

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 275 A, 2. Änderung,

Teilbereich A

- Essener Straße / Konrad-Adenauer-Allee -

1. AUSFERTIGUNG

A Allgemeines

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

B Bebauungsplanentwurf

1. Kerngebiet
2. Ausschluss von Nutzungen
3. Ruhender Verkehr
4. Verkehrliche Erschließung
5. Öffentlicher Personennahverkehr

C Kennzeichnung

D Entwässerung

E Umweltschutz

1. Belange von Natur und Landschaft
2. UVP-Pflicht
3. Altlasten
4. Wasserwirtschaftliche Belange
5. Belange des Immissionsschutzes
6. Lufthygiene
7. Nachhaltigkeit

F Ordnung von Grund und Boden

G Kosten

H Flächenbilanz

A Allgemeines

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Einzugsbereich der Neue Mitte Oberhausen und im Mittelabschnitt der zur Allee der Industriekultur umgebauten Essener Straße mit ihren hochwertigen Nutzungen, die vom Technologiezentrum Umweltschutz über die Musikschule bis zu anderen Dienstleistungsanbietern reichen.

Der Änderungsbereich des Teilbereichs A der 2. Änderung des B-Plans Nr. 275 A umfasst einen Teilbereich des Kerngebiets MK 4 des B-Plans Nr. 275 A, der sich nördlich der Essener Straße und westlich der Straßeneinmündung „Alte Walz“ befindet. Die Fläche liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 16 und wird wie folgt umgrenzt:

Östliche und nordöstliche Grenzen des Flurstückes Nr. 128, und deren Verlängerung bis zu einer Parallelen ca. 7,5 m zur nordwestlichen Gebäudeseite des Pavillons, ca. 67,0 m entlang dieser Parallelen, abknickend in südöstlicher Richtung, nach 43,0 m westlich abknickend nach ca. 13,0 m südöstlich abknickend, nach ca. 28,0 m östlich abknickend bis zur westlichen Grenze des Flurstückes Nr. 128, südlich abknickend entlang dieser Grenze, südliche Grenze des Flurstückes Nr. 128.

2. Planungsanlass

Die zweite Änderung des Bebauungsplans wurde eingeleitet, da die positive Entwicklung der Neuen Mitte Oberhausen auch Auswirkungen auf die Eingangszone entlang der Essener Straße hat. Neue Nutzungsüberlegungen korrespondierten nicht mit den vorhandenen Festsetzungen und führten so zu der Einleitung der 2. Änderung des B-Plans Nr. 275 A. Der Ratsbeschluss hierzu wurde am 31.01.2000 gefasst.

Die angestrebte 2. Änderung erfordert jedoch nicht nur komplexe Planungsüberlegungen sondern auch eine intensive Einbeziehung der Grundstückseigentümer, für die selbstverständlich auch wirtschaftliche Interessen eine wichtige Rolle spielen. Der Diskussionsprozess, an dem neben dem Eigentümer und der Verwaltung auch verschiedene Investoren beteiligt sind, konnte aufgrund der vielfältigen, zu berücksichtigenden Aspekte bislang weder zu einem Abschluss gebracht werden noch steht dieser Abschluss kurz bevor.

Auch wenn das Ende der konzeptionellen Überlegungen für den gesamten Änderungsbereich derzeit noch nicht abzusehen ist, so besteht dennoch akuter Handlungsbedarf im Zusammenhang mit der Nachnutzung eines relativ neuwertigen Gebäudes im Geltungsbereich der 2. Änderung.

Die zur Rede stehende Immobilie wurde vor wenigen Jahren für eine Sanitär- und Fliesenfirma errichtet. Die Firma nutzte das Gebäude zu Ausstellungszwecken. Diese Nutzung wurde aufgegeben, so dass das Gebäude seit einiger Zeit leer steht.

Jetzt hat ein Küchenstudio Interesse an der Nutzung des Gebäudes bekundet. Voraussetzung für die Betreiber des Küchenstudios ist jedoch die Möglichkeit, die Waren in dem Gebäude nicht nur auszustellen sondern auch zu verkaufen. Der Bebauungsplan lässt dies in seiner jetzigen Fassung nicht zu. Er enthält eine textliche

Festsetzung für das Kerngebiet MK 4, in dem sich das Gebäude befindet, die den Einzelhandel grundsätzlich ausschließt.

