

# Stadt Oberhausen

## Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8 - Bachstraße - 1. AUSFERTIGUNG

### Begründung

Gehört zur Verfügung der  
Bezirksregierung Düsseldorf  
vom 25.5.1998 A.Z. 35.2-15.09  
(OB, VEP Nr. 8)

### 1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Buschhausen, südlich der Bachstraße. Die nähere Umgebung des Planbereiches wird im Norden und Osten überwiegend durch Wohnbaunutzungen bestimmt. Im Westen begrenzen Gewerbenutzungen und Wohnbaunutzungen und im Süden die ehemalige Werkbahntrasse, die heute als „Grüner Pfad Oberhausen“ der Erholung und Freizeit dient, das Plangebiet. Durch Aufgabe von gewerblichen Betriebsnutzungen im Planbereich besteht nunmehr die Möglichkeit, die Nutzungsstruktur der Flächen südlich der Bachstraße planungsrechtlich den nördlich angrenzenden Stadtstrukturen anzugleichen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,3 ha.

### 2. Erfordernis der Planaufstellung

Das geplante Wohnungsbauprojekt stellt einen Beitrag dar, den Wohnstandort Oberhausen-Buschhausen zu stabilisieren und Wohnbauflächen in günstiger Lage planungsrechtlich zu sichern. Aufbauend auf die Prognose des Wohnungsbauentwicklungskonzeptes, nach der bis zum Jahre 2004 in Oberhausen ca. 4.700 Wohnungen neu geschaffen werden sollen, ist beabsichtigt, im o.g. Bereich Wohnbauflächen für den Einfamilienhausbau planungsrechtlich zu sichern. Mit dem Projekt soll eine beabsichtigte Umnutzung der bisher gewerblich genutzten Grundstücke mit einer Größe von ca. 3,25 ha zu einem Wohngebiet erfolgen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan soll der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfaßt 137 Wohneinheiten. Die Wohneinheiten sollen in Form von Reihenhäusern erstellt werden. Auch in der Stadt Oberhausen besteht seitens der Bewohner Bedarf nach preiswertem Wohnraum sowie der Wunsch nach Eigentumsbildung. Der Wohnungsneubau dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes richtet sich an mittlere und untere Einkommensschichten. Die Gebäude sollen in kostengünstiger Bauweise erstellt werden.

Das neue Baugebiet mit 137 Wohneinheiten soll ein Bindeglied darstellen zwischen der bestehenden Wohnsiedlungsstruktur nördlich der Bachstraße und der südlich angrenzenden Freizeit- und Erholungsachse „Grüner Pfad Oberhausen“.

Über vier platzartig aufgeweitete Erschließungsstraßen soll das Wohngebiet an die Bachstraße angebunden werden.

Auf Grund ökologischer Erfordernisse sowie unter Berücksichtigung der Idee des „Wohnens am Wasser“ soll Niederschlagswasser in offenen, den privaten Gärten zugeordneten Wasserflächen gesammelt und über Versickerung und Verdunstung bzw. teilweise in Muldenrigolensysteme abgeleitet werden. Zwei Baumplätze sollen als Spielplätze für Kleinkinder geschaffen und für Eltern und Kinder gleichermaßen attraktiv gestaltet werden.

Die geplante Bebauung soll aufgelockert strukturiert und differenziert gestaltet werden sowie eine klare Zuordnung der Hauptwohnflächen zu den privaten Gartenflächen erhalten.

Es ist beabsichtigt, den ruhenden Verkehr ebenerdig in ausreichendem Maße in kleine, den Quartieren zugeordneten Carportanlagen sowie in Vorgartenbereichen und Garagen unterzubringen.

### **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im derzeit rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen ist das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes Bachstraße als Gewerbefläche dargestellt. Die bestehende Bebauung nördlich des Planungsgebietes ist als Wohnbaufläche, im Westen als Gewerbegebiet, im Süden als Gewerbegebiet und Flächen für Bahnanlagen und im Osten als Mischgebiet dargestellt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dient, kann aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepaßt.

### **4. Zielsetzungen**

Ziel der Stadt Oberhausen ist die Schaffung von Wohnraum zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs sowie die Stärkung von Buschhausen als Wohnstandort und die Ausweisung von Wohnbauflächen im Nahbereich der Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs.

Mit diesem Vorhaben- und Erschließungsplan soll Anfang 1998 das Planungsrecht für die Errichtung von 137 Wohneinheiten geschaffen werden. Zu diesem Zeitpunkt beabsichtigt die Wilma Bau und Bauträger GmbH als Vorhaben- und Erschließungsträger mit der Baumaßnahme zu beginnen.

