

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 403

- **Dorstener Straße / Stadtgrenze Bottrop –**
in der Fassung vom 09.02.2004

1. AUSFERTIGUNG

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines

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

B Bebauungsplanentwurf

1. Mischgebiete
2. Gewerbegebiete
3. Ausschluss von Nutzungen
4. Grünflächen / Begrünungsmaßnahmen
 - 4.1 Öffentliche Grünfläche - naturnahe Entwicklung -
 - 4.2 Begrünungsmaßnahmen
5. Fläche für Versorgungsanlagen
6. Erschließung
7. Kennzeichnungen
 - 7.1 Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz
 - 7.2 Belastung mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen
8. Nachrichtliche Übernahme

C Umweltverträglichkeit

1. Natur und Landschaft
2. Altlasten
3. Lärmbelastung
4. Luftbelastung

D **Entwässerung**

E **Kosten**

F **Flächenbilanz**

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Stadtteil Osterfeld und hier in nördlicher Randlage zur Stadtgrenze Bottrop.

Es liegt in den Gemarkungen Osterfeld, Flur 11 und Sterkrade, Flur 11, und wird wie folgt umgrenzt:

Nordwestliche Seite der Dorstener Straße, westliche Seite der Werkbahntrasse zur Schachtanlage Franz Haniel, südliche Seite der Bundesautobahn A 2 Köln-Hannover, der Stadtgrenze zu Bottrop folgend bis zur Dorstener Straße.

2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele

Im Verfahrensgebiet sind zwei Einzelhandelsbetriebe (SB-Märkte) angesiedelt.

Zusätzliche Ansiedlungsabsichten weiterer Einzelhandelsbetriebe an diesem Standort waren beabsichtigt.

Eine hierdurch entstehende unkontrollierte Massierung des Einzelhandels an dieser Stelle in unmittelbarer Stadtrandlage zu Bottrop entspräche nicht den Zielen der Stadtentwicklung.

Insbesondere würden die Entwicklung und Stabilisierung der Stadtteilzentren Sterkrade-Mitte und Osterfeld-Mitte sowie der nahegelegenen Versorgungsschwerpunkte Königshardt-Süd und Klosterhardt als Standorte privater Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen beeinträchtigt.

Die Gleisanlagen der ehemaligen Werkbahntrasse zur Schachtanlage „Franz-Haniel“ sind zurückgebaut worden. Als Folgenutzung der Trasse ist eine Grünwegeverbindung von Osterfeld zur Halde „Haniel“ vorgesehen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 403 sollen im Wesentlichen folgende Hauptplanungsziele verfolgt werden:

- Überprüfung der Nutzungsstrukturen und Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bei zusätzlichen Einzelhandelsnutzungen;
- städtebauliche Neuordnung durch Gliederung der Siedlungsflächen in Gewerbe- und Mischgebiete sowie öffentliche Grünflächen;
- Schaffung neuer Gewerbegebiete;
- Regelung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten;
- Festsetzung einer Grünwegeverbindung auf der Werkbahntrasse zur Schachtanlage „Franz-Haniel“
- Sicherung vorhandener Grünstrukturen und wichtiger Landschaftselemente.

3. Ziele der Landes- und Regionalplanung

Im Gebietsentwicklungsplan 1999 für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP) ist das Plangebiet als

Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)

dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmen mit den Zielen der Raumordnung überein.

4. **Stadtentwicklungsplanung**

Im „Bericht zur Stadtentwicklung 1994“ sind unter dem Abschnitt III-2 - Wirtschafts- und Erwerbsgrundlagen - Situation und Ziele der Stadtentwicklung für den Sektor Wirtschaftsförderung und Arbeitsplätze und im Abschnitt III-5 - Grünflächen - die qualitative und quantitative Verbesserung des Anteils an Grünflächen beschrieben.

Die im Planbereich vorgesehene Entwicklung kleinstrukturierter gewerblicher Bauflächen und die Grünflächenfestsetzung im westlichen Randbereich als funktionale Stärkung des Regionalen Grünzuges B entspricht den Zielvorstellungen der Stadtentwicklungsplanung.