Da das Gebäude für die beantragte Nutzung gut geeignet ist und die Nutzung auch aus städtebaulicher Sicht unproblematisch erscheint, soll der Bebauungsplan in einem ersten Schritt (Teilbereich A der 2. Änderung) dahingehend geändert werden, dass Einzelhandel, der nicht unter den § 11 Absatz 3, Nr. 1-3 BauNVO fällt, also keine städtebaulich oder raumordnerisch bedenklichen Auswirkungen erzeugt, dort zukünftig zulässig ist.

Durch die Umnutzung entstehen nicht nur neue Arbeitsplätze in der Stadt Oberhausen, sondern es wird auch einem latenten Imageverlust des Standortes entgegenwirkt. Außerdem kann das intakte Pavillongebäude durch die geringfügige Planänderung einer sinnvollen Nachfolgenutzung zugeführt werden.

3. Hauptplanungsziele

Die Hauptplanungsziele der 2. Änderung sind:

- Veränderung der Baukörpermassen innerhalb der Grundstücksflächen unter besonderer Beachtung der Baukörperstrukturen des Technologiezentrums auf der Südseite der Essener Straße;
- Regelung der Erschließungsnotwendigkeiten.

In diesem Rahmen, der eine Aufwertung des Standortes bewirken soll, bewegt sich auch der jetzt vorgezogene Teilbereich A der 2. Änderung.

4. Ziele der Landes- und Regionalplanung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP) vom Mai 2000 stellt den Bereich als "allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)" dar.

In solchen Bereichen sollen die Kommunen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen, gewerbliche Arbeitsstätten und wohnungsnahe Freiflächen so zusammenfassen, dass sie ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind. Also können auch Kerngebiete im Rahmen eines Allgemeinen Siedlungsgebiets festgesetzt werden.

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

5. Stadtentwicklungsplanung

Zur Bewältigung des Strukturwandels hat die Stadt Oberhausen als einen zentralen Baustein das Projekt „Neue Mitte Oberhausen“ in die Wege geleitet. Der Bebauungsplan Nr. 275 A ist ein wichtiger Bestandteil des Konzepts, das sich hinter dem Begriff der „Neuen Mitte“ verbirgt.

Mit dem Teilbereich A der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275 A werden die bestehenden Planungsziele nur geringfügig modifiziert und an tatsächliche Entwicklungserfordernisse angepasst. Das Konzept der Neue Mitte Oberhausen wird deshalb durch die Planänderung unterstützt.

6. Flächennutzungsplan

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 275 A wurde die 61. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt, die im Laufe des Verfahrens in die Teile A und B geteilt wurde. Das Verfahrensgebiet des Teilbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 A befindet sich im Teilbereich A der 61. Flächennutzungsplanänderung. Die Änderung wurde am 05.08.1993 wirksam und schafft auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Realisierung der Planungsziele der Neue Mitte Oberhausen für das zugrunde liegende Plangebiet.

Für das jetzt zur Rede stehende Verfahrensgebiet stellt die 61. Änderung Kerngebiet (MK) dar. Da im Änderungsbereich ausschließlich Kerngebiet festgesetzt wird, ist die Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

7. Bestand

Im Plangebiet befindet sich ein Ausstellungspavillon mit intakter Bausubstanz. Das Gebäude wurde vor wenigen Jahren für eine Sanitär- und Fliesenfirma errichtet. Die Firma nutzte das Gebäude zu Ausstellungszwecken. Diese Nutzung wurde aufgegeben, so dass das Gebäude seit einiger Zeit leer steht.

8. Bürgerbeteiligung

Für den ursprünglich größeren Teilbereich A der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 A hat die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) und nach den "Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen stattgefunden.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und des Zwecks der Planung erfolgte in der Zeit vom 10.06.03 bis zum 24.06.03 einschließlich im Technischen Rathaus und in der Bezirksverwaltungsstelle Alt-Oberhausen. Dieses wurde im Amtsblatt der Stadt Oberhausen vom 02.06.03 ortsüblich bekannt gemacht.

Anregungen von Seiten der Bürgerinnen und Bürger wurden nicht vorgetragen.

