

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 194 B

- Erzbergerstraße / Jägerstraße -

1. AUSFERTIGUNG

I n h a l t :

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes
2. Planung
 - 2.1 Landes- und Regionalplanung
 - 2.2 Stadtentwicklungsplanung
3. Flächennutzungsplan
4. Bestand
5. Bürgerversammlung

B Verkehr

1. Hauptverkehrsstraßennetz
2. Erschließung
3. Ruhender Verkehr
4. Öffentlicher Personennahverkehr

C Bebauungsplankonzept

1. Planungsgrundsätze für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes
2. Allgemeines Wohngebiet
3. Öffentliche Grünfläche
4. Wald und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
5. Fläche für Versorgungsanlagen
6. Kennzeichnungen, Anpassungsbereich

D Entwässerung

E Flächenaufteilung und Planungsstatistik

F Kosten

G Umweltverträglichkeit

1. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege
 - 1.1 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Baugrundstücke
 - 1.2 Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken
 - 1.3 Zuordnung zu den Eingriffsgrundstücken
2. Altlasten
 - 2.1 Untersuchungsergebnisse
 - 2.2 Konsequenzen für den Bebauungsplan
3. Wasserwirtschaftliche Belange
4. Belange des Immissionsschutzes
 - 4.1 Lärmbelastung
 - 4.2 Luftbelastung

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 29, und wird wie folgt umgrenzt:

Westliche Seite der Erzbergerstraße, ca. 6 m Parallele der südlichen Grenze des Grundstückes Erzbergerstraße Nr. 81 und des Flurstückes Nr. 428, südöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 80, südwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 80 und deren Verlängerung bis zum südwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes Nr. 374, südwestliche und nordwestliche Grenzen des Flurstückes Nr. 374, südliche Seite der Jägerstraße.

2. Planung

2.1 Landes- und Regionalplanung

†

Aus den Zielen der Landesentwicklung, niedergelegt im Landesentwicklungsprogramm und in den Landesentwicklungsplänen, wird eine grundsätzliche Übereinstimmung mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 194 B hergeleitet.

Im Landesentwicklungsprogramm in der Fassung vom 05. Oktober 1989 werden unter § 20 (2) - Siedlungsraum und Freiraum - und § 24 (5) - Städtebau und Wohnungswesen - Forderungen zur bedarfsgerechten und umweltverträglichen Siedlungsstruktur gestellt.

Dies entspricht einem Hauptplanungsziel des Bebauungsplanes Nr. 194 B, wonach neue Wohnbauflächen unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte geschaffen werden sollen.

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 08. Juli 1986 stellt das Plangebiet als "Agrarbereich und Erholungsbereich" dar.

Die in diesem Bereich bisher dargestellte gewerbliche Baufläche des Flächennutzungsplanes ist wegen Unterschreitung der Darstellungsrelevanz nicht im GEP wiedergegeben (siehe hierzu auch die Ausführungen im GEP, Abschnitt B II. Siedlung, 1. Allgemeine Ziele, Ziel 3 - Wohnplätze / Gemeindeteile mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnern -). Mit einer Wohngebietswidmung dieser Baufläche wird die Darstellungssituation des GEP nicht verändert.

Damit wird von einer Übereinstimmung mit der Regional- und vorbereitender / verbindlicher Bauleitplanung ausgegangen.

2.2 Stadtentwicklungsplanung

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

Entsprechend ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wesentlicher Schwerpunkt der Stadtentwicklungsplanung.

3. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan für die Stadt Oberhausen enthält im Planbereich die Darstellungen

- Gewerbegebiet;
- Grünfläche;
- Wasserfläche;

und in geringem Umfang

- überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße;
- Wald.

Die städtebauliche Konzeption hat sich zwischenzeitlich in diesem Bereich geändert. Dementsprechend ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. †

Im neuen Teilflächennutzungsplan sind folgende Darstellungen vorgesehen:

- Wohnbaufläche;
- Wald;
- Wasserfläche.
- Grünfläche;
- Fläche für Versorgungsanlagen.

4. Bestand

An der Erzbergerstraße befinden sich zur Zeit ein Schrottverwertungsbetrieb, eine Tennishalle und Wohnbebauung.

Der Eigentümer des Schrottverwertungsbetriebes beabsichtigt nach derzeitigem Sachstand die Verlegung seines Betriebes an die Waldteichstraße.

Die vorhandenen Freiflächen enthalten eine Vielzahl unterschiedlicher Biotypen und stellen im Zusammenhang mit dem Teich ein wichtiges Verknüpfungselement der Feuchtlebensräume im Norden Oberhausens dar.

