

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 393

- Vennstraße / Veenbach I -

(erneute öffentliche Auslegung)

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich
2. Planungsanlaß und Hauptplanungsziele
3. Überörtliche Planung
 - 3.1 Der Gebietsentwicklungsplan
 - 3.2 Der Landschaftsplan
4. Stadtentwicklungsplanung
5. Flächennutzungsplan
6. Bestand
7. Bürgerbeteiligung

B Bebauungsplankonzept

1. Bebauung
 - 1.1 Reines Wohngebiet (WR)
 - 1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - 1.3 Fläche für den Gemeinbedarf
 - 1.4 Garagen und Stellplätze
2. Verkehr
 - 2.1 Verkehrsflächen
 - 2.2 Ruhender Verkehr
 - 2.3 Öffentlicher Personennahverkehr
3. Private Grünflächen
4. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
5. Fläche für Versorgungsanlagen

C Umweltverträglichkeit

1. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

1.1 Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen

1.2 Kompensationsmaßnahmen gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

1.2.1 Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Baugrundstücke

1.2.2 Zuordnung zu den Eingriffsgrundstücken

1.3 Sonstige landschaftspflegerische Maßnahmen

2. Altlasten

3. Belange des Immissionsschutzes

3.1 Luftbelastung

3.2 Lärmbelastung

4. Wasserwirtschaftliche Belange

D Ordnung von Grund und Boden

E Flächenbilanz

F Kosten

G Anlagen

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Holten, Flur 1, und wird nunmehr wie folgt umgrenzt:

Südliche Seite der Vennstraße, östliche Grenze des Flurstückes Nr. 3529, von hier aus nach Osten abknickend entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes Nr. 2131, östliche Grenze der Flurstücke Nr. 2131 und 2130 bis zum Flurstück Nr. 2128, nach Osten abknickend, östliche Grenze des Flurstückes Nr. 2128, östlich abknickend zum nordwestlichen Eckpunkt des Flurstückes Nr. 2608, nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 2608, nach Süden abknickend entlang der östlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 2608 (Siegesstraße), Nr. 2611, 3296, 3297, 3298, 3299 und 2097, nach Westen abknickend entlang der südlichen Grenze des Flurstückes Nr. 2097, geradeaus über das Flurstück Nr. 2978 verlängert und entlang der südlichen Grenze des Flurstückes Nr. 2123, nach Norden abknickend entlang der westlichen Grenze der Flurstücke Nr. 2123, 2124, 2125, 2126 und 2127, nach Westen abknickend entlang der südlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 3267 und 3547 (Stadtgrenze nach Duisburg), nordwestliche Grenze der Flurstücke Nr. 3547 und 3548, von hier aus nach Norden abknickend zur rückwärtigen Verlängerung der nordwestlichen Grenze des Flurstückes Nr. 3333, nordöstliche und nordwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 3585, westliche Grenze des Flurstückes Nr. 3560 bis zur Vennstraße.

2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele

Die qualitativ hochwertige Lage am Siedlungsrand von Holten mit fußläufiger Entfernung des Holtener Stadtteilzentrums bietet die Möglichkeit zu attraktivem Wohnen, vor allem aber zur wohnortnahen Versorgung alter und kranker Menschen mit stationären Pflegeplätzen mit unmittelbarem Freiraumbezug.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Hauptplanungsziele angestrebt:

- Festsetzung überbaubarer Flächen für ein Altenpflegeheim
- Festsetzung überbaubarer Flächen für den Wohnungsbau
- Festsetzung von Erschließungsflächen
- Sicherung vorhandener Grünstrukturen unter Berücksichtigung der Biotopkartierung und wichtiger Landschaftselemente
- Nachweis von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Verfahrensbereich

Zur Sicherung der mit den Planungszielen verbundenen divergierenden Nutzungsinteressen liegt ein städtebauliches Konzept vor, das durch die gewählte Erschließungsform in Verbindung mit den ausgewiesenen Bauflächen Nutzungskonflikte minimiert.