B Bebauungsplanentwurf

1. Kerngebiet

Für den gesamten Geltungsbereich des Teilbereichs A der 2. Änderung wird, wie bereits im Ursprungsplan, Kerngebiet (MK) festgesetzt.

Der vorhandene Ausstellungspavillon wurde seinerzeit teilweise außerhalb der festgesetzten Baufläche errichtet. Der Dispens von den bestehenden Festsetzungen war möglich, weil zu erwarten war und ist, dass dieses Gebäude zur positiven Entwicklung des Gebiets im Sinne der eingeleiteten 2. Änderung beiträgt.

Im Rahmen der Änderung für den Teilbereich A sollen die überbaubare Grundstücksfläche und das Maß der Nutzung an das vorhandene Gebäude angepasst werden. Da der vorgezogene Teilbereich A der 2. Änderung lediglich dazu dient, das bestehende Ausstellungsgebäude kurzfristig umnutzen zu können, ist es in diesem Verfahren nicht erforderlich, zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen. Die Festsetzungen werden deshalb so getroffen, dass bauliche Erweiterungen nur in untergeordnetem Umfang möglich sind.

Konkret entspricht die überbaubare Grundstücksfläche der durch das Gebäude überbauten Fläche einschließlich des Dachüberstands. Als GRZ wird 0,6 und als maximale Geschosshöhe festgesetzt. Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet, da das Maß der Nutzung durch die Kombination der Festsetzungen von überbaubarer Grundstücksfläche, von GRZ und Geschosshöhe hinreichend konkret bestimmt wird.

2. Ausschluss von Nutzungen

Der B-Plan Nr. 275 A setzt für seinen Geltungsbereich eine dezidierte Gliederung der Kerngebiete fest. Durch dieses Konzept wird eine Vielzahl von Nutzungen angestrebt, die sich gegenseitig stützen und ergänzen.

Für den Änderungsbereich enthält der Bebauungsplan Nr. 275 A unter der laufenden Nr. 10 folgende textliche Festsetzung:

„In den Gebieten MK 4 sind nicht zulässig: Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungstätten, Tankstellen, Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).“

Diese Festsetzung soll dahingehend modifiziert werden, dass für das Plangebiet nicht mehr jeglicher Einzelhandel sondern nur noch der Einzelhandel nach § 11 Absatz 3 Nr. 1 - 3 BauNVO ausgeschlossen wird. Das heißt, dass Handels- und Einzelhandelsbetrieb, die nicht wesentlich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken, im Plangebiet zulässig sind.

Die Prüfung, ob ein Handels- oder Einzelhandelsbetrieb zugelassen werden kann, erfolgt dann im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren. Von den Unternehmen muss deshalb vor einer Genehmigung der Nachweis erbracht werden, dass von dem Betrieb höchstens unwesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgehen.

Die Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 275 A wird durch die geringfügige Nutzungserweiterung der Fläche nicht berührt. Auswirkungen auf die Zentrenstruktur der Stadt Oberhausen oder gar auf Nachbarstädte sind durch die Änderung der textlichen Festsetzung ebenfalls nicht zu befürchten. Die städtebaulichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Handels- bzw. Einzelhandelsbetrieben sind im Änderungsbereich grundsätzlich gegeben: Die Beeinträchtigung von Nachbarn ist nicht zu erwarten und die verkehrliche Anbindung ist in ausreichendem Umfang gegeben.

3. Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Einwirkungsflächen sind grundsätzlich auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Darüber hinaus sind Flächen zur Bewältigung des ruhenden Verkehrs im Teilbereich A der 2. Änderung nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich.

4. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße „Alte Walz“ und die Essener Straße (B 231) an das lokale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

5. Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr wird von der Stadtwerke Oberhausen AG wahrgenommen. Das Plangebiet ist über die nahe gelegenen Haltestellen „Neue Mitte“ und „TZU“ sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

C Kennzeichnung und Hinweise

Aufgrund der Bodenbelastungen ist eine Kennzeichnung nach § 9 (5) 3 BauGB als „Fläche deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ erforderlich.

Zusätzlich sind folgende Hinweise in den B-Plan mit aufzunehmen:

- a) Zum ordnungsgemäßen Umgang mit belastetem Bodenaushub im Rahmen von Baumaßnahmen und der Grundstücksnutzung werden im Genehmigungsverfahren einzelfallspezifische Auflagen durch die zuständige Behörde formuliert.

