

# 1. AUSFERTIGUNG

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 188

Teilbereich A

- Eisenhütte Oberhausen I/II -

## Inhaltsverzeichnis

### A Allgemeines

1. Lage des Bebauungsplangebietes im Stadtbereich
2. Landesplanung und Stadtentwicklung
3. Flächennutzungsplan
4. Derzeitige Festsetzungen
5. Planungsgrundsätze für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs
6. Bestand
7. Bürgerbeteiligung

### B Verkehr

1. Hauptverkehrsstraßen
2. Erschließung
3. Kraftfahrzeugstellplätze, öffentliche Parkplätze
4. Öffentlicher Personennahverkehr

### C Bebauung

1. Industriegebiet
2. Begrünungsmaßnahmen
3. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 103 BauONW

D Fläche für Bahnanlagen

E Umweltschutz

1. Vorhandene Belastung durch Lärmimmissionen
2. Vorhandene Belastung durch Luftimmissionen
3. Planerische Maßnahmen

F Versorgungsanlagen, Leitungen

G Entwässerung, Höhenlage der Straßen und Straßenkanäle

H Ordnung des Grund und Bodens

I Flächenaufteilung und Planungsstatistik

K Kosten- und Finanzierungsübersicht

## A Allgemeines

### 1. Lage des Bebauungsplangebietes im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb der Oberhausener Haupt-industriezone entlang des Rhein-Herne-Kanals und wird wie folgt begrenzt:

Mülheimer Straße, südliche Begrenzung des Werksgasthauses, Essener Straße und nördliche Seite der Bundesbahnlinie Oberhausen/Dortmund.

### 2. Landesplanung und Stadtentwicklung

Im Landesentwicklungsprogramm vom 19. März 1974 sind die generellen Ziele der Landesplanung zusammengestellt:

Für Oberhausen - nach den Landesentwicklungsplänen I und II dem Ballungskern mit Lage an wichtigen Entwicklungsachsen zugeordnet - lassen sich daraus folgende allgemein formulierte Ziele ableiten:

- Verbesserung der Umweltbedingungen im wesentlichen durch Entflechtung von Industrie und Wohnen und durch Verbesserung der Verkehrsverhältnisse
- Förderung der städtebaulichen Entwicklung besonders durch den Ausbau von Siedlungsschwerpunkten
- Sicherung des Erholungsflächenbedarfs

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 188, Teilbereich A, soll durch Neuansiedlung von Industrie- bzw. Gewerbebetrieben in umweltgünstiger Lage u. a. dem Ziel der Entflechtung entsprochen werden.

### 3. Flächennutzungsplan

Für das Gebiet der Stadt Oberhausen wird ein neuer Flächennutzungsplan aufgestellt.

Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange, die Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 2 a BBauG sowie die erste und zweite öffentliche Auslage haben bereits stattgefunden.

Die Entscheidung über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie der Beschluß des Entwurfs des Flächennutzungsplans für das Gesamtgebiet der Stadt Oberhausen, als Flächennutzungsplan erfolgte am 8. November 1982.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 188, Teilbereich A, stimmen mit den Zielsetzungen dieses Flächennutzungsplans überein.

Im derzeit noch gültigen Flächennutzungsplan vom 29. Oktober 1952 ist für das Plangebiet Wohnbaufläche und Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die neue städtebauliche Konzeption erfordert hier die Umwidmung der bisherigen Nutzungsarten. Dementsprechend ist eine Änderung des noch gültigen Flächennutzungsplans erforderlich, worüber ein gesondertes Änderungsverfahren (94. Änderung, Teilbereich A) eingeleitet worden ist.

#### 4. Derzeitige Festsetzungen

Der Planbereich ist im Baugebietsplan vom 15. Oktober 1968 überwiegend als Industriegebiet, Stufe III (ohne Einschränkungen), festgesetzt.

Darüber hinaus bestehen förmlich festgestellte Fluchtlinien für die Essener Straße und ein Bebauungsplan für die Straße "Am Damm".

Diese Festsetzungen werden, soweit sie von der Neuplanung des Bebauungsplans Nr. 188, Teilbereich A, betroffen sind, aufgehoben.

#### 5. Planungsgrundsätze für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs

Die Thyssen Niederrhein AG (TNAG) hat aus wirtschaftlichen Gründen den Betrieb der Eisenhütte I und II eingestellt. Ein großer Teil der oberirdischen baulichen Anlagen beider Werksbereiche sind bereits abgebrochen worden. Die frei-

gewordenen, brachliegenden Flächen sind mit Mitteln des Grundstücksfonds Ruhr von der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) im Auftrage des Landes Nordrhein-Westfalen und in Zusammenarbeit mit der Stadt Oberhausen angekauft worden.

