

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 358
- Pfälzer Straße / Kirchhellener Straße -

1. AUSFERTIGUNG

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes
2. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes
3. Landes- und Regionalplanung
4. Stadtentwicklungsplanung
5. Flächennutzungsplan
6. Bestand
7. Bürgerbeteiligung

B Bebauungsplankonzept

1. Gewerbegebiet
 - 1.1 Allgemeines
 - 1.2 Garagen und Stellplätze
2. Verkehr und Erschließung
 - 2.1. Überörtliche Hauptverkehrsstraßen
 - 2.2 Erschließung
 - 2.3. Ruhender Verkehr
 - 2.4 Öffentlicher Personennahverkehr
3. Öffentliche Grünfläche
4. Wald bzw. Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

C Kennzeichnung

1. Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz

D Umweltverträglichkeit

1. Altlastensituation
2. Lärm
3. Luft

E Entwässerung

F Kosten

G Flächenbilanz

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Stadtgebietes Oberhausen. Es liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 12, und wird wie folgt umgrenzt:

Nördliche Seite der Pfälzer Straße, verlängert bis zur nordwestlichen Grenze des Flurstückes Nr. 435, nordwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 435, 434 und 433, östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 432 und 546.

2. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Nach Aussage der Rahmenplanung Sterkrade-Nord besteht für den Sterkrader Norden ein starker Bedarf an Gewerbeflächen. Daher soll das nördlich der Pfälzer Straße bereits vorhandene Gewerbegebiet nach Norden durch Aktivierung der angrenzenden brachliegenden Fläche maßvoll erweitert und die Grünfläche entlang der Verkehrsstraßen in voller Breite erhalten werden.

Im einzelnen werden folgende Hauptplanungsziele angestrebt:

- Schaffung von dringend benötigten Gewerbeflächen im Sterkrader Norden
- Erhalt der öffentlichen Grünflächen entlang der Kirchhellener Straße

3. Landes- und Regionalplanung

Aus den Zielen der Landesentwicklung, niedergelegt im Landesentwicklungsprogramm und in Landesentwicklungsplänen, wird eine grundsätzliche Übereinstimmung mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 358 hergeleitet.

Im Landesentwicklungsprogramm in der Fassung vom 01.10.1989 werden unter § 20 (2) - Siedlungsprogramm und Freiraum - und unter § 25 - Gewerbliche Wirtschaft - Forderungen zur bedarfsgerechten und umweltverträglichen Siedlungsstruktur gestellt. Dies entspricht den Hauptplanungszielen des Bebauungsplanes Nr. 358.

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 08.07.1986 stellt den Änderungsbereich als "Wohnsiedlungsbereich" dar. Damit ist bei Integration kleinräumiger Gewerbegebiete in Wohnsiedlungsbereiche eine Übereinstimmung zwischen Regional-, vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung gegeben.

4. Stadtentwicklungsplanung

Ein Schwerpunkt des neuen Stadtentwicklungsprogrammes, dessen Erarbeitung beschlossen worden ist, wird die Berücksichtigung des stark angestiegenen Bedarfs an geeigneten gewerblichen Bauflächen sein.

Das mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 358 verfolgte Hauptplanungsziel steht in Übereinstimmung mit dem neuen Stadtentwicklungsprogramm.

5. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen ist am 10.05.1983 rechtswirksam geworden.

Der Flächennutzungsplan enthält im Plangebiet die Darstellungen

- Gewerbegebiet
- Grünfläche

Die Grünfläche ist zusätzlich als Verbandsgrünfläche Nr. 9 im Verbandsverzeichnis "Grünfläche" des Kommunalverbandes Ruhrgebiet enthalten und als solche in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

Die Planung erfordert Umwidmungen von Teilbereichen. Dafür ist die Änderung des Flächennutzungsplanes (91. Änderung) eingeleitet worden.

6. Bestand

Nördlich der Pfälzer Straße ist ein Gewerbegebiet mit einer Tiefe von 66 m und einer überwiegend eingeschossigen Bebauung aus jüngerer Zeit vorhanden.

Der Nordosten des Plangebietes wird geprägt durch einen bis zu 5 jährigen Birken- und Weidenanflug.

7. Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit für das Bebauungsplanverfahren Nr. 358 - Pfälzer Straße / Kirchhellener Straße - hat die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.08.1990 - Einigungsvertragsgesetz - (BGBl. II, S. 885/1122) 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 10.02.1993 bis 24.02.1993 im Rathaus Oberhausen und in der Bezirksverwaltungsstelle Sterkrade.

Die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) fand am 25.02.1993 statt.

Die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen lassen sich in folgende Themenschwerpunkte aufgliedern:

1. Erhalt der Parkplätze auf der als Verkehrsgrünfläche festgesetzten Dreiecksfläche im Norden des Plangebietes.
2. Verschiebung der Gewerbegebietserweiterung nach Norden zwecks Störungsvermeidung gegenüber einer nahegelegenen betriebsbezogenen Wohnung.

Diesen Anregungen ist während der weiteren Planung gefolgt worden.

B Bebauungsplankonzept

1. Gewerbegebiet

1.1 Allgemeines

Das Plangebiet ist ein Teilbereich des am 15.09.1982 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 159. Dieser enthält bis zu einer Tiefe von 66 m nördlich der Pfälzer Straße bereits die Festsetzung "Gewerbegebiet". Durch Umwandlung von öffentlicher Grünfläche in Gewerbegebiet wird das vorhandene Gewerbegebiet nach Norden erweitert.

Das gesamte Gewerbegebiet ist, entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 159, mit einer maximalen 2-geschossigen Bauweise, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschosflächenzahl (GFZ) von 1,6 ausgewiesen.

Die vorhandene Bebauung genießt Bestandschutz.

Wegen der das Gewerbegebiet umgebenden Wohnbebauung an der Matzenbergstraße und Kirchhellener Straße sind nur Gewerbegebiete bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie alle Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO) (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 3).

Für die dadurch ausgeschlossenen Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe stehen in Oberhausen und speziell in Königshardt auch uneingeschränkte Gewerbegebiete zur Verfügung.

Als weiterer aktiver Immissionsschutz gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung und den vorhandenen betriebsbezogenen Wohnungen ist entlang der überbaubaren Grundstücksflächen ein 3 m breiter Pflanzgebotstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a festgesetzt worden (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 1).

1.2 Garagen und Stellplätze

Für Besucher der vorhandenen Gewerbebetriebe sind, nördlich der Pfälzer Straße, Stellplätze in ausreichender Zahl ausgewiesen (siehe auch textliche Festsetzungen Nr. 2.1 und 2.2).

2. Verkehr und Erschließung

2.1 Überörtliche Hauptverkehrsstraßen

Das Plangebiet ist über die Kirchhellener Straße (L 621), eine innerstädtische Hauptverkehrsstraße mit Zielrichtung zur Bundesautobahn A 2, die Matzenbergstraße und die Pfälzer Straße an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

2.2 Erschließung

Das bereits vorhandene Gewerbegebiet ist über die vollständig ausgebaute Pfälzer Straße erschlossen.

Das erweiterte Gewerbegebiet sowie das Grundstück Kirchhellener Straße Nr. 265 ist über die öffentliche Grünfläche an der Kirchhellener Straße jeweils mit Hilfe eines 5 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der jeweiligen Eigentümer gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB zu erschließen (siehe auch textliche Festsetzungen Nr. 4 und 5).

2.3 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr im öffentlichen Straßenraum sind entlang der das Planungsgebiet umgebenden Straßen ausreichend Parkstreifen vorhanden.

2.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Buslinien 974 und 977 der Stadtwerke Oberhausen AG an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

3. Öffentliche Grünfläche

Die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 159 festgesetzte öffentliche Grünfläche - Parkanlage - bleibt entlang der Kirchhellener Straße in ihrem Bestand unverändert.

Es besteht jedoch die Notwendigkeit, zwei jeweils 5 m breite Streifen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu versehen um die erweiterte Gewerbefläche und das Grundstück Kirchhellener Straße Nr. 265 zu erreichen.

4. Wald und Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die im Bebauungsplan Nr. 159 ausgewiesene öffentliche Grünfläche wird entlang der Matzenbergstraße aufgrund des vorhandenen bis zu 5jährigen Birken- und Weidenanfluges als Wald festgesetzt.

