

Begründung
Bebauungsplan 398 A
- Alstadener Straße / Obermeidericher Straße -

1. AUSFERTIGUNG

INHALTSVERZEICHNIS

A Allgemeines

1. Lage des Plangebiets	3
2. Ausgangssituation und Planungsanlaß	3
3. Bestand.....	5
4. Flächennutzungsplan	5
5. Regional- und Landesplanung.....	5
6. Stadtentwicklungsplanung.....	6

B BEBAUUNGSPLANKONZEPT

1. Allgemeines	6
2. Allgemeines Wohngebiet	6
3. Mischgebiet	6
4. Grünfläche	7
5. Verkehr	7
5.1 Allgemeines	7
5.2 Fahrender Verkehr	7
5.3 Ruhender Verkehr	8
5.4 Öffentlicher Personennahverkehr	8
5.5 Verkehrsgrün	8
6. Bauliche Gestaltung analog § 86 BauO NW	9
7. Infrastrukturelle Einrichtungen	9
7.1 Güter des täglichen Bedarfs	9
7.2 Soziale Infrastruktureinrichtungen	10
8. Technische Ver- und Entsorgung	10
8.1 Strom, Gas und Wasserversorgung, Schmutzwasser	10
8.2 Dach- und Oberflächenentwässerung	10
8.3 Müllentsorgung	11

9.	Umweltverträglichkeit	11
9.1	Altlasten	11
9.2	Lärmschutz	11
9.3	Natur- und Landschaftsschutz	12
9.4	Natur- und Landschaftsschutz	12
10.	Flächenbilanz - Wohneinheiten -	15
11.	Entwässerung	14
12.	Ordnung des Grund und Bodens	15
13.	Kosten	15

ANHANG: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgestellt am 20.07.1998 - im Auftrag der Stadt Oberhausen

STADTRAUM Architektengruppe

Prof. Dipl.Ing. Wolfgang Pohl

Dipl.Ing. Bernd Strey

**Dipl.Ing. Martin Rogge
und Partner**

Friedenstraße 61

40219 Düsseldorf

Telefon 0211 393055

Telefax 0211 393056

Roggenmarkt 3

48143 Münster

Telefon 0251 45984

Telefax 0251 58803

A. Allgemeines

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Alstaden, Flur 1 und 13, und wird wie folgt umgrenzt:

Südöstliche Seite der Obermeidericher Straße, nordöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 109, Flur 13, westliche Grenze des Flurstückes Nr. 176, Flur 1, nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 176 und 177, Flur 1, die Straße Kiepenfeld überschreitend, östliche Seite der Straße Kiepenfeld, nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 178, Flur 1, westliche Grenze des Flurstückes Nr. 160, nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 160, 161, 193, 194, 158, 159 und 188, Flur 1, die nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 188, Flur 1, verlängert bis zur westlichen Grenze des Flurstückes Nr. 195, Flur 1, westliche und nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 195, Flur 1, westliche Seite der Brunostraße, nördliche Seite der Blattstraße, östliche Seite der Straße Kiwittenberg, den Kiwittenberg überquerend zur südwestlichen Grenze des Flurstückes Nr. 208, Flur 1, südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 208, 204, 118, 119, 113, Flur 1, der südwestlichen Grenze des Flurstückes Nr. 113, Flur 1, folgend nach ca. 10 m abknickend zur südwestlichen Grenze des Flurstückes Nr. 39, Flur 1, südwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 39, Flur 1, östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 108 und 497, Flur 13, südliche Grenze der Flurstücke Nr. 497, Flur 13, verlängert bis zur westlichen Grenze des Flurstückes Nr. 492, Flur 13, westliche Grenze des Flurstückes Nr. 492, Flur 13, südliche Grenze des Flurstückes Nr. 106, Flur 13, diese verlängert bis zur nordöstlichen Grenze des Flurstückes Nr. 119, Flur 13, nordwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 119, Flur 13 (Blattstraße), südwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 121, Flur 13.

2. Ausgangssituation und Planungsanlaß

Wie in anderen Großstädten ist auch der Oberhausener Wohnungsmarkt durch eine gestiegene Nachfrage bei einem sich weiter verknappenden Wohnungsangebot geprägt. Um einer Zersiedelung des Außenbereichs entgegenzuwirken, wird eine städtebaulich und ökologisch verträgliche Verdichtung der Wohnbebauung im besiedelten Bereich verfolgt. Insbesondere im südwestlichen Stadtgebiet Alstaden sind hierfür noch erhebliche nicht genutzte Baulandreserven vorhanden. Für den Standort spricht insbesondere auch die Nähe zum ÖPNV-Haltepunkt Duisburg-Obermeiderich und damit die räumlich nahe Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Der Rat der Stadt hat Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne gefaßt, die beinahe vollständig den Bereich zwischen Alstadener Straße im Norden, der Flügelstraße im Westen, dem Breitenbruch im Osten sowie dem Fröbelplatz / Flockenfeld im Süden abdecken.

