

# **STADT OBERHAUSEN**

**Bebauungsplan Nr. 582  
„Wacholderweg / Ginsterweg / Dirlingsweg“**

in

**Osterfeld**

**BEGRÜNDUNG**  
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

*in der Fassung der Fortschreibung vom 09.03.2010*

<b>A</b>	<b><u>Allgemeines</u></b>	<b>4</b>
	1. Lage des Plangebiets, Geltungsbereich	4
	2. Städtebauliche Situation	4
	3. Planungsanlass und Hauptplanungsziele	5
	4. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB	5
	5. Verfahrensablauf	6
<b>B</b>	<b><u>Planerische Grundlagen</u></b>	<b>7</b>
	1. Ziele der Raumordnung	7
	2. Flächennutzungsplan (FNP) / Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	7
	3. Stadtentwicklungskonzept (STEK)	8
	4. Landschaftsplan	8
	5. Derzeitige planungsrechtliche Situation	8
<b>C</b>	<b><u>Bebauungsplanfestsetzungen</u></b>	<b>8</b>
	1. Plankonzept	8
	2. Art und Maß der baulichen Nutzung	9
	3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
	4. Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen	10
	5. Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	10
	6. Private Grünflächen	11
	7. Öffentliche Grünfläche	11
	8. Flächen für Versorgungsanlagen	11
	9. Gestalterische Festsetzungen	11
<b>D</b>	<b><u>Umweltverträglichkeit</u></b>	<b>13</b>
	1. Allgemeines	13
	2. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	14
	3. Planungsrelevante Arten	14
	4. Kompensationsmaßnahmen	14
	5. Boden	15

6.	Altlasten	16
7.	Belange des Immissionsschutzes	16
<b>E</b>	<b><u>Wasserwirtschaftliche Belange</u></b>	<b>18</b>
<b>F</b>	<b><u>Kennzeichnungen und Hinweise</u></b>	<b>19</b>
1.	Kennzeichnung	19
2.	Hinweise	19
<b>G</b>	<b><u>Abwägung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB</u></b>	<b>20</b>
<b>H</b>	<b><u>Bodenordnung</u></b>	<b>20</b>
<b>I</b>	<b><u>Familienfreundlichkeit</u></b>	<b>20</b>
<b>J</b>	<b><u>Nachhaltigkeit der Planung</u></b>	<b>20</b>
<b>K</b>	<b><u>Kosten</u></b>	<b>21</b>
<b>L</b>	<b><u>Flächenbilanz</u></b>	<b>21</b>

## **A Allgemeines**

### **1. Lage des Plangebietes, Geltungsbereich**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich weitgehend im Stadtteil Osterfeld in einem Bereich zwischen Dorstener Straße, Elpenbachstraße, Herzogstraße und Fürstenstraße.

Da für die Grundstücke Dorstener Straße 319 - 363 und die Eckgrundstücke Elpenbachstraße / Dirlingsweg im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kein weiterer Regelungsbedarf bestand, ist das bisherige Verfahrensgebiet gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 19.06.2006 entsprechend verkleinert worden.

Aufgrund des notwendigen Stellplatznachweises für die Siedlung wurde im südwestlichen Bereich das Plangebiet geringfügig erweitert.

Das Plangebiet liegt im Wesentlichen in der Gemarkung Osterfeld, Flur 8, und wird im Einzelnen wie folgt umgrenzt:

Südwestliche Seite der Elpenbachstraße; nordwestliche und südwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 243; abknickend zur südwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 244; südwestliche und südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 244; südwestliche Seite der Elpenbachstraße bis zum Schnitt mit einer Parallelen von 10 m zur nordwestlichen Seite des Gebäudes Dorstener Straße 361 – 363; Parallele von 10 m zur nordwestlichen Seite des Gebäudes Dorstener Straße 361 – 363 bis zur Verlängerung der südwestlichen Seite des Gebäudes Dorstener Straße 361; Parallelen durch die südwestliche Seite des Gebäudes Dorstener Straße 361 bzw. nordöstliche Seite des Gebäudes Dorstener Straße 359 bis zum Schnitt mit der ~~südöstlichen~~ *nordwestlichen*\* Grenze des Flurstücks Nr. 309; Parallelen von 10 m zu den nordwestlichen Seiten der Gebäude Dorstener Straße 345 – 359 bis zur Verlängerung der südwestlichen Seite des Gebäudes Dorstener Straße 345; Parallelen durch die südwestliche Seite des Gebäudes Dorstener Straße 345 bzw. nordöstliche Seite des Gebäudes Dorstener Straße 343 bis zum Schnitt mit der ~~südöstlichen~~ *nordwestlichen*\* Grenze des Flurstücks Nr. 309; Parallelen von 10 m zu den nordwestlichen Seiten der Gebäude Dorstener Straße 319 – 343; südwestliche bzw. westliche Grenzen des Flurstücks Nr. 235 bis zum nordöstlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 153, Gemarkung Sterkrade, Flur 15; nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 153, Gemarkung Sterkrade, Flur 15, bis zum Schnitt mit einer Parallelen von 6 m zur westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 235; Parallele von 6 m zur westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 235 bis zum Schnitt mit der Verlängerung der nördlichen Seite des Gebäudes Fürstenstraße 92; nördliche Seite des Gebäudes einschließlich Verlängerungen bis zur südöstlichen Seite der Fürstenstraße; südöstliche Seite der Fürstenstraße und Herzogstraße. *\* geändert am 27.04.2010*

### **2. Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet umfasst eine Werkssiedlung aus der Mitte des 20. Jahrhunderts. Die Siedlung weist folgende baustrukturelle Merkmale auf:

- hauptsächlich zweigeschossige Zeilenbebauung im Reihenhaustyp mit einem symmetrischen 40°-geneigten Satteldach;
- sehr kleine Wohnungen mit ca. 50 - 55 m<sup>2</sup>;
- grüne Vorgartenzonen;
- hoher Grün- und Freiflächenanteil der Siedlung mit guter Gebrauchsfähigkeit der Grünflächen (Mietergärten);
- Wirtschaftswege im rückwärtigen Bereich mit halböffentlichen Zonen;
- modernisierungsbedürftiger Zustand.

Das Plangebiet wird durch die Dorstener Straße bzw. die Steinstraße / Fürstenstraße und Elpenbachstraße / Herzogstraße sehr gut erschlossen. Über die Dorstener Straße sind in nordwestlicher Richtung die Anschlussstelle Oberhausen-Königshardt der Bundesautobahn 2 und in südöstlicher Richtung die Anschlussstelle Oberhausen-Sterkrade der Bundesautobahn 516 in relativ kurzer Entfernung erreichbar.

Über die Linien SB 92, 951 und 979 ist das Plangebiet gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Haltestellen befinden sich an der Sperberstraße, Greifswalder Straße, Elpenbachstraße und an der Dorstener Straße.

### **3. Planungsanlass und Hauptplanungsziele**

Individuelle Mietermaßnahmen haben bereits jetzt in Teilbereichen des Plangebietes zu erkennbaren Veränderungen der Siedlungsstruktur in den Freibereichen geführt (Anbauten an den Althäusern, Errichtung von Gartenhäusern und Schuppen), mit der Folge, dass die Wirtschaftswege im rückwärtigen Bereich der Gebäude nicht mehr an allen Stellen durchgängig begehbar sind. Das Siedlungsbild ist durch private Maßnahmen wie Versiegelung/Möblierung der Vorgartenflächen, Anbau von Haustürvordächern und Anstriche teilweise verändert.

Die zunehmende Nutzung der Vorgartenbereiche und des öffentlichen Straßenraumes durch den privaten ruhenden Verkehr ist erkennbar.

Die Siedlung ist derzeit vollständig im Besitz einer Wohnungsgesellschaft. Es ist vorgesehen die Wohneinheiten an interessierte Mieter zu veräußern. Erfahrungsgemäß sind mit jeder Privatisierung Veränderungsabsichten der neuen Eigentümer zu erwarten.

Ziel ist es das klassische Siedlungsbild mit den Grün- und Freiflächenbeständen als Gesamtheit auch nach der bevorstehenden Privatisierung zu wahren und gleichzeitig planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die gewisse Maßnahmen, bedingt durch geänderte Wohnbedürfnisse, erlauben. Durch Festsetzung von ~~Wohnbauflächen~~ *allgemeinen Wohngebieten* sollen der vorhandene Wohnungsbestand gesichert und kleinmaßstäbliche Erweiterungen für Wohnungsumbaumaßnahmen geregelt werden. Zur Vermeidung einer Stellplatzunterversorgung setzt der Bebauungsplan zusätzliche Flächen für den ruhenden Verkehr in solchen Bereichen fest, wo die Anlage von Garagen und Stellplätzen mit verhältnismäßig geringem Erschließungsaufwand und relativ geringer schädlicher Auswirkung auf das Siedlungsbild möglich ist.