Das Gebiet erhält seine klare Gliederung durch die Erschließung über zwei voneinander unabhängig fungierenden Stichstraßen. Sie erschließen Bereiche unterschiedlicher Nutzungsintensität. Der westliche Planbereich kann somit als Gebiet ausgestaltet werden, dem eine reine Wohnfunktion zukommt. Neben einer Arrondierung der umgebenden und vorhandenen Bausubstanz beinhaltet er zudem auch einen Bereich, der die Ansiedlung von Personalwohnungen für das Altenpflegeheim in einem Wohngebäude vorsieht, um An- und Abfahrtswege zu vermeiden und kurzfristige Betreuungsmöglichkeiten zu sichern.

Der zentrale Bereich ist dem geplanten Altenpflegeheim vorbehalten, das auf eine Kapazität von 89 Plätzen ausgelegt ist, wobei davon 9 zur Kurzzeitpflege vorgesehen sind.

Die Erschließung des südöstlichen Verfahrensgebietes einschließlich des Altenpflegeheimes erfolgt über eine Stichstraße von der Siegesstraße aus. Im Hinterland der Siegesstraße, beidseitig der neu anzulegenden Stichstraße, wird Wohnen möglich.

Insgesamt können bis zu 45 Wohneinheiten entstehen.

3. Überörtliche Planung

3.1 Der Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP) vom 15.12.1999 stellt für das Planungsgebiet „Allgemeiner Siedlungsbereich“ - ASB - in Randlage zum Regionalen Grünzug „A“ dar. Damit besteht Übereinstimmung zwischen Regional- und Bauleitplanung. Mit den Grünflächenanteilen innerhalb des Planungsgebietes und im Übergangsbereich zur freien Landschaft werden durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 (2) 10 BauGB die Gestaltung des Siedlungsrandes im Sinne der regionalplanerischen Ziele gesichert. Hieraus wird auch die Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landesplanung (Landesentwicklungsplan und Landesentwicklungsprogramm) hergeleitet.

3.2 Der Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich mit einer Teilfläche im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Diese im Süden des Verfahrensgebietes liegende Fläche wird z. Z. landwirtschaftlich genutzt. Der im Geltungsbereich des Landschaftsplanes liegende Freiraum ist durch die angestrebte Planung (Altenpflegeheim) in geringem Umfang betroffen.

4. Stadtentwicklungsplanung

Im „Bericht zur Stadtentwicklung 1994“ sind unter Abschnitt III - 4 - Wohnen - Situation und Ziele der Stadtentwicklung beschrieben, wonach ein verstärktes Flächenangebot für den Eigenheimbau gefordert wird, was auch einem Hauptplanungsziel des vorliegenden Teilflächennutzungsplanes entspricht, zumal in diesem Bereich von einer hohen Lagequalität ausgegangen werden kann.

Als weiteres Planungsziel ist die Einrichtung einer Altenpflegeeinrichtung Gegenstand eines konkreten Programmpunktes im Stadtentwicklungsbericht unter Abschnitt III - 13 - Altenhilfe.

5. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für das Gesamtgebiet der Stadt Oberhausen, der am 10.05.1983 rechtswirksam geworden ist, enthält im Planungsbereich die Darstellungen Mischgebiet, Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft.

Da sich die städtebauliche Konzeption in diesem Bereich geändert hat, ist teilweise eine Umwidmung von bisherigen Nutzungsarten erforderlich. Dementsprechend muss aus formellen Gründen eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 393 - Vennstr. / Veenbach I - ist die 113. Änderung zum Flächennutzungsplan eingeleitet worden. Im neuen Teilflächennutzungsplan ist die Darstellung von Grünfläche, Wohnbaufläche, Fläche für den Gemeinbedarf und Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen.

6. Bestand

Der angrenzende Siedlungsbereich, vor allem im Verlauf der Vennstraße, ist durch meist ein- bis zweigeschossige Eigenheime geprägt. Hinzu tritt vereinzelt Geschoßwohnungsbau, der an der Siegesstraße auch bis zu drei Vollgeschosse erreicht. Weiterhin werden gewerbliche Nutzungen durch die Siegesstraße erschlossen.