Ausgangspunkt der stadtplanerischen Überlegungen in Oberhausen ist für absehbare Zeit ein fortgesetzter Bevölkerungsrückgang und ein reduziertes Wirtschaftswachstum. Entsprechend dem Umstrukturierungsprozeß der Oberhausener Wirtschaft ist auch ein Wandel im gewerblich/industriellen Flächenanspruch deutlich geworden.

Auf den Bereich des Bebauungsplans bezogen, bedeutet dies nach Stilllegung und Demontage der Eisenhütte I/II den Erhalt von Arbeitsplätzen durch die Ansiedlung von arbeitsplatzintensiveren, gewerblichen bzw. industriellen Betrieben.

Hauptplanungsziele des Bebauungsplans Nr. 188, Teilbereich A, sind somit

- die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von industriellen/gewerblichen Betrieben in Nachbarschaft der Bundesbahnlinie Oberhausen/Dortmund
- Sicherung und Erschließung zusammenhängender industrieller/gewerblicher Bereiche und Anbindung des Lkw-Verkehrs an die innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen sowie an das überörtliche Verkehrsstraßennetz
- Sicherung und Ausbau der vorhandenen Fußwegeverbindung der Straße "Am Damm" zwischen der Essener Straße und dem Brücktorviertel (Bereich Knappenhalde / Brücktorstraße).

Die geplanten Industrieflächen sollen störungsfrei unter Berücksichtigung der Gesichtspunkte des Umweltschutzes und der geplanten Stadtteilrevitalisierung des Stadtviertels Brücktorstraße / Knappenhalde eingegliedert werden.

## 6. Bestand

Das Gelände des Planungsbereichs ist durch zahlreiche künstliche Aufschüttungen und Abgrabungen sowie durch aufstehende Bauwerke geprägt. Zudem sind Fundamente bzw. Fundamentreste und nicht mehr genutzte Gebäude der ehemaligen Hochofenanlage vorhanden. Auch befinden sich noch Bauteile aus früheren industriellen Nutzungen unter der Erdoberfläche, deren genaue Lage und Ausbreitung nicht bekannt sind.

Soweit noch Fundamente bzw. Fundamentreste bestehen, sind sie im Bebauungsplanentwurf als Bestand besonders gekennzeichnet.

Die Verwaltungsgebäude südlich der Essener Straße und die noch genutzten Werkshallen liegen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen.

## 7. Bürgerbeteiligung

Für den Bebauungsplan Nr. 188, Teilbereich A - Eisenhütte Oberhausen I/II - hat zusammen mit dem Teilflächennutzungsplan (94. Änderung, Teilbereich A) die Bürgerbeteiligung stattgefunden.

Die öffentliche Darlegung der Planung erfolgte in der Zeit vom 15. September 1981 bis 29. September 1981 und am 30. September 1981 fand die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) statt.

Den während der Bürgerbeteiligung und auf der Bürgerversammlung vorgetragenen Anregungen soll teilweise gefolgt werden.

So wird die vorhandene Erschließungsstraße bzw. -rampe zum Zentrallager und der Eisenbahnwerkstatt der Firma Thyssen AG übernommen und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

Auch sind Festsetzungen getroffen worden, die eine störungsfreie Ansiedlung von Industrie- bzw. Gewerbebetrieben für die südlich des Plangebiets liegenden Wohnbereiche (Brücktor- und Knappenviertel) gewährleisten.

Nicht gefolgt werden soll dagegen der Anregung, im Plan-  
gebiet Gewerbegebiet auszuweisen.

Aufbauend auf den neuen Flächennutzungsplan der Stadt  
Oberhausen, der für den Bereich des Plangebiets Industrie-  
fläche darstellt und dem zur Zeit geltenden Planungsrecht,  
der Baugebietsplan setzt hier Industriegebiet - Stufe III -  
fest, soll an der Ausweisung von Industriegebiet festge-  
halten werden.

## B Verkehr

### 1. Hauptverkehrsstraßen

Der Bereich des Bebauungsplans ist durch die Mülheimer  
Straße B 223 und Essener Straße B 231 an die innerstädti-  
schen Hauptverkehrsstraßen mit Zielrichtung zum überört-  
lichen Netz (Bundesautobahn A 42 und A 516) angebunden.

### 2. Erschließung

Die innere Erschließung des Industriegebietes erfolgt  
über eine durchgehende, zum Teil als Ringstraße ausgebil-  
dete Straße und im westlichen Plangebiet durch eine paral-  
lel zur Mülheimer Straße verlaufende Stichstraße.

Die Straße "Am Damm" wird unter Beibehaltung des Brücken-  
bauwerks über die Gleisanlagen der Deutschen Bundesbahn  
als Fußwegeverbindung zwischen dem Brücktorviertel, der  
Essener Straße und darüber hinaus dem Bereich Kaisergarten/  
Stadion Niederrhein zum Teil in leicht abgeänderter Führung  
beibehalten bzw. ausgebaut. Dabei ist es vorgesehen, die  
Straße "Am Damm" im Anschluß an das Brückenbauwerk plan-  
gleich mit der geplanten Erschließungsstraße, z. B. durch  
eine Rampe, zu führen.

