

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 265

- Pfälzer Straße / Storcherring -

in der Fassung vom 29.03.1999

1. AUSFERTIGUNG

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines

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

B Bebauungsplanentwurf

1. Planungsziele
2. Städtebauliches Konzept
3. Reines Wohngebiet (WR)
4. Allgemeines Wohngebiet (WA)
5. Grünflächen
 - 5.1 Öffentliche Grünflächen
 - 5.2 Private Grünflächen
 - 5.3 Sonstige Begrünungsmaßnahmen
6. Gewerbegebiet
7. Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz

C Verkehr

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

D Umweltverträglichkeit

1. Immissionssituation
 - 1.1 Lärmbelastung
 - 1.2 Luftbelastung
2. Altlastensituation
 - 2.1 Untersuchungsergebnisse
3. Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.1 Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen
 - 3.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 - 3.3 Sonstige landschaftspflegerische Maßnahmen

E Entwässerung

F Ordnung des Grund und Bodens

G Kosten

H Flächenbilanz

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Oberhausen-Sterkrade und umfasst Siedlungsflächen des Ortsteils Königshardt. Es liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 4 und 9, und wird wie folgt umgrenzt:

Nördliche Seite der Pfälzer Straße, östliche Grenze der Flurstücke Nr. 1374 und 247, Flur 4, nördliche Grenze der Flurstücke Nr. 247, 1046 und 677, Flur 4, östliche Grenze der Flurstücke Nr. 677, 440, 376 und 377, Flur 4, nördliche Seite der Hartmannstraße, westliche Grenze des Flurstückes Nr. 752, Flur 4, südwestliche Seite der Straße "Storchenring" bis zur nördlichen Seite der Pfälzer Straße.

2. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Für den Bereich des Plangebietes bestehen rechtsverbindliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 56, der hier unter anderem eine drei- bis fünfgeschossige Wohnbebauung ausweist.

Mit der Neuplanung werden die Rechtsgrundlagen für eine geringeregeschossige arrondierende Wohnbebauung geschaffen. Dabei sind die gewachsenen Strukturen stärker in die städtebauliche Entwicklung und Planung einzubeziehen. Die Voraussetzungen für den eigen- und frei-finanzierten Wohnungsbau finden Berücksichtigung.

3. Landes- und Regionalplanung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP) vom 8. Juli 1986 stellt den Änderungsbereich als

"Wohnsiedlungsbereich"

(künftig „allgemeiner Siedlungsbereich“)

dar.

Die vorgesehenen Grünflächenanteile liegen unterhalb der Darstellungsrelevanz des GEP. Aus der damit vorliegenden Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung wird auch die Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landesplanung (Landesentwicklungsplan und Landesentwicklungsprogramm) hergeleitet.

1.2 Stadtentwicklungsplanung

Im „Bericht zur Stadtentwicklung 1994“ sind die aktuelle Situation und die Ziele der Stadtentwicklung in Oberhausen beschrieben. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die maßstäbliche Verdichtung von Bauflächenpotentialen angestrebt.

Die Steuerung der Siedlungstätigkeit, ausgerichtet auf den vorliegenden Planungsbereich, entspricht einem konkreten Maßnahmenziel des Stadtentwicklungsberichtes, wonach unter Abschnitt III 4. - Schwerpunkt der Stadtentwicklung / Wohnen - dieser für Wohnbaunutzung entwickelt werden soll.

Der Bedarfsnachweis für Wohnbaugebiete basiert zum Teil auf das im Jahre 1993 erstellte „Wohnbauentwicklungskonzept“ des Hamburger Wohnungsinstitus „GEWOS“. Danach ist auch für den Zeitraum 1999 - 2004 eine Bedarfsdeckung erforderlich.

5. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen ist am 10. Mai 1983 rechtswirksam geworden.

Im Flächennutzungsplan ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt.

Zur Sicherung von wohnbereichsnahen Grünanlagen für Spiel- und Tageserholung sind kleinteilige Grünflächen, und entsprechend der damaligen Nutzung ist eine landwirtschaftliche Fläche in Insellage dargestellt.

Die Planung erfordert Umwidmungen von Teilbereichen. Dafür ist die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet worden.

6. Bestand

Das Verfahrensgebiet ist neben einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung entlang der Hartmannstraße und Pfälzer Straße sowie mehreren Geschosswohnungsbauten (3- bis 5-geschossig) an der Pfälzer Straße bzw. am Storchenring im wesentlichen durch umfangreiche Grünbrachen, die zum Teil durch Hecken eingefasst sind, geprägt.

