

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 331 A

- Weißensteinstraße / Am Handbruch -

(Entscheidungsbegründung)

in der Fassung der Fortschreibung

vom 14.10.1996

1. AUSFERTIGUNG

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich
2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele
3. Ziele der Landes- und Regionalplanung
4. Ziele der Stadtentwicklung
5. Flächennutzungsplan
6. Bestand
7. Bürgerbeteiligung

B Bebauungsplankonzept

1. Vorgaben
2. Gewerbegebiete (GE)
3. Industriegebiete (GI)
4. Wald
5. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
6. Flächen für Versorgungsanlagen
7. Fläche für die Abwasserbeseitigung
- Regenrückhaltebecken -
8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 8.1. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Oberhausen
- 8.2. Leitungsrecht zugunsten der Stadt Oberhausen
9. Verkehrsfläche
- 9.1 Erschließung
- 9.2 Ruhender Verkehr

C Umweltverträglichkeit

1. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege
- 1.1. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
- 1.2. Kompensationsmaßnahmen gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz
- 1.2.1 Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Baugrundstücke
- 1.2.2 Kompensationsmaßnahmen auf den Baugrundstücken
- 1.3 Zuordnung zu den Eingriffsgrundstücken
- 1.4 Sonstige landschaftspflegerische Maßnahmen
2. Altlasten
3. Belange des Immissionsschutzes (Luftbelastung)
4. Lärmbelastung

D **Entwässerung**

E **Kennzeichnungen**

F **Flächenbilanz**

G **Kosten**

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich

Das Plangebiet befindet sich östlich des Stadtteils Oberhausen-Holten in Randlage zu den Betriebsanlagen der Hoechst AG - Werk Ruhrchemie -.

Es liegt in der Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 25 und 26, und wird wie folgt umgrenzt:

Nordöstliche Seite der Weißensteinstraße, südöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 42, 87 und 44, Flur 26, Verlängerung der südöstlichen Grenze des Flurstückes Nr. 44 in nordöstlicher Richtung bis zum Schnittpunkt mit der nordöstlichen Grenze des Flurstückes Nr. 88, Flur 26, nordöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 88, östliche, nordöstliche und nordwestliche Seite des Flurstückes Nr. 196, Flur 25, nordwestliche und nordöstliche Seite des Flurstückes Nr. 80, Flur 26, nordwestliche Seite der Flurstücke Nr. 23 und 87, Flur 26.

2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele

Im Plangebiet sind für die Ansiedlung zukunftsorientierter gewerblicher und industrieller Betriebe optimale Voraussetzungen gegeben. Angestrebt wird ein differenziertes Angebot von Industrie- und Gewerbegrundstücken mit unterschiedlichen Qualitäten. Hierdurch sollen die Sicherung und Bereitstellung von Arbeitsplätzen ermöglicht und die Bindung von mittelständigen Betrieben an den Standort Oberhausen erreicht werden. Gleichzeitig besteht ein besonderer Vorteil in der Grünverbindung des Planungsbereiches an den Sterkrader Wald und der weiteren Vervollständigung einer hochwertigen Grünausstattung durch ein im Nordwesten der Fläche vorhandenes durch Bergsenkung entstandenes Feuchtbiotop.

Im Hinblick auf die Nähe der BAB Köln - Arnheim / Hannover mit der Anschlussstelle Oberhausen-Holten und dem Oberhausener Kreuz bestehen für den Planungsbereich gute örtliche und überörtliche Verkehrsverbindungen.

Das Verfahrensgebiet wird im wesentlichen in verschiedene Industrie- bzw. Gewerbeflächen gegliedert, wobei Flächen, welche im westlichen und nördlichen Planbereich näher zu den Wohngebieten an der Weißenstein- / Bahnstraße und Weseler Straße liegen, als Gewerbegebiete festgesetzt werden.

Die Struktur der inneren Verkehrserschließung ist so gewählt, dass unterschiedliche Grundstücksgrößen und -zuschnitte bei der Ansiedlung von Betrieben zur Auswahl stehen.

Die Festsetzung eines Grünbereiches in der westlichen und nördlichen Randzone des Verfahrensgebietes zwischen den Gewerbeflächen und den Wohngebieten soll die Abschirm- und Schutzfunktion noch verstärken.

Ein Großteil des Grünbereiches wird von einem Feuchtbiotop gebildet, welches aufgrund seiner wichtigen Funktion für die hier zwischenzeitlich entstandene Fauna und Flora als schützenswert zu beurteilen ist.

Folgende Hauptplanungsziele werden im einzelnen mit dem Bebauungsplan verfolgt:

- Festsetzung von Industrie- und Gewerbeflächen;
- Festsetzung von Verkehrsflächen zur Erschließung der Industrie- und Gewerbeflächen;
- Festsetzung eines Grünbereiches, bestehend aus einem nicht zugänglichen Feuchtbiotop sowie Abschirmungsgrün gegenüber benachbarten Wohnbereichen;
- Sicherung erhaltenswerter Gehölze;
- Sicherung erhaltenswerter Bausubstanz.

3. Ziele der Landes- und Regionalplanung

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Düsseldorf sind unter Berücksichtigung der 44. GEP-Änderung "Ökologische Verbesserung im Emscherraum"

- Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich und
- Agrarbereich mit den Zusatzzielen "Regionaler Grünzug" und "Bereich für den Schutz der Landschaft"

dargestellt.

4. Ziele der Stadtentwicklung

Als Planungsinstrument der Stadtentwicklungsplanung hat die Stadt Oberhausen im April 1994 einen Bericht zur Stadtentwicklung erstellt.

Hier sind als Schwerpunkte der Stadtentwicklung unter den Abschnitten

- III. 2. - Wirtschafts- und Erwerbsgrundlagen
- III. 5. - Grünflächen und
- III. 8. - Umwelt

Leitlinien und Ziele wiedergegeben, die durch Umsetzung in die Bauleitplanung einen wesentlichen Konkretisierungs- und Realisierungsschritt erfahren sollen. Bezogen auf den vorliegenden Bebauungsplan, wird daraus die Wahrnehmung folgender Funktionen abgeleitet:

- Für die Ansiedlungen bzw. Verlagerung von Industrie- und Gewerbebetrieben wird der Bereich "Waldteich" als eine der wichtigsten Oberhausener Standort-Reserven gewertet.

