeinen Siedlungsbereiches“. Damit ist eine Übereinstimmung von Regionalplanung und verbindlicher Bebauungsplanung gegeben.



2.4 Stadtentwicklungsplanung

Als Planungsinstrument der Stadtentwicklung hat die Stadt Oberhausen im Jahre 2006 eine Analyse zum Wohnungsmarkt in Oberhausen erstellen lassen.

Das Gutachten des Instituts für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (IfS) vom November 2006 kommt zu dem Ergebnis, dass mit einer Zielgröße von 400 WE/Jahr im Zeitraum 2006 bis 2010 und von 300 WE/Jahr im Zeitraum 2011 bis 2015 eine optimale Entwicklung des Wohnungsbausektors in allen Wohnungsangebotsformen erreicht werden kann.

Laut Gutachten liegt die Wohnflächenversorgung in Oberhausen zurzeit prägnant unter der Wohnflächenversorgung der Einwohner in benachbarten Ruhrgebietsstätten und sehr deutlich unterhalb der Versorgung mit Wohnraum in den nördlich an Oberhausen angrenzenden Umlandgemeinden.

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

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

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 verfolgten Hauptplanungsziele stehen in Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklungsplanung.

2.5 Flächennutzungsplan - FNP -

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen vom 10.05.1983 enthält für das Plangebiet die Darstellung: Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB).

Damit widerspricht die Darstellung des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplanes für die Flächen des gesamten Plangebietes den Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kiwittenberg / Im Sande“.

Aus diesem Grund wird die notwendige Änderung der Aussagen des Flächennutzungsplanes, im Parallelverfahren durchgeführt. Im Rahmen der 181. Änderung werden folgende Änderungen der Darstellung des Flächennutzungsplans vorgenommen werden:

Umwandlung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz in Wohnbaufläche (ca. 3,2 ha) und Grünflächen mit der Zweckbestimmung Park sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.



2.6 Angrenzende Bebauungspläne

Die umliegende Bebauung an der westlich gelegenen *Flügelstraße* und an der nördlich angrenzenden Straße *Im Sande* wird durch die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 310

und 398 A planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet (WA) gesichert. Die Freifläche westlich des Plangebietes ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Zur Vermeidung einer weiteren Wohnungsbauentwicklung im direkten Umfeld und unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes der verbleibenden Tennisplätze ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 593 beschlossen worden. Der Plan sieht die Festsetzung öffentlicher Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage für die bestehenden Tennisplätze und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Parkplatz und Fußwegeverbindung (am südlichen Plangebietsrand) vor.

3. Bestand

Das Plangebiet gehört zum Stadtteil *Oberhausen-Alstaden* und befindet sich zentral im Ortsteil *Alstaden* an der Straße *Kiwittenberg*. Die Fläche liegt im westlichen Teil des Siedlungsbereiches, welcher im Süden durch eine Bahnlinie begrenzt und im Norden durch die *Alstadener Straße* und *B 231* definiert wird. Der eigentliche Geltungsbereich umfasst größtenteils die Flächen der ehemaligen Tennisanlage Babcock.

3.1 Infrastruktur

Alle wesentlichen Versorgungs- und Dienstleistungsangebote sind im direkten Umfeld des Plangebietes vorhanden, so dass die Grundversorgung als gut zu bewerten ist. Die Innenstadt von Alt Oberhausen, mit weiteren Versorgungseinrichtungen ist in ca. 2-2,5 km Entfernung zu erreichen. Aufgrund der exponierten Lage im Stadtgebiet liegen die Entfernungen zum Stadtzentrum von Oberhausen bei ca. 2,5 km. In etwa in gleicher Entfernung in westlicher Richtung können Versorgungseinrichtungen des Stadtteils Duisburg Meiderich erreicht werden.

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich eine Grundschule (Bismarckschule) und ein städtischer Kindergarten. Weitere soziale und schulische Einrichtungen wie Kindergärten, Grund- und Hauptschulen, ev. und kath. Kirchen, Sportanlagen etc. sind in Alstaden vorwiegend im Bereich der *Bebelstraße* vorhanden. Weiterführende Schulen, Krankenhäuser, Hallenbad etc. sind in Alt-Oberhausen bzw. im Stadtteil Oberhausen Styrum in einer Entfernung von ca. 2-3,5 km vorzufinden.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und den darüber hinausgehenden Bedarf bieten einzelne in Plangebietsnähe befindliche Geschäfte und SB-Märkte. Dieses Angebot wird ergänzt durch diverse Einzelhandelsgeschäfte und SB-Märkte an der *Bebelstraße* (ca. 800 m entfernt), das nahegelegene Bero-Einkaufscenter (ca. 1,7 km entfernt) sowie die City von Alt-Oberhausen (ca. 2,5 km entfernt).

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

Für die Naherholung schließt sich im Süden in geringer Entfernung der Freiraum der Ruhraue mit dem Ruhrpark an. Durch Verflechtungen des Wegesystems bis in die Nachbarstädte Duisburg und Mülheim trägt dieser Erholungsraum zu einem hohen Freizeit- und Wohnwert bei.

3.2 Bauliches Umfeld

Das Siedlungsbild des Stadtteils Alstaden ist geprägt durch eine Vielfalt von Baustrukturen, vorwiegend in ein- bis dreigeschossiger Bauweise. Ausgehend von einer ursprünglichen Straßenrandbebauung wurde in der vergangenen Zeit eine Verdichtung vorgenommen, die dazu geführt hat, dass nur noch wenige Baulücken das Straßenbild bestimmen. Im Zuge dieser Verdichtung wurden in der letzten Zeit vor allem rückwärtig liegende, großzügige Grundstücke einer Bebauung zugeführt. Im Ergebnis ist das Erscheinungsbild des

Stadtteils durch eingeschossige kleine Gebäude neben mehrgeschossigen Altbauten aus der Zeit des Bergbaus bestimmt. Diese sind durchsetzt mit Wohnformen des Reihenhauses über Geschosswohnungsbau bis zur ein- bzw. mehrgeschossigen höherwertigen Bauweise.

Aufgrund dieser kleinteiligen, heterogenen Struktur ist im Laufe der Zeit ein gewachsener Stadtteil entstanden, der ergänzend neben dem größten Nutzungsanteil „Wohnen“ durch vielfältig genutzte Gartenflächen und sonstigen privaten Freiflächen insgesamt eine hohe Wohnqualität aufweist.

Die jüngsten baulichen Tätigkeiten im Bereich des Wohnungsbaus haben in direkter Nachbarschaft, nördlich und westlich des Plangebietes stattgefunden. Hier sind Flächen zum Bau von vorwiegend Einzel- und Doppelhäusern entwickelt worden.

3.3 Bestand Plangebiet

Das Plangebiet selber wird derzeit bestimmt durch das eingeschossige Gebäude des Vereinsheimes mit Gaststätte des TC-Babcock und zugehörigem Parkplatz im Einfahrtsbereich des südlichen Plangebietes an der Straße *Kiwittenberg*. Die Tennishalle als zweites Gebäude im Planbereich hat ein zweigeschossiges Erscheinungsbild und ist mit einem Satteldach konstruiert. Neben den vorhandenen Tennisplätzen bestimmen Eingrünungsmaßnahmen zu den benachbarten Grundstücken das Erscheinungsbild des Plangebietes. Im Osten prägt eine Wallanlage mit leicht ansteigender Böschung den Übergang zwischen der Tennisplatzanlage und benachbarter rückwärtiger Grundstücksflächen der Bebauung an der Straße *Kiwittenberg*. Entsprechend der Nutzung als Tennisanlage sind Elemente wie Zaun- und Flutlichtanlagen Bestandteil der baulichen Anlagen im Plangebiet.

4. Planverfahren

Der Einleitungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „*Kiwittenberg / Im Sande*“ ist am 29.03.2004 gefasst worden.

Die frühzeitige Beteiligung fand im Zeitraum vom 13.08. bis 28.08.2007 statt und wurde durch die Bürgerversammlung im Vereinsheim des TC Babcock abgeschlossen.

Mit Schreiben vom 16.08.2007 wurden die Träger öffentlicher Belange über die Planung informiert mit der Bitte eine Stellungnahme bis zum 01.10.2007 abzugeben. Die eingegangenen Stellungnahmen sind dann in die Planung soweit möglich eingeflossen. Hieran anschließend ist der Rechtsplanentwurf in der Zeit vom 24.01.2008 bis 25.02.2008 einschließlich ausgelegt worden. Die eingegangenen Stellungnahmen sind sachgerecht abgewogen worden.