An der Pfälzer Straße gibt es eine Vielzahl von erhaltenswerten Bäumen und eine schützens- und erhaltenswerte Obstwiese.

Im südöstlichen Planbereich befindet sich ein Bolzplatz, der mit einem Ballfangzaun umgeben ist.

7. Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit für den Bebauungsplan Nr. 265 - Pfälzer Straße / Storchenring - hat die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 und nach den "Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 stattgefunden.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgte in der Zeit vom 04.01.1989 bis 18.01.1989 im Rathaus Oberhausen und in der Bezirksverwaltungsstelle Sterkrade.

Die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) fand am 18.01.1989 statt.

Die in der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregungen und Hinweise lassen sich in folgende Themenschwerpunkte aufgliedern:

- Unterbringung des ruhenden Verkehrs;
- zusätzliche Bebauungsmöglichkeit für den Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen an der Pfälzer Straße;

- Hinweise auf Geländeauffüllungen;
- Hinweise auf mögliche Konflikte zwischen vorhandenen Gewerbegebieten und geplanter Neubebauung.

B Bebauungsplanentwurf

1. Planungsziele

Die Erarbeitung des Planungskonzeptes erfolgte unter der Vorgabe, für die bereits im Bebauungsplan Nr. 56 als Baugebiete ausgewiesenen Flächen die dort vorgesehene Höhenentwicklung auf eine maximale Zweigeschossigkeit zu reduzieren, um so die Baustrukturen den veränderten Bedürfnissen anzupassen.

Dieses war jedoch nicht möglich, ohne gleichzeitig auch die städtebauliche Konzeption grundlegend zu verändern. Im Hinblick auf die zunehmende ökologische Sensibilisierung war weiterhin die Erhaltung vorhandener Landschaftselemente sowie des vorhandenen Biotopotentials ein wichtiges Planungsziel. Hier war ein ausgewogenes Verhältnis der ökologischen und ökonomischen Belange herzustellen, zumal sich bereits im Rahmen der durchgeführten Umweltverträglichkeitsprüfung nach der vorgezogenen Bürgerbeteiligung erhebliche Einschränkungen für die bauliche Nutzung im Planungsbereich ergaben.

Im einzelnen wurden hierzu folgende Hauptplanungsziele formuliert:

- Änderung und Reduzierung der derzeitigen 3- bis 5-geschossigen Ausweisung entsprechend den Vorgaben der Rahmenplanung Sterkrade-Nord;
- Ausweisung einer geringergeschossigen aufgelockerten arrondierenden Wohnbebauung unter Berücksichtigung und Einbeziehung der noch vorhandenen Landschaftselemente sowie der vorhandenen Bausubstanz;
- Beschränkung auf eine Straßenrandbebauung sowie Freihaltung und Durchgrünung der Innenbereiche.

2. Städtebauliches Konzept

Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 56 wurde eine neue städtebauliche Konzeption entwickelt, die sich weitgehend von dem alten Erschließungsprinzip mit Durchgangsstraßen zugunsten von in sich abgeschlossenen ruhigen Wohnbereichen löst. Diese Konzeption wurde im Laufe der weiteren Bearbeitung unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich durchgeführten Bodenuntersuchungen und in Abstimmung mit der Grünordnungsplanung weiter konkretisiert. So wurde als Ergebnis der durchgeführten Bodenuntersuchungen davon abgeraten, den Bereich im Hintergelände der Matzenberg- und Hartmannstraße an der nach Nordosten verlängerten "Hohe Straße" (ehem. Hausmülldeponie) zu bebauen und stattdessen eine "unsensible" Grünflächennutzung empfohlen.

Für einen weiteren Bereich an der Pfälzer Straße, der ebenfalls als bedenklich für eine bauliche Nutzung eingestuft war, wurden über ein Zusatzgutachten die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen ermittelt, die im Falle einer Bebauung durchzuführen und nachzuweisen sind.

Die geplanten Baustrukturen, zweigeschossige offene Bauweise, wurden so angeordnet, dass sie sich organisch in die noch vorhandenen Landschaftselemente einfügen und einen allmählichen Übergang von der vorhandenen hochgeschossigen Bebauung zur weiter nördlich anschließenden freien Landschaft herstellen.

Während im Eckbereich Pfälzer Straße / Storchenring, also an den vorhandenen Erschließungsanlagen, eine Straßenrandbebauung geplant ist, sind im weiteren Verlauf der Pfälzer Straße zwei U-förmige Baustrukturen vorgesehen, die sich in das Gelände entwickeln.

