

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. 457

– Dorstener Straße / Spechtstraße –

in der Fortschreibung vom 15.11.2004

1. AUSFERTIGUNG

Erarbeitet durch:

Norbert Post - Hartmut Welters

Architekten BDA & Stadtplaner SRL

Arndtstraße 37
44135 Dortmund

Tel.: 02 31 - 47 73 48-60
Fax: 02 31 - 55 44 44
e-mail: info@post-welters.de
Internet: www.post-welters.de

Vermerk zur Fortschreibung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 457

- Dorstener Straße / Spechtstraße -

Da mit Datum vom 13.05.2004 noch zusätzliche Grundwasseruntersuchungsergebnisse durch das Büro für Umwelt- und Ingenieurgeologie (BUI) vorgelegt wurden, ist der Vollständigkeit halber die Begründung zu ergänzen. Die fachliche Beurteilung der Altlastensituation vom 26.01.2004 bleibt davon unberührt.

Außerdem ist die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen nunmehr anders geregelt worden.

Diese Ausgleichsmaßnahmen werden ausschließlich außerhalb des Bebauungsplanes auf Flächen, die die Gemeinde zur Verfügung stellt, festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen Nr. 6.9 und 6.10 regeln die Zuordnung.

Für diese Änderung ist eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 13 BauGB durchgeführt worden.

Dadurch haben sich Änderungen in der Begründung in folgenden Abschnitten ergeben:

C Bebauungsplan-Festsetzungen

1.2 Mischgebiete

5.1 Private Grünflächen

5.2 Maßnahmen und Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

D Umweltbericht

3.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

3.1.3 Schutzgut Boden

3.2 Vermeidungsmaßnahmen

3.4 Maßnahmen zum Ausgleich

5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Anlagen 2 und 3 wurden ebenfalls überarbeitet.

	Seite
Inhaltsverzeichnis	1
A <u>Allgemeines</u>	5
1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich	5
2. Planungsanlass	5
3. Landes- und Regionalplanung	5
4. Flächennutzungsplan	6
5. Bestandssituation	7
5.1 Umfeld	7
5.2 Plangebiet	8
6. Bürgerbeteiligung	9
B <u>Städtebauliches Konzept</u>	10
1. Entwurfsziele	10
2. Leitlinien des Städtebaulichen Konzeptes	10
C <u>Bebauungsplan-Festsetzungen</u>	13
1. Art der baulichen Nutzung	13
1.1 Allgemeine Wohngebiete	13
1.2 Mischgebiete	13
2. Maß der baulichen Nutzung	16
2.1 Zahl der Vollgeschosse	16
2.2 Festsetzungen zur Höhenlage	17
2.3 Grundflächen- und Geschossflächenzahl	18
2.4 Bauweise und Beschreibung der Wohnungsanzahl	19
2.5 Ausschluss von Souterrainwohnungen	19
2.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	19
3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	21
3.1 Stellplätze und Garagen	21

	Seite
3.2 Nebenanlagen	21
4. Verkehr	22
4.1 Hauptverkehrsstraßennetz	22
4.2 Erschließung	22
4.3 Ruhender Verkehr	23
4.4 Verkehrsgrün	24
4.5 Öffentlicher Personennahverkehr	24
5. Grünflächen	24
5.1 Private Grünflächen	24
5.2 Maßnahmen und Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Land- schaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
6. Flächen für Wald	25
7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	26
D Umweltbericht	26
1. Entbehrlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung	26
2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungs- bereich des Vorhabens	27
2.1 Schutzgut Mensch	27
2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere	28
2.3 Schutzgut Boden	29
2.4 Schutzgut Wasser	30
2.5 Schutzgüter Klima / Luft	30
2.6 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)	30
2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	31
3. Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen	31

	Seite
3.1 Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens	31
3.1.1 Schutzgut Mensch	32
3.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere	33
3.1.3 Schutzgut Boden	35
3.1.4 Schutzgut Wasser	37
3.1.5 Schutzgüter Klima / Luft	38
3.1.6 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)	38
3.2 Vermeidungsmaßnahmen	39
3.3 Minderungsmaßnahmen	40
3.4 Maßnahmen zum Ausgleich	40
3. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen	42
5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	42
E <u>Eingriffsbilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen</u>	45
F <u>Entwässerung</u>	46
G <u>Kennzeichnung</u>	46
1. Altablagerungsfläche	46
2. Bergbau	47
H <u>Hinweise</u>	47
I <u>Ordnung des Grund und Bodens</u>	48
K <u>Kosten</u>	49
L <u>Flächenbilanz</u>	49
<u>Anlagen</u>	50-53

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Osterfeld, Flur 11, und wird wie folgt umgrenzt:

Nordwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 61, 62, 63, 64, 65, 66, 98, 99, 137 und 138, nordöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 137, 159, 160 und 161, westliche Seite der Spechtstraße, südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 30, 41, 122, 117, 158 und 157, westliche Grenzen der Flurstücke Nr. 98, 156 und 157.

2. Planungsanlass

Südöstlich der Dorstener Straße im Abschnitt zwischen Fernewaldstraße und Spechtstraße existieren Ansiedlungswünsche zur Errichtung eines großflächigen Lebensmittel-Discounters. Zusammen mit den beiden nördlich der Dorstener Straße befindlichen, großflächigen Lebensmittelmärkten Aldi und Edeka würde dies negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung des direkten Umfeldes sowie auch der umliegenden Stadtteilzentren haben.

Für das in Rede stehende Gebiet gibt es bisher keine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan).

Aus diesem Gründen hat der Rat der Stadt Oberhausen in seiner Sitzung am 6. November 2000 beschlossen, einen Bebauungsplan zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine zukünftige, geordnete städtebauliche Entwicklung aufzustellen.

3. Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsprogramm von 2000 für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP) ist das Plangebiet als

Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)

dargestellt.

In solchen Bereichen sollen die Kommunen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Darstellungen, gewerbliche Arbeitsstätten und wohnungsnaher Freiflächen so zusammenfassen, dass sie ohne größeren Aufwand untereinander erreichbar sind. Somit können Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete im Rahmen eines Allgemeinen Siedlungsbereiches festgesetzt werden.

Aus der hiermit vorliegenden Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung wird auch eine Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landesplanung (Landesentwicklung und Landesentwicklungsprogramm) hergeleitet.

4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für das Gesamtgebiet der Stadt Oberhausen ist am 10.05.1983 rechtswirksam geworden.

Er enthält im Plangebiet die Darstellungen:

- Grünflächen unmittelbar entlang der Dorstener Straße,
- Mischbauflächen entlang der Dorstener Straße,
- Wohnbauflächen entlang der Specht- und Bochholter Straße,
- Grünflächen in der Gebietsmitte.

Diese Darstellungen entsprechen prinzipiell den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Geringfügige Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gibt es lediglich an folgenden zwei Orten:

Grünflächendarstellung entlang der Dorstener Straße

Entlang der Dorstener Straße wird im Bebauungsplan kein Grünflächenstreifen festgesetzt. In Teilbereichen sind hier ortsbildprägende Gebäude vorhanden, die planungsrechtlich gesichert werden sollen. Eine Neubebauung ist demgegenüber – wie im Flächennutzungsplan – nur mit deutlichem Abstand zur Straße vorgesehen. Der Grünflächendarstellung im Flächennutzungsplan wird Rechnung getragen, indem stattdessen entlang der Dorstener Straße Baumpflanzungen festgesetzt werden.

Grünflächendarstellung im rückwärtigen Plangebiet

Im rückwärtigen Plangebiet wird im Bereich der Grünflächendarstellung des Flächennutzungsplanes im Bebauungsplan überwiegend eine Fläche für Wald festgesetzt. Diese Abweichung erfolgt, um die Flächen planungsrechtlich an die heutigen Ortsverhältnisse anzugleichen.

Darüber hinaus wird der Schwerpunkt der Grün- und Waldflächen nach Westen verlagert, um hier eine verbesserte Verknüpfung mit den westlich angrenzenden, regional bedeutsamen Freiraumbereichen zu ermöglichen. Im Gegenzug dazu werden von West nach Ost die Bauflächen verlagert, indem die angrenzenden Gebietsarten weiterentwickelt werden.

Bewertung

Trotz der ausgeführten Abweichungen kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten, da

- die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht als parzellenscharf anzusehen sind,
- die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Zielen der Flächennutzungsplanung im Prinzip entsprechen,
- die Abweichungen des Bebauungsplanes den Grundzügen der Flächennutzungsplanung nicht widersprechen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

5. Bestandssituation

5.1 Umfeld

Im Nordwesten befindet sich die Bundesstraße »Dorstener Straße« (B 223), welche die umliegenden Stadtteilzentren Osterfeld-Klosterhardt/Sterkrade-Mitte im Süden, Bottrop-Fuhlenbrock im Osten und Bottrop-Grafenwald/Kirchhellen im Norden untereinander bzw. mit der BAB 2 und somit dem überregionalen Verkehrsnetz verbindet. Entlang dieses Straßenabschnitts der Dorstener Straße (nördliche Seite) befinden sich zwei großflächige Lebensmittelmärkte sowie eine ein- bis zweigeschos-

sige Bebauung, die durch eine Mischnutzung (Wohnen/Gewerbe/Dienstleistung) geprägt ist.

Unmittelbar westlich grenzen überörtlich bedeutsame Freiraumbereiche der Verbandsgrünfläche Nr. 8 des Regionalverbandes Ruhrgebiet an, die aufgrund ihrer hochwertigen Freiraumfunktion Teil des überörtlichen Freiraumnetzes sind. Hierzu gehört auch die westlich an das Plangebiet angrenzende, in Tieflage befindliche, ehemalige Zechenbahntrasse der Schachtanlage »Franz-Haniel«. Die ehemalige Bahntrasse wird zur Zeit zu einem regional bedeutsamen Rad- und Wanderweg ausgebaut.

Nach Süden und Osten hin schließt sich entlang der Bocholter bzw. Spechtstraße eine Wohnbebauung an, die durch ein- bis zweigeschossige freistehende Einzel- und Doppelhäuser geprägt ist.

Entlang der Spechtstraße verläuft die Stadtgrenze zu Bottrop, so dass die nördlich des Plangebietes gelegene Kreuzung Dorstener Straße/Spechtstraße einen Ortseingang zum Oberhausener Stadtgebiet darstellt.

5.2 Plangebiet

Das ca. 6,29 ha große Plangebiet ist in Teilen bebaut und besteht hauptsächlich aus tief in den Blockinnenbereich hinreichenden, privaten Grundstücken. Auf deren rückseitigen, unbebauten Freiflächen sind in den letzten Jahrzehnten in Teilbereichen gut strukturierte, ökologisch hochwertige Baum- und Gehölzgruppen entstanden. Insbesondere angesichts der Waldarmut der Stadt Oberhausen sowie der unmittelbaren Nähe zu den überörtlichen Freiraumbereichen sind diese Flächen von erhöhter ökologischer Bedeutung.

Entlang der südlichen Seite der Dorstener Straße findet man innerhalb des Plangebietes eine heterogene Bau- und Nutzungsstruktur vor. Neben Ein- und Mehrfamilienhäusern befindet sich im Südwesten eine Autowerkstatt, im mittleren Abschnitt eine Gaststätte und im nördlichen Bereich eine Schreinerei, eine (derzeit geschlossene) Vergnügungsstätte

sowie ein Autohaus. Die baulichen Anlagen der Schreinerei wie auch des Autohauses reichen in Form von eingeschossigen Hallen- und Werkstattgebäuden bis ca. 50 m tief in das Plangebiet hinein. Darüber hinaus besteht für die Erweiterung des Autohauses – Erstellung einer weiteren Ausstellungshalle im rückwärtigen Bereich – derzeit eine bauordnungsrechtliche Genehmigung.

6. Bürgerbeteiligung

Zu dem Bebauungsplan Nr. 457 – Dorstener Straße / Spechtstraße – hat die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 stattgefunden.

Für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 457 – Dorstener Straße / Spechtstraße –

- erfolgte in der Zeit vom 24.06.2002 bis 08.07.2002 einschließlich die öffentliche Darlegung der Planung und
- hat am 04.07.2002 die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) stattgefunden.

Angesichts der komplexen, teilweise widersprüchlichen Rahmensituation (öffentliche Belange und private Einzelinteressen) wurden drei Entwurfsalternativen mit folgenden, grundsätzlich unterschiedlichen Entwurfsansätzen erarbeitet und den Bürgern vorgestellt:

1. Das gesamte Gebiet wird als Wohngebiet entwickelt, die vorhandenen Mischgebietsstrukturen entfallen langfristig. Der Innenbereich wird weitestgehend zu Wohnzwecken herangezogen.
2. Mischgebiet entlang der Dorstener Straße, untergeordnete Wohnnutzungen im Innenbereich. Die zukünftigen Nutzungen ordnen sich dem Bestand unter.
3. Mischgebiet im gesamten Gebiet (außer entlang der Spechtstraße). Im Innenbereich ist ein Supermarkt (ca. 700 qm Verkaufsfläche) mit entsprechender Stellplatzanlage vorgesehen.