5. Bürgerbeteiligung

Vom 22.06.1992 bis 06.07.1992 wurde gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) der Bebauungsplan Nr. 194 B der Öffentlichkeit vorgestellt, wobei am 07.07.1992 eine Bürgerversammlung stattfand.

Ein Hauptanliegen verschiedener Bürger und Bürgerinnen war die geplante Bebauung. Dabei wurde die geplante Bebauung an der Erzbergerstraße als trist bezeichnet und der Abstand zum Teich als zu gering erachtet. Es wurde befürchtet, daß die Lärmemissionen der Autobahn durch die geplante Bebauung reflektiert und somit an der Jägerstraße der Geräuschpegel steigen würde.

Ein anderer Themenpunkt war die geplante öffentliche Grünfläche am Teich. Hier stellen sich Fragen nach der Zugänglichkeit für die Allgemeinheit und der Wegführung. Es wurden die Vermutung geäußert, daß die Nettelbeckstraße von der Kolberger Straße bis hin zur Erzbergerstraße durchgängig befahrbar werden soll.

Die Altlastenproblematik war eine weitere Frage, die es zu klären galt. Weiterhin wurde nach einer Verkehrsberuhigung der Jägerstraße und Erzbergerstraße gefragt.

Dazu wurden von der Verwaltung folgende Stellungnahmen abgegeben:

Die geplante Reihenhausbebauung mit Hausgaragen soll mit dazu dienen, die westlich gelegenen Gärten gegen die Lärmemission der Erzbergerstraße abzuschirmen.

Andere Möglichkeiten wären ein Lärmschutzwall oder Begrünungsmaßnahmen. Diese Art der Abschirmung würde jedoch eine erhebliche Zahl von Wohneinheiten beanspruchen. Da in Oberhausen ein großer Wohnungsbedarf vorhanden ist, kann man auf eine Bebauung der Erzbergerstraße nicht verzichten.

Der Abstand des Seeufers zu den geplanten Grundstücksgrenzen beträgt ca. 20 m, d. h. der Abstand zu der Wohnbebauung wird ca. 30 m betragen. Dadurch wird der Schutz der Vegetation und der Lebensformen in diesem Bereich gewährleistet. Um eine wirtschaftliche Erschließung des Geländes wegen o. g. Gründe zu ermöglichen, muß eine Wohnbebauung beiderseits der Erschließungsstraße erfolgen. Durch die Stellung der geplanten Baukörper und durch Intensivierung der Vegetation ist eine erhöhte Lärmbelastung der Wohnbebauung an der Jägerstraße nicht zu erwarten.

Der die Wasserfläche gürtelartig umgebende landschaftliche Bereich wird, einschließlich der Wasserfläche, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt. Auf die Festsetzung als "öffentliche Grünfläche" wird verzichtet, um die Vorrangfunktion der Fläche für den Biotopschutz zu verdeutlichen. Außerdem wird für den oben bezeichneten Bereich "Wald" festgesetzt.

Ein vom Kraftfahrzeugverkehr unabhängiger Fußweg führt von der westlichen Plangebietsgrenze über die Nettelbeckstraße zur Kolberger Straße hin. Ein weiterer Fußweg führt südlich der Tennishalle auf die Erzbergerstraße.

Bezüglich der Altlastenproblematik wird auf das Kapitel Umweltverträglichkeit verwiesen. Verkehrsberuhigende Maßnahmen können für die Jägerstraße und Erzbergerstraße nicht festgesetzt werden, da diese außerhalb des Planbereiches liegen.

B Verkehr

1. Hauptverkehrsstraßennetz

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 194 B wird über die Erzbergerstraße, klassifiziert als Kreisstraße Nr. 5, und die Jägerstraße, klassifiziert als Kreisstraße Nr. 13, an das innerstädtische Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen.

Beide Straßen sind Bestandteil des im Flächennutzungsplan dargestellten Hauptverkehrsstraßennetzes.

2. Erschließung

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt von der Erzbergerstraße aus über eine Stichstraße, die sich aufgabelt und auf zwei "Wohnplätze" führt. Durch niveaugleichen Ausbau der Verkehrsflächen soll eine Verkehrsberuhigung erreicht werden.

Ferner ist die Anpflanzung von Straßenbäumen und Sträuchern geplant, wodurch eine Belebung des Straßenbildes bewirkt werden soll.

3. Ruhender Verkehr

Im Zuge der neuen Erschließungsstraße sind Parkstände in Parallel- und Senkrechtaufstellung vorgesehen.

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, auf den dafür besonders festgesetzten Flächen und in den seitlichen Abstandflächen zulässig.

Hierdurch soll sichergestellt werden, daß Garagen und Stellplätze durch ihre Standorte nicht unnötig zur Belastung von Freiflächen beitragen. Der Bebauungsplan enthält die entsprechende textliche Festsetzung.

