

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 552

– Scheiferskamp –
gemäß § 13 BauGB

1. AUSFERTIGUNG

Bearbeitung im Auftrag der Stadt Oberhausen:

Norbert Post - Hartmut Welters
Architekten BDA & Stadtplaner SRL

Arndtstraße 37
44135 Dortmund

Tel.: 0231 - 47 73 48-60
Fax: 0231 - 55 44 44

E-Mail: info@post-welters.de
www.post-welters.de

Inhaltsverzeichnis

1 ALLGEMEINES	
1.1 LAGE DES PLANGEBIETES	3
1.2 AUSGANGSSITUATION UND PLANUNGSZIELE	3
1.3 PLANUNGSVERFAHREN	4
1.4 ÖRTLICHE BESTANDSSITUATION	4
1.5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
1.6 REGIONALPLANUNG UND LANDESPANUNG	5
1.7 STADTENTWICKLUNGSPLANUNG	5
1.8 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN	5
2 BEBAUUNGSPLANKONZEPT	
2.1 ALLGEMEINES	6
2.2 REINES WOHNGEBIET	7
2.3 ALLGEMEINES WOHNGEBIET	7
2.4 GRÜNFLÄCHEN	8
2.4.1 Private Grünflächen	8
2.4.2 Pflanz- und Erhaltungsgebot	9
2.5 FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	9
2.6 VERKEHR	9
2.6.1 Allgemeines	9
2.6.2 Fahrender Verkehr	10
2.6.3 Ruhender Verkehr	10
2.6.4 Öffentlicher Personennahverkehr	11
2.6.5 Verkehrsgrün	11
2.7 BAULICHE GESTALTUNG GEMÄß § 86 BauO NW	11
2.8 INFRASTRUKTURELLE EINRICHTUNGEN	12
2.8.1 Güter des täglichen Bedarfs	12
2.8.2 Soziale Infrastruktur	12
2.9 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG	12
2.9.1 Strom, Gas- und Wasserversorgung	12
2.9.2 Abwasser	13
2.9.3 Dach- und Oberflächenentwässerung/Grundwasser	13
2.9.4 Müllentsorgung	13
2.10 UMWELTBELANGE	13
2.10.1 Umweltbericht	13
2.10.2 FFH-Verträglichkeitsprüfung	14
2.10.3 Natur- und Landschaftsschutz – Eingriffsregelung	14
2.10.4 Altlasten	15
2.10.5 Luftbelastung	15
2.10.6 Lärmbelastung	15
2.11 KENNZEICHNUNG BERGBAU	16
2.12 FLÄCHENBILANZ	17
2.13 KOSTEN	17
ANHANG	18
PFLANZENLISTE	18
ANLAGE	20
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	20

1. Allgemeines

1.1 Lage des Plangebietes

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

Südwestliche Seite der Emmericher Straße, nordwestliche und südwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 41, südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 40 und 39, südöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 39, südwestliche Seite der Emmericher Straße, nordwestliche Seite der Holtstegstraße, nordöstliche Seite der Straße Scheiferskamp, nordwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 434 und 407, nordöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 361, südöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 361, südöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 354 und 328, südwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 326, südöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 328.

1.2 Ausgangssituation und Planungsziele

Für das Plangebiet gilt bisher der Bebauungsplan Nr. 394 –Tackstraße/Emmericher Straße/Holtstegstraße–, der am 15. November 2000 rechtskräftig wurde. Planungsziel war es, den Bebauungsplan aus den 1960er Jahren, der eine hochverdichtete Bebauung von bis zu 6 Geschossen vorsah, durch eine zeitgemäße Planung für eine verdichtete flächensparende Einfamilienhausbebauung zu ersetzen.

Inzwischen ist ein Teil der Fläche des Bebauungsplanes wie vorgesehen durch Einfamilienhäuser bebaut. Einige Grundstücke im zentralen Bereich des Bebauungsplanes sowie die Grundstücke entlang der Emmericher Straße erweisen sich trotz zahlreicher Bemühungen jedoch als schwer vermarktbare. Dies gilt besonders für die Baugrundstücke, bei denen Stellplätze bzw. Garagen nach dem gültigen Planungsrecht nicht unmittelbar auf dem eigenen Grundstück realisiert werden können und stattdessen in Sammelstellplatzanlagen entlang der Verkehrsflächen unterzubringen sind. Weiterhin gilt das für Baugrundstücke, bei denen im Vorgartenbereich Stellplatzanlagen vorgesehen sind und dadurch die rückwärtigen Gartenbereiche verkleinert werden. Diese nicht mehr zeitgemäße städtebauliche Planung soll entsprechend der aktuellen Nachfragesituation angepasst werden.

In der Zwischenzeit musste eine Vielzahl von geschädigten Bäumen im Plangebiet entfernt und durch Neupflanzungen an anderer Stelle ersetzt werden. Für die Planung des zentralen Bereiches, die vormals einen starken Bezug auf den vorhandenen Baumbestand nahm, ergeben sich hierdurch Potentiale für eine städtebauliche Neuordnung im Rahmen einer geänderten Planung.

Um das städtebauliche Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 394 auch unter geänderten Prämissen realisieren und den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen in absehbarer Zeit abschließen zu können, soll für einen Teilbereich eine Änderung der bisherigen Planung erfolgen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 552 –Scheiferskamp– werden im Wesentlichen folgende geänderte Hauptplanungsziele verfolgt:

- Neuordnung des ruhenden Verkehrs durch flexiblere Zuordnung der Stellplätze zu den Wohngebäuden,
- Anpassung der Lage und Größe der überbaubaren Flächen,
- Sicherung und ggf. Weiterentwicklung der Gehölzstrukturen.