Der Bereich des Bebauungsplanes wird überwiegend landwirtschaftlich (Acker) genutzt. An diese zentrale Fläche grenzen im Osten, Norden und Westen einzelne Wohngebiete, die in ihrem Hinterland in der Regel großzügige Garten- und Grünbereiche aufweisen.

Im Nordosten erschließt von der Vennstraße aus ein Anliegerweg ein vorhandenes Wohngebäude sowie die weiteren unbebauten Grundstücke. Darüber hinaus ist im östlichen Plangebiet ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender Fuß- und Radweg vorhanden, der den Ortsteil Holten mit dem südlich gelegenen Freiraum verbindet.

7. Bürgerbeteiligung (siehe Fortschreibung Seite 19)

Für den Bebauungsplan Nr. 393 - Vennstraße / Veenbach I - hat zusammen mit der 113. Änderung des Flächennutzungsplanes im gleichen Bereich im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I, S. 1189) -, und nach den "Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 stattgefunden.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgte in der Zeit vom 05.09.1995 bis 19.09.1995 einschließlich im Rathaus Oberhausen und in der Bezirksverwaltungsstelle Sterkrade.

Es fanden öffentliche Anhörungen (Bürgerversammlungen) am 19.09.1995 und am 11.06.1996 statt.

Mehrere Bürger und Bürgerinnen sprachen sich für eine Verringerung des Straßenquerschnittes im Eingangsbereich der nordwestlich gelegenen Erschließungsstraße aus.

Der Anregung wurde gefolgt.

Verschiedene Bürger und Bürgerinnen sprachen sich gegen die Anbindung der Personalwohnungen über den Erschließungstich von der Vennstraße her aus.

Der Anregung wurde nicht entsprochen. Die Anbindung über eine Zuwegung von der Siegesstraße aus würde die zentral im Gebiet liegende Grünverbindung zerschneiden. Darüber hinaus kann das Gebäude für Personalwohnungen als normales Wohngebäude betrachtet werden, wobei durch die unmittelbare Anbindung zum Arbeitsplatz Altenpflegeheim sogar mit geringerem Fahrverkehr zu rechnen ist.

In der Zeit vom 12.11.1997 bis 12.12.1997 einschließlich hat der Entwurf des Teilflächennutzungsplans (113. Änderung) zusammen mit dem Entwurf des B-Plan Nr. 393 - Vennstraße / Veenbach I - auf Beschluss des Rates der Stadt vom 15.09.1997 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Die vorgebrachten Anregungen beziehen sich in erster Linie auf die bisherige Erschließung von der Siegesstraße; die notwendigen Flächen stehen nicht mehr zur Verfügung.

Aufgrund der Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen und der damit verbundenen Notwendigkeit, das Verfahrensgebiet zu erweitern, wurde eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

B Bebauungsplankonzept

1. Bebauung

1.1 Reines Wohngebiet (WR)

Die entlang des Veenbach I (Planstraße „A“) vorgesehene Bebauung wird als reines Wohngebiet in offener Bauweise mit einem bzw. zwei Geschossen sowie mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 (bei einem Geschoss) und 0,8 (bei zwei Geschossen) festgesetzt. Die Anordnung in offener Bauweise und mehreren Baufenstern greift zum Teil vorhandene Gehölzstrukturen auf und sichert die Erlebbarkeit des Freiraums. Die Orientierung der Bauflächen zur Erschließungsstraße dient dem Erhalt der Freiraumbeziehungen im rückwärtigen Bereich. Als arrondierende Wohnbebauung am Siedlungsrand von Holten ist das Gebiet ausschließlich auf Wohnen ausgerichtet und nicht auf anderweitige Nutzungen ausgelegt. Die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden, Betriebe und Anlagen sind daher nicht zulässig. Aufgrund des Übergangs in die freie Landschaft erfolgt nach § 9 (2) BauGB eine Höhenbegrenzung in Form von maximalen Trauf- und Firsthöhen. Bezugspunkt ist die jeweils angrenzende Erschließungsfläche. Die entstehenden Gebäude sind einheitlich traufständig auszurichten.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die von der Siegesstraße aus erschlossene Wohnbebauung wird als allgemeines Wohngebiet mit einer bis zu zweigeschossigen Bauweise, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Mit den Zielen einer geordneten Stadtentwicklung und um das vorhandene Stadtteilzentrum Holten nicht weiter zu schwächen, werden nach § 1 (5) BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher ausgeschlossen. Aufgrund des Übergangs in die freie Landschaft erfolgt nach § 9 (2) BauGB eine Höhenbegrenzung in Form von maximalen Trauf- und Firsthöhen. Bezugspunkt ist die jeweils angrenzende Erschließungsstraße.