### **4. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB**

Gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Angesichts der Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 582 ist dies zweifellos gegeben. Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich Oberhausen-Osterfeld. Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Mit dem Bebauungsplan Nr. 582 sollen das klassische Siedlungsbild mit den Grün- und Freiflächenbeständen als Gesamtheit auch nach der bevorstehenden Privatisierung gewahrt, der vorhandene Wohnungsbestand gesichert und kleinmaßstäbliche Erweiterungen für Wohnungsumbaumaßnahmen geregelt werden. Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Plangebiet Wohnbaufläche dar.

Als Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens werden auch Grenzwerte für die Festsetzung von Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO genannt: 20.000 qm bzw. 70.000 qm unter der Bedingung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Die im Plangebiet festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 26.000 qm.

Die Vorprüfung der Umweltauswirkungen (unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien) und zur Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB hat ergeben, dass erhebliche Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, nicht zu erwarten sind.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen. Dies ist hier nicht der Fall (siehe auch Kapitel D 1).

Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ohne Umweltprüfung ist somit möglich.

Im beschleunigten Verfahren kann u. a. von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen werden. Hiervon wird im vorliegenden Verfahren Gebrauch gemacht. Die gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB vorgesehene Unterrichtung der Öffentlichkeit und Möglichkeit zur Äußerung erfolgte bereits im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 24.03. - 07.04.2009 (siehe auch nachfolgendes Kapitel A 5).

Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Oberhausen wird durch die geplanten Änderungen nicht beeinträchtigt.

## **5. Verfahrensablauf**

Der Rat der Stadt hat am 19.06.2006 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 582 - Wacholderweg / Ginsterweg / Dirlingsweg - gefasst.

Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte am 17.07.2006.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB in der Neufassung vom 23.09.2004 und nach den "Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 hat der städtebauliche Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 582 - Wacholderweg / Ginsterweg / Dirlingsweg -

- in der Zeit vom 24.03.2009 - 07.04.2009 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung der Planung);
- am 01.04.2009 hat die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) stattgefunden.

Im Rahmen der Bürgerversammlung wurden insbesondere folgende Themen diskutiert:

- Verschattung durch Terrassensichtschutz;
- Umsetzung der Wirtschaftswege;
- Zulässigkeit von Klinkerfassaden;
- Ausdehnung der Verkehrsflächen zur Schaffung von Parkraum;
- Zu geringer Wohnflächengewinn durch Anbau und Dachgeschossausbau;
- Abwasserkanal verläuft unter den Terrassen bzw. geplanten Anbauten;
- Eindringendes Wasser in die Keller durch marode Abwasserkanäle;
- Stellplatzsituation Ginsterweg 18 (rollstuhlbenutzender Anwohner);
- Verkehrsbelastung, Gefährdung der Bewohner.

Gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 24.03.2009 bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden. *Siehe Fortschreibung der Begründung vom 09.03.2010 (Seite 26).*

Weitere Verfahrensschritte sind:

- ~~— Einverständnis des Rates mit dem Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs;~~
- ~~— Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;~~
- ~~— Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;~~  
*Siehe Fortschreibung der Begründung vom 09.03.2010 (Seite 26)*
- Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);
- Rechtskraft des Bebauungsplanes durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

## **B Planerische Grundlagen**

### **1. Ziele der Raumordnung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aus den Zielen der Raumordnung, niedergelegt u.a. im Landesentwicklungsprogramm und in den Landesentwicklungsplänen, wird eine grundsätzliche Übereinstimmung mit den Zielen des Bebauungsplans Nr. 582 -Wacholderweg / Ginsterweg / Dirlingsweg- hergeleitet.

Im Landesentwicklungsprogramm in der Fassung vom 05.10.1989 werden unter § 20 Abs. 2 – Siedlungsraum und Freiraum – und unter § 24 Abs. 5 – Städtebau und Wohnungswesen – Forderungen zur bedarfsgerechten und umweltverträglichen Siedlungsstruktur gestellt. Auch der Landesentwicklungsplan (LEP) vom 11.05.1995 enthält unter Abschnitt C.I.2 u.a. raumordnerische Ziele zur ausreichenden Darstellung bzw. Festsetzung von Wohnsiedlungsbereichen in der kommunalen Bauleitplanung unter Beachtung der vorrangigen Arrondierung vorhandener Wohnstandorte bzw. des Vorrangs der Innen- vor einer Außenentwicklung. Die Hauptplanungsziele des Bebauungsplans Nr. 582 - Wacholderweg / Ginsterweg / Dirlingsweg - entsprechen diesen Vorgaben.

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP) vom 15.12.1999 stellt für das Plangebiet „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dar. In den Allgemeinen Siedlungsbereichen sind im Rahmen der Bauleitplanung unter anderem vorrangig Wohnbereiche zu sichern und die Funktionsmischung zu stärken. Des Weiteren sollen im Rahmen der Bauleitplanung den allgemeinen Siedlungsbereichen wohnungsnah Freiflächen zugeordnet werden.

Der Bebauungsplan stimmt mit der überregionalen Planung überein bzw. ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

### **2. Flächennutzungsplan / Regionaler Flächennutzungsplan**

#### Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen vom 10.05.1983 stellt für das Plangebiet weitgehend Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan Nr. 582 ist im Sinne des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen machen nur einen geringen Teil der gesamten Plangebietsfläche aus. Diese Flächen sind außerdem in unmittelbarem Zusammenhang mit der Wohnbebauung zu sehen (Hausgärten u.a.). Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans ist dadurch nicht infrage gestellt.

## Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Die Stadt Oberhausen hat sich mit den Städten Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne und Mülheim an der Ruhr zu einer Planungsgemeinschaft „Städteregion Ruhr“ zusammengeschlossen. Die Planungsgemeinschaft hat einen Regionalen Flächennutzungsplan gemäß § 25 Landesplanungsgesetz LPlG (Entwurf von März 2009) erarbeitet, der als integraler Bestandteil des Regionalplans aufzustellen ist und zugleich die Funktion eines Regionalplans und eines gemeinsamen Flächennutzungsplan gemäß § 204 BauGB übernimmt.

Der Offenlagebeschluss für den RFNP wurde in Oberhausen am 08.09.2008 gefasst. Die Offenlage hat in allen beteiligten Städten im Zeitraum vom 20.10.2008 bis 22.12.2008 stattgefunden. Der abschließende Beschluss ist in Oberhausen durch den Rat der Stadt am 11.05.2009 gefasst worden. ~~Eine Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde steht noch aus.~~ *Siehe Fortschreibung der Begründung vom 09.03.2010 (Seite 26).*

Der RFNP enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 582 folgende Darstellungen (Bauleitplanung/Regionalplanung):

- Wohnbaufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)

Der Bebauungsplan Nr. 582 befindet sich in Übereinstimmung mit dem RFNP.

### **3. Stadtentwicklungskonzept**

Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen als informelle Planung beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan „Flächennutzung“ als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 582 stimmt somit mit den Darstellungen des STEK 2020 überein.

### **4. Landschaftsplan**

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen.

### **5. Derzeitige planungsrechtliche Situation**

Für das Bebauungsplangebiet liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne aus früherer Zeit vor.

Gegenwärtige Grundlage für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Bebauungsplanbereichs ist daher der § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

## **C Bebauungsplanfestsetzungen**

### **1. Planungskonzept**

Das dem Bebauungsplan Nr. 582 zugrunde liegende städtebauliche Konzept entspricht weitgehend der vorhandenen Siedlungsanlage. Die gegenwärtige Verteilung von Bauflächen, das Verhältnis von bebaubaren Flächen und Freiflächen und die Versorgung mit öffentlichen und privaten Erschließungsflächen wird als weitgehend erhaltenswert eingestuft und entsprechend dem heutigen Bestand in den Bebauungsplan übernommen.

Private Wirtschaftswege mit Anbindungen an das öffentliche Straßennetz und an private Hauszuwegungen gewährleisten die rückwärtige Erschließung der Grundstücke und insgesamt die fußläufige Durchlässigkeit des Quartiers.