Die übrigen Planungsziele der bisherigen Planung bleiben ansonsten so weit wie möglich unberührt.

1.3 Planungsverfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 394 –Tackstraße/Emmericher Straße/Holtstegstraße– wurde mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 552 –Scheiferskamp– am 30. Mai 2005 durch den Rat der Stadt beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasste hierbei das von der festgesetzten Ringstraße umschlossene Gebiet im zentralen Bereich des gültigen Bebauungsplanes nördlich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche.

Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, dass auch östlich hiervon im Bereich entlang der Emmericher Straße die gültige Planung nicht mehr den heutigen Anforderungen des Wohnungsmarktes entspricht und somit auch hier Anlass zur Änderung des gültigen Planungsrechtes besteht.

Aus diesem Grunde soll der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 552 –Scheiferskamp– im Osten um den Bereich entlang der Emmericher Straße erweitert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 552 –Scheiferskamp– werden Planungsinhalte der bisherigen Planung geändert. Die Planungsänderungen besitzen jedoch gegenüber der bisherigen Planung einen deutlich untergeordneten Charakter. Die städtebauliche Grundkonzeption wird nicht verändert und die Grundzüge der bisherigen Planung werden durch die Änderungen nicht berührt.

Aus diesen Gründen wird die Aufstellung dieses Bebauungsplanes als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird.

1.4 Örtliche Bestandssituation

Das Plangebiet wird durch die Straße Scheiferskamp erschlossen. Ein Großteil des Verfahrensgebietes liegt derzeit brach. Ein Teilausbau der im Bebauungsplan Nr. 394 festgesetzten Verkehrsflächen ist erfolgt (Baustraße), der Endausbau der Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen steht jedoch noch aus.

Der westliche und nordöstliche Bereich des Plangebietes ist in Teilen bereits mit Einfamilienhäusern bebaut. Der südöstliche Bereich ist noch gänzlich unbebaut. Insgesamt wird das Plangebiet von im Bau befindlichen bzw. kürzlich fertig gestellten Neubauten geprägt. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich ebenfalls Ein- und Mehrfamilienhäuser mit ein- bis zwei Vollgeschossen, meist freistehend oder einseitig angebaut. Darüber hinaus gibt es noch im südlichen Bereich der Straße Scheiferskamp eine dichtere Reihenhauses- und Geschosswohnungsbebauung aus den 1970er bzw. 1980er Jahren.

Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich darüber hinaus eine bestehende private Garagenanlage, die der westlich benachbarten Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes zugeordnet ist, sowie eine Trafostation.

Der während der Aufstellung des bisher gültigen Bebauungsplanes insbesondere im zentralen Bereich des Plangebietes vorhandene Baumbestand ist auf Grund von Sturmschäden und Beeinträchtigungen im Zuge des Bauprozesses inzwischen weitestgehend verloren gegangen. Hierfür wurden Ersatzpflanzungen an anderer Stelle durchgeführt.

1.5 Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 552 stimmen mit den Darstellungen des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplanes überein. Dieser enthält im Bereich des Plangebietes die Darstellung Wohnbaufläche bzw. unmittelbar entlang der Emmericher Straße die Darstellung Grünfläche. Darüber hinaus enthält der Flächennutzungsplan im östlichen Bereich des Plangebietes innerhalb der dargestellten Wohnbauflächen die Darstellung Umformerstation.

1.6 Regionalplanung und Landesplanung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP), rechtskräftig seit dem 15.12.1999, stellt das Plangebiet entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur als allgemeinen Siedlungsbereich dar. Damit entspricht die Planung den Zielen der Regionalplanung und stimmt mit den Vorgaben der Landesplanung (Landesentwicklungsplan und Landesentwicklungsprogramm) überein.

1.7 Stadtentwicklungsplanung

Als Planungsinstrument der Stadtentwicklung hat die Stadt Oberhausen im Jahre 2000 eine Analyse zum Wohnungsmarkt in Oberhausen erstellen lassen.

Das Gutachten des Instituts für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (IfS) vom Juni 2000 kommt zu dem Ergebnis, dass mit einer Zielgröße von 370 WE/Jahr eine optimale Entwicklung des Wohnungsbausektors in allen Wohnungsangebotsformen erreicht werden kann.

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

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

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

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 552 verfolgten Hauptplanungsziele stehen in Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklungsplanung.

1.8 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 552 wird in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird bei diesem Planungsverfahren von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Entwurf dieser Planung nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist können Stellungnahmen zur Planung vorgebracht werden.

2 Bebauungskonzept

2.1 Allgemeines

Die geänderte Planung berührt nicht die im gültigen Bebauungsplan Nr. 394 festgesetzten Grundzüge der Planung. Mit der Änderung soll die bestehende Planung an die aktuelle örtliche Situation sowie an die sich inzwischen gewandelte Situation des Wohnungsmarktes und der Grundstücksnachfrage angepasst werden.

Folgende übergeordnete Planungsziele des rechtskräftigen Bebauungsplanes besitzen im Wesentlichen auch weiterhin Gültigkeit:

- Kosten- und flächensparende Bauweise,
- Anlage von Mischverkehrsflächen,
- Entwicklung von Wohnhöfen und Hausgruppen mit einer überschaubaren Anzahl von Wohneinheiten,
- Weitestgehender Erhalt vorhandener Grünelemente wie Bäume und Sträucher.