5. Erläuterung des Vorhabens

Das städtebauliche Konzept sieht eine an das bauliche Umfeld angepasste Bebauungsstruktur vor. Ausgehend von der Anbindung *Kiwittenberg* in Höhe der jetzigen Zufahrt zur Tennisanlage wird das Plangebiet durch eine Erschließung in nördlicher Richtung durchquert. Nach einem Versatz der Erschließungsstraße und einer Platzaufweitung bilden eine Reihenhaushausgruppe und ein Doppelhaus den Auftakt der Bebauung. Hieran schließt sich in nördlicher Richtung eine Doppelhausbebauung an. Östlich der Haupteerschließung werden im zentralen Bereich die geplanten, vorwiegend nach Süden ausgerichteten Grundstücke durch Stichwege erschlossen. Vorgesehen ist eine traufständige Doppelhausbebauung. Auf der Westseite der Haupteerschließung sind die Grundstücke in Ost-West-Richtung orientiert. Hier ist eine traufständige Doppelhausbebauung vorgesehen. Die Haupteerschließung endet in einer begrünten Platzaufweitung mit Umfahrung. Ein in Ost-West Richtung verlaufender Grünzug trennt die Doppelhausbebauung von den im Norden anschließenden

den Einfamilienhäusern. Die fünf Einzelhäuser werden separat von der Straße *Im Sande* erschlossen. Eine Verbindung zu der übrigen geplanten Bebauung ist durch eine untergeordnete Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen.

Neben der Gliederung durch Platzaufweitungen bildet der am Westrand liegende Grünzug ein weiteres Gestaltungselement, welches die bestehende und durch die benachbarten Bebauungspläne gesicherte Grünverbindung aufnimmt und ergänzt. Mit der vorliegenden Planung kann somit ein Beitrag zur Erhöhung der Qualität dieser Grünverbindung geleistet werden. An den Grünzug angrenzend, befindet sich ungefähr in mittiger Lage des Plangebietes eine Verbindung zwischen dem neu geplanten Wohngebiet und dem benachbarten Grünzug. An dieser Stelle ist die Errichtung eines Kinderspielplatzes vorgesehen.

Als Pendant zum westlichen Grünzug erfolgt eine Abgrenzung der geplanten Bebauung hin zum Bestand auf der östlichen Seite des Plangebietes durch den Erhalt der Wallanlage. Mit dem Erhalt und der Aufnahme von freiraumplanerischen Elementen in das städtebauliche Konzept erfolgt eine behutsame Entwicklung und Integration der Flächen der Tennisanlage Babcock in das Umfeld.

Für das gesamte Plangebiet ist eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen, die in abwechselungsreicher Bauweise in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung errichtet werden soll.

Mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen geplanten privaten Grundstücken, freiraumplanerischen Elementen und öffentlicher Erschließung entsteht eine optimale und ausgewogene Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen. Durch die Anordnung der Gebäude und Grundstücke sowie die Integration der sonstigen Gestaltungselemente (Platzaufweitungen, Freiraumverknüpfungen) entstehen überschaubare, gegliederte und abwechslungsreiche öffentliche Räume, die dem Wohngebiet angemessen sind.

5.1 Nachhaltigkeit und Familienfreundlichkeit

Die Bauleitplanung soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt. Der Abschlussbericht der Zweiten Konferenz der Vereinten Nationen über menschliche Siedlungen (HABITAT II) erklärt, dass eine nachhaltige Siedlungsentwicklung dadurch gekennzeichnet ist, dass sie wirtschaftliche Entwicklung, Beschäftigungsmöglichkeiten und sozialen Fortschritt in Einklang mit der Umwelt gewährleistet.

Die genannten allgemeinen Anforderungen erfüllt diese Bauleitplanung, indem sie ökonomische, soziale und ökologische Belange zu einem auf Dauer angelegten Interessensausgleich bringt und die Bauleitplanung in einem Verfahren durchgeführt wird, das die Mitwirkung der Bürger ermöglicht, insbesondere die Mitwirkung der in Oberhausen bzw. in den plangebietsangrenzenden Siedlungsbereichen lebenden und arbeitenden Menschen.

Folgende Gesichtspunkte haben bei der vorliegenden Bauleitplanung unter den Kriterien einer nachhaltigen und familienfreundlichen Stadtentwicklung eine besondere Rolle gespielt:

Sicherung ökologisch hochwertiger Freiflächen und Gehölzbestände;

Schaffung öffentlich nutzbarer Freiraumverbindungen zum Zwecke der Naherholung;

Berücksichtigung und Einplanung notwendiger Spielflächen für Kinder unterschiedlicher Altersgruppen;

Städtebaulich hochwertige und qualitätsvolle Siedlungsentwicklung zur Ergänzung des gewachsenen Wohnquartiers als Beitrag der Innenentwicklung im Bereich Alstaden;



5.2 Reine Wohngebiete (WR)

Die Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kiwittenberg / Im Sande“ sieht entsprechend der umliegenden Bebauung die Realisierung von maximal 50 Wohneinheiten in einem als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesenen Gebiet vor. Es wird grundsätzlich eine Bebauung mit Doppelhäusern bzw. Einzelhäusern angestrebt. Im Eingangsbereich von der Straße *Kiwittenberg* werden 3 Hauseinheiten in einer Hausgruppe errichtet.

5.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Nebenanlagen

Maß der baulichen Nutzung

Für das reine Wohngebiet (WR) soll die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,8 festgesetzt werden. Diese Festsetzungen entsprechen den heute üblicherweise zugrunde zu legenden Werten der Baunutzungsverordnung, in deren Rahmen sich das neue Baugebiet in den umgebenden Siedlungsbereich einfügt.

Die geplante Wohnbebauung in Form von Doppelhäusern bzw. Einzelhäusern soll grundsätzlich mit zwei Vollgeschossen ausgeführt werden. Die Reihenhausgruppe im Eingangsbereich wird ebenfalls mit zwei Vollgeschossen errichtet.

Zur Begrenzung der Höhe der geplanten Gebäude soll eine an den jeweiligen Standort angepasste Traufhöhe festgesetzt werden. Die Gebäude im Übergang zu der Bebauung *Im Sande* werden mit einer Traufhöhe von 4 m ausgebildet. Ebenfalls soll für die südliche an die verbleibenden Tennisplätze und die Freifläche anschließende Bebauung eine Traufhöhe von 4,0 Metern festgesetzt werden. Die restliche Bebauung erhält eine Traufhöhe von 5,80.

Mit dieser Höhenentwicklung wird insgesamt eine verträgliche und harmonische Einfügung des baulich-räumlichen Erscheinungsbildes der neuen Bebauung in den Siedlungsbereich sichergestellt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen

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

Entsprechend der im Umfeld vorherrschenden städtebaulichen Prägung der benachbarten Wohnbauflächen wird für die Baugebiete des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine offene Bauweise in Form einer Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Für die geplanten Reihenhausgruppen im Eingangsbereich am *Kiwittenberg* wird die Bauweise als Doppel- und Reihenhausbebauung festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen fügt sich das geplante Wohngebiet in die Prägung des Umfeldes ein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der neu ausgewiesenen Baugebiete werden ohne Ausnahme durch Baugrenzen festgesetzt, die durchgängig eine Tiefe aufweisen, mit der eine Toleranz in der Stellung der Gebäude ermöglicht werden kann. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist darüber hinaus zulässig.

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

Im Sinne des § 1 a Abs. 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. Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen für die Baugebiete sind daher ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5.4 Grünflächen

Das Plangebiet grenzt im Westen an den bestehenden und durch benachbarte Bauungspläne planungsrechtlich gesicherten Grünzug von der *Flügelstraße* im Norden bis zum *Germaniaweg* im Süden. Im Zuge der Entwicklung der Tennisplatzflächen wird der

Grünzug im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgedehnt und führt hierdurch zu einer höheren Qualität. Integrierte Wegeverbindungen sollen die Vernetzung der Freibereiche in die umliegenden bebauten Bereiche und in das geplante Baugebiet erhöhen. Der Grünzug soll bis auf eine Verengung im nördlichen Plangebiet eine durchgehende Breite von 20 Metern aufweisen und an der westlichen Seite des Plangebietes durchgehend ausgebildet werden. Die planungsrechtliche Festsetzung erfolgt als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage.