Ergänzende Bauflächen für Anbauten, Stellplätze und Garagen unter Berücksichtigung der vorhandenen Bau- und Freiflächenstrukturen ermöglichen die Verbesserung der strukturellen Nachteile der Bausubstanz und die Verbesserung der Situation des privaten ruhenden Verkehrs.

## **2. Art und Maß der baulichen Nutzung**

### **Allgemeines Wohngebiet**

Es ist nicht beabsichtigt, im Plangebiet ergänzende Versorgungs- und Dienstleistungsangebote in größerem Umfang zu etablieren; allerdings sollen derartige Nutzungen planungsrechtlich auch nicht ausgeschlossen werden. Die Baugebiete werden deshalb gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete ist außerdem aufgrund der innerstädtischen Lage und der Nähe zur Hauptverkehrsstraße angemessen.

Um im Plangebiet eine vorwiegende Wohnnutzung sicherzustellen und um insbesondere zusätzliche Verkehrsbelastungen zu vermeiden, sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (siehe textliche Festsetzung A 1).

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB wie beispielsweise die zulässige Geschossigkeit, Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ) und Gebäudehöhen werden in Anlehnung an den vorhandenen Bestand im Bebauungsplan festgesetzt, um eine möglichst homogene Siedlungsstruktur zu bewahren.

Die GRZ beträgt 0,4 und die GFZ 0,8. Es werden zwei Vollgeschosse für den Gebäudebestand und ein Vollgeschoss für die Anbauten festgesetzt.

### **Höhe der baulichen Anlagen (siehe textliche Festsetzungen A 2 und A 3)**

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFE) ist in der Planzeichnung für jede Hausgruppe als Höhe OKFE in Metern über Normalnull festgesetzt. Im Bereich der rückwärtigen Baufenster (Anbauten) darf die Oberkante des Fertigfußbodens die in der Planzeichnung festgeschriebene Höhe OKFE um maximal 0,2 Meter unterschreiten.

Die vorhandenen Trauf- und Firshöhen der Bestandsgebäude sind zwingend beizubehalten.

Für die rückwärtigen Anbauten wird die Höhe der Oberkante (Attika) zwingend auf das Maß von 3,00 m über Bezugsebene festgesetzt.

Bezugsebene bei der Ermittlung der Anbauhöhen ist die in der Planzeichnung für die betreffende Hausgruppe festgesetzte OKFE-Höhe.

### **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

#### **Bauweise**

Die Bauweise wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur als geschlossen festgelegt.

#### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO im Bebauungsplan durch Baugrenzen entsprechend der Größe des Baubestandes zuzüglich der Größe der Anbauten zur Erweiterung der Bestandsgebäude festgesetzt.

Dachüberstände sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 0,5 m zulässig (siehe textliche Festsetzung A 4).

### **4. Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen**

Zusätzliche Flächen für den ruhenden Verkehr erweitern die bestehende Gemeinschaftsgaragenanlage an der Fürstenstraße und schaffen an der Herzogstraße bzw. an der Dorstener Straße eine bzw. zwei neue Gemeinschaftsanlagen für Garagen und/oder Stellplätze.

Garagen, Carports und Stellplätze sind im Plangebiet unter der Prämisse eines geringen Erschließungsaufwandes und einer geringen Auswirkung auf das Siedlungsbild nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen müssen in den Bereichen, in denen die Voraussetzungen vorliegen, zu der dem Garagator gegenüberliegenden Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von 5 m einhalten, so dass dort zum einen die Vorgartenzonen von einer Überbauung freigehalten werden und zum anderen ein zweiter Stellplatz auf dem Grundstück nachweisbar ist (siehe textliche Festsetzung B 1).

Der Nachweis privater Stellplätze bzw. Garagen erfolgt mit einem Stellplatzschlüssel von 1:1.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist durch die textliche Festsetzung B 2 geregelt (max. Breite = Breite der Bestandswohngebäude; Bautiefe 4,0 m von der hinteren Grundstücksgrenze). Die Begrenzung der Zulässigkeit von Nebenanlagen verfolgt das Ziel, die in der Örtlichkeit vorhandenen Strukturen der privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. des Freiraums zu bewahren.

### **5. Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

#### **Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird über die Dorstener Straße bzw. die Steinstraße / Fürstenstraße und Elpenbachstraße / Herzogstraße erschlossen.

Die festgesetzten Straßenbegrenzungslinien im Bebauungsplan Nr. 582 orientieren sich an dem Ausbauzustand der Straßen.

Parkplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen werden in ausreichendem Maße angeboten.

#### **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Neben Erhalt und Sicherung der öffentlichen Verkehrsflächen sollen mit dem Bebauungsplan auch zusätzliche Flächen für den ruhenden Verkehr geschaffen werden (siehe auch Kapitel C 4). Die Zuwegungen zu den ausgewiesenen Gemeinschaftsanlagen (Stellplätze /

Garagen) an der Fürstenstraße, Herzogstraße und Dorstener Straße werden über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger gesichert.

Des Weiteren ist im Zuge der Grundstücksveräußerungen die Realisierung von privaten Wirtschaftswegen überwiegend entlang der hinteren Hausgärten beabsichtigt. Auch ist in Anlehnung an die heute vorhandene Ost-West-Fußwegeverbindung im Süden des Plangebiets eine attraktive Durchquerungsmöglichkeit des Plangebiets für die *Allgemeinheit Anlieger* zu sichern. Da die Lage der zukünftigen Wege u.a. abhängig von der Umsetzung vorhandener Gartenhäuser und Schuppen ist, können sie zurzeit noch nicht genau festgesetzt werden. Der derzeitige Eigentümer wird aber im Rahmen eines vor Satzungsbeschluss zu schließenden städtebaulichen Vertrages verpflichtet, in Abstimmung mit der Stadt Oberhausen entsprechende Gehrechte im Grundbuch eintragen zu lassen.

## **6. Private Grünflächen**

Im Südwesten des Geltungsbereichs hinter den Häusern Dorstener Straße Nr. 319-335 und im Südosten des Geltungsbereichs hinter den Häusern Dorstener Straße Nr. 349-353 werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung -Hausgärten- festgesetzt. Auf *der den erstgenannten* Flächen sind Heckenpflanzungen als Bestandteil der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Gehölze und Rasenflächen sind zu erhalten (siehe textliche Festsetzungen D 1 und 4).

## **7. Öffentliche Grünfläche**

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche im Bereich des Wendehammers am Wacholderweg hat die Funktion eines Schutz- und Trenngrüns zwischen Gehweg mit Hauszugängen und öffentlichem Straßenraum mit angrenzenden privaten Stellplätzen.

## **8. Flächen für Versorgungsanlagen**

Im Plangebiet werden an der Elpenbachstraße (Einmündungsbereich in die Dorstener Straße) eine und im Dirlingsweg (nordwestlicher Straßenrand) zwei Flächen für Versorgungsanlagen (Gas, Elektrizität) festgesetzt und die Nutzungsrechte durch Dienstbarkeit zugunsten der Energieversorgung Oberhausen AG gesichert.

## **9. Gestalterische Festsetzungen**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden durch örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW ergänzt. Ziel der Festsetzungen ist, die den Siedlungsbau der 50er Jahre prägenden Strukturen auch künftig zu erhalten und das äußere Erscheinungsbild in einer gewissen Einheitlichkeit zu bestimmen.

Aus den örtlichen Gegebenheiten leiten sich folgende Festsetzungen im Bebauungsplan ab:

### **1. Dachformen (siehe textliche Festsetzung C 1)**

Für die Hauptbaukörper sind nur symmetrische Satteldächer zulässig. Die bestehenden Trauf- und Firsthöhen sind dabei zwingend beizubehalten. Für die rückwärtigen, eingeschossigen Anbauten sowie für Garagen und Carports sind nur flach geneigte Dächer bis 10° oder Flachdächer zulässig.

### **2. Dacheindeckung (siehe textliche Festsetzung C 2)**

Die Satteldächer sind mit unglasierten, nicht glänzenden Dacheindeckungen in der Farbe rotbraun auszubilden. Eine einheitlich abgestimmte Materialwahl und Farbgebung je Hausgruppe ist im Interesse einer homogenen Dachlandschaft und eines einheitlichen Erscheinungsbildes der Siedlung notwendig.