Für die Neubebauung entlang der Erzbergerstraße sind in den Wohngebäuden integrierte Garagen (Hausgaragen), für die Zeilenbebauung an der Wasserfläche sind überdachte Gemeinschaftsstellplatzanlagen auf den "Wohnplätzen", für die restliche Neubebauung sind Garagen in den seitlichen Grenzabständen vorgesehen.

4. Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr wird von den Stadtwerken Oberhausen AG wahrgenommen.

Derzeit ist das Plangebiet durch folgende Omnibuslinien an das Verkehrsnetz des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr angeschlossen:

- Linie 967 (Haltestellen Nordfriedhof und Alsbachtal)
- Linie 974 (Haltestellen Nordfriedhof und Alsbachtal)
- Linie 984 (Haltestelle Nordfriedhof)

C Bebauungsplankonzept

1. Planungsgrundsätze für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes

Um den dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung tragen zu können, sollen durch den Bebauungsplan Nr. 194 B die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine entsprechende Nutzung geschaffen werden.

Ferner ist beabsichtigt, Teilbereiche der zusammenhängenden Freifläche im Bereich des Alsbaches zu sichern.

Aufgrund einer veränderten Bedarfslage ist von einer ursprünglich vorgesehenen gewerblichen Nutzung, wie sie im Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen dargestellt wird, zugunsten einer verkleinerten Wohnbaufläche abgesehen worden.

2. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die zweigeschossigen Wohngebäude an der Erzbergerstraße sowie die rückwärtig gelegene Tennishalle sollen mit den zugehörigen Hof- und Gartenflächen durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit offener Bauweise in ihrem Bestand gesichert werden.

Die Tennishalle wurde 1979 aufgrund des seinerzeit gültigen Planungsrechtes (Mischgebiet im Baugebietsplan der Stadt Oberhausen vom 15.10.1968) genehmigt. Beeinträchtigungen der vorhandenen bzw. geplanten Wohnbebauung werden nicht gesehen, da sich die Größe dieser Anlage in die Umgebung einfügt und somit als gebietsverträglich angesehen werden kann.

Nördlich der vorhandenen Bebauung ist entlang der Erzbergerstraße eine 2geschossige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise vorgesehen. Die geplante Reihenhausbebauung mit Hausgaragen soll mit dazu dienen, die westlich gelegenen Gärten gegen die Lärmemissionen der Erzbergerstraße abzuschirmen (siehe hierzu auch die Ausführungen zu Abschnitt G 4.1).

Zur Erschließung der in diesem Bereich geplanten Gärten wurde hier ein Gehrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

Östlich bzw. südöstlich des vorhandenen Teiches ist ebenfalls eine 2geschossige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise vorgesehen. Für den ruhenden Verkehr sind drei Gemeinschaftsstellplatzanlagen nachgewiesen.

Im übrigen wird eine 2geschossige Wohnbebauung in offener Bauweise festgesetzt, die insbesondere zur Realisierung von Einzel- bzw. Doppelhäusern vorgesehen ist. Während die GRZ (Grundflächenzahl) mit 0,4 festgesetzt wird, ist eine GFZ (Geschoßflächenzahl) von 0,8 zugelassen.

3. **Öffentliche Grünfläche**

Der Bebauungsplan setzt eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" fest. Die Fläche ist als Sandspielplatz für Kleinkinder vorgesehen.

Um Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Wohngebiete zu vermeiden, sind entsprechende Begrünungsmaßnahmen festgesetzt.

Eine weitere öffentliche Grünfläche ist südlich der Tennishalle festgesetzt. Sie dient der Abschirmung der Wohnbebauung zum Landschaftsraum. Außerdem wird über diese Fläche die Entwässerung des Wohngebietes gewährleistet.

Ein vom Kraftfahrzeugverkehr unabhängiger Fußweg führt von der westlichen Plangebietsgrenze über die Nettelbeckstraße zur Kolbergerstraße hin (außerhalb des Plangebietes). Ein weiterer Fußweg führt südlich der Tennishalle auf die Erzbergerstraße.

4. **Wald, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Der die Wasserfläche gürtelartig umgebene landwirtschaftliche Bereich wird - einschließlich der Wasserfläche - als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB und als Wald gemäß § 9 Abs.1 Nr. 18 b festgesetzt (siehe auch Ausführung zu G 1.1)

5. **Fläche für Versorgungsanlagen**

Nördlich der vorhandenen Tennishalle wird eine neue Trafostation errichtet werden. Der Standort wird als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

6. Kennzeichnungen, Anpassungsbereich

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, unter dem der Bergbau umgeht, und im Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz. Eine entsprechende Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5. Nr. 2 BauGB wurde im Bebauungsplan vermerkt.