- Unter dem Stadtentwicklungsschwerpunkt "Grünflächen" wird die nachhaltige Verbesserung der Freiraumsituation in Oberhausen gefordert. Hierzu sollen die im Bebauungsplan festgesetzten Waldflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durch Übernahme von Abschirm- und Sicherungsfunktionen beitragen.

- Die Sicherung des Feuchtbiotops im nordwestlichen Teil des Planbereiches ist eines der Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes. Dies entspricht der unter dem Stadtentwicklungsschwerpunkt "Umwelt" gestellten Forderung nach einem umfassenden Biotopschutz. Hierzu kann auf Vorgaben zurückgegriffen werden, die aus einer flächendeckenden Biotopkartierung für das Stadtgebiet Oberhausen resultieren.

5. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen vom 10.05.1983 ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Industriegebiet dargestellt.

Nach Nordwesten erfolgt eine Abstufung der Nutzungen über Gewerbegebiet zu Wald.

Da der Flächennutzungsplan in Teilbereichen des Verfahrensgebietes nicht mit den städtebaulichen Zielvorstellungen und Planungszielen übereinstimmt, ist die 64. Änderung, Teilbereich A, des Flächennutzungsplanes eingeleitet worden.

6. Bestand

Nach Aufgabe der bisherigen Nutzung eines Koks- / Kohlelagers ist ein Großteil des Bereiches heute als Industriebrache zu bezeichnen. Gewerbliche Nutzungen erfolgen noch in Anbindung an die Weißensteinstraße im Bestand der Salzhalle und einer im Westen gelegenen Autoverwertung.

Im Nordwesten und Norden wird das Gebiet durch einen ca. 40 bis 50 m breiten Streifen mit Bäumen eingerahmt. Diesem vorgelagert hat sich im Laufe der Zeit durch Bergsenkung ein kleiner See gebildet, der mit seinen Randbereichen als Feuchtbiotop bezeichnet werden kann.

7. Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit für das Bebauungsplanverfahren Nr. 331 - Weißensteinstraße / Am Handbruch - hat die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994, 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 29.06.1995 bis 13.07.1995 im Rathaus Oberhausen und der Bezirksverwaltungsstelle Sterkrade.

Die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) fand am 13.07.1995 statt.

Zum vorliegenden Teilbereich A des Bebauungsplanes Nr. 331 wurden folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht:

1. Es wurde eine starke Belastung des Bereiches Holten durch die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben befürchtet.
2. Die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben ergeben eine zusätzliche Verkehrsbelastung für die Weißensteinstraße und die Bahnstraße.
3. Es wurde gefordert, die entstandenen Grünbereiche zu erhalten.

4. Die Anwohner forderten eine Staffelung der Betriebe nach ihrem Störgrad, um so die benachbarte Wohnbebauung zu schützen.
5. Es wurde angeregt, die Industrie- und Gewerbeflächen nur über die Bahn anzudienen.

Von der Verwaltung ist wie folgt Stellung bezogen worden:

zu 1. und 2.: Durch den Bebauungsplan Nr. 331 A ergeben sich einerseits Möglichkeiten der Realisierung von Betriebserrichtungen und -verlagerungen auch im nördlichen Stadtgebiet, und andererseits werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, ansiedlungs- bzw. verlagerungswilligen Betrieben Alternativen aufzeigen zu können.

Im Rahmen der Wirtschaftsförderung ist es äußerst wichtig, alternative Grundstücksangebote unterbreiten zu können, um den sehr differenzierten Nutzungsansprüchen gerecht zu werden. Das künftige Gewerbegebiet Waldteich wird dazu beitragen, Firmenabwanderungen aus Oberhausen zu verhindern und gleichzeitig neue Betriebe und Arbeitsplätze für die Stadt zu gewinnen. Die geplante Ausweisung als Gewerbe- bzw. Industriegebiet trägt dazu bei, auf nahezu alle Anforderungen flexibel reagieren zu können. Die günstige Verkehrsanbindung macht diesen Bereich für viele Betriebstypen äußerst attraktiv.

Da die Weißensteinstraße z. Zt. ausgebaut wird und die Autobahnauffahrt Oberhausen-Holten bereits ausgebaut ist, können die Verkehre über die Erlenstraße direkt zur Bundesautobahn geleitet werden.

zu 3.: Das vorhandene Biotop wird in seinem Bestand erhalten. Die Fläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. als Wald festgesetzt.

Um die angrenzende z. T. sensible Flora und Fauna vor schädlichen Immissionseintrag weitestgehend zu schützen, ist in direkter Nachbarschaft zum Biotop nunmehr ein in den Emissionen beschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Somit können sich hier nur noch nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe ansiedeln. Zudem sind die Baugrenze und das Maß der baulichen Nutzung im rückwärtigen Grundstücksbereich zurückgenommen sowie Festsetzungen zur Begrünung und Anpflanzung festgesetzt worden. Hierdurch ergibt sich ein ausreichender Übergangskorridor zur Biotopfläche.

zu 4.: Die Industriegebiete sind so gegliedert, dass sie den Anforderungen an den Abstandserlass von 1990 in Bezug auf die Entfernung zwischen industrieller Nutzung und Wohnen entsprechen. Eine Abstandsliste ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

zu 5.: Es ist ein Gleisanschluß für die Betriebe möglich, jedoch besteht kein Anschlusszwang.

B Bebauungsplankonzept

1. Vorgaben

Im Rahmen der Wirtschaftsförderung soll das zum Teil brachliegende Areal für die Neuansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben bzw. für die Verlagerung von störenden Gewerbebetrieben in Gemengelagen, unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes und ökologischer Belange, genutzt werden.