Die Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungsplanverfahren Nr. 291 und 311 wurden am 20.2.1995 aufgehoben und durch das neue Verfahren 398 A (Alstadener Straße / Obermeidericher Straße) ersetzt. In den angrenzenden östlichen Bereichen sind inzwischen vier Vorhaben- und Erschließungspläne gemäß § 7 BauGB-Maßnahmen-gesetz rechtskräftig geworden, die ebenfalls bauliche Nachverdichtungen zu Wohnzwecken zum Inhalt haben (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2, 3, 4 A und 4 B).

Im 1. Quartal 1994 hat die Stadt Oberhausen einen beschränkten städtebaulichen Ideenwettbewerb durchgeführt, der sich in großen Teilen mit den Verfahrensgebieten der oben genannten Bebauungspläne deckt. Die hier vorliegende Planung basiert auf dem Grundgerüst des mit dem 1. Preis ausgezeichneten Wettbewerbsbeitrags.

Im Konzept des Wettbewerbs ist noch eine Trasse für die Verlegung der Alstadener Straße durch den Innenbereich der Wohnblöcke zwischen Alstadener Straße und Blattstraße bzw. zwischen Blattstraße und Obermeidericher Straße enthalten, für die die Stadt Oberhausen umfangreiche Grundstückskäufe getätigt hat. Im Dezember 1996 wurde dieser Planungsgedanke seitens der Stadt aufgegeben. Damit wird die heutige verkehrliche Situation mit dem Kreuzungspunkt Alstadener Straße / Obermeidericher Straße beibehalten. Der vorliegende Entwurf berücksichtigt diese Entscheidung.

Das bereits im Wettbewerb vorgelegte und weiterentwickelte städtebauliche Konzept basierte auf folgenden Leitgedanken:

- Maßstäbliche bauliche Ergänzungen im Planbereich mit Schwerpunkt Wohnnutzung in unterschiedliche Wohnformen, die die Stadtstruktur Alstadens vervollständigen; quartiersgerechte Einpassung der bereits zu großen Teilen ausparzellierten Trasse „verlegte“ Alstadener Straße als reine Wohnerschließung;
- Schaffung von erlebnisreichen Straßen und Plätzen nach dem Prinzip des öffentlichen und privaten Raums, die raumbildend wirken und der Förderung der sozialen Interaktion aller Altersgruppen dienen sowie überschaubare Nachbarschaften ermöglichen;
- Gliederung durch Grünräume, die über das Wettbewerbsgebiet hinausweisen und mit dem Stadtteil Alstaden sinnvoll verknüpft sind; Fortsetzung des Fuß- und Radwegenetzes - von besonderer Bedeutung ist die Grünverbindung entlang der Tennisplätze, über die vom Fröbelplatz aus die Wohngebiete um die Alstadener Straße und den ÖPNV-Haltepunkt erreicht werden;
- Weitgehende Berücksichtigung vorhandener Baum, Hecken- und Grünstrukturen.

Das Konzept orientiert sich an der Trassenführung für die vormals geplante Verlegung der Alstadener Straße. Die neue durch großzügige Begrünung ausgezeichnete Wohnstraße erschließt den nördlichen Teilbereich zwischen Alstadener Straße und Blattstraße. Die ursprünglich geplante Trassenbreite wird auf das für die Erschließung notwendige Maß reduziert. Dadurch besteht die Möglichkeit die Vorgärten der Grundstücke nördlich der Wohnstraße zu erweitern. Die in jüngerer Zeit entstandenen Reihenhäuser werden um weitere Straßenrandbebauungen ergänzt, zur Ecke Alstadener Straße / Brunostraße wird durch den Bebauungsplan ein prägnantes, die Situation prägendes Eckgebäude ermöglicht.

Die Baulücke zwischen der Obermeidericher Straße 11 und 17 wird geschlossen. Die hinteren nach Süden orientierten Bereiche der Grundstücke Obermeidericher Straße 7 und 15 werden entlang der Blattstraße nachverdichtet. Bebauungsmöglichkeiten bestehen auch für die Grundstücke Obermeidericher Straße 17 und 21.

Der neugeschaffene „Grüne Platz“ verbindet die Wohngebiete nördlich und südlich der Blattstraße und ist gleichzeitig kleine Quartiersmitte.

Es ist vorgesehen, im Baugebiet eine gemischte Wohnnutzung mit Geschößbauten (auch in kleineren Einheiten), Reihenhäusern und kleinen Anteilen Einfamilienhäusern zu schaffen. Insgesamt entstehen etwa 107 Wohneinheiten.