Der Storchenring wird zunächst mit beidseitiger Straßenrandbebauung weitergeführt und mündet dann in eine große ovalförmige Baukonfiguration, die sich um ein vorhandenes und erhaltenswertes Biotop entwickelt.

Die Vernetzung der verbleibenden Grünbereiche und der neuen Wohngebiete untereinander erfolgt über ein Fußwegesystem, das den Planungsbereich durchzieht und für die Bewohner erlebbar macht. Hierdurch werden auch die verbleibenden Grünbereiche zugänglich, so dass Kinder dort spielen können und die Ausweisung von separaten Spielplätzen nicht erforderlich ist (Ausnahme: der vorhandene Bolzplatz an der nach Nordosten verlängerten "Hohe Straße").

3. Reines Wohngebiet (WR)

Die Festsetzung von reinen Wohngebieten bezieht sich auf den überwiegenden Teil des Plangebietes. Ausgenommen hiervon ist die vorhandene Bebauung entlang der Hartmannstraße und die beabsichtigte Neubebauung in Nachbarschaft zu den bestehenden Gewerbebetrieben im Eckbereich Pfälzer Straße / Matzenbergstraße.

Vorgesehen ist eine offene zweigeschossige Bebauungsmöglichkeit. Das Maß der Überbauung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, die Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,8 und die Bautiefe von 14,0 m / 15,0 m ausreichend geregelt.

Mit der Festsetzung der Firsthöhe (FH) bis zu 12,0 m über Gelände und der Traufhöhe (TH) bis zu 6,5 m über Gelände soll für die Neubebauung ein einheitliches Ortsbild erreicht werden.

Das vorhandene viergeschossige Wohngebäude Storchenring 35 wird mit einer GRZ von 0,3 und GFZ von 1,0 in seinem Bestand gesichert. Hier besteht aufgrund der bereits vollzogenen Grenzbebauung eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit.

Ebenso werden die vorhandenen vier-/ fünfgeschossigen Wohngebäude Storchenring 28 - 34 in ihrem Bestand gesichert. Das Maß der baulichen Nutzung ist hier mit einer GRZ von 0,4 und GFZ von 1,1 bestimmt.

4. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die vorhandene Bebauung an der Hartmannstraße ist entsprechend ihrer Lage an einer innerstädtischen Hauptverkehrsstraße als allgemeines Wohngebiet mit einer offenen zweigeschossigen Bebauungsmöglichkeit festgesetzt und wird in ihrem Bestand gesichert.

Da die vorhandenen, älteren Gebäude unmittelbar an der Hartmannstraße stehen und die neueren entsprechend den seinerzeitigen Planungen zurückversetzt sind, sieht nunmehr der Bebauungsplan eine einheitliche durchgehende Bauflucht entlang der Hartmannstraße vor.

Die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegenden Gebäude haben zunächst Bestandsschutz. Langfristig soll aber die neue Bauflucht angehalten werden.

Weitere allgemeine Wohngebiete sind im Nordosten des Plangebietes an der Straße Storchenring und an der Pfälzer Straße beabsichtigt.

Aufgrund der Lage zu dem bestehenden Gewerbegebiet im Eckbereich Matzenbergstraße / Pfälzer Straße sind Maßnahmen zur Minderung der Immissionsbeeinträchtigungen vorgesehen bzw. festgesetzt (siehe hierzu die Ausführungen zu Abschnitt D Umweltschutz).

Das allgemeine Wohngebiet am Storchenring kann demnach das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise der umgebenden reinen Wohngebiete erhalten.

Für das allgemeine Wohngebiet an der Pfälzer Straße wird eine eingeschossige Bebauungsmöglichkeit in offener Bauweise festgesetzt. Die zu bebauenden Flächen sind durch die GRZ von 0,4, die GFZ von 0,5 und die Bautiefe von 14,0 m bestimmt. Des Weiteren ist aus Lärmschutzgründen die Firsthöhe / Traufhöhe auf 10,0 m / 4,8 m über Gelände beschränkt. Zusätzlich sind Schallschutzmaßnahmen für Wohn- und Schlafräume festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 2).

5. Grünflächen

Die Erhaltung vorhandenen Biotopenpotentials sowie Durchgrünung des Plangebietes und die Vernetzung mit den Wohnbereichen waren eine sehr wichtige Anforderung bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes. Über die gutachterliche Stellungnahme (Grünordnungsplan) wurden die ökologischen Belange formuliert und planerisch berücksichtigt. Die Maßnahmen beinhalten neben der Festsetzung und Sicherung vorhandener Bäume, Strauchgruppen und sonstiger Vegetation auch die Festbeschreibung von Grünflächen sowie die Durchgrünung der Baugebiete und Straßenräume.