Die Ziele werden durch die geänderte Planung um folgende weitere Planungsziele ergänzt und konkretisiert:

- Neuordnung der Bauflächen,
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs,
- Neuordnung der Freiraumgestaltung.

Zur Entwicklung einer angemessenen Nutzungsdichte wird in Hinblick auf die beabsichtigte Einfamilienhausbebauung die Anzahl der Wohneinheiten in Abhängigkeit von der Größe des Baugrundstückes beschränkt.

Um das städtebauliche Planungsziel nach einer angemessenen baulichen Dichte und einer entsprechend hierauf abgestimmten Neuordnung des ruhenden Verkehrs zu sichern, werden bei der geplanten städtebaulich besonders wichtigen Bebauung zur der Emmericher Straße Mindestgrundstücksgößen festgesetzt.

Um das zulässige Maß der baulichen Nutzung zu konkretisieren, werden zur Integration der geplanten Baumassen in das städtebauliche Umfeld maximale Höhen für Gebäude festgesetzt. So werden die maximal zulässigen Höhen des Erdgeschossfußbodens und der Traufkanten der Gebäude in Hinblick auf eine Integration in das bauliche Umfeld festgelegt. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich dabei auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche.

Wegen der Lärmbelästigung sowohl von der Emmericher Straße als auch von der geplanten Eisenbahngüterstrecke (Betuwe-Linie) aus, ist in den Baugebieten Nr. 8 bis 18 sowie 19 a und b durch eine geeignete Grundrissanordnung sicherzustellen, dass die notwendigen Fenster der Wohn-, Schlafräume und Kinderzimmer auf der von der Emmericher Straße abgewandten Seite der Wohngebäude angeordnet oder alternativ Fenster der Schallschutzklasse 4 eingebaut werden (vgl. auch 2.10.6).

2.2 Reines Wohngebiet

Der Bereich westlich des Scheiferskamps bzw. westlich der Verlängerung des Scheiferskamps wird als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Im Sinne einer ortsüblichen Bauweise beträgt die Grundflächenzahl (GFZ) 0,4 und die Geschossflächenzahl (GRZ) 0,8 bei offener Bauweise mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen.

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

Diese Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise entsprechen dem baulichen Umfeld und ermöglichen einen angemessenen Spielraum bei der Realisierung der beabsichtigten Einfamilienhaus-Bebauung. Die Festsetzungen zielen auf die Realisierung von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen und entsprechen im Wesentlichen dem gültigen Planungsrecht. Die Festsetzung als reines Wohngebiet dient dem städtebaulichen Ziel nach einem erholungsorientiertem Wohnen, so dass Nutzungen, die das Wohnen stören, so weit wie möglich ausgeschlossen werden sollen.

2.3 Allgemeines Wohngebiet

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen der Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Innerhalb der Baugebiete Nr. 12 bis 18 beträgt analog zum festgesetzten reinen Wohngebiet die Grundflächenzahl (GFZ) 0,4 und die Geschossflächenzahl (GRZ) 0,8 bei offener Bauweise mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen.

Für die Baugebiete Nr. 19 a und b entlang der Emmericher Straße sind auf Grund spezieller städtebaulicher Rahmenbedingungen abweichende Festsetzungen erforderlich:

- Festsetzung einer geschlossenen Bauweise und einer zwingenden Zweigeschossigkeit, um den westlichen dahinter liegenden Bereich des Plangebietes so gut wie möglich vor Schallemissionen der Emmericher Straße und der geplanten Betuwe-Linie abzuschirmen.
- Festsetzung einer Grundflächenzahl (GFZ) von 0,5 und die Geschossflächenzahl (GRZ) von 1,0, um die Realisierung der städtebaulich beabsichtigten marktgerechten Reiheneinfamilienhäusern auf den Teilflächen des Baugrundstückes zu ermöglichen, auf denen keine private Grünfläche festgesetzt ist.

Die Grundstücke entlang der Emmericher Straße besitzen mit ca. 35 bis 40 m eine verhältnismäßig große Tiefe, wobei ca. 2/5 der Fläche zur Emmericher Straße hin zur Sicherung der bestehenden Freiraumsituation als private Grünfläche festgesetzt ist und unversiegelt erhalten bleiben soll (vgl. auch 2.4.1). Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des Grundstücks maßgebend, die im Bauland liegt. Zum Bauland zählen die Flächen innerhalb der festgesetzten Baugebiete, nicht aber die festgesetzten Grünflächen. Die Anrechenbarkeit der zulässigen Grundfläche lässt somit einen erheblichen Teil des Grundstückes unberücksichtigt.

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO gilt für allgemeine Wohngebiete eine Obergrenze für die Bestimmung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Wäre diese Grundflächenzahl maßgebend für die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche der Grundstücke, so wäre hier keine den städtebaulichen Planungszielen entsprechende und an diesem Standort vermarktbar Wohnbebauung mit Gebäudetiefen von bis zu 11 m realisierbar.

Aus diesem Grunde wird bei der Baureihe entlang der Emmericher Straße gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO die zulässige Obergrenze mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten. Durch die auf den Grundstücken festgesetzte private Grünfläche ist jedoch gewährleistet, dass die Überschreitung der Obergrenze ausreichend ausgeglichen, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Bedürfnisse des Verkehrs und sonstige öffentliche Belange sind von der Überschreitung nicht berührt.