Hierbei wurde ersichtlich, dass die Bürger mehrheitlich die 2. Alternative favorisierten, lediglich einzelne betroffene Grundstückseigentümer wünschten sich eine stärkere bauliche Ausnutzung. Da auch die Stadt Oberhausen die Alternative 2/2a aus städtebaulichen Gründen befürwortet, wurde diese Grundlage für die weitere Planung.

B Städtebauliches Konzept

1. Entwurfsziele

Die allgemeinen Entwurfsziele des städtebaulichen Konzeptes sind unter anderem:

- Städtebauliche Neuordnung des Plangebietes unter Berücksichtigung des Ortseingang-Charakters (Dorstener Straße);
- die maßstäbliche und qualitätvolle, städtebauliche und landschaftliche Integration baulicher Anlagen in das Ortsumfeld;
- die möglichst umfeldverträgliche, konfliktfreie Anordnung der Nutzungen und baulichen Anlagen hinsichtlich Lärmimmissionen;
- die Sicherung vorhandener Grünstrukturen und wichtiger Landschaftselemente;
- die Anbindung der Freiflächen an den im Bau befindlichen regionalen Rad- und Wanderweg (ehem. Zechenbahntrasse) sowie deren Verknüpfung mit den benachbarten Landschaftsschutzgebieten;
- die umfeldverträgliche Verkehrsanbindung der Bauflächen im rückwärtigen Innenbereich.

2. Leitlinien des Städtebaulichen Konzeptes

Das städtebauliche Konzept sieht eine differenzierte Entwicklung des Gebietes vor. Zum Einen erfolgt eine Arrondierung des vorhandenen Mischgebietes entlang der Dorstener Straße, zum Anderen wird eine kleine Fläche im rückwärtigen Innenbereich zu Wohnzwecken vorgesehen. Die Anordnung von Misch- und Wohngebieten entspricht und ergänzt den vorhandenen Gebietscharakter. Das städtebauliche Konzept setzt sich aus nachstehend aufgeführten Entwurfsleitlinien zusammen:

Nutzung

- Beibehaltung und Weiterentwicklung des jeweiligen Gebietscharakters entlang der Dorstener bzw. Spechtstraße. Die Erweiterungsmöglichkeit der Gewerbebetriebe in das Gebietsinnere berücksichtigt die bestehende, bauordnungsrechtliche Situation.
- Nutzung eines geringen Teiles des rückwärtigen Freibereiches als hochwertige Wohnbaufläche für Einfamilienhäuser (ca. 18 WE).

Baustruktur

- Geringfügige Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Spechtstraße (Füllung von Baulücken, ca. 1-2 WE).
- Arrondierung und Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauung entlang der Dorstener Straße durch mehrgeschossige Gebäude. Städtebauliche Ordnung dieses Bereiches durch eine einheitliche, von der Bundesstraße zurückgesetzte Bauflucht.
- Planungsrechtliche Sicherung bestehender, die Bauflucht durchbrechende Gebäude nur soweit sie für den Ort städtebaulich bzw. historisch prägend sind.
- Ausbildung eines hochwertigen Wohnquartiers im rückwärtigen Innenbereich, welches in inselartiger Lage von ökologisch hochwertigen Gehölzflächen eingefasst wird und auf einen zentralen, begrünten Wohnhof ausgerichtet ist.

Stadtgestalt

- Aufwertung der Dorstener Straße als Ortseingang durch die Ausbildung als Alleestraße mit einer geordneten baulich-räumlichen Fassung des Straßenraumes.

Grün- und Freiraum

- Behutsamer Umgang mit der bestehenden, ökologisch wertvollen Gehölzfläche und Verknüpfung mit den angrenzenden Landschaftsschutzgebieten. Die geplante Wohnbebauung hat sich in den vorhandenen Freibereich einzufügen.
- Erhalt der gebietsprägenden, großkronigen Baumgruppen hinter der Gaststätte und am nordöstlichen Plangebietsrand.

- Baumbestandener Wohnhof im Blockinnern dient als Quartiersadresse/-identität und bildet die kommunikative Mitte, auf die alle umliegenden Einfamilienhäuser ausgerichtet sind.
- Straßenbegleitende Baumallee an der Dorstener Straße kann zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs und als Filter gegenüber der Wohnbebauung dienen.

Verkehr

- Erschließung des Wohnhofes durch eine verkehrsberuhigte Verbindung zur Dorstener Straße in Höhe der Gaststätte »Kleine-Gunk«.

Städtebauliche Verträglichkeit (rückwärtiger Innenbereich)

- Die Nachverdichtung des rückwärtigen Innenbereiches um einige wenige, hochwertige Einfamilienhäuser geht behutsam mit dem vorhandenen Gehölzbestand um, der Eingriff erfolgt so gering wie möglich. Insgesamt stellt sich die Planung bezüglich der städtebaulichen, verkehrlichen und ökologischen Auswirkungen als verträglich dar.
- Die Ansiedlung eines – neben den beiden bestehenden im Umfeld – dritten großflächigen Lebensmittelmarktes würde sich unverträglich sowohl für das unmittelbare als auch für das weitere Umfeld auswirken. Unmittelbar negativ betroffen wäre die angrenzende Wohnbebauung wie auch die umliegenden Tier- und Pflanzenwelt (Lärm- und Geruchsimmission).

Hinsichtlich der Nahversorgung würde darüber hinaus durch einen dritten Lebensmittelmarkt der Sättigungsgrad überschritten. Die notwendige Ausrichtung auf überörtlichen Kundenverkehr hätte jedoch auch einen verstärkten Kaufkraftabzug aus dem weiteren Umfeld (z.B. benachbarte Stadtteilzentren) zur Folge. Die mit dem Kaufkraftabzug erfahrungsgemäß einhergehenden, zentrenschädigenden Wirkungen (Leerstände, Attraktivitätsverlust, usw.) sind aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht und stehen dem übergeordneten städtebaulichen Ziel nach dezentraler Stärkung der Stadtteilzentren entgegen.

C Bebauungsplan-Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete

Der Bereich entlang der Spechtstraße sowie eine Teilfläche im zentralen Innenbereich des Plangebietes werden als Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Entlang der Spechtstraße sollen hiermit die vorhandenen Nutzungen gesichert und weiterentwickelt werden.

Die Teilfläche im rückwärtigen Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um hierdurch eine umfeldverträgliche Nachverdichtung des Innenbereiches sowie eine Ergänzung und Weiterentwicklung der bestehenden, südlich und östlich benachbarten Wohngebiete zu ermöglichen. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet dient hier dem städtebaulichen Ziel, im rückwärtigen Übergangsbereich zwischen Misch- und Wohngebiet primär Wohnnutzungen und keine gemischte Nutzungen weiterzuentwickeln

Die Flächen der Allgemeinen Wohngebiete werden unterschieden in zwei Teilflächen (WA1 und WA2), wobei die Einteilung jeweils auf die vorhandene sowie die geplante Situation eingeht:

WA1: Gebiet mit hohem baulichen Bestandsanteil;

WA2: Gebiet für Neubebauung.

Ausschluss von Nutzungen

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,

Nr. 4 Gartenbaubetriebe,

Nr. 5 Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und damit in den Allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen.

Diese Festsetzungen entsprechen dem sich südlich und östlich anschließenden Gebietscharakter (Bocholter Straße, Spechtstraße, Stadtgebiet

Bottrop) mit der vorwiegenden Ausrichtung auf das Wohnen, der hier weiter entwickelt werden soll. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig, weil die dadurch möglichen Belästigungen und Konflikte – insbesondere gegenüber den südlich und östlich angrenzenden Wohngebäuden und wohnungsnahen Freiflächen sowie der zu schützenden Fauna und Flora – ausgeschlossen werden sollen. Zudem sind diese Nutzungen zum Teil flächen- und versiegelungsintensiv bzw. aus städtebaulichen Gründen hier nicht gewünscht, da sie einer Integration in den westlichen (Wohn)Siedlungsbereich bzw. einer ökologisch orientierten Integration in die umgebene Fauna und Flora im Wege stehen.

1.2 **Mischgebiete**

Der Bereich entlang der Dorstener Straße, der die Straße hier am Eingang zum Oberhausener Stadtgebiet räumlich fassen soll, wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht den hier bestehenden typischen Mischgebietsnutzungen, die dadurch gesichert bzw. weiterentwickelt werden können.

Die Mischgebietsflächen werden unterschieden in zwei Teilflächen (MI₁, MI₂), wobei die Einteilung jeweils auf die vorhandene sowie die geplante Situation eingeht:

MI1: Gebiet mit höherem Anteil an bestehenden gewerblichen Nutzungen;

MI2: Gebiet mit höherem Anteil an bestehenden Wohnnutzungen.

Ausschluss von Nutzungen

Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen

Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe außer Kfz-Handel,

Nr. 6. Gartenbaubetriebe,

Nr. 7. Tankstellen,

Nr. 8. Vergnügungsstätten im Sinne § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,

sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die o.a. Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie hinsichtlich der zu entwickelnden Gebietscharakteristik (Leitbild Wohnen und Arbeiten), des Flächenverbrauchs und/oder der dadurch verursachten Verkehrs- und Schallimmissionsprobleme für das Plangebiet und den angrenzenden Bereich (Wohngebiete) untypisch sind, störend wirken bzw. den städtebaulichen Zielen widersprechen.

Aus den gleichen Gründen ist auch die Ausnahme des § 6 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und damit in den Mischgebieten ausgeschlossen.

Da insbesondere Vergnügungsstätten andere Anforderungen an die Grundstücksnutzung als Wohngebäude und Handwerksbetriebe besitzen, sollen Vergnügungsstätten zukünftig hier ausgeschlossen werden. Die an der Dorstener Straße vorhandene (derzeit geschlossene) Vergnügungsstätte »Las Palmas« wird daher planungsrechtlich nicht gesichert, besitzt jedoch zunächst weiterhin Bestandschutz.

Vergnügungsstätten zeichnen sich in der Regel dadurch aus, dass sie eine größere Anzahl von Parkplätzen benötigen und diese vorwiegend in den abendlichen bzw. nächtlichen Ruhezeiten in Anspruch genommen werden. Dieses führt in der direkten Nachbarschaft mit Wohnnutzungen häufig zu Konflikten.

Zusammenfassend lässt sich also sagen, dass in dem hier in Rede stehenden Mischgebieten die durch Wohnen und (handwerkliches) Arbeiten geprägte Struktur erhalten werden soll. Zum Schutz der umgebenden Wohnbebauung sollen Immissionen in der klassischen Freizeit, also abends und am Wochenende, vermieden werden. Aus diesen Gründen sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus werden Baumpflanzungen in der entsprechend dargestellten Anzahl festgesetzt, deren genaue Lage sich durch die spätere Detailplanung ergibt. Sie tragen dazu bei, dass lebenswerte Straßen- und wohnungsnaher Freiräume mit hohem Aufenthaltscharakter sowie umweltverbessernder Qualität entstehen.

Sowohl die zu erhaltenden wie auch die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall entsprechend zu ersetzen.

Unzulässigkeit von Wohnnutzungen

Innerhalb des Mischgebietes MI1 sind in dem mit maximal einem Vollgeschoss überbaubaren Bereich Wohnnutzungen unzulässig, da dieser derzeit bereits ausschließlich gewerblich genutzte Bereich in seinem Bestand gesichert und durch eventuelle Wohnnutzungen – aufgrund des dann erforderlichen, erhöhten Immissionsschutzes – nicht eingeschränkt werden soll. Darüber hinaus ist aufgrund der Bestandssituation eine Wohnnutzung hier untypisch.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse gliedert sich wie folgt:

- zwingend 2 Vollgeschosse in den Mischgebieten entlang der Dorstener Straße, jeweils im Bereich der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin gelegenen ist,
- maximal 2 Vollgeschosse in dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 entlang der Spechtstraße,
- maximal 1 Vollgeschoss im rückwärtigen, straßenabgewandten Bereich der Mischgebiete.
- maximal 1 Vollgeschoss im rückwärtigen Allgemeinen Wohngebiet WA2.

Planerisches Ziel bei den Festsetzungen zur Geschossigkeit ist neben der Bestandssicherung und -weiterentwicklung in den WA1- bzw. den Mischgebieten die Abstufung der Gebäudehöhen und -volumen, ausgehend von den Straßenrandbereichen (Hauptbaukörper 2-geschossig) über die rückwärtige Anbauzone in den Mischgebieten (1-geschossig) bis zur innenliegenden Wohnbebauung (1-geschossig). Dies erfolgt sowohl in Hinblick auf eine stärkere Integration der innenliegenden Wohn-

gebäude in den landschaftlichen Freiraum als auch zur Vermeidung von Verschattungen der Wohngebäude untereinander.

Eine zwingende Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist aus städtebaulichen Gründen entlang der Dorstener Straße erforderlich, um hier – gemäß der Bedeutung als Ortseingang – eine deutliche räumliche Einfassung des Straßenraumes zu erhalten.