Grundsätzlich sollten aus Kostengründen bei Bauvorhaben Gründungsvarianten gewählt werden, die einen minimalen Bodenaushub ermöglichen.

- b) Von einer Grundwassernutzung wird abgeraten.

D Entwässerung

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Emscherogenossenschaft und ist an die vorhandene Kanalisation angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, um die Anbindung an das Emschersystem insbesondere im Hinblick auf die Renaturierung der Emscher zu ermöglichen.

Da das Plangebiet nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die örtliche Kanalisation angeschlossen wird, besteht keine Verpflichtung zur Niederschlagswasserversickerung.

E Umweltschutz

1. Belange von Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft wurden im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 275 für den gesamten Geltungsbereich und damit für alle im Verfahrensgebiet zu realisierenden Vorhaben abgeprüft. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden durch Festsetzungen gesichert. Durch die jetzige Planänderung werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Aus diesem Grund werden die im Bebauungsplan 275 A für den Teilbereich festgesetzten Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs unverändert übernommen. Es handelt sich um Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung.

Darüber hinaus werden durch die Änderung keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen hervorgerufen, da es sich lediglich um eine Nutzungsänderung in einer vorhandenen Lager- und Ausstellungshalle handelt.

2. UVP-Pflicht

Eine UVP gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 ist nicht erforderlich, da das Vorhaben nicht unter den Punkt 18 der Anlage 1 zur UVP-Gesetzgebung fällt. Unter 18.6 der Anlage 1 sind ausschließlich solche gewerblichen Einzelhandelsbetriebe benannt, die unter den § 11 Abs. 3 der BauNV fallen. Im vorliegenden Bebauungsplan werden diese aber ge-

rade ausgeschlossen. Im Übrigen wird die für eine Vorprüfung erforderliche Größenordnung nicht erreicht.

3. Altlasten

Der Geltungsbereich des B-Plans 275 A, 2. Änderung, Teilbereich A ist Teilfläche der Altstandortfläche 1.001, Thyssen-West. Für diese Fläche wurde das Gutachten *Bericht zur Gefährdungsabschätzung des Bebauungsplangebietes Nr. 275 in Oberhausen, (Thyssen)*, Bericht Nr. 934/639037 vom Oktober durch den TÜV Rheinland im Auftrag der Stadt Oberhausen erstellt.

Da sich mit der Einführung des Bundesbodenschutzgesetzes im März 1999 die Rechtsgrundlage für die Beurteilung von Bodenbelastungsverdachtsflächen geändert hat, werden die in der TÜV-Stellungnahme beschriebenen Sicherungsmaßnahmen durch die erhöhten Anforderungen der Unteren Bodenschutzbehörde ergänzt.

Nach den Untersuchungsergebnissen weist die gesamte Fläche 275 A, 2. Änderung künstliche Anschüttungen in einer Mächtigkeit bis ca. 2,5 m auf, wobei punktuell auch deutlich größere oder deutlich höhere Mächtigkeiten auftreten können. Das Anschüttungsmaterial ist ein Gemenge aus überwiegend Schlacke, Bauschutt und Boden und weist hohe Belastungen mit Schwermetallen und organischen Parametern auf.

Die Ergebnisse der Untersuchungen zeigen, dass für die Realisierung der geplanten Nutzungen des Baumaßnahmes 275 A bzw. nachfolgender Änderungsverfahren, zur Abwendung möglicher Schädigungswirkungen durch Schwermetall- und PAK-Belastungen im Boden, die Expositionspfade Boden - Grundwasser und Boden - (Pflanze) - Mensch, Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Unter Einhaltung der gegebenen Auflagen, die einzelfallspezifisch im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren durch die zuständige Behörde angepasst werden können, sind die für den Bauplan 275 A geplanten Nutzungen mit den nachgewiesenen Bodenbelastungen vereinbar.