3. Bestand

Das Stadtbild im umliegenden Bereich ist geprägt durch eine Vielfalt an Baustrukturen, vorwiegend in ein- bis dreigeschossiger Bauweise. Die ursprünglich lockere Straßenrandbebauung hat in den Jahren nach dem Krieg eine Verdichtung erfahren, so daß nur noch wenige Baulücken vorhanden sind. Neben den für das Ruhrgebiet typischen Bergmannshäusern in eingeschossiger Bauweise findet man mehrgeschossige Altbauten der Gründerzeit, Reihenhausbauungen und neuere Geschößwohnungsbauten. Besonders charakteristisch sind die großen Anteile an Grün- und Freiflächen, die zu verhältnismäßig geringen Geschößflächenzahlen führen. Die hohe Wohnqualität in Alstaden liegt vorwiegend in seiner gewachsenen Struktur. Durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurde in den letzten Jahren die Wohnqualität erheblich verbessert.

4. Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 398 A stimmen zum Teil nicht mit den Darstellungen des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplanes überein. Dieser enthält zur Zeit folgende Darstellungen:

Wohnbaufläche

Mischgebiet

Verkehrsfläche

Grünfläche

Zur Anpassung des Flächennutzungsplanes an die veränderten Planungsziele ist die 121. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet worden.

5. Regional- und Landesplanung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP) vom 8. Juli 1986 stellt für den Änderungsbereich

„Wohnsiedlungsbereich“

(künftig „allgemeiner Siedlungsbereich“) dar. Der im Flächennutzungsplan-Änderungsbereich vorgesehene Grünflächenanteil liegt unterhalb der Darstellungsrelevanz des GEP.

Aus der damit vorliegenden Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung wird auch die Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landesplanung (Landesentwicklungsplan und Landesentwicklungsprogramm) hergeleitet.

6. Stadtentwicklungsplanung

Im „Bericht zur Stadtentwicklung 1994“ sind die aktuelle Situation und Ziele der Stadtentwicklung in Oberhausen beschrieben. Die im vorliegenden Änderungsbereich vorgesehenen Wohnbauflächen basieren zum großen Teil auf bereits im Gesamtlächennutzungsplan dargestellte Bauflächen (Wohnbaufläche und Mischgebiet).

Damit kann ein Beitrag zur gleichmäßigen Steuerung der Siedlungstätigkeit im Hinblick auf die starke Beanspruchung des Oberhausener Nordens geleistet und damit Ziele der Stadtentwicklung zum Erhalt des Freiflächensystems unterstützt werden.

Das unter Abschnitt III-5 - Grünflächen problematisierte stadtteilbezogene Grün- und Freiflächendefizit soll, bezogen auf den vorliegenden Änderungsbereich, durch eine Funktionsstärkung des nördlichen Grünzugabschnittes Ruhraue - Fröbelplatz - Blattstraße gemindert werden.

7. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung hat gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 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 13.05.1997 bis 27.05.1997 im Rathaus Oberhausen und in der Bezirksverwaltungsstelle Alt-Oberhausen.

Die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) fand am 27.05.1997 statt.

In diesem Rahmen wurden überwiegend Anregungen und Hinweise bezüglich Verkehrsbelastung und Verkehrsführung vorgebracht.

B Bebauungsplankonzept

1. Allgemeines

Der Gesamtbereich soll durch den Bebauungsplan städtebaulich geordnet, der Struktur Alstadens entsprechend angemessen nachverdichtet und arrondiert werden. Unbebaute oder brachliegende Bereiche werden einer Wohnnutzung zugeführt sowie für den Gebäudebestand bauliche Ergänzungsmöglichkeiten festgesetzt.

2. Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan Nr. 398 A sieht im überwiegenden Bereich ein allgemeines Wohngebiet mit einer offenen, zweigeschossigen Bauweise, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 vor. Lediglich der Eckbereich Blattstraße / Kiwittenberg (WA 4) wird als offene dreigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0 festgesetzt.

Zu den öffentlichen oder privaten Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie zur Gartenseite darf die Baugrenze gemäß § 23 BauNVO Absatz 3 durch Gebäudeteile (wie Treppenhäuser, Erker, Balkone, Wintergärten) um bis zu 1,50 Meter überschritten werden. Dadurch wird ein Ausbauspielraum bei der Gebäudegestaltung sichergestellt.

Für alle Baugebiete ist die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in Anwendung von § 16 Absatz 2 in Verbindung mit § 18 Absatz 1 BauNVO auf maximal 0,50 Meter über Oberkante der davorliegenden Erschließungsfläche festgesetzt.

Stellplätze, Carports und Garagen sind in den Schmalseiten der Gebäude nach landesrechtlichen Vorschriften zulässig. Ferner sind sie dort zulässig, wo der Bebauungsplan dieses ausdrücklich vorsieht (siehe textliche Festsetzung Nr. 8).

3. Mischgebiet

Der Eckbereich Brunostraße / Alstadener Straße wird wegen der entlang der Alstadener Straße bereits vorhandenen Nutzung als Mischgebiet mit offener, zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt hier 0,6 und die Geschosflächenzahl 1,2.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind zulässig. Damit besteht die Möglichkeit, die gewachsene Struktur Alstadens - wie sie auch auf der Flügelstraße zu finden ist - mit ihren das Wohnen ergänzenden Einrichtungen fortzuführen. Räume für freiberufliche und verwandte Tätigkeiten sind in allen Baugebieten zulässig.