2.2 Festsetzungen zur Höhenlage

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit werden ergänzt um Höhenbeschränkungen für bauliche Anlagen innerhalb des Plangebietes. Hierbei wird gemäß § 9 Abs. 2 BauGB folgendes festgesetzt:

Traufhöhe

Für Baugebiete bzw. Teile von Baugebieten mit maximal einem möglichen Vollgeschoss wird eine Traufhöhe mit einem Höchstmaß von 3,5 m für Allgemeine Wohngebiete bzw. von 4,0 m für Mischgebiete festgesetzt. Für Baugebiete bzw. Teile von Baugebieten mit maximal zwei möglichen Vollgeschossen wird eine Traufhöhe mit einem Höchstmaß von 6,5 m für Allgemeine Wohngebiete bzw. von 7,0 m für Mischgebiete festgesetzt. Als Traufhöhe ist die Wandhöhe im Sinne von § 6 Abs. 4 BauO NW (Maß von der künftig hergestellten Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Außenwand) zu verstehen.

Firsthöhe

Für Baugebiete bzw. Teile von Baugebieten mit maximal einem möglichen Vollgeschoss wird eine Firsthöhe mit einem Höchstmaß von 8,5 m für Allgemeine Wohngebiete bzw. von 9,0 m für Mischgebiete festgesetzt. Für Baugebiete bzw. Teile von Baugebieten mit maximal zwei möglichen Vollgeschossen wird eine Firsthöhe mit einem Höchstmaß von 11,5 m für Allgemeine Wohngebiete bzw. von 12,0 m für Mischgebiete festgesetzt.

Erdgeschossfußbodenhöhe

Für die Höhe des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden innerhalb des Plangebietes wird eine maximale Höhe von 0,5 m festgesetzt. Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des fertiggestellten Fußbodens anzusehen.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen

Der Bezugspunkt bei der Ermittlung der Trauf-, First und Erdgeschossfußbodenhöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der jeweils an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen rechtwinklig zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite. Maßgeblich ist die ausgebaute Straßenhöhe, ansonsten die geplante (gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 18 BauNVO).

Diese Beschränkungen sollen zum einen eine Integration in das Ortsbild und die Umgebung und zum anderen angesichts der baulichen Dichte im Neubaugebiet eine ausreichende Besonnung für eine potenzielle solar-energetische Nutzung gewährleisten.

Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen

Beim Um- und Anbau bzw. Ersatz von bestehenden Gebäuden können gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise die maximal zulässigen Trauf-, First-, oder Erdgeschosshöhen überschritten werden, wenn diese Höhen der Bestandssituation entsprechen. Darüber hinaus können gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise die maximal zulässigen Trauf-, First-, oder Erdgeschosshöhen überschritten werden, wenn ohne Grenzabstand an ein Nachbargebäude gebaut wird und die Höhen den Höhen des Nachbargebäudes entsprechen.

Diese Festsetzung dient dazu, eine von den o.a. Höhenfestsetzungen abweichende Bestandssituation auch weiterhin zu ermöglichen. Hierbei wird ebenfalls berücksichtigt, dass im Sinne eines homogenen und aufeinander abgestimmten Bauvolumens ein ohne Grenzabstand an ein bestehendes Gebäude angefügter Neubau die gleichen Gebäudehöhen wie das Bestandsgebäude übernehmen kann, auch wenn hiermit die Höhenfestsetzungen überschritten werden sollten.

2.3 Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Für fast den gesamten Geltungsbereich wird im Sinne eines minimierten Versiegelungsgrades eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Demgegenüber berücksichtigen die unterschiedli-

chen Geschossflächenzahlen (GFZ) die festgesetzte Geschossigkeit der jeweiligen Baugebiete. Für das Mischgebiet MI2 sowie das Allgemeine Wohngebiet WA1 wird daher eine Geschossflächenzahl von 0,8, für das Allgemeine Wohngebiet WA2 eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Lediglich innerhalb des Mischgebietes MI1 werden davon abweichend eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt, da hier aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzung ein erhöhter Flächenbedarf besteht.

Alle festgesetzten Werte entsprechen der vorhandenen Nutzung sowie einer ortsüblichen Bauweise und überschreiten nicht die zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO.

2.4 Bauweise und Beschränkung der Wohnungsanzahl

Entsprechend dem baulichen Bestand im Umfeld wird für den gesamten Geltungsbereich eine offene Bauweise festgesetzt, wobei innerhalb des WA2-Gebietes aus städtebaulichen Gründen zur Beschränkung der Bebauungsdichte nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Diese Festsetzungen werden unterstützt durch die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in dem WA2-Gebiet auf maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. auf maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte.

Durch diese Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich neue Gebäude in die umgebende Gebäudestruktur einfügen. Insbesondere das rückwärtig gelegene Allgemeine Wohngebiet WA2 soll im Sinne einer städtebaulichen Integration entsprechend der östlich und südlich angrenzenden, kleinteiligen Wohnbebauung entwickelt werden.

2.5 Ausschluss von Souterrainwohnungen

Da Wohnungen in Kellergeschossen für das Plangebiet und dessen Umgebung untypisch und damit städtebaulich unerwünscht sind, wird für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt, dass in Geschossen unterhalb des Erdgeschosses keine Wohnungen zulässig sind.

2.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die räumliche und geometrische Lage der Baugrenzen orientiert sich an der planerischen Absicht, die bestehenden Gebäude zu sichern und eine angemessene Flexibilität bei der genauen Lage der zukünftigen Gebäudekörper zuzulassen.

Im Sinne einer ortsüblichen Straßenrandbebauung

- erstrecken sich die überbaubaren Flächen in der Regel zeilenförmig parallel zu den angrenzenden Erschließungsflächen,
- besitzen die überbaubaren Grundstücksflächen der Mischgebiete in der Regel eine Bautiefe von 18,0 Meter (14,0 zzgl. 4,0 Meter Anbauzone),
- besitzen die überbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete eine Bautiefe von 12,0 (WA2/Neubaugebiet) bzw. 16,0 Meter (WA1/Bestand).

Im Sinne einer ortsüblichen Traufständigkeit erfolgt darüber hinaus innerhalb der meisten, zur Erschließung hin gelegenen, überbaubaren Grundstücksteilflächen die Festsetzung einer Hauptfistrichtung, die der Längsausrichtung der Verkehrsflächen bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen folgt (örtliche Bauvorschrift gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB). Hiermit wird gewährleistet, dass die in der Regel traufständige Bebauung im Umfeld im Sinne einer städtebaulich-gestalterischen Integration weiterentwickelt und der Gebietsscharakter gesichert wird.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen um bis zu 3,0 Meter durch Vortreten von Gebäudeteilen sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zulässig. Dies ermöglicht eine angemessene Flexibilität in Hinblick auf die Gebäudegestaltung (z.B. vortretende Zwerchhäuser, Wintergärten, Veranden).

Private Stellplätze und Garagen dürfen die hintere – von der öffentlichen Erschließungsfläche abgewandte – Baugrenze um bis zu 3,0 Meter überschreiten (vgl. 3.1).

3. Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

3.1 Stellplätze und Garagen

Die erforderlichen Stellplätze sind grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Das städtebauliche Konzept geht hier bei Einfamilienhäusern von ca. 2 Stellplätzen je Wohneinheit aus, wobei in diesem Falle der entsprechend dimensionierte Zufahrts-/Stauraumbereich zum 1. Stellplatz (z.B. Garage/Carport) als 2. Stellplatz angerechnet werden kann.

Private Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Bereiche (St und/oder Ga) zulässig. Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen ist aber in den Allgemeinen Wohngebieten im Bereich der Vorgärten (Fläche zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche) ausgeschlossen.

Damit soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet, Behinderungen durch ungeordnetes Parken bzw. eine übermäßige Anhäufung parkender Pkw im Straßenraum vermieden sowie eine Begrenzung des Versiegelungsgrades erreicht werden. Insbesondere im Allgemeinen Wohngebiet WA1 dient die zeichnerische Festsetzung zu Stellplätzen und Garagen der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Situation.

Private Stellplätze dürfen die hintere – von der öffentlichen Erschließungsfläche abgewandte – Baugrenze um bis zu 3,0 Meter überschreiten. Hiermit wird ein gewisses Maß an Flexibilität für die spätere Detailplanung sichergestellt, insbesondere wenn bei Einfamilienhäusern zwei Stellplätze hintereinander angeordnet werden (Beispiel: Zurückversetzung einer Garage, um einen 2. Stellplatz im Staubereich davor zu ermöglichen, ohne dass dieser vor die straßenseitige Bauflucht tritt).

3.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Bereichen zulässig.

Ausgenommen davon sind genehmigungsfreie Anlagen auf den seitlichen und hinteren Grundstücksflächen bis zu einem Gesamtvolumen von 30 cbm Rauminhalt im Sinne des § 65 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NW. Die Zulässigkeit dieser Nebenanlagen ist aber im Bereich der Vorgärten (Fläche zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche) ausgeschlossen. Damit soll insbesondere in den für Wohnnutzung vorgesehenen Bereichen eine geordnete, städtebauliche Entwicklung der privaten, unbebauten Freiflächen zugunsten eines durchgrünten, offenen Quartiers gewährleistet und der Grad der Grundstücksversiegelung eingeschränkt werden.

Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig, auch wenn keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind. Diese Anlagen dienen dem Gemeinwohl, und deren Bedarf, Lage und Umfang bleibt der späteren Entwurfsplanung vorbehalten.

4. Verkehr

4.1 Hauptverkehrsstraßennetz

Das Plangebiet ist an die als Bundesstraße Nr. 223 klassifizierte Dorstener Straße und damit an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Über die ca. 1.000 Meter nordöstlich liegende Bundesautobahnananschlussstelle Oberhausen-Königshardt (A 2 / E 34) ist eine direkte Anbindung an das überörtliche Straßennetz vorhanden.

4.2 Erschließung

Öffentliche Verkehrsflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiete sind durch die Dorstener Straße und das Allgemeine Wohngebiet WA1 über die Spechtstraße erschlossen. Die Straßen liegen weitestgehend außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Lediglich ein Teil der südlichen Gehwegseite der Dorstener Straße befindet sich noch innerhalb des Geltungsbereiches. Die Erschließung der hier angrenzenden Grundstücke ist bereits ausreichend gesichert.

Für die Erschließung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes WA2 im rückwärtigen Plangebiet (ca. 18 Wohneinheiten) ist eine zusätzliche Erschließungsmaßnahme, ausgehend von der Dorstener Straße, in Form einer Stichstraße mit Wohnhof (Mischverkehrsfläche, Verkehrsberuhigter Bereich mit Verkehrszeichen 325/326) vorgesehen. Im Bebauungsplan wird hierzu die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung »Verkehrsberuhigter Bereich« getroffen. Dies berücksichtigt die bzw. entspricht der hier geplanten Gebietsnutzung als Allgemeines Wohngebiet mit der vorwiegenden Ausrichtung auf das Wohnen.

Private Erschließungsflächen

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA2 werden mit Geh-/Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Da in diesem Bereich einige wenige private Grundstücke nicht unmittelbar über öffentliche Verkehrsflächen erschlossen werden können, dienen diese Festsetzungen dazu, die Erschließung der hier angrenzenden Grundstücke zu gewährleisten. Darüber hinaus wird hierdurch die Erschließung der südlich angrenzenden Waldfläche gesichert.

Leitungsstrassen sind gemäß den allgemein geltenden Regeln der Technik von Überbauung und tiefwurzelnder Überpflanzung freizuhalten, (Gewährleistung der Zugänglichkeit und Vermeidung von Beschädigungen, vgl. DIN 1998 sowie DVGN-Regelwerk GW 125).

4.3 Ruhender Verkehr

Private Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Die entsprechenden bauordnungsrechtlichen Bestimmungen hinsichtlich der Zahl notwendiger Stellplätze sind zu beachten. Darüber hinaus geht das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept bei Einfamilienhäusern von zwei Stellplätzen je Wohneinheit aus (vgl. Punkt 3 »Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen«).

Öffentliche Parkplätze

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind grundsätzlich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorzusehen. Beabsichtigt ist, im Bereich des neu geplanten Allgemeinen Wohngebietes WA2 die öffentlichen Parkplätze in den Wohnhofbereich zu integrieren (in Kombination mit Flächen für Verkehrsgrün). Die genaue Lage bzw. Umfang der erforderlichen Parkplätze bleibt der späteren Detailplanung vorbehalten, eine Festsetzung hierzu ist nicht erforderlich.

4.4 Verkehrsgrün

Im Bereich des Wohnhofes im Gebietsinnern werden Flächen für Verkehrsgrün als Teil der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Flächen dienen zunächst einmal der Freiraum-Integration der hier geplanten öffentlichen Parkplätze. Darüber hinaus dienen diese Flächen der Begrünung öffentlicher und wohnungsnaher Freiflächen, um hierdurch ein gestalterisch qualitativvolles Wohnumfeld zu ermöglichen. Die genaue Lage bzw. Umfang der Verkehrsgrünflächen bleibt der späteren Detailplanung vorbehalten.

4.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr wird von der Stadtwerke Oberhausen AG wahrgenommen. Derzeit ist das Plangebiet durch Buslinien in der Dorstener Straße bzw. in der Spechtstraße an das Verkehrsnetz des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr angeschlossen.

5. Grünflächen

5.1 Private Grünflächen

Die Freiflächen des Plangebietes werden in Teilen als Private Grünflächen festgesetzt. Dies sichert planungsrechtlich die vorhandene Situation und bildet die Voraussetzung für den dauerhaften Erhalt und Fortentwicklung der baumbestandenen Gehölz- und Freiflächen.