Aus den gleichen Gründen wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätze und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf. Die Einhaltung der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO regulären Überschreitungsmöglichkeit von 50% der zulässigen Grundfläche – in diesem Falle wäre das eine Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 – würde zu einer wesentlichen Erschwerung der beabsichtigten Grundstücksnutzung für eine Reihenhausbauung mit Garage führen. Die Überschreitung hat nur geringfügige Auswirkung auf die natürliche Funktion des Bodens, da auf einem Großteil des Grundstückes eine Grünfläche festgesetzt ist, die entsprechend ausgleichend wirkt.

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

Für die Grundstücke entlang der Emmericher Straße wird ein Verbot zur Anlage von Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Damit wird der Forderung des Straßenbaulastträgers Rechnung getragen, hier keine zusätzlichen Anbindungen zu schaffen (vgl. auch 2.6.1).

Von dieser Regelung sind die Zufahrten zu den o.g. Bestandsgebäuden an der Emmericher Straße ausgenommen. Bei einer Neubebauung ist jedoch die Regelung des Bebauungsplanes bindend.

2.4 Grünfläche

2.4.1 Private Grünfläche

Entlang der Emmericher Straße wird ein ca. 15 bis 18 m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt. Der Grünstreifen wird am südlichen Plangebietsrand winkelförmig ergänzt, so dass auch zur Holtstegstraße ein freiraumgeprägter Grünstreifen bestehen bleibt. Die private Grünfläche nimmt Teilbereiche der vorhandenen Obstwiesen auf.

Darüber hinaus wird der heute brach liegende Bereich zwischen der bestehenden Garagenanlage am Scheiferskamp und der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze bzw. -garagen als private Grünfläche festgesetzt.

Die Festsetzung dieser Flächen als private Grünfläche dient der Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Freiraumsituation unter Einbeziehung der vorhandenen Gehölze im Plangebiet.

Darüber hinaus dient die Festsetzung privater Grünflächen dem städtebaulichen Ziel eines freiraumgeprägten flächensparenden Wohnquartiers und schützt diesen Bereich in Hinblick auf den gebotenen sparsamen Umgang mit ökologischen Ressourcen vor übermäßiger Bodenversiegelung.

Durch die Festsetzung ist gesichert, dass der Bereich entlang der Emmericher Straße auch weiterhin unbebaut und begrünt bleibt und in diesem Abschnitt durch angrenzende Grün- und Freiflächen geprägt ist. Mit dieser Festsetzung wird ebenfalls der übergeordneten städtebaulichen Zielsetzung des Flächennutzungsplanes entsprochen.

2.4.2 Pflanz- und Erhaltungsgebot

Unmittelbar angrenzend und entlang der Emmericher Straße steht die festgesetzte private Grünfläche in Verbindung mit einem ca. 5 bis 8 m breiten Streifen, für den ein Pflanzgebot für Hecken festgesetzt ist. Ergänzend zu der positiven Wirkung auf Natur- und Landschaftsschutz dient das Pflanzgebot auch der Abschirmung der privaten Grundstücksflächen gegenüber der Emmericher Straße (L4). Darüber hinaus erhält die Emmericher Straße durch die Heckenpflanzung eine einheitlich gestaltete grüne Raumkante, was stadtgestalterisch an dieser Stelle (Eingangsbereich in das Oberhausener Stadtgebiet) positiv wirkt.

Neben dem Pflanzgebot sind größere bestehende Bäume innerhalb des Plangebietes zum Erhalt festgesetzt.

2.5 Fläche für Versorgungsanlagen

Am Scheiferskamp wird im Bereich der bestehenden Garagenanlage eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Trafostation festgesetzt. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der hier bestehenden Trafostation. Mit dieser Festsetzung wird ebenfalls der übergeordneten städtebaulichen Zielsetzung des Flächennutzungsplanes entsprochen.

2.6 Verkehr

2.6.1 Allgemeines

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

Bei der L 4 handelt es sich um eine anbaufreie Strecke, das heißt in diesem Bereich wird eine Erschließung von Baugrundstücken nicht zugelassen. Entsprechend wird im Bebauungsplan der Anschluss an die Emmericher Straße als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die Haupteerschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über eine Ringstraße ausgehend von der Holtstegstraße. Die Trasse der bestehenden Straße Scheiferskamp ist Teil dieser Ringstraße. Die Ringstraße befindet sich derzeit im vorläufigen Ausbaustadium (Baustraße). Im nordwestlichen wie im nordöstlichen Bereich der neuen Ringstraße ist jeweils eine kleine Platzgestaltung (Aufweitung) vorgesehen, die der Förderung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum dient.

2.6.2 Fahrender Verkehr

Die Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes sind entsprechend der Ursprungsplanung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt. Das heißt Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer sind gleichberechtigte Verkehrsteilnehmer.

Die Erschließung des westlichen Bereiches des Plangebietes erfolgt in Verlängerung des Scheiferskamps über die neue Ringstraße. Die rückwärtigen Bauflächen im Innern (2. Reihe) sind über Fußwegeflächen erreichbar. Somit bleibt der innere Bereich autofrei und ist besonders für Familien mit kleinen Kindern geeignet. Die festgesetzte Wegebreite von 3,50 m ermöglicht die Erreichbarkeit der Bauflächen für Kfz im Ausnahmefall.