### **5. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Der gesamte Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 8 wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Baugebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für die Verwaltung,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen

sind nicht zulässig. Der Charakter des Baugebietes mit der vorwiegenden Nutzung Wohnen soll betont werden. Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen auch insgesamt nicht dem Nutzungsgefüge des Umfeldes.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO. Das Gebiet gliedert sich in die Bereiche

- WA1 2-geschossige Einfamilienhäuser (Reihenhäuser),
- WA2 2-geschossige freistehende Gebäude im Eckbereich Bach-/Brinkstraße mit teilweise gewerblicher Nutzung.

In den WA 1-Bereichen ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5, eine Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie 2 Vollgeschosse zulässig. Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist für WA-Gebiete eine GRZ von 0,4 zulässig. Diese wird in dem WA1-Gebiet um 0,1 überschritten. Die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl ist aus besonderen städtebaulichen Gründen nach § 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO möglich, die sich wie folgt rechtfertigen:

- Der städtebauliche Entwurf beinhaltet eine flächensparende Bauweise als ein wesentliches Merkmal. Hinzu kommt, daß die Gebäude auf Grund der kostensparenden Bauweise nicht unterkellert werden sollen. Als Kellerersatzräume sind ebenerdige Abstellräume als Nebenanlagen vorgesehen. Diese Nebenanlagen werden nach § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitgerechnet.

In dem WA2-Gebiet beträgt die zulässige Grundflächenzahl 0,4 und die Geschosßflächenzahl 0,8.

## 5.3 Die Geschossigkeit

Die Bebauung im Umfeld des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 8 ist überwiegend geprägt durch 2-geschossige Wohngebäude. Dementsprechend werden für den WA1- und WA2-Bereich max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.

## 5.4 Die Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In den WA-Bereichen sind die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Bezüglich der Verkehrslärmimmissionen (Straße - Schiene) kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, daß Fenster der Schallschutzklasse 2 einen ausreichenden Schallschutz sicherstellen. Schallschutzklasse 2 wird bereits durch Isolierverglasung erreicht, die auf Grund der Wärmeschutzverordnung zum Stand der Technik gehört (siehe textliche Festsetzung Nr. A 3.1).

## 5.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

An der Westgrenze des Verfahrensgebietes wird eine Teilfläche der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Oberhausen belastet (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

## 5.6 Gestalterische Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen werden für den Vorhaben- und Erschließungsplan gestalterische Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen betreffen die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wie, die Gestaltung der Nebenanlagen (Abstellräume), die Gestaltung der unbebauten Grundstücke sowie der Grundstückseinfriedungen. Die Festsetzungen basieren auf § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauONW (siehe textliche Festsetzung Nr. B1 - B4).

Hauptgebäude:

Für die Wohngebäude ist als Außenwandmaterial nur eine gleichmäßige Putzstruktur als Spritz- oder Kratzputz mit einem Grobkorn von max. 3 mm oder Glatzputz oder eine Verblendung mit KS- oder Betonsteinen zulässig.

Nebengebäude:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist in den umgrenzten Flächen die Errichtung von ebenerdigen Abstellräumen beabsichtigt. Die Abstellräume sind in Dachform und Material auf die Hauptgebäude abzustimmen. Als Material für die Außenhülle der Abstellräume ist nur Holz zulässig.

Einfriedungen:

Als Einfriedung der privaten Grundstücksflächen sind nur Hecken, Mauern und Pergolen zulässig. Hecken und Mauern sind bis zu einer Höhe von 1,20 m (im überbaubaren Bereich bis 2,00 m) über der Geländeoberfläche zulässig. Pergolen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

## 6. Die Erschließung

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Bachstraße. Die Bachstraße ist an die innerstädtische Hauptverkehrsstraße Buschhausener Straße angebunden. Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über Wohnstraßen, die rechtwinkelig zur Bachstraße verlaufen.

Die Straßen sind als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich - Mischverkehrsfläche) mit einer Breite von 6,0 m festgesetzt, d.h. die Straßen haben Wohnwegcharakter und werden niveaugleich ausgebaut. An diesen Wohnstraßen liegt der Großteil der erforderlichen Stellplätze für das neue Wohngebiet.

Die Straßen sind durchgängig für Personenkraftverkehr befahrbar. Die durchgängige Benutzung der Straßen für Fußgänger und Radfahrer ist ebenfalls gewährleistet. Im mittleren Bereich der Straßen sind insgesamt 32 öffentliche Parkplätze für PKW angeordnet.

Für die öffentlichen Parkplätze wird ein Stellplatzschlüssel von ca. 0,4 St./WE erreicht. Die öffentlichen Parkplätze, insgesamt 55 bei 137 Wohneinheiten, befinden sich an den geplanten Wohnstraßen (32 Stück) und an der Bachstraße (in Zusammenhang mit der endgültigen Fertigstellung der Südseite der Bachstraße durch die Wilma Bau und Bauträger GmbH, die außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt - 23 Stück).