1.3 Fläche für den Gemeinbedarf

Der für das Altenpflegeheim vorgesehene Bereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit einer bis zu zweigeschossigen Bauweise zuzüglich Staffelgeschoss, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Das ausgewiesene Baufenster öffnet sich zu dem im Süden gelegenen großzügigen Freiraum. Aufgrund des Übergangs in die freie Landschaft erfolgt nach § 9 (2) BauGB sowohl eine Höhenbegrenzung in Form von maximalen Trauf- und Firsthöhen als auch die Festsetzung der maximalen Höhenlage des Erdgeschossbodens. Bezugspunkt ist die östlich angrenzende Erschließungsfläche.

1.4 Garagen und Stellplätze

Zur Verhinderung einer übermäßigen Versiegelung sind Garagen und Stellplätze im Bebauungsplanbereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Im reinen und im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Stellplätze darüber hinaus in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Zur Durchführung eines flächensparenden Wohnungsbaus ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten nach § 19 (4) im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

2. Verkehr

2.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung des westlichen Verfahrensgebietes erfolgt über die Vennstraße. Zur Sicherung der inneren Erschließung wird der vorhandene Anliegerweg im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes bis zu einer Wendeanlage bedarfsgerecht ausgebaut und als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Die Erschließung des südöstlichen Planbereiches einschließlich des Altenpflegeheimes erfolgt durch eine geplante Stichstraße von der Siegesstraße aus. Der Erschließungsstich wird ebenfalls als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Die vorhandene Rad-Fußwegeverbindung wird in ihren nördlichen und südlichen Verknüpfungsbereichen mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt, um den motorisierten Individualverkehr rein auf das Altenpflegeheim hin zu begrenzen und somit den weiteren Verlauf der Wegeführung einzig für Fußgänger und Radfahrer sicherzustellen. Der mittlere Abschnitt erhält zusätzlich die Zweckbestimmung „Erschließungsfläche der Fläche für den Gemeinbedarf“.

2.2 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze werden im Rahmen des Straßenausbaus straßenbegleitend realisiert und in Straßenbegleitgrün eingebunden. Im Rahmen der nordwestlichen Erschließungsstraße ist die Anlegung von acht öffentlichen Parkplätzen geplant. Im östlichen Erschließungsstich sind ebenfalls bis zu acht Parkplätzen möglich.

2.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch die Haltestellen Siegesstraße (Buslinie 979) und Holten Markt (CE 96, 905, 979, 986, NE 4) an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

3. Private Grünflächen

Die im Plangebiet ausgewiesenen privaten Grünflächen dienen der Freiraumsicherung. Durch die zum Teil damit verbundene Festsetzung des Erhalts von Gehölzstrukturen nehmen sie den Fortbestand wichtiger Landschaftselemente auf.

4. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zum Erhalt der sich von Süden nach Norden erstreckenden Freiraumverbindung wird der südlich des geplanten Altenpflegeheimes gelegene Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Darüber hinaus kommt dieser Fläche eine besondere Bedeutung zur Kompensation des mit der Planung verbundenen Eingriffes zu.

5. Fläche für Versorgungsanlagen (siehe Fortschreibung Seite 19)

Im Bebauungsplan wird an der Siegesstraße eine Fläche zur Errichtung einer Trafostation in Garagenform mit einer Größe von 3 x 6 m festgesetzt.