Die privaten Grünflächen stehen weitestgehend im Zusammenhang mit Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (vgl. Punkt C 5.2).

Außerdem werden entsprechend der Planzeichnung Bindungen für den Erhalt bestimmter Bäume festgesetzt, die einen besonderen Wert hinsichtlich Natur und Landschaft sowie einen ortsbildprägenden Charakter besitzen. Hierzu zählen die Baumgruppe südlich der Gaststätte »Kleingunk« wie auch die Baumreihe entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze.

5.2 Maßnahmen und Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Bereiches der Privaten Grünflächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Maßnahmen haben zum Ziel, die vorhandenen strukturreichen Grün- und Freiflächen hinsichtlich ihrer ökologischen Wertigkeit zum Wohle der Allgemeinheit zu sichern und weiterzuentwickeln.

Weitere Ausführungen hierzu sind im Abschnitt D – Umweltbericht – zu finden.

6. Flächen für Wald

Der rückwärtige unbebaute Bereich des Plangebietes ist in weiten Teilen mit Laubgehölzen jüngeren und mittleren Alters bestanden, die Wald im Sinne des § 2 Bundeswaldgesetz darstellen. Diese Fläche wird planungsrechtlich gesichert, um entsprechend weiterentwickelt werden zu können und einen Ausgleich für die geringfügige Inanspruchnahme durch die geplante Wohnbebauung im östlichen Bereich zu schaffen. Diese Festsetzung (gemäß § 9 (1) Nr. 18b BauGB) entspricht dem derzeitigen Bestand, fördert und sichert die hohe ökologische Wertigkeit der Freifläche. Diese Festsetzung ist darüber hinaus auch von gesamtstädtischer Bedeutung, da das Stadtgebiet Oberhausen als besonders waldarm gilt und daher auch kleinere Waldflächen für den Luftaustausch und als Lebensraum von hoher Bedeutung sind.

7. **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Im Bereich der Mischgebiete sowie des Wohngebietes WA2 werden Festsetzungen hinsichtlich des Schutzes vor Verkehrs- und Gewerbelärm getroffen. Nähere Ausführungen hierzu sind im Abschnitt D – Umweltbericht – insbesondere unter den Punkten 2.1 und 3.1.1 zu finden.

D Umweltbericht

1. **Entbehrlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung**

Das neu zu bebauende Gebiet umfaßt eine Fläche von rd. 8.000 qm und bietet die Möglichkeit, etwa 18 Wohneinheiten im sogenannten Wohnhof zu errichten, etwa 24 Wohneinheiten werden im Mischgebiet an der Dorstener Str. ausgewiesen. Für das geplante Vorhaben im Bebauungsplangebiet besteht aufgrund der geringen Größe keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (gem. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG - in der Fassung vom 05.09.2001). Dennoch wurde den Anforderungen der §§1, 1a und 2a BauGB entsprochen und die Belange des Umweltschutzes im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eingebracht. Die Ergebnisse der Betrachtung der Schutzgüter Mensch, Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft werden in diesem Umweltbericht zusammengefaßt.

2. **Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens**

Begrenzt wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Norden durch die Dorstener Straße, im Osten durch die vorhandene Wohnbebauung an der Spechtstraße, im Westen durch die ehemalige Werksbahntrasse Haniel und im Süden durch die Wohngartenanlagen der Anlieger der Bocholter Straße. Das Umfeld des zur Ausweisung von Wohnflächen vorgesehenen Bereiches innerhalb des Bebauungsplanes ist

durch waldartige Gehölzflächen und zu einem geringeren Anteil durch eine vorhandene Mischgebietsnutzung bestimmt.

Das Plangebiet stellt sich in seiner derzeitigen Nutzung im noch zu überplanenden Bereich überwiegend als struktur- und gras- bzw. krautreicher Brachflächenstandort mit größeren randlichen Waldflächen dar.

Der Planbereich befindet sich an der Stadtgrenze zu Bottrop im Einzugsbereich des Regionalen Grünzugs B. Westlich angrenzend an der gegenüberliegenden Seite der Fernewaldstraße befinden sich die Landschaftsschutzgebiete Nr. 1.2.8 „Reinersbachtal“ und Nr. 1.2.9 „Klosterhardt/Elpenbachtal“.

2.1 Schutzgut Mensch

Im Bezug auf schützenswerte Nutzungsansprüche des Menschen stehen im Vordergrund der Betrachtung die Wohnfunktion und die Erholungsfunktion eines Raumes. Dabei ist die Ruhe- oder Lärmsituation gutachterlich durch das Büro IFS, U. Ritterstaedt in Neuss vom März 2004 überprüft worden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass das Wohnen an der Dorstener Straße bereits heute relativ stark durch den Straßenverkehr belastet ist. Die Immissionswerte betragen zwischen 60 und 70 dB(A) tags und bis 62 dB(A) nachts. Von den im nordöstlichen Planungsbereich angesiedelten Gewerbebetrieben gehen keine Geräusche aus, die die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschreiten.

Die Brachfläche und die randlichen Gehölzstrukturen der Waldfläche haben als landschaftliche Freiraumelemente generell eine Bedeutung für das Landschaftsbild und die naturnahe Erholung. Aufgrund der relativen Unzugänglichkeit der Fläche durch ihren Bewuchs und der mangelnden fußläufigen Zugänglichkeit ist die vorgegebene Situation nicht von großer Bedeutung für die aktive Erholung des Menschen. Der optische Genuss dieses kleinflächigen Landschaftsraumes erschließt sich lediglich den direkten Anwohnern; zur stillen Erholung ist die Fläche wegen der nicht vorhandenen Erschließung und dem kleinen Nutzerkreis nur sehr eingeschränkt geeignet.

2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Bestand an natürlich vorkommenden Pflanzen und Tieren im Planungsgebiet ist durch die längerfristige Nichtnutzung der Fläche strukturreich und vielfältig. Das Mosaik von unterschiedlichen Biotoptypen setzt sich zusammen aus ruderalen Wiesen mit Magerkeitszeigern auf trockenen und feuchten Standorten und teilweise Ginsterbüschen in Randbereichen. Weiterhin sind die zwei großen Offenlandbereiche umgeben von einer Waldfläche, die sich aus der gesamten Palette von heimischen und standortgerechten Gehölzen zusammensetzt, die die potentielle natürliche Vegetation für unseren Landschaftsraum (naturräumlich dem Niederrheinischen Tiefland und der Kölner Bucht zuzuordnen) ausweist.

Die Gehölze sind unterschiedlichen Alters, besonders hervorzuheben sind große alte Silberweiden, die eine Funktion als Überhälter (Bäume, die generationenübergreifend stehen bleiben) übernehmen können. Weitere Lebensräume wie der alte Baumstandort südlich der Gaststätte „Kleine Gunk“ mit mächtigen Kastanien, Linden und Platanen, eine extensiv genutzte Obstwiese, Heckenstrukturen sowie Baumgruppen und Einzelbäume unterschiedlicher heimischer Arten ergänzen diesen insbesondere für Gehölbewohner ökologisch bedeutungsvollen Raum. Von dem vorhandenen großen Artenspektrum der Vögel sind insbesondere zu nennen: Turmfalke, Bunt- und Kleinspecht, Zaunkönig, Kuckuck und Sperber. Aufgrund der vielfältigen Strukturen der Freiflächen ist das Vorkommen von seltenen und geschützten Arten aus dem Insektenreich (Schmetterlingen, Käfern, Libellen etc.) sehr wahrscheinlich. Der häufige Wechsel von Offenland- und Gehölzflächen, der im Bebauungsplangebiet angetroffen wird, beherbergt nachweislich grundsätzlich eine große Arten- und Individuenzahl von Pflanzen und Tieren. Die Anbindung in westlicher Richtung an die Landschaftsschutzgebiete "Klosterhard/Elpenbachtal" und „Reinersbachtal“ sowie die linearen Freiflächen entlang der stillgelegten und als Rad- und Fußweg zu nutzenden Werkbahntrasse Haniel ermöglichen Austauschprozesse, die insgesamt

die ökologische Wertigkeit des Trittsteinbiotops verstärken und die nachteiligen Auswirkungen eines isolierten Inselbiotops vermeiden.

2.3 Schutzgut Boden

Soweit die natürlichen Lagerungsverhältnisse noch erhalten sind, stehen oberflächennah schwach kiesige Sande als sog. Podsol-Braunerden an, zum Teil mit geringmächtigen Deckschichten aus Flugsanden. Die Böden zeichnen sich durch eine geringe Sorptionsfähigkeit, geringe nutzbare Wasserkapazität und eine hohe Wasserdurchlässigkeit aus. Unter den Podsol-Braunerden lagern sandige Kiese und kiesige Fein-, Mittel- und Grobsande der jüngeren Rheinhauptterrasse, die eine Mächtigkeit von ca. 8 m erreichen. Sie werden ihrerseits von den grünlichen Sand- und Tonmergelsteinen der Bottroper Schichten aus der Oberkreide unterlagert.

Der geologische Dienst NRW hat den Bodentyp nicht als besonders schützenswert eingestuft. Diese Einschätzung entbindet jedoch nicht von dem Grundsatz, mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen, Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion so weit wie möglich zu vermeiden und Versiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der größte Teil des Bebauungsplangeltungsbereiches wird von der Altablagerung H06.003 eingenommen. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Abbaugrube der Hauptterrassensande und -kiese, die mit bis zu 8 m mächtigen Anschüttungen aus überwiegend Bergematerial und Bauschutt, Boden u.a. Materialien verfüllt wurde.

Mit der geplanten Nutzung des Geländes wird eine höhere Nutzungssensibilität als die gegenwärtige angestrebt.

2.4 Schutzgut Wasser

Die natürlichen grundwasserführenden Böden im Untersuchungsgebiet sind die Kiese und Sande der Hauptterrasse des Rheins, die als gut durchlässig beschrieben werden können. Die unter der bis zu 9 m mächtigen Hauptterrasse liegenden Gesteine der Oberkreide bzw. deren Ver-

witterungsprodukte werden als Wasserstauer klassifiziert. Der Grundwasserspiegel liegt bei 66müNN im Osten und 65müNN im Westen. Die Fließrichtung erfolgt Richtung Westen. Da die Auffüllböden bereichsweise in den grundwassererfüllten Schichten liegen, können die Fließverhältnisse durch die Auffüllung beeinflusst sein.

Die natürlichen Bodenverhältnisse sind weitflächig nicht anzutreffen, da die ehemalige Sand- und Kiesgrube von 1952 bis 1978 mit einem überwiegenden Anteil von Bergematerial und Bauschutt verfüllt wurde.

Oberflächengewässer liegen im Plangebiet oder in der näheren Umgebung nicht vor.

2.5 Schutzgüter Klima / Luft

In Bezug auf das Klima präsentiert sich der Freiflächenkomplex im Bebauungsplangeltungsbereich als Fläche, deren Bewuchs die Temperatur- und Strahlungsamplituden mehr oder weniger dämpfen kann. Die Fläche ist eine bioklimatisch bedeutende Stadtoase, die jedoch keine bedeutende Fernwirkung hat. Da die betreffende Fläche mit anderen Freiflächen im Umfeld des Plangebietes entsprechender Qualität in Verbindung steht, ist die klimatisch lokal begrenzte Wirkung als sehr effektiv zu beurteilen. Von einem ausreichenden Luftaustausch und meistens guten Bioklimaten kann ausgegangen werden.

2.6 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

Der Planungsbereich ist ein vielfältig strukturierter Raum, dessen Freiflächen geprägt sind von zahlreichen unterschiedlichen Biotoptypen. Im zentralen Bereich der Fläche hat sich eine Waldgesellschaft entwickelt, die zwei größere Offenlandbereiche umschließt. In den Randbereichen befinden sich eine Obstwiese, ein alter Baumstandort mit zahlreichen mächtigen Einzelbäumen, verschiedene Heckenstrukturen und Gehölzreihen und -gruppen. Aufgrund der schlechten Einsehbarkeit und der Unzugänglichkeit des Raumes ist das Landschaftsbild lediglich bedeut-

sam für das direkte Umfeld der Anwohner der Dorstener Str., der Spechtstraße und der Bocholter Straße.

Im größeren Umfeld des Plangebietes sind als landschaftsbildprägende Strukturen ansonsten die angrenzenden Freiflächen im Westen zu benennen, die überwiegend als Gehölzflächen jeglicher Art zu bezeichnen sind (mit Gehölzen bewachsene Böschungskörper der ehemaligen Werksbahntrasse, Gehölzflächen mit Mantel- und Saumabschnitten westlich der Fernewaldstraße, lineare Gehölzstrukturen der ehemaligen Werksbahntrasse). Als Ausgleichsmaßnahme für die durch diesen Bebauungsplan ermittelten Eingriffe ist an weitere Gehölzanpflanzungen und die Anlage einer Mähwiese westlich des Bebauungsplanbereiches gedacht.

2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 457 befinden sich weder Boden- noch Baudenkmale.

3. Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

3.1 Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

Voraussichtlich gehen von der geplanten zukünftigen Nutzung mit Einschränkung erhebliche umweltrelevante Wirkungen aus, die jedoch ausgeglichen werden können. Eine angepasste Entwicklung eines Wohnhofes mit ca. 18 Wohneinheiten auf einer der zwei Offenlandflächen sowie die Zulassung zweier Wohnhäuser mit Geschosswohnungen bei Überplanung zweier vorhandener Gebäude an der Dorstener Straße mit Baumstandorten führt zu einem Verlust einer gras- und staudenreichen Wiesenfläche mit angrenzenden Gehölzstrukturen eines Waldes. Durch die Erschließungsanlagen gehen Heckenstrukturen, Gartenflächen und eine Obstwiese verloren. Von einer Beeinträchtigung des Waldrandes durch das Heranrücken der Wohngebäude mit den umgebenden Gärten ist ebenfalls auszugehen. Der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kann außerhalb des Bebauungsplanbereiches, unmittelbar westlich angrenzend ausgeglichen werden.

Das durch die zukünftige Nutzung leicht erhöhte Verkehrsaufkommen bewirkt keine erhebliche Erhöhung der bereits vorhandenen Lärmbeeinträchtigungen. Die Auswirkungen auf den Boden sind als nicht erheblich anzusehen, da es sich um einen Anschüttungsboden primär aus Bergematerial handelt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen werden, wo dieses möglich ist, im Bebauungsplan benannt.

3.1.1 Schutzgut Mensch

Durch das geplante Vorhaben werden keine Erholungsflächen in Anspruch genommen oder zerschnitten, da in diesem Bereich derzeit keine Erholungsnutzung stattfindet. Bestehende trampelpfadartige Wegeverbindungen bleiben zum Teil erhalten, sollen jedoch nicht weiter ausgebaut werden, um den verbleibenden Lebensraum primär für die wild lebende Pflanzen- und Tierwelt zu erhalten. Die Direktanwohner im Bereich der Dorstener, Bocholter und der Spechtstraße werden bezüglich des Landschaftsbildes keine erheblichen Veränderungen feststellen, da der geplante Wohnhof von Gehölzen umgeben ist.

Lärmimmissionen

Bei städtebaulichen Neuplanungen muss aus Gründen der Vorsorge gemäß § 1 Abs. 5 BauGB der Schallschutz angemessen berücksichtigt werden. Anwendung findet in diesem Fall die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau". Die DIN 18005 nennt keine Grenzwerte sondern Orientierungswerte, deren Einhaltung angestrebt wird, damit die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Bauflächen verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllt werden kann.

Auf die geplanten neuen und zum Teil schutzbedürftigen zukünftigen Nutzungen wirken bereits vorhandene Lärmquellen ein. Da der Straßenverkehrslärm bereits im Bestand ein hohes Immissionsniveau aufweist (siehe hierzu Pkt. 2.1), ergeben sich für die im Umfeld des Bebauungsplanes und die innerhalb des Bebauungsplanes vorhandene Wohnnut-

zung aus der zusätzlichen Verkehrsmenge keine akustisch relevanten Veränderungen. Für die geplante Neubebauung entlang der Dorstener Straße sind aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte für den Tageszeitraum bis zu 7,9 dB(A) und für den Nachtzeitraum bis zu 10,7 dB(A) passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Aussenbauteilen gegenüber Aussenlärm erfolgt gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, wobei sich aus den errechneten Beurteilungspegeln für die geplante Bebauung der Lärmpegelbereich III ergibt.

Als aktive Lärmschutzmaßnahme gegen Gewerbelärm ist entlang der Freifläche des Grundstückes der ansässigen Schreinerei eine 2 m hohe und mindestens 45 m lange Lärmschutzwand oder eine entsprechende Gebäudewand zu errichten. Für die Erweiterungsfläche der Schreinerei und die Erweiterungsfläche des akustisch relevanten Gewerbebetriebes des Autohauses wurden in der schalltechnischen Untersuchung sogenannte Lärmkontingente ermittelt. Sofern diese „immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel“ (IFSP) an dem im Gutachten gekennzeichneten Immissionsorten eingehalten werden, kann eine Betriebserweiterung nachbarverträglich ausgeführt werden. Die erweiterungswilligen Betriebe können sich für das Genehmigungsverfahren der Inhalte der Schalltechnischen Untersuchung bedienen.

3.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch das geplante Bauvorhaben wird die Vegetationsschicht auf einer der zwei Offenlandflächen, die östlich gelegene ruderale Wiese mit eingestreuter Hochstaudenflur in einer Größe von ca. 0,6 ha, vernichtet. Im westlichen Geltungsbereich wird die zweite Offenlandfläche, eine Sukzessionsfläche mit Pioniergehölzen in einer Größe von 3.200 qm überplant. Von der Waldfläche sind randlich ca. 2100 qm betroffen.

Eingriffsrelevant im Sinne des § 21 Bundesnaturschutzgesetz und § 1a BauGB sind die Bereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die auf der Grundlage des § 35 BauGB bisher dem Außenbereich zuzurechnen sind. Für die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf diesen Flächen wurde eine Eingriffsermittlung in Anlehnung an die

Methodik von Adam/Nohl/Valentin (1986) durchgeführt und landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen entwickelt (siehe Tabelle „Ausgleichsberechnung“). Die Eingriffe in den Waldbereich wurden nach den Vorgaben der Unteren Forstbehörde Wesel beurteilt. Bei der Entwicklung von Kompensationsmaßnahmen gemäß den Zielen und Grundsätzen der Eingriffsregelung gilt es, die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes soweit wie möglich zu vermeiden und zu minimieren und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen (siehe hierzu Kapitel 3.2 - 3.4).

Dem Vermeidungsgebot kommt der Bebauungsplan z. B. dadurch nach, dass der zur Neubebauung ausgewiesene Bereich die Waldfläche weitgehend nicht beansprucht, lediglich die Wohngärten ragen in die Waldrandbereiche hinein. Die Erweiterungsmöglichkeiten in der Mischgebietsfläche im westlichen Teilbereich an der Dorstener Straße können nur bei gleichzeitigem Rückbau der vorhandenen Bebauung mit der Umsetzung der angedachten Begrünung auf der zurückgebauten Fläche stattfinden.

Eine Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch die Anlage von extensiv zu pflegenden Grasdächern auf den Garagen, da diese zu einer Verbesserung des Mikroklimas beitragen, Kleintieren (vor allem Insekten) neue Lebensräume bieten und darüber hinaus der Rückhaltung von Regenwasser dienen. Zur Sicherstellung der Durchführung der Dachbegrünung erfolgen Festsetzungen im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB.

Die verbleibenden, unvermeidbaren Eingriffe, die den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen, erfordern die Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen. Insgesamt gehen durch die – im bisherigen Außenbereich gemäß § 35 BauGB – verursachten Eingriffe ca. 0,8 ha verschiedener Biotoptypen in der Regel mittlerer bis hoher Bedeutung verloren (Wertstufe 5 und höher). Durch den Verlust und die Beeinträchtigung von Lebensräumen entsteht ein Ausgleichsbedarf nach Adam/Nohl/ Valentin (1986) für die Offenlandbiotope in einer Größenordnung von 31.227 Wertpunkten, was einem Flächenumfang von ca. 0,6 ha (Wertstufe 5) entspricht. Für den Wald beträgt die Aus-

gleichsfläche ebenfalls 0,6 ha, obwohl die entfallende Waldfläche erheblich geringer ist, da hier der Ausgleich für die Beseitigung des Waldes im Verhältnis 1 : 2 und für die Beeinträchtigung der angrenzenden Waldflächen im Verhältnis 1 : 0,5 erforderlich ist. Durch Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanbereiches wie Dachbegrünungen von Garagen und ergänzende Gehölzanzpflanzungen sowie die als Minderungsmaßnahme aufzuführenden Wohngartenanlagen kann ein Kompensationsumfang von ca. 14 000 Wertpunkten erreicht werden. Der Ausgleich für die Waldbeseitigung bzw. -beeinträchtigung sowie den fehlenden Ausgleich von ca. 18 000 Wertpunkten für die Offenlandlebensräume findet außerhalb des Geltungsbereiches auf einer Fläche des Regionalverbandes Ruhrgebiet statt (siehe Pkt. 3.4).

Nach Durchführung aller Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich sind die Eingriffe durch Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans vollständig ausgeglichen.

3.1.3 Schutzgut Boden

Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im wesentlichen die Altablagerungsfläche H06.003 (vgl. Anlage 1). Dabei handelt es sich um eine ehemalige Sand- und Kiesgrube, die zwischen 1952 und 1978 verfüllt wurde. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde 2003 ein Gutachten zur Gefährdungsabschätzung im Auftrag der Stadt Oberhausen erstellt:

- Ergebnisse der Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 457 - Dorstener Straße/ Spechtstraße - der Stadt Oberhausen in Oberhausen-Osterfeld des Büros für Umwelt- und Ingenieurgeologie (BUI) aus Oberhausen vom 25.02.2003.
- Ergebnisse der Nachuntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 457 - Dorstener Straße/ Spechtstraße - der Stadt Oberhausen in Oberhausen-Osterfeld des

Büros für Umwelt- und Ingenieurgeologie (BUI) aus Oberhausen vom 05.12.2003.

- Nachuntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 457 - Dorstener Straße/ Spechtstraße - der Stadt Oberhausen in Oberhausen-Osterfeld; hier: Ergebnisse der Grundwasseruntersuchung vom 22.04.2004 des Büros für Umwelt- und Ingenieurgeologie (BUI) aus Oberhausen vom 13.05.2004.

Neben der Altablagerung H06.003 wurde auch geprüft, inwieweit von den unmittelbar angrenzenden Flächen G06.004, H06.001, H06.002, H06.009 und H07.001 sowie den Betriebsstandorten H06.014 und H06.015 eine Beeinträchtigung des Bebauungsplans bzw. der ausgewiesenen Planungsziele zu erwarten ist. Tatsächlich ergibt sich nur aus der Altablagerung H06.003 die Erfordernis von Sicherungsmaßnahmen für die geplante Wohnbebauung. Alle anderen o. g. Flächen sind im Hinblick auf die derzeitige und auch die geplanten Nutzungen entsprechend der Bebauungsplanausweisung als unkritisch einzustufen.

Die Abgrenzung der Altablagerung wurde anhand von Karten- und Luftbildauswertungen und durch ergänzende Felduntersuchungen ermittelt (siehe Anlage 1). Das Anschüttungsmaterial setzt sich aus Bergematerial, Bauschutt, Kohle, Schotter, Schlacke, Asche, Asphalt, Holz und haushälterische Komponenten wie Glas und Kunststoff in einer sandig kiesigen aber auch schluffigen Matrix zusammen. Dabei stellt das Bergematerial gefolgt von Bauschutt den überwiegenden Anteil der Anschüttung dar. Die Mächtigkeit der Auffüllungen ist fast im gesamten Altablagerungsbereich zwischen 6 und 8 m. Die Auffüllung steht damit teilweise bis zu 2 m im Grundwasser.

Untersuchungsergebnisse:

Bodenluft:

auffällige Methangehalte mit durchweg 2 - 3,5 Vol%

Kohlendioxid teilweise erhöht mit 5 - 7,6 Vol%

Die Überprüfung auf Spurenstoffe ergab keine relevanten Werte für die gegenwärtige und die geplante Nutzung.

Maßnahmen bei der derzeitigen Nutzung:

Die auffälligen Methan - und Kohlendioxidgehalte traten nicht in relevanter Nähe zu vorhandener Wohnbebauung auf, daher ergibt sich für die vorhandene Nutzung kein Handlungsbedarf.

Bei der geplanten Wohnbebauung:

Zur Festlegung des Bedarfs und des Aufwands von Sicherungsmaßnahmen gegen das Eindringen von schädlicher Bodenluft in den Baukörper sind im Vorfeld und ggf. während der Baumaßnahme objektbezogene ergänzende Untersuchungen durchzuführen.

Ggf. ist eine gasdichte Bauausführung des Baukörpers und seiner Anschluss-/Versorgungsleitungen im Erdreich erforderlich. Darüber hinaus können passive Zwangsentlüftungen von unterirdischen Gebäudeteilen erforderlich sein.

Bodenplatten müssen so konstruiert sein, dass sich auftretendes Gas nicht unter ihnen fangen kann, sondern aktiv oder passiv nach oben in die Atmosphäre entweichen kann.

Für jegliche Freiflächennutzungen sind die Bodenluftgehalte irrelevant.

Boden:

Es wurden 44 Bodenproben auf Schwermetalle und organische Parameter analysiert.

Die Beurteilung der Bodenuntersuchungsergebnisse erfolgt anhand der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Folgende Nutzungsszenarien werden betrachtet:

1. Wohnbebauung mit Hausgärten in denen Kinderspielbereiche sind und Nutzpflanzenanbau stattfinden kann
2. Grünflächen (privat oder öffentlich)

Besonders auffällig ist eine durchgehende Belastung des Bodens mit PAK und vereinzelt mit Schwermetallen.