### 3. Kraftfahrzeugstellplätze, öffentliche Parkplätze

Die erforderlichen Kraftfahrzeugstellplätze können auf den  
Baugrundstücken selbst angelegt werden.

Im Bereich der Erschließungsstraße sind öffentliche Park-  
streifen auch für Lkw s vorgesehen.

#### 4. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch zahlreiche Omnibuslinien der Stadtwerke Oberhausen AG an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen.

### C Bebauung

#### 1. Industriegebiet

Dringende Maßnahmen der Wirtschaftsförderung, die Schaffung von Arbeitsplätzen und die Verlagerung von störenden Gewerbe- bzw. Industriebetrieben aus Wohn- und Mischgebieten im Gesamtgebiet der Stadt Oberhausen machen die Vorhaltung geeigneter Ansiedlungsflächen erforderlich.

Der allgemeine Gewerbe- bzw. Industrieflächenbedarf umfaßt zur Zeit folgende Größenordnung:

vorliegende Bewerbungen für Verlagerungen und Neuansiedlung	80 Firmen mit ca. 28,8 ha Flächenbedarf
zuzüglich Erhebung 1978 (Betriebsverlagerungen)	123 Firmen mit ca. 84,5 ha Flächenbedarf
insgesamt	<hr/> 203 Firmen mit ca. 113,3 ha Flächenbedarf

Der Bebauungsplanentwurf setzt für den Bereich der stillgelegten Eisenhütte I/II überwiegend Industriegebiet fest. Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung ist mit GRZ 0,8/ BMZ 9,0 festgesetzt.

Um eine geordnete Industrieansiedlung unter Berücksichtigung des Schutzes der benachbarten Wohngebiete (Brücktor- und Knappenviertel) zu gewährleisten, sind Einschränkungen in der Art der baulichen Nutzung vorgesehen.

Das Plangebiet wird in drei Abstandsbereiche bzw. Nutzungszonen gegliedert. Dabei sollen Betriebe mit geringem Stögrad auf den Flächen angesiedelt werden, die der Wohnbebauung am nächsten liegen.

Durch Text wird festgesetzt:

In den gegliederten GI-Gebieten sollen bestimmte Betriebs- / Anlagearten ausgeschlossen werden.

Nicht zugelassen sind die Betriebs- / Anlagearten in

GI<sub>1</sub> der Abstandsklasse I - VI

GI<sub>2</sub> der Abstandsklasse I - V

GI<sub>3</sub> der Abstandsklasse I - IV

der dem Bebauungsplan beigefügten Abstandsliste 1982 und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Die Abstandsliste 1982 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Ausnahmsweise können in den vorgenannten gegliederten GI-Gebieten auch Betriebe der nächstniedrigeren Abstandsklasse - nach vorheriger Überprüfung des Emissionsverhaltens des anzusiedelnden Betriebes im Einzelfall - zugelassen werden.

## 2. Begrünungsmaßnahmen

Die Gewerbe- bzw. Industriegrundstücke sollen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin abgegrenzt werden. Dementsprechend setzt der Bebauungsplan durch Text fest

"Der Bereich zwischen überbaubarer Fläche und öffentlicher Verkehrsfläche ist im Sinne des beigefügten Pflanzschemas zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten."

### 3. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 103 BauONW

Als gestalterische Festsetzung ist festgelegt, daß Einfriedigungen im Bereich zwischen überbaubarer Fläche und öffentlicher Verkehrsfläche nicht zulässig sind.

Diese Festsetzung soll verhindern, daß die Abschirmfunktion der im Abschnitt 2 beschriebenen Begrünnungsmaßnahmen wesentlich eingeschränkt wird.

#### D Fläche für Bahnanlagen

Die das Plangebiet durchquerende Werksbahntrasse und der Bereich der Rangier- bzw. Bereitstellungsgleise entlang der Bundesbahnstrecke Oberhausen/Dortmund werden im Bebauungsplan als Fläche für Bahnanlagen ausgewiesen.

#### E Umweltschutz

##### 1. Vorhandene Belastung durch Lärmimmissionen

Die RWTÜV-Untersuchung über Gewerbelärm von 1980 weist das Plangebiet als stark von Lärm belastetes Gebiet aus. Aus Untersuchungen des früheren Amtes für Stadtсанierung und Umweltschutz geht hervor, daß aus den Bereichen Schiene und Straße ebenfalls erhebliche Lärmimmissionen auf das Gebiet einwirken. Die Untersuchungen haben ergeben, daß im Nachtlärmbereich Pegelwerte von 50 - 60 dB(A) vom gewerblichen Sektor sowie 50 - 70 dB(A) durch das Schienen- und Straßenverkehrsaufkommen erreicht bzw. überschritten werden.