C Umweltverträglichkeit

1. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Die mit den Ausweisungen im Bebauungsplan unvermeidbaren erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind im Rahmen einer landschaftspflegerischen Beurteilung bewertet worden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3,7 ha, von der ca. 1,5 ha für die Neuausweisung von Wohnbaufläche incl. Verkehrserschließung beansprucht werden.

Der Bereich des Bebauungsplanes wird heute überwiegend als Acker-, bzw. als Privatgartenfläche genutzt. Die Gärten zeigen dabei eine große Strukturvielfalt und gewinnen somit an Bedeutung.

Die Fläche liegt heute zu einem Teil im Geltungsbereich des Landschaftsplanes mit dem Ziel der Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen.

Sie ist ebenfalls Bestandteil des Regionalen Grünzuges A. Zudem gilt der Bereich als Grün- und Erholungsverbindung zwischen dem Siedlungsrand Holten und dem Revierpark Mattlerbusch auf Duisburger Stadtgebiet.

Durch die geplante Bebauung werden verschiedene Biotoptypen von geringer (Acker) über mittlerer (Gärten) bis höherer (Hecken) Wertigkeit in Anspruch genommen. Der damit einhergehende Freiflächenverlust stellt darüber hinaus eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der natürlichen Erholungsfunktion dar.

Der rein rechnerisch, in Anlehnung an Adam, Nohl, Valentin (1986) ermittelte Kompensationsbedarf für die dadurch entstehenden erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft liegt bei 0,92 ha Kompensationsfläche.

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind landschaftspflegerische Maßnahmen im Bereich der Ackerfläche südlich des Pflegeheims vorgesehen und unter Punkt 1.2.1 beschrieben.

Mit der Durchführung dieser landschaftspflegerischen Maßnahmen können rein rechnerisch alle Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kompensiert werden.

Der Freiraumverlust in seiner Funktion als Erholungsraum wird durch das angewandte Bewertungsverfahren nur unzureichend gewürdigt und kann durch die landschaftspflegerischen Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch nicht kompensiert werden. Durch die städtebaulichen Planungen wird die Freifläche und die damit verbundene Erholungsfunktion der freien Landschaft stark vermindert.

Die Landschaft verliert aber nicht nur an Attraktivität für die Erholungssuchenden, sondern auch an Bedeutung für die an Offenland gebundenen Arten. Die durch die Bebauung stark verkleinerte Freifläche ist für diese nur noch eingeschränkt oder gar nicht mehr nutzbar.

1.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebot kommt der Bebauungsplan durch

- den Erhalt der aus Birken bestehenden Baumreihe mit vorgelagerter Weißdornhecke an der südwestlichen Grenze des Bebauungsplanes,
- den Erhalt der an der nordwestlichen Planbereichsgrenze gelegenen Weißdornhecke
- den Erhalt einer Obstwiese,
- den Erhalt einer ca. 3.000 m² großen Fläche nördlich des Altenpflegeheimes,
- und durch den Erhalt und die Aufwertung einer ca. 7.100 m² großen Fläche südlich des Altenpflegeheimes nach.

Zur Minderung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, insbesondere zur Berücksichtigung des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB, wird als Grundflächenzahl (GRZ) für den gesamten Geltungsbereich 0,4 festgesetzt. Der verbleibende Flächenanteil von jeweils 60 % der Grundstücksflächen wird unversiegelt gehalten und gärtnerisch genutzt.

Zur Gewährleistung des Individuenaustausches bodengebundener Tierarten und Wiederherstellung einer strukturreichen Umgebung sind die einzelnen Grundstücke mit lebenden Hecken einzufrieden. Dabei sind heimische Laubgehölze gemäß Artenliste im Anhang zur Begründung zu bevorzugen.

Eine Mindesthöhe der Hecken von 1,20 m bis maximal 1,80 m ist dauerhaft zu gewährleisten.

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse sind die Flachdächer von Garagen dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen gemäß den Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen zu begrünen. Die Wände von Gebäuden mit > 3 m langen fensterlosen Flächen sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken. Je zwei Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen.