5.1 Öffentliche Grünflächen

Die Festsetzung öffentlicher Grünflächen bezieht sich auf Bereiche, die für eine bauliche Nutzung nicht geeignet sind und die für den Erhalt von Bepflanzungen bzw. für Neuanpflanzungen vorgesehen sind.

Die östlich der Wegeverbindung Hartmannstraße / Matzenbergstraße gelegene Brachfläche der ehemaligen Hausmülldeponie wird als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - festgesetzt. Der bestehende Bolzplatz soll bei der Neugestaltung dieser Fläche erhalten bleiben.

Neben der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung übernimmt der Bereich zwischen der Neubebauung am Storchenring und dem Gewerbegebiet an der Matzenbergstraße noch eine Abschirmfunktion gegenüber Immissionsbeeinträchtigungen.

Mit der innerhalb der ovalen Neubebauung am Storchenring festgesetzten Grünanlage mit einer umfassenden Baumbepflanzung soll eine strukturierende und platzgestaltene Wirkung innerhalb des neuen Siedlungsbereiches erreicht werden. Zudem besteht hier die Möglichkeit, einen Spielplatz für Kleinkinder einzurichten.

5.2 Private Grünflächen

Mit der Festsetzung privater Grünflächen soll eine weitere Durchgrünung der Wohnbereiche und somit eine Verbesserung der Wohnqualität erreicht werden.

Dadurch ergibt sich eine Grünachse unterschiedlicher Nutzungen, die das Plangebiet in Ost-West-Richtung durchzieht.

5.3 Sonstige Begrünungsmaßnahmen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich neben der Obstwiese an der Pfälzer Straße auch erhaltenswerte Baumreihen, Einzelbäume und Garten- bzw. Feldhecken.

Diese Gehölze sind als Einzelelemente des Landschaftsraumes aus ökologischer und raumgestalterischer Sicht zu erhalten und durch punktuelle Maßnahmen zu ergänzen.

Hierdurch sollen schützenswerte Freiräume gesichert und weiter entwickelt werden.

6. Gewerbegebiet

Für das Gewerbegebiet südlich der Pfälzer Straße, östlich angrenzend an das Plangebiet, war die Erschließung durch die Verlängerung der Straßen Storchenring planungsrechtlich vorgesehen (siehe Bebauungsplan Nr. 56).

Durch die geänderte städtebauliche Konzeption und Verkürzung der Straße Storchenring ist es notwendig, für das angrenzende Gewerbegebiet an der Pfälzer Straße eine Zufahrt sicherzustellen, um die erforderliche Erschließung der vorhandenen Betriebe zu ermöglichen.

Die hierfür benötigte Fläche ist im Bebauungsplanentwurf als Gewerbegebiet ausgewiesen.

7. Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz

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

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

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

Der Bebauungsplanentwurf enthält folgende textliche Kennzeichnung:

"Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht, und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1981. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind gegebenenfalls erforderlich (Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflußbereich des untägigen Bergbaus gemäß Runderlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1963 - II B 2 - 2796 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 08.10.1963)."

C Verkehr

1. Hauptverkehrsstraßennetz

Der Bebauungsplan wird im Süden von der Hartmannstraße, klassifiziert als Landesstraße Nr. 21, tangiert.

Diese Straße ist Bestandteil des im Gesamtlächennutzungsplan dargestellten Hauptverkehrsstraßennetzes.

Über die ca. 800 m südöstlich liegende Bundesautobahnanschlußstelle Oberhausen-Königshardt ist eine direkte Anbindung an das überörtliche Straßennetz vorgegeben.

2. Erschließung

Die vorhandenen Erschließungsanlagen im Plangebiet sind die Pfälzer Straße und die Straße Storchenring. Die Straße Storchenring hat auf einer Länge von ca. 190 - 200 m, im Hinblick auf die mit dem Bebauungsplan Nr. 56 angestrebte Verdichtung, einen entsprechenden breiten Ausbau erhalten.

An die Pfälzer Straße werden zwei U-förmige Wohnstraßen angebunden, um dort die geplante Bebauung zu erschließen. Für diese Wohnstraßen ist ein Ausbau gemäß § 42 Abs. 4 a StVO geplant.

Der vorhandene Baumbestand an der Pfälzer Straße wird durch Neuanpflanzungen ergänzt.