Auf der östlichen Seite des Plangebietes besteht derzeit eine Wallanlage zur Abgrenzung der Tennis-Sport-Nutzung gegenüber den östlich angrenzenden Freiflächen der Wohnbebauung an der Straße *Kiwittenberg*. Zur behutsamen Integration der geplanten neuen Bebauung ist daher beabsichtigt, einen großzügigen Streifen der Wallanlage als nicht überbaubare Grundstücksfläche zu belassen, um mögliche negative Auswirkungen der Maßnahme auf die umliegende bestehende Bebauung zu minimieren. Mit einer Breite von ca. 25 Metern wird deshalb eine Pufferzone zwischen neuer und alter Bebauung geschaffen und als öffentliche Grünfläche sowie als Ausgleichsfläche festgesetzt. Diese Ausgleichsfläche wird durch Anpflanzungen sowie durch eine Mahd im mehrjährigen Turnus ökologisch aufgewertet. Damit kann eine naturnahe Entwicklung gefördert werden.

Des Weiteren sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Park und Spielplatz sowohl aus gestalterischen als auch unter ökologischen Gesichtspunkten nach den Festsetzungen zu begrünen. Dabei wird der jeweilige Charakter der Nutzung hervorgehoben. Mit Hilfe von Pflanzlisten, die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgelistet sind wird zudem eine Verwendung von heimischen, standortgerechten Gehölzen gewährleistet.

Die straßenbegleitende Baumanpflanzung in mindestens 6 m² großen Baumbeten trägt neben der Gliederung des Straßenraumes zur wesentlichen Schattenspende und zur verminderten Wärmeabgabe der Straßenflächen bei, was zu einer Verbesserung des Kleinklimas führt. Neben der Gliederung des Straßenraumes wird zudem der Charakter einer gemischt genutzten Wohnstraße sowie der eines Wohngebietes bestärkt.

Mit Hilfe der Festsetzung zur dauerhaften Erhaltung der gepflanzten Einzelbäume und angelegten Grünflächen soll das zukünftige Erscheinungsbild gesichert werden.

5.5 Kinderspielplatz

Nach Untersuchungen zur Ermittlung des Spielflächenbedarfs und aufgrund der Schließung von Spielplatzflächen hat sich herausgestellt, dass ein Spielflächenmangel für Schulkinder im Alter von 6-14 Jahren besteht. Der Schwerpunkt der Spielmöglichkeiten der Kinder dieser Altersgruppe liegt beim Klettern, Hangeln, Balancieren, Schaukeln. Hierzu sind entsprechende vielseitige Spielgeräte notwendig. Die erforderlichen Flächen für derartige Spielgeräte lassen sich nur auf der ursprünglich vorgesehenen Fläche nicht unterbringen, berücksichtigt man zusätzlich eine geplante Wegeverbindung aus dem Grünzug heraus in das Wohngebiet.

Zur Deckung des Bedarfs ist daher innerhalb der gesamten Grünfläche im westlichen Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Schaffung von z. B. dezentralen Spielpunkten sowohl im Bereich des Grünzuges auf der dem Plangebiet zugewandten Seite der neu angelegten Wegefläche als auch im Plangebiet auf den sonstigen öffentlichen Grünflächen angedacht. Ein ähnlicher Ansatz zur Deckung des Spielflächendefizites kann durch die Anlage eines Spielpfades vorgenommen werden. Die genaue Konzeption und Ausstattung wird im Rahmen der Ausbauplanung und im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und den entsprechenden Fachämtern der Stadt Oberhausen geregelt.

Neben der Versorgung des Plangebietes mit wohnungsnahen Aufenthaltsräumen für Kinder fungiert der Kinderspielplatz somit als Bindeglied zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem westlichen Grünzug im Zentrum des Plangebietes und stellt dadurch eine attraktive Aufenthaltsfläche auch für die bestehenden, benachbarten Wohnnutzungen dar. Da eine Konzeption abschließend erst im Rahmen der Ausbauplanung erstellt wird, setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die hierfür vorgesehene Fläche ergänzend als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage / Kinderspielplatz im Bebauungsplanentwurf fest.

5.6 Gestaltung

Zur Sicherung eines harmonischen Gestaltungsrahmens soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 86 BauONW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB besondere Gestaltungsregeln vorsehen. Der Rahmen des baulich-räumlichen Erscheinungsbildes soll im vorhabenbezogenen Bebauungsplan über die Bestimmung der zu verwendenden Hauptmaterialien zur Gestaltung der Gebäudefassaden geregelt werden.

Das baulich-räumliche Erscheinungsbild von Baugebieten wird wesentlich durch die Ausprägung der Dachflächen innerhalb eines festgesetzten Gestaltungsrahmens geprägt. Zur Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens beinhaltet der vorhabenbezogene Bebauungsplan neben der Festlegung zulässiger Firstrichtungen auch Regelungen über die Ausbildung der Dachformen und Begrünungsmaßnahmen von Flächdächern.

Zur Ausprägung eines harmonischen, gestalterischen Erscheinungsbildes der Baugrundstücke soll durch die Gestaltung der Einfriedungen und der Abfallanlagen sowie durch die Bemessung und bauliche Ausführung von Stellplätzen, Grundstückszufahrten und -zugängen ein Beitrag geleistet werden. Auch hierfür sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan einen einheitlichen Gestaltungsrahmen vor. Hierbei führt das Anpflanzen von lebenden Hecken zur öffentlichen Verkehrsfläche zu einer Sicherung der Mindestbegrünung und Auflockerung der Grundstücksbereiche.

6. Verkehr

6.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch den Anschluss an die Straße *Kiwittenberg* gesichert. Eine zweite Anbindung für die geplante nördliche Bebauung ist an die Straße *Im Sande* vorgesehen. Es bestehen gute Anbindungen an das ca. 2 km nordöstlich gelegene Zentrum von *Alt-Oberhausen*. Das überregionale Verkehrsnetz ist über die Anschlussstelle Oberhausen Lirich zur BAB 3, beziehungsweise mit Anschluss an die Autobahn A 40 über die Anschlussstelle *Mülheim Styrum* zu erreichen. Über die *Alstadener Straße* können die Hauptversstraßen B 231 (*Duisburger Straße*) und B 223 (*Mülheimer Straße, Konrad-Adenauer-Allee*) zum Erreichen sonstiger Stadtteile in geringer Entfernung genutzt werden.

6.2 Innere Erschließung

Das Rückgrat der inneren Erschließung besteht aus einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße, die als Stichstraße ausgebildet ist und das Plangebiet von der Straße *Kiwittenberg* aus erschließt. Der Anschluss an die Straße *Kiwittenberg* erfolgt im Bereich der derzeitigen Zufahrt zur Tennispatzanlage. Nach einem Versatz im Straßenverlauf und einer Platzaufweitung führt die Erschließung in nördlicher Richtung auf eine weitere Platzsituation zu. An dieser Platzsituation ist die Möglichkeit der Umfahrung einer Grünfläche gegeben, um so in südlicher Richtung das Plangebiet wieder zu verlassen. Von der Straße *Im Sande* werden die nördlichen fünf Grundstücke separat erschlossen. Mit dieser Maßnahme kann sichergestellt werden, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf der Straße

Im Sande minimiert und Durchgangsverkehr ausgeschlossen wird. Die Haupteerschließung hat eine Fahrbahnbreite von 7 Meter und wird durch Längsparkplätze mit 2 Meter Breite auf der westlichen Seite begleitet. Bis zu den angrenzenden privaten Grundstücken verbleibt ein 0,5 Meter breiter Grünstreifen, der zum sicheren Ein- und Aussteigen berücksichtigt ist. Die Längsparkplätze werden in ausreichendem Maße durch Baumpflanzungen gegliedert. Der Ausbau der Erschließung erfolgt als Mischverkehrsfläche und wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Im südlichen Plangebiet werden im Versatz an der Anbindung an die Straße *Kiwittenberg* weitere sechs Parkplätze, gegliedert durch Baumpflanzungen, angeboten.

Die westlich zu der geplanten Haupteerschließung gelegenen Doppelhausgruppen sollen durch rechtwinklig abzweigende Stiche erschlossen werden, die als befahrbare Wohnwege in einer Breite von 5 Metern geplant sind.

Im Bereich der geplanten südlichen Platzaufweitung und der nördlichen Platzsituation werden mittig Grünbereiche, mit Bäumen bestanden, angelegt. Die Umfahrung dieser Bereiche ist mit einer Fahrbahnbreite von mindestens 5 Meter ausreichend dimensioniert. Die Absicht zur Begrünung der Platzsituationen wird durch die Festsetzung von Verkehrsgrünflächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dokumentiert.