Maßnahmen bei der gegenwärtigen Nutzung:

Obwohl punktuell Prüfwertüberschreitungen für eine Grünflächennutzung auftreten besteht kein direkter Handlungsbedarf, da ein Direktkontakt durch eine hinreichend dichte Vegetationsdecke wirksam unterbunden ist.

bei der geplanten Wohnbebauung:

Die gegebene Altablagerungssituation macht weitere fachgutachterliche Untersuchungen und Begleitungen der Baumaßnahmen und die Dokumentation der Erdbaumaßnahmen erforderlich. Diese ist jedoch einzelfallbezogen vom jeweiligen Bauherrn in Abstimmung mit dem Bereich Umweltschutz zu veranlassen.

Unabhängig von der jeweiligen Nutzung gilt für alle zu errichtenden Gebäude, dass aufgrund der mächtigen Ablagerungen besondere Gründungsverfahren erforderlich sind. Von hieraus wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens (für das jeweilige Gebäude) und die fachgutachterliche Beratung zur Ermittlung der kostengünstigsten Gründungsvariante empfohlen.

Für alle Maßnahmen bei denen Bodenaushub anfällt ist aufgrund der Belastungssituation der Materialien mit deutlich erhöhten Verwertungs- oder Entsorgungskosten zu rechnen. Auch hierfür ist die fachgutachterliche Beurteilung und Begleitung erforderlich. Aus Kostengründen ist eine aushubminimierende Bauweise anzustreben.

Zur Vorsorge gegen schädliche Einwirkungen aus Bodenbelastungen sind in allen neu zu gestaltenden Bereichen, die nicht versiegelt oder überbaut werden, folgende Überdeckungen aufzubringen und dauerhaft zu erhalten:

Hausgärten:

Alle nicht versiegelten oder überbauten Flächen sind durch eine 60 cm mächtige Bodenabdeckung über einer Grabesperre zu sichern. Der Boden muß nachweislich die Vorsorgeansprüche der BBodSchV erfüllen.

Grünflächen:

Sofern derartige Flächen neu angelegt oder neu gestaltet werden, sind Abdeckungen mit Böden die den Vorsorgeanforderungen der BBodSchV entsprechen in einer Mächtigkeit von 35 cm aufzubringen.

Für Grünflächen die bereits jetzt schon eine dichte Vegetationsdecke aufwiesen und die auf Dauer unverändert erhalten bleiben sollen (z. B. durch Festsetzungen gesichert) besteht dagegen kein weiterer Handlungsbedarf.

Grundwasser:

Im Laufe eines Jahres wurden 6 Grundwassermessstellen im Umfeld der Altablagerung insgesamt viermal auf Schwermetalle und organische Parameter beprobt. Es ist von einer geringfügigen Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Altablagerung mit Sulfaten und PAK auszugehen. Die Auffälligkeiten sind jedoch nicht so relevant, dass sie Grundwassersanierungsmaßnahmen rechtfertigen würden.

Maßnahmen bei gegenwärtiger und geplanter Nutzung:

Aufgrund der Tatsache, dass große Teile der Altablagerung im Grundwasser stehen, sollte aus Vorsorgegründen eine Grundwassernutzung, auch zur Gartenbewässerung, unterbleiben.

3.1.4 Schutzgut Wasser

Eine nachhaltige, jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung wird durch die Versiegelung von derzeit unversiegelten Flächen hervorgerufen. Durch die Errichtung von Wohngebäuden, Garagen, Stellplätzen und Zuwegungen geht die biotisch aktive Bodenfläche einschließlich sämtlicher Bodenfunktionen wie derjenigen der Niederschlagswasserversickerung verloren; das führt zu Veränderungen des Bodenwasserhaushalts. Mit Ausnahme der verringerten Grundwasserneubildungsrate sind weitere negative Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser nicht zu erwarten.

Eine generelle Forderung nach einer wasserdichten Kellerbauweise ist nicht erforderlich. Die Durchführung einer speziellen Baugrunderkundung wird jedoch empfohlen, um ggf. notwendige Schutzmaßnahmen gegen Feuchtigkeit benennen zu können. Die Anlage von Drainagen und demzufolge die Einleitung von Drainagewasser in die Kanalisation sind nicht zulässig.

Da die geplante Neubebauung überwiegend im Bereich der vorgefundenen Altablagerungen, die 6 bis 8 m mächtig anstehen, liegt, ist eine Niederschlagswasserversickerung nicht möglich. Eine ohne nennenswerte Anschüttungen vorhandene Fläche nördlich des Wohnquartiers steht aufgrund des bestehenden alten und großkronigen Baumbestandes nicht für Versickerungsmaßnahmen zur Verfügung. Da ortsnah kein Bachlauf vor-

handen ist, muss das Niederschlagswasser in die Mischkanalisation abgeleitet werden.

3.1.5 Schutzgüter Klima / Luft

Das zukünftige Klima im Planungsgebiet wird sich bis auf Veränderungen im Mikroklima aufgrund der relativ geringen Flächengröße der geplanten Neuversiegelung, wie sie im B-Plan Nr. 457 vorgesehen ist, nicht wesentlich verändern. Aufgrund der geplanten aufgelockerten Bauweise eines Teilbereiches bleiben eine Durchlüftung des Plangebietes und die mikroklimatisch positiven Auswirkungen durch die Gehölzflächen erhalten.

3.1.6 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

Das Ortsbild bzw. Landschaftsbild, welches überwiegend ausschließlich für die direkten Anwohner erlebbar ist, wird durch die geplante Neubebauung nicht erheblich verändert, da die neuen Wohnhäuser weitgehend von Gehölzflächen umgeben sind. Lediglich über die Erschließungsschneise wird der Einblick in das neue Wohngebiet möglich.

Die das Landschaftsbild prägenden Gehölzstrukturen bleiben weitgehend erhalten und schirmen die Nutzungsänderungen durch Bebauung ab.

3.2 Vermeidungsmaßnahmen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB die Belange u.a. des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Naturhaushaltes zu berücksichtigen, wobei gem. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch die Vermeidung zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft anzustreben ist.

Dem Vermeidungsgebot kommt der Bebauungsplan in erster Linie nach durch

- die Inanspruchnahme einer Offenlandfläche unter größter Berücksichtigung der umgebenden Waldflächen
- die Beschränkung der Ausweisung von Wohnbauflächen auf eine zentrale Fläche, um die ökologisch hochwertigen Restflächen mit den westlich angrenzenden Freiflächen vernetzen zu können
- die Erweiterung der Mischgebietsfläche im westlichen Teil an der Dorstener Straße, die nur bei gleichzeitigem Rückbau der vorhandenen

Bebauung mit der Umsetzung der angedachten Begrünung stattfinden kann

- die Einfriedung der zum Wald ausgerichteten Grundstücke mit einer einreihigen geschlossenen Laubholzhecke als klare Abgrenzung zwischen Wohnbebauung und Wald

Zur Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen dürfen im Bebauungsplangeltungsbereich ausgewiesene vorhandene und neu anzulegende Vegetationsflächen wie Grünflächen, Verkehrsgrünflächen, Hausgärten etc. im Rahmen der Baumaßnahmen nicht befahren oder zu Lagerzwecken genutzt werden. Ggf. unvermeidbare Bodenverdichtungen sind durch eine anschließende tiefgründige Auflockerung wieder rückgängig zu machen.

3.3 Minderungsmaßnahmen

Beeinträchtigungen, die nicht zu vermeiden sind, sollten nach Möglichkeit in ihren Auswirkungen gemindert werden. Dies leitet sich ab aus dem Verweis des § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf die Anwendung der im Bundesnaturschutzgesetz festgelegten Eingriffsregelung.

Die Minderung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft einschließlich ihrer Auswirkungen auf Klima, Boden, Landschaftsbild wird erreicht durch

- die Anlage von Verkehrsgrünflächen und Baumpflanzungen im Straßenraum in Form von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB,
- die Anlage von extensiven Dachbegrünungen auf Garagen in Form textlicher Festsetzungen im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB,
- die Anlage von Wohngärten mit einem nicht überbauten und versiegelten Anteil von 90 % der Freifläche gem. § 9 Abs. 1 BauO NRW

Die Minderung sonstiger Umweltbeeinträchtigungen erfolgt durch

- Festsetzungen zum passiven Lärmschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB,
- den Hinweis auf die Baugenehmigungsverfahren, worin durch die Festlegung von Nebenbestimmungen Gefahren aufgrund von Bodenbelastungen ausgeschlossen werden.

3.4 Maßnahmen zum Ausgleich

Die verbleibenden, unvermeidbaren Eingriffe, die den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen, müssen ausgeglichen werden. Gem. § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB.

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe erfolgt ausserhalb des Bebauungsplangebietes auf einer benachbarten Freifläche im Eckbereich Fernwaldstraße/Dorstener Straße (siehe Anlage), die der Regionalverband Ruhrgebiet besitzt und verwaltet. Die Herstellung und Pflege der Ausgleichsmaßnahme soll durch den RVR erfolgen. Über eine zusätzliche vertragliche Vereinbarung, die bis zum Satzungsbeschluss vorliegen soll, wird die Umsetzung der Maßnahme sichergestellt. Die Ausgleichsmaßnahme ersetzt funktional den verlorengehenden Lebensraum einer Wiesen- und Gehölzfläche sowie die Beseitigung eines Waldanteiles von ca. 2100 qm. Darüber hinaus leistet die Maßnahme einen wichtigen Beitrag zur Qualifizierung dieser mit Vernetzungsfunktion belegten Fläche für die umgebenden Freiflächen der Landschaftsschutzgebiete „Reinersbachtal“ und „Klosterhardt/Elpenbachtal“ sowie der ehemaligen Werksbahntrasse Haniel.

Die Maßnahme besteht aus einer 10 m breiten Gehölzanpflanzung, der Anlage eines 15 m breiten Waldrandes, der Anlage eines Feldgehölzes von ca. 2500 qm sowie nördlich der Dorstener Straße der Anlage einer 2000 qm großen Mähwiese mit Einzelgehölzen und einer randlichen Abpflanzung auf 700 qm.

Die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB – sowie teilweise überlagert als Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB oder als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB – und als Private Grünfläche erfolgt auf der Grundlage des § 1a Abs. 3 BauGB.

Nach Durchführung aller Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind die Eingriffe vollständig ausgeglichen. Zum Ausgleich der durch die erstmalige Herstellung eines Teilabschnittes der Erschließungsanlagen verursachten erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft ist

von den angeführten Maßnahmen die ca. 2000 qm große Mähwiese des Regionalverbandes Ruhrgebiet, die mit Einzelgehölzen angereichert werden soll, vorgesehen. Diese Maßnahme wird gemäß § 127 BauGB über die Erschließungskostenbeiträge abgerechnet, wenn sie von der Stadt realisiert wird. Übernehmen die begünstigten Grundstückseigentümer den Ausbau der Erschließungsanlagen, wird der erforderliche Ausgleich Bestandteil der städtebaulichen Verträge.

Der Ausgleich erfolgt auf einer von der Gemeinde bereit gestellten Fläche. Diese befindet sich im Eigentum des RVR, der sie der Stadt zur Verfügung stellt und die Herstellung und Pflege der Maßnahmen übernimmt. Die Kosten für die Bereitstellung, Herstellung und Pflege werden auf die Grundstücke in den Baugebietsteilflächen des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 verteilt und sind von den Grundstückseigentümern zu erstatten. (Textliche Festsetzung 6.9 und 6.10).

4. **Beschreibung der zu erwartenden erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen**

Die zu erwartenden Auswirkungen, die mit der Realisierung des Bebauungsplans Nr. 457 verbunden sind, sind unter Punkt 3.1 ausführlich beschrieben. Es handelt sich im Wesentlichen um Eingriffe in Natur und Landschaft im östlichen Teilbereich des Bebauungsplans, um mögliche Gefahren für die neue Wohnnutzung, die aus den Bodenbelastungen resultieren können, um Lärmbeeinträchtigungen aus dem Straßenverkehr und den ansässigen Gewerbebetrieben und um Veränderungen hinsichtlich des Niederschlagswasserabflusses. Wie unter Punkt 3 ebenfalls dargestellt, enthält der Bebauungsplan etliche Regelungen, durch die diese Auswirkungen gemindert oder ausgeglichen werden.

Abschließend kann festgestellt werden, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand nach Realisierung der Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.

5. **Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die dazu dienen, eine Baustruktur, die dem Charakter des Ortsbildes entspricht, zu realisieren. Die Pflicht zur Durchführung einer

Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht. Dennoch wurde den Anforderungen der §§ 1, 1a und 2a BauGB entsprochen und die Belange des Umweltschutzes im Rahmen des Planverfahrens eingebracht. Die Ergebnisse der Betrachtung der Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima/Luft wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan zusammengefaßt.