2. Gewerbegebiete (GE)

Die im Plangebiet festgesetzten Gewerbegebiete dienen der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Um einen ausreichenden Schutz der an den Verfahrensbereich angrenzenden Wohnnutzung und des Feuchtbereiches zu gewährleisten, werden die Gewerbegebiete - zusätzlich zu den Schutzabständen durch Grünbereiche und Waldflächen - nach Abstandserlass gegliedert und nach ihren Immissionsauswirkungen (insbesondere Lärm) differenziert. Im Bebauungsplan ist dies durch die nachfolgend aufgeführten textlichen Festsetzungen beabsichtigt:

Im Bebauungsplan wird zwischen GE 1 - Gebieten und GE 2 - Gebieten unterschieden.

In den GE 1 - Gebieten sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - V der dem Bebauungsplan beigelegten Abstandsliste sowie Betriebe und Anlagen, deren Einstufung in die jeweilige Klasse ausschließlich oder überwiegend aufgrund ihrer Lärmemission erfolgte, nicht zulässig.

In den GE 2 - Gebieten sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - V nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. A 1).

Ausnahmsweise sind in den Gewerbegebieten Betriebe der Abstandsklasse V im Einzelfall zulässig, wenn durch

- a) über den allgemein üblichen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder
- b) Betriebsbeschränkungen

die Emissionen soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass die Einhaltung der für die schutzbedürftigen Nachbargebiete zulässigen Immissionswerte nachgewiesen werden kann (textliche Festsetzung Nr. A 2).

In den mit einem A gekennzeichneten Gewerbegebieten wird zum Schutz der im Feuchtgebiet lebenden Tiere eine Beschränkung der Gebäudehöhen auf max. 9 m über zukünftigem Geländeniveau festgesetzt. Die zukünftigen Gewerbegrundstücke in den Baugebieten A, die direkt an den Feuchtbereich grenzen, sind so zu gliedern, dass zum Feuchtbereich hin ein mindestens 15 m breiter Streifen von einer Bebauung ausgenommen bleibt sowie weitere 35 m Tiefe nicht mit baulichen Anlagen, die höher als 5 m sind, bebaut werden.

Mit den Zielen einer geordneten Stadtentwicklung und um die vorhandenen Stadt(teil)zentren nicht weiter zu schwächen bzw. zu gefährden, wird der Einzelhandel nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen und dies textlich festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. A 3). Damit soll dem Druck der Einzelhandelsnutzung und dem daraus resultierenden Veränderungsprozess zum Nachteil von klassischen Gewerbenutzungen entgegengesteuert werden.

Für die Gewerbegebiete wird eine zweigeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt.

3. Industriegebiete (GI)

Die im Süden und im Kernbereich des Plangebietes festgesetzten Industriegebiete sollen nach Störgrad und Art der Emissionen in zwei Nutzungsgebiete (GI 1 - und GI 2 - Gebiete) gestaffelt und durch die nachfolgend aufgeführten textlichen Festsetzungen planungsrechtlich gesichert werden:

In den GI 1 - Gebieten sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - IV der dem Bebauungsplan beigelegten Abstandsliste nicht zulässig.

In den GI 2 - Gebieten, die im südlichen und südöstlichen Plangebiet festgesetzt werden, sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - III nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. B 5).

Ausnahmsweise sind in den GI 1 - Gebieten Betriebe der Abstandsklasse IV und in den GI 2 - Gebieten Betriebe der Abstandsklasse III im Einzelfall zulässig, wenn durch

- a) über den allgemein üblichen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder
- b) Betriebsbeschränkungen

die Emissionen soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass die Einhaltung der für die schutzbedürftigen Nachbargebiete zulässigen Immissionswerte nachgewiesen werden kann (textliche Festsetzung Nr. B 6).

Zum Schutz der bestehenden Siedlungsschwerpunkte und Stadt(teil)zentren sowie bestehender Planungen einer geordneten Stadtentwicklung soll der Einzelhandel auch hier ausgeschlossen werden (textliche Festsetzung Nr. B 7).

Die Industriegebiete werden mit einer Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

4. Wald

In der nordwestlichen Randzone des Plangebietes wird der vorhandene Gehölzbestand mit einer Breite von ca. 40 m gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB als Wald festgesetzt.

Die Fläche ist durch einen gewachsenen Baumbestand geprägt, der in seinem Ausmaß und seiner Funktion erhalten bleiben soll.

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

Entsprechend den landes- und stadtentwicklungsplanerischen Vorgaben und Zielsetzungen werden im Bebauungsplan umfangreiche Festsetzungen getroffen, um vorhandene Grünbereiche sowie wertvolle Gehölz- und Staudenbestände zu sichern und auszubauen. Mit diesen Festsetzungen werden die großflächigen Grünbereiche geschützt.

Die vorhandenen Grünbereiche im südwestlichen und nördlichen Planbereich sowie die Waldfläche am nordwestlichen Rand des Plangebietes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Sie erfüllen gleichzeitig die Abschirmfunktion zwischen den Gewerbeflächen und den Wohngebieten.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche im nördlichen Planbereich wird von einem Feuchtbiotop gebildet, welches aufgrund seiner wichtigen Funktion für die hier zwischenzeitlich entstandene Fauna und Flora als schützenswert zu beurteilen ist.

6. **Flächen für Versorgungsanlagen**

Im Plangebiet werden zwei Flächen von je 3 x 6 m für Transformatorstationen festgesetzt. Diese Trafostationen sind Voraussetzung für eine umfassende Energieversorgung des Gewerbe-/Industriegebietes.

7. **Fläche für die Abwasserbeseitigung - Regenrückhaltebecken -**

Das Regenrückhaltebecken dient der Zwischenspeicherung aller häuslichen Abwässer und der Niederschlagswässer von Dach- und Hofflächen des Plangebietes, bevor sie über das Pumpwerk "Waldteichgraben" in der Wöhlerstraße der städtischen Kanalisation übergeben werden.