Stellplätze und Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen, z. B. Rasenpflastersteinen oder Rasengittersteinen auszugestalten. Zusammenhängende Stellplatzanlagen sind zur Minderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entlang ihrer äußeren Umgrenzung mit lebenden Hecken einzufassen und dauerhaft zu erhalten. Eine Mindesthöhe von 1,20 m ist zu gewährleisten.

1.2 Kompensationsmaßnahmen gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz **i. V. m. § 1 a BauGB**

Zur Kompensation der mit den Ausweisungen im Bebauungsplan verbundenen unvermeidbaren, erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden die im folgenden genannten Maßnahmen über Festsetzungen gesichert. Sämtliche Kompensationsmaßnahmen werden dauerhaft erhalten und gepflegt, eventuelle Ausfälle ersetzt.

1.2.1 Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Baugrundstücke

Auf der verbleibenden Ackerfläche werden folgende Maßnahmen auf der Grundlage der landschaftspflegerischen Beurteilung durchgeführt:

- Anlage einer Mähwiese mit zweimaliger Mahd pro Jahr auf der bisherigen Ackerfläche südlich des Altenpflegeheimes
- Anlage einer 5-reihigen Strauchhecke auf 10 m Breite entlang der nordöstlichen als auch entlang der nordwestlichen Grenze der anzulegenden Mähwiese
- Pflanzung einer Gehölzgruppe aus fünf Großbäumen in Kombination mit einigen Strauchpflanzen und Kleinbäumen im südwestlichen Bereich der anzulegenden Mähwiese
- Pflanzung von zwei Solitärbäumen auf der Mähwiese

Ziel dieser Maßnahmen ist es, insbesondere für Offenlandarten eine Optimierung des Lebensraumes zu schaffen, als auch Ersatz für die Gehölzstrukturen der Gärten zu erbringen. Die Neuanpflanzungen sind angelehnt an die vorhandenen Strukturen und tragen somit zum Biotopverbund bei. Gleichzeitig dienen sie zur Eingrünung des neuen Siedlungsbereiches und optischen Aufwertung des verbleibenden Freiraums.

1.2.2 Zuordnung zu den Eingriffsgrundstücken

Die unter 1.2.1 genannten Maßnahmen sind den neu ausgewiesenen Baugrundstücken zugeordnet (gemäß § 9 (1a) BauGB). Die Durchführung der Maßnahmen, den Grunderwerb und die Pflege übernimmt die Stadt Oberhausen in Ersatzvornahme für die zukünftigen Grundstückseigentümer (gemäß § 135 a (Abs. 2) BauGB).

Die Maßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen. Die Umsetzung muss bis zum Zeitpunkt der Bauabnahme erfolgen.

1.3 Sonstige landschaftspflegerische Maßnahmen

Als Straßenbegleitgrün ist gemäß § 9 (1) 25 a und b BauGB die Pflanzung und dauerhafte Erhaltung von standortgerechten und einheimischen Laubbäumen

gemäß Artenliste im Anhang im Randbereich der Erschließungsstraßen festgesetzt. Hierbei sind für den Wurzelraum jedes Baumes 4 m² von Befestigung freizuhalten und insbesondere gegenüber Verdichtung und Schadstoffeintrag zu schützen.

Je 4 Stellplätze ist 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Hierbei sind ebenfalls für den Wurzelraum jedes Baumes 4 m² von Befestigung freizuhalten und insbesondere gegenüber Verdichtung und Schadstoffeintrag zu schützen.

2. Altlasten

Weder innerhalb noch im Umfeld des Bebauungsplanes sind Altlastenverdachtsflächen bekannt, die eine Beeinträchtigung des Bebauungsplanes vermuten/lassen. Altlastenspezifische Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.

Auch eine Überprüfung der immissionsbedingten Bodenbelastungen hat keine Auffälligkeiten ergeben, die weitere Maßnahmen erforderlich machen würden.

3. Belange des Immissionsschutzes

3.1 Luftbelastung

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

3.2 Lärmbelastung

Das Bebauungsplangebiet unterliegt keinen nennenswerten Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen. Durch die im Entwurf vorgesehenen Wohneinheiten und dem Altenpflegeheim und das damit verbundene höhere

Verkehrsaufkommen werden keine maßgeblichen zusätzlichen Lärmbelastungen hervorgerufen.