Diese Waldfläche ist ferner als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme für die Überbauung im Bebauungsplan Nr. 134 - Emmichstraße / Genter Straße - zu werten. Sie erhält somit zusätzlich eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft".

Die Wegeführung innerhalb der Waldfläche wird Bestandteil der Grünwegeverbindung Alsbachtal / Hiesfelder Wald.

C Kennzeichnung

1. Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, unter dem der Bergbau umgeht, und im Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz.

Diese Bestimmung des Bundesberggesetzes besagt, daß den zu erwartenden bergbaulichen Einwirkungen durch Anpassung von Lage, Stellung und Konstruktion der baulichen Anlage Rechnung zu tragen ist.

Im Bebauungsplan ist nur die überbaubare Fläche festgesetzt. Dem jeweiligen Bauherrn soll es unter Beachtung der "Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflußbereich des untertägigen Bergbaus" und Beteiligung des Bergbautreibenden überlassen bleiben, welche Bebauungsmöglichkeit er wählen will.

Der Bebauungsplan enthält folgende Kennzeichnung:

"Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht, und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1981. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind gegebenenfalls erforderlich

(Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflußbereich des untertägigen Bergbaus gemäß Runderlaß des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1963 - II B 2 - 2796 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 08.10.1963).

D Umweltverträglichkeit

1. Altlastensituation

Im Bereich des Bebauungsplangebietes sind derzeit keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Eine genauere Überprüfung ist jedoch erforderlich. Die Untersuchungsergebnisse werden zum Satzungsbeschluß nachgereicht.

2. Lärm

Da im Gewerbegebiet nur Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zugelassen sind und die überbaubaren Grundstücksflächen zusätzlich mit einem als passiven Immissionsschutz fungierenden 3 m breiten Pflanzgebotsstreifen festgesetzt wurden, ist für die umliegende Wohnbebauung mit einer höheren Lärmbelastung als zur Zeit nicht zu rechnen.

3. Luft

Zur Luftbelastung im Bebauungsplangebiet liegen Messungen der Landesanstalt für Immissionsschutz Nordrhein-Westfalen für das Jahr 1989 vor.

Immissionssituation

Immissionsmessungen der Landesanstalt für Immissionsschutz des Landes NW Meßzeitraum
01.01.1989 - 31.12.1989

	Meßwerte	Mittelwerte der vorh. 3 jährigen Meßperiode	Immissionsgrenz- werte nach TA-Luft
Staubniederschlag			
Jahresmittelwert	$I_1 = 0,12 \text{ g/m}^2 \text{ d}$	$I_1 V_3 = 0,14 \text{ g/m}^2 \text{ d}$	$I_1 = 0,35 \text{ g/m}^2 \text{ d}$
Max. Monatswert	$I_2 = 0,17 \text{ g/m}^2 \text{ d}$	$I_2 V_3 = 0,25 \text{ g/m}^2 \text{ g}$	$I_2 = 0,65 \text{ g/m}^2 \text{ d}$
Blei u. anorganische Bleiverbindungen als Be- standteile d. Staubnieder- schlags - angegeben als Pb -			
Jahresmittelwert	$I_1 = 86 \text{ } \mu\text{g/m}^2 \text{ d}$	$I_1 V_3 = 91 \text{ } \mu\text{g/m}^2 \text{ d}$	$I_1 = 250 \text{ } \mu\text{g/m}^2 \text{ d}$
Cadmium und anorganische Cadmiumverbindungen als Bestandteil d. Staubnieder- schlags - angegeben als Cd -			
Jahresmittelwert	$I_1 = 1,1 \text{ } \mu\text{g/m}^2 \text{ d}$	$I_1 V_3 = 1,3 \text{ } \mu\text{g/m}^2 \text{ d}$	$I_1 = 5,0 \text{ } \mu\text{g/m}^2 \text{ d}$
Beryllium und Berylliumver- bindungen d. Staubnieder- schlags - angegeben als Be -			
Jahresmittelwert	$I_1 = 0,11 \text{ } \mu\text{g/m}^2 \text{ d}$		keine Festsetzung nach TA-Luft
Arsen und Arsenverbindungen des Staubniederschlags - angegeben als As -			
Jahresmittelwert	$I_1 = 2,5 \text{ } \mu\text{g/m}^2 \text{ d}$		keine Festsetzung nach Ta Luft

Die Belastungen sind demnach gegenüber der vorherigen 3jährigen Meßperiode tendenziell rückläufig und liegen außerdem unter den Immissionsgrenzwerten nach TA-Luft.