Es wird östlich des Waldstreifens und südlich des Feuchtbereiches als unterirdische Fläche für die Abwasserbeseitigung - Regenrückhaltebecken - gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt. Es wird erdüberdeckt, so dass dieser Bereich als Stellplatzfläche genutzt werden kann (textliche Festsetzung C 15).

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

8.1. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Oberhausen

Die Zufahrt zum Regenrückhaltebecken sowie die anschließenden Kanäle werden über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Oberhausen gesichert.

8.2. Leitungsrecht zugunsten der Stadt Oberhausen

Zur Anbindung des Regenrückhaltebeckens an das Pumpwerk Wöhlerstraße wird ein Kanal durch den vorhandenen Waldstreifen verlegt. Diese Kanalverbindung wird über ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Oberhausen gesichert.

9. Verkehrsfläche

9.1 Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist über die südlich angrenzende Weißensteinstraße an das innerstädtische Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen.

Über die Straßenverbindung Weißensteinstraße / Erlenstraße zur ca. 1,8 km südlich gelegenen Autobahnanschlussstelle Oberhausen-Holten ist eine direkte Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben.

Diese Straßen sind Bestandteil des Hauptverkehrsstraßennetzes.

Von der Weißensteinstraße aus erfolgt durch zwei Zufahrten die innere Erschließung der Gewerbe- und Industriegebiete. Der nördliche und östliche Teil der Gewerbe- und Industriegebiete wird durch zwei Stichstraßen erschlossen. Die äußere Erschließung des nordöstlich gelegenen Teilbereiches B des Bebauungsplanes bleibt gesichert und der Einbezug in ein Gesamtstraßensystem - Ringerschließung durch Verbindung der zwei nördlichen Stichstraßen - möglich.

Die Struktur der inneren Verkehrserschließung ist so gewählt, dass verschiedene Grundstücksgrößen und -zuschnitte bei der Ansiedlung von Betrieben möglich sind.

Längs der Bundesautobahn, außerhalb des östlichen Verfahrensbereiches, liegt eine Werkbahnanlage. Die Werkbahnanlage wird für die Verkehrsanbindung des Betriebes "Ruhchemie" benötigt und kann zusätzlich auch von angrenzenden Neubetrieben als Erschließung über die Schiene in Anspruch genommen werden.

9.2 Ruhender Verkehr

Stellplätze sind in den Gewerbe- und Industriegebieten nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Öffentliche Parkplätze werden beim Ausbau der Erschließungsstraßen erstellt.

C Umweltverträglichkeit

1. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Die mit den Ausweisungen im Bebauungsplan verbundenen unvermeidbaren erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind im Rahmen einer landschaftspflegerischen Beurteilung bewertet worden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 52 ha, von der ca. 41 ha für die Neuausweisung von Gewerbe- und Industriebebauung incl. Verkehrserschließung beansprucht werden.

Der Geltungsbereich stellt sich derzeit überwiegend als Brachfläche ehemaliger Kohlenhalden dar, auf der sich im Nordwesten ein Feuchtbereich mit wechselfeuchtem Charakter entwickelt hat.

Die relative Ungestörtheit der Gesamtfläche, die Entwicklung eines Feuchtbereiches auf einer Teilfläche sowie die aufgrund der ehemaligen Nutzung nur spärliche Vegetation in den zentralen Bereichen, haben das Gebiet zu einem für die Stadt Oberhausen einmaligen Sonderstandort für Fauna und Flora werden lassen.

Das Feuchtbiotop hat durch seinen wechselfeuchten Charakter in Verbindung mit dem Umfeld gerade für Zugvögel und Nahrungsgäste aber auch als Bruthabitat eine besondere Bedeutung. Ca. 50% der dort nachgewiesenen Vogelarten sind in der "Roten Liste NW" aufgeführt.

Durch die geplante Bebauung werden ca. 40 ha Biotoptypen verschiedener Wertigkeit in Anspruch genommen, die in ihrer Gesamtheit die besondere Bedeutung dieses Raumes ausmachen.

Der rein rechnerisch, in Anlehnung an Adam, Nohl, Valentin (1986) ermittelte Kompensationsbedarf für die dadurch entstehenden erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft liegt bei 18,96 ha Kompensationsfläche (siehe Anlage).

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind landschaftspflegerische Maßnahmen im Feuchtbereich als auch auf den zukünftigen Privatgrundstücken vorgesehen und unter den Punkten C 1.2.1 - Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Baugrundstücke - und C 1.2.2 - Kompensationsmaßnahmen auf den Baugrundstücken - beschrieben.

Mit der Durchführung dieser landschaftspflegerischen Maßnahmen können jedoch nicht alle Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes rechnerisch kompensiert werden.

Es verbleibt ein rechnerisches Defizit von 10,60 ha aufzuwertender Fläche, d.h. das nur ca. 44 % der rechnerisch ermittelten Kompensation erfolgt (siehe Anlage).

Unberücksichtigt bleibt bei der rein rechnerischen Ermittlung des Eingriffs, dass der bisherige großflächige Offenlandcharakter des gesamten Waldteichgeländes vollständig verändert wird.

Die weitgehende Einengung der verbleibenden Feuchtbereichsfläche durch Bebauung im Südosten und Südwesten bewirkt, dass das Gebiet des Feuchtbereiches dadurch für sensible Arten nur noch eingeschränkt oder überhaupt nicht mehr nutzbar sein wird. Dies betrifft vor allem Vögel mit großen Fluchtdistanzen und hohen Ansprüchen an weite und offene Geländestrukturen (z.B. große Wasservogelarten und bisher durchziehende bzw. nahrungssuchende Watvogelarten).

Insgesamt kann durch die Maßnahmen, insbesondere im Feuchtbereich, lediglich ein funktionaler Teilausgleich bzw. eine Verbesserung für die Lebensräume "Gewässer und amphibische Uferbereiche" erlangt werden. Ein qualitativer Ausgleich für den Verlust des bisherigen Offenlandcharakters im Rahmen der Optimierung einer vergleichsweise kleinen Restfläche ist grundsätzlich nicht möglich.