4. Wasserwirtschaftliche Belange

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Duisburg-Kleine Emscher. Über den Vorfluter Holtener Mühlenbach sowie den Hauptvorfluter Kleine Emscher werden die Abwässer der Kläranlage Duisburg-Kleine Emscher zugeführt und dort mechanisch und biologisch gereinigt.

Die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes ist durch den Kanal DN 800 in der Vennstraße gesichert. In diesem Kanal werden sowohl das Schmutzwasser als auch das Niederschlagswasser der Straßenoberfläche eingeleitet.

Gemäß der Baugrunduntersuchung wird das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser über Schachtbauwerke auf den privaten Grundstücken versickert (siehe textliche Festsetzung Nr. 10).

D Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnungsverfahren sind nicht erforderlich.

E Flächenbilanz

<u>Planbereich gesamt</u>	ca.	<u>3,694 ha = 100 %</u>
Reines Wohngebiet (WR)	ca.	0,831 ha = 22,50 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	0,633 ha = 17,14 %
Fläche für den Gemeinbedarf	ca.	0,421 ha = 11,40 %
Verkehrsfläche	ca.	0,359 ha = 9,72 %
Private Grünfläche	ca.	0,746 ha = 20,19 %
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca.	<u>0,704 ha = 19,05 %</u>
	ca.	3,694 ha = 100 %

F Kosten

Der Stadt Oberhausen entstehen bei der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 393 voraussichtlich folgende Kosten:

Straßenbaukosten	ca.	600 000,00 DM
Kanalbaukosten	ca.	400 000,00 DM
Grunderwerbskosten	ca.	<u>220 000,00 DM</u>
		<u>1 220 000,00 DM</u>

Die Stadt Oberhausen kann die für die Durchführung des Bebauungsplanes erforderlichen Mittel nur in mehreren Jahresraten im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten bereitstellen./

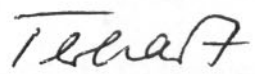
G Anlagen

- Anlage 1 Ermittlung des Kompensationsbedarf und Maßnahmenberechnung
Anlage 2 Artenliste zur Auswahl standortgerechter Bäume und Sträucher

Oberhausen, 16.05.2000


Beigeordneter




Bereichsleiter Stadtplanung

Diese Begründung hat gemäß § 3 (3) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, bereinigt BGBl. 1998 I, S. 137) in der Zeit vom 25.08.2000 bis 25.09.2000 einschließlich erneut öffentlich ausgelegt.

Oberhausen, 16.10.2000

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag



Tersch

Bereichsleiter - Stadtplanung -

**Fortschreibung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 393
- Vennstraße / Am Veenbach I -**

Zu Kapitel A 7. Bürgerbeteiligung. Blatt 5ff

Dem Kapitel A 7. wird folgender Absatz angefügt:

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung wurde seitens der Energieversorgung Oberhausen AG (EVO) die Verlagerung der für die Energieversorgung (Trafostation) vorgesehenen Fläche von der Siegesstraße zur Fläche für den Gemeinbedarf (Altenpflegeheim) angeregt, um eine zentralere Lage für die Versorgung der Endverbraucher zu erzielen.

Dieser Anregung wurde gefolgt. Hierzu hat ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 3 BauGB stattgefunden, da Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Zu Kapitel B 5. Fläche für Versorgungsanlagen. Blatt 10

Das Kapitel B 5. wird wie folgt geändert:

Der Standort für die geplante Transformatorenstation wurde im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger im zentralen Bereich des Plangebietes vorgesehen.


Beigeordneter



Oberhausen, 29.01.2001


Bereichsleiter - Stadtplanung -



Zu Kapitel C 3.2 Lärmbelastung, Blatt 15

Hinweis:

Die im südöstlichen Planbereich gelegene Schreinerei (Hintergelände Siegesstraße Nr. 137) soll aufgegeben werden. Zur Vermeidung möglicher Konflikte zwischen der überplanten Schreinerei und der angrenzend geplanten Wohnbebauung wurden heute von allen Betroffenen Baulasterklärungen abgegeben mit dem Inhalt, dass eine Realisierung der geplanten Wohnbebauung erst nach endgültiger Aufgabe des Schreinereibetriebes erfolgen wird.