Der Lärmausbreitungsbereich erstreckt sich über das Gebiet der Feuerwehr hinaus bis zu den Wohnbereichen entlang der Brücktor- bzw. Winkelriedstraße.

##### 2. Vorhandene Belastung durch Luftimmissionen

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 188, Teilbereich A, ist zum Teil eines der stark belasteten Gebiete Oberhausens.

Die in der Vergangenheit aufgetretenen Grenzwertüberschreitungen für den Faktor Staub sind nach den Messungen der Landesanstalt für Immissionsschutz des Landes Nordrhein-Westfalen von 1981 nicht mehr gegeben.

Für die restlichen, von der Landesanstalt für Immissionsschutz des Landes NW erhobenen Faktoren wie SO<sub>2</sub>, organische Gase und Dämpfe, Fluor sowie NO<sub>2</sub> gilt:

- SO<sub>2</sub>:            Daten liegen unterhalb der Grenzwerte
- organische Gase  
  und Dämpfe:            Daten liegen weit unterhalb der  
                             Grenzwerte
- Fluor:            siehe organische Gase und Dämpfe
- NO:                Daten liegen weit unterhalb der  
                             Grenzwerte
- NO<sub>2</sub>:            Daten liegen unterhalb der Grenzwerte

### 3. Planerische Maßnahmen

Um eine für die südlich des Plangebiets liegenden Wohnbereiche (Brücktor- und Knappenviertel) störungsfreie Ansiedlung von Industrie- bzw. Gewerbebetrieben zu gewährleisten, wird das Plangebiet in drei Abstandsbereiche bzw. Nutzungszonen gegliedert. Dabei sollen Betriebe mit geringem Störgrad auf den Flächen angesiedelt werden, die der Wohnbebauung am nächsten liegen (siehe auch Abschnitt C).

### F Versorgungsanlagen, Leitungen

Die für die Versorgung mit elektrischer Energie erforderlichen Transformatorenstationen sind auf den Baugrundstücken nach Abstimmung mit der Energieversorgung Oberhausen AG bereitzustellen.

Im Plangebiet befinden sich Leitungen der

- Ruhrgas AG (Gasfernleitung Nr. 1/51)
- Energieversorgung Oberhausen AG  
(Mittelspannungskabel mit dazugehörigem Fernmeldekabel)

Diese Leitungen wurden nach Angaben der vorgenannten Unternehmen in den Bebauungsplan übernommen und liegen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

#### G Entwässerung, Höhenlage der Straßen und Straßenkanäle

Für die Entwässerung des Bebauungsplangebietes wird zur Zeit ein Entwässerungsentwurf aufgestellt. Dieser Entwurf muß gemäß § 58 LWG von der oberen Wasserbehörde genehmigt werden.

Die neuen Straße- bzw. Kanalhöhen sind den Höhenplänen der geplanten Erschließungsstraße zu entnehmen.

Die geplante Stichstraße an der Mülheimer Straße wird zur Straße "A" hin entwässert. Die Kanaltrasse ist durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Oberhausen (Stadtentwässerung) gesichert.

#### H Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen werden im Planbereich nicht erforderlich. Die zur Verfügung stehenden Ansiedlungsflächen sind im Besitz der LEG (siehe Abschnitt A 5).

#### I Flächenaufteilung und Planungsstatistik

<u>Größe des Plangebietes</u>	ca. 47,4 ha	=	100 %
Industriegebiet 1	ca. 6,1 ha	=	12,9 %
Industriegebiet 2	ca. 24,6 ha	=	51,9 %
Industriegebiet 3	ca. 8,9 ha	=	18,8 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 3,6 ha	=	7,6 %
Fläche für Bahnanlagen	ca. 4,2 ha	=	8,8 %

K Kosten- und Finanzierungsübersicht

Der Stadt Oberhausen entstehen bei der Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich folgende Kosten:

Grunderwerb der öffentlichen Flächen	ca. DM	340 000,--
Straßenbau	" "	3 000 000,--
Kanalbau	" "	4 000 000,--
		<hr/>
	ca. DM	7 340 000,--
		=====

Diese Kosten sind in den Finanzplan und das Investitionsprogramm der Stadt Oberhausen aufgenommen.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- a) der Planzeichnung (2 Blatt)
- b) dem Höhenplan (2 Blatt)



Beigeordneter



Oberhausen, 30. November 1982



Städt. Vermessungsdirektor

Diese Begründung hat gemäß § 2 a (6) des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256) in der Zeit vom 11. Januar 1983 bis 11. Februar 1983 einschließlich öffentlich ausgelegt.



Oberhausen, 14. Februar 1983

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage

A handwritten signature in cursive script, appearing to read "G. Fille".