Die Erschließung ist in Form von kleinen Wohnhöfen (12,00 x 13,50 m) organisiert, die über 6,00 m breite Zufahrten vom Scheiferskamp verfügen und mit 3,50 m breiten Wohnwegen untereinander verbunden werden. Über diese Wohnwege sind die einzelnen Baugrundstücke der beiden Baureihen direkt anfahrbar. Mit der Holtstegstraße an der südlichen Plangebietsgrenze wird der parallel zum Scheiferskamp verlaufende Wohnweg über einer Fußwegefläche verbunden.

2.6.3 Ruhender Verkehr

Zu den Planungszielen dieses Bebauungsplanes gehört die Änderung und Neuordnung des ruhenden Verkehrs in Hinblick auf

- die Unterbringung möglichst unmittelbar auf dem Baugrundstück,
- eine vermehrte Realisierbarkeit von Garagen,
- die Realisierbarkeit von 2 Stellplätzen je Wohneinheit.

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind darüber hinaus auch außerhalb der vorgenannten Flächen auf den Zufahrten zu Carports und Garagen zulässig. (Textliche Festsetzung Nr. 3)

Damit soll eine der geplanten Wohnnutzung angemessene Ordnung des ruhenden Verkehrs erreicht werden, die dem städtebaulichen Planungsziel nachkommt, eine flexiblere Zuordnung der erforderlichen privaten Stellplätze zu den jeweiligen Wohngebäuden zu ermöglichen. Ziel ist hierbei eine verbesserte räumliche Nähe – möglichst auf dem Baugrundstück – zum jeweiligen Wohngebäude. Die Festsetzungen sind darüber hinaus so ausgelegt, dass die Unterbringung einer gegenüber der Ursprungsplanung erhöhten Anzahl an privaten Stellplätzen ermöglicht wird. Hierdurch soll das verkehrsbehindernde »Zuparken« öffentlicher Flächen vermieden werden.

Im westlichen Bereich des Plangebietes zielen die festgesetzten überbaubaren Flächen im westlichen und östlichen Randbereich auf kleinere Hausgruppen bzw. Einzelhäuser ab. In diesem Zusammenhang soll ermöglicht werden, die privaten Stellplätze vorzugsweise im Bauwich anzuordnen.

Im bisher wenig bebauten östlichen Bereich des Plangebietes wird der ruhende Verkehr gegenüber der bisherigen Planung stärker neu geordnet. Die zur Emmericher Straße gelegene Baureihe rückt näher an die Straße heran, wodurch zum Wohnweg hin Flächenkapazitäten geschaffen werden, welche die Anordnung einer Garage auf dem Baugrundstück ermöglichen. Der 2. Stellplatz kann in den auch bisher vorgesehenen festgesetzten Bereichen für Gemeinschaftsstellplätze an den Zufahrten zu den Wohnhöfen untergebracht werden. Da hier nun eine geringere Anzahl an Gemeinschaftsstellplätzen erforderlich ist, können diese Flächen zugunsten der angrenzenden Gartenflächen verkleinert werden bzw. teilweise entfallen.

Die zum Scheiferskamp hin gelegene Baureihe im östlichen Bereich des Plangebietes erhält die Möglichkeit, Garage und 2. Stellplatz im Bauwich unmittelbar auf dem Baugrundstück unterbringen zu können. Die Zufahrt erfolgt soweit wie möglich vom nordöstlich angrenzenden Wohnweg.

Die geänderte Anordnung der Flächen für die privaten Stellplätze berücksichtigt somit die aktuelle Nachfragesituation des Wohnungsmarktes nach wohnungsnahen und wohnungsorientierten Stellplätzen bzw. Garagen.

Es sind mit Ausnahme des Bestandes je Wohneinheit 2,0 Stellplätze nachgewiesen. Der bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplatz je Wohnung (1. Stellplatz) ist innerhalb der im Bebauungsplan entsprechend festgesetzten Flächen anzuordnen. Falls diese Flächen ausreichend von der Straße abgerückt sind, kann der Stauraum hiervoor bzw. die Stellplatzzufahrt als 2. Stellplatz einer Wohnung dienen.

Öffentliche Parkplätze sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (Ringstraße/Scheiferskamp) im bzw. angrenzend an das Plangebiet im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 394 in ausreichendem Maße bereits vorgesehen (Stellplatzverhältnis: 0,25 Stellplätze je Wohneinheit).

Die öffentlichen Parkplätze als auch die privaten Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze und deren Zufahrten sind zur Minderung des Eingriffes in den Naturhaushalt mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Die Gemeinschaftsstellplätze sind in kleine Einheiten gegliedert, die in überschaubarer Form an den Zufahrten zu den Wohnhöfen angeordnet sind. Sie sind den Baugebieten an der Emmericher Straße zugeordnet und sollen den jeweils 2. Stellplatz aufnehmen, so dass hier eine geringe räumliche Entfernung zu den Baugrundstücken zumutbar ist.

2.6.4 Öffentlicher Personennahverkehr

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

Am nahe gelegenen Holtener Bahnhof bestehen Umsteigemöglichkeiten in das überörtliche ÖPNV-Netz.

2.6.5 Verkehrsgrün

In der geplanten Ringstraße ist im nordöstlichen Bereich eine Aufweitung mit Verkehrsgrün vorgesehen, die zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum, der Naherholung sowie der Durchgrünung des neuen Wohnquartiers und damit der Förderung gesunder Wohnverhältnisse dient.