5. **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für das Gesamtgebiet der Stadt Oberhausen ist am 10.05.1983 rechtswirksam geworden.

Er enthält im Planbereich folgende Darstellungen:

- Gewerbegebiet;
- Mischgebiet;
- Grünfläche.

Zusätzlich ist im Sonderplan „Technische Infrastruktur“ zum Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Oberhausen die das Plangebiet tangierende Leitungstrasse (110 KV-Hochspannungsfreileitung Anschluss Klosterhardt, Blatt 0891) dargestellt.

Zur Anpassung des Flächennutzungsplanes an die neuen städtebaulichen Planungen ist die 124. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet worden.

Im neuen Flächennutzungsplanänderungsentwurf (124. Änderung) sind folgende Darstellungen vorgesehen:

- Gewerbegebiet;
- Mischgebiet;
- Grünfläche.

6. **Bestand**

Der Bestand im Plangebiet stellt sich - außer der ehemaligen Werksbahntrasse - entlang der nordwestlichen Seite der Dorstener Straße als eine gemischte Nutzung dar.

Neben Wohngebäuden mit großen Freiflächenanteilen haben sich in diesem Bereich auch Gewerbebetriebe (2 SB-Märkte, Spielhalle, Antiquitätenhandel, Autoverwertung, Garten- und Landschaftsbaubetrieb, Bauunternehmung mit Hochbau, Zimmerei und Schlosserei) entwickelt.

7. **Bürgerbeteiligung**

Für den Bebauungsplan Nr. 403 hat die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 stattgefunden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 erfolgte für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 403 - Dorstener Straße / Stadtgrenze Bottrop -

- in der Zeit vom 26.11.1997 bis 10.12.1997 einschließlich die öffentliche Darlegung der Planung;
- am 10.12.1997 hat die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) stattgefunden.

Darüber hinaus sind in der weiteren Bebauungsplanbearbeitung mit von der Planung betroffenen Grundstückseigentümern Gespräche über die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes geführt worden.

B Bebauungsplanentwurf

1. Mischgebiete

Durch die Festsetzung von Mischgebieten entlang der Dorstener Straße soll die vorhandene gemischte Wohn- und Gewerbenutzung gesichert werden.

Der Bebauungsplan setzt hier eine bis zu 14 m Tiefe zweigeschossige und daran anschließend eine bis zu 20 m Tiefe eingeschossige Baumöglichkeit fest.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt mit einer Grundflächenzahl von 0,5 (0,6) / Geschossflächenzahl von 0,7 (0,9) überwiegend unterhalb der gesetzlich vorgegebenen Obergrenzen. Hierdurch soll eine zu starke Bebauungsdichte und die sich daraus resultierende übermäßige Versiegelung von Flächen vermieden werden.

Die einzelnen Baufenster sind von der Straßenbegrenzungslinie der Dorstener Straße um 12 m abgerückt. Diese Bauflucht hat ihren Ursprung aus den bis 1997 geltenden Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes, wonach an Bundesstraßen bei sogenannten freien Strecken bauliche Anlagen in einer Entfernung von 20 m ab Fahrbahnrand nicht errichtet werden durften.

[REDACTED]

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht (Kfz-Verkehr auf der Dorstener Straße) soll diese Bauflucht beibehalten werden.

In den Mischgebieten sollen insbesondere zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten und Werbeanlagen, mit Ausnahme solcher Werbeanlagen, die an der Stätte der Leistung den Inhaber und die Art des Betriebes kennzeichnen, nicht zulässig sein (siehe auch die Ausführungen zu B 3. Ausschluss von Nutzungen).

Für bestehende Betriebe gilt hinsichtlich ihrer bauordnungsrechtlichen genehmigten Nutzungsart und Nutzungsgröße der Bestandsschutz.

2. Gewerbegebiete (GE)

Aufgrund der in der näheren Umgebung des Plangebietes vorhandenen gewerblichen Nutzungen (Gewerbegebiet Fernewaldstraße, Schachtanlage Haniel etc.) als auch innerhalb des Plangebietes (Baufirma, Autoverwertung, Garten- und Landschaftsbaubetrieb) setzt der Bebauungsplan für den überwiegenden Teil Gewerbegebiet fest.