Die Errichtung von Wohngebäuden, Garagen, Stellplätzen und Zuwegungen verursacht den Verlust einer ruderalen Wiesenfläche, einer Obstwiese, Heckenstrukturen und den Randbereich einer Waldfläche mit mittlerer bis hoher ökologischer Wertigkeit. Gleichzeitig gehen in den versiegelten Bereichen die Bodenfunktionen der biotisch aktiven Bodenfläche verloren. Da für die neu mit Wohnhäusern zu bebauenden Bereiche eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt wird, bleiben 60 % der gesamten Grundstücksflächen unbebaut. Diese werden sich größtenteils an den Waldbereich anschließen. Durch die Neubebauung wird eine 35 m-Zone ab überbaubarer Fläche als beeinträchtigter Gehölzbereich gewertet und hierfür ein Ausgleich außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches festgesetzt. Darüber hinaus werden nach Vorprüfung der örtlichen Gegebenheiten im geplanten neuen Erschließungsraum geeignete Straßenbäume angepflanzt und ergänzende Waldmantelpflanzungen um das Mischgebiet im Westen und den neu geplanten Wohnhof durchgeführt. Ein funktionaler Ausgleich für die Beseitigung eines Waldanteiles und einer ruderalen Wiese wird für das geplante Wohngebiet außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches in direkter Nachbarschaft hergestellt. Die Fläche befindet sich nordwestlich und südwestlich der Straßenkreuzung Fernewaldstraße/Ecke Dorstener Straße und wird zum Teil aufgeforstet, zum Teil als Mähwiese mit randlicher Gehölzstruktur gestaltet.

Eine Versickerung der Niederschlagswässer ist aufgrund der vorgefundenen Altablagerungen und des Fehlens eines Bachlaufes in Ortsnähe nicht möglich. Der Umgang mit belasteten Aushubmassen und der verbleibenden Altablagerung ist nach Erstellung einer Gefährdungsabschätzung bzw. eines Konzeptes durch die Aufstellung eines Maßnahmenkataloges mit der Benennung entsprechender Sicherungsmaßnahmen geregelt.

Das Bebauungsplangebiet liegt an der stark durch Verkehrslärm belasteten Dorstener Straße, so dass passive Lärmschutzmaßnahmen für Neubauvorhaben erforderlich werden. Die Festsetzung von Schalleistungspegeln

und einer Lärmschutzwand zu einem geräuschemittierenden Betrieb sichert den Schutz vor Lärmbeeinträchtigungen für den neu geplanten Wohnhof im Hinterland der Dorstener Straße.

Nach Realisierung der Planung verbleiben keine erheblichen und nachteiligen Umwelteinwirkungen.

E Eingriffsbilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen

Rechnerisch ermittelter Ausgleichsbedarf 31.227					
Vermeidungs- maßnahmen	Biotopwert Bestand	Biotopwert Planung	Beeinträchti- gungsfaktor	Fläche in m ²	Gesamtwert Wertpunkte
Erhalt des Waldes		Ausgleichsberechnung erfolgt separat			
Minderungs- maßnahmen					
Anlage von Wohngärten 90 % der nicht über- bauten Flä- che		3		3841	10380
Ausgleichs- maßnahmen					
Ergänzende Waldmantel- pflanzung um den Wohnhof	6	8		900	1800
Entsiegelung alte Querver- bindung und Anlage vom Krautsaum	1	6		150	750
Ergänzende Waldmantel- pflanzung Mischgebiet	5	7		400	800
Externe Ge- hölzan- pflanzung	1	6		2.500	12500
Externe Mäh- wiese mit Ein- zelgehöl- zen	1	4		2000	6000

**Bilanz
Bestand
Planung**

**31.227
31.230**

F Entwässerung

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Entwässerungsentwurfs, „Sanierung der Kanalisation im Einzugsgebiet Alsbach – Königshardt“. Das Abwasser wird über die Vorfluter Hauptkanal Sterkrade (Emschergenossenschaft) und Handbach (Emschergenossenschaft) sowie den Hauptvorfluter Emscher der Emscherflusskläranlage zugeführt und dort mechanisch und biologisch gereinigt.

Die Dorstener Straße und die Spechtstraße sind durchgängig kanalisiert. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser der angrenzenden Bebauung wird gemäß § 51a Abs. 4 LWG in die bestehende Mischkanalisation eingeleitet.

Hinsichtlich des Allgemeinen Wohngebietes im Inneren des Plangebietes wird die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers über ein neu zu erstellendes Kanalsystem (ca. 200 Meter Länge) innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen und an das Kanalsystem innerhalb der Dorstener Straße angeschlossen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücksflächen – wie es der § 51a Abs. 1 LWG vorsieht – ist im Plangebiet aufgrund der Bodenproblematik der Altablagerung nicht möglich.

G Kennzeichnung

1. Altablagerungsfläche

Das Plangebiet liegt zum großen Teil im Bereich der Altablagerungsfläche H06.003. Hierbei handelt es sich um eine Fläche, die ehemals als Sand- und Kiesgrube genutzt und in den Jahren von 1952 bis 1978 etappenweise verfüllt wurde. Die Anschüttung besitzt eine Mächtigkeit von größtenteils 6 bis 8 Metern und besteht hauptsächlich aus Bergematerial sowie Bauschutt mit Beimengungen von Kohle, Schotter, Schlacke, Asche, Holz und hausmülltypischen Komponenten wie Glas und Kunststoff.

Im Auftrag der Stadt wurde im Jahr 2003 eine Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung durch das Büro für Umwelt- und Ingenieurtechnologie BUI, Oberhausen, durchgeführt. Aufgrund der Ergebnisse dieser

Untersuchung erfolgt eine Kennzeichnung der Altablagerung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (vgl. hierzu Abschnitt D – Umweltbericht –).

2. Bergbau

Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen. Daher enthält der Bebauungsplan folgenden Hinweis:

»Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.«

H Hinweise

Baugrund / Niederschlagsentwässerung

Aufgrund der Ergebnisse der Bodenuntersuchungen wird folgender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen:

»Wegen der unterschiedlichen Lagerungsdichte der Auffüllböden wird die Durchführung spezieller Baugrunderkundungen ggf. mit Benennung von Schutzmaßnahmen gegen Feuchtigkeit empfohlen. Der Schutz der Gebäude mittels Drainagen ist nicht zulässig, eine Einleitung von Drainagewasser in die städtische Kanalisation ist nach § 4 der Entwässerungssatzung der Stadt Oberhausen ebenfalls nicht zulässig. Eine Grundwassernutzung, auch zur Gartenbewässerung, ist aus Vorsorgegründen nicht zulässig.«

Baugenehmigungsverfahren

Da eine individuelle und parzellenscharfe Abstimmung über Sicherungsmaßnahmen hinsichtlich der Bodenbelastung erforderlich ist und diese im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren erfolgen müssen, wird folgender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen:

»Zur Berücksichtigung von Bodenbelastungen prüft die Bauverwaltung eingehende Bauvorlagen dahingehend, ob gemäß § 67 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. § 67 Abs. 3 BauO NRW ein Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben durchzuführen ist. Für den gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Bereich ist dabei in der Regel von der Notwendigkeit des Genehmigungsverfahrens auszugehen, um entsprechende Auflagen parzellenscharf und sachgerecht erteilen zu kön-

nen. Bei Änderung dieser gesetzlichen Bestimmung werden Maßnahmen ergriffen, die gleichermaßen wirksam sind.«

Bodenlagernde Kampfmittel

Nach Aussage des Kampfmittelräumdienstes bei der Bezirksregierung Düsseldorf werden nach den dort vorliegenden Luftbildern in dem Bebauungsplangebiet keine Kampfmittel vermutet. Dennoch sind hier Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Daher enthält der Bebauungsplan folgenden Hinweis:

»Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. bei Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis max. 120 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichteisenrohren zu versehen sind. Die Probebohrungen sind danach mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.«

Bodendenkmäler

Gemäß den Archivunterlagen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege befindet sich im Bereich der zu erhaltenden Baumgruppe innerhalb der privaten Grünfläche südlich der Gaststätte »Kleine-Gunk« ein »Luftschutzbunker-Stollen« aus dem 2. Weltkrieg (Fundstelle 2720/001).

Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodendenkmäler auftreten. Um diese zu schützen, enthält der Bebauungsplan folgenden Hinweis:

»Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Untere Denkmalbehörde bei der Stadt Oberhausen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Straße 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/ 776290, Fax 02801/7762933, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.«

I Ordnung des Grund und Bodens

Eine Neuordnung der Grundstücke wird aufgrund des geringfügigen Eingriffes der Planung lediglich an folgenden zwei Orten notwendig:

- im Bereich nordöstlich der geplanten Erschließung des rückwärtigen Wohngebietes (6 bis 7 Einfamilienhausgrundstücke),

- im nordwestlichen Bereich entlang der Dorstener Straße (Vorbereich der Bauflächen).

Die geplanten Erschließungsflächen befinden sich alle innerhalb eines Grundstückes.

Angesichts des geringen Umfangs der neu zu ordnenden Flächen, ist davon auszugehen, dass es zu einer freiwilligen Einigung der betroffenen Grundstückseigentümer kommen wird, ohne ein Umlegungsverfahren durchführen zu müssen.

K Kosten

Aus der Planung entstehen der Stadt Oberhausen keine unmittelbaren Folgekosten. Langfristig ist jedoch die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes WA2 im rückwärtigen Plangebiet herzustellen. Dies kann ggf. über einen Erschließungsträger erfolgen.

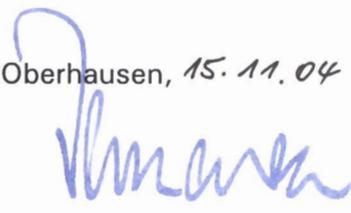
L Flächenbilanz

Plangebiet gesamt:	ca. 6,29 ha	= 100,0 %
davon		
Allgemeine Wohngebiete:	ca. 1,47 ha	= 23,4 %
Mischgebiete (GRZ 0,4):	ca. 1,11 ha	= 17,6 %
Mischgebiete (GRZ 0,6):	ca. 1,25 ha	= 19,9 %
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 0,28 ha	= 4,4 %
<i>davon Verkehrsgrün:</i>	<i>ca. 0,03 ha</i>	
<i>davon Verkehrsfläche Dorstener Straße:</i>	<i>ca. 0,08 ha</i>	
Private Erschließungsfläche	ca. 0,01 ha	= 0,2 %
Private Grünfläche:	ca. 0,69 ha	= 11,0 %
Fläche für Wald:	ca. 1,48 ha	= 23,5 %


Beigeordneter



Oberhausen, 15. 11. 04


Stellvertretender Bereichsleiter
– Stadtplanung –



Bebauungsplan 457



-  Altablagerung
-  Bebauungsplan
-  nach § 9 (5) 3
BauGB zu kenn-
zeichnende Fläche

Stadt Oberhausen
Bereich Umweltschutz
Fachbereich Bodenschutz und Altlasten
- Untere Bodenschutzbehörde -

26.01.2004

**Ausgleichsmaßnahmen
B-Plan 457
Dorstener Str. / Spechtstr.**

Stadt Oberhausen
Fachbereich 2-2-10
Ökologische Planung /
Untere Landschaftsbehörde