4. Grünflächen

Das Konzept des städtebaulichen Wettbewerbs basierte auf dem Gedanken der Schaffung neuer und zusammenhängender Grünverbindungen vom Freiraum der Ruhrauen nach Alstaden hinein. Ferner besteht die Intention, durch weitere Grünverbindungen eine Vernetzung der Nachbarschaften zu erreichen. Daneben tragen die Grünräume zu einem hohen Wohnwert im Gebiet bei.

Der im westlichen Planbereich vorgesehene Grünzug entlang der Tennisplätze verbindet die Bereiche des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2 - Westlich Mörikestraße - und des Bebauungsplans 310 - Flügelstraße - über die Blattstraße zum neuen „Grünen Platz“. Die Grünverbindung aus dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr.4 a - Franzenkamp / Kiwittenberg - wird über einen Gehweg entlang der neuen Wohnstraße ausgehend vom Kiwittenberg ebenfalls zum neuen Platz verlängert. Zum einen erreicht man von hieraus über die neue Fuß- und Radwegeverbindung (GFL-Fläche über *Parzelle 115*, Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit) die Bushaltestellen an der Obermeidericher Straße. Zum anderen entsteht entlang der Blattstraße und der Straße Kiepenfeld eine Fußwegeverbindung zu den Nahversorgungseinrichtungen am Kiepenfeld und darüber hinaus zum Haltepunkt Duisburg-Obermeiderich.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche stellt gleichzeitig die wichtigste Fläche zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffes in Natur und Landschaft im Gebiet dar (Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB). Ökologische Aufwertungen, die als

Ausgleich anrechenbar sind, sind hier möglich und werden gestalterisch in das Gesamtkonzept integriert.

5. Verkehr

5.1 Allgemeines

Das Plangebiet wird - neben den bereits bestehenden Straßen - über zwei neue Hauptanschlüsse an das Straßennetz angebunden.

Der Bereich nördlich der Blattstraße wird über eine Wohnstraße („neue Trasse“) mit Anbindung an die Brunostraße und Kiepenfeld erschlossen.

Die Anbindung des Wohnbereiches im Südwesten der Blattstraße erfolgt über eine Wohnstraße mit Anschluß an die Blattstraße über den „Grünen Platz“.

5.2 Fahrender Verkehr

Die Wohnstraße im Bereich der „neuen Trasse“ wird nach dem Separationsprinzip erstellt. Neben der Fahrgasse mit 5,50 m Breite sind ein einseitiger 2,0 m breiter Parkstreifen, ein 2,0 m breiter Versickerungsstreifen beide mit Bäumen untergliedert sowie beidseitig ein Gehweg mit 2,0 m Breite vorgesehen.

Der westliche Teil der neu ausgebauten Blattstraße sowie die neuen Wohnerschließungen südlich der Blattstraße werden als Mischfläche ausgebildet. Die Fahrgasse ist 6,0 m breit mit seitlichen Versickerungsstreifen und zusätzlichen öffentlichen Parkplatzeihen.

Der Wendepplatz am Ende des Erschließungsstiches von der Blattstraße hat einen Durchmesser von 18 Metern und erlaubt damit das Drehen eines dreiachsigen Müllfahrzeugs. Die Anbindung von diesem Erschließungsstich über die westliche Seite des neuen Platzes zur Blattstraße ist nur für Fußgänger und Radfahrer möglich.

Bestandteil der neuen öffentlichen Verkehrsfläche ist zusätzlich eine Versickerungsmulde, in die das anfallende Oberflächenwasser der Straßen- und Platzbereiche zur Versickerung eingeleitet wird. Sie ist in einer Breite von 2,00 m geplant.

Die beabsichtigte Aufteilung des Straßenraums (Fahrgassen, Mulden, Parkstände, Baumgliederungen) ist im Bebauungsplan dargestellt.

Die Straßenzüge Kiwittenberg, Alstadener Straße sowie Teile der Blattstraße und der Straße Kiepenfeld bleiben erhalten.

Die Blattstraße zwischen Flügelstraße und neuem Platz ist in diesem Bereich weiterhin Einbahnstraße in Richtung Flügelstraße. Zwischen dem neuen Platzbereich und Kiepenfeld ist jedoch der Gegenverkehr für die Benutzer der privaten Gemeinschaftsstellplätze möglich.

Der westliche Bereich der Blattstraße und die Erschließung südlich der Blattstraße werden als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

5.3 Ruhender Verkehr

Für den Einfamilienhausbau wird von einem Stellplatzschlüssel von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit (ein Stellplatz ist jeweils vor der Garage oder Carport möglich) ausge-

gangen. Für den Geschößwohnungsbau wird ein Stellplatzschlüssel von 1,25 Stellplätzen pro Wohneinheit zugrunde gelegt.

Alle Fahrzeuge sollen wohnungsnah auf offenen Stellplätzen, in Carports und Garagen untergebracht werden.