Der Storchenring wird in dem bereits ausgebauten Teilstück nicht verändert. In der geplanten Fortsetzung mündet er ein in ein großes Erschließungssoval, das um ein vorhandenes und erhaltenswertes Biotop geführt wird, und bildet hier einen sogenannten Dorfanger. Für die geplante Fortsetzung des Storchenringes ist ebenfalls ein Ausbau gemäß § 42 Abs. 4 a StVO vorgesehen. Der vorhandene Baumbestand im Storchenring wird ebenfalls durch Neuanpflanzungen ergänzt.

Das künftige Wohngebiet wird von einem Wegenetz durchzogen, das die einzelnen Baublöcke und die umlaufenden Straßen miteinander verbindet und gleichzeitig die internen Freiräume erschließt sowie die Stichstraßen in das Wegenetz integriert.

3. Ruhender Verkehr

Im Zuge der Erschließungsstraßen sind Parkplätze in Längsaufstellung vorgesehen.

In den für einen Ausbau gemäß § 42, Abs. 4 a StVO geplanten Erschließungsanlagen wird die erforderliche Anzahl von Parkmöglichkeiten durch Parkbuchten und durch entsprechende Markierung der Parkflächen im Straßenraum nachgewiesen.

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

4. Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr wird von der Stadtwerke Oberhausen AG wahrgenommen.

Derzeit ist das Plangebiet durch die Omnibuslinien CE 92, 956, 986 und 122 an das Verkehrsnetz des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr angeschlossen.

D Umweltverträglichkeit

1. Immissionssituation

1.1 Lärmbelastung

Das Plangebiet grenzt im Nordosten an ein bestehendes Gewerbegebiet.

Die dort ansässigen Firmen

- (Elektrobetrieb) Pfälzer Straße 66/68
- (Einzelanfertigung von Möbel) Pfälzer Straße 66/68
- (Bau- und Möbelschreinerei) Pfälzer Straße 66/68
- (Transportbetrieb) Matzenbergstraße 141

könnten bei voller Ausnutzung ihrer Produktionsanlagen die geplante angrenzende Wohnbebauung beeinträchtigen.

Im Auftrag der Stadt Oberhausen ist darum im Jahre 1993 eine schalltechnische Untersuchung durch die ECOPLAN Akustik GmbH durchgeführt worden, zu der Anfang 1997 eine Nachuntersuchung der gewerblichen Immissionen durch die RWTÜV Anlagentechnik GmbH vorgenommen wurde.

Aufbauend auf die Ergebnisse der Gutachten soll möglichen Immissionskonflikten durch die Festsetzung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen an der Nahtstelle zwischen Wohn- und gewerblicher Nutzung und eine Nutzungsänderung von Gewerbegebiet in Wohnbaufläche / Mischgebiet für das Grundstück des Transportbetriebes an der Matzenbergstraße begegnet werden.

Bezüglich der Nutzungsänderung hat der Rat der Stadt am 26.04.1993 die 97. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 366 beschlossen (derzeit wird die öffentliche Auslage gemäß § 3 (2) BauGB vorbereitet).

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird für die geplante Wohnbebauung zwischen den Häusern Pfälzer Straße 54 und 66 die Zahl der Vollgeschosse auf eins festgesetzt, die Firsthöhe bzw. Traufhöhe auf maximal 10,0 m / 4,8 m begrenzt und für die Dachgeschosse passiver Schallschutz festgelegt.

Die entsprechenden textlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB lauten wie folgt:

- "Für das WA-Gebiet an der Pfälzer Straße werden Schallschutzmaßnahmen für Wohn- und Schlafräume festgesetzt. Fenster der Schallschutzklasse 1 der VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern - vom August 1987 sind erforderlich".
- „Im allgemeinen Wohngebiet (WA) an der Pfälzer Straße sind in dem besonders gekennzeichneten Bereich auf der betriebszugewandten Seite im Dachgeschoss Fenster von Wohn- und Schlafräumen nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)“
- „Bei den Gebäuden mit lärmschützendem Grundriss sind Maßnahmen des passiven Lärmschutzes durchzuführen:

Für die zum Gewerbegebiet hin ausgerichteten Wand- bzw. Dachflächen, für die Wohn- und Schlafräume vorgesehen sind, wird ein erforderliches Schalldämmmaß bei einem Fensteranteil $> 25\%$ von 35 dB, bei einem Fensteranteil $< 25\%$ ein Schalldämmmaß von 30 dB; bzw. für Fenster- und Türflächen von 25 dB festgesetzt.

Alternativ dazu besteht die Möglichkeit eines detaillierten Nachweises ausreichender Schalldämmungen der Außenbauteile auf der Grundlage der DIN 4109.“

Zudem ist an der Nutzungsgrenze zwischen dem WA- und GE-Gebiet eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,5 m über Gelände festgesetzt, die zur Wohnbebauung hin angeböschet und bepflanzt wird.