Im Rahmen von Baugenehmigungen können sich folgende Auflagen für Baumaßnahmen ergeben:

Alle auf dem Grundstück durchzuführenden Bodenbewegungen sind durch einen unabhängigen Fachmann zu beaufsichtigen. Der Gutachter muß auch Bodenbelastungen, die festgestellt worden sind und erst bei Erdarbeiten oder im Zuge sonstiger Maßnahmen, z. B. aus vorangegangenen oder gleichzeitigen Abbruchmaßnahmen, Tanks, Kanälen, Rohrleitungen festgestellt werden, berücksichtigen. Bei Antreffen von Bodenbelastungen hat er in eigener Verantwortung sofortige, einschneidende Maßnahmen des Arbeitsfortgangs bis hin zum Arbeitsstillstand zu ergreifen, sowie die ordnungsgemäße und schadlose Verwertung anfallender Massen zu überwachen.

Über die Bodenbelastungen, durchgeführte Analysen und die daraufhin getroffenen Entscheidungen muß die externe Verwertung von anfallendem Aushub ist durch den Fachgutachter eine fortlaufende Dokumentation anzufertigen die dem Bereich Umweltschutz jederzeit auf Verlangen vorzulegen ist.

Der Fachgutachter ist im Einvernehmen mit der Stadt Oberhausen, Bereich Umweltschutz, zu benennen. Er muß in besonderem Maße über Erfahrungen aus dem Altlastenbereich verfügen und die notwendige, fachliche Qualifikation besitzen (Beurteilung der Ergebnisse in Anlehnung an die Veröffentlichungen des Landesumweltamtes NRW: "Anforderungen an Gutachter, Untersuchungsstellen und Gutachten bei der Altlastenbearbeitung", Essen, Mai 1995, Materialien zur Ermittlung und Sanierung von Altlasten, Band 11 und "Anforderungen an Sachverständige bei der Bearbeitung von Altlasten", Merkblatt Nr. 9, Essen, Juli 1997).

Aufgrund des Leitens des Bodenaushubs auf dem Gelände zu belassen, ist auf größere Aushubmassen für Ebenen unter dem Erdgeschoß zu verzichten und es sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- a) Aushubmassen, die auf dem Gelände wiedereingebaut werden, wenn sichergestellt ist, daß der Verbleib der Aushubmassen den Verbleibspruch nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz erfüllt wird.
- b) Für Massen mit Schadstoffgehalten, die für eine Grundwassergefährdung nicht relevant sind, ist eine Überdeckung gemäß den unter Punkt 2 gemachten Auflagen.
- c) Massen mit Schadstoffgehalten, die aufgrund ihrer Löslichkeit das Grundwasser gefährden können, sind in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde wiedereingebaut zu werden. Als Mindestanforderung ist der Einbau unter einer dicken Überbauung und mindestens 1 m über dem höchsten Grundwasserstand unter Beachtung fachtechnischer Vorschriften anzusetzen.
- d) Nicht vermeidbare Aushubmassen, die unter den vorgenannten Bedingungen nicht wiedereingebaut werden können, sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
- e) Alle Bereiche, in denen unter a) bis c) genannten Materialien eingebaut werden, sind einzuräumen und in einer vom Fachgutachter zu erstellenden Dokumentation mit entsprechenden Plänen aktenkundig zu machen und dem Bereich Umweltschutz der Stadt Oberhausen nach Abschluss der Maßnahme zur Verfügung zu stellen.

Im Rahmen von Bodennutzungsänderungen können folgende Sicherungsmaßnahmen durch Überdeckung für unbelastete bzw. nicht überbaute Bereiche erforderlich werden:

Zur Vorsorge gegen mögliche Einwirkungen aus Bodenbelastungen sind auf allen nicht versiegelten (überbauten) Flächen Überdeckungen folgender Mächtigkeiten aufzubringen und dauerhaft zu erhalten:

Unbelasteter Boden: Vorhandener, alter Anschüttung im Bereich von

- a) Zier- und Nutzgrünflächen: einer Mindestdicke nach gebrauchsfertig hergestelltem Zustand von 0,60 m mit Einbringung einer darunterliegenden Grabesperre,
- b) Spielbereichen: einer Mindestdicke nach gebrauchsfertig hergestelltem Zustand von 0,35 m mit Einbringung einer darunterliegenden Grabesperre. Die Sohlen von Spielbereichen sind so zu befestigen, daß spielende Kinder sie mit den üblichen Spielzeugen auch absichtlich nicht durchdringen können. Spielsand muß die Qualitätskriterien des NRW-Runderlasses vom 16.03.2000, Az. IIIB4-028 entsprechen (Auskunft erteilt der Bereich Umweltschutz),
- c) Grünflächen: unbefestigten/nicht überbauten Flächen, in einer Mindestdicke nach gebrauchsfertig hergestelltem Zustand von 0,35 m.