Die im Plangebiet ausgewiesenen Gewerbeflächen (GE₁/GE₂/GE₃) sind so gegliedert, dass nur Nutzungen erfolgen können, die auch mit der vorhandenen Wohnnutzung im Plangebiet bzw. auf dem nördlich angrenzenden Bottroper Stadtgebiet verträglich sind.

Durch textliche Festsetzungen wird eine mögliche zukünftige gewerbliche Nutzung eingeschränkt.

Für die neuen überbaubaren Grundstücksflächen wird eine offene zweigeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,5 bis 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 bis 1,2 festgesetzt. Diese bleiben somit unterhalb der gesetzlich vorgegebenen Obergrenzen.

Hierdurch soll eine zu starke Bebauungsdichte und die sich daraus resultierende übermäßige Versiegelung von Flächen vermieden werden.

In den Gewerbegebieten sollen insbesondere zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten und Werbeanlagen, mit Ausnahme solcher Werbeanlagen, die an der Stätte der Leistung den Inhaber und die Art des Betriebes kennzeichnen, nicht zulässig sein (siehe auch die Ausführungen zu B 3. Ausschluss von Nutzungen).

Für bestehende Betriebe gilt hinsichtlich ihrer bauordnungsrechtlichen genehmigten Nutzungsart und Nutzungsgröße der Bestandsschutz.

3. Ausschluss von Nutzungen

a) Einzelhandelsbetriebe

Entsprechend den Ausführungen zum Planungsanlass (Kapitel A 2) sollen Auswirkungen auf zentrale und örtliche Einkaufsbereiche begrenzt werden.

Durch die nachfolgend auszugsweise aufgeführten textlichen Festsetzungen Nr.

1. In den Mischgebieten sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Einzelhandelsbetriebe (...) nicht zulässig.
2. In dem Gewerbegebiet GE1 sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 (...) BauNVO genannten Gewerbebetriebe aller Art (...) nicht zulässig.
4. In den Gewerbegebieten (GE2 und GE3) sind Einzelhandelsbetriebe (...) nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, soweit sie in einem Zusammenhang mit Kfz-Handel, handwerklichen Betrieben stehen oder soweit sie der Versorgung der Gewerbegebiete dienen.

Ist eine Einschränkung des Einzelhandels vorgesehen.

b) **Vergnügungsstätten**

Zur Sicherung des gewachsenen Ortsbildes entlang der Dorstener Straße, welches geprägt ist durch einen Wechsel von Wohnen und einer misch- bzw. gewerblichen Struktur, sollen Vergnügungsstätten und insbesondere auch Spielhallen aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig sein.

Durch die textlichen Festsetzungen Nr.

1. In den Mischgebieten sind (...) die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten nicht zulässig.
2. In dem Gewerbegebiet GE1 sind (...) die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten nicht zulässig.
4. In den Gewerbegebieten GE2 und GE3 sind (...) die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten nicht zulässig.

soll einer nachteiligen Strukturveränderung Rechnung getragen werden.

c) **Werbeanlagen und Warenautomaten**

Als wichtige Stadteingangsstraße aus dem Raum Bottrop/Kirchhellen soll mit der textlichen Festsetzung Nr. 12

Entlang der Dorstener Straße sind in einem Abstand von 12 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie Werbeanlagen und Warenautomaten nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe kennzeichnen, zulässig.

ein Schutz des Straßen- und Ortsbildes erreicht werden.

4. **Grünflächen / Begrünungsmaßnahmen**

4.1 **Öffentliche Grünfläche - naturnahe Entwicklung -**

Der Bereich der ehemaligen Werkbahntrasse ist als öffentliche Grünfläche - naturnahe Entwicklung - festgesetzt.

Innerhalb der Grünfläche ist auf der vorhandenen Fahrstraße ein Fuß- und Radweg angelegt worden, der Bestandteil einer Freizeittrasse ist, die - teilweise über das Stadtgebiet Bottrop verlaufend - die Verbindung zu den nördlich gelegenen, großflächigen Erholungsbereichen (Köllnischer Wald, Schöttelheide, Großraum „Naturpark Hohe Mark“) herstellt.