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

Weitere Kennzeichnungen sind im Abschnitt G Umweltverträglichkeit unter Punkt 2.2 Konsequenzen für den Bebauungsplan enthalten.

D Entwässerung

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsgebiet des gemäß § 58 LWG genehmigten Sanierungsentwurfes Alsbach / Königshardt. Über die Vorfluter Hauptkanal Sterkrade, Handbach sowie den Hauptvorfluter Emscher sind die Abwässer der Emscherflußkläranlage zuzuführen und dort mechanisch und biologisch zu reinigen. †

Jägerstraße und Erzbergerstraße sind kanalisiert. Entwässerungstechnisch kann das Bebauungsplangebiet über den vorhandenen Kanal DN 1200 in der Erzbergerstraße erschlossen werden.

Bedingt durch die Geländekonfiguration muß von der südlichen Bebauungsplangrenze bis zum vorhandenen Kanal in der Erzbergerstraße ein Anschlußkanal südlich der vorhandenen Tennishalle verlegt werden. Dieser Anschlußkanal ist als Freispiegelkanal zu verlegen, um Rückstauererscheinungen im geplanten Kanalnetz des Bebauungsplangebietes zu vermeiden. Im anderen Falle wären unvertretbar große Investitionen für den Bau von Pumpenanlagen erforderlich.

Im Rahmen der entwässerungstechnischen Erschließung wird versucht werden, das anfallende Regenwasser der befestigten Flächen durch geeignete Rückhaltemaßnahmen (Kanalstauräume o. ä.) zeitlich verzögert dem städtischen Kanalnetz zuzuleiten. Weiter soll die Möglichkeit der Versickerung in den Untergrund (Flächen-, Mulden-, Rigolen- und Schachtver-

sickerung o. ä.) und die Zuführung des Regenwassers durch geeignete Entwässerungseinrichtungen (Mulden, Gräben o. ä.) in Fließgewässer geprüft werden.

E Flächenaufteilung und Planungsstatistik

Fläche des Plangebietes	ca. 6,702 ha. =	100 %
<hr/>		
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 2,90 ha. =	43,29 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,59 ha. =	8,86 %
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 0,002 ha. =	0,03 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,11 ha. =	1,55 %
Wald	ca. 3,10 ha. =	46,27 %
<hr/>		
	ca. 6,702 ha. =	100 %

F Kosten

Aufgrund eines Erschließungsvertrages gemäß § 6 Investitions- und Erleichterungsgesetz entstehen der Stadt Oberhausen bei der Durchführung des Bebauungsplanes keine Kosten.

G Umweltverträglichkeit

1. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Mit den Ausweisungen im Bebauungsplan sind unvermeidbare erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild

verbunden. Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege kompensiert.

Zur Bestandserfassung und -bewertung sowie zur Beurteilung der durch die Planung hervorgerufenen Konflikte ist ein "Landschaftspflegerischer Fachbeitrag" erstellt worden. Diesem ist zu entnehmen, daß der Planungsbereich aufgrund seiner Strukturvielfalt und seiner Lage im Raum einen insgesamt wertvollen Lebensraum darstellt.

Durch die geplante Neubebauung werden ca. 2,6 ha reich strukturierte Biotopflächen mit vielen unterschiedlichen Lebensräumen für Flora und Fauna in Anspruch genommen. Insbesondere sind der großflächige Verlust eines Trocken- und Magerstandortes mit feuchten Mulden und der Verlust eines kleineren Waldbestandes zu nennen.

Im Rahmen der Kompensationsflächenberechnung im "Landschaftspflegerischen Fachbeitrag", der noch auf Grundlage des Landschaftsgesetzes vor der Novellierung Ende 1993 erstellt wurde, ist rein rechnerisch ein Kompensationsflächenbedarf von ca 2,1 ha ermittelt worden.

†

Die mit der Novellierung des LG verbundene Einführung des Tatbestandes "Natur auf Zeit" (§ 5a Abs.3 LG) verlangt eine Berücksichtigung von in der Vergangenheit baulich genutzten Flächen im Rahmen der Eingriffsregelung (§ 5 LG). Dies bedeutet, daß die Beseitigung von Zustandsveränderungen, die sich zwischen Aufgabe der alten Nutzung und Wiederaufnahme einer neuen Nutzung auf solchen Flächen eingestellt haben, nicht als Eingriffstatbestand gewertet werden darf.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 194 B trifft dies auf die ehemals zur Schrottlagerung und -verwertung genutzten Flächen zu sowie auf die seit längerem geräumten Flächen der ehemaligen Ziegelei / Tongrube Nettelbeck.

Vor diesem Hintergrund reduziert sich das notwendige Ausmaß von Kompensationsmaßnahmen um ca. 1 ha, so daß die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe vollständig durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden können.

