

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 420
- Arminstraße -

1. AUSFERTIGUNG

Inhaltsverzeichnis:

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes
2. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele
3. Landesplanung und Stadtentwicklung
4. Flächennutzungsplan
5. Bestand
6. Bürgerbeteiligung

B Bebauungsplankonzept

1. Allgemeines
2. Grünflächen
 - 2.1 Private Grünfläche
 - 2.2 Öffentliche Grünfläche
 - 2.2.1 Spielplatz
 - 2.2.2 Parkanlage
3. Fläche für Versorgungsanlagen
4. Verkehr
 - 4.1 Hauptverkehrsstraßennetz
 - 4.2 Erschließung
 - 4.3 Öffentlicher Verkehr
 - 4.4 Ruhender Verkehr
 - 4.5 Öffentlicher Personennahverkehr
5. Anbauverbotszone
6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte/Schutzstreifen

C Umweltverträglichkeit

1. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

1.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

1.2 Kompensationsmaßnahmen gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz

1.2.1 Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Baugrundstücke

1.2.2 Zuordnung zu den Eingriffsgrundstücken

1.2.3 Kompensationsmaßnahmen für die erstmalige Herstellung der öffentlichen Erschließung im Sinne der §§ 127 ff BauGB

1.3 Sonstige landschaftspflegerische Maßnahmen

2. Altlasten

3. Belange des Immissionsschutzes

3.1 Lärmbelastung

D Entwässerung

E Ordnung des Grund und Bodens

F Kosten

G Flächenbilanz

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Osterfeld, Flur 31 und 34, und wird wie folgt umgrenzt:

Nördliche Seite der Autobahn A 42 (Böschungsfuß Emscherschnellweg), nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 66, Flur 31, nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 124, Flur 34, westliche und nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 214, Flur 34, westliche und nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 215, Flur 34, nördliche und westliche Grenze des Flurstückes Nr. 178, Flur 34, wiederum nordöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 214, Flur 34, westliche und nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 128, Flur 34, nördliche und östliche Grenzen des Flurstückes Nr. 259, Flur 34, östliche Grenze des Flurstückes Nr. 119, Flur 34.

2. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele

Das Plangebiet liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 243 A - Arminstraße - vom 01.02.1992.

Hauptplanungsziel des bestehenden Bebauungsplanes war neben der Sicherung der vorhandenen Bausubstanz die Schaffung neuer Wohnbauflächen. Dieses Ziel ist entlang der Arminstraße und auf den nördlichen Bauflächen inzwischen erreicht.

Ein weiteres Planungsziel war die Gewährleistung des notwendigen Schallschutzes (Immissionsschutz). Geplant war eine Abschirmung zwischen der BAB A 42 (Emscherschnellweg) und der vorhandenen sowie geplanten Bebauung. Deshalb setzt der Bebauungsplan Nr. 243 A einen Lärmschutzwall mit teilweise aufgesetzter Lärmschutzwand fest.

Eine solche Wallschüttung erfordert erhebliche Mengen Schüttgut, die in unbelasteter Qualität kurzfristig in der Region nicht verfügbar sind oder unverhältnismäßig hohe Kosten bedingen.

Darüber hinaus würde eine derartige Wallschüttung zum Teil Flächen bedecken, die für eine Wohnbebauung nutzbar wären.

Der weiterhin dringende Wohnbauflächenbedarf läßt es sinnvoll erscheinen, das knapper werdende Wohnbauland in Innenstadtrandlagen optimal zu nutzen.

Im Hinblick auf die Lagegunst des Planungsbereiches in nächster Nachbarschaft zur Osterfelder Innenstadt und zur Neuen Mitte Oberhausen ist eine maßvolle Nachverdichtung empfehlenswert.

Voraussetzung hierfür ist die beabsichtigte Bebauungsplanänderung.

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende Hauptplanungsziele verfolgt werden:

- Festsetzung von Erschließungsflächen;
- Festsetzung von Wohnbauflächen;
- Festsetzung von Flächen für den ruhenden Verkehr;
- Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen;
- Sicherung erhaltenswerter Gehölzstrukturen.
- Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen
- Festsetzung eines Kinderspielbereiches

Die Anlage eines Lärmschutzwalles wird aufgegeben. Dafür soll die östlich bestehende Lärmschutzwand verlängert werden. So wird der Schall direkt an der Straße reflektiert und die dahinterliegende Fläche vor Schalleinflüssen geschützt.