### 3. Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte (siehe textliche Festsetzungen C 3 und C 4)

Zur Belichtung des Dachraumes sind Dachflächenfenster und Dachgauben zulässig; Dachgauben jedoch nur auf der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Gebäudeseite. Die gesamte Breite aller Dachflächenfenster / Dachgauben in der Dachfläche einer Hauseinheit darf insgesamt maximal 1/2 der Seite des Daches betragen, auf der die Dachflächenfenster / Dachgauben liegen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Der Aufbau von solaren Warmwasser- und Photovoltaikanlagen auf die Dachflächen ist zulässig, um damit einen Beitrag zum Klimaschutz zu ermöglichen.

Zur Gewährleistung einer homogenen Dachlandschaft, ist die Montage von Satellitenantennen zum TV-Empfang nur auf der Gartenseite, d.h. auf der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite, möglich.

### 4. Außenwände der Hauptgebäude(siehe textliche Festsetzung C 5)

Als Außenwandbekleidung sind geputzte Wandflächen vorgeschrieben. Als Farbe des Putzes bzw. Anstriches sind wahlweise die Farbtöne 1013, 1014, 1015 aus dem RAL-Design Farbbregister zulässig. Die äußere Farbgestaltung der Hauptgebäude ist hausgruppenweise innerhalb der festgelegten Farbvorgaben einheitlich vorzunehmen.

Putzfaschen an Haustüren und Fenstern sind zu erhalten und in jeweils helleren Farbtönen des Putzes bzw. Anstriches auszuführen.

Bei Modernisierung der Gebäude ist das Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems mit Putzflächenstruktur möglich und hausgruppenweise einheitlich vorzunehmen.

### 5. Fenster- und Türöffnungen (siehe textliche Festsetzungen C 6-8)

Fenster- sowie Türformate und ihre Anordnung sind zu erhalten. Die Verkleinerung oder Vergrößerung von Öffnungen zur Straßenseite hin ist nicht zulässig. Ausnahmen sind nur auf der Hauptgartenseite zulässig. Die Herstellung neuer Türöffnungen ist nur auf der Hauptgartenseite erlaubt.

Fensterrahmen und Türen sind mit weißer Oberfläche auszuführen. Der Einbau von Rollläden ist zulässig. Die Rollladenkästen müssen gestalterisch und farblich mit dem Fenster ein Element bilden.

Im Haustürbereich ist die Montage von Vordächern in Form von Glasdächern möglich.

### 6. Anbauten (siehe textliche Festsetzungen C 9-11)

Eingeschossige Anbauten sind in den entsprechend gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen als geputzte Wandflächen entsprechend dem Hauptgebäude ausgeführt werden. Sie sollen sich dadurch dem Hauptgebäude in Form und Maßstäblichkeit unterordnen. Als Putz- bzw. Anstrichfarben sind wahlweise die Farbtöne 1013, 1014, 1015 aus dem RAL-Design Farbbregister zulässig.

Da zu jedem Zeitpunkt allen Eigentümern der Anbau ermöglicht werden muss, sind Fenster in den Anbauten nur dort möglich, wo keine Anbaumöglichkeit eines Nachbargebäudes besteht.

Die Terrassennutzung auf den Dachflächen der Anbauten ist nicht zulässig.

## 7. Garagen / überdachte Stellplätze (siehe textliche Festsetzungen C 12+13)

Gemeinschaftsgaragen sind mit Putzfassaden auszuführen. Als Putz- bzw. Anstrichfarben sind wahlweise die Farbtöne 1013, 1014, 1015 aus dem RAL-Design Farbregister zulässig.

Einzelgaragen (freistehend bzw. als Anbau der Hauptgebäude) sind mit Putzfassaden auszuführen und der äußeren Farbgestaltung der Hauptgebäude anzupassen.

Als Dachform für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) wird das Flachdach festgesetzt.

## 8. Einfriedungen (siehe textliche Festsetzung C 14)

Auf der das Grundstück erschließenden Seite (Vorgarten) sind Einfriedungen nur als pflanzliche Elemente (Hecke) heimischer und standortgerechter Arten (siehe als Anlage beigefügte Auswahlliste) bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.

Einfriedungen an den hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen (bis zu den jeweiligen Gebäudevorderkanten) sind durch Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen, Stahlgitter- oder Holzzäunen bis zu einer Höhe von max. 1,60 m vorzunehmen. An das Gebäude anschließende Sichtschutzwände im Bereich von Terrassen und Sitzplätzen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Tiefe von 3,00 m zulässig.

## 9. Gärten (siehe textliche Festsetzung C 15)

Die Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Abstell- oder als Lagerplatz hergerichtet oder genutzt werden. Je Hauseinheit oder Hausgruppe ist ein Müllbehälterstandort im Vorgarten zulässig, sofern dieser zur Straßenseite in Form einer Hecke aus heimischen Gehölzen eingegrünt wird und damit nicht eingesehen werden kann.

Die Wohngärten dürfen mit Ausnahme von Gartenwegen, Stellplatzzufahrten und Sitzplatzbereichen nicht großflächig versiegelt bzw. als Abstell- oder Lagerplatz hergerichtet werden. Der nicht mit dem Wohnhaus überbaute Flächenanteil ist zu 40 % unversiegelt zu halten und gärtnerisch zu gestalten.

# **D Umweltverträglichkeit**

## **1. Allgemeines**

Die zulässige Grundfläche (GRZ) im Bebauungsplan Nr. 582 beträgt ca. 26.000 m<sup>2</sup>. Eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen (unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien) und zur Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB hat ergeben, dass erhebliche Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, nicht zu erwarten sind.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Der Bebauungsplan sichert den Wohngebäudebestand und setzt darüber hinaus lediglich kleinmaßstäbliche Erweiterungsflächen fest.

Es bestehen außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ohne Umweltprüfung ist somit möglich.

Durch die Neuanlage von Anbauten, Garagen, Stellplätzen und Zufahrtswegen gehen Gartenflächen und teilweise Hecken- und Gehölzstrukturen verloren. Für die Eingriffe in den Naturhaushalt auf diesen Flächen wurde eine Eingriffsermittlung in Anlehnung an die Methodik von Adam/Nohl/Valentin (1986) durchgeführt und landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen entwickelt.

## **2. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Die besonders gekennzeichneten vorhandenen Hecken sowie die Gehölze und Rasenflächen innerhalb der privaten Grünflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, Ausfälle sind zu ersetzen. Der Ersatz von Bäumen wird durch die aktuell gültige Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen oder in Anlehnung an diese geregelt. Die Ersatzpflanzung bemisst sich nach Stammumfang und Restwert des entfernten Baumes (siehe textliche Festsetzung D 4).

Stellplätze und Garagenhöfe, private Zufahrten von Garagen sowie Fußwege und Sitzplatzbereiche sind im Sinne des § 51 a Landeswassergesetz mit versickerungsfähigem Ober- und Unterbaumaterial (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Fugenpflaster) zu versehen (siehe textliche Festsetzung F 1).

## **3. Planungsrelevante Arten**

Nach Durchsicht der vorliegenden Kartierungsgrundlagen und der Prüfung der landesweiten Kartierungsergebnisse des LANUV im Fachinformationssystem (FIS) wurde festgestellt, dass im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 582 und in seiner Umgebung bisher keine planungsrelevanten Arten vorkamen oder vorkommen.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 42 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom o.g. Vorhaben nicht betroffen.

Weitere artenschutzrechtliche Prüfschritte (z. B. eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch ein Gutachterbüro) sind aus der Sicht der Unteren Landschaftsbehörde deshalb nicht erforderlich.

## **4. Kompensationsmaßnahmen**

Im Bebauungsplan sind in den besonders gekennzeichneten Bereichen frei wachsende oder geschnittene Laubholzhecken mit einer Mindesthöhe von 1,20 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind bis Ende der 5. Pflanzperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplans durchzuführen (siehe textliche Festsetzung D 1).

Dachflächen von Garagen bzw. überdachten Stellplätzen (Carports) sind zu mindestens 80% mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten (siehe textliche Festsetzung D 2). Der Abzug von max. 20 % unbegrünbarer Teilflächen erfolgt aus bautechnischen Gründen. Mauerkronen, Lichtschächte, technische Aufbauten etc. bleiben bei der Begrünung unberücksichtigt.

Innerhalb der neu einzurichtenden Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze bzw. Garagen an der Herzogstraße und an der Dorstener Straße ist nach maximal 5 Garagen / Stellplätzen ein Baum anzupflanzen (siehe textliche Festsetzung D 3).

Ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen wird auf einem externen Grundstück des derzeitigen Eigentümers durchgeführt. Das Grundstück befindet sich an der Forststraße (Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 32, Flurstücke Nr. 84 und 88).

Auf Teilflächen des Grundstücks soll angrenzend an einen Laubwaldbestand in einer Tiefe von ca. 20 m ab Waldkante und auf insgesamt ca. 55 m Länge ein Waldmantel mit Waldsaum gepflanzt und unterhalten werden. Waldmantel- und Waldsaum stellen ein linienhaftes Übergangsgebiet mit Lichtholzarten und lichtbedürftigen Gräsern und Kräutern dar. Die Pflanzartenauswahl besteht aus Gehölzen der Eichen-Hainbuchengesellschaft, aus Pflegegehölzen und im Saum aus einer Wildblumen- oder einer extensiven Landschaftsrasemischung.

Die Pflanzanordnung der Gehölze sieht auf einem Abschnitt von einem Drittel Bäume erster und zweiter Ordnung vor. Im mittleren Drittel werden Großsträucher gesetzt, im vorderen zum Saum ausgerichteten Drittel Kleinsträucher. Der Pflanz- und Reihenabstand ist 1 m in Gruppen von drei bis sieben Gehölzen pro Art.

Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplans wird über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags mit dem derzeitigen Eigentümer bis zum Satzungsbeschluss sichergestellt.

## **5. Boden**

Die Bodenbelastungskarte der Stadt Oberhausen (BBK) weist für das Gebiet des Bebauungsplans Überschreitungen sogenannter Vorsorgewerte aus. Diese Überschreitungen sind gemäß BBK großflächig und nicht nur auf das Bebauungsplangebiet beschränkt. Eine Überschreitung von Vorsorgewerten ist nicht mit einer bereits erkennbaren Gefährdung durch Bodenbelastungen verbunden. Vielmehr zeigen die Überschreitungen, dass im industriell geprägten Ballungsraum oft Vorbelastungen vorhanden sind, so dass im Sinne des Bodenschutzes weitere Schadstoffeinträge, zum Beispiel durch Aufbringung anderer bereits vorbelasteter Böden, zu vermeiden sind.

Die Untersuchungen im Rahmen der BBK haben ergeben, dass die naturnahen Böden unterschiedlich mit Schadstoffen belastet sind. Zu den naturnahen Böden gehören auch aus den ursprünglichen Böden kultivierte Gartenböden, bzw. auch vor längerer Zeit (vor mehr als 40 Jahren) als Kulturboden aufgetragene natürliche Bodenmaterialien (siehe Hinweis Nr. 4).

Sofern nicht ein vom Baugrundstück selbst stammender Boden, sondern Bodenmaterialien von anderem Ort als Rekultivierungs- oder Mutterboden neu aufgebracht werden soll, so ist auf die Eignung dieser Bodenmaterialien zu achten. Sie sind nur geeignet, wenn sie die Vorsorgeanforderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung erfüllen. Der § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung enthält die Anforderungen, die für die Aufbringung von Bodenmaterial zur Rekultivierung gelten. Zur Begriffserklärung ist dabei zu beachten: Die Aufbringung von Rekultivierungsböden wird in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung als 'Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht' bezeichnet.

Auf Grund der Überschreitungen von Vorsorgewerten dürfen die Grenzwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für zulässige zusätzliche Schadstoffeinträge grundsätzlich nicht überschritten werden.

Außerdem ist die Verwertung von ausgehobenen oder abgeschobenen Bodenmaterialien zur Herstellung von durchwurzelbaren Bodenschichten außerhalb eines (Bau-) Grundstückes bei Überschreitung von Vorsorgewerten nur eingeschränkt möglich.

Wichtig für die Nutzung des Bodens ist oft auch der Säuregehalt des Bodens, gemessen als pH-Wert. Die weiträumigen Bodenanalysen der BBK belegen, dass die in naturnahen Böden vorhandenen Schwermetalle bei pH-Werten unter 5,5 pflanzenverfügbar sind, sich also auch in Nutzpflanzen anreichern können. Zur Vermeidung der Aufnahme von Schwermetallen sollte deshalb beim Nutzpflanzenanbau der pH-Wert des Bodens durch Kalkung auf einen Wert über 6,0 eingestellt und erhalten werden. Der hohe pH-Wert bedeutet dann einen verminderten Säuregehalt im Boden. Der pH-Wert des Bodens kann mit verhältnismäßig einfachen Mitteln gemessen werden (z.B. mit im Handel erhältlichen Test-Sets).

Die Untere Bodenschutzbehörde kann auf Anfrage weitere Erläuterungen und Hinweise geben.

## **6. Altlasten**

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befindet sich die als Altablagerung erfasste Fläche G07.017. Dabei handelt es sich um eine ehemalige Aufschüttung im südwestlichen Bereich des Plangebietes. Die Aufschüttung wurde in einem Luftbild von 1945 als Wall auf einer Fläche von etwa 2.200 m<sup>2</sup> mit einer Höhe von ca. 1-2 m erkannt. In späteren Luftbildern war die Aufschüttung nicht mehr zu erkennen. Eventuell war diese Wallerschüttung kriegsbedingt.

Durch eine orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchung im Jahre 1999 durch das Gutachterbüro Mayat Consulting ist in den zwei erstellten Bodensondierungen lediglich noch eine Anschüttungsmächtigkeit von 0,4 und 0,5 m festgestellt worden. Die Anschüttungsmaterialien waren unauffällig und ohne Fremdbestandteile (umgelagerter, sandiger bis kiesiger Boden). Die Ergebnisse der in den Sondierungen durchgeführten Bodenluftuntersuchung waren völlig unauffällig.

Nach einer aktuellen Ortsbesichtigung konnten ebenfalls keine topografischen Hinweise auf Reste der damaligen Wallaufschüttung gefunden werden. Insgesamt ist deshalb davon auszugehen, dass der Wall nach 1945 abgetragen wurde. Eine weitere Untersuchung der Fläche G07.017 ist deshalb nicht mehr erforderlich.

In Bezug auf die im Umfeld liegenden Verdachtsflächen hat sich nach aktueller Überprüfung kein Gefährdungsverdacht für den Bebauungsplan ergeben (Flächen F07.013, F07.016, G07.001, G07.016, G07.022, G07.034, G07.035, G07.036). Die größere Altablagerung G07.001 Wasgenwaldstraße liegt nordöstlich des Bebauungsplanes im Abstand von etwa 90 Metern. Es handelt sich nach den vorliegenden Unterlagen um eine frühere Müllkipfstelle ('Müllkipfstellenliste'), wobei z.B. auch Bergematerial und Flotationsschlämme zur Ablagerung kamen. Einzig der Grundwasserpfad wäre für den entfernt liegenden Bebauungsplan hier zu betrachten, da der Bodenluftpfad auf Grund der Entfernung ausscheidet. Ein konkreter Belastungsverdacht für das Grundwasser des Umfeldes - über die in Oberhausen bekannten Grundbelastungen des Grundwassers hinaus - liegt für diese Altablagerung nicht vor. Nur einem solchen konkreten Belastungsverdacht wäre jedoch bei einer Altablagerung außerhalb des Bebauungsplanes gegebenenfalls nachzugehen, wenn ursächliche Beeinträchtigungen aus dem Grundwasseranstrom zu erwarten wären. Dieser konkrete Belastungsverdacht liegt nicht vor.

## **7. Belange des Immissionsschutzes**

### **Lärmbelastung**

Im Bezug auf schützenswerte Nutzungsansprüche des Menschen stehen im Vordergrund der Betrachtung die Wohnfunktion und die Erholungsfunktion eines Raumes. Hierzu ist die Ruhe- oder Lärmsituation durch das Büro afi, Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik eingeschätzt worden. Vergleichend wurde die Schallimmissionsprognose des Bebauungsplanes Nr. 480 –Taurusstr./Dorstener Str.- herangezogen, um daraus Erkenntnisse abzuleiten. Im Ergebnis ist festzustellen, dass das Wohnen insbesondere an der Dorstener Straße bereits heute relativ stark durch den Straßenverkehr belastet ist.

Auf die geplanten schutzbedürftigen zukünftigen Nutzungen wirken bereits vorhandene Lärmquellen ein. Da der Straßenverkehrslärm bereits im Bestand ein hohes Immissionsniveau aufweist, ergeben sich für die im Umfeld des Bebauungsplanes und die innerhalb des Bebauungsplans vorhandene Wohnnutzung aus der Umverteilung der Verkehrsmenge durch die Neuordnung des ruhenden Verkehrs keine akustisch relevanten Veränderungen.