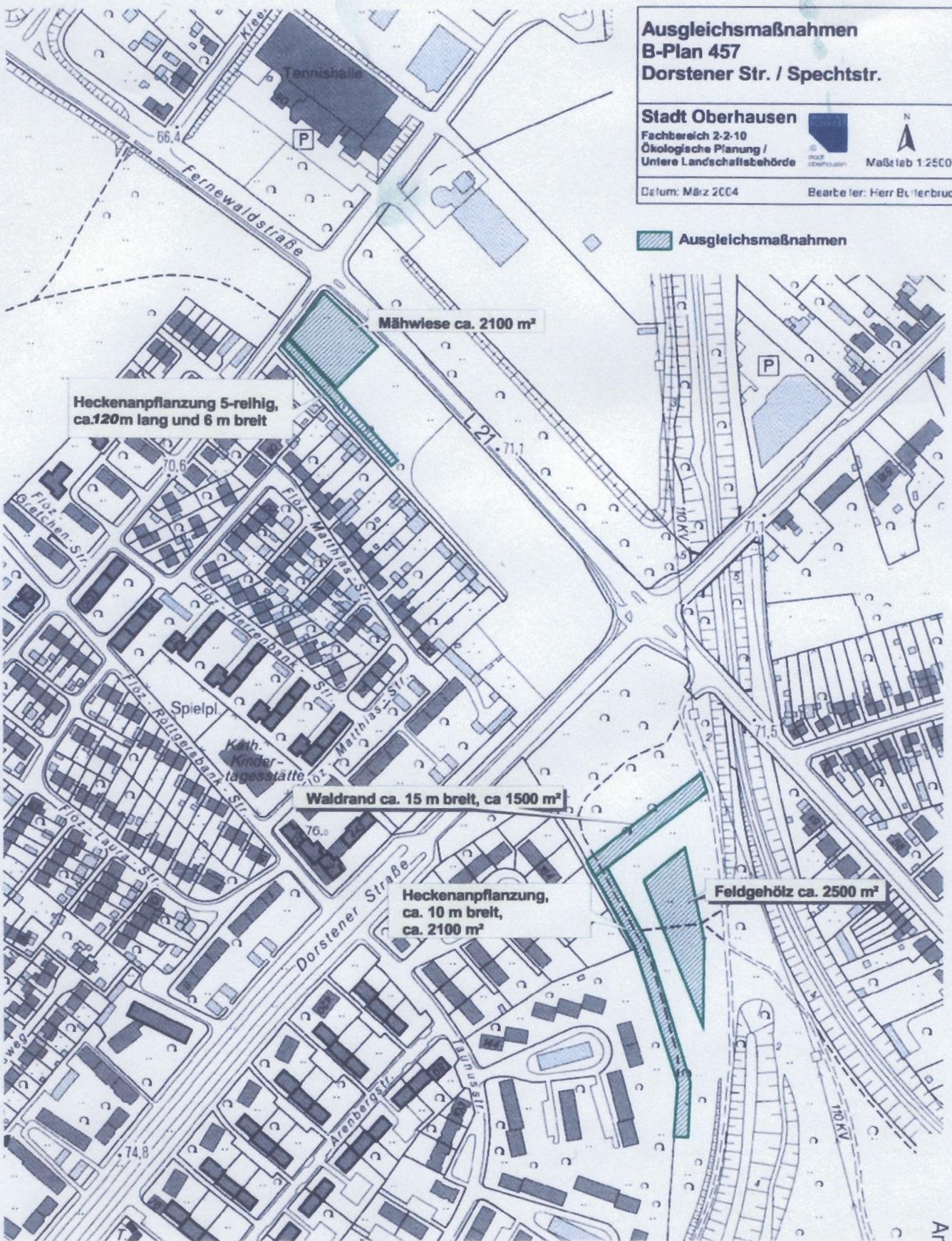


Maßstab 1:2500

Datum: März 2004

Bearbeiter: Herr Butlerbruck

 **Ausgleichsmaßnahmen**



- Dorstener Straße / Spechtstraße -

STADTGEMEINDE OBERHAUSEN

Gemarkung Osterfeld

Maßstab 1 : 500

Festsetzungen gemäß BaBodP und BauplZ		Verkehrsmittel		Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		Sonstige Pflanzzeichen	
Art der baulichen Nutzung (1. bis 12. Bauart nach BauplZ)	Verkehrsfläche	Regelung von Flächen für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (1. bis 12. Bauart nach BauplZ)	Verkehrsfläche	Regelung von Flächen für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (1. bis 12. Bauart nach BauplZ)	Sonstige Pflanzzeichen	Regelung von Flächen für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (1. bis 12. Bauart nach BauplZ)	Sonstige Pflanzzeichen
Maß der baulichen Nutzung (1. bis 12. Bauart nach BauplZ)	Grünflächen	Regelung von Flächen für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (1. bis 12. Bauart nach BauplZ)	Grünflächen	Regelung von Flächen für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (1. bis 12. Bauart nach BauplZ)	Sonstige Pflanzzeichen	Regelung von Flächen für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (1. bis 12. Bauart nach BauplZ)	Sonstige Pflanzzeichen
Bauweise, Bauform, Baugrenzen (1. bis 12. Bauart nach BauplZ)	Flächen für Landwirtschaft und Wald	Regelung von Flächen für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (1. bis 12. Bauart nach BauplZ)	Flächen für Landwirtschaft und Wald	Regelung von Flächen für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (1. bis 12. Bauart nach BauplZ)	Sonstige Pflanzzeichen	Regelung von Flächen für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (1. bis 12. Bauart nach BauplZ)	Sonstige Pflanzzeichen

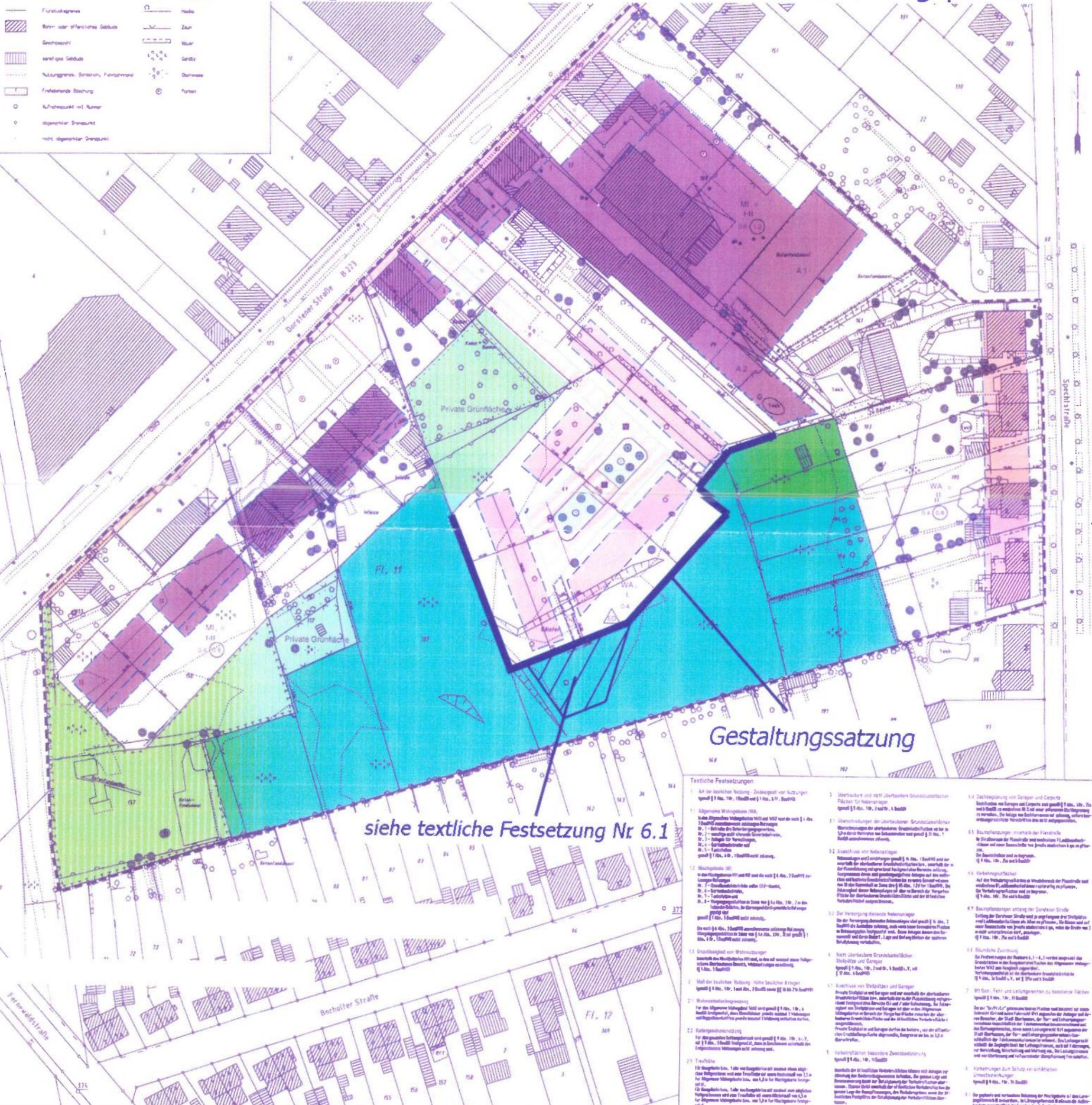
Zeichenerklärung

Bestandsgaben:

- Gemarkungsgrenze
- Furungsgrenze
- Furungslinie
- Bahn- oder Gleisbedeckung
- Geschosszahl
- sonstige Gebäude
- Nutzungsgrenze, Baulinie, Fortsetzung
- Festgesetzte Bauweise
- Aufstellungs- und Nummer
- Abgrenzung
- sonstige Angaben

Ausgleichsmassnahmen innerhalb des Bebauungsplanes

BOTTROP



siehe textliche Festsetzung Nr. 6.1

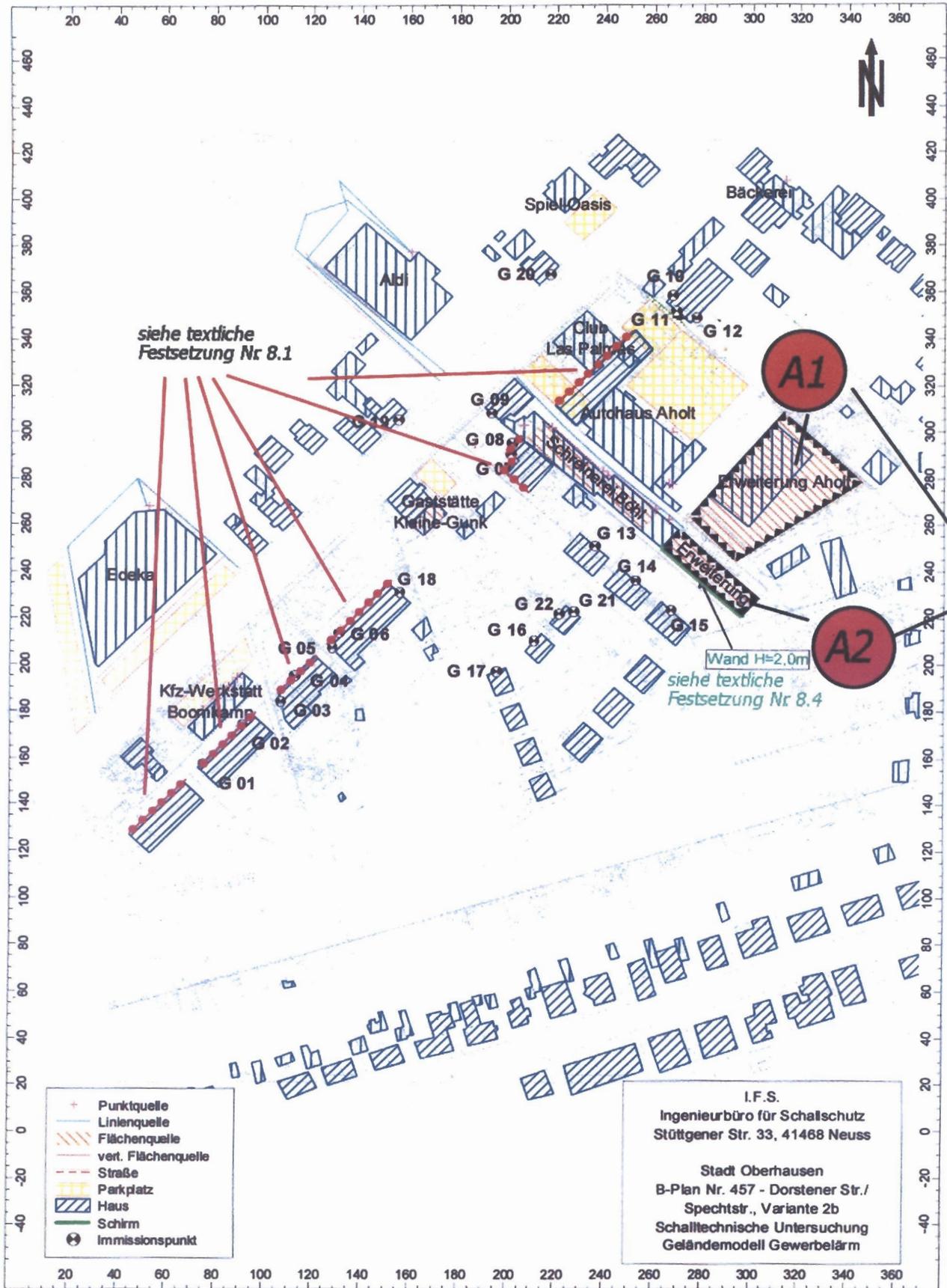
Gestaltungssatzung

- Textliche Festsetzungen**
1. Art der baulichen Nutzung - Zielgebiet von Nutzung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100.
 2. Maß der baulichen Nutzung - siehe textliche Festsetzung Nr. 6.1
 3. Bauweise, Bauform, Baugrenzen - siehe textliche Festsetzung Nr. 6.1
 4. Nicht überbaubare Grundstücke - siehe textliche Festsetzung Nr. 6.1
 5. Flächen für Landwirtschaft und Wald - siehe textliche Festsetzung Nr. 6.1
 6. Verkehrsflächen - siehe textliche Festsetzung Nr. 6.1
 7. Grünflächen - siehe textliche Festsetzung Nr. 6.1
 8. Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - siehe textliche Festsetzung Nr. 6.1
 9. Sonstige Pflanzzeichen - siehe textliche Festsetzung Nr. 6.1

<p>1. Art der baulichen Nutzung - Zielgebiet von Nutzung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100.</p>	<p>2. Maß der baulichen Nutzung - siehe textliche Festsetzung Nr. 6.1</p>	<p>3. Bauweise, Bauform, Baugrenzen - siehe textliche Festsetzung Nr. 6.1</p>	<p>4. Nicht überbaubare Grundstücke - siehe textliche Festsetzung Nr. 6.1</p>	<p>5. Flächen für Landwirtschaft und Wald - siehe textliche Festsetzung Nr. 6.1</p>	<p>6. Verkehrsflächen - siehe textliche Festsetzung Nr. 6.1</p>	<p>7. Grünflächen - siehe textliche Festsetzung Nr. 6.1</p>	<p>8. Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - siehe textliche Festsetzung Nr. 6.1</p>	<p>9. Sonstige Pflanzzeichen - siehe textliche Festsetzung Nr. 6.1</p>
---	---	---	---	---	---	---	--	--

Anlage 3

Gewerbelärm



Diese dem Bebauungsplan Nr. 457 gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 und § 233 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359), beigefügte Begründung in der Fassung der Fortschreibung vom 15.11.2004 ist vom Rat der Stadt am 13.12.2004 beschlossen worden.

Oberhausen, 23.12.2004

Der Oberbürgermeister



Wehling