Für das Eckgebäude Alstadener Straße / Brunostraße ist der Bau einer Tiefgarage sinnvoll.

Besucherstellplätze werden in einem Verhältnis von mindestens 1:4 im Straßenraum nachgewiesen. Für die bis zu 107 Wohneinheiten stehen 38 Stellplätze im öffentlichen Raum zur Verfügung. Diese sind in Längs- oder Querparkständen neben der Fahrgasse organisiert. Sie erhalten eine wasserdurchlässige Betonpflasterung mit breiten Vegetationsfugen.

5.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Planbereich wird durch den öffentlichen Personennahverkehr im wesentlichen durch die Haltestelle „Obermeiderich Bf“ der DB-Nahverkehrslinie 93 sowie die Haltestelle „Obermeiderich Bf“ des CityExpresses CE 91 sowie der Stadtlinien 958 und 939 erschlossen. Darüber hinaus kann das Planungsgebiet unmittelbar durch die Haltestelle „Blattstraße“ im Kreuzungsbereich Brunostraße / Alstadener Straße der Linie 958 erreicht werden.

5.5 Verkehrsgrün

Der schon erwähnte „Grüne Platz“ wird neben anderen kleinen Bereichen innerhalb der Straßenverkehrsfläche als Verkehrsgrün festgesetzt.

6. Bauliche Gestaltung analog § 86 BauO NW

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden durch textliche Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften nach § 86 BauO NW ergänzt. Ziel dieser Festsetzungen ist es, zum einen das äußere Erscheinungsbild dieses Siedlungsteils in einer gewissen Einheitlichkeit zu bestimmen, aber dennoch individuelle Gestaltungsspielräume zu sichern, die dem Wohngebiet bauliche Akzente geben können.

Alle Gebäude im Plangebiet sind mit rotem Verblendmauerwerk oder als Putzbauten in hellen Tönen zu errichten. Alle Gebäudeeinheiten (zum Beispiel aus zwei Doppelhaushälften oder eine Reihenhaushälfte) werden in einem Hauptmaterial erstellt. Eine Kombination mit einem zweiten Material (zum Beispiel Holz) ist zur Fassadengliederung in einer Gebäudeeinheit möglich. Die Dacheindeckung erfolgt grundsätzlich in grauer Pfanneneindeckung.

Durch die Einschränkung von Fassaden- und Dachmaterialien soll der homogene Siedlungscharakter gestärkt werden. Die Festlegung von Verblendmauerwerk oder Putzfassaden in Verbindung mit den Dachfarben gibt dabei den Rahmen für die äußere Gestaltung, in dem genügend Spielraum für den einzelnen Bauherrn verbleibt.

Die festgesetzte Dachneigung beträgt maximal 45 Grad. Innerhalb einer Gebäudeeinheit (z.B. aus zwei Doppelhaushälften oder eine Reihenhaushälfte) sind unterschiedliche Dachneigungen nicht erlaubt. Gauben sind möglich, sofern $\frac{1}{3}$ der zugehörigen Fassadenlänge und eine Einzellänge von 2,00 Metern nicht überschritten

werden. Von der Außenkante der giebelseitigen Wand bleiben Gauben mindestens 1,50 Meter zurück. Die genannten Beschränkungen sollen eine ruhige und harmonisch strukturierte Dachlandschaft sicherstellen.

Zur besseren Ausnutzung des Dachraums sind Drenpel bis zu einer Höhe von 1,00 Meter zulässig. Diese Höhe bemißt sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks und der Dachhaut.

Von besonderer Bedeutung sind die Einfriedungen der Vorgärten und Gärten, die vom Außenraum für den Fußgänger sichtbar und erlebbar sind und die den räumlichen Eindruck von Straßenräumen neben den Gebäudekanten am meisten prägen. Entsprechend der Erlebbarkeit vom öffentlichen Raum her werden die Gestaltungsmöglichkeiten zu den privaten Flächen hin individueller und die Materialvielfalt größer. Für die Einfriedung der Vorgartenbereiche zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken bis 0,75 Meter Höhe zulässig. Die Einfriedung der privaten Gärten erfolgt zu öffentlichen Verkehrsflächen mit Hecken bis 1,25 Meter Höhe, zu anderen Flächen ebenfalls mit Hecken (auch in Verbindung mit Maschendrahtzäunen) oder Holzzäunen bis 1,25 Meter Höhe.

Diese gestalterischen Festsetzungen sind in den Bebauungsplan integriert worden. Die verfahrenstechnischen Voraussetzungen dafür (Integration der gestalterischen Festsetzungen bereits zur Bürgerbeteiligung und zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB) sind erfüllt worden.