Städt. Vermessungsdirektor

# 1. AUSFERTIGUNG

## B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. 100

Teilbereich A

- Eisenhütte Oberhausen I/II -

Entscheidungsbegründung

## Inhaltsverzeichnis

### A Allgemeines

1. Lage des Bebauungsplangebietes im Stadtbereich
2. Landesplanung und Stadtentwicklung
3. Flächennutzungsplan
4. Derzeitige Festsetzungen
5. Planungsgrundsätze für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs
6. Bestand
7. Bürgerbeteiligung

### B Verkehr

1. Hauptverkehrsstraßen
2. Erschließung
3. Kraftfahrzeugstellplätze, öffentliche Parkplätze
4. Öffentlicher Personennahverkehr

### C Bebauung

1. Industriegebiet
2. Begrünungsmaßnahmen
3. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 103 BauONW

D Fläche für Bahnanlagen

E Umweltschutz

1. Vorhandene Belastung durch Lärmimmissionen
2. Vorhandene Belastung durch Luftimmissionen
3. Planerische Maßnahmen

F Versorgungsanlagen, Leitungen

G Entwässerung, Höhenlage der Straßen und Straßenkanäle

H Ordnung des Grund und Bodens

I Flächenaufteilung und Planungsstatistik

K Kosten- und Finanzierungsübersicht

## A Allgemeines

### 1. Lage des Bebauungsplangebietes im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb der Oberhausener Hauptindustriezone entlang des Rhein-Herne-Kanals und wird wie folgt umgrenzt:

Mülheimer Straße, südliche Begrenzung des Werksgasthauses, Essener Straße und nördliche Seite der Bundesbahnlinie Oberhausen/Dortmund.

### 2. Landesplanung und Stadtentwicklung

Im Landesentwicklungsprogramm vom 19. März 1974 sind die generellen Ziele der Landesplanung zusammengestellt:

Für Oberhausen - nach den Landesentwicklungsplänen I und II dem Ballungskern mit Lage an wichtigen Entwicklungsachsen zugeordnet - lassen sich daraus folgende allgemein formulierte Ziele ableiten:

- Verbesserung der Umweltbedingungen im wesentlichen durch Entflechtung von Industrie und Wohnen und durch Verbesserung der Verkehrsverhältnisse
- Förderung der städtebaulichen Entwicklung besonders durch den Ausbau von Siedlungsschwerpunkten
- Sicherung des Erholungsflächenbedarfs

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 188, Teilbereich A, soll durch Neuansiedlung von Industrie- bzw. Gewerbebetrieben in umweltgünstiger Lage u. a. dem Ziel der Entflechtung entsprochen werden.

### 3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für das Gesamtgebiet der Stadt Oberhausen ist nach Genehmigung des Regierungspräsidenten Düsseldorf durch Veröffentlichung am 10. Mai 1983 für den überwiegenden Teil des Oberhausener Stadtgebiets rechts-wirksam geworden.

Auf Antrag der Stadt Oberhausen sind einzelne Teilbereiche von der Genehmigung ausgenommen worden. Hierfür wird zur Zeit ein Ergänzungsverfahren durchgeführt.

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 188 A - Eisenhütte Oberhausen I/II - liegt im rechtswirksamen Teil des Flächennutzungsplans und ist aus diesem entwickelt worden.

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse (vorhandene Gasleitung, Böschung) ist auf die Festsetzung einer Grünfläche östlich der Mülheimer Straße verzichtet worden. Dieser Grünzug, als Wegeverbindung zwischen dem Stadtteil Alt-Oberhausen und dem Erholungsbereich Kaisergarten / Grafenbusch gedacht, soll nunmehr auf der westlichen Seite der Mülheimer Straße festgesetzt werden.

Die entsprechenden Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan Nr. 212 - Schlackenbergr - und Teilflächennutzungsplan (11. Änderung) befinden sich zur Zeit im Verfahren bzw. werden eingeleitet.

#### 4. Derzeitige Festsetzungen

Der Planbereich ist im Baugebietsplan vom 15. Oktober 1968 überwiegend als Industriegebiet, Stufe III (ohne Einschränkungen), festgesetzt.

Darüber hinaus bestehen förmlich festgestellte Fluchtlinien für die Essener Straße und ein Bebauungsplan für die Straße "Am Damm".

Diese Festsetzungen werden, soweit sie von der Neuplanung des Bebauungsplans Nr. 188, Teilbereich A, betroffen sind, aufgehoben.

#### 5. Planungsgrundsätze für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs

Die Thyssen Niederrhein AG (TNAG) hat aus wirtschaftlichen Gründen den Betrieb der Eisenhütte I und II eingestellt. Ein großer Teil der oberirdischen baulichen Anlagen beider Werksbereiche sind bereits abgebrochen worden. Die frei-

gewordenen, brachliegenden Flächen sind mit Mitteln des Grundstücksfonds Ruhr von der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) im Auftrage des Landes Nordrhein-Westfalen und in Zusammenarbeit mit der Stadt Oberhausen angekauft worden.