Für den Vorhabensbereich wird ein privater Stellplatzschlüssel vom 1,7 St./WE erreicht. Die privaten Stellplätze sind vorwiegend entlang der geplanten Wohnstraßen als Gemeinschaftsanlage (Carports) vorgesehen, darüber hinaus werden in Teilbereichen Stellplätze im Vorgartenbereich angeordnet (siehe textliche Festsetzungen Nr. A 2.4). Ergänzend hierzu sind auf den gekennzeichneten Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen Garagen zulässig.

Für Fußgänger und Radfahrer wird ein dichtmaschiges Netz aus verkehrsberuhigten Verbindungen angeboten.

Die Anbindung des Vorhabens an den öffentlichen Nahverkehr ist gesichert durch die im Einmündungsbereich Bach-/ Brinkstraße befindliche Haltestelle:

CE-Linie CE 95

## **7. Nebenanlagen (Kellerersatzräume)**

Die Gebäude der Siedlung sollen nicht unterkellert werden. Auf den privaten Grundstücksflächen sind daher Flächen für Nebenanlagen vorgesehen. Hier sind ebenerdige Abstellräume als Kellerersatzräume geplant. Daher sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Baugebietes WA1 in den umgrenzten Flächen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, und zwar ebenerdige Abstellräume (Kellerersatzräume) bis zu einer Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> je Baugrundstück eines Reihenhauses (siehe textliche Festsetzungen Nr. A 2.2 und 2.3).

## **8. Grünflächen - Spielplätze - Anpflanzungsmaßnahmen**

Grünflächen und darin integrierte Spielbereiche für Kleinkinder sollen als Baumplätze gestaltet werden. Das ermöglicht eine besonders gute Integration in das städtebauliche Gesamtkonzept. Ergänzende Anpflanzungsmaßnahmen werden im Bereich der Fläche für Versorgungsanlagen sowie auf den Flächen für Garagen festgesetzt (siehe textliche Festsetzungen Nr. A 4.1 und A 4.2).

## **9. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung**

### **9.1 Allgemeines**

Die abwassermäßige Erschließung ist über den vorhandenen Kanal in der Bachstraße bzw. durch den vorhandenen Sammler innerhalb des Verfahrensgebietes gesichert.

Für die übrigen Ver- und Entsorgungsmedien können die öffentlichen Verkehrsflächen, ausgehend vom Bestand der Bachstraße, genutzt werden.

Innerhalb der privaten Flächen wird mittels Leitungsrechten die Anlage von Leitungen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger gesichert.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8 - Bachstraße - führt nicht zur erstmaligen Bebauung oder Versiegelung der Flächen im Sinne des § 51 a (Landeswassergesetz NW). Eine gesetzliche Verpflichtung zur ortsnahen Beseitigung des Niederschlagwassers durch Versickerung, Verrieselung usw. besteht somit nicht. Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8 enthält demnach keine derartigen Festsetzungen.

### **9.2 Flächen für Versorgungsanlagen**

Für die Einrichtung einer Trafostation der Energieversorgung Oberhausen AG (EVO) wird eine Fläche im Bereich der geplanten Erschließungsanlagen festgesetzt.

## **10. Umweltverträglichkeit**

### **10.1 Belange von Naturschutz und Landschaftspflege Ist-Zustand**

Die flächendeckende gewerbliche Nutzung des Plangebietes und die Siedlungsstrukturen im Umfeld haben zu einer völligen Überformung des ehemaligen natürlichen Standortes geführt.

Das Plangebiet ist großflächig überbaut und mit wasserundurchlässigen/wasserdurchlässigen Wegebelägen versiegelt worden (insgesamt 2,6 ha).

Es sind betriebsbedingte Bodenbelastungen vorhanden, die punktuelle Boden-sanierungen erforderlich machen.

Die bioklimatische Situation des Siedlungsraumes kann aufgrund des mittleren Durchgrünungsgrades als zufriedenstellend eingestuft werden. Allerdings treten zeitweise in der gesamten Emscherzone Bodeninversionen mit lufthygienischen Belastungen auf (Geräusche von Maschinen, Fahrzeugen und dem Ladeverkehr; Kfz-Abgase, insbesondere LKW; Abgase aus den Bearbeitungsprozessen). Die Biotopfunktion des Gebietes ist aufgrund der Überbauung und Versiegelung gering.

Bemerkenswert sind angrenzende ältere Gehölzstrukturen (alte Linden am Südrand der Bachstraße, Gehölzstreifen auf der Böschung des „Grünen Pfades“). Der gesamte „Grüne Pfad“ bildet im gesamträumlichen Biotopverbundsystem eine lineare Leitstruktur, die als Wanderungsstrecke für Tiere geeignet ist.