Da ein geringfügiger Teil der Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,5 m über Geländeniveau außerhalb des Verfahrensgebietes liegt, ist hier mit den Betroffenen ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, der auch aus Gründen der Belichtung des angrenzenden Betriebsgebäudes den zu verwendenden Baustoff (z. B. Glas, sonstige durchsichtige Materialien) festlegt.

Mit diesen Maßnahmen soll den Immissionsbelastungen entgegengewirkt werden.

1.2 Luftbelastung

Zur Luftbelastung im Bereich des Bebauungsplangebietes liegen Messungen der Landesanstalt für Immissionsschutz NW (LIS) aus dem Jahre 1992 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. Die Werte der 3-jährigen Messperiode lassen überwiegend eine kontinuierliche Verbesserung der Belastungssituation erkennen.

Ein besonderes Problem im Zusammenhang mit der Schreinerei stellt die im selben Betriebsgebäude Pfälzer Straße 68 untergebrachte Spritzlackiererei und die von ihr ausgehende Geruchsbelästigung dar.

Zum Schutz vor Schadstoff- und Geruchsemissionen ist der vorhandene Abgaskamin so aufgestockt worden, dass er die Umgebungsbebauung (Umkreis 50 m) um mehr als 5 m überragt.

2. Altlastensituation

Im Plangebiet befindet sich die Altablagerung F 5.02. Hierbei handelt es sich um ehemalige Sand-/ Kiesgruben, die in den 50er Jahren nachweislich mit Bergematerial, Bauschutt und Hausmüll verfüllt wurden. Zur Gefährdungsabschätzung sind umfangreiche Boden- und Grundwasseruntersuchungen in den Jahren 1988 bis 1992 durch die Firma Geoinformatic durchgeführt worden. (Diese sind der Begründung als Anlage 1 beigefügt).

Demnach sind im Bereich der Altablagerung bis zu 9 m mächtige Anschüttungen zu erwarten, die Belastungen mit Schwermetallen und organischen Parametern aufweisen können.

2.1 Untersuchungsergebnisse

- **Bodenluft**

Im überwiegend mit Hausmüll verfüllten südöstlichen Bereich wurden gehäuft erhöhte Methangehalte festgestellt. Diese bewegen sich um 3 Vol. %. Methan ist im Gemenge mit Luft ab einer Konzentration von ca. 5 Vol. % explosiv; die üblicherweise angesetzte Alarmschwelle liegt bei 0,5 -1 Vol %.

Boden

Das vorgefundene Belastungsspektrum ist sehr uneinheitlich. Tendenziell sind Bereiche mit Hausmüll stärker belastet als die mit Bauschutt und/oder Bergematerial verfüllten Bereiche. Für den gesamten Altablagerungsbereich gilt jedoch, dass die vorgefundenen Belastungen durch Schwermetalle und organische Parameter nicht so hoch sind, dass sich die im Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzungen unter Berücksichtigung von Sicherungsmaßnahmen nicht realisieren ließen.

Grundwasser

Die Altablagerung liegt in einem Bereich mit sehr schwierigen hydrogeologischen Verhältnissen. Sie wird im nordöstlichen Teil von einer Nordwest-Südost verlaufenden Grundwasserscheide durchzogen, die vermutlich mit den jahreszeitlich schwankenden Grundwasserständen von Nordost nach Südwest pendelt.

Anhand der Untersuchungsergebnisse ist eine mäßige Grundwasserbeeinträchtigung durch die Altablagerung nachgewiesen worden. Die Beeinträchtigung des nahe gelegenen Trinkwasserbrunnens an der Hartmannschule ist jedoch auszuschließen.

Im Bebauungsplan sind daher folgende Hinweise aufgenommen worden:

1. Von einer Nutzung des Grundwassers, insbesondere zur Gartenbewässerung, wird aufgrund der vorgefundenen Schadstoffbelastung abgeraten.

2. Sofern bei den einzelnen Bauvorhaben die Möglichkeit des Grundwasserkontaktes besteht, sollte das Grundwasser auf seine Betonaggressivität hin überprüft werden.

Die Ergebnisse der Untersuchungen hinsichtlich der Nutzbarkeit bzw. Überbaubarkeit dieser Flächen und der erforderlichen Sicherungsmaßnahmen sind in dem Bebauungsplan Nr. 265 weitestgehend berücksichtigt (siehe hierzu auch die Ausführungen zu B Bebauungsplanentwurf, 2. Abschnitt - Städtebauliches Konzept -).