Nach Verlagerung des Reit- und Fahrvereins kann die frei werdende Fläche für eine Wohnbebauung erschlossen werden.

Es ist vorgesehen, um einen dreiecksförmigen Platz eine Erschließungsstraße als Mischfläche (verkehrsberuhigter Bereich) zu führen.

Hierzu gruppieren sich 42 zweigeschossige Einfamilienhäuser, deren Errichtung als kosten- und flächensparendes Bauen erfolgen soll. Garagen werden in

komprimierter Form im Randbereich der Siedlung angeboten, um eine weitgehende Wohnruhe zu ermöglichen. Parkplätze liegen im Randbereich des zentralen Platzes.

Im Bereich des Platzes raumprägende Baumpflanzungen vorgesehen.

Die im Nordwestbereich verbleibende Freifläche wird als öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz) festgesetzt.

3. Landesplanung und Stadtentwicklung

Aus den Zielen der Landesentwicklung, niedergelegt im Landesentwicklungsprogramm und Landesentwicklungsplänen, wird eine grundsätzliche Übereinstimmung mit den Zielen des vorliegenden Bebauungsplanes hergeleitet.

Im Landesentwicklungsprogramm in der Fassung vom 01.10.1989 werden unter § 20 (2) - Siedlungsraum und Freiraum - und § 24 (5) - Städtebau und Wohnungswesen - Forderungen zur bedarfsgerechten und umweltverträglichen Siedlungsstruktur gestellt.

Dies entspricht einem Hauptplanungsziel des Bebauungsplanes Nr. 420.

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 08. Juli 1986 stellt den Bereich als

"Wohnsiedlungsbereich"

dar. Damit ist eine Übereinstimmung vom Regional- und vorbereitender Bauleitplanung gegeben.

Die Stadt Oberhausen hat das GEWOS-Institut für Stadt-, Regional- und Wohnungsforschung GmbH beauftragt, eine Wohnungsmarktanalyse zu erstellen. Im Rahmen der Untersuchung liegt bereits eine Prognose mit einer Zeitreihe bis zum Jahr 2004 vor. In der Bilanz zeigt sich, daß das Wohnungsdefizit in Zukunft weiter zunehmen wird.

Entsprechend ist die ausreichende Versorgung des Bereiches mit Wohnraum wesentlicher Schwerpunkt des neuen Berichtes zur Stadtentwicklung (Stand: Frühjahr 1994).

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 420 verfolgten Hauptplanungsziele stehen in Übereinstimmung mit dem neuen Bericht zur Stadtentwicklung.

4. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen vom 10.05.1983 enthält im Planbereich folgende Darstellungen:

- Wohnbaufläche;
- Grünfläche (Spielplatz, Schutzpflanzung);
- Fläche für Aufschüttung (Lärmschutzwall).

Die städtebauliche Konzeption hat sich, wie unter A.2 beschrieben, geändert.

Zur Anpassung des Flächennutzungsplanes an die veränderten Planungsziele ist die 132. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet worden.

5. Bestand

Das Plangebiet selbst ist unbebaut. Entlang der Arminstraße besteht außerhalb des Plangebietes ein Ilgeschossige Bauweise mit Einfamilienhäusern.

Im südlichen Bereich des Plangebietes besteht der Reit- und Fahrverein Osterfeld. Der Verein soll verlagert werden. Ein Ersatzgrundstück wird z. Z. noch gesucht.

6. 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 06.05.1997 bis 20.05.1997 im Rathaus Oberhausen und in der Bezirksverwaltungsstelle Sterkrade.

Die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) fand am 20.05.1997 statt.

Bedenken von Seiten einiger Bürger bestehen wegen einer zu großen Verdichtung, der zusätzlichen Lärmbelastung durch die steigenden Verkehrsmengen und bzgl. der Verlagerung des Reit- und Fahrvereins.