Der Ankauf der Trasse bzw. deren Ausbau erfolgte durch den Kommunalverband Ruhrgebiet.

Innerhalb dieser Grünfläche ist noch eine Fahrstraße vorhanden, die der Lkw-Anfahrt zur Aufschüttung von Waschbergen zu den Halden Haniel und Schöttelheide dient.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der vorhandenen Fahrstraße und deren bergbaulichen Nutzung ist innerhalb der Grünfläche ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Steinkohle AG festgesetzt.

Mit der Festsetzung einer weiteren öffentlichen Grünfläche zwischen den Gewerbegebieten sollen die vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten und eine Grünwegeverbindung zwischen der ehemaligen Werkbahntrasse und der Dorstener Straße geschaffen werden.

4.2 **Begrünungsmaßnahmen**

Zur Abschirmung der gewerblichen Bereiche zu den angrenzenden Mischgebieten und Freiflächen sind Pflanzstreifen in einer Breite von 5,0 bis 7,0 m vorgesehen.

Darüber hinaus ist der erhaltenswerte Baumbestand festgesetzt.

5. **Fläche für Versorgungsanlagen**

Neben der vorhandenen Trafostation auf dem Grundstück Dorstener Straße 511 ist die erforderliche neue Versorgungsfläche im nordöstlichen Plangebiet entsprechend den Vorgaben der Energieversorgung Oberhausen AG festgesetzt.

6. **Erschließung**

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist über die Dorstener Straße verkehrlich erschlossen.

Über eine neue Stichstraße wird die gewerbliche Fläche im nordöstlichen Plangebiet an die Dorstener Straße angebunden.

Der Bebauungsplan setzt insgesamt die für den Ausbau der Erschließungsstraße benötigte Verkehrsfläche und die Parkfläche fest.

Im Rahmen der späteren Ausbauplanung werden dann Fahrbahnbreite, Bürgersteige und Baumpflanzungen berücksichtigt.

Das Plangebiet ist durch die Haltestelle Fernewaldstraße (Buslinien 979 und 958) an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

7. **Kennzeichnungen**

7.1 **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 Anlagen Rechnung zu tragen ist.

Der Bebauungsplan enthält durch Text folgende 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 untertägigen 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).

7.2 **Belastung mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen**

Die Altablagerungen G 06.04, H 06.02 und ein rückwärtiger Teil des Altstandortes H 06.09 sind besonders gekennzeichnet. Im Bereich der so gekennzeichneten Flächen sind die nachfolgend genannten Punkte zu beachten:

- alle Erdarbeiten erfordern eine fachgutachterliche Begleitung;
- die Westböschung der Werkbahntrasse ist dicht zu begrünen bzw. ist der vorhandene Bewuchs zu erhalten;
- auf der ehemaligen Fläche der Autoverwertung sind alle nicht befestigten oder überbauten Flächen mind. 35 cm stark mit unbelastetem Boden zu übererden (bei der Anlage von Haus- und Wohngärten mind. 60 cm plus Einbau einer Grabsperre). Für die zur Überdeckung bestimmten Böden bestimmt der Bereich Umweltschutz der Stadt Oberhausen den Untersuchungsumfang sowie die zum Zeitpunkt der Bebauung anzuwendenden Bewertungsgrundlagen;
- bei Eingriffen in den Boden auf Flächen außerhalb der Altlastverdachtsfläche H 06.09 ist darauf zu achten, dass die vorhandene Übererdung erhalten oder wiederhergestellt wird;
- da der Baugrund kein normal gewachsener Boden ist, sondern eine Altablagerung mit Mächtigkeiten bis zu 10 m, ist nicht grundsätzlich von einer ausreichenden Standfestigkeit des Bodens auszugehen;
- zur Minimierung der Aushubmassen mit anschließender Notwendigkeit zur Entsorgung wird ein Verzicht auf die Unterkellerung von Gebäuden empfohlen.

8. Nachrichtliche Übernahme

Außerhalb des Plangebietes befindet sich am westlichen Rand eine 110-Kv-Hochspannungsfreileitung der RWE Energie AG Essen.