Bei städtebaulichen Neuplanungen muss aus Gründen der Vorsorge gemäß § 1 Abs. 5 BauGB der Schallschutz angemessen berücksichtigt werden. Anwendung findet in diesem Fall die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau". Die DIN 18005 nennt keine Grenzwerte sondern Orientierungswerte, deren Einhaltung angestrebt wird, damit die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Bauflächen verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllt werden kann. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet betrachtet und müsste daher Schallimmissionen von tags 55 (dB) und nachts von 45 (dB) einhalten. Von Überschreitungen nachts und auch am Tag ist auszugehen.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und einer nur mit unverhältnismäßigen Mitteln zu erreichenden Abschirmung der Schallquellen (z. B. Lärmschutzwand entlang der Dorstener Straße) ist kein aktiver Schallschutz möglich. Da sich das Plangebiet ca. 50 m von der Dorstener Straße entfernt befindet und größtenteils durch einen Gebäuderiegel von der Straße abgeschirmt wird, ist mit einer Einstufung in den Lärmpegelbereich II zu rechnen. Für den Lärmpegelbereich II ist ein Außenlärmpegel von 56 bis 60 dB maßgeblich. Bei genehmigungsbedürftigen Renovierungen und Neubauten innerhalb der Gebäudezeilen am südlichen Plangebietsrand (Ginsterweg 43-55 u. 44-56, Dirlingsweg 22-30 u. 72-82 sowie Elpenbachstraße 163-183) wird daher passiver Schallschutz empfohlen. Schlafräume sollten mit einer schallgedämmten Belüftung versehen und das Bauschalldämmmaß von 30 (dB) bei allen eingebauten und funktionstüchtigen Fassadenelementen eingehalten werden. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis Nr. 1.

### **Luftbelastung und weitere Immissionen**

Der Bebauungsplan 582 liegt im Bereich des seit dem 04. August 2008 rechtskräftigen Luftreinhalteplans Ruhrgebiet.

Da im gesamten Ruhrgebiet flächendeckend Überschreitungen oder drohende Überschreitungen von geltenden Grenzwerten (Feinstaub, Stickstoffdioxid) festgestellt wurden, verfolgt der Luftreinhalteplan einen regionalen Ansatz zur Reduzierung der Luftbelastungen. Der Plan beinhaltet verschiedene Maßnahmen (u. a. die Umweltzone), die eine Überschreitung von geltenden Grenzwerten in der Region Ruhrgebiet verhindern sollen.

Drei verschiedene Möglichkeiten zur Feststellung von Überschreitungen finden Anwendung:

a) Messung

Belastungen durch PM10- und NO<sub>2</sub>-Immissionen im Bereich des Luftreinhalteplans werden durch kontinuierliche und diskontinuierliche Messstationen vor Ort ermittelt. NO<sub>2</sub>-Immissionen werden zusätzlich an bestimmten Orten durch sogenannte Passivsammler bestimmt.

b) Modellrechnungen

Die Belastungssituation im Ruhrgebiet ist durch das regionale Hintergrundniveau sowie durch die übrigen Verursacherguppen (Industrie, Hausbrand, Schifffahrt, Schienenverkehr, Offroad-Verkehr sowie Straßenverkehr mit städtischem Hintergrund) in Summe außer dem lokalen Straßenverkehr berechnet worden. Die Ergebnisse liegen in Karten mit einer Auflösung von 1x1 km<sup>2</sup> für Feinstaub und Stickstoffdioxid vor.

c) Ampelkarten

Zur Beurteilung der Belastungssituation in Straßenschluchten hat das LANUV für das Ruhrgebiet Ampelkarten erstellt. In den Farben Rot, Gelb und Grün werden die unterschiedlich starken lokalen Belastungen durch Feinstaub und Stickstoffdioxid dargestellt.

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 582 befindet sich keine Messstation, so dass eine Einschätzung auf Grundlage der durchgeführten Modellrechnungen vorgenommen wurde. Sowohl die Karte der Hintergrundbelastung als auch die „Ampelkarten“ geben keinen Hinweis auf eine eventuelle Grenzwertüberschreitung.

Die vorliegende Planung selbst wird keine nennenswerten Auswirkungen auf die Luftimmissionssituation in diesem Bereich haben, so dass keine Grenzwertüberschreitungen durch die Umsetzung zu erwarten sind.

Es liegen keine Erkenntnisse über unverhältnismäßig hohe Beeinträchtigungen durch Erschütterungen im Plangebiet vor. Ebenso liegen keinerlei Erkenntnisse für eine Belastung durch Gerüche, elektromagnetische Felder und Lichtimmissionen vor.

## **E Wasserwirtschaftliche Belange**

Unterhalb des Oberbodens liegen im Plangebiet als grundwasserführende Schichten die sandig bis kiesigen Sedimente der jüngeren Hauptterrasse des Rheins vor. Der Grundwasserflurabstand liegt bei mehr als 4 Metern. Insbesondere in regenarmen Jahreszeiten ist von einem nur sehr geringen Grundwasservorkommen auszugehen.

Innerhalb und in der näheren Umgebung des Plangebietes gibt es keine Oberflächen-gewässer.

Da durch die derzeitigen Planungen nur wenig zusätzliche Bauflächen entstehen, ist ein bedeutender negativer Einfluss auf das Schutzgut Wasser (hier: Grundwasser) nicht zu vermuten. Von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ist nicht auszugehen. Es sind keine Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen mit Ausnahme eines möglichst gering zu haltenden Versiegelungsgrades notwendig. Daher werden für private Stellplätze und Zufahrten /Zuwegungen sowie Terrassen wasserdurchlässige Befestigungen und für die Garagen innerhalb der Garagenhöfe Gründächer festgesetzt.

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser des Gebäudebestands wird über die vorhandenen Mischwasserkanäle in den angrenzenden Verkehrsflächen abgeführt.

Da das vorhandene Kanalsystem die zusätzlichen Niederschlagswässer der eingeschossigen Neubebauung nicht aufnehmen kann, wird festgesetzt, das Niederschlagswasser dieser Flächen auf den Baugrundstücken zu versickern. Die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des Bodens ist nachgewiesen. Außer der Möglichkeit, das Niederschlagswasser über Versickerungsmulden oder Rigolenanlagen abzuführen, besteht die Alternative zur Installation einer Zisterne mit Überlaufmöglichkeiten an ein Versickerungssystem. Die Beachtung der technischen Regeln für ein ordnungsgemäßes und schadloses Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser mit den erforderlichen Abständen zu Gebäuden und Grundstücksgrenzen sind dabei eine Voraussetzung. Für Rigolenanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Fachbereich der Unteren Wasserbehörde zu beantragen (siehe auch textliche Festsetzung F 2).

Eine Befreiung von der Verpflichtung zur Versickerung des Niederschlagswassers ist im begründeten Einzelfall nach Prüfung des Sachverhaltes möglich.

## **F Kennzeichnungen und Hinweise**

### **1. Kennzeichnung**

#### Bergbau (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Das Plangebiet hat in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterlegen.

Folgende Kennzeichnung wird aufgrund des Schutzbedürfnisses der Allgemeinheit, insbesondere der Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter oder sonstiger Nutzungsberechtigter, in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen:

*Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1981. Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich (Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertägigen Bergbaus gemäß Runderlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1963 – II B 2-2796 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land NRW Nr. 127 vom 08.10.1963). Bauherren werden gebeten Kontakt mit der Bergverwaltung bei der Bezirksregierung Arnsberg bzw. der RAG Aktiengesellschaft in Herne aufzunehmen.*

### **2. Hinweise**

#### Lärmschutz

Bei genehmigungsbedürftigen Renovierungen und Neubauten innerhalb der Gebäudezeilen am südlichen Plangebietsrand (Ginsterweg 43-55 u. 44-56, Dirlingsweg 22–30 u. 72-82 sowie Elpenbachstraße 163-183) wird passiver Schallschutz empfohlen. Schlafräume sollten mit einer schallgedämmten Belüftung versehen und das Bauschalldämmmaß von 30 (dB) bei allen eingebauten und funktionstüchtigen Fassadenelementen eingehalten werden.