Ausgangspunkt der stadtplanerischen Überlegungen in Oberhausen ist für absehbare Zeit ein fortgesetzter Bevölkerungsrückgang und ein reduziertes Wirtschaftswachstum. Entsprechend dem Umstrukturierungsprozeß der Oberhausener Wirtschaft ist auch ein Wandel im gewerblich/industriellen Flächenanspruch deutlich geworden.

Auf den Bereich des Bebauungsplans bezogen, bedeutet dies nach Stilllegung und Demontage der Eisenhütte I/II den Erhalt von Arbeitsplätzen durch die Ansiedlung von arbeitsplatzintensiveren, gewerblichen bzw. industriellen Betrieben.

Hauptplanungsziele des Bebauungsplans Nr. 188, Teilbereich A, sind somit

- die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von industriellen/gewerblichen Betrieben in Nachbarschaft der Bundesbahnlinie Oberhausen/Dortmund
- Sicherung und Erschließung zusammenhängender industrieller/gewerblicher Bereiche und Anbindung des Lkw-Verkehrs an die innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen sowie an das überörtliche Verkehrsstraßennetz
- Sicherung und Ausbau der vorhandenen Fußwegeverbindung der Straße "Am Damm" zwischen der Essener Straße und dem Brücktorviertel (Bereich Knappenhalde / Brücktorstraße).

Die geplanten Industrieflächen sollen störungsfrei unter Berücksichtigung der Gesichtspunkte des Umweltschutzes und der geplanten Stadtteilrevitalisierung des Stadtviertels Brücktorstraße / Knappenhalde eingegliedert werden.

## 6. Bestand

Das Gelände des Planungsbereichs ist durch zahlreiche künstliche Aufschüttungen und Abgrabungen sowie durch aufstehende Bauwerke geprägt. Zudem sind Fundamente bzw. Fundamentreste und nicht mehr genutzte Gebäude der ehemaligen Hochofenanlage vorhanden. Auch befinden sich noch Bauteile aus früheren industriellen Nutzungen unter der Erdoberfläche, deren genaue Lage und Ausbreitung nicht bekannt sind.

Soweit noch Fundamente bzw. Fundamentreste bestehen, sind sie im Bebauungsplanentwurf als Bestand besonders gekennzeichnet.

Die Verwaltungsgebäude südlich der Essener Straße und die noch genutzten Werkshallen liegen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen.

## 7. Bürgerbeteiligung

Für den Bebauungsplan Nr. 188, Teilbereich A - Eisenhütte Oberhausen I/II - hat zusammen mit dem Teilflächennutzungsplan (94. Änderung, Teilbereich A) die Bürgerbeteiligung stattgefunden.

Die öffentliche Darlegung der Planung erfolgte in der Zeit vom 15. September 1981 bis 29. September 1981 und am 30. September 1981 fand die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) statt.

Den während der Bürgerbeteiligung und auf der Bürgerversammlung vorgetragenen Anregungen soll teilweise gefolgt werden.

So wird die vorhandene Erschließungsstraße bzw. -rampe zum Zentrallager und der Eisenbahnwerkstatt der Firma Thyssen AG übernommen und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

Auch sind Festsetzungen getroffen worden, die eine störungsfreie Ansiedlung von Industrie- bzw. Gewerbebetrieben für die südlich des Plangebiets liegenden Wohnbereiche (Brücktor- und Knappenviertel) gewährleisten.

Nicht gefolgt werden soll dagegen der Anregung, im Plangebiet Gewerbegebiet auszuweisen.

Aufbauend auf den neuen Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen, der für den Bereich des Plangebiets Industrie-  
fläche darstellt und dem zur Zeit geltenden Planungsrecht,  
der Baugebietsplan setzt hier Industriegebiet - Stufe III -  
fest, soll an der Ausweisung von Industriegebiet festge-  
halten werden.

## B Verkehr.

### 1. Hauptverkehrsstraßen

Der Bereich des Bebauungsplans ist durch die Mülheimer Straße B 223 und Essener Straße B 231 an die innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen mit Zielrichtung zum überörtlichen Netz (Bundesautobahn A 42 und A 516) angebunden.

### 2. Erschließung

Die innere Erschließung des Industriegebietes erfolgt über eine durchgehende, zum Teil als Ringstraße ausgebildete Straße und im westlichen Plangebiet durch eine parallel zur Mülheimer Straße verlaufende Stichstraße.

Die Straße "Am Damm" wird unter Beibehaltung des Brückenbauwerks über die Gleisanlagen der Deutschen Bundesbahn als Fußwegeverbindung zwischen dem Brücktorviertel, der Essener Straße und darüber hinaus dem Bereich Kaisergarten/Stadion Niederrhein zum Teil in leicht abgeänderter Führung beibehalten bzw. ausgebaut. Dabei ist es vorgesehen, die Straße "Am Damm" im Anschluß an das Brückenbauwerk plan-  
gleich mit der geplanten Erschließungsstraße, z. B. durch eine Rampe, zu führen.