2.7 Bauliche Gestaltung gemäß § 86 BauO NW

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

Doppelhäuser, Reihenhäuser und Hausgruppen sowie aneinander gereihte Garagen, Carports und Stellplätze sind bezüglich Fassadenmaterialien und Bodenbelägen einheitlich zu gestalten. Die harmonische Gestaltung eines Doppelhauses bzw. einer Reihenhauszeile sowie der Gemeinschaftsanlagen ist für die positive stadtgestalterische Wirkung einer Siedlung von Bedeutung. Eine geordnetes Erscheinungsbild der Neubebauung und damit einhergehend eine Aufwertung des Wohnstandortes ist städtebauliches Ziel der Planung.

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

2.8 Infrastrukturelle Einrichtungen

2.8.1 Güter des täglichen Bedarfs

Die Versorgung der neuen Wohnbevölkerung für den täglichen Bedarf kann durch das ausreichende Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im näheren Wohnumfeld gedeckt werden. Diese Einrichtungen befinden sich zum überwiegenden Teil im Bereich der Graßhofstraße. Weitere Geschäfte und Einrichtungen befinden sich in den angrenzenden Stadtteilen Holten und Schmachtendorf.

2.8.2 Soziale Infrastruktur

Das Plangebiet ist ausreichend mit Schulen und Kindergartenplätzen versorgt.

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

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

2.9 Technische Ver- und Entsorgung

2.9.1 Strom, Gas- und Wasserversorgung

Die Versorgung des neuen Wohngebietes mit Strom und Wasser erfolgt über die Anbindung an den Scheiferskamp.

Der Anschluss an das Erdgasnetz ist vorgesehen.

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

2.9.2 Abwasser

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

Das Kanalnetz zur Aufnahme der Abwässer wird entsprechend über ein Mischsystem erweitert.

2.9.3 Dach- und Oberflächenentwässerung / Grundwasser

Die Versickerung oder ortsnahe Einleitung in Gewässer wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 394 geprüft und kommt aus folgenden Gründen nicht in Frage:

- Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist im Bereich des Bebauungsplanes nach vorliegenden Bodengutachten aufgrund der Stauverhältnisse, der geringen Mächtigkeit der Flugsanddecke sowie der geringen Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes nicht möglich.
- Die Einleitung des Niederschlagswassers in die Schlenke II kann aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht erfolgen.
- Die Ableitung des Niederschlagswassers über den unbefestigten Graßhofgraben in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Graßhofstraße ist unwirtschaftlich.
- Das Niederschlagswasser mittels einer Pumpstation und Druckrohrleitungen in die Schlenke II bzw. den Graßhofgraben einzuleiten, ist aufgrund des unverhältnismäßig hohen wirtschaftlichen und betriebswirtschaftlichen Aufwandes nicht sinnvoll.

Im Planbereich ist hoch anstehendes Grund- bzw. Stauwasser nicht auszuschließen. Bei zu unterkellerten Gebäuden ist deshalb die Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen gegen »drückendes« Wasser zu prüfen und ggf. Keller in wasserdichter Bauweise zu errichten. Die Einleitung von Grund- und Drainagewasser in die Kanalisation ist nach § 4 der Entwässerungssatzung der Stadt Oberhausen grundsätzlich nicht zulässig. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgeführt.

2.9.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe Oberhausen über den Scheiferskamp bzw. die neue Ringstraße. Für die Bewegung der Entsorgungsfahrzeuge wurden ausreichend breite Fahrgassen vorgesehen.

2.10 Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 394 wurde das Plangebiet hinsichtlich Altlasten, Luftbelastung und Lärmbelastung geprüft. Da sich die örtliche Situation seither nicht wesentlich geändert hat, können die Prüfergebnisse auch für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 552 und die nur geringfügig geänderte Planung herangezogen werden.

2.10.1 Umweltbericht

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB handelt, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (vgl. auch 1.3).

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Änderungen dieses Bebauungsplanes gegenüber der Ursprungsplanung die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

2.10.2 FFH-Verträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan liegt nicht innerhalb der 300 m-Pufferzone um das FFH-Gebiet »DE-4407-301 Kirchheller Heide und Hiesfelder Wald«. Daher ist die Notwendigkeit einer FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht gegeben.

2.10.3 Natur- und Landschaftsschutz – Eingriffsregelung

Gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über den Belang von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) zu entscheiden.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder planungsrechtlich zulässig waren. Der Einföhrungserlass zum Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) bestimmt in Nr. 4.4.1, dass die Eingriffsregelung nur dann anzuwenden ist, wenn im Bauleitplan erstmals bauliche Nutzungen festgesetzt werden sollen bzw. bei geänderten Nutzungen stärkere Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dies bedeutet, dass die Anwendung der Eingriffsregelung bei erstmaliger Festsetzung baulicher Nutzungen durch einen Bebauungsplan bzw. wenn bei geänderten Nutzungen stärkere Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, erfolgt.

Der Bebauungsplan Nr. 552 überplant einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 394, der hier bisher eine insgesamt geringfügig dichtere Bebauung ermöglicht. Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 552 ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, da hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche keine wesentliche Änderung zum rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt.

2.10.3.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Dem naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsgebot kommt die Planung nach durch

- ein Erhaltungsgebot ausgewiesener Bäume im Plangebiet,
- ein Begrünungsgebot bzw. Versiegelungsverbot für bestimmte private Freiflächen in einem zumutbaren Umfang (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 6 und 7).