Die Schutzstreifen sind, soweit sie noch innerhalb der Planzeichnung liegen, übernommen worden.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Bundesautobahn A2.

Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz sind nachrichtlich übernommen.

C Umweltverträglichkeit

1. Natur und Landschaft

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

Ein Eingriff im Sinne des § 8 a Bundesnaturschutzgesetz findet im Verfahrensbereich nicht statt, da aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung auf Teilflächen innerhalb des Verfahrensbereiches eine planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB für den gesamten Geltungsbereich gegeben ist. Ein Ausgleich ist gemäß des § 1 a Abschnitt 3 BauGB damit nicht erforderlich, da Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt sich ab einer Grundstückstiefe von 60 m entlang der Dorstener Straße überwiegend als unterschiedlich intensiv genutzter Weide- und Wiesenbereich dar. Abgesehen von den wenigen derzeitig bereits vorhandenen Gewerbebetrieben, die die tiefen Grundstücke meistens vollständig als Betriebs- oder Parkplatzfläche nutzen, werden die Freiflächen von zahlreichen Baumreihen gesäumt, die den gesamten Freiraum gliedern und das Landschaftsbild beleben.

Im Nordosten befindet sich ein Grundstück mit locker überstandenen Gehölzen, meist Obstgehölzen und ebenfalls Baumreihen im Grenzbereich zu den angrenzenden Flächen. Den westlichen Abschluss des Verfahrensbereiches bildet die tief im Einschnitt verlaufende ehemalige Bahntrasse mit ihren bewachsenen Böschungen und den ruderalen Randflächen östlich angrenzend. Hier konnte sich aufgrund der Nichtnutzung, der Unzugänglichkeit und der Vernetzung mit gleichartigen Freiflächen ein hochwertiger Rückzugsort für Flora und Fauna entwickeln.

[REDACTED]

Die Werksbahntrasse, die zukünftig als Fuß- und Radwegeverbindung genutzt werden soll, vernetzt in linearer Ausrichtung anknüpfende Freiflächen im Süden und Norden.

Vermeldungs- und Minderungsmaßnahmen

Zur Abgrenzung des Gewerbegebietes gegenüber der angrenzenden Freiflächennutzung im Norden und Westen und damit zur eindeutigen Definition eines Gewerbegebietsrandes wird ein 5 m breiter Gehölzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt, der den Erhalt vorhandener Bäume in diesem Grenzbereich beinhaltet und die weitere Pflanzung von Gehölzen vorsieht (siehe hierzu die textliche Festsetzung Nr. 8 und die als Anlage beigefügte Pflanzliste bodenständiger Laubgehölze).

Die Abpflanzung vermindert gleichzeitig eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, da die im Planbereich entstehenden gewerblich genutzten Gebäude vom unbebauten Hinterland aus nicht mehr vollständig einsehbar sind.

Der ca. 7 m breite Gehölzstreifen, der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB zwischen dem Gewerbegebiet und dem Mischgebiet festgesetzt ist, dient der Abschirmung von Beeinträchtigungen aus dem Gewerbegebiet zu den vorhandenen Wohngebäuden. Für die im Zuge der Überplanung zu fällenden Bäume können auf diesen Flächen die erforderlichen Ersatzpflanzungen umgesetzt werden.

Zur Minderung weiterer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, insbesondere zur Berücksichtigung des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 a (1) BauGB, wird als Grundflächenzahl (GRZ) für die neuen Gewerbegebiete 0,5 festgesetzt. Von dem verbleibenden Flächenanteil soll ein Drittel unversiegelt und begrünt gehalten werden (textliche Festsetzung Nr. 11).

2. Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches und im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes liegen die Altlastenverdachtsflächen H 06.01, H 06.02, H 06.09, G 06.04 und H 06.03 sowie im Nordosten auf Bottroper Stadtgebiet eine Fläche für Autoverwertung.

Über die Bodenluft oder das Grundwasser sind aufgrund der Inhaltsstoffe der Altablagerung und der örtlichen Gegebenheiten keine Einflüsse auf den Bebauungsplanbereich zu erwarten. Anhaltspunkte für erhöhte immissionsbedingte Bodenbelastungen liegen nicht vor.