## Auswirkungen des Planungsvorhabens

### Boden

Durch die geplante Wohnbebauung werden ca. 1,2 ha überbaut und ca. 0,8 ha versiegelt (Voll- und Teilversiegelung). Damit reduziert sich der Versiegelungsgrad von heute ca. 77 % auf ca. 59 %. Im Bereich der geplanten Gartenflächen werden sich langfristig durch Bodenverbesserung und Bewirtschaftung humusreiche Gartenböden entwickeln. Der Eingriff ist auf Grund der Vorbelastung nicht erheblich und nicht nachhaltig.

### Wasser

Die heutige Situation wird durch das Vorhaben verbessert durch:

- Beseitigung von Schadstoffbelastungen des Bodens, die mit dem Sickerwasserstrom ins Grundwasser gelangen können,
- Vergrößerung der Fläche mit versickerungsfähigem Boden,
- Regenwassermanagement (Sammlung und Verdunstung in Gräben) für das nicht schädlich verschmutzte Niederschlagwasser.

### Klima / Luft / Lärm

Gegenüber der bisherigen gewerblichen Nutzung wird sich die Emissionssituation verbessern:

- Fortfall der Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm) aus den Betriebsprozessen,
- Fortfall des LKW-Verkehrs,
- bessere Durchgrünung und damit Verbesserung des Bioklimas.

### Biotopfunktion

Im Plangebiet gehen alle derzeitigen Vegetationsflächen (hauptsächlich Spontanvegetation) verloren. Der Verlust an Flächen mit Biotopfunktion ist auf Grund der geringen bis mittleren Wertigkeit nicht erheblich und nicht nachhaltig, da die betroffenen Gehölzbestände noch jünger sind. Allerdings gehen auch fünf Altbäume verloren (alte Hybridpappeln und eine Trauerweide, die auch wegen der Windbruchgefährdung nicht erhalten werden sollten).

### Erholung und Landschaftsbild

Da in die Gehölzbestände, die das Plangebiet umgeben, nicht eingegriffen wird, bleibt die heutige „Grünkulisse“ erhalten und wird um die neuen Vegetationsflächen ergänzt. Der Straßenraum der Bachstraße bekommt nun den Charakter einer Wohnstraße.

## 10.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Es wurde eine Planungsvariante ausgewählt, die den Altbaumbestand in der Bachstraße schont. Die Altbäume auf dem Hof des Metallbetriebes hätten zwar zum Teil erhalten bleiben können, doch haben diese Bäume ihr Lebensalter erreicht und stellen eine Gefährdung von Personen und Autos bei stürmischem Wetter durch Windbruch dar. Deshalb werden sie beseitigt und im Umfeld des Eingriffes durch Pflanzung von standortgerechten Arten ersetzt (Baumverlust insgesamt ca. 16 Stück, Neupflanzung insgesamt ca. 32 Stück).

Die an das Plangebiet angrenzenden Gehölzbestände werden vor bau- und betriebsbedingten Einflüssen geschützt:

- die alten Linden in der Bachstraße; hier wird insbesondere für die Baumstandorte, die dicht an den neuen Zufahrten liegen für einen ausreichenden Wurzel- und Stammschutz gesorgt (z. B. Betonpoller, die die Zufahrt etwas einengen und die Baumscheibe markieren);
- der Gehölzstreifen auf der Böschung des „Grünen Pfades“.

Die Sammlung des nicht schädlich verschmutzten Niederschlagwassers in Gräben entlastet das Abwassersystem, fördert den natürlichen Wasserkreislauf und schafft Lebensmöglichkeiten für feuchteliebende Pflanzen- und Tierarten. Dabei ist es aus ökologischer Sicht nicht erforderlich, eine permanente Wasserführung (Dauerstau) zu erzielen.

## 10.3 Kompensationsmaßnahmen gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz

Zur Beurteilung des Kompensationsbedarfes nach § 8a BNatSchG werden für den Ist- und Planungszustand die Flächen der einzelnen Biotoptypen mit ihrem Biotopwert multipliziert und die als Ergebnis auftretenden Ökopunktwerte summiert.

Der Vergleich von Ist- und Planungszustand zeigt, daß mit dem geplanten Vorhaben eine höhere Ökopunktwertsumme als im Ist-Zustand erzielt wird. Der Eingriff in die Biotopfunktion wird somit innerhalb des Plangebietes voll kompensiert (Gutachten Büro GÖP, siehe Anlage).