B Bebauungsplankonzept

1. Allgemeines Wohngebiet

Der weiterhin anhaltende Wohnflächenbedarf läßt es sinnvoll erscheinen, die knapper werdenden Wohnbaulandpotentiale in Innenstadttrandlage optimal zu nutzen. Im Hinblick auf die Lagegunst zur Osterfelder Innenstadt und zur Neuen Mitte wird eine maßvolle Nachverdichtung im westlichen Bereich vorgesehen.

Voraussetzung für die Schaffung dieses neuen Wohngebietes ist die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Autobahn in Verlängerung der weiter östlich vorhandenen Wand. Die Anlage des ursprünglich vorgesehenen Lärmschutzwalles wird aufgegeben (siehe Abschnitt C Punkt 3.2).

Die Erstellung des Lärmschutzwalles soll über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor gesichert werden.

Ebenso ist die Verlagerung des Reit- und Fahrvereins Voraussetzung. Voraussichtlich kann eine Verlagerung zu einem Bereich an der Breilstraße erfolgen.

Analog zur benachbarten Bebauung wird die Neubaumaßnahme als WA-Gebiet in 2 geschossiger offener Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0 festgesetzt. Um eine zu hohe Verdichtung und Verkehrsbelastung zu vermeiden, wird die Zahl der Wohneinheiten auf eine Wohnung pro Wohnhaus beschränkt (siehe textliche Festsetzung Nr. 4). Die Gebäude gruppieren sich um einen zentralen dreieckförmigen Platz. Es sind Reiheneigenheime vorgesehen.

2. Grünflächen

2.1 Private Grünflächen

Die im Plangebiet dargestellten privaten Grünflächen dienen der Freiraumsicherung.

Teilweise werden die privaten Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 20 festgesetzt.

2.2 Öffentliche Grünflächen

2.2.1 Parkanlage

Der zentrale Platzbereich wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und entsprechend gestaltet. Durch eine rundumlaufende Baumpflanzung erhält er seinen räumlichen Abschluß. Gleichzeitig wird so eine bessere Eingrünung der öffentlichen Parkplätze erreicht. Die Fläche wird gleichzeitig zur Versickerung des Niederschlagswassers genutzt.

2.2.2 Kinderspielplätze

Durch die neuen Wohneinheiten im Bereich Arminstraße ist auch ein zusätzlicher Kinderspielplatzbedarf entstanden. Daher soll im nördlichsten Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 420 - wie bereits im Bebauungsplan Nr. 243 A vorgesehen - eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz entstehen.

Die Herstellung der öffentlichen Grünfläche obliegt wie der Bau der Lärmschutzwand und die Herstellung der Straßen dem Investor.

Weitere Erläuterungen dazu im Abschnitt IV. Umweltverträglichkeit.

3. Fläche für Versorgungsanlagen

Die vorhandene Trafostation an der Arminstraße wird als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

4 Verkehr

4.1 Hauptverkehrsstraßennetz

Das Plangebiet ist über die Hauptverkehrsstraße Osterfelder Straße und die A 42 an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

Dieses Hauptverkehrsstraßennetz ist erreichbar über die Arminstraße.

4.2 Erschließung

Die Erschließung der einzelnen Wohnhäuser erfolgt über eine Ringstraße, die um eine zentrale Grünfläche führt. Diese Erschließungsstraße bindet im Bereich des vorhandenen Stichweges an die Arminstraße an. Sie wird als verkehrsberuhigter Bereich (Mischfläche) festgesetzt.

Die Herstellung der Straßen soll durch einen Erschließungsvertrag mit dem Investor gesichert werden. Die Straßen werden nach Herstellung der Stadt Oberhausen kostenfrei übergeben.

4.3 Öffentlicher Verkehr

Der öffentliche Verkehr wird von der Stadtwerke Oberhausen AG wahrgenommen.

Derzeit ist das Plangebiet durch die Omnibuslinie 957 an das Verkehrsnetz des Verkehrsbundes Rhein-Ruhr angeschlossen. In unmittelbarem Einzugsbereich

liegen die Haltestellen Arminstraße und Glückaufstraße. Weitere Buslinienverkehre befinden sich auf der Osterfelder Straße.