Dieser Verlust kann auch nicht durch weitere Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes kompensiert werden. Auch im sonstigen Stadtgebiet von Oberhausen steht keine entsprechende Fläche zur Verfügung, die als Ersatzlebensraum für die an offene, ungestörte Landschaften gebundenen Vogelarten entwickelt werden könnte.

1.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebot kommt der Bebauungsplan durch den Erhalt des Feuchtbereiches an der nordwestlichen Grenze des Bebauungsplanes nach; diese Fläche ist im derzeit geltenden Flächennutzungsplan zur Hälfte noch als Industriegebiet dargestellt.

Der Feuchtbereich wird nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Ebenfalls erhalten und nach § 9 (1) Nr. 18 b BauGB festgesetzt wird eine Waldfläche, die sich am Rand des Feuchtbereiches, entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Bebauungsplanes, befindet.

Der gesicherte Feuchtbereich wird durch entsprechende Maßnahmen (siehe Kapitel C 1.2.1 -Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Baugrundstücke-) mittelfristig aufgewertet, um den funktionalen Fortbestand dieses Lebensraumes für einen Großteil der dort vorkommenden Tier- und Pflanzenarten weitgehend zu gewährleisten.

Weiterhin ist vorgesehen, den nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Feuchtbereich unabhängig vom Bebauungsplanverfahren, zukünftig unter Naturschutz zu stellen.

Zur Minderung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, insbesondere zur Berücksichtigung des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB, wird als Grundflächenzahl (GRZ) für den gesamten Geltungsbereich 0,8 festgesetzt. Darauf anzurechnen sind auch Nebenanlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO. Ausnahmen sind nicht möglich. Der verbleibende Flächenanteil von jeweils 20% der Grundstücksflächen wird unversiegelt gehalten.

Zum Schutz der gegenüber Lärm störungsempfindlichen Tierwelt, in dem nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetztem Feuchtbereich, werden in den mit A gekennzeichneten Gewerbegebieten Betriebe ausgeschlossen, die dazu geeignet sind, aufgrund ihrer Lärmemissionen die benachbarte Tierwelt erheblich zu stören (siehe Kapitel C 4. - Lärmbelästigung).

Dem Schutz der zu erhaltenden Vogelwelt des Feuchtbiotops wird durch eine Beschränkung der Gebäudehöhen in den mit A gekennzeichneten Gewerbegebieten generell auf 9 m und auf max. 5 m über zukünftigem Geländeniveau in einem Abstand bis zu 50 m von der Grenze des Feuchtbereiches gemäß § 16 (4) Satz 2 BauNVO Rechnung getragen.

Zum Schutz der störungsempfindlichen Tierwelt des Feuchtbereiches gegenüber Lichteinwirkungen sind in den mit A gekennzeichneten Baugebieten gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB zur Beleuchtung der zukünftigen Grundstücke und einzelner Baukörper Natrium - Niederdrucklampen festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. A 4.3). Aufgrund ihres Lichtspektrums wird dadurch eine Lichtanziehung und der damit verbundene Tod der zahlreich im Feuchtbereich und angrenzenden Waldbereich vorhandenen Kleininsekten, die Hauptnahrungsgrundlage für andere im Gebiet vorkommende schutzwürdige Tierarten sind, vermieden.

1.2. Kompensationsmaßnahmen gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz

Zur Kompensation der mit den Ausweisungen im Bebauungsplan verbundenen unvermeidbaren, erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden die im folgenden genannten Maßnahmen über Festsetzungen gesichert. Sämtliche Kompensationsmaßnahmen werden dauerhaft gesichert und gepflegt, eventuelle Ausfälle ersetzt.

1.2.1 Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Baugrundstücke

Auf der Fläche des nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Feuchtbereiches sowie der nach § 9 (1) Nr. 18 b BauGB festgesetzten Waldfläche werden Maßnahmen auf der Grundlage einer durch die Gesellschaft für Landschaftsökologische Planung, Bewertung und Dokumentation, Bielefeld 1996 erstellten Optimierungsplanung, die dieser Begründung als Anhang beigefügt ist, durchgeführt.

Ziel dieser Maßnahmen ist es, insbesondere durch Geländemodellierungen permanent, aber auch temporär wasserführende Bereiche sowie ständig trockene Standorte zu schaffen. Durch die so geschaffene ständige Präsenz aquatischer, semiterrestrischer und terrestrischer Lebensräume soll das Abwandern an diese Lebensraumansprüche gebundener Tierarten verhindert werden.

Inbesondere durch

- eine wesentliche Verlängerung der Uferlinie von permanent oder zeitweise wasserführenden Teilflächen und eine starke Vergrößerung der Flächenanteile der biologisch besonders vielfältigen amphibischen Schwankungsbereiche,

sowie durch

- eine Vermeidung extremer Ereignisse, wie vollständiges Austrocknen oder ganzflächiges Überstautwerden

und

- durch die Maßnahme der Besucherlenkung zur weitgehenden Ruhigstellung des Feuchtbereiches

können die vorhandenen, feuchteabhängigen Vegetationsbestände und die nachgewiesenen Faunaarten gefördert werden.

1.2.2 Kompensationsmaßnahmen auf den Baugrundstücken

Zur Ermöglichung eines Individuenaustausches bodengebundener Arten zwischen dem Feuchtbereich und benachbart gelegenen Gebieten sind 20% der jeweiligen Grundstücke von Bebauung freizuhalten und als zusammenhängender Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenzen anzulegen. Dabei ist die freizuhaltende Grundstücksfläche zu mindestens 70% entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen anzulegen.

Die freizuhaltenden Grundstücksflächen sind zu 80% in einem Verhältnis von 2 : 1 in einem Raster von 1 x 1 m mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste im Anhang zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Ausnahmen für Grundstückszufahrten sind zulässig (textliche Festsetzung Nr. C 10).

Die Anlage von Garagen und Stellplätzen ist auf den freizuhaltenden Grundstücksflächen nicht zulässig.