## 10.4 Altlasten / Bodenbelastung

Der Geltungsbereich des VEP 8 überlagert sich mit den beiden Gewerbestandorten der Firmen Küster (Holzhandlung/ -bearbeitung) und Jakobs (Metallverarbeitung) an der Bachstr. 51 - 97 in Oberhausen. Das Ingenieurbüro Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Büro Düsseldorf, wurde von der Wilma Bau und Bauräger GmbH in Ratingen mit der Durchführung von Bodenluft- und Bodenuntersuchungen auf den Betriebsgrundstücken der Firmen Küster (Holzhandlung/-bearbeitung) und Jakobs (Metallverarbeitung) beauftragt (Gutachten siehe Anlage).

Zur Bewertung der vom Grundstück ausgehenden Gefährdung der Schutzgüter Bodenluft, Boden und Grundwasser wurden:

- 28 Rammkernbohrungen abgeteuft und
- 11 Bodenluftmeßstellen eingerichtet und beprobt.

Folgende chemisch-physikalische Untersuchungen wurden durchgeführt:

### **Bodenluft**

- Untersuchung auf leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTX) (10 Proben),
- Untersuchung auf leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) (5 Proben)

## **Boden Originalsubstanz**

- Untersuchung auf Mineralölkohlenwasserstoffe (KW) (5 Proben),
- Untersuchung auf polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) (9 Proben),
- Untersuchung auf Schwermetalle gemäß KVO incl. Arsen (19 Proben);

## **Eluat**

- Untersuchung auf Chrom VI im Eluat (2 Proben).

Im Bereich des Untersuchungsgebietes wurde in 13 der 28 niedergebrachten Rammbohrungen eine 0,1 - 0,2 m dicke Oberflächenversiegelung aus Beton oder Betonpflaster 0,1 m mächtiger Schwarzdecke durchteuft.

Unterhalb der Versiegelung bzw. als erster Bodenhorizont wurden in allen RKB Auffüllungen aus nichtbindigem, umgelagerten Bodenaushub mit Beimengungen an Bauschutt, Aschen und Schlacken sowie Bergematerial, Kohle, Schotter, Holz und Glas angetroffen. Die Auffüllungsmächtigkeiten betragen zwischen 0,3 und 2,6 m.

Im Liegenden der Auffüllungen folgen in nahezu allen Sondierungen schluffigsandige Flußablagerungen aus dem Holozän. Die sandigkiesigen Ablagerungen der pleistozänen Niederterrasse wurden im Rahmen der Sondierungen in Tiefen zwischen 0,7 und 3,5 m angetroffen.

Die Untersuchung auf Bodenluftspurenkomponenten zeigte für die Parameter leichtflüchtige aromatische (BTX) und chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) auf den Teilflächen Jakobs und Küster nur geringfügig erhöhte Gehalte, die als unauffällig zu bewerten sind.

Im Bereich des RKB 8 liegt ein erhöhter Gehalt an leichtflüchtigen organischen Verbindungen vor.

Die an Bodenproben durchgeführten Untersuchungen aus der Originalsubstanz sind für den Parameter Mineralölkohlenwasserstoffe (KW) als unauffällig einzustufen.

Für den Parameter polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) wurden massive Bodenbelastungen im Bereich des Sägewerkes der Fa. Küster, der Kranbahnhalle der Fa. Jakobs ermittelt. Auch im Bereich der Garagen der Fa. Jakobs sind die ermittelten PAK-Gehalte als stark erhöht zu bewerten. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der umliegenden Sondierungen sind die PAK-Verunreinigungen als lokal zu bezeichnen.

Auf Grund der geruchlichen Auffälligkeit des Bodens im Bereich des Sägewerkes Küster ist hier von einer Verunreinigung des Bodens durch den Einsatz von PAK-haltigen Betriebsmitteln auszugehen. Der gewachsene Boden unterhalb der Belastung war organoleptisch unauffällig. Die Belastung reicht bis in eine Tiefe von ca. 1 m.

Die geruchlich unauffälligen Bodenproben im Bereich der PAK-Belastungen auf der Teilfläche Jakobs weisen auf eine Bindung der PAK-Gehalte an die Aschen- und Schlackenanteile in der Auffüllung hin. Die Belastungen reichen bis in eine Tiefe von 0,9 m.

Die PAK-Belastungen sind als sanierungsbedürftig einzustufen. Im Rahmen des Abbruchs der aufstehenden Gebäude der Firmen Küster und Jakobs sind die belasteten Böden auszuheben und auf eine geeignete Deponie zu entsorgen.

Auf der südlichen Freifläche des Untersuchungsgebietes wurden sowohl im Osten als auch im Westen stark erhöhte Chrom-Gehalte im Boden ermittelt. Eingrenzende Rammkernbohrungen im Bereich der Freifläche belegen, daß die Chrombelastungen als lokale Bodenverunreinigungen vorliegen. Die Belastung ist nicht bis in den gewachsenen Boden vorgedrungen.