4.4 Ruhender Verkehr

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs der 42 geplanten Wohneinheiten sind Garagen und Stellplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Zusätzlich sind Stellplätze und Garagen in den seitlichen Abstandsflächen zulässig, wobei für die Neubebauung ein Stellplatzschlüssel von 1,5 : 1 pro Wohneinheit erreicht werden kann.

Um einer übermäßigen Versiegelung von Flächen vorzubeugen, sind Zufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässigem Material auszuführen (textliche Festsetzung Nr. 14).

Öffentliche Parkplätze werden im Randbereich der zentralen Grünfläche gestalterisch integriert. Insgesamt werden hier 24 Parkplätze in Senkrechtaufstellung vorgesehen. Dies entspricht einem Parkplatzschlüssel von ca. 0,5 : 1 pro Wohneinheit. Die Parkplätze sollen in wasserdurchlässigem Material ausgeführt werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 14).

Die im Bebauungsplan Nr. 243 A auf Flurstück Nr. 128 geplante und teilweise realisierte Garagenanlage nebst Zufahrten wird in den Bebauungsplan Nr. 420 übernommen und dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

5. Anbauverbotszone

Die Anbauverbotszone (40 m) und die Anbaubeschränkungszone (100 m) gemäß § 9 BFStrG (Bundesfernstraßengesetz) werden in den Bebauungsplan eingetragen.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte/Schutzstreifen

bauungsplan hier ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Oberhausen fest (textliche Festsetzungen Nr. 1).

Die Wasserstoffleitung der Chemischen Werke Hüls wird nur als Hinweis eingetragen. Sie ist bereits grundbuchlich gesichert. Daher erübrigt sich die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (textliche Festsetzung Nr. 2). Nebenanlagen sind nicht zulässig im Schutzstreifen für die Fernleitung 29 CWH). Ein weiterer Schutzstreifen (3 m) ist für das Fernmeldekabel der BAB eingetragen worden.

C Umweltverträglichkeit

1. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Die mit den Ausweisungen im Bebauungsplan verbundenen 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. 2,6 ha, von der ca. 0,8 ha für die Neuausweisung von Wohnbaufläche und ca. 0,2 ha für die Verkehrserschließung beansprucht werden.

Der Bereich des Bebauungsplanes wird heute zu einem Teil vom Reit- und Fahrverein Osterfeld in Anspruch genommen. Die übrigen Freiflächen stellen sich hauptsächlich als Trittrasengesellschaften mit einer mittleren Wertigkeit dar. Gehölzstrukturen befinden sich insbesondere entlang der Autobahn sowie in den randlichen Bereichen des Bebauungsplangebietes, aber auch vereinzelt im zentralen Bereich.

Durch die geplante Bebauung werden Biotoptypen verschiedener, überwiegend geringer bis mittlerer Wertigkeit in Anspruch genommen.

Der rein rechnerisch in Anlehnung an Adam, Nohl, Valentin (1986) ermittelte Kompensationsbedarf für die durch die Bebauung entstehenden erheblichen

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind landschaftspflegerische Maßnahmen vorgesehen und unter Punkt 1.2 beschrieben.

Mit der Durchführung dieser landschaftspflegerischen Maßnahmen sowie der Minderungsmaßnahmen im Baugebiet können die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kompensiert werden.

1.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebot kommt der Bebauungsplan durch

- den Erhalt der hauptsächlich aus Sal - Weiden, Robinien und Holunder bestehenden Gehölzgruppe an der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes

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 sind die einzelnen Grundstücke mit lebenden Hecken einzufrieden.

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse sind die Flachdächer von Garagen und Carports dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen gemäß den Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen zu begrünen. Die Wände von Gebäuden mit größer als 12 m² fensterlosen Flächen sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken. Je zwei Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen.

Stellplätze und Parkplätze und deren Zufahren sind mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. Rasenpflastersteinen oder Rasengittersteine auszugestalten.

Entsprechende textliche Festsetzungen werden die Umsetzung der o.g. Maßnahmen gewährleisten.