2.10.3.2 Sonstige landschaftspflegerischen Maßnahmen

Die festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen ergänzen die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zur Förderung des Ökologiehaushaltes und gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 8 bis 13). Sie dienen somit einer der geplanten Wohnnutzung angemessenen Freiraum- und Wohnumfeldqualität. Zu den sonstigen landschaftspflegerischen Maßnahmen zählen

- ein Begrünungsgebot für Fassaden von Gebäuden mit > 3 qm fensterlosen Flächen,
- ein Pflanzgebot zum Anpflanzen einer Hecke entlang der Emmericher Straße,
- ein Begrünungsgebot für Flachdächer von Nebenanlagen und Garagen,
- ein Versiegelungsverbot für öffentliche Parkplätze und private Stellplätze bzw. Gemeinschaftsstellplätze und deren Zufahrten,
- ein Pflanzgebot hinsichtlich der Einfriedung privater Stellplätze bzw. der Begrünung von Carports und Garagen,
- ein Pflanzgebot hinsichtlich der Einfriedung privater Grundstücksflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen.

2.10.4 Altlasten

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

2.10.5 Luftbelastung

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

2.10.6 Lärmbelastung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 394 wurde zur Beurteilung der Geräuschimmissionen durch Straßen- und Schienenverkehr im August 1995 ein Gutachten durch den RWTÜV (Essen) erstellt. Grundlage für die Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Emissionen war das bestehende Verkehrsaufkommen als auch Prognosen des zukünftig zu erwartenden Verkehrsaufkommens.

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

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

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

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

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

Die höchsten Belastungen sind entlang der Emmericher Straße zu erwarten. Ein angemessener Schallschutz an den unmittelbar parallel zur Emmericher Straße liegenden Häusern (erste Bauzeile von der Emmericher Straße aus gesehen) kann durch eine lärmschützende Grundrissanordnung und den Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 2 erreicht werden. Alternativ zur lärmschützenden Grundrissanordnung sind entsprechend Fenster der Schallschutzklasse 4 zur Emmericher Straße hin einzubauen.

Diese Schallschutzmaßnahmen sind ebenfalls für das Obergeschoss der dahinter liegenden zweiten Bauzeile erforderlich. Eine Ausnahme von dieser Regelung kann nur erfolgen, wenn in der ersten Bauzeile frontal vor dem geplanten Gebäude der zweiten Zeile bereits ein Gebäude erbaut wurde, welches das dahinter liegende Haus vor Lärmeinwirkungen ausreichend abschirmt. In diesem Fall sind für die Gebäude der zweiten Reihe die Fenster im Obergeschoss mit der Schallschutzklasse 3 erforderlich. Der ausreichende Lärmschutz ist für die Bebauung in der zweiten Reihe im Zuge eines Bauantragsverfahrens gutachterlich nachzuweisen.

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

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

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

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

2.11 Kennzeichnung Bergbau

Das Plangebiet gehört zu den Bereichen, unter denen der Bergbau umgeht, und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz. Bei Baumaßnahmen sind unter Umständen besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Kennzeichnung.

2.12 Flächenbilanz

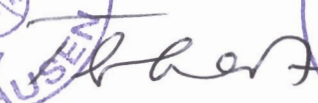
Größe des Bebauungsplangebietes	3,01 ha
davon	
Reines Wohngebiet	1,13 ha
Allgemeines Wohngebiet	1,02 ha
Private Grünfläche	0,45 ha
Verkehrsfläche (verkehrsberuhigte Straße)	0,28 ha
Verkehrsfläche (Fußwegefläche)	0,05 ha
Verkehrsfläche (Verkehrsgrün)	0,08 ha

2.13 Kosten

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

Oberhausen, 31.07.2006


Büro Post und Welters



Bereichsleiter Stadtplanung



Beigeordneter

Anhang

Pflanzenliste

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

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

Sambucus racemosa - Traubenholunder	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Sorbus aria - Mehlbeere	Heister 2 x V., o. B. 125-150
Sorbus aucuparia - Eberesche	Heister 2 x V., o. B. 125-150
Tilia cordata - Winterlinde	Heister 2 x V., o. B. 125-150
Tilia platyphyllos - Sommerlinde	Heister 2 x V., o. B. 125-150
Ulmus campestris - Feldulme	Heister 2 x V., o. B. 125-150
Ulmus laevis - Flatterulme	Heister 2 x V., o. B. 125-150
Viburnum opulus - Schneeball	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball	Heister 2 x V., o. B. 60-100