Im Rahmen der Abbrucharbeiten im Bereich des Untersuchungsgebietes sind die ermittelten Chrombelastungen auszuheben und ebenfalls einer geeigneten Deponie zuzuführen.

Neben den genannten sanierungsbedürftigen Bodenbelastungen wurden weitere erhöhte Schwermetallgehalte im Bereich der Auffüllungen nachgewiesen. Im Hinblick auf die geplante Bebauung des Grundstücks mit Einfamilienreihenhäusern mit dazugehörigen Gartenflächen sind auch diese Auffüllungsböden nicht uneingeschränkt in die Nutzung miteinzubeziehen.

Die entsprechenden Böden sind im Bereich der geplanten Gartenflächen auszuheben und gemäß den Richtlinien der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall wiederzuverwerten. Eventuell ist nach Rücksprache mit dem Umweltamt der Stadt Oberhausen auch der Wiedereinbau der Böden im Bereich der Erschließung unterhalb der geplanten Erschließungsstraße möglich.

Ein entsprechendes Konzept für die Behandlung der belasteten Böden incl. einer Massenschätzung wird im Vorfeld der durchzuführenden Baumaßnahme erstellt.

Insgesamt hat sich durch die bisher durchgeführten Rammkernsondierungen gezeigt, daß größere Schäden nicht zu erwarten sind. Durch die Ergebnisse wurden bisher nur lokale, oberflächennahe Schadensbereiche nachgewiesen.

## 10.5 Behandlung des Niederschlagwassers

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8 - Bachstraße - führt nicht zur erstmaligen Bebauung oder Versiegelung der Flächen im Sinne des § 51a (Landeswassergesetz NW). Eine gesetzliche Verpflichtung zur ortsnahen Beseitigung des Niederschlagwassers durch Versickerung, Verrieselung usw. besteht somit nicht. Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8 enthält demnach keine derartigen Festsetzungen.

Dennoch sollen Maßnahmen zur Niederschlagwasserbeseitigung u. a. zur ökologischen Aufwertung des Vorhabens im Rahmen der Bauausführung realisiert werden. Das Büro bPlan, Essen, wurde von der Wilma Bau und Bauträger GmbH, Ratingen, beauftragt, prüfbare Aussagen aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu Behandlung des anfallenden Niederschlagwassers vorzulegen.

Das anfallende Niederschlagwasser der privaten Flächen soll in den Untergrund versickern. Dazu sollen sowohl ein Grachtensystem bzw. Versickerungsmulden und Rigolen das Niederschlagwasser ableiten. Daher wurde durch Wilma Bau und Bauträger GmbH das Ingenieurbüro bPLAN mit einer Untersuchung zur Regenwasserversickerung und -ableitung beauftragt.

- **Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen**

Das anfallende Niederschlagwasser der privaten Flächen soll in den Untergrund versickern. Dazu kommen zwei verschiedene Systeme zum Einsatz:

- a. **Grachten**

Die Grachten sind permanent 65 cm hoch eingestaut. Bei Niederschlag steigt der Wasserspiegel, und das Wasser versickert über jeweils eine Trichterrigole. Um eine schnelle Rückführung des Wasserspiegels auf Normalniveau zu erreichen, wird der Versickerungsrandstreifen auf kurzen Teilstücken unter die Gracht bis in ca. 3,50 m Tiefe geführt und mündet dort in eine Sickerrigole. Diese bindet in die dort anstehend, gut versickerungsfähige Bodenschicht ein.

- b. **Versickerungsmulden**

Die Versickerungsmulden sind begrünt und im Normalfall trocken. Bei Regenwasseranfall sammelt sich das Wasser in diesen max. 25 cm tiefen Mulden und versickert über Trichterrigolen in den Untergrund. Um auch hier eine schnelle Entleerung der Mulden zu erreichen, reicht streckenweise eine trichterförmige Sickerschicht bis in ca. 3,50 m Tiefe, um über eine Rigole in die anstehenden Kiessande einzubinden.

- **Niederschlagwasser der öffentlichen Verkehrsflächen**

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt nicht. Auf Grund der schlechten Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens wäre der zu betreibende Aufwand unverhältnismäßig hoch. Zusätzlich ist ein städtischer Mischwasserkanal bereits vorhanden; Flächen für öffentliche Versickerungsanlagen sind nicht vorhanden. Eine Ableitung des Niederschlagwassers von öffentlichen Flächen in die privaten Mulden ist nicht möglich.

- **Grundwasserflurabstand**

Während der vorgenommenen Bodenuntersuchungen bis 5,0 m Tiefe ist kein Grundwasser vorgefunden worden. Der Grundwasserspiegel liegt demnach tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante. Da die Rigole nur bis ca. 4,0 m Tiefe ins Gelände einschneidet, ergibt sich ein Abstand der Versickerungsanlage zum Grundwasser von mindestens 1,0 m.