E Entwässerung

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich des Entwässerungsentwurfes "Sanierung der Kanalisation im Einzugsgebiet Alsbach / Königshardt".

Das Schmutzwasser wird durch Anschluß an die bestehende Kanalisation in der Kirchhellener Straße über die Vorfluter Hauptkanal Sterkrade und Handbach sowie über den Hauptvorfluter Emscher abgeführt und in der Emscherflußkläranlage mechanisch und biologisch gereinigt.

Im Rahmen der entwässerungstechnischen Erschließung wird versucht, das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen

- durch geeignete Retentionsmaßnahmen (Kanalstauräume o. ä.) zeitlich verzögert dem städtischen Kanalnetz zuzuleiten;
- in den Untergrund zu versickern (Flächen-, Rigolen-, Schachtversickerung o. ä);
- oder durch geeignete Entwässerungseinrichtungen (Mulden, Gräben o. ä) Fließgewässern zuzuführen.

F Kosten

Aufgrund der geringfügigen Änderung gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 159 entstehen der Stadt Oberhausen bei der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 358 keine zusätzlichen Kosten.

G Flächenbilanz

Gesamtfläche

(Planimetergenauigkeit) ca. 1,88 ha = 100 %

Gewerbegebiet (GE) ca. 0,90 ha = 47,8 %

Wald bzw. Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	ca.	0,57 ha	=	30,3 %
--	-----	---------	---	--------

Öffentliche Grünfläche ca. 0,20 ha = 10,6 %

Verkehrsfläche ca. 0,21 ha = 11,2 %

Fläche für Versorgungsanlagen
(Trafostation) ca. (0,002 ha) = 0,1 %

Gesamtfläche ca. 1,88 ha = 100 %

Исх.

Beigeordneter



Oberhausen, 27.05.1993

File

Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 - Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz - (BGBl. I, S. 466), in der Zeit vom 16.08.1993 bis 16.09.1993 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 21.09.1993

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrag



Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

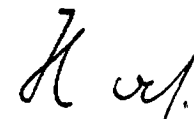
Fortschreibung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 358 - Pfälzer Straße / Kirchhellener Straße -

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 - Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz - (BGBl. I, S. 466), ist gemäß § 8 a (1) und (2) BNatSchG die Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen zu den neu ausgewiesenen Baugrundstücken im Bebauungsplan erforderlich.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde hierzu entsprechend § 3 (3) BauGB in Verbindung mit § 13 (1) BauGB ein weiteres (eingeschränktes) Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 25.11.1993 von der Ergänzung der textlichen Festsetzungen in Kenntnis gesetzt.

Im Rahmen dieses Verfahrens wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.


Beigeordneter



Oberhausen, 21.12.1993

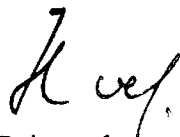

Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

**Nachtrag zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 358 - Pfälzer Straße /
Kirchhellener Straße - in der Fortschreibung vom 21.12.1993**

D Umweltverträglichkeit

1. Altlastensituation

Die multitemporale Karten und Luftbilddauswertung hat keine Hinweise auf
Altablagerungen oder Altstandorte ergeben.


Beigeordneter



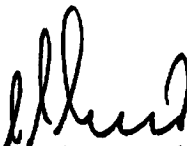
Oberhausen, 03.01.1994


LtD. Städt. Vermessungsdirektor

Diese dem Bebauungsplan Nr. 358 gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 - Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz - (BGBl. I, S. 466), beigefügte Begründung in der Fassung der Fortschreibung vom 21.12.1993 ist vom Rat der Stadt am 31.01.1994 beschlossen worden.

Oberhausen, 11.02.1994

Der Oberbürgermeister



van den Mond

Gehört zur Verfügung vom 02. Mai 1994

AZ. 35.2-12.09 (OB Nr. 358)

Bezirksregierung

~~**Der Regierungspräsident**~~

Düsseldorf