#### Gehölzschutz

Zur Sicherung aller im Plangebiet als erhaltenswert festgesetzten Gehölze sind geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 RAS-LG 4 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten. Beschädigte Sprosssteile oder freigelegte Wurzeln sind fachgerecht zu behandeln. Schutz- und Sicherungsmaßnahmen sind vor Ausführungsbeginn durch die Untere Landschaftsbehörde oder durch den entsprechenden Fachbereich der Stadt Oberhausen abnehmen zu lassen.

#### Denkmalpflege

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Untere Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Augustusring 3 + 5 in 46509 Xanten unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

#### Bodenbelastungen

Die Untersuchungen des Bodens im Rahmen der Bodenbelastungskarte Oberhausen (BBK) haben ergeben, dass die naturnahen Böden, einschließlich der Gartenböden und der vor längerer Zeit (vor mehr als 40 Jahren) als Kulturboden aufgetragenen natürlichen Bodenmaterialien, unterschiedlich mit Schadstoffen belastet sind. Entsprechend wird auf die Vorsorgepflichten der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und die Erläuterungen in der schriftlichen Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen.

Auf Grund verschiedener Altablagerungen und Altstandorte im Umfeld des Bebauungsplanes und der allgemeinen Erkenntnisse über die Grundwassersituation im Stadtgebiet ist auch im Bereich dieses Bebauungsplanes grundsätzlich nicht mit einer Trinkwasserqualität des Grundwassers zu rechnen.

## **G Abwägung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB**

Bebauungspläne der Innenentwicklung erfassen solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 582 sichern die Wohnfunktion mit den das Wohnquartier prägenden Freiraumstrukturen auch nach der bevorstehenden Privatisierung. Neben dem Erhalt der klassischen Siedlungsstruktur schafft der Bebauungsplan Rahmenbedingungen für kleinmaßstäbliche bauliche Erweiterungsmaßnahmen im Sinne einer zeitgemäßen Weiterentwicklung der Siedlung. Zur Vermeidung einer Stellplatzunterversorgung setzt der Bebauungsplan zusätzliche Flächen für den ruhenden Verkehr in solchen Bereichen fest, wo die Anlage von Garagen und Stellplätzen mit verhältnismäßig geringem Erschließungsaufwand und relativ geringer schädlicher Auswirkung auf das Siedlungsbild möglich ist.

Der Bebauungsplan Nr. 582 entspricht somit dem Planungsgrundsatz „Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum“ des § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB.

## **H Bodenordnung**

Zur Realisierung der städtebaulichen Ziele sind keine bodenordnenden Maßnahmen im Sinne einer Umlegung erforderlich.

## **I Familienfreundlichkeit**

Die Sicherung der Baustrukturen als allgemeines Wohngebiet mit Möglichkeiten der kleinteiligen Erweiterung im Wohnumfeld, die gute Einbettung des Wohngebietes in den umgebenden Bebauungszusammenhang, der hohe Freiflächenanteil mit den privaten Gärten, die Nähe zu Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen garantieren die besondere Eignung der Wohnsiedlung auch für Familien. Insbesondere der großzügige Grünbestand bietet Raum für vielfältige Nutzungen durch Personen unterschiedlichen Alters mit unterschiedlichen Bedürfnissen und steigert Qualität und Wohnwert der Siedlung.

## **J Nachhaltigkeit der Planung**

Bauleitplanung soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB). Der Abschlussbericht der zweiten Konferenz der Vereinten Nationen über menschliche Siedlung (HABITAT II) erklärt, dass eine nachhaltige Siedlungsentwicklung dadurch gekennzeichnet ist, dass sie wirtschaftliche Entwicklung, Beschäftigungsmöglichkeiten und sozialen Fortschritt im Einklang mit der Umwelt gewährleistet.

Diese allgemeinen Anforderungen erfüllt die vorliegende Bauleitplanung, indem sie ökonomische, soziale und ökologische Belange zu einem auf Dauer angelegten Interessensausgleich bringt und indem die Bauleitplanung in einem Verfahren durchgeführt wird, das die Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger, insbesondere die Mitwirkung der in Oberhausen lebenden und arbeitenden Menschen, ermöglicht.

Folgende Gesichtspunkte haben beim vorliegenden Bebauungsplan unter den Kriterien einer nachhaltigen Stadtentwicklung eine besondere Rolle gespielt:

- Erhalt der klassischen Siedlungsstruktur bei maßvoller baulicher Verdichtung;
- Sicherung der Funktion eines Wohnstandortes mit hohem Grün- und Freiflächenanteil bei guter Gebrauchsfähigkeit der Grünflächen (Privat- und Mietergärten);
- Beseitigung der Stellplatzunterversorgung bei verhältnismäßig geringem Erschließungsaufwand der Gemeinschaftsanlagen an Standorten mit relativ geringer schädlicher Auswirkung auf das Siedlungsbild;
- Nähe des Gebietes zu Frei- und Erholungsflächen;
- gute Erreichbarkeit der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen mit dem Fahrrad sowie meist auch problemlos zu Fuß;
- gute Anbindung an das vorhandene ÖPNV-Netz.

## **K Kosten**

Der Stadt Oberhausen entstehen mit der Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich keine Folgekosten.

Die Kosten für die Markierung der Parkplätze im öffentlichen Straßenraum werden durch den derzeitigen Eigentümer übernommen.

## **L Flächenbilanz**

Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 6,50 ha	ca. 80,45 %
Verkehrsfläche	ca. 0,75 ha	ca. 9,28 %
Private Grünfläche	ca. 0,80 ha	ca. 9,90 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,02 ha	ca. 0,25 %
Flächen f. Versorgungsanlagen	ca. 0,01 ha	ca. 0,12 %
<hr/>		
Geltungsbereich insgesamt	ca. 8,08 ha	100 %

Oberhausen, 20.08.2009

L.S. gez. Klunk

L.S. gez. Terhart

Beigeordneter

Bereichsleiter -Stadtplanung-

### Pflanzliste

#### **Einheimische, standortgerechte Laubbäume, die für Ausgleichsmaßnahmen zu verwenden sind**

##### Bäume, 1. Ordnung

- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)
- Hänge-Birke (*Betula pendula*)
- Esskastanie (*Castanea sativa*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Walnuss (*Juglans regia*)
- Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*)
- Schwarz-Pappel (*Populus nigra*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Silber-Weide (*Salix alba*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
- Berg-Ulme (*Ulmus glabra*)
- Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*)

##### Bäume, 2. Ordnung

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Moor-Birke (*Betula pubescens*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
- Schwedische Mehlbeere  
(*Sorbus intermedia*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Vogelkrische (*Prunus avium*)
- Holzapfel (*Pyrus malus*)
- Holzbirne (*Pyrus communis*)
- Zitterpappel (*Populus tremula*)
- Feld-Ulme (*Ulmus carpinifolia*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Als Laubbäume sind Hochstämme zu pflanzen mit einem Stammumfang von 16/18 cm, 3 x verpflanzt aus weitem Stand. Die Baumpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und auf Dauer zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