- **Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens**

Nach Aussage des vorliegenden Bodengutachtens des Büros Dr. Tillmans & Partner steht bis zu einer Tiefe von ca. 3,0 bis 4,0 m ein schluffigsandiger Boden mit k-Werten von ca.  $10^{-6}$  bis  $10^{-7}$  m/s an. Hier ist eine Versickerung nur schlecht möglich. Unter dieser Schicht liegt jedoch ein sandigkiesiger Boden. Hier betragen die k-Werte ca.  $10^{-4}$  bis  $10^{-3}$  m/s; der Boden ist damit sehr gut zur Versickerung geeignet. Hier binden dann auch die geplanten Sickerrigolen ein.

## 11. Belange des Immissionsschutzes

### 11.1 Lärmbelastung durch Gewerbebetriebe

Zur Einschätzung der vorhandenen Lärmbelastung durch Lärmimmission aus dem südlich angrenzenden gewerblich genutzten Bereich wurden im Frühjahr 1997 im Auftrag der Wilma Bau und Bauträger GmbH durch den RWTÜV schalltechnische Untersuchungen durchgeführt (Gutachten siehe Anlage). Als Ergebnis bleibt festzuhalten, daß die Lärmimmissionen mit Ausnahme des Betriebes der Fa. Hesse keine Auswirkungen auf die geplante Wohnbaunutzung haben. Die Ausbreitungsrechnung des RWTÜV kommt zu dem Ergebnis, daß eine 6,0 m hohe Lärmschutzwand an den Grundstücksgrenzen der Fa. Hesse einen ausreichenden Lärmschutz für die geplante Wohnungsnutzung sicherstellt. Für den I. Bauabschnitt im Osten des Verfahrensgebietes ist diese Lärmschutzwand nicht erforderlich. Die Realisierung dieser Lärmschutzwand wird im Durchführungsvertrag sichergestellt.

### 11.2 Lärmbelastung durch Straßen- und Schienenverkehr

Zur Einschätzung der vorhandenen und prognostizierten Lärmbelastung durch Straßen- und Schienenlärm wurden im Frühjahr/Sommer 1997 im Auftrag der Wilma Bau und Bauträger GmbH, durch den RWTÜV schalltechnische Untersuchungen durchgeführt (Gutachten siehe Anlage).

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr werden die o.g. Beurteilungspegel auf ganzzahlige Pegelwerte mit den Orientierungswerten des Beiblattes zur DIN 18005 und den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für WA-Gebiete verglichen.

	I 10	I 11
Beurteilungspegel tags dB(A)	63	58
Beurteilungspegel nachts dB(A)	53	49
Orientierungswerte tags dB(A)	55	55
Orientierungswerte nachts dB(A)	45	45
Grenzwert tags dB(A)	59	59
Grenzwert nachts dB(A)	49	49

Danach werden die Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005 an beiden Immissionsorten zur Tages- und Nachtzeit überschritten. Die 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an werden lediglich am Immissionsort I 10 überschritten.

Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, daß Fenster der Schallschutzklasse 2 einen ausreichenden Schallschutz sicherstellen. Schallschutzklasse 2 wird bereits durch Isolierverglasung erreicht, die auf Grund der Wärmeschutzverordnung zum Stand der Technik gehört (siehe textliche Festsetzung Nr. A 3.1).

### 11.3 Geruchs- und Staubbelastungen durch Gewerbebetriebe

Zur Einschätzung der vorhandenen Geruchsimmissionen aus den benachbarten Gewerbebetrieben wurde im Frühjahr 1997 im Auftrag der Wilma Bau und Bauträger GmbH der RWTÜV beauftragt, entsprechende Untersuchungen durchzuführen.

Die Gutachten zu den Geruchs- und Staubimmissionen können aus verfahrenstechnischen Gründen erst Ende 1997, spätestens jedoch bei Satzungsbeschluß für den Vorhaben- und Erschließungsplan abschließend vorliegen.

Erste Zwischenergebnisse und Prognosen gehen davon aus, daß keine die geplante Wohnungsnutzung beeinträchtigenden Immissionen zu erwarten sind.

## 12. Städtebauliche Zahlenwerte

### 12.1 Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 3,3 ha mit folgender Unterteilung:

Netto-Bauland	ca. 2,67	ha
Verkehrsfläche	ca. 0,57	ha
Grünfläche	ca. 0,06	ha
	<u>ca. 3,30</u>	<u>ha</u>

Bei den 137 neuen Wohneinheiten wird von einer Belegungsziffer von 3 Einwohnern je Wohneinheit ausgegangen. Es errechnet sich bei 411 Einwohnern eine Bruttowohndichte von 124 Einwohnern/ha, bezogen auf die 3,3 ha des Plangebietes.