Bei den mit A gekennzeichneten Baugebieten ist die freizuhaltende Grundstücksfläche der direkt an den Feuchtbereich grenzenden zukünftigen Grundstücke zu mindestens 90% auf die zum Feuchtbereich hin ausgerichtete Grundstücksgrenze anzulegen und unversiegelt zu halten. Die freizuhaltenden Grundstücksflächen sind zu 60% in einem Verhältnis von 1:3 mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern und Stauden gemäß Artenliste im Anhang in einem Raster von 1 x 1 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Dabei sind die Sträucher durch entsprechende Maßnahmen auf einer max. Wuchshöhe von 3 m über zukünftigen Geländeniveau zu halten (§ 9(1) Nr. 25 a und b BauGB). Baumpflanzungen sind in der direkt an den nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Feuchtbereich angrenzenden freizuhaltenden Grundstücksfläche nur als Solitärpflanzungen zulässig (textliche Festsetzung Nr. A 4.2).

1.3 Zuordnung zu den Eingriffsgrundstücken

Die unter 1.2.1 genannten Maßnahmen sind den neu ausgewiesenen Baugrundstücken zugeordnet (gemäß § 8 a (1) Satz 4 BNatSchG). Die Durchführung der Maßnahmen, den Grunderwerb und die Pflege übernimmt der Erschließungsträger in Ersatzvornahme für die zukünftigen Grundstückseigentümer (gemäß § 8 a (3) Satz 2 BNatSchG). Die Kosten werden anteilig auf die zugeordneten Grundstücke umgelegt. Hierzu wird gemäß § 8 a (4) Satz 2 Nr. 1 BNatSchG als Verteilungsmaßstab die überbaubare Grundstücksfläche herangezogen.

Die Maßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken (siehe Kapitel C 1.2.2 - Kompensationsmaßnahmen auf den Baugrundstücken -) sind vom jeweiligen Grundeigentümer durchzuführen. Die Umsetzung muß bis zum Zeitpunkt der Bauabnahme erfolgen.

1.4 Sonstige landschaftspflegerische Maßnahmen

Als Straßenbegleitgrün ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB die Pflanzung und dauerhafte Erhaltung von standortgerechten und einheimischen Laubbäumen gemäß Artenliste im Anhang im Randbereich der Erschließungsstraßen festgesetzt. Sie sind beidseitig im Straßenbereich in einem Abstand von ca. 50 m zu pflanzen. Hierbei sind für den Wurzelraum jedes Baumes 4 m² von Befestigung freizuhalten und insbesondere gegenüber Verdichtung und Schadstoffeintrag zu schützen (textliche Festsetzung Nr. C 11).

2. Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches und im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes liegen die Altlastenverdachtsflächen B 7.01, B 7.04, C 6.27, C 7.02, C 7.04, C 7.09, C 7.16, C 7.18 und C 7.19.

Bei der Fläche B 7.01 handelt es sich um eine 1-2m mächtige Altablagerung, für die eine Risikoabschätzung durchgeführt wurde. Demnach sind bis max. 2m Tiefe Anschüttungen aus Asche, Schlacke, Kohleresten und Ziegelbruch vorhanden. Die Überprüfung der Bodenluft ergab keine Hinweise auf Belastungen. Der Gehalt des Bodens an Schwermetallen, Kohlenwasserstoffen und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) ist unauffällig bis gering. Lediglich in einer Probe wurden erhöhte PAK-Werte gemessen, die jedoch in Anbetracht der geplanten gewerblichen Nutzung und der Tieflage der Belastung als unbedeutend eingestuft wird. Im Rahmen von Baumaßnahmen können sich aus der Altlastensituation dieser Fläche aufgrund des Materials Auflagen im Hinblick auf ergänzende Untersuchungen und aus abfallwirtschaftlicher Sicht für anfallenden Bodenaushub ergeben. Die gesamte Fläche wird daher nach § 9 (5) 3 BauGB im Bebauungsplan als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Zur Fläche B 7.04 (ehemaliger Autowracklagerplatz/Autoverwertung) liegen keine Untersuchungsergebnisse vor. Hier findet aktuell immer noch eine Autoverwertung statt. Bei einer Nutzungsbeibehaltung auf der Fläche ist für diese keine Gefährdung durch Bodenbelastungen zu vermuten. Sollte jedoch zukünftig eine empfindlichere Nutzung auf dem Gelände erfolgen, so bedarf es vorab einer Klärung der Bodenbelastungssituation. Dabei wird es jedoch lediglich um die Eingrenzung des tatsächlich erforderlichen Aufwandes von Abdeckungen / Versiegelungen bzw. im Fall von Bodenaushub um den Verwertungs- bzw. Entsorgungsaufwand im Zusammenhang mit den abfallrechtlichen Belangen gehen. Die Fläche wird ebenfalls nach § 9(5)3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Für alle weiteren innerhalb des Bebauungsplangebietes gelegenen Altlastenverdachtsflächen hat die Gefährdungsabschätzung ergeben, daß kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Eine mögliche Beeinträchtigung durch die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Verdachtsflächen auf den Bebauungsplan wird sich auf den Grundwasserpfad beschränken. Daher wird vorsorglich folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Von einer Grundwassernutzung wird abgeraten.

3. **Belange des Immissionsschutzes (Luftbelastung)**

Zur Luftbelastung liegen im Bereich des Bebauungsplanes Messungen der Landesanstalt für Immissionsschutz NW (LIS) aus dem Jahre 1992 vor. Die Meßergebnisse liegen danach unterhalb der Immissionsgrenzwerte nach TA-Luft und bewegen sich im Bereich oder unterhalb der für die Stadt Oberhausen ermittelten Durchschnittswerte.

Auf das Bebauungsplangebiet einwirkende Luftbelastungen sind jedoch zu vernachlässigen, da hier keine schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden bzw. anzusiedeln sind. Die von der zukünftigen Nutzung des Gebietes ausgehenden Emissionen können zwar zu einer Verschlechterung der Immissionssituation im Bebauungsplangebiet führen, schädliche Auswirkung auf die umgebende Wohnbebauung wurden durch eine Zonierung des Baugebietes anhand des Abstandserlasses NW (1990) ausgeschlossen (siehe auch Abschnitt 4 - Lärmbelastung -.)