Insgesamt führt die Verkehrskonzeption zu einer verträglichen Bewältigung des motorisierten Verkehrs bei Bewahrung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Straßenraumes. Die Dimensionierung der Fahrbahnbreiten sowie der Flächen für den ruhenden Verkehr sind ausreichend bemessen. Die Wenderadien bzw. Umfahrungen für dreiachsige Müllfahrzeuge sind ebenfalls berücksichtigt.

6.3 Ruhender Verkehr

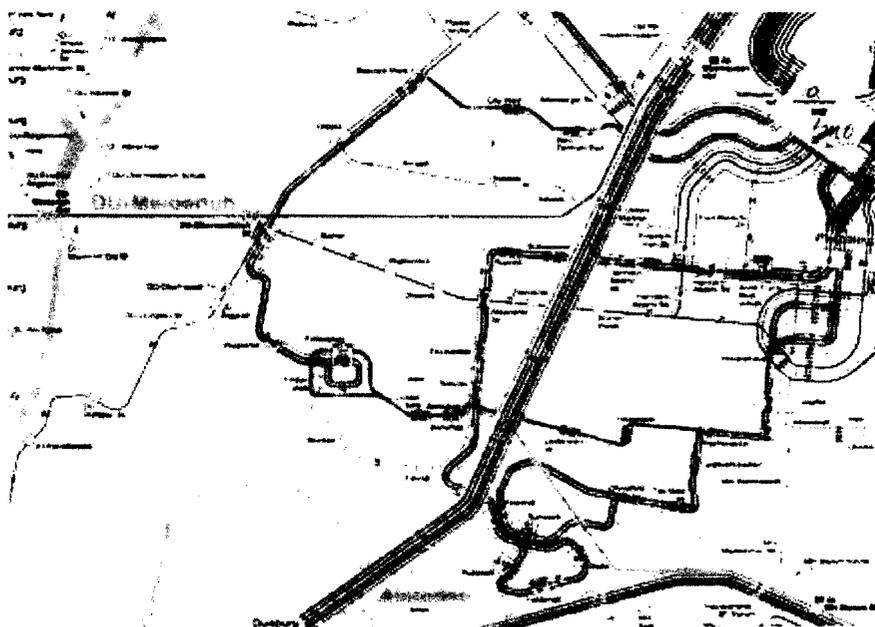
Die städtebauliche Planung des Wohngebietes erlaubt pro Haus den Nachweis von zwei Stellplätzen. Dieser Nachweis erfolgt i.d.R. in Form von Garagen meist im Grenzabstand der Gebäude auf den Baugrundstücken derart, dass vor den Garagen ein zweiter Stellplatz mit einer Tiefe von mindestens 5 m ab der öffentlichen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

Die Planung der Erschließung des Baugebietes in Form einer Mischverkehrsfläche beinhaltet auch die Unterbringung öffentlicher Besucherstellplätze, die als begleitender Längsparkstreifen entlang der Haupteerschließung sowie als Parkbucht im südöstlichen Bereich der Mischverkehrsfläche vorgesehen sind. Insgesamt werden im öffentlichen Straßenraum 36 Besucherparkplätze nachgewiesen.

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

6.4 ÖPNV

Mit den Haltestellen Wupperstraße, Bahnhof Ober-



meiderich, Fröbelplatz und Blattstraße befinden sich unweit des Plangebietes Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs an der folgende Buslinien verkehren:

Haltestelle Wupperstraße:

Linie 958 Richtung Oberhausen Fröbelplatz und Oberhausen Spechtstraße
NE 9 Oberhausen H. Böll Gesamtschule und Oberhausen Fröbelplatz
SB 93 Richtung Oberhausen Fröbelplatz und Oberhausen Taunusstraße

Haltestelle Fröbelplatz

Linie 129 Richtung Mülheim Rhein-Ruhr-Zentrum
Linie 143 Richtung Essen Borbeck
Linie 958 Richtung Oberhausen Spechtstraße
NE 1 Richtung Oberhausen Hirschkamp
NE 9 Richtung Oberhausen H. Böll Gesamtschule
SB 92 Richtung Oberhausen Falkestraße
SB 93 Richtung Oberhausen Taunusstraße

Haltestelle Blattstraße:

Linie 958 Richtung Oberhausen Fröbelstraße und Oberhausen Spechtstraße
NE 9 Richtung Oberhausen H. Böll Gesamtschule und Oberhausen Fröbelstraße

Haltestelle Bahnhof Obermeiderich:

DB-Züge in alle Richtungen
Linie 939 Richtung Duisburg Hbf und Oberhausen Marina / Sea Life
Linie 958 Richtung Oberhausen Fröbelplatz und Oberhausen Spechtstraße
NE 9 Richtung Oberhausen H. Böll Gesamtschule und Oberhausen Fröbelstraße
SB 93 Richtung Oberhausen Taunusstraße und Oberhausen Fröbelplatz

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

6.5 Verkehrsgutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen eine verkehrliche Stellungnahme durch das Büro isaplan, Leverkusen, Stand Juli 2007 erarbeitet worden.

Der untersuchte Quartiersbereich im Teil von Alstaden ist sehr dicht vernetzt und optimal an das umliegende Hauptverkehrsnetz angeschlossen.

Die Verkehrsbelastung der Straße Kiwittenberg weist aus verkehrsplanerischer Sichtweise keine übermäßig hohe Belastung auf. Die Belastung entspricht der Dichte der Besiedlungsstruktur und weist keine besonderen Anomalien auf.

Der Zusatzverkehr aus dem neuen Wohngebiet ist im Verhältnis zur Vorbelastung als sehr gering zu bezeichnen, d. h., dass dieser in der Bestandsbelastung aufgeht, ohne nennenswert bemerkt zu werden.

Der Querschnittsbereich der Straße Kiwittenberg lässt weit größere Belastungen zu, ist jedoch durch die gesamte Parksituation in seiner Leistung eingeschränkt. Diese Einschränkung ist weniger auf die zur Verfügung stehende Breite, sondern eher auf das ungeordnete Parken zurückzuführen, welches mögliche Begegnungsfälle einschränkt. Dies ist grundsätzlich und unabhängig von dem neuen Baugebiet zu betrachten.

Aus dem Zusatzverkehr des neuen Wohngebietes sind keine negativen Wirkungen und Einschränkungen auf die umliegenden Straßen oder die Straße „Im Sande“ zu erwarten.

7. Sonstige Belange

7.1 Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der verbleibenden, südlich anschließenden Tennisplatzanlagen. Zur Beurteilung der damit verbundenen Lärmauswirkungen der verbleibenden sportlichen Aktivitäten auf die geplante Wohnbebauung ist ein Lärmgutachten von dem Ingenieurbüro Graner + Partner erstellt worden. Hierin wurden zum einen die Situation des Sport- und Freizeitlärms ermittelt und beurteilt, zum anderen die von dem Clubhaus ausgehenden Emissionen vor allem auf die geplante, benachbarte Bebauung analysiert und beurteilt.

In dem Schalltechnischen Prognosegutachten vom 14.11.2007 wurden die an den neu geplanten Wohngebäuden, die hier als Reines Wohngebiet angenommen sind, zu erwartenden Geräuschimmissionen durch die Nutzung der Tennisplätze untersucht. Dabei wurden hinsichtlich der Nutzungszeiten sowie der angesetzten Höhe der Schallemissionen absolute Maximalansätze zugrunde gelegt.

Die prognostizierten Schallimmissionspegel durch die Nutzung der Tennisplätze an den nächstliegenden schutzbedürftigen Wohnhäusern dokumentieren die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV).

Die darüber hinaus durchgeführten Prognoseberechnungen für die Nutzung des Clubheimes zeigen, dass eine Nutzung unter Beachtung des bereits jetzt bestehenden Rücksichtnahmegebotes zu den vorhandenen nächstliegenden Wohnhäusern auch unter Berücksichtigung einer zukünftigen heranrückenden Wohnnutzung möglich ist.

Die Immissionsrichtwerte für ein reines Wohngebiet gemäß 18. BImSchV für die neugeplanten Wohnhäuser in nächster Nähe zu der verbleibenden Tennisanlage können eingehalten werden, da entlang der südlichen Vorhabengebietsgrenze ein 3 m hoher Erdwall als aktive Lärmschutzmaßnahme errichtet wird. In Teilbereichen wird der Wall flächenschonend aus Gabionen (schottergefüllte Drahtkörbe) erstellt, um die vorhandene Teichanlage bzw. den Baumbestand zu schützen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass im Obergeschoss der südlich gelegenen Wohnhäuser schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (gemäß DIN 4109) keine Fenster in den direkt zur verbleibenden Tennisplatzanlage orientierten Fassaden erhalten dürfen (Südfassaden der in der Anlage A des schalltechnischen Gutachtens markierten Wohnhäuser).