Im Bebauungsplan sind die Planbereiche, in denen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt wurden, mit den Buchstaben (A) - (E) gekennzeichnet.

1.1 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Baugrundstücke

- (A) Festsetzung einer ca. 3,1 ha großen Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB).

Die Freifläche an Jägerstraße und Erzbergerstraße mit Übergang zu wertvollen vernässten Grünlandbereichen des Alsbachtals soll als Teilfläche des zusammenhängenden Freiflächenpotentials entlang des Alsbaches gesichert werden.

Der gesamte Bereich inklusive des Lärmschutzwalles und des Gewässers ist gem. § 9 Abs.1 Nr. 18b BauGB als Wald festgesetzt.

Damit wird ein funktioneller Ausgleich für die Beseitigung von ca. 1000 m² Wald im Geltungsbereich erreicht. Des Weiteren werden neben dem Schutz bestehender Biotopflächen die naturnahe Entwicklung des Teiches und der umgebenden Pufferflächen sowie die landschaftsgerechte Einbindung des Lärmschutzwalles gewährleistet. Der Rückbau der baulichen Anlagen am Teichufer und die Aufgabe der fischereilichen Nutzung werden als wesentlicher Bestandteil der Maßnahmen angestrebt. Darüber hinaus wird im Pufferbereich die sukzessive Entwicklung von Wald ermöglicht.

Zum besonderen Schutz der Ufer- und Pufferzonen des Teiches soll der direkte Zugang von den angrenzenden Gartenbereichen zu diesen Flächen in der Entwicklungsphase der in den Gärten festgesetzten Heckenpflanzungen (s. D) zusätzlich durch eine 1,9 m hohe Einfriedung verwehrt werden. Eine entsprechende Regelung wird in einem städtebaulichen Vertrag getroffen.

- (B) Anlage einer mehrreihigen 5 m tiefen Heckenpflanzung am südlichen Rand des Lärmschutzwalles (Pflanzschema im "Landschaftspflegerischen Fachbeitrag").

Dieser Bereich, der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB), soll den nördlich angrenzenden Landschaftsraum gegenüber der Wohnbebauung abgrenzen. Er ist als durchgängige dichte Dornenhecke aus heimischen Gehölzen zu erstellen.

- ③ Die öffentliche Grünfläche - Spielplatz - wird von einer durchgängigen Gehölzpflanzung aus heimischen Arten umschlossen. Diese ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a festgesetzt.

1.2 Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken

- ④ Den westlichen bzw. südwestlichen Siedlungsrand bildet eine 5reihige Abpflanzung von 5 m Tiefe, die die vorrangig im Sinne des Arten- und Biotopschutzes zu entwickelnden angrenzenden Freiflächen vor Störeinflüssen aus dem Siedlungsbereich schützen soll. Die durchgängige dichte Dornenhecke ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt und entsprechend dem Pflanzschema im "Landschaftspflegerischen Fachbeitrag" auszuführen.
- ⑤ Nördlich der Tennishalle ist in einer Tiefe von 4 m die Anpflanzung einer 3reihigen Hecke aus heimischen Gehölzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt (Pflanzschema im "Landschaftspflegerischen Fachbeitrag").

Als textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist im Bebauungsplan die extensive Begrünung sämtlicher Dachflächen von Garagen aufgenommen.

Im gesamten Straßenraum ist insbesondere im Bereich von Stellplatzflächen die Anpflanzung von mittelkronigen Bäumen heimischer Arten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a festgesetzt.

1.3 Zuordnung zu den Eingriffsgrundstücken

Die unter 1.1 genannten Maßnahmen sind den neu ausgewiesenen Baugrundstücken zugeordnet (gem. § 8a Abs.1 Satz 4 BNatSchG). Die Durchführung der Maßnahmen übernimmt die Stadt Oberhausen in Ersatzvornahme für die Vorhabenträger (gem. § 8a Abs.3 Satz 2 BNatSchG). Die Kosten werden anteilig auf die zugeordneten Grundstücke umgelegt.

Die Maßnahmen auf den einzelnen Baugrundstücken (s. 1.2) sind von den jeweiligen Grundeigentümern bzw. Vorhabenträgern durchzuführen.

2. Altlasten

Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich die Ablagerung "Tongrube Nettelbeck", der dazugehörige Ziegeleilandort, die Flächen der ehemaligen Autoverwertung sowie verschiedene kleinere Ablagerungsflächen. In den Jahren 1985 - 1988 und 1992 wurden im Planungsbereich flächendeckende Untersuchungen auf Altlasten in Form von Sondierbohrungen, Boden- und Wasseranalysen sowie Messungen der Bodenluft durchgeführt.