1.2 Kompensationsmaßnahmen gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz

Nach § 8 a BNatSchG sind Eingriffe, die u. a. aufgrund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes vorbereitet werden, durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan zu kompensieren. Dabei ist bestehendes Baurecht nicht als Eingriff im Sinne des Gesetzes zu werten.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 243 A. Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 420 vorbereitet werden, bewegen sich im Rahmen der bestehenden Baurechte. Bereits der Bebauungsplan Nr. 243 hat im Vorgriff auf die nach damaligem Recht später im Rahmen der Baugenehmigung abzuhandelnden Eingriffsregelung Flächen festgesetzt, die für Kompensationsmaßnahmen in Anspruch genommen werden sollen (Fläche zu Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich des geplanten Lärmschutzwalles).

Entsprechend sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 420 diese Regelungen auf die heutige Rechtslage zu übertragen. Der Bebauungsplan Nr. 420 setzt daher zum Teil Flächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB fest, die der Aufnahme von Kompensationsmaßnahmen dienen. Da die im Bebauungsplan Nr. 243 A zur Aufnahme von Kompensationsmaßnahmen angedachten Flächen nicht mehr in vollem Umfang zur Verfügung stehen, wird im Rahmen des Erschließungsvertrages die Realisierung des nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu sichernden Kompensationsbedarfs vertraglich bis zum Satzungsbeschluß geregelt.

Weitergehende Kompensationsmaßnahmen werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 420 nicht erforderlich.

1.2.1 Kompensationsmaßnahmen für die erstmalige Herstellung der öffentlichen Erschließung im Sinne der §§ 127 ff BauGB

Der Kompensationsbedarf für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen beträgt ca. 0,21 ha. Zur Kompensation der durch die Erschließungsanlagen verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen (Nr. 3 und 4) festgesetzt und gem. § 127 BauGB als Erschließungskosten abgerechnet.

Folgende Maßnahmen sind auf der mit Ziffer 4 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche nach § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt:

- Flächen, die nicht für die Versickerungsanlagen, Parkplätze und Baumpflanzungen in Anspruch genommenen werden, sind zu 60% mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die verbleibenden 40% sind mit Raseneinsaat zu gestalten.

Auf der mit Ziffer 5 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind folgende Maßnahmen vorgesehen und nach § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt:

- Die vorhandene Baumhecke ist zu erhalten und mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen gemäß Artenliste im Anhang entsprechend zu ergänzen.

Die Zuordnung der o. g. Punkte erfolgt auf der Grundlage des § 131 BauGB.

1.3 Sonstige landschaftspflegerische Maßnahmen

Als Straßenbegleitgrün ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB die Pflanzung und dauerhafte Erhaltung von je 1 standortgerechten und einheimischen Laubbaum je angefangene 100 m² Straßenfläche 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 2 Stellplätze / Parkplätze ist 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Hierbei sind für den Wurzelraum jedes Baumes 4 m² von Befestigung freizuhalten und insbesondere gegenüber Verdichtung und Schadstoffeintrag zu schützen.

2. Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überschneidet sich teilweise mit der Altlastverdachtsfläche J 10.001, bei der es sich um eine Aufschüttung der ehemaligen Zeche Vondern handelt, und mit der Fläche J 10.011, einer Verfüllung des ehemaligen Emscherlaufes.

Zur Abklärung der Altlastensituation hat die Deutsche Montan Technologie (DMT) aus Essen eine Untersuchung der o.g. Altlastenverdachtsflächen vorgenommen. Dieses Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Es wurden bis in eine Tiefe von max. 2,4 m Anschüttungen aus Bauschutt, Kohle, Aschen, Schlacken und Sanden ermittelt. Die nachgewiesenen Belastungen mit Schwermetallen und aromatischen polyzyklischen Kohlenwasserstoffen liegen oberhalb der für eine Haus- und Kleingartennutzung tolerierbaren Richtwerte, so daß Sicherungsmaßnahmen im Rahmen der geplanten Geländeumnutzung erforderlich werden. Bodenluft- und Grundwasserbelastungen sind aufgrund der Zusammensetzung der Anschüttungsmaterialien und der Grundwasserflurabstände von ca. 8 m nicht zu erwarten.

Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens "Gefährdungsabschätzung Arminstraße, Oberhausen Osterfeld, B-Plan 420" der DMT aus Essen vom 08.10.97 ist für den gesamten Bereich eine Auskoffnung des Anschüttungsmaterials im Bereich der zukünftigen Hausgärten erforderlich.

Als öffentliche Grünfläche und private Grünfläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Bereiche sind, sofern hier künstliche Anschüttungen vorliegen, durch eine 30 cm mächtige Bodenabdeckung zu sichern.

Die vorgenannten Auskofferungs- und Abdeckerarbeiten sind durch einen altlastenerfahrenen Fachgutachter begleiten und dokumentieren zu lassen.

Die Durchführung der oben genannten Sicherungsmaßnahmen werden vor Satzungsbeschluß über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor sichergestellt.

3. Belange des Immissionsschutzes

3.1 Luftbelastung

Zur Luftbelastung liegen Erkenntnisse aus der Immissionsbewertung für den Kraftfahrzeugverkehr nach § 40 (2) BImSchG vor, die der Kommunalverband Ruhrgebiet 1997 in der Form eines Grobscreenings für das gesamte Stadtgebiet vorgenommen hat.

Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden Belastungen durch NO₂ (Stickoxide), Benzol und Ruß abgeschätzt:

Demnach ist im Bereich des Bebauungsplanes für die Wohnbebauung entlang der A 42 von folgenden Immissionskonzentrationen auszugehen:

Zur Beurteilung sind die Immissionskonzentrationen angegeben, die nach der 23. BImSchV als "schädliche Umwelteinwirkungen" im Sinne des § 40 (2) BImSchG gelten.

Stoff	Werte	Immissionskonzentrationen nach 23. BImSchV Entwurf
NO ₂	110- < 135 µg/m ³	160 µg/m ³
Benzol	7,5 - < 10 µg/m ³	15 µg/m ³ ab 1.07.95 (Jahresmittelwert) 10 µg/m ³ ab 01.07.98 (Jahresmittelwert)
Ruß	8- < 10 µg/m ³	14 µg/m ³ ab 1.07.95 (Jahresmittelwert) 8 µg/m ³ ab 01.07.98 (Jahresmittelwert)

Als Ergebnis ist festzuhalten, daß an allen untersuchten Streckenabschnitten im Bebauungsplangebiet keine Überschreitungen der in der 23. BImSchV (ab 01.07.1995) festgelegten Konzentrationen vorliegen.

Das durchgeführte Grobscreening sieht hier keinen weiteren Prüfbedarf.

Weiterhin ist davon auszugehen, daß durch den Bau bzw. die Erhöhung der Lärmschutzwand an der BAB A 42 eine Rückgang der Immissionskonzentrationen erfolgen wird. Somit werden die Werte, die ab 01.07.1998 gefordert werden, ebenfalls eingehalten.

3.2 Lärmbelastung

Das Bebauungsplangebiet liegt im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Bundesautobahn BAB A 42. Zur Beurteilung der Lärmimmissionen wurde ein Gutachten "Geräuschemissionen und -immissionen durch Straßenverkehr auf der Autobahn A 42 im Bebauungsplangebiet Nr. 420 - Arminstraße - in Oberhausen" incl. Gutachtennachtrag durch den RWTÜV, Essen erstellt.

Die durch den Fahrzeugverkehr verursachten Lärmimmissionen liegen im Bebauungsplangebiet **ohne** Lärmschutzmaßnahmen bei bis zu 73 dB(A) zur Tageszeit.

Im Beiblatt zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden für die Ausweisung Allgemeines Wohngebiet folgende Orientierungswerte für Verkehrslärm genannt, die bei der Planung eingehalten werden sollten:

Gebiet	tags dB (A)	nachts dB (A)
allg. Wohngebiet	55	45

Nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz ist beim Bau oder der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen sicherzustellen, daß durch diese keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche hervorgerufen werden können, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind.

Im vorliegenden Fall findet zwar kein Straßenneubau oder eine wesentliche Änderung statt, die Grenzwerte der 16. BImSchV können aber zur Beurteilung

eignete Maßnahmen vorgesehen und festgesetzt werden, die eine Einhaltung der Richtwerte sicherstellen.