Aufgrund der prognostizierten Geräuschimmissionen durch die Autobahn A 3, wurden Lärmpegelbereiche definiert. Auf die Festsetzung der Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan kann verzichtet werden, da die konstruktiven Anforderungen zur Einhaltung des Schalldämmmaßes für den Lärmpegelbereich III aufgrund der Anforderungen der Energieeinsparverordnung bereits erfüllt werden.

Bei Beurteilungspegeln über 45 dB (A) während der Nachtzeit wird für Schlafräume die Anordnung von schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungselementen empfohlen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Bebauungsplan kann somit im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz entwickelt werden.

7.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Um den natürlichen Wasserhaushalt möglichst wenig zu beeinträchtigen, soll das anfallende Regenwasser dem Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Daher wurde das Ingenieurbüro OWS beauftragt ein Gutachten über die Möglichkeiten zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Plangebiet zu erstellen.

Zur Untersuchung wurden 7 Bodenproben entnommen. Dabei wurde eine Grundwasserfließrichtung in Richtung Norden gemessen. Der ermittelte Durchlässigkeitsbeiwert k liegt zwischen ca. 2×10^{-4} m/s und ca. 4×10^{-5} m/s und somit innerhalb des nach ATV-DWK-Regelwerkes zulässigen Bereichs. Demzufolge ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in den nicht bzw. schwach bindigen Sanden und Kiessanden möglich.

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser wird auf den privaten Grundstücken selbst versickert. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort versickert. Die Versickerung erfolgt über straßenbegleitende Mulden oder Mulden – Rigolen, soweit entsprechende Flächen zur Verfügung stehen. Der Zulauf zu den Mulden erfolgt über die Dammschulter.

Dort wo keine ausreichenden Flächen vorhanden sind, erfolgt die Versickerung in Mulden–Rigolen, wobei die Mulden durch mit Bodensubstrat gefüllte Rinnen, System D-Rainclean der Firma Funke, dargestellt werden.

Das häusliche Schmutzwasser wird in einer Schmutzwasserkanalisation gesammelt und abgeleitet.

Der Anschluss an die Vorflut findet für die von der Straße „Im Sande“ aus erschlossenen Häuser an den vorhandenen Kanal „Im Sande“ statt. Die übrigen Häuser werden an die Vorflut im Kiwittenberg angeschlossen.

7.3 Technische Infrastruktur

Der Bestand der technischen Infrastruktur ist bei den zuständigen Trägern im weiteren Verfahren abgefragt und berücksichtigt worden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation und ggf. weiteren Medienleitungen über die Erweiterung der im Umfeld vorhandenen Netze erfolgen kann.

7.4 Baugrund

Zu Themen, die die bauzeitliche Wasserhaltung, Schutz des Bauwerks vor Vernässung, Tragfähigkeit des Baugrundes, Verwendung des Bodenaushubs, Gründungstiefe, Mearushub und Bodenersatz, Gründungsart und Baugrubensicherung, Belastung des Baugrundes, Setzungsverhalten und Grundbruchsicherheit sowie die Baugrubenabnahme betreffen ist das Gutachten der Ingenieurgeologen vom Büro OWS, erstellt am 31.01.2007, heranzuziehen.

7.5 Bergbau

Nach Informationen durch die Bezirksregierung Arnsberg liegt das Plangebiet des Bebauungsplans über dem auf Steinkohle und teilweise Blei- und Kupfererz verliehenen Bergwerksfeld „Concordia“. Die Steinkohle wurde bis 1968 im tiefen Bereich geführt. Nach allgemeiner Lehrmeinung sind Bodenbewegungen spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen. Daher ist mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche nicht mehr zu rechnen. Aus Vorsorgegründen wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan jedoch eine Kennzeichnung aufgenommen.

7.6 Bodenordnung

Es ist vorgesehen, mit Realisierung der Bebauung die einzelnen, neu entstehenden Baugrundstücke als privates Einzeleigentum zu veräußern. Die Flächen für die Erschließungsanlagen gehen nach Fertigstellung der Maßnahme in das Eigentum der Stadt Oberhausen über. Entsprechende Regelungen wird der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beinhalten. Bodenordnende Verfahren sind somit nicht erforderlich.

7.7 Kosten

Der Stadt Oberhausen entstehen keine Herstellungskosten, da die Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und die Lärmschutzwand auf Kosten des Vorhabenträgers erstellt werden. Entsprechende Formulierungen werden in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan einfließen.

Die Öffentliche Grünfläche auf der der Lärmschutzwand errichtet werden soll verbleibt bis auf weiteres im Besitz des TC Babcock. Der Tennisclub übernimmt auch die Unterhaltung der Fläche. Sollte die Stadt Oberhausen die Fläche später einmal übernehmen werden nach heutigem Stand ca. 20 € pro m² fällig. Bei einer Fläche von ca. 2.900 m² entspricht dieses einer Summe von 58.000 €. Die Unterhaltungskosten müssen dann auch von der Stadt übernommen werden. Sie betragen ca. 4 € pro m² pro Jahr. Dieses entspricht einer Summe von 12.000 € pro Jahr.

Nach Übernahme der Verkehrsflächen durch die Stadt Oberhausen entstehen Unterhaltungskosten. Die Höhe der Unterhaltungskosten beträgt ca. 5.000 € pro Jahr (7,80 € pro lfd. Meter).

8. Flächenbilanz

Reine Wohngebiete (WR)	ca. 1,40 ha	43 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,42 ha	13 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 1,40 ha	43 %
Geltungsbereich gesamt	ca. 3,22 ha	100,0 %

9. 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 wird durch den Rat der Stadt Oberhausen zeitgleich mit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen. Im weiteren Verlauf des Verfahrens werden die einzelnen Inhalte des Durchführungsvertrages im Detail zwischen der Stadt Oberhausen und dem Vorhabenträger abgestimmt.

10. Umweltbericht

Gemäß § 2 a BauGB ist der Umweltbericht als ein gesonderter Bestandteil der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erarbeiten. Nach § 2 Abs. 4 BauGB werden im Umweltbericht die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessener Weise verlangt werden kann.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beachtet die Aufgaben und Ziele der Bauleitplanung gemäß § 1 und die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz § 1 a BauGB. Desweiteren findet die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB Anwendung, da bisher keine planungsrechtlich eindeutige Zulässigkeit einer Bebauung besteht.

10.1 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Das Gebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Oberhausen. Andere Schutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Bezogen auf die auf das Vorhabengebiet einwirkenden und von ihm ausgehenden Immissionen sind das Bundesimmissionsschutzgesetz und seine einschlägigen Verordnungen zu beachten, welche zum Ziel haben, den Menschen und die dort genannten Schutzgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Hier kamen insbesondere die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm und die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau sowie die Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV - zur Anwendung.

10.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Derzeitiger Umweltzustand und derzeitige Problemlage

Das Vorhabengebiet liegt im Ortsteil Alstaden und umfasst den nördlichen Teilbereich der Babcock- Tennisanlage westlich der Straße „Kiwittenberg“. Da einerseits die Tennisanlage in der bisherigen Größe nicht mehr erforderlich ist und andererseits in Oberhausen Defizite der Wohnraum- und Baugrundversorgung sowie eine dafür geeignete Infrastruktur im Umfeld bestehen, zielt die städtebauliche Planung auf eine entsprechende innerstädtische Entwicklung bei gleichzeitiger Deckung der Nachfrage nach Einfamilienhäusern ab.

10.3 Schutzgut Mensch

Derzeitiger Zustand und Entwicklung bei Durchführung der Planung

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der verbleibenden, südlich anschließenden Tennisplatzanlagen. Zur Beurteilung der damit verbundenen Lärmauswirkungen der verbleibenden sportlichen Aktivitäten auf die geplante Wohnbebauung ist ein Lärmgutachten von dem Ingenieurbüro Graner + Partner erstellt worden. Hierin wurden zum einen die Situation des Sport- und Freizeitlärms ermittelt und beurteilt, zum anderen die von dem Clubhaus ausgehenden Emissionen vor allem auf die geplante, benachbarte Bebauung analysiert und beurteilt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Erstellung eines 3 m hohen Erdwalles an der südlichen Grenze des Vorhabengebietes die Immissionsrichtwerte für ein reines Wohngebiet gemäß 18. BImSchV für die nächst gelegenen Wohnhäuser eingehalten werden können. Im Obergeschoss der südlich gelegenen Wohnhäuser sind für den betrachteten Maximalbetrieb nur innerhalb der Ruhezeit (sonntags 13-15 Uhr) geringfügige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte festzustellen.