**Einheimische, standortgerechte Sträucher,  
die für Ausgleichs oder Ersatzmaßnahmen zu verwenden sind**

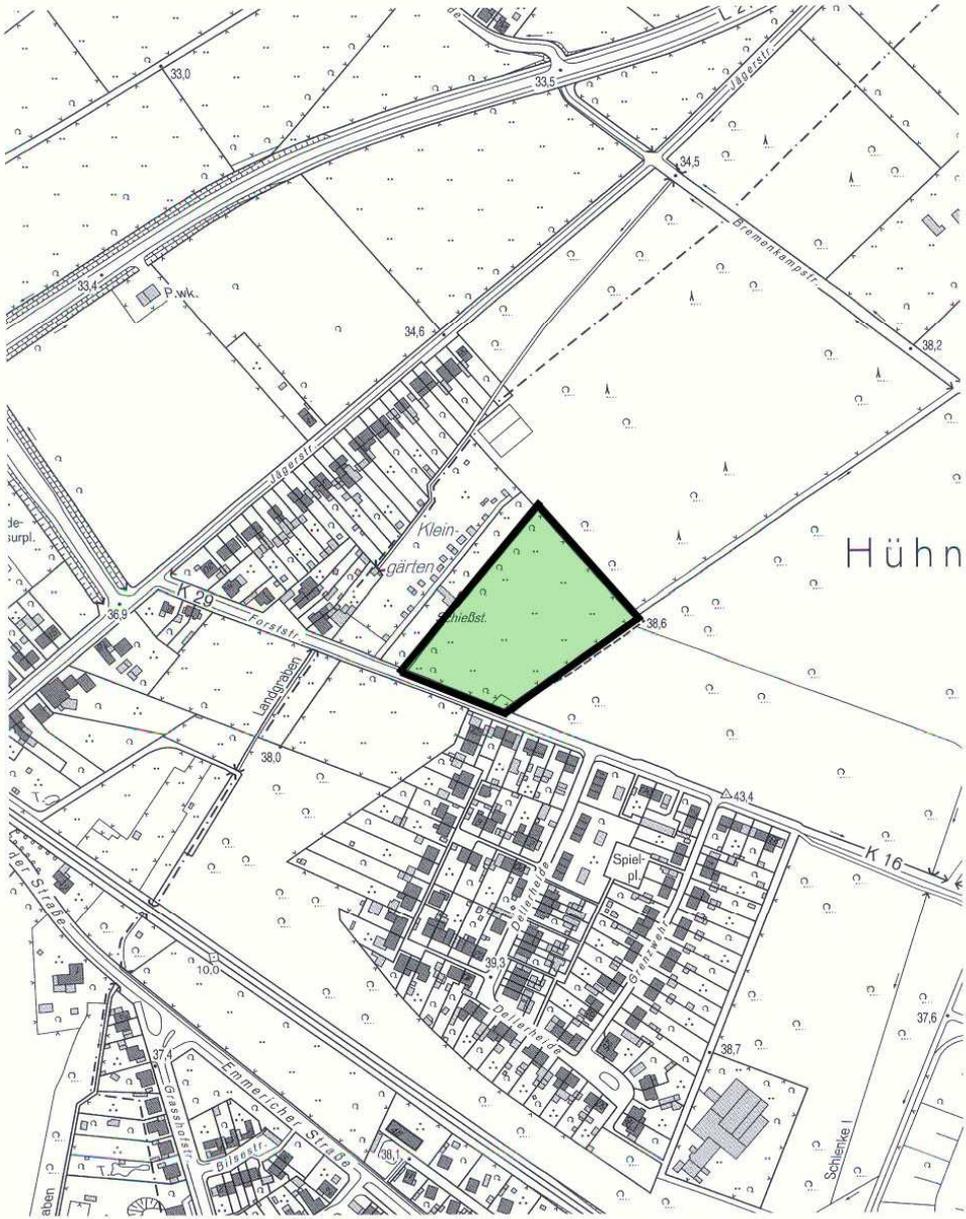
<input type="checkbox"/>	<i>Berberis vulgaris</i> – Berberitze	Sträucher, 2 x v., o. B.,	80 – 100*
<input type="checkbox"/>	<i>Cornus mas</i> – Kornelkirsche	Sträucher, 2 x v., o. B.,	60 - 100
<input type="checkbox"/>	<i>Cornus sanguinea</i> – Roter Hartriegel	Sträucher, 2 x v., o. B.,	60 - 100
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Corylus avellana</i> – Hasel	Sträucher, 2 x v., o. B.,	60 – 100
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Crataegus monogyna</i> – Eingriffl. Weißdorn	Sträucher, 2 x v., o. B.,	60 – 100
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Crataegus oxyacantha</i> – Zweigriffl. Weißdorn	Sträucher, 2 x v., o. B.,	60 – 100
<input type="checkbox"/>	<i>Cytisus scoparius</i> – Besenginster	Topfballen,	40 – 60
<input type="checkbox"/>	<i>Euonymus europaeus</i> – Pfaffenhütchen	Sträucher, 2 x v., o. B.,	60 – 100
<input type="checkbox"/>	<i>Hippophae rhamnoides</i> – Sanddorn	Sträucher, 2 x v., o. B.,	60 – 100
<input type="checkbox"/>	<i>Ilex aquifolium</i> – Stechpalme	Sträucher, 2 x v., o. B.,	40 – 60
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Ligustrum vulgare</i> – Liguster	Jungpfl., 2 x v., o. B.,	60 – 100
<input type="checkbox"/>	<i>Lonicera xylosteum</i> – Heckenkirsche	Sträucher, 2 x v., o. B.,	60 – 100
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Prunus spinosa</i> – Schlehe	Sträucher, 2 x v., o. B.,	60 – 100
<input type="checkbox"/>	<i>Rhamnus cathartica</i> – Kreuzdorn	Sträucher, 2 x v., o. B.,	60 – 100
<input type="checkbox"/>	<i>Rhamnus frangula</i> – Faulbaum	Sträucher, 2 x v., o. B.,	60 – 100
<input type="checkbox"/>	<i>Ribes nigrum</i> – Schwarze Johannisbeere	Sträucher, 2 x v., o. B.,	60 – 100
<input type="checkbox"/>	<i>Rosa canina</i> – Hundsrose	Sträucher, 2 x v., o. B.,	60 – 100
<input type="checkbox"/>	<i>Rubus caesius</i> – Kratzbeere	Sträucher 2 x v., o. B.,	60 – 100
<input type="checkbox"/>	<i>Salix fragilis</i> – Bruchweide	Sträucher, 2 x v., o. B.,	60 – 100
<input type="checkbox"/>	<i>Salix caprea</i> – Salweide	Sträucher, 2 x v., o. B.,	60 – 100
<input type="checkbox"/>	<i>Salix cinerea</i> – Aschweide	Sträucher, 2 x v., o. B.,	60 – 100
<input type="checkbox"/>	<i>Salix viminalis</i> – Korbweide	Sträucher, 2 x v., o. B.,	100 – 150
<input type="checkbox"/>	<i>Salix purpurea</i> – Purpurweide	Sträucher, 2 x v., o. B.,	60 – 100
<input type="checkbox"/>	<i>Sambucus nigra</i> – Schwarzer Holunder	Sträucher, 2 x v., o. B.,	60 – 100
<input type="checkbox"/>	<i>Sambucus racemosa</i> – Traubenholunder	Sträucher, 2 x v., o. B.,	60 – 100
<input type="checkbox"/>	<i>Viburnum opulus</i> – Schneeball	Sträucher, 2 x v., o. B.,	60 – 100
<input type="checkbox"/>	<i>Viburnum lantana</i> – Wolliger Schneeball	Sträucher, 2 x v., o. B.,	60 - 100

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

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

\* Erläuterung der Abkürzungen: zweimal verpflanzt, ohne Ballen, 80 – 100 cm Höhe

# Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan Nr. 582



Diese Begründung hat inklusive der Anlagen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), in der Zeit vom 11.11.2009 bis 11.12.2009 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 12.12.2009  
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrage

L.S. gez. Terhart

Bereichsleiter -Stadtplanung-

**Fortschreibung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 582 -Wacholderweg / Ginsterweg / Dirlingsweg-**

Redaktionelle Änderungen:

In den Kapiteln A 3 -Planungsanlass und Hauptplanungsziele- (Seite 5), C 5 -Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte- (Seite 11) und C 6 -Private Grünfläche- (Seite 11) sind kleinere redaktionelle Änderungen vorgenommen worden. Die Änderungen erfolgten in *grüner kursiver* Schrift.

Ergänzungen:

Aufgrund des weiter fortgeschrittenen Verfahrens ist das Kapitel A 5 -Verfahrensablauf- am Ende der Seite 6 wie folgt zu ergänzen:

*Mit Schreiben vom 09.10.2009 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.*

*In der Zeit vom 11.11.2009 bis 11.12.2009 einschließlich hat der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 582 mit Begründung (inklusive der Anlagen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.*

Als Folge dieser Ergänzung sind die ersten drei Spiegelstriche in diesem Kapitel auf Seite 7 zu streichen.

Im Kapitel B 2 -Flächennutzungsplan / Regionaler Flächennutzungsplan- ist auf Seite 8 im zweiten Absatz der letzte Satz zu streichen und nachfolgend wie folgt zu ergänzen:

*Die Genehmigung des RFNP wurde am 18.11.2009 mit Auflagen erteilt. Die Städte fassen derzeit die notwendigen Beitrittsbeschlüsse.*

Oberhausen, 09.03.2010

L.S. gez. Klunk

L.S. gez. Terhart

Beigeordneter

Bereichsleiter -Stadtplanung-

Diese dem Bebauungsplan Nr. 582 gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), beigefügte Begründung in der Fassung der Fortschreibung vom 09.03.2010 als Entscheidungsbegründung ist vom Rat der Stadt am 03.05.2010 beschlossen worden.

Oberhausen, 04.05.2010

Der Oberbürgermeister

gez. Wehling

Wehling