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

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

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

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

Anlage

Textliche Festsetzungen

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
2. Innerhalb der Baugebiete können Wintergärten, Glashäuser und Veranden die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise bis zu 2,00 m überschreiten. (§ 31 (1) BauGB)
3. In den Baugebieten 19 a und 19 b müssen Baugrundstücke eine Mindestgröße von jeweils 250 qm aufweisen. (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
4. Stellplätze (St), Carports (Car) und Garagen (Ga) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind darüber hinaus auch außerhalb der vorgenannten Flächen auf den Zufahrten zu Carports und Garagen zulässig. (§ 12 (6) BauNVO)
5. In den Baugebieten 19 a und 19 b sind je Baugrundstück maximal eine Garage, ein Carport oder ein Stellplatz zulässig. Bei den Endhäusern von Hausgruppen ist ein weiterer Stellplatz auf dem Baugrundstück zulässig. (§ 12 (6) BauNVO)
6. In den Baugebieten 6 bis 18 beträgt die Grundflächenzahl 0,4. Darauf anzurechnen sind die Grundfläche von Garagen und Stellplätze und deren Zufahrten sowie von Nebenanlagen. In den Baugebieten 19 a und 19 b beträgt die Grundflächenzahl 0,5. Hier darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätze und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. (§ 19 (4) BauNVO)
7. In den Baugebieten 6 bis 18 ist der nicht überbaubare Flächenanteil von 60 % der jeweiligen Grundstücksfläche zu 60 % unversiegelt zu halten und gärtnerisch zu gestalten. Innerhalb des mit einer privaten Grünfläche festgesetzten Teiles eines Grundstückes gilt dies für 80 % der festgesetzten Grünfläche. (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 9 (1) BauO NW)
8. Vorgärten sind mit Ausnahme der erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Als Vorgarten gilt die Fläche eines Baugrundstückes zwischen der angrenzend festgesetzten Straßen- bzw. Wegefläche und der festgesetzten Baugrenze, wenn der Abstand zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie maximal 3,0 m beträgt. (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 9 (1) BauO NW)
9. Fassaden von Gebäuden mit > 3 qm fensterlosen Flächen sind dauerhaft mit Kletterpflanzen gemäß der Pflanzenliste im Anhang zur Begründung zu beranken. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen. (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
10. Entlang der Emmericher Straße ist eine mindestens dreireihige Hecke (mind. 5 m Breite) aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
11. Flachdächer von Nebenanlagen und Garagen sind extensiv zu begrünen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
12. Die öffentlichen Fußwege und die öffentlichen Parkplätze sowie die privaten Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

13. Stellplätze sind mit Ausnahme der Zufahrten mit Hecken aus standortgerechten und einheimischen Gehölzen in einer Mindesthöhe von 1,20 m gemäß der Pflanzenliste des Anhangs zur Begründung einzufrieden. Garagen und Carports sind mit Ausnahme der Zufahrten mit Hecken aus standortgerechten und einheimischen Gehölzen gemäß der Pflanzenliste des Anhangs zur Begründung in einer Mindesthöhe von 1,20 m einzufrieden oder mit Rankpflanzen gemäß der Artenliste des Anhangs zur Begründung zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
14. Die Bereiche, an denen private Grundstücksflächen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind mit Hecken aus standortgerechten und einheimischen Gehölzen mit einer Höhe von min. 1,20 m gemäß der Pflanzenliste des Anhangs zur Begründung zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Vorgärten (vgl. Ziffer 8). (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
15. Bezugspunkt (BP) für die Bemaßung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Verkehrsfläche) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche maßgebend.
16. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt (BP) liegen. Als Erdgeschossfußbodenhöhe ist die Oberkante des fertigen Fußbodens anzusehen. (§ 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO)
17. Bei Hausgruppen und Doppelhäusern ist pro Hauseinheit eine einheitliche Erdgeschossfußbodenhöhe auszuführen. (§ 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO)
18. Die Höhe der Traufkante darf maximal 6,5 m über dem Bezugspunkt (BP) liegen. Als Traufkante baulicher Anlagen gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut. (§ 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO)
19. Auf Baugrundstücken mit bis zu 350 qm Grundfläche sind Wohngebäude mit maximal 1 Wohnung, bei darüber hinausgehender Grundfläche mit maximal 2 Wohnungen zulässig. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
20. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind als passive Schallschutzmaßnahmen bei allen Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet Schlafräume und Kinderzimmer mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen. In allen Gebäuden im Bebauungsplangebiet sind Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
21. Für alle Geschosse in den Baugebieten 19 a und 19 b (erste Baureihe entlang der Emmericher Straße) sowie für die Obergeschosse in den Baugebieten 12 bis 18 (zweite Baureihe entlang der Emmericher Straße) ist durch eine geeignete Grundrissanordnung sicherzustellen, dass die notwendigen Fenster der Wohn-, Schlafräume und Kinderzimmer auf der von der Emmericher Straße abgewandten Seite der Wohngebäude angeordnet werden. Alternativ hierzu sind Fenster der Schallschutzklasse 4 zur Emmericher Straße hin einzubauen. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
22. In den Baugebieten 12 bis 18 kann eine Ausnahme von der Festsetzung Nr. 21 erfolgen, wenn in der ersten Baureihe frontal vor dem geplanten Gebäude der zweiten Baureihe bereits ein Gebäude erbaut wurde. In diesem Fall sind in den Gebäuden der zweiten Baureihe im Obergeschoss Fenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen und der ausreichende Lärmschutz ist im Rahmen eines Bauantragverfahrens gutachterlich nachzuweisen. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Gestalterische Festsetzungen

gemäß § 9 (4) BauGB und § 86 (1) und (4) BauO NW

Doppelhäuser, Reihenhäuser und Hausgruppen sowie aneinander gereihete Garagen, Carports und Stellplätze sind bezüglich Fassadenmaterialien und Bodenbelägen einheitlich zu gestalten. Als Material für die Herstellung und Gestaltung von Carports sind Holz, Stahl und Glas zulässig (siehe Punkt 2.7 der Begründung).

Diese Begründung hat gemäß § 13 Abs.2 Nr. 2 und 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 G vom 21.06.2005 (BGBl. I, S. 1818), in der Zeit vom 25.09.2006 bis 25.10.2006 einschließlich öffentlich ausgelegen.



Oberhausen, 26.10.2006

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage

Bereichsleiter - Stadtplanung -

Diese dem Bebauungsplan Nr. 552 gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316), beigefügte Begründung in der Fassung vom 31.07.2006 ist vom Rat der Stadt am 12.02.2007 beschlossen worden.

Oberhausen, 13.02.2007

Der Oberbürgermeister

Wehling