4. **Lärmbelastung**

Vorhandene auf das Bebauungsplangebiet einwirkende Lärmbelastungen sind unerheblich, da hier keine schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden sind oder angesiedelt werden.

Dem Schutz der benachbart gelegenen Wohnbebauung an der Bahnstraße und der Weseler Straße vor Lärmbelastungen aus dem zukünftigen Baugebiet wird durch eine Zonierung des Baugebietes entsprechend dem Abstandserlass NW (1990) Rechnung getragen. Dieser regelt die Abstände von Gewerbe- und Industriegebieten in Abhängigkeit vom Emissionsverhalten (Lärm und Luftschadstoffe) der anzusiedelnden Betriebe und Wohngebieten durch die Einteilung von Betrieben mit ähnlichen Emissionsverhalten in die Abstandsklassen I (Abstand größer 1000 m) bis VII (Abstand größer 100 m).

Zum Schutz der gegenüber Lärm empfindlichen Tierwelt wird nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass Betriebe unzulässig sind, die ausschließlich oder überwiegend aufgrund ihres Lärmverhaltens in die Klassen VI und VII des Abstandserlasses NW (1990) eingestuft wurden (siehe Kapitel C 1.1. - Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen -), da diese Betriebe gemäß § 3 BImSchG schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Geräusche auf die benachbarte Tierwelt verursachen können. Ausnahmsweise sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V des Abstandserlasses im Einzelfall zulässig, wenn durch über den allgemein üblichen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen der Emissionen soweit begrenzt werden, daß die Einhaltung der für die schutzbedürftigen Nachbargebiete zulässigen Immissionswerte nachgewiesen werden kann.

Davon ausgeschlossen bleiben die Betriebe, die ausschließlich oder überwiegend aufgrund ihres Lärmverhaltens in die Klasse V des Abstandserlasses eingestuft wurden (textliche Festsetzung Nr. A 4.1). Betriebe der Abstandsklassen I - IV sind in den mit A gekennzeichneten Gewerbegebieten aus den oben genannten Gründen generell nicht zulässig.

D Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt auf der Grundlage eines hydrogeologischen Gutachtens, das dieser Begründung als Anlage beigelegt ist.

Die entwässerungstechnische Erschließung des Bebauungsplangebietes soll über eine Mischwasserkanalisation für die Dach-, Straßen- und Hof-Niederschlagswässer und die Sanitärabwässer erfolgen.

Dabei werden die Niederschlagswässer von Straßen- und Hofflächen, die wegen einer möglichen Grundwassergefährdung nicht versickert werden dürfen, zusammen mit den häuslichen Abwässern in einen Mischkanal eingeleitet und über ein Regenrückhaltebecken dem Pumpwerk "Waldteichgraben" an der Wöhlerstraße zugeleitet.

Das Regenrückhaltebecken wird östlich des Waldstreifens und südlich des Feuchtbereiches errichtet, da an diesem Standort alle Abwässer gesammelt sind und zudem eine kurze Verbindung zum Pumpwerk Wöhlerstraße hergestellt werden kann.

Das Niederschlagswasser von Dachflächen bis zu 20 % der überbaubaren Grundstücksflächen wird auf den privaten Grundstücksflächen in Mulden versickert und dem Grundwasser zugeführt, während das Niederschlagswasser von Dachflächen der direkt an den Feuchtbereich grenzenden Gewerbegrundstücke über ein geeignetes System dem Feuchtbereich zugeleitet wird (textliche Festsetzung Nr. C 16).

E Kennzeichnungen

Das gesamte Plangebiet gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht, und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1981 (eine entsprechende Kennzeichnung wurde durch Text in den Bebauungsplan aufgenommen).

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.

Der Bebauungsplan enthält außerdem eine Kennzeichnung der zwei im Plangebiet befindlichen Altlastenverdachtsflächen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

F Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca.	52,15 ha	=	100 %
<hr/>				
Industriegebiet	ca.	23,05 ha	=	44,2 %
Gewerbegebiet	ca.	14,7 ha	=	28,2 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca.	11,31 ha	=	21,7 %
davon				
(Wald	ca.	4,12 ha	=	7,9 %)
Verkehrsflächen	ca.	2,93 ha	=	5,6 %
Fläche für die Abwasserbeseitigung	ca.	0,16 ha	=	0,3 %

G Kosten

Die Erschließung (Straße, Kanal und Begrünung) wird von den Eigentümern der geplanten Gewerbe- und Industriebetriebe übernommen, so dass für die Stadt keine Kosten bei der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen.

Die Kosten für die gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden anteilig auf die neu ausgewiesenen Baugrundstücke umgelegt (siehe auch Kapitel C 1.3 - Zuordnung zu den Eingriffsgrundstücken -).

Oberhausen, 14.10.1996



[Handwritten signature]

Dezernent

Gehört zur Verfügung der
Bezirksregierung Düsseldorf
vom 23.7.1997 A.Z. 35.2-12.09
(OO Nr. 331)

Diese dem Bebauungsplan Nr. 331 A - Weißensteinstraße / Am Handbruch - gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I, S. 1189), beigefügte Begründung in der Fassung der Fortschreibung vom 14.10.1996 ist vom Rat der Stadt am 03.02.1997 beschlossen worden.