Durch entsprechende Anordnung der Aufenthaltsräume bei den betroffenen Gebäuden können diese Immissionsrichtwerte aber eingehalten werden.

Durch Einhaltung der bisher schon praktizierten Rücksichtnahmegebote bestehen auch keine Bedenken gegen die weitere Nutzung des Clubheims.

Als einzige nennenswerte Verkehrsquelle verursacht die in einer Entfernung von ca. 450 m westlich des Vorhabengebietes verlaufende Autobahn A 3 wahrnehmbare Geräuschimmissionen. Diese stellen sich je nach Windrichtung als ständiges Hintergrundgeräusch dar und überschreiten gemäß DIN 4109 und DIN 18005 teilweise die Orientierungswerte für Reine Wohngebiete (WR).

Es liegen keine Erkenntnisse über unverhältnismäßig hohe Beeinträchtigungen durch Erschütterungen im Vorhabengebiet vor.

Ebenso liegen keinerlei Erkenntnisse für eine Belastung durch Feinstaub, Gerüche, Licht oder sonstige Immissionen vor.

Die Entwicklung eines Wohngebietes fügt sich in die Nutzungen der umliegenden Wohngebiete ein. Da die vorhandenen Grünflächen an den Grenzen im Westen, Osten und Süden gesichert werden und die zentral gelegene Sportanlage durch Wohnbebauung ersetzt wird, ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

10.4 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Auf die Festsetzung von Lärmpegelbereichen im Bebauungsplan kann verzichtet werden, da die konstruktiven Anforderungen zur Einhaltung des Schalldämmmaßes für den Lärmpegelbereich III aufgrund der Anforderungen der Energieeinsparverordnung bereits erfüllt werden.

Aktiver Lärmschutz - Erstellung eines 3 m hohen Erdwalls

Die Immissionsrichtwerte für ein reines Wohngebiet gemäß 18. BImSchV für die neugeplanten Wohnhäuser in nächster Nähe zu der verbleibenden Tennisanlage können eingehalten werden, da entlang der südlichen Vorhabengrenze ein 3 m hoher Erdwall als aktive Lärmschutzmaßnahme errichtet wird. In Teilbereichen wird der Wall flächenschonend aus Gabionen (schottergefüllte Drahtkörbe) erstellt, um die vorhandene Teichanlage bzw. den Baumbestand zu schützen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass im Obergeschoss der südlich gelegenen Wohnhäuser schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (gemäß DIN 4109) keine Fenster in den direkt zur verbleibenden Tennisplatzanlage orientierten Fassaden erhalten dürfen (Südfassaden der in der Anlage A des schalltechnischen Gutachtens markierten Wohnhäuser).

10.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Derzeitiger Umweltzustand und derzeitige Problemlage

Das Gebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes (LP) der Stadt Oberhausen, auch sind in unmittelbarer Nachbarschaft keine Festsetzungen des LP vorhanden. Allerdings befinden sich im Gebiet wertvolle flächenhafte Grünstrukturen in Form von Gehölzbestockten Wällen im Westen und Osten sowie auf der Grünfläche im Süden. Desweiteren ist das Vorhabengebiet im Inneren durch einen nennenswerten Bestand an Einzelbäumen, Baumgruppen und -reihen gekennzeichnet, der die Tennisanlage in Verbindung mit Rasenflächen teilweise parkartig strukturiert. Durch die Neuplanung werden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst.

Die Freiräume sind potentiell für eine Erholungsnutzung geeignet, konnten aber bisher durch die Öffentlichkeit nicht genutzt werden.

In der Nähe des Plangebietes befindet sich ein Nistplatz der Waldohreule (*Asio otus*). Durch die Erhaltung des die Tennisplätze umschließenden Grüngürtels wird eine Beeinträchtigung des Bestandes vermutlich vermieden.

Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die äußeren, flächenmäßig stark ins Gewicht fallenden Grünstrukturen bleiben erhalten. Demgegenüber entfallen die meisten der im inneren Bereich vorhandenen Freiflächen und Bäume. Der Eingriff kann durch die Neuplanung in großem Maße ausgeglichen werden. Ein verbleibendes Kompensationsdefizit wird durch Bepflanzungsmaßnahmen an dem neu gestalteten Weg parallel zur westlichen Plangebietsgrenze außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen.

Die neugeplanten Wegeverbindungen über verkehrsberuhigte Straßen, Grün- und Kinderspielflächen ermöglichen im Zusammenhang mit einer Anbindung an die o. g. Wegeführung im Westen eine deutlich verbesserte Erholungsnutzung. (s landschaftspflegerischer

Fachbeitrag zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 „Kiwittenberg/ Im Sande“ in Oberhausen-Alstaden)

10.6 Schutzgut Boden

Derzeitiger Umweltzustand und derzeitige Problemlage

In den Geltungsbereich des Planes ragt die Altlastverdachtsfläche D 14.10 hinein.

Sie wurde 1995 und 96 im Rahmen des „Wettbewerbsbereiches Alstaden“ untersucht. Die Auffüllungen haben Bauschuttcharakter. Die Gefährdungspfade Luft und Boden können sowohl in den Anschüttungen als auch im gewachsenen Boden als unauffällig bewertet werden.

Der für eine Bebauung vorgesehene Bereich wird derzeit durch eine Tennishalle und Tennisplätze eingenommen.

Der Tennenbelag, der als Untergrund für Bebauung und Hausgärten nicht geeignet ist, sowie die darunter befindlichen Auffüllungen mit Schlackenanteilen werden komplett abgeschoben und entsprechend der abfall- und bodenrechtlichen Bestimmungen entsorgt.

Die umgebenden begrünten Wälle bleiben unverändert erhalten, naturnahe Böden werden nicht beeinträchtigt.

Prognose bei Durchführung der Planung

Auf Grund der vorgelegten Gutachten über den Baugrund, die Hydrogeologie und eine Auskunft über bergbauliche Einwirkungen, bestehen keine Bedenken gegen eine Durchführung der Baumaßnahme. (Baugrundgutachten und hydrogeologisches Gutachten von OWS Ingenieurgeologen, Zum Wasserwerk 15, 48268 Greven, vom 31.01.2007, gutachterliche Stellungnahme zum Bergbau von OWS vom 09.07.2007).

Bei einer Verwendung des Bodenaushubs vor Ort wird sichergestellt, dass keine schädlichen Bodenveränderungen (gem. §4 BBodSchG) entstehen.

Einzelheiten werden ggf. im Rahmen des städtebaulichen Vertrages, bzw. der für den Lärmschutzwall erforderlichen Baugenehmigung geregelt.

Durch das Vorhaben sind keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

10.7 Schutzgut Wasser

Derzeitiger Zustand und Problemlage

Die natürlichen grundwasserführenden Böden im Plangebiet sind pleistozäne Sande und Kiessande aus den Ablagerungstätigkeiten von Rhein und Ruhr. Der Grundwasserspiegel liegt in einer Tiefe zwischen 26,3 / 27,2 m üNN und liegt dabei rund 3 bis 4 m unter der Geländeoberfläche (im Mittel bei 30,5 m. üNN). Die Grundwasserfließrichtung erfolgt in Richtung Norden. Die anstehenden Sande und Kiessande eignen sich für die Versickerung von Niederschlagswasser.

Oberflächengewässer befinden sich im Plangebiet oder in der näheren Umgebung nicht.

Prognose bei Durchführung der Planung

Da im heutigen Zustand große Flächen im Vorhabengebiet (Gebäude, Tennisplätze) keine natürliche Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone mehr zulassen ist die geplante Versickerung der Dachflächenwässer der Neubebauung über Rigolen positiv zu beurteilen. Auch die auf den Straßen anfallenden Niederschläge werden vor Ort versickert, so dass insgesamt keine merklichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten sind.

10.8 Schutzgut Klima/ Luft

Derzeitiger Zustand und derzeitige Problemlage

In der synthetischen Klimafunktionskarte der vom damaligen KVR, jetzt RVR, im Jahre 2003 durchgeführten Klimaaanalyse ist das Vorhabengebiet dem „Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete“ zuzuordnen. Die Bebauungsstrukturen und die Begrünung sind bioklimatisch positiv zu bewerten. Die Belastungen durch Emissionen infolge von Verkehr und Hausbrand sind sehr gering.

Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Neubebauung bleibt im Vorhabengebiet ein hoher Freiflächenanteil erhalten, wodurch sich die klimatische Situation vermutlich real nicht verändern wird. Die Belastungen durch Verkehrs- und Hausbrandemissionen wird geringfügig zunehmen,

10.9 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

Derzeitiger Zustand und Problemlage

Derzeitig ist das Vorhabengebiet an seinen Rändern bandartig von gehölzreichen Grünflächen – zum großen Teil als Bestockung von Erdwällen - umgeben und besitzt auch im Inneren parkartige Grünstrukturen (Rasenflächen mit Gehölzen und Bäumen). Darin sind die großflächigen Tennisplätze sowie die Halle eingebettet.

Prognose bei Durchführung der Planung

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich im Bereich der Neubebauung von einer parkartig eingewachsenen, aber auch großflächig vegetationslosen Sportanlage in eine locker bebaute und durchgrünte Wohnsiedlung verwandeln. Der Rahmen aus Grünstrukturen bleibt erhalten und wird mit denen der Wohnsiedlung vernetzt.

10.10 Kultur- und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Zustand und Problemlage

Eingetragene Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

Prognose bei Durchführung der Planung

Sollten während der Bauarbeiten entgegen der Erwartungen Bodendenkmale gefunden werden, sind diese gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz zu sichern und die Untere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

10.11 Wechselwirkungen

Wesentliche Wechselwirkungen zwischen den Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

10.12 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Durch den Rückgang der Nachfrage zur Ausübung des Tennissports ist keine sportliche Nutzung der Fläche mehr möglich. Die Nutzung wurde vor ca. 2 Jahren bereits aufgegeben mit der Folge, dass die Tennishalle verfällt und die Tennisplätze und Grünflächen verbrachen. Es würde sich hier langfristig eine Gehölzfläche entwickeln.

10.13 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen

Da durch die Baumaßnahme Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen, werden insgesamt folgende Maßnahmen festgesetzt: (Kap. 6, Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21)

10.14 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Verminderung der Folgen aus Versiegelung

Beseitigung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51 a (1) LWG NW (Landeswassergesetz NW) soll das auf den Dachflächen, den sonstigen befestigten Flächen (Stellplätze, Einfahrten, private Erschließungswege) sowie Straßen anfallende Niederschlagswasser z. B. über kiesgefüllte Rohr-Rigolenanlagen oder Mulden-Rigolen versickert werden. Beim Bau der Rigolen ist darauf zu achten, dass die Sohlen der Anlagen in die nicht bzw. schwach bindigen, gut durchlässigen Sande und Kiessande einbinden und unter Berücksichtigung des abgeschätzten maximalen Grundwasserstandes nicht tiefer als 28,2 m üNN liegen.

Erhaltung ökologisch bedeutsamer Grünflächen (Grünzüge)

Die jeweils parallel zur westlichen, östlichen und südlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Grünflächen einschließlich der dort vorhandenen bzw. geplanten Wallflächen, werden gemäß § 9 (1) 15 BauGB als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die östliche gleichzeitig gemäß § 9 (1) 20 BauGB als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen sind durch die Anwendung der allgemeinen Schutzmaßnahmen (s. Landschaftspflegerischer Begleitplan, Kap. 6.9.1) zu vermeiden. Auf nicht von Gehölzen bewachsenen Restflächen sind die im LBP unter Punkt 6.7 beschriebenen Maßnahmen vorgesehen.

Maßnahmen auf Privatgrundstücken

Anpflanzung von Schritthecken / Einfriedungen

Es wird empfohlen, durchgehende und je Straßenzug einheitliche, bis 1,20 m hohe Schritthecken als Grenzpflanzung der Gärten entlang öffentlich zugänglicher Flächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (s. Pflanzenliste 3).

Desweiteren sind gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW Einfriedungen nur als lebende freiwachsende oder geschnittene Hecke aus heimischen Arten zulässig. Begleitend zu Heckenpflanzungen sind Zäune bis 1,20 m Höhe zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen für Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,5 m ausgenommen.

Gestaltung von Vorgärten

Abgesehen von Zuwegungen und Zufahrten sind die Vorgartenflächen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Garagen und Carports sind in diesen Bereichen nicht zulässig.

Begrünung von Müllboxen und Carports und Garagendächern

Müllboxen und Carports sollen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW entsprechend der Pflanzenliste mit Hecken- oder Kletterpflanzen (s. Pflanzenliste 3/ 5) begrünt werden. Überdachte Einstellplätze werden mit extensiver Dachbegrünung angelegt.

Maßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen

Anpflanzung von Bäumen und Gestaltung des Straßenbegleitgrüns

Auf den im Maßnahmenplan vorgeschlagenen Standorten sollen gemäß § 9 (1) 25 a BauGB innerhalb der neugeplanten öffentlichen Verkehrsflächen 24 standortgerechte, in der Regel mittelkronige Laubbäume angepflanzt werden (s. Pflanzenliste 1). Maßgeblich ist die Gesamtzahl der Bäume, die Standorte können je nach Erfordernis noch variiert werden.

Zu verwenden sind 3 x v. Hochstämme mit Drahtballen und mindestens 18-20 cm Stammumfang in 1 m Höhe unter Beachtung der Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen. Die Bäume sind ausreichend zu verankern und dauerhaft zu erhalten.

Die mindestens 6 m² großen Baumscheiben sind als Straßenbegleitgrün mit Bodendeckern, niedrigen und sonstigen Gehölzen zu bepflanzen (s. Pflanzenlisten 2a, 2b, 4). Die Pflanzung ist ebenfalls dauerhaft zu erhalten und vor Verdichtung sowie Schadstoffeintrag zu schützen.

10.15 Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen

Neuanlage von Grünflächen

Die gemäß § 9 (1) 15 BauGB als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen mit Zweckbestimmung Park /Kinderspielplatz sind bei Neuanlage durch heimische Hecken, Einzelbäume und Baumgruppen zu gliedern. Es sollen insgesamt mindestens 12 mittelkronige Einzelbäume (Pflanzenliste 1) als Hochstämme, Stammumfang 18-20 cm gepflanzt werden. Die im Maßnahmenplan des LBP dargestellten Bestandsbäume sollten erhalten und Schäden durch Schutzmaßnahmen (s. LBP Kap. 6.9.1) vermieden werden. Mindestens 20 % der Grünfläche sind mit standortgerechten Gehölzen der in Pflanzenliste 1/2a angegebenen Arten zu bepflanzen. Zäune sind durch Hecken oder Kletterpflanzen zu begrünen (s. LBP, Pflanzenlisten 3/5) und Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Erhaltung und Ergänzung von Grünflächen

Die als gehölzreiche Grünzüge entlang der westlichen und der östlichen Gebietsgrenze vorhandenen Flächen sowie die parkartige Fläche im Süden werden gemäß § 9 (1) 15 BauGB als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Als Zweckbestimmung ist für die westliche und südliche Fläche „Park“ vorgesehen, da hier neben der Erhaltung des Gehölzbestandes jeweils eine öffentliche Zugänglichkeit mit Wegeverbindungen vorgesehen ist (mit Ausnahme der südlichen Fläche). Ein 3 m hohes Erdbauwerk (Wall/ Gabionen) sowie der vorhandene Folienteich werden in die südliche Fläche gestalterisch integriert.

Der ebenfalls gehölzreiche, aber nicht öffentlich zugängliche Grünzug auf dem Wall entlang der östlichen Gebietsgrenze soll gemäß § 9 (1) 15 BauGB als öffentliche Grünfläche und gleichzeitig gemäß § 9 (1) 20 BauGB als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden. Da hier auf Dauer keine Nutzung vorgesehen ist, sollte neben der Erhaltung des vorhandenen, teilweise aus exotischen Arten bestehenden Gehölzbestandes eine auf Dauer pflegeleichte, ökologisch hochwertige Ergänzung der nicht von Gehölzen bestockten Flächen am Wallfuß angestrebt werden.

20 % der offenen Bereiche sind mit lockeren Gruppen aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern (Pflanzenliste 2a, Qualität: verpflanzte Sträucher 60-100/ 100-150 cm) initial - mit Schwerpunkt der Begrünung der Grundstückseinfriedungen - zu bepflanzen und die gesamte Fläche weitgehend der selbständigen Entwicklung zu überlassen. Hierbei wäre nur das Mähen bzw. „auf-den-Stock-setzen“ der Gehölze im mehrjährigen Turnus sowie eine Entfernung von Gehölzaufwuchs in den offenen Bereichen erforderlich, um im Übergang zu den Gärten einen Gräser- und Krautsaum zu entwickeln. Eine Kontrolle und Pflege der vorhandenen Gehölze und Bäume im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht ist ebenfalls Bestandteil der notwendigen Pflegemaßnahmen.