7. Infrastrukturelle Einrichtungen

7.1 Güter des täglichen Bedarfs

Die Versorgung der neuen Wohnbevölkerung kann durch das ausreichende Angebot entsprechender Lebensmittelmärkte, Einzelhandelsläden wie auch Sparkasse und Post im näheren Wohnumfeld gedeckt werden. Diese Einrichtungen sind fußläufig oder mit dem Rad bequem zu erreichen. Ein SB-Laden befindet sich in der Nähe an der Alstadener Straße, weitere in der 800 Meter entfernten Bebelstraße, das BERO-Einkaufszentrum ist 1,7 km, die Innenstadt von Alt-Oberhausen 2,5 km entfernt.

7.2 Soziale Infrastruktureinrichtungen

Am Kiwittenberg befindet sich ein Kindergarten sowie 3 weitere im angrenzenden, östlichen Bereich von Alstaden. Im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 ist östlich des Grundstücks Franzenkamp 143 eine Baufläche für einen weiteren Kindergarten ausgewiesen.

Im näheren Umfeld liegt die Mörikeschule. Aufgrund der geplanten Wohngebiete in Alstaden ist eine Erweiterung um zwei Klassen geplant. Weiterführende Schulen befinden sich in Alt-Oberhausen sowie in Oberhausen-Styrum (1,7 bis 2,5 km).

8. Technische Ver- und Entsorgung

8.1 Strom, Gas und Wasserversorgung, Schmutzwasser

Die Versorgung des Wohngebiets mit Strom und Wasser wird mit Anbindung an die Flügelstraße neu hergestellt. Eine Fläche für ein Trafogebäude ist im Bereich Blattstraße vorgesehen.

Das Kanalnetz zur Aufnahme von Schmutzwasser wird entsprechend erweitert.

Ein Anschluß an das Erdgasnetz ist vorgesehen.

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

8.2 Dach- und Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser der neu geschaffenen Verkehrsflächen wird je nach Möglichkeit wieder dem Grundwasser zugeführt.

Alle neu herzustellenden Wohnerschließungen erhalten Versickerungsmulden. Diese sind Bestandteil des öffentlichen Straßenraums und gestalterisch integriert. Nur die vorhandenen Straßenzüge sind nach wie vor an die Kanalisation angeschlossen.

Nach dem Gutachten des Büros für Boden und Umwelt - IBU - ist die Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone möglich. Das Oberflächenwasser im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen wird über eine Randstreifen-Versickerung (Muldenversickerung) dem Untergrund zugeführt. Das Niederschlagswasser ist durch ein einseitiges Quergefälle der Straßen den Randmulden zuzuführen. Die im Entwurfsplan gekennzeichneten Muldenflächen werden mit einer Tiefe von 30 cm und einer Breite von 1,5 m ausgebildet. Das Anfallende Niederschlagswasser wird dabei über eine 20 bis 30 cm mächtige, begrünte Mutterbodenschicht (Belebtbodenzone) in den Untergrund versickert. Für diese Schicht ist ein Durchlässigkeitsbeiwert zwischen $1 \cdot 10^{-6}$ und $1 \cdot 10^{-5}$ m/s zu gewährleisten um sicherzustellen, daß eventuell im Niederschlagswasser enthaltene Schadstoffe in der Belebtenbodenzone abgebaut werden können.

Das Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, soll getrennt gesammelt werden und auf den Grundstücken versickert werden.

Für die Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

8.3. Müllentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe Oberhausen. Für die Bewegung der Entsorgungsfahrzeuge wurden ausreichend breite Fahrgassen vorgesehen. Die Befahrbarkeit wird wie folgt geregelt:

- Für den Bereich südlich Blattstraße ist ein Wendeplatz am westlichen Erschließungsende vorgesehen, der ein Drehen der Fahrzeuge ohne Zurückstoßen erlaubt;
- Die Wohnerschließung auf der vorhandenen Trasse der „verlegten“ Alstadener Straße wird ringförmig über die Straße Kiepenfeld an die Alstadener Straße geführt;
- Die südliche Ergänzungsbebauung im Bereich Blattstraße auf den tiefen Grundstücken der Obermeidericher Straße erfolgt über die Blattstraße (Einbahnverkehr auswärts Richtung Flügelstraße).

Ein Standort für Wertstoffcontainer kann im Bereich der „verlegten“ Alstadener Straße vorgesehen werden.

9. Umweltverträglichkeit

9.1. Altlasten

Für den Gesamtbereich Alstaden liegt ein Altlastengutachten vor, das von der Stadt Oberhausen in Auftrag gegeben worden ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Teilfläche der Parzelle 39, die von der Altablagerung D 14.049 (Ifd. Nr. der Stadt Oberhausen) betroffen ist.

Im Plangebiet liegt der Standort einer ehemaligen Förderbandverwertung. Eine zunächst verbliebene Bodenluftbelastung konnte erfolgreich saniert werden.

Lokal begrenzte Bodenbelastungen überschreiten die anzuwendenden Bodenprüfkriterien für die Folgenutzung „Wohnen“. Sie sind gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen. Dies betrifft die obere etwa 10 cm mächtige Aufschüttung der (bestehenden) Flächen. Hier sind Abriebbestandteile der Förderbänder enthalten.