Die für eine bauliche Nutzung oder sonstige Vorhaben erforderlichen Maßnahmen sind in der Anlage 2 der Begründung aufgelistet. Diese sind durch Baulasterklärung sicherzustellen.

3. Naturschutz und Landschaftspflege

Der Bebauungsplan berücksichtigt weitgehend vorhandene wertvolle Biotopstrukturen und -flächen. Dem Grundsatz der Vermeidung nachhaltiger und erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wird somit Rechnung getragen.

Zur Beurteilung der verbleibenden planungsbedingten Konflikte mit dem Naturhaushalt und dem Landschaftsbild ist durch ein Planungsbüro ein Grünordnungsplan erarbeitet worden.

3.1 Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen

Dem naturschutzrechtlichen Vermeidungs- bzw. Minimierungsgebot wird der Bebauungsplan durch den weitgehenden Erhalt der ökologisch bedeutsamen Freiflächen und linienhaften Vegetationsstrukturen gerecht.

Die überwiegend im Bereich privater Grünflächen vorhandenen wertvollen Biotope setzen sich aus Solitärgehölzen (meist Eichen), Hecken, einer Obstwiese und Gehölzflächen in unterschiedlichen Sukzessionsstadien zusammen, die gemäß § 9 Abs. Nr. 25 b BauGB mit einer Bindung für die Erhaltung festgesetzt sind.

3.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Mit Inkrafttreten der Neufassung des Baugesetzbuches ab dem 01.01.1998 ist gesetzlich geregelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, wenn die Eingriffe in Natur und Landschaft bereits vorher zulässig waren.

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 56 vom 15.07.1969, der hier unter anderem Wohngebiete und Erschließungsanlagen festsetzt.

Der Vergleich zwischen den versiegelten Flächen und Freiflächen des Bebauungsplanes Nr. 56 mit den Planungen zum Bebauungsplan Nr. 265 ergibt, dass Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

3.3 Sonstige landschaftspflegerische Maßnahmen

Als Straßenbegleitgrün ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB entlang der Pfälzer Straße, des Storchenrings und der öffentlichen Grünfläche im südöstlichen Planbereich die Pflanzung von heimischen Einzelbäumen festgesetzt.

Im Bereich von Stellplatzflächen ist gewährleistet, dass durchschnittlich mindestens 1 Baum pro 3 Stellplätze angepflanzt wird.

E Entwässerung

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

Über die Vorfluter Hauptkanal Sterkrade (Emschergenossenschaft) und Handbach (Emschergenossenschaft) sowie den Hauptvorfluter Emscher werden die Abwässer der Emscherflußkläranlage zugeführt und dort mechanisch und biologisch gereinigt.

Die Pfälzer Straße ist durchgängig, die Straße Storchenring bis zur vorhandenen Bebauung kanalisiert.

Das anfallende Niederschlagswasser soll in die bestehende Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

Von einer Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers vor Ort bzw. ortsnahe Einleitung in Gewässer gemäß § 51 a LWG soll abgesehen werden, da dieses aufgrund der geologischen und altlastenbedingten Voraussetzungen ohne negative Einflüsse auf den Grundwasserstand / bzw. Grundwasserqualität nicht oder nur mit wirtschaftlich unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist.

F Ordnung des Grund und Bodens

Kann der Ankauf öffentlicher Flächen nicht durch freihändigen Erwerb erfolgen, soll die Ordnung des Grund und Bodens nach den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) geregelt werden.

G Kosten

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

Straßenbaukosten	ca. 1.850.000,00 DM
Kanalbaukosten	ca. 780.000,00 DM
Grünflächen und Begrünungsmaßnahmen	ca. 300.000,00 DM

Diese Kosten verringern sich noch um zu erhebende Erschließungsbeiträge.

Im Rahmen der bereits eingeleiteten Umlegung werden die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen der Gemeinde zugeteilt.

Die Stadt Oberhausen kann die für die Durchführung des Bebauungsplans erforderlichen Mittel nur in mehreren Jahresraten im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten bereitstellen.

H Flächenbilanz

Größe des Plangebietes	ca. 7,72 ha	=	100 %
Reines Wohngebiet	ca. 3,16 ha	=	40,9 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,80 ha	=	23,3 %

Gewerbegebiet	ca.	0,02 ha	=	0,3 %
Öffentliche Grünflächen	ca.	1,14 ha	=	14,8 %
Private Grünflächen	ca.	0,30 ha	=	3,9 %
Verkehrsflächen	ca.	1,30 ha	=	16,8 %

Es sind ca. 55 zusätzliche Wohneinheiten geplant.