Zur Überdeckung der Böden gelten als unbelastet, wenn sie die Vorsorge nach Anhang 1 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einhalten und die Abwesenheit des sonstigen Verdachts auf eine Bodenbelastung erfüllt ist.

- d) Die Qualität des Bodens und der ordnungsgemäße Bodeneinbau sind fachgut zu begleiten und zu dokumentieren und dem Bereich Umweltschutz auf Verlangen vorzulegen.

4. Wasserwirtschaft

Grundwasserbelastungen: Sowohl auf der Fläche als auch im An- und Abstrombereich des gesamten Grundwasserfließplans Nr. 275 A zeigen, dass im ungenutzten Grundwasser eine nachteilige Veränderung durch die Emission von Schadstoffen aus der Fläche feststellbar ist, andererseits ist wegen der im Anstrombereich vorhandenen Verbelastung eine Nutzung des Grundwassers zu Trinkwasser oder zur Bewässerung von Grünflächen ohne geeignete Reinigung nicht möglich. In einer Grundwassernutzung wird deshalb abgeraten.

In den Bebauungsplänen ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5. Belange des Immissionsschutzes

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 275 A wurden Lärmprognosen aufgestellt. Aus diesen Prognosen wurden Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgeleitet. Die getroffenen Annahmen haben heute noch Bestand, so dass die Festsetzungen zum Immissionsschutz, die den Änderungsbereich betreffen, aus dem Ursprungsplan übernommen werden.

6. Lufthygiene

Vor dem Hintergrund der vorhandenen lufthygienischen Situation wurde die Verwendung von Schadstoffen für den gesamten Planbereich des Bebauungsplans Nr. 275 A festgesetzt. Der in der Begründung zum Ursprungsplan ausformulierte Ansatz, einer Verschlechterung der lufthygienischen Situation zum Verhinderen zu wirken, wird weiterhin verfolgt. Aus dieser Festsetzung für den Änderungsbereich bestehen.

7. Nachhaltigkeit

Bauleitplanung hat die nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB). Der Abschlussbericht der Zweiten Konferenz der Vereinten Nationen über die Siedlungen (HABITAT II) erklärt, dass eine nachhaltige Entwicklung gekennzeichnet ist, dass sie wirtschaftliche Entwicklung, ökologische Möglichkeiten und sozialen Fortschritt im Einklang mit der Umwelt gewährleistet.

Folgende Gesichtspunkte haben bei der vorliegenden Bauleitplanung unter den Kriterien einer nachhaltigen Stadtentwicklung eine besondere Rolle gespielt:

- Verhinderung des Bruchzustand und Verfall eines funktionsfähigen Gebäudes,
- Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur,
- Erhalt von Arbeitsplätzen,
- Beitrag zu einer kurzen Wege.

F Ordnung von Grünflächen

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

G Kosten

Nach derzeitigem Kenntnisstand entstehen der Stadt Oberhausen bei der Realisierung des Bebauungsplans keine Kosten.

H Flächenbilanz

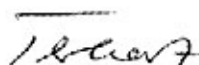
Das Plangebiet hat eine Fläche von 5,26 Hektar. Für den gesamten Bereich wird
Kerngebiet (M) 1.



Beigeordneter



Oberhausen, 19.08.2003



Bereichsleiter Stadtplanung

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit
vom 12.11.2003 bis 12.12.2003 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 15.12.2003

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag



A handwritten signature in black ink, appearing to read "T. Hart", is written over the printed name.

Bereichsleiter Stadtplanung

Diese dem Bebauungsplan Nr. 275 A, 2. Änderung, Teilbereich A gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I, S. 3762), beigefügte Begründung in der Fassung vom 19.08.2003 ist vom Rat der Stadt am 29.03.2004 beschlossen worden.

Oberhausen, 13.04.2004

Der Oberbürgermeister

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. Drescher', written over the printed name.

Drescher