Bei der Altablagerung H 06.01 handelt es sich um eine Altdeponie mit festen Siedlungsabfällen. Im Rahmen des hierauf befindlichen Bauvorhabens wurden Sicherungseinrichtungen installiert, die den Ansprüchen des Bebauungsplanes genügen. Über eine Deponiegasfassung mit Gasbrunnen und -drainagen wird kontinuierlich abgesaugt und überwacht, ergänzend wurde die Geländeoberfläche vollständig versiegelt.

Die Altablagerung H 06.02 beinhaltet Bergematerial, Bauschutt und Erdaushub. Im Rahmen eines Bauvorhabens wurde eine chemische Untersuchung durchgeführt. Das Ablagerungsmaterial wies punktuelle, geringe Belastungen auf, die keine Relevanz für die Bodenluft und das Grundwasser haben. Die vorhandenen Abdeckungen bieten mit Einschränkung einen ausreichenden Schutz vor vereinzelt nachgewiesenen Verunreinigungen und sollten darum erhalten bleiben.

Unter der Bezeichnung H 06.09 wurde eine ehemalige Autoverwertung auf der Altablagerung H 06.02 registriert. Da keine Hinweise auf Schäden oder Unfälle vorliegen, ist von einem üblichen Betrieb zwischen 1967 und 1992 auszugehen. Da von punktuellen Belastungen auf dem Grundstück auszugehen ist, müssen verbleibende Freiflächen versiegelt, befestigt oder abgedeckt werden.

Um die Verwertungsproblematik zu minimieren, ist auf eine Unterkellerung zu verzichten. Während der Bauphase ist eine gutachterliche Begleitung der Tiefbauarbeiten zu beauftragen.

Die Altablagerung G 06.04 beinhaltet überwiegend Bergematerial mit lokalen Einlagerungen von Kohlenschlamm. Während das Bergematerial unproblematisch ist, enthält der Kohlenschlamm PAK's in höheren Konzentrationen. Obwohl es unwahrscheinlich ist, diese Stoffe an der Oberfläche anzutreffen, sollte die Böschung mit einer dichten Pflanzendecke ausgestattet bzw. erhalten werden.

Auf der Verdachtsfläche H 06.03 wurde überwiegend Bergematerial mit Beimengungen von Aschen und Schlacken verfüllt. Aus einer Grundwasseranalyse ist abzuleiten, dass lediglich eine deutliche Aufsatzung vorhanden ist.

Ein Übersichtsplan mit den Verdachtsflächen ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Zudem ist im Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen worden, dass die Qualität des Grundwassers nicht den Anforderungen an Trinkwasser entspricht und darum von einer Grundwassernutzung abzuraten ist.

3. Lärmbelastung

Die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden vorhandenen und zukünftigen Lärmbelastungen liegen im Rahmen der zulässigen Grenzwerte.

Den auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden vorhandenen und zukünftigen Lärmbelastungen wird durch eine Zonierung der Gewerbegebiete und Nutzungseinschränkungen entsprechend dem Abstandserlass NW (1998) Rechnung getragen.

Dieser regelt die Abstände von Gewerbe- und Industriegebieten in Abhängigkeit vom Emissionsverhalten (Lärm und Luftschadstoffe) der anzusiedelnden Betriebe. Ferner dient eine ca. 7 m breite Abpflanzung der Abschirmung von Gewerbe zu der vorhandenen Wohnbebauung im Mischgebiet.

4. 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 Messperioden lassen überwiegend eine kontinuierliche Verbesserung der Belastungssituation erkennen.

D Entwässerung

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 403 liegt im Einzugsbereich des gemäß § 45 Landeswassergesetz genehmigten Entwässerungsentwurfes „Sanierung Einzugsgebiet Reinersbach“ und wird im Mischsystem über den vorhandenen Kanal in der Dorstener Straße erschlossen. Über die Vorfluter Hauptkanal Sterkrade und Handbach sowie den Hauptvorfluter Emscher werden die Abwässer der Emscherflusskläranlage zugeführt, wo sie mechanisch und biologisch gereinigt werden.