Oberhausen, 05.02.1997

Der Oberbürgermeister



van den Mond

Gehört zur Verfügung der
Bezirksregierung Düsseldorf
vom 23.7.1997 A.Z. 35.2-12.09
(OA Nr 331A)

**Bewertung der Biotoptypen vor dem Eingriff
 (in Anlehnung an Adam, Nohl, Valentin 1986)**

Biotoptyp (nach Ludwig, 1991)	HA0 Acker	HW 2 Städtisches Ödland / Trümmerschutt (Kohlenlagerflächen)	AX41 Laubmischbestände mit Anteilen bodenständiger und nicht bodenständiger Arten, Aufforstung, Dickungsstadium oder Stangenholz	HP7 Sonstige ausdauernde Ruderalfluren	HP7 Sonstige ausdauernde Ruderalfluren
Wertkriterien					
Seltenheit der Pflanzengesellschaft	1	3	2	4	5
Seltenheit der Pflanzen- und Tierarten	1	3	2	4	4
Artenvielfalt	1	2	3	4	5
Vielfalt von Biotoptypen im Naturraum	1	2	3	3	4
Vielfalt der Schichtenstruktur	1	2	3	4	5
Natürlichkeitsgrad des Biotops	1	1	3	3	5
Vollkommenheitsgrad des Biotops	1	2	3	3	5
Repräsentanz des Biotops im Naturraum	1	0	2	3	5
Bedeutung im Biotopverbundsystem	2	3	3	4	4
Flächengröße, Länge (Minimumareal, Puffer)	2	4	2	3	3
Durchschnitt	1	2	3	4	5
Entwicklungstendenzen der Biotoptypen					
Gefährdungsgrad	1	4	3	4	5
Grad der Ersetzbarkeit	1	1	3	3	5
Durchschnitt	1	3	3	4	5
Gesamtdurchschnitt	1	2	3	4	5

Kompensationsflächenbedarf für den B-Plan Nr. 331 A nach Adam, Nohl, Valentin 1986

Beeinträchtigte Biotoptypen		Acker (HA0)		HW 2 Stätsches Ödland / Trümmererschutt (Kohlenlagerflächen)		AX41 Laubmischbestände mit Anliegen bodenständiger Arten nicht bodenständiger Arten, Aufrostung, Dickungsstadium oder Stangenholz		HP7Sonstige ausdauernde Ruderalfluren		HP7Sonstige ausdauernde Ruderalfluren, mit deutlicher Strauchschicht	
Faktor											
Art der Beeinträchtigung:											
Totalverlust in qm		89.067,00		208.754,00		8.629,00		93.545,00		8.259,00	
Summe		89.067,00		208.754,00		8.629,00		93.545,00		8.259,00	
Flächenkompensation für beeinträchtigte Biotoptypen in ha		8,90		20,88		0,86		9,35		0,83	
Biotoptypen in jetziger Wertstufe		1		2		3		4		5	
Umrechnung der Flächengröße in Wertstufe 5											
Wertstufenänderung nach Wertstufe 5		5		5		5		5		5	
Resultat Flächenkompensation		1,78		8,352		0,516		7,48		0,83	
Flächenbedarf in ha in Wertstufe 5:										=18,96 ha	

Flächen des Baugebietes

Summe 374.202,00 x 20% = 74.840,40 qm (zu bepfl. Freiflächen auf Baugrundstücken:) = 7,48 ha x 4:5 * = 5,99 ha

59.400,00 qm

(aufwertbare Fläche im Feuchtbereich) = 5,94 ha x 2: 5*

= 2,38 ha

8,36 ha Anrechenbare Kompensationsfläche

-18,96 ha (Kompensationsbedarf)

= 10,60 ha Defizit

* Fläche x Aufwertfaktor durch max. anrechenbare Wertzahl

Artenlisten zur Auswahl standortgerechter Bäume und Sträucher

Zur Festsetzung Nr. A 4.2:

Baumarten:

- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Feld - Ahorn (*Acer campestre*)
- Stiel - Eiche (*Quercus robur*)

(Qualität Hochstamm, 14- 16 cm Stammumfang, 3x verpflanzt, mit Ballen)

Straucharten:

- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Faulbaum (*Frangula alnus*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Grau - Weide (*Salix cinerea*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hasel (*Coryllus avellana*)
- Hund - Rose (*Rosa canina*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Ohr - Weide (*Salix aurita*)
- Pfaffenhütchen (*Evonymus europaeus*)
- Sal - Weide (*Salix caprea*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Schmalb. Rohrkolben (*Typha angustifolia*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)

(Qualität: 100- 150 cm Höhe 2x verpflanzt, ohne Ballen)

Zur Festsetzung Nr. C 10

Baumarten:

- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Feld- Ahorn (*Acer campestre*)
- Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Trauben- Kirsche (*Prunus padus*)
- Vogel- Kirsche (*Prunus avium*)

(Qualität Hochstamm, 14- 16 cm Stammumfang, 3x verpflanzt, mit Ballen)

Stracharten:

- Hasel (*Coryllus avellana*)
- Hunds- Rose (*Rosa canina*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Kreuzdorn (*Rhamnus carthartica*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Roter -Hartriegel (*Cornus sanqinea*)
- Sal- Weide (*Salix caprea*)
- Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
- Weißdorn(*Crataegus monogyna*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

(Qualität: 100- 150 cm Höhe 2x verpflanzt, ohne Ballen)

Zur Festsetzung Nr. C 11

Baumarten:

- Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Robinie (*Robinia pseudoacacia*)
- Feld- Ahorn (*Acer campestre*)
- Platane (*Platanus acerifolia*)
- Baum- Hasel (*Corylus colurna*)

(Hochstamm Mindestumfang 20- 25 cm, 3x verpflanzt, Drahtballen)

Zur Festsetzung Nr. C 13

Bäume:

- Schwarz- Erle (*Alnus glutinosa*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Vogel- Kirsche (*Prunus avium*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Qualität.: Hochstamm, 12- 14 Stammumfang, 2x verpflanzt, mit Ballen

Sträucher:

- Hasel (*Corylus avellana*)
- Hunds- Rose (*Rosa canina*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Kreuzdorn (*Rhamnus carthartica*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Roter -Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Sal- Weide (*Salix caprea*)
- Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
- Weißdorn(*Crataegus monogyna*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

(Qualität: 100- 150 cm Höhe 2x verpflanzt, ohne Ballen)

Alle Anpflanzungen sind von einer Fachfirma auszuführen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage


Albrecht Reiff