Die darunter liegenden ca. 1 m mächtigen Auffüllungen sind für die Anlage von Gärten oder ähnlichen Nutzungen vegetationstechnisch ungeeignet.

Festgestellte Verunreinigungen im Bereiche der Öltanks werden im Rahmen des gutachterlich zu begleitenden Abbruchs der Gebäudereste entfernt werden müssen. Dies ist durch eine Baulasteintragung sicher zustellen.

9.2. Lärmschutz

Im Innenblockbereich zwischen Flügelstraße und Kiwittenberg liegt die Tennissportanlage der Firma Babcock AG. Der Bebauungsplan grenzt mit seinem Teilbereich südlich Blattstraße direkt an die Tennisanlage an.

Gemäß vorliegendem Gutachten des RWTÜV in Essen kommt es zu Richtwertüberschreitungen während der werk- und sonntäglichen Ruhezeiten.

Im Gutachten wird empfohlen, auf den vier nördlichen Tennisplätzen die Spielzeiten zu begrenzen. Die Begrenzung der Spielzeiten als Lärmschutzmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage eines Städtebaulichen Vertrages mit der Firma Babcock. Dieser Vertrag regelt die Spielzeiten in der Art, daß keine Lärmbeeinträchtigungen für die Bewohner der angrenzenden Bebauung entsteht.

9.3 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.

9.4.1 Natur- und Landschaftsschutz

Die geplante Bebauung bedeutet nach dem Bundesnaturschutzgesetz einen Eingriff in Natur und Landschaft, der durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden, zu mindern und auszugleichen ist. Im Rahmen eines parallel erstellten landschaftspflegerischen

Begleitplanes wurden genaue Bestandsanalysen durchgeführt und in Text und Karte dokumentiert.

Aufbauend darauf wurde eine Bewertung der einzelnen vorgefundenen Biotoptypen erstellt und die Beeinträchtigung durch die Planung vorab ermittelt. Vermeidbare Beeinträchtigungen wurden im Bebauungsplan-Entwurf wo möglich berücksichtigt, unvermeidbare Beeinträchtigungen sollen weitestgehend im Geltungsbereich durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Dazu werden etwa 1.860 m² Flächen nach § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesen.

Bei der städtebaulichen Planung werden

- Bereiche mit wertvollen Baumbeständen nicht überplant;
- vorhandene Bäume, Baumgruppen und Sträucher im direkten Planbereich weitestgehend berücksichtigt und bleiben erhalten;
- Mulden und Rigolen-Systeme im Straßenrandbereich ausgewiesen, die das anfallende Regenwasser auffangen und im Gelände dem Untergrund zuführen;
- im Bereich der Dächer anfallende Niederschläge gesammelt und auf den privaten Grundstücken versickert.

Im Bebauungsplan nicht darstellbare Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden darüber hinaus im landschaftspflegerischen Begleitplan erläutert. So wird vorgeschlagen:

- nach § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB auszuweisende Flächen vor Beginn der Bauarbeiten durch Bauzäune zu sichern, um Lager- und Stellflächeneinrichtungen zu unterbinden;
- während der Baumaßnahmen vorh. Bäume durch Schutzvorrichtungen weiträumig vor Bodenverdichtung und Verletzungen im Stamm- und Kronenraum zu schützen;
- vorhandene Oberböden möglichst im Gelände zu belassen;
- Baustraßen ausschließlich auf geplanten Straßentrassen zu bauen, um weitere Bodenverdichtung zu vermeiden;
- die Lagerung von Aushub, Bau- und Betriebsstoffen etc. nur im Bereich der geplanten Bebauung bzw. Baustraßen zuzulassen;
- das Umfüllen von Ölen und Treibstoffen sowie das Betanken und Abschmieren von Baumaschinen nur an einer einzigen, gesicherten Stelle im Plangebiet durchzuführen und dort Bindemittel zu bevorraten;
- Nebengebäude wie Garagen oder Carports zu begrünen, ebenso größere, fensterlose Fassaden;
- Pflanzungen an Straßen und Parkständen mit heimischen Laubbäumen vorzunehmen;
- für private Bereiche Pflanzgebote auszusprechen, um eine möglichst standortgerechte Begrünung zu erreichen;
- für Beleuchtungseinrichtungen im gesamten Plangebiet nur Straßenlampen mit Leuchtkörpern geringer kurzweiliger Strahlen (NA Leuchten = Natriumdampf-Hochdruck-Leuchten) zu verwenden und die Lichtpunkthöhen der einzelnen

Lampen unter 4 m zu belassen. Lampengehäuse sollen insekten- und staubdicht ausgebildet werden.

Die Berechnung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den durch die geplante Bebauung entstehende Beeinträchtigung im Sinne des Landschaftsgesetzes NW (§§ 4 - 6) erfolgt in Anlehnung an das von der Bezirksregierung anerkannte Bewertungsverfahren nach ADAM, NOHL & VALENTIN (1986). Aus der Gegenüberstellung der ökologischen Werteinheiten des Bestandes und der Planung ergibt sich die auszugleichende Differenz.