Der Zugang erfolgt an der Westseite über abschließbare Tore, wo an drei geeigneten Stellen die geplante Erschließungsstraße angrenzt.

10.16 Ersatzmaßnahmen

Das in der Bilanzierung des Landschaftspflegerischen Begleitplans (s. Kap. 5, Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21) festgestellte Defizit von 6.403 Punkten ist im Plangebiet selbst nicht ausgleichbar. Daher sind Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle erforderlich. Dazu wurde bereits mit der Stadt Oberhausen abgestimmt, Bepflanzungsmaßnahmen entlang des neu gebauten Weges durchzuführen, der parallel zur westlichen Grenze außerhalb des Vorhabengebietes verläuft. Durch die Pflanzung von 14 hochstämmigen, mittelkronigen Laubbäumen ist das Defizit ausgleichbar. Die konkrete Festlegung der genauen Maßnahmen – die z.B. auch in Form von Strauchpflanzungen erfolgen könnten – wird im weiteren Verfahren mit der Stadt Oberhausen abgestimmt und im Durchführungsvertrag abschließend geregelt.

10.17 Schutzmaßnahmen

Schutz von Einzelbäumen und Gehölzen

Die im Konflikt- und Maßnahmenplan des LBP dargestellten Einzelbäume und Grünflächen sollten auf Dauer erhalten werden. Dazu sind die Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege und Baumsanierung (ZTV-Baumpflege) sowie der DIN 18 920 anzuwenden. Einzelbäume müssen z. B. durch eine Stammverbretterung geschützt werden, für flächenhafte Schutzmaßnahmen kommen Absperrungen in Form von Bauzäunen in Frage.

Bei notwendiger oder freiwilliger Erhaltung müssen Erdarbeiten im Kronentraufbereich und alle mechanische Beschädigungen durch Baumaschinen vermieden werden. Verdichtungen des Wurzelraums durch Befahren, zeitweise Material- oder Bodenlagerung und Einschüttungen sowie Abgrabungen müssen unterbleiben. Werden im Zuge der Baumaßnahmen Baumwurzeln mit einem Durchmesser über 5 cm verletzt oder durchtrennt, sind die Schnittstellen z.B. mit Baumwachs ordnungsgemäß zu versorgen.

Bodenschutz

Boden ist nicht vermehrbar. Außerdem enthält er ein zur späteren Wiederbegrünung wichtiges Genpotential. Daher ist vor Durchführung der Baumaßnahmen der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden zu sichern. Er ist sachgemäß zu lagern und am Leben zu erhalten, ohne dass Fäulnisprozesse einsetzen. Für alle Bodenarbeiten gilt die DIN 18 915. Verdrängter Boden muss bei Feststellung einer Kontamination ordnungsgemäß entsorgt werden. Das Ein- oder Aufbringen von Bauschutt oder verunreinigtem Boden ist untersagt.

Hinsichtlich nie auszuschließender Kampfmittelbefunde sind die Bauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen und bei Funden der Kampfmittelräumdienst und das Ordnungsamt der Stadt Oberhausen zu benachrichtigen.

Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) vom 9.5.2000 ergeben, sind zu beachten.

Schutz von Bodendenkmälern

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Oberhausen als Unterer Denkmalbehörde und/ oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten,

Gelderner Str. 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. § 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sind die ausführenden Baufirmen darauf hinzuweisen.

10.18 Geprüfte Alternativen

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde aufgrund eines städtebaulichen Entwurfes in Zusammenarbeit zwischen dem Investor und der Stadt Oberhausen entwickelt.

Vorher, außerhalb der durch das BauGB festgelegten Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit, wurden die an das Plangebiet angrenzenden Eigentümer an der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes in einem Workshop beteiligt.

Hierzu sind folgende Rahmenbedingungen formuliert und mit den Anwesenden erörtert worden:

- Erhalt von Grünflächen,
- Lärmschutz,
- Verkehrsanbindung,
- Wegebeziehungen

Es bestand die Möglichkeit alternative Planungsziele zu entwickeln und zu diskutieren.

Unter Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen sind von den Teilnehmern Wünsche und zu berücksichtigende Kriterien benannt worden, die anschließend in die Planung eingeflossen sind. Es wurde ein städtebaulicher Ansatz entwickelt, der Grundlage der planungsrechtlichen Umsetzung ist.

Ziel der Stadt Oberhausen im Rahmen des Verfahrens ist die Entwicklung einer maßstäblich an das Umfeld angepassten Bebauung unter Beibehaltung der vorhandenen Grünstrukturen im Randbereich (Wallanlagen). Der Erhalt der südlich angrenzenden Freifläche wird in einem angrenzenden Plan festgesetzt.

10.19 Methoden und Verfahren der Umweltprüfung

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ermittelt, was für eine sachgerechte Planungsentscheidung und insbesondere für die Abwägung über zu berücksichtigende Belange erforderlich ist. Damit ist auch die Ermittlungstiefe definiert. Um Doppelarbeit zu vermeiden, wurden Erkenntnisse, die im Zusammenhang mit anderen Vorhaben bereits ermittelt wurden, verwendet.

Es kann vorausgesetzt werden, dass die im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes ausgewerteten Gutachten unter Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Richtlinien und Normen erarbeitet worden sind.

Es haben sich keine Probleme bei der Erstellung des Umweltberichtes ergeben.

Als Informationsquellen wurden insbesondere das schalltechnische Prognosegutachten sowie der landschaftspflegerische Begleitplan ausgewertet.

10.20 Monitoring

Bezüglich erheblicher, unvorhersehbarer Umweltauswirkungen, die in Folge der Durchführung der Planung eintreten können, ist gemäß § 4 c BauGB eine Überwachung durchzuführen. Im vorliegenden Plan ist hierzu bezüglich des Immissionsschutzes vor allem auf die Verpflichtung der Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB, nach Abschluss des Bauleit-

planverfahrens im Rahmen ihrer bestehenden Überwachungssysteme, die Gemeinde zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat, hinzuweisen.

Die Belastung des Bodens und die Lärmsituation werden im Rahmen zukünftig zu erteilender Baugenehmigungen beobachtet werden.

Die festgesetzten Schutz-, Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen werden im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes z. B. durch Abnahmen zumindest einmalig und stichprobenartig gemäß den Zuständigkeiten innerhalb der Stadtverwaltung auf Vollzug überprüft. Die geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme z. B. in Form der Anpflanzung von Bäumen wird im Rahmen der Abnahme durch die Stadt Oberhausen kontrolliert.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beabsichtigt auf einer Fläche, die nicht mehr als Tennis-Sportanlage genutzt wird, eine dem Umfeld entsprechende Ausweisung als Wohngebiet festzusetzen.

Die an den Grenzen vorhandenen gehölzreichen Grünflächen werden weitgehend erhalten. Die verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft können durch miteinander vernetzte Grünstrukturen (öffentliche Grünflächen, Gärten, Straßenbegleitgrün) überwiegend im Plangebiet selbst kompensiert werden. Das restliche Defizit wird eingriffsnah voraussichtlich durch die Begrünung eines neugebauten Weges westlich des Vorhabengebietes ausgeglichen. Das vormals nicht öffentlich zugängliche BABCOCK-Gelände wird unter Einbeziehung der öffentlichen Grünflächen (u. a. neugeplanter Kinderspielplatz) in das vorhandene Wegekonzept der umliegenden Flächen integriert.

Das Vorhabengebiet ist durch Lärm von der Autobahn A 3 vorbelastet.

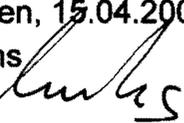
Zur Abschirmung gegenüber der im Süden verbleibenden Tennis-Anlage wird entsprechend den Ergebnissen eines schalltechnischen Gutachtens aktiver Lärmschutz in Form der Errichtung einer 3 m hohen, begrünten Erdwall-/Wand-Konstruktion errichtet.

aufgestellt:

atelier stadt & haus

Essen, 15.04.2008

Muhs



Diese Begründung (einschl. Umweltbericht) hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316), in der Zeit vom 24.01.2008 bis 25.02.2008 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 26.02.2008

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'T. Herz', is written over the right side of the official seal.

Bereichsleiter - Stadtplanung -

Diese dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21, gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl., I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl., I, S. 3316) beigefügte Begründung (einschl. Umweltbericht) in der Fassung der Fortschreibung vom 15.04.2008 ist vom Rat der Stadt am 26.05.2008 beschlossen worden.

Oberhausen, 06.06.2008

Der Oberbürgermeister


Wehling