### 3. Kraftfahrzeugstellplätze, öffentliche Parkplätze

Die erforderlichen Kraftfahrzeugstellplätze können auf den Baugrundstücken selbst angelegt werden.

Im Bereich der Erschließungsstraße sind öffentliche Parkstreifen auch für Lkw s vorgesehen.

#### 4. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch zahlreiche Omnibuslinien der Stadtwerke Oberhausen AG an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen.

### C Bebauung

#### 1. Industriegebiet

Dringende Maßnahmen der Wirtschaftsförderung, die Schaffung von Arbeitsplätzen und die Verlagerung von störenden Gewerbe- bzw. Industriebetrieben aus Wohn- und Mischgebieten im Gesamtgebiet der Stadt Oberhausen machen die Vorhaltung geeigneter Ansiedlungsflächen erforderlich.

Der allgemeine Gewerbe- bzw. Industrieflächenbedarf umfaßt zur Zeit folgende Größenordnung:

vorliegende Bewerbungen für Verlagerungen und Neuansiedlung	80 Firmen mit ca. 28,8 ha Flächenbedarf
zuzüglich Erhebung 1978 (Betriebsverlagerungen)	123 Firmen mit ca. 84,5 ha Flächenbedarf
insgesamt	203 Firmen mit ca. 113,3 ha Flächenbedarf

Der Bebauungsplanentwurf setzt für den Bereich der stillgelegten Eisenhütte I/II überwiegend Industriegebiet fest. Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung ist mit GRZ 0,8/ BMZ 9,0 festgesetzt.

Um eine geordnete Industrieansiedlung unter Berücksichtigung des Schutzes der benachbarten Wohngebiete (Brücktor- und Knappenviertel) zu gewährleisten, sind Einschränkungen in der Art der baulichen Nutzung vorgesehen.

Das Plangebiet wird in drei Abstandsbereiche bzw. Nutzungszonen gegliedert. Dabei sollen Betriebe mit geringem Stögrad auf den Flächen angesiedelt werden, die der Wohnbebauung am nächsten liegen.

Durch Text wird festgesetzt:

In den gegliederten GI-Gebieten sollen bestimmte Betriebs- / Anlagearten ausgeschlossen werden.

Nicht zugelassen sind die Betriebs- / Anlagearten in

GI<sub>1</sub> der Abstandsklasse I - VI

GI<sub>2</sub> der Abstandsklasse I - V

GI<sub>3</sub> der Abstandsklasse I - IV

der dem Bebauungsplan beigefügten Abstandsliste 1982 und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Die Abstandsliste 1982 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Ausnahmsweise können in den vorgenannten gegliederten GI-Gebieten auch Betriebe der nächstniedrigeren Abstandsklasse - nach vorheriger Überprüfung des Emissionsverhaltens des anzusiedelnden Betriebes im Einzelfall - zugelassen werden.

## 2. Begrünungsmaßnahmen

Die Gewerbe- bzw. Industriegrundstücke sollen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin abgegrenzt werden. Dementsprechend setzt der Bebauungsplan durch Text fest

"Der Bereich zwischen überbaubarer Fläche und öffentlicher Verkehrsfläche ist im Sinne des beigefügten Pflanzschemas zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten."

### 3. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 103 BauONW

Als gestalterische Festsetzung ist festgelegt, daß Einfriedigungen im Bereich zwischen überbaubarer Fläche und öffentlicher Verkehrsfläche nicht zulässig sind.

Diese Festsetzung soll verhindern, daß die Abschirmfunktion der im Abschnitt 2 beschriebenen Begrünnungsmaßnahmen wesentlich eingeschränkt wird.

#### D Fläche für Bahnanlagen

Die das Plangebiet durchquerende Werksbahntrasse und der Bereich der Rangier- bzw. Bereitstellungsgleise entlang der Bundesbahnstrecke Oberhausen/Dortmund werden im Bebauungsplan als Fläche für Bahnanlagen ausgewiesen.

#### E Umweltschutz

##### 1. Vorhandene Belastung durch Lärmimmissionen

Die RWTÜV-Untersuchung über Gewerbelärm von 1980 weist das Plangebiet als stark von Lärm belastetes Gebiet aus. Aus Untersuchungen des früheren Amtes für Stadtсанierung und Umweltschutz geht hervor, daß aus den Bereichen Schiene und Straße ebenfalls erhebliche Lärmimmissionen auf das Gebiet einwirken. Die Untersuchungen haben ergeben, daß im Nachtlärmbereich Pegelwerte von 50 - 60 dB(A) vom gewerblichen Sektor sowie 50 - 70 dB(A) durch das Schienen- und Straßenverkehrsaufkommen erreicht bzw. überschritten werden.

Der Lärmausbreitungsbereich erstreckt sich über das Gebiet der Feuerwehr hinaus bis zu den Wohnbereichen entlang der Brücktor- bzw. Winkelriedstraße.