2.1 Untersuchungsergebnisse

- Anschüttungen

Große Teile des Bebauungsplangebietes und der geplanten Überbauung liegen auf Anschüttungen aus Flugaschen, Bauschutt, Ziegelbruch, Schlacken und Bergematerial in unterschiedlichen Mächtigkeiten.

- Gase in der Bodenluft

Im Bereich der ehemaligen Autoverwertung beinhalten diese Anschüttungen offensichtlich verrottungsfähige Substanzen, die zur Methanbildung in der

Bodenluft führten. Methan ist im Gemenge mit Luft ab einer Konzentration von ca. 5 vol% explosiv. Üblicherweise werden 0,5 - 1 vol% als Alarmschwelle angesetzt. Im Bereich der geplanten Wohnbebauung wurden Methankonzentrationen von bis zu 3,0 vol% festgestellt.

- Bodenbelastungen

Im gesamten geplanten Wohngebiet sind Bodenverunreinigungen vorhanden oder vorauszusetzen. Die Bodenqualität entspricht nicht den Anforderungen für Wohngebiete, Gärten oder Spielplätze. Auch im nördlichen, im Bebauungsplan als Wald (bzw. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) festgesetzten Bereich sind Verunreinigungen vorauszusetzen.

- Oberflächenwässer

Alle untersuchten Oberflächenwässer, inklusive der oberflächennahen Grund- bzw. Stauwässer entsprechen nicht den Anforderungen, die an Trinkwasser gestellt werden.

2.2 Konsequenzen für den Bebauungsplan

- Kennzeichnungen

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse ist ein Teilbereich gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

Im zentralen Bereich des Geltungsbereiches sind Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, gekennzeichnet (gem. § 9 Abs.5 Nr.1 BauGB).

- Hinweise

Für den gesamten gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Bereich sind hinsichtlich anfallender Erdaushubmassen die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Die untersuchten Oberflächenwässer inkl. der flächennahen Grundbw. Stauwässer entsprechen nicht den Anforderungen, die an Trinkwasser gestellt werden.

- Waldbereich

Aufgrund der vorauszusetzenden Verunreinigungen werden durch die Planung die Voraussetzungen geschaffen, die als Wald festgesetzte Fläche weitgehend unzugänglich zu machen, um so mögliche Gefährdungen durch einen Direktkontakt Boden - Mensch auszuschließen. Im Einklang mit den unter Pkt. I 1. gemachten Ausführungen zu Naturschutz und Landschaftspflege wird daher die gesamte Wohnbebauung zur Freifläche hin durch die Festsetzung eines fünfzehnjährigen dornigen Gehölzstreifens entsprechend dem Pflanzschema im "Landschaftspflegerischen Fachbeitrag" abgegrenzt. Insbesondere in den ersten Jahren wird darüber hinaus die Abgrenzung durch einen Zaun erforderlich werden.

- Wohnbebauung

Methan ist in der Bodenluft beweglich und kann durch entsprechende Migrationen in Gebäude eindringen und so zu Explosionen führen. Aus diesem Grunde sollten geeignete Maßnahmen zur Abwehr dieser Gefahr an allen Gebäuden vorgenommen werden, die Bereiche mit mehr als 0,5 vol% Methan überdecken oder tangieren. Da die Methangehalte unter 5 vol% liegen, sind passive Maßnahmen ausreichend. Um die gefahrlose Überbauung zu ermöglichen, werden für die Bereiche, in denen die Methangehalte über 0,5 vol% liegen, folgende Maßnahmen durch Baulasten sichergestellt (die Flächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet gem. § 9 Abs.5 Nr.1):

- effektive Zwangsentlüftung aller Kellerräume;
- möglichst gasdichte Gestaltung der Gebäudesohlen und der unterirdischen Außenwände einschließlich aller Anschlußstellen für Ver- und Entsorgungsleitungen;
- falls zur Trockenhaltung der Keller Drainagen installiert werden sollen, ist darauf zu achten, daß sie keine bevorzugten Mi-

grationswege für Gase in die Hausanschlüsse bzw. Kanalisation darstellen; dies könnte über siphonartige Konstruktionen erreicht werden.;

Diese Ausführungen gelten jedoch nicht für die bereits bestehende Tennis-halle im Süden, da sie nicht unterkellert ist und eine gasdichte Betonplatte als Boden aufweist.