Aufgrund der vorhandenen Altlastensituation innerhalb des Plangebietes (siehe hierzu auch die Ausführungen im Kapitel VI. Umweltverträglichkeit, Abschnitt 2. Altlasten) wäre die Beseitigung des Niederschlagwassers alleinig nur über eine zentrale Schachtversickerung, die jedoch durch eine bis zu 8 m starke Anschüttung führen würde, möglich.

Wegen der ungünstigen Rahmenbedingungen

- hoher technischer und baulicher Aufwand;
- die Versickerungsanlage müsste ebenso zentral betrieben und unterhalten werden;

wird die Versickerung wirtschaftlich nicht für vertretbar gehalten.

Das Bebauungsplangebiet soll daher im Mischsystem an den vorhandenen städtischen Kanal in der Dorstener Straße angebunden werden.

E Kosten

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

Grunderwerbskosten	ca.	230.000,-- EUR
Straßenbaukosten	ca.	135.000,-- EUR
Kosten für Entwässerungsanlage	ca.	65.000,-- EUR
Jährliche Unterhaltungskosten (Grünflächenpflege, Straßen- unterhaltung)	ca.	2.570,-- EUR

Die Kosten verringern sich noch um die zu erhebenden Anlieger- bzw. Erschließungsbeiträge.

Die Stadt Oberhausen kann die für die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 403 erforderlichen Kosten nur im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten bereitstellen.

F Flächenbilanz

Mischgebiet	ca. 0,948 ha	=	10,53 %
Gewerbegebiet	ca. 5,180 ha	=	57,52 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 2,741 ha	=	30,44 %
Verkehrsfläche	ca. 0,133 ha	=	1,48 %
Versorgungsfläche	ca. 0,003 ha	=	0,03 %
<hr/>			
Gesamtfläche	ca. 9,005 ha	=	100 %

Dieser Begründung sind als Anlage beigefügt:

- Übersichtsplan zu den Altlastenverdachtsflächen
- Pflanzliste bodenständiger Laubgehölze