Dieser Begründung sind folgende Anlagen beigelegt:

- Anlage 1 Boden- und Grundwasseruntersuchungen, †
- Anlage 2 Auflistung der Maßnahmen für bauliche oder sonstige Vorhaben,
- Anlage 3 Gutachten zur Geräuschmissionen durch Gewerbebetriebe.

Oberhausen, 29.03.1999

W. Kreutzberger
Beigeordnete



Terhoff
Bereichsleiter Stadtplanung

Diese Begründung hat gemäß § 3 (3) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 I, S. 137), in der Zeit vom 23.06.1999 bis 07.07.1999 einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 08.07.1999

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag



Bereichsleiter

- Stadtplanung -

Diese dem Bebauungsplan Nr. 265 gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 I, S. 137) beigefügte Begründung in der Fassung vom 29.03.1999 ist vom Rat der Stadt am 30.08.1999 beschlossen worden.

Oberhausen, 31.08.1999

Der Oberbürgermeister

Drescher

Auflistung der Maßnahmen für bauliche oder sonstige Vorhaben (Anlage 2 zur 3. Auslegung)

- Alle Hausgartenbereiche mit Ausnahme von befestigten Straßen- und Wegeflächen sind vor einer Nutzung bzw. dem Bezug der Gebäude mit nachweislich unbelastetem Boden in einer Stärke von 60 cm über einem Geotextil abzudecken.
- Für parkähnliche Grünflächen ist eine Bodenabdeckung mit nachweislich unbelastetem Boden in einer Mächtigkeit von mindestens 10 cm erforderlich.
- Kinderspielplätze sind entsprechend den Vorgaben des MAGS -Erlasses „Metalle auf Kinderspielplätzen“ vom 10.08.1990 im Sandspielbereich an der Basis mit einer Grabesperre (z. B. Betonplatten) zu versehen.
- Im südöstlichen Bereich der Altablagerung sind bei einer Bebauung besondere Vorkehrungen gegen migrierendes Methangas zu treffen. Gebäude sind mit einer passiven Gasdrainage zu umgeben, die ein gefahrloses Entweichen des Gases in die Atmosphäre ermöglicht. Im Bereich des unterirdischen Bauwerks ist gasdichter Beton zu verwenden und Gebäudeanschlüsse der Ver- und Entsorgungsleitungen sind gasdicht auszuführen.
- Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können im Einzelfall ergänzende Bodenuntersuchungen erforderlich werden. Darüber hinaus ist die Erstellung von Baugrundgutachten empfehlenswert und im Falle eines Grundwasserkontaktes die Betonaggressivität des Grundwassers zu berücksichtigen.
- Bei Erdarbeiten können unvorhersehbare Bodenbelastungen auftreten, die einen speziellen Handlungsbedarf erfordern. Es ist daher notwendig, dass alle auf dem Grundstück durchzuführenden Bodenbewegungen und die oben genannten erforderlichen Abdeckungen durch einen unabhängigen Fachgutachter begleitet und dokumentiert werden. Die Dokumentation muss sämtliche Nachweise über die Verwertungsprüfungen bzw. die tatsächlich erfolgte Verwertung und Entsorgung enthalten, unabhängig von der abfallgesetzlich bestehenden Nachweispflicht. Des Weiteren muss die Dokumentation die Umlagerung von Bodenmassen auf dem Gelände selbst und die ordnungsgemäßen Bodenüberdeckungen darlegen.
- Der Fachgutachter hat den Baugrubenaushub und sonstige Bodenbewegungen zu beaufsichtigen, beim Auftreten von Auffälligkeiten (ungewöhnliche Bodenfärbungen, Gerüche oder Materialien wie z. B. Kohleschlämme, öl- oder teeröhlhaltige Einlagerungen, industrie- oder hausmüllähnliche Ablagerungen oder Sickerwässer) hat er in eigener Verantwortung sofortige Analysen und falls notwendig, Einschränkungen des Arbeitsfortgangs zu veranlassen und die Stadt Oberhausen, Bereich Umweltschutz, ist unmittelbar zu informieren.

- Zur Abklärung erforderlicher Arbeitsschutzmaßnahmen während der Bauausführung hat der Bauherr sicherzustellen, dass der zuständige Unfallversicherungsträger vor Baubeginn von der bauausführenden Firma über die Bodenbelastungen informiert wird.
- In der Umgestaltungsphase des Bebauungsplangebietes (Bauarbeiten, Neubepflanzung) ist eine Staubeentwicklung -ggfs. durch Befeuchtung des Bodens zu unterbinden.