Gebiet	tags dB (A)	nachts dB (A)
allg. Wohngebiet	59	49

Da die Immissionsberechnung des Gutachters ergeben hat, daß ohne Lärmschutzmaßnahmen die Orientierungswerte der DIN 18005 erheblich überschritten werden und auch eine Einhaltung der Grenzwerte nach der 16. BImSchV nicht möglich ist, sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen erforderlich und auch berechnet worden.

Die Immissionspegelberechnungen haben ergeben, daß auch bei der Errichtung einer Lärmschutzwand von bis zu 6,9 m Höhe über Fahrbahnniveau der BAB A 42 zusätzlich Lärmschutzfenster der Klasse II in allen Gebäuden, für einen Teilbereich auch Lärmschutzfenster der Klasse III (in den Obergeschossen) festgesetzt werden müssen (textliche Festsetzung Nr. 15). Die Durchführung der Lärmschutzwand dieser Maßnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt. Darüberhinaus ist die Höhenlage der Gebäude durch Festsetzung der Sockelhöhe und der Traufkantenhöhe festgesetzt.

Weiterhin sind aufgrund des Nacht- Beurteilungspegels von über 49 dB (A) an fast allen Punkten Schlafräume und Kinderzimmer an der der Autobahn zugewandten Seite mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen, da eine Stoßlüftung zur Nachtzeit nicht zumutbar ist.

Durch diese festzusetzenden Maßnahmen kann die Lärmbelastung innerhalb der Häuser unterhalb des Grenzwertes der 16. BImSchV gehalten werden. Eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 ist auch mit diesen Schallschutzmaßnahmen nicht zu erreichen. Es verbleibt ein Immissionspegel im Außenbereich der Häuser (Wohngärten) von bis zu 60 dB (A) tagsüber und bis zu 55 dB (A) nachts, so daß der Schutzanspruch nach DIN 18005 der zum Wohnen gehörenden Außenflächen nicht erreicht wird.

D Entwässerung

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich der Emscherkläranlage. Über den Vorfluter Emscher werden die Abwässer zu dieser Kläranlage zugeführt, wo sie mechanisch und biologisch gereinigt werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird über Schmutzwasserkanäle dem vorhandenen städtischen Kanalnetz zugeführt.

Das Niederschlagswasser der Dach- und Straßenflächen wird über ein Mulden-Rigolen-System im Bereich der öffentlichen Grünfläche bzw. private Grünfläche versickert.

Durch textliche Festsetzung ist gesichert, daß Garagen und sonstige Wegebefestigungen und öffentliche Stellplatzanlagen in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten sind.

E Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

F Kosten

Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen werden im Rahmen eines Erschließungsvertrages durch den Investor durchgeführt.

Die öffentlichen Straßen und Grünflächen werden nach Herstellung der Stadt Oberhausen kostenfrei übergeben.

Die Kosten für Begrünungsmaßnahmen, die im Rahmen der gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entstehen, werden anteilig auf die neu ausgewiesenen Grundstücke umgelegt.

G Flächenbilanz

Flächen insgesamt ca. 2,6 ha
davon

- allgemeines Wohngebiet	0,8 ha
- Verkehrsfläche	0,2 ha
- private Grünfläche	0,7 ha
- öffentliche Grünfläche	0,3 ha
- nachrichtliche Übernahme (Autobahn)	0,6 ha



Oberhausen, 03.11.97


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 26.01.1998 bis 26.02.1998 einschließlich öffentlich ausgelegen.



Oberhausen, 27.02.1998

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage

A handwritten signature in black ink, appearing to be "RZ", written over the printed name.

Bereichsleiter - Stadtplanung -

Diese dem Bebauungsplan Nr. 420 gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141;1998, I, S. 137) beigegefügte Begründung in der Fassung vom 03.11.1997 ist vom Rat der Stadt am 30.08.1999 beschlossen worden.

Oberhausen, 14.09.1999

Der Oberbürgermeister

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to be "Drescher", written over the printed name.

Drescher