##### 2. Vorhandene Belastung durch Luftimmissionen

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 188, Teilbereich A, ist zum Teil eines der stark belasteten Gebiete Oberhausens.

Die in der Vergangenheit aufgetretenen Grenzwertüberschreitungen für den Faktor Staub sind nach den Messungen der Landesanstalt für Immissionsschutz des Landes Nordrhein-Westfalen von 1981 nicht mehr gegeben.

Für die restlichen, von der Landesanstalt für Immissionsschutz des Landes NW erhobenen Faktoren wie SO<sub>2</sub>, organische Gase und Dämpfe, Fluor sowie NO<sub>2</sub> gilt:

- SO<sub>2</sub>:            Daten liegen unterhalb der Grenzwerte
- organische Gase  
  und Dämpfe:            Daten liegen weit unterhalb der  
                          Grenzwerte
- Fluor:            siehe organische Gase und Dämpfe
- NO:              Daten liegen weit unterhalb der  
                          Grenzwerte
- NO<sub>2</sub>:            Daten liegen unterhalb der Grenzwerte

### 3. Planerische Maßnahmen

Um eine für die südlich des Plangebiets liegenden Wohnbereiche (Brücktor- und Knappenviertel) störungsfreie Ansiedlung von Industrie- bzw. Gewerbebetrieben zu gewährleisten, wird das Plangebiet in drei Abstandsbereiche bzw. Nutzungszonen gegliedert. Dabei sollen Betriebe mit geringem Störgrad auf den Flächen angesiedelt werden, die der Wohnbebauung am nächsten liegen (siehe auch Abschnitt C).

#### F Versorgungsanlagen, Leitungen

Die für die Versorgung mit elektrischer Energie erforderlichen Transformatorenstationen sind auf den Baugrundstücken nach Abstimmung mit der Energieversorgung Oberhausen AG bereitzustellen.

Im Plangebiet befinden sich Leitungen der

- Ruhrgas AG (Gasfernleitung Nr. 1/51)
- Energieversorgung Oberhausen AG  
(Mittelspannungskabel mit dazugehörigem Fernmeldekabel)

Diese Leitungen wurden nach Angaben der vorgenannten Unternehmen in den Bebauungsplan übernommen und liegen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die vorhandenen Wasserleitungen der Thyssen AG bzw. des RWE wurden nach der öffentlichen Auslage eingetragen, zum Teil für einige Leitungsabschnitte mit dem Zusatz "Wasserleitung wird bis zum 31.12.1983 abgerissen".

#### G Entwässerung, Höhenlage der Straßen und Straßenkanäle

Für die Entwässerung des Bebauungsplangebietes wird zur Zeit ein Entwässerungsentwurf aufgestellt. Dieser Entwurf muß gemäß § 58 LWG von der oberen Wasserbehörde genehmigt werden.

Die neuen Straßen- bzw. Kanalhöhen sind den Höhenplänen der geplanten Erschließungsstraße zu entnehmen.

Die geplante Stichstraße an der Mülheimer Straße wird zur Straße "A" hin entwässert. Die Kanaltrasse ist durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Oberhausen (Stadtentwässerung) gesichert.

#### H Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen werden im Planbereich nicht erforderlich. Die zur Verfügung stehenden Ansiedlungsflächen sind im Besitz der LEG (siehe Abschnitt A 5).

I Flächenaufteilung und Planungsstatistik

<u>Größe des Plangebietes</u>	ca. 47,4 ha	=	100 %
Industriegebiet 1	" 6,1 "	=	12,9 %
Industriegebiet 2	" 24,6 "	=	51,9 %
Industriegebiet 3	" 8,9 "	=	18,8 %
Öffentliche Verkehrsfläche	" 3,6 "	=	7,6 %
Fläche für Bahnanlagen	" 4,2 "	=	8,8 %

K Kosten- und Finanzierungsübersicht

Der Stadt Oberhausen entstehen bei der Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich folgende Kosten:

Grunderwerb der öffentlichen Flächen	ca. DM	340 000,--
Straßenbau	" "	3 000 000,--
Kanalbau	" "	4 000 000,--
		<hr/>
	ca. DM	7 340 000,--
		=====

Diese Kosten sind in den Finanzplan und das Investitionsprogramm der Stadt Oberhausen aufgenommen.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- a) der Planzeichnung (2 Blatt)
- b) dem Höhenplan (2 Blatt)

  
Beigeordneter



Oberhausen, 31. August 1983

  
Städt. Vermessungsdirektor

Diese dem Bebauungsplan Nr. 188 A - Eisenhütte Oberhausen I/II - gemäß § 9 (8) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256) beigefügte Begründung vom 31. August 1983 ist vom Rat der Stadt am 7. November 1983 beschlossen worden.

Oberhausen, 7. November 1983



Oberbürgermeister

Gehört zur Verfügung vom 15.3.1984  
AZ. 35.2-12.09 (Oberhausen 188 A)  
Der Regierungspräsident  
Düsseldorf