### 12.3 Wohnungsanzahl

Das Baugebiet WA1 besteht aus 137 Gebäuden mit jeweils einer Wohneinheit.

137 Reihenhäuser 4 - 5 Zimmer Einfamilienhaus

### 13. Maßnahmen zur Verwirklichung

#### 13.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die gesamte Planfläche ist zukünftig im Besitz der Wilma Bau und Bauträger GmbH.

#### 13.2 Erschließung/Wohnungsbau

Für die Erschließung des Baugebietes und die Realisierung der Bauvorhaben wird die Wilma Bau und Bauträger GmbH aus Ratingen mit der Stadt Oberhausen einen Durchführungsvertrag nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 BauGB-MaßnahmenG abschließen.

Nach der Schaffung des Planungsrechtes mit Hilfe dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes wird die Wilma Bau und Bauträger GmbH mit der Erschließung und Realisierung des Bauvorhabens beginnen.

### 14. Anlagen

Gutachten Dr. Tillmanns & Partner, Düsseldorf (Altlasten),  
Gutachten Büro GÖP, Essen (Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung),  
Gutachten RWTÜV, Essen (Lärm)



**Wilma Bau und Bauträger GmbH**  
Kaiserwerther Str. 115 • 40890 Ratingen  
Tel. 02102/421-0 • Fax 02102/421-101

Ratingen, den 18. August 1997

Diese Begründung hat gemäß § 7 (3) des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in Verbindung mit § 3 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) unter Anwendung des § 2 (3) BauGB-MaßnahmenG in der Zeit vom 27.10.1997 bis 10.11.1997 einschließlich öffentlich ausgelegen.



Oberhausen, 12.11.1997  
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrage



Dezernent

Gehört zur Verfügung der  
Bezirksregierung Düsseldorf  
vom 25.5.1998 A.Z. 35.2-15.09...  
(OB, VEP Nr 8)

**Fortschreibung der Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8,  
Bachstraße, vom 18. August 1997**

Aufgrund des nunmehr vorliegenden Geruchsgutachtens des RWTÜV, Essen, vom 01.12.1997 ist das Kapitel 11. **Belange des Immissionsschutzes** wie folgt fortzuschreiben:

11.3 Geruchs- und Staubbelastungen durch Gewerbebetriebe

Zur Einschätzung der vorhandenen Geruchsimmissionen aus den benachbarten Gewerbebetrieben wurde im Frühjahr 1997 im Auftrag der Wilma Bau und Bauträger GmbH der RWTÜV beauftragt, entsprechende Untersuchungen durchzuführen.

Dieses Gutachten wurde am 01.12.1997 vorgelegt. Der Gutachter kommt hierbei zu folgendem Ergebnis:

„Die über ein halbes Jahr ermittelte derzeitige Geruchsgesamtbelastung (IG) im Plangebiet liegt über dem in Nr. 3.1 GIRL genannten Immissionswert von  $IW = 0,10$  für Wohn-/Mischgebiete. Diese Überschreitung wird im wesentlichen durch einen Holz verarbeitenden Betrieb verursacht. Da jedoch spätestens mit Beginn des zweiten Bauabschnittes der auf dem Plangebiet befindliche Holz verarbeitende Betrieb nicht mehr existieren wird, kann im Sinne der GIRL zukünftig von einer geringen Geruchsbelastung im Beurteilungsgebiet ausgegangen werden.“

Das Kapitel 14. **Anlagen** wird dementsprechend wie folgt fortgeschrieben:

**14. Anlagen**

Gutachten Dr. Tillmanns & Partner, Düsseldorf (Altlasten),  
Gutachten Büro GÖP, Essen (Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung),  
Gutachten RWTÜV, Essen (Lärm)  
Gutachten RWTÜV, Essen (Geruchsimmissionen)



Ratingen, den 05. Januar 1998

  
**Wilma** Bau und Bauträger GmbH  
Kaiserswerther Str. 115 · 40880 Ratingen  
Tel. 0 21 02/4 21-0 · Fax 0 21 02/4 21-101

Gehört zur Verfügung der  
Bezirksregierung Düsseldorf  
vom 25.5.1998 A.Z. 35.2-15.09  
(OB, VEP Nr.8)

Diese dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8 gemäß 9 (8) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I, S. 1189) in Verbindung mit § 7 BauGB-MaßnahmenG in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622), beigefügte Begründung in der Fassung vom 05.01.1998 ist vom Rat der Stadt am 16.03.1998 beschlossen worden.

Oberhausen, 26.03.1998

Der Oberbürgermeister



Drescher

Gehört zur Verfügung der  
Bezirksregierung Düsseldorf  
vom ..25.5.1998... A.Z. 35.2-15.09..  
(OB, VEP Nr. 8)