Oberhausen, 28.05.2002

Bereichsleiter - Stadtplanung -

Diese dem Bebauungsplan Nr. 393 gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; bereinigt BGBl. 1998, I, S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950), beigefügte Begründung vom 16.05.2000 in der Fassung der Fortschreibung vom 29.01.2001 ist vom Rat der Stadt am 08.07.2002 beschlossen worden.

Oberhausen, 22.07.2002

Der Oberbürgermeister



Drescher

Anlage 1 zur Begründung:

Ermittlung des Kompensationsbedarfs und Maßnahmenberechnung

B-Plan 393

Bewertung der Biotoptypen vor dem Eingriff
(in Anlehnung an Adam, Nohl, Valentin (1986))

Biotoptyp (nach Ludwig, 1991)	Ackerfläche	Hecke / Baumreihe	Hausgarten
Wertkriterien			
Seitenheit der Pflanzengesellschaft	1	5	3
Seitenheit der Pflanzen- und Tierarten	1	5	3
Artenvielfalt	1	6	5
Vielfalt von Biotoptypen im Naturraum			
Vielfalt der Schichtenstruktur	1	5	6
Natürlichkeitsgrad des Biotopts	1	8	5
Vollkommenheitsgrad des Biotopts	0	5	0
Repräsentanz des Biotopts im Naturraum	5	5	5
Bedeutung im Biotopverbundsystem	3	4	4
Flächengröße, Länge (Minimumareal, Puffer)	6	3	5
Durchschnitt	2	5	4
Entwicklungstendenzen der Biotoptypen			
Gefährdungsgrad	1	5	3
Grad der Ersetzbarkeit	2	6	5
Durchschnitt	2	6	4
Gesamtdurchschnitt	2	6	4

Rechnerisch ermittelter Kompensationsbedarf für den B-Plan Nr. 393 nach Adam, Nohl, Valentin (1986)

Beeinträchtigte Biotoptypen	Faktor	Ackerfläche	Hecke / Baumreihe	Hausgarten
Art der Beeinträchtigung:				
Totalverlust in qm	1	7312,00	625,00	7055,50
Beeinträchtigung in qm	0,5			
Summe		7312,00	625,00	7055,50
Flächenkompensation für beeinträchtigte Biotoptypen		0,73	0,06	0,7
Biotoptypen in jetziger Wertstufe		2	6	4
Umrechnung der Flächengröße in Wertstufe 5				
Wertstufenänderung nach Wertstufe 5		5	5	5
Resultat Flächenkompensation		0,292	0,072	0,56
Flächenbedarf in ha in Wertstufe 5:				

=0,92 ha

Anlage 2 zur Begründung

Artenlisten zur Auswahl standortgerechter Bäume und Sträucher

Straßenbegleitgrün und Park-/Stellplätze

- Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Robinie (*Robinia pseudoacacia*)
- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
- Platane (*Platanus acerifolia*)
- Baum-Hasel (*Corylus colurna*)

(Hochstamm Mindestumfang 20- 25 cm, 3x verpflanzt, Drahtballen)

Freiwachsende Hecken

- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Kreuzdorn (*Rhamnus carthartica*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Roter-Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Sal-Weide (*Salix caprea*)
- Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

(Qualität: 100- 150 cm Höhe 2x verpflanzt, ohne Ballen)

Solitär-/Großbäume

- Birke (*Betula pendula*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*)

(Stamm Mindestumfang 20-25 cm, 3x verpflanzt, Drahtballen)

Geschnittene Hecken:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Rot - Buche (*Fagus sylvatica*)

Fassadenbegrünung:

- Efeu (*hedera helix*)
- Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)
- Anemonen-Bergrebe (*Clematis montana* "Rubens")

Dachbegrünung:

- handelsübliche Begrünungsarten

Ende der Begründung