Es entsteht nach Durchführung der Planung ein Defizit von ca. 18.000 Einheiten der ökologischen Wertigkeit.

Rechnerisch müßte eine ökologisch minderwertige Fläche von ca. 0,36 ha Größe für Ersatzmaßnahmen bereitgestellt werden, um den Eingriff kompensieren zu können. Diese Forderung entsteht, da die nach § 9 (1) 20 ausgewiesenen Flächen in Teilen bereits heute einen hohen Wert haben und deshalb nicht aufzuwerten sind (Erhalt des Bestandes ist kein Ausgleich).

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe können nur zu etwa 60 % ausgeglichen werden. Der Oberhausener Immobilienmarkt ist durch eine gestiegenen Nachfrage nach Einfamilienhäusern bei einem knappen Angebot geprägt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Wohnbebauung integriert sich maßstäblich in die vorhandene Struktur Alstadens und wertet den Bereich als stadtnahes Wohnquartier auf. Der Verdichtung im Oberhausener Stadtbereich wird so gegenüber einer weiteren Zersiedelung des Außenbereiches der Vorrang – auch vor den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes – eingeräumt.

10. Flächenbilanz - Wohneinheiten

Für das Gesamtgebiet des Bebauungsplanes ergeben sich die untenstehenden städtebaulichen Daten:

Flächenart	Gesamt m ²	%
Gesamtgröße des Areals, davon	4,78 ha	100,0 %
Bebaute Grundstücke, bauliche Erweiterung, Baulücken im weitgehend bebautem Teil	1,96 ha	41,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen, z.T. vorhanden, zum Teil neu herzustellen, einschließlich Parkflächen / Muldenflächen	0,89 ha	18,6 %
Öffentliche Grünflächen/Naturausgleich	0,23 ha	4,8 %
Nettobauland (vorwiegend nicht bebaute Flächen)	1,70 ha	33,2 %

Je nach Art der späteren Bebauung (Doppel- oder Reihenhäuser sowie Geschößbau) sowie deren Verhältnis zueinander ergeben sich etwa 80 bis 120 Wohneinheiten.

11. Entwässerung

Das Bebauungsplangebiet Nr. 398 A - Alstadener Straße / Obermeidericher Straße - liegt im Einzugsgebiet des Ruhrverbandes. Über das Pumpwerk Kewerstraße werden die Abwässer dem Klärwerk Duisburg-Kaßlerfeld zugeführt, wo sie mechanisch und biologisch gereinigt werden.

Die Alstadener Straße, die Obermeidericher Straße, die Brunostraße, in Teilbereichen die Blattstraße sowie die Straßen „Kiepenfeld“ und „Kiwittenberg“ sind kanalisiert.

Es ist beabsichtigt, das Bebauungsplangebiet Nr. 398 A wie folgt zu entwässern:

Die unmittelbar an der Alstadener Straße, der Obermeidericher Straße, in Teilbereichen an der Blattstraße sowie an den Straßen „Kiepenfeld“ und „Kiwittenberg“ bestehende Bebauung wird weiterhin im Mischsystem entwässert. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird durch das städtische Kanalnetz aufgenommen und über das Pumpwerk Kewerstraße der Kläranlage Duisburg-Kaßlerfeld zugeführt.

Die geplante Neubebauung im Bereich des Bebauungsplangebietes wird im Trennsystem entwässerungstechnisch erschlossen. Das Niederschlagswasser der Straßenflächen wird über ein Muldensystem im Verkehrsbereich und das der Dachflächen auf den Privatgrundstücken zur Versickerung gebracht.

Das anfallende Schmutzwasser wird dem städtischen Kanalnetz zugeführt.

12. Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

13. Kosten

Der Stadt Oberhausen entstehen Kosten für erstmalige Herstellung der Erschließung sowie Anlage der öffentlich zugänglichen Grünflächen einschließlich der Ausgleichsflächen. Im mittelfristigen Finanzplan der Stadt Oberhausen werden dafür entsprechende Mittel bereitgestellt. Das Plangebiet kann in 2 Bauabschnitten entsprechend der Erschließungsvorgaben realisiert werden.

Teile der Erschließungsanlagen (südlich der Blattstraße) werden voraussichtlich von einem Erschließungsträger hergestellt. Mit dem Erschließungsträger wird ein Erschließungsvertrag geschlossen.



Oberhausen, 20.07.1998

Dezernent

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 I, S. 137) in der Zeit vom 08.01.1999 bis 08.02.1999 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 09.02.1999

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage



Stellv. Bereichsleiter

- Stadtplanung -

Diese dem Bebauungsplan Nr. 398 A gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 I, S. 137) beigefügte Begründung in der Fassung vom 20.07.1998 ist vom Rat der Stadt am 23.03.1999 beschlossen worden.

Oberhausen, 06.04.1999

Der Oberbürgermeister

Drescher