Da im gesamten geplanten Wohngebiet - mit Ausnahme des äußersten Südwestens - Bodenverunreinigungen vorhanden oder vorauszusetzen sind, sind zur Sicherung der Nutzung Wohnen darüber hinaus folgende Maßnahmen notwendig, die ebenfalls als Baulasten gesichert werden (die Flächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet gem. § 9 Abs.5 Nr.3):

- Abdeckung der gärtnerisch genutzten Flächen mit mindestens 0,6 m unbelastetem kulturfähigem Boden.
- Im Bereich der öffentlichen Grünfläche - Spielplatz - ist die Sohle des Sandspielbereiches zur Kontaktunterbrechung zu befestigen und das nicht versiegelte Umfeld mit einem 35 cm mächtigen, unbelasteten (vgl. Erlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales "Metalle auf Kinderspielplätzen" vom August 1990) Bodenaufbau zu versehen. Gleiches gilt für evtl. auf privaten Grundstücksflächen vorgesehene weitere Kinderspielbereiche.
- Alternativ zu einer Abdeckung können die Ablagerungen bis auf den gewachsenen Boden abgetragen werden; weitergehende Maßnahmen sind in diesem Fall nicht mehr erforderlich.

Da die Belastungen insgesamt relativ gering sind, ist für einen großen Teil des anfallenden Bodenaushubs (Baugruben bzw. Auskoffnung der Gartenbereiche als Sicherungsmaßnahme) eine Wiederverwertung z. B. im Straßen-, Parkplatzbau oder in Lärmschutzwällen denkbar. Die anfallenden Bodenmassen könnten ggf. für die Errichtung des Lärmschutzwalles verwendet werden. Dieses setzt jedoch eine entsprechende Prüfung im Rahmen der notwendigen Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde voraus.

3. Wasserwirtschaftliche Belange

Da alle untersuchten Oberflächenwässer inklusive der oberflächennahen Grund- bzw. Stauwässer nicht den Anforderungen, die an Trinkwasser gestellt werden, entsprechen (siehe unter Pkt. 2), wird im Bebauungsplan durch einen Hinweis von einer entsprechenden Nutzung dieser Wässer abgeraten.

Aufgrund des gemessenen CSB (chemischer Sauerstoffbedarf) und des Ammoniumgehaltes im Teichwasser können - im Vergleich zur EG-Richtlinie vom 18.07.1978 über die Qualität von Süßwasser, das schutz- oder verbesserungsbedürftig ist, um das Leben von Fischen zu erhalten - die Lebensbedingungen für Fische nicht garantiert werden.

Darüber hinaus ist von einer Nutzung als Badegewässer abzusehen. Gleiches gilt für eine fischereiliche Nutzung. †

4. Belange des Immissionsschutzes

4.1 Lärmbelastung

Für das Bebauungsplangebiet ist im Auftrag der Stadt Oberhausen eine schalltechnische Untersuchung über die Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr durch die ECOPLAN Akustik GmbH durchgeführt worden. Die Ergebnisse werden der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um ein lärmvorbelastetes Gebiet. Die Lärmsituation innerhalb des Plangebietes wird maßgeblich bestimmt durch den Straßenverkehrslärm auf den in der Umgebung liegenden bzw. direkt angrenzenden Straßen - BAB 2, BAB 516, Erzbergerstraße und Jägerstraße. Ohne zusätzliche Maßnahmen würden die im Beiblatt zur DIN 18005 - "Schallschutz im Städtebau" genannten Orientierungswerte im Bereich der geplanten Wohnbebauung zum Teil deutlich überschritten. Besonders betroffen ist der nördliche Teilbereich des Bebauungsplans aufgrund seiner Nähe zur BAB 2 als maßgeblichem Lärmemittenten.

Als Konsequenz aus dem Gutachten werden Festsetzungen von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen getroffen. Vorrangiges Ziel ist die Schaffung eines lärmberuhigten "Innenbereiches".

Dazu ist zum einen am nördlichen Rand der geplanten Wohnbebauung über die gesamte mögliche Breite die Anlage eines Lärmschutzwalles gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt worden. Aus landschaftsästhetischen Gesichtspunkten wird der Wall großflächig ausgeformt, um eine optimale Einbindung in den bestehenden Freiraum zu erreichen.

Zum anderen ist sowohl die östliche als auch die westliche Bebauung in Form einer durchgängigen geschlossenen Häuserzeile ausgelegt, die die Möglichkeit ergibt, Ruhe- und Gartenbereiche auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen.

Durch die Festsetzung von Fenstern der entsprechenden Schallschutzklassen wird für die den Lärmquellen zugewandten Fassadenseiten ein ausreichender Schallschutz gesichert. Der Bebauungsplan enthält die entsprechenden textlichen Festsetzungen.

4.2 Luftbelastung

Zur Luftbelastung im Bereich des Bebauungsplangebietes liegen Messungen der Landesanstalt für Immissionsschutz NW (LIS) aus dem Jahre 1991 vor.

Alle Meßergebnisse liegen deutlich unterhalb der Immissionsgrenzwerte nach TA-Luft und bewegen sich im Bereich oder unterhalb der für die Stadt Oberhausen ermittelten Durchschnittswerte.

Immissionssituation im Bereich des B-Plans 194 B			
Planquadrate 2558/5711 und 2559/5711			
Immissionsmessungen der Landesanstalt für Immissionsschutz des Landes NW			
Meßzeitraum 01.01.1991 - 31.12.1991			
	Meßwerte	Mittelwerte der vorh. 3jährigen Meßperiode	Immissionsgrenzwerte nach TA-Luft
Staubniederschlag			
Jahresmittelwert	$I_1 = 0.12/0.12 \text{ g/m}^2 \text{ d}$	$I_1 V_3 = 0.15/0.13 \text{ g/m}^2 \text{ d}$	$I_1 = 0,35 \text{ g/m}^2 \text{ d}^*$
Max. Monatswert	$I_2 = 0.19/0.20 \text{ g/m}^2 \text{ d}$	$I_2 V_3 = 0.29/0.30 \text{ g/m}^2 \text{ g}$	$I_2 = 0,65 \text{ g/m}^2 \text{ d}$
Blei u. anorganische Bleiverbindungen als Bestandteile d. Staubniederschlags - angegeben als Pb -			
Jahresmittelwert	$I_1 = 71/62 \text{ } \mu\text{g/m}^2 \text{ d}$	$I_1 V_3 = 92/77 \text{ } \mu\text{g/m}^2 \text{ d}$	$I_1 = 250 \text{ } \mu\text{g/m}^2 \text{ d}$
Cadmium und anorganische Cadmiumverbindungen als Bestandteil d. Staubniederschlags - angegeben als Cd -			
Jahresmittelwert	$I_1 = 0.8/0.7 \text{ } \mu\text{g/m}^2 \text{ d}$	$I_1 V_3 = 1.0/1.0 \text{ } \mu\text{g/m}^2 \text{ d}$	$I_1 = 5 \text{ } \mu\text{g/m}^2 \text{ d}$
Beryllium u. Berylliumverbindungen d. Staubniederschlags - angegeben als Be -			
Jahresmittelwert	$I_1 = 0.11/0.09 \text{ } \mu\text{g/m}^2 \text{ d}$	n. a.	keine Festsetzung nach TA-Luft
Arsen u. Arsenverbindungen des Staubniederschlags- angegeben als As -			
Jahresmittelwert	$I_1 = 2.0/1.8 \text{ } \mu\text{g/m}^2 \text{ d}$	n. a.	Keine Festsetzung nach TA-Luft

Eine Einschätzung der Luftbelastung durch Beryllium- und Arsenverbindungen im Staubniederschlag ist schwierig, da keine Immissionsgrenzwerte nach TA-Luft vorliegen. Eine Beurteilung der Immissionssituation kann nach Einschätzung der LIS nur vergleichend mit Werten von verschiedenen Gebieten erfolgen. Bei Beryllium liegt der Jahresmittelwert für über 93 % der von der LIS ausgemessenen Flächen $< 0.20 \mu\text{g}/(\text{m}^2 \text{ d})$, die im Bebauungsplangebiet gemessenen Werte liegen unterhalb dieser Markierung.

Beim Arsen im Staubniederschlag liegen die Werte für über 80 % der ausgemessenen Flächen bei $< 3.0 \mu\text{g}/(\text{m}^2 \text{ d})$. Auch bei dieser Komponente liegen die im Bebauungsplangebiet gemessenen Werte unterhalb dieses Vergleichswertes.

Oberhausen, 11.02.1994



Beigeordneter



Lt. Städt. Vermessungsdirektor

Gehört zur Verfügung der
Bezirksregierung Düsseldorf
vom 06.02.1995 A.Z. 35.2-12.09
(OB 174 B)

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 - Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz - (BGBl. I, S. 466) in der Zeit vom 26.04.1994 bis 26.05.1994 einschließlich öffentlich ausgelegen.



Oberhausen, 30.05.1994

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrag

Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Gehört zur Verfügung der †

Bezirksregierung Düsseldorf

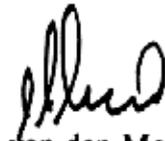
vom 06.02.1994 A.Z. 35.2-12-09

(OB 194 B)

Diese dem Bebauungsplan Nr. 194 B gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 - Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz - (BGBl. I, S. 466), beigefügte Begründung in der Fassung vom 11.02.1994 ist vom Rat der Stadt am 26.09.1994 beschlossen worden.

Oberhausen, 07.10.1994

Der Oberbürgermeister



van den Mond

Gehört zur Verfügung der
Bezirksregierung Düsseldorf

vom 06.07.1995 A.Z. 25.2.12.09

(OB 194 B)