Oberhausen, 09.02.2004

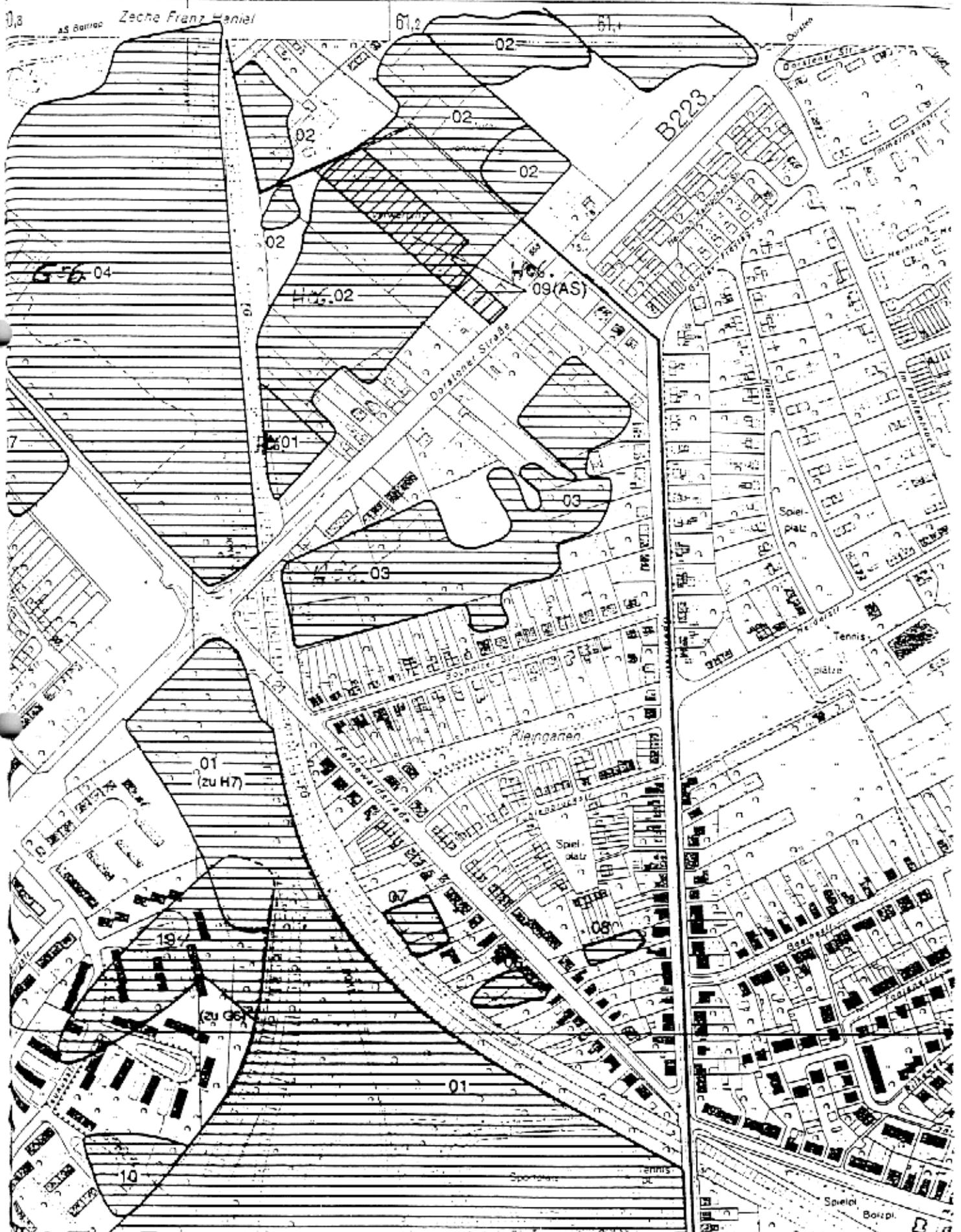


Beigeordneter



Bereichsleiter - Stadtplanung

Übersichtsplan zu den Altlasten-Verdachtsflächen



Liste bodenständiger Laubgehölze

<i>Acer campestre</i> - Feldahorn	Heister 2 x V., o. B.	80-100
<i>Acer platanoides</i> - Spitzahorn	Heister 2 x V., o. B.	125-150
<i>Acer pseudoplatanus</i> - Bergahorn	Heister 2 x V., o. B.	125-150
<i>Aesculus hippocastanum</i> - Roßkastanie	Heister 2 x V., o. B.	150-200
<i>Alnus glutinosa</i> - Schwarzerle	Heister 2 x V., o. B.	125-150
<i>Berberis vulgaris</i> - Berberitze	Heister 2 x V., o. B.	80-100
<i>Betula pendula</i> - Sandbirke	Heister 2 x V., o. B.	80-100
<i>Carpinus betulus</i> - Hainbuche	Heister 2 x V., o. B.	80-100
<i>Castanea sativa</i> - Eßkastanie	Heister 2 x V., o. B.	125-150
<i>Cornus mas</i> - Kornelkirsche	Heister 2 x V., o. B.	60- 80
<i>Cornus sanguinea</i> - Roter Hartriegel	Heister 2 x V., o. B.	60-100
<i>Corylus avellana</i> - Hasel	Heister 2 x V., o. B.	60-100
<i>Crataegus monogyna</i> - Eingriffl. Weißdorn	Heister 2 x V., o. B.	80-100
<i>Crataegus oxyacantha</i> - Zweigriffl. Weißdorn	Heister 2 x V., o. B.	80-100
<i>Cytisus scoparius</i> - Besenginster	Topfballen	40- 60
<i>Ebonymus europaeus</i> - Pfaffenhütchen	Heister 2 x V., o. B.	60-100
<i>Fagus sylvatica</i> - Rotbuche	Heister 2 x V., o. B.	80-100
<i>Fraxinus excelsior</i> - Esche	Heister 2 x V., o. B.	125-150
<i>Hippophae rhamnoides</i> - Sanddorn	Heister 2 x V., o. B.	60-100
<i>Ilex aquifolium</i> - Stechpalme	Heister 3 x V., o. B.	40- 60
<i>Juglans regia</i> - Walnuß	Heister	150-200
<i>Ligustrum vulgare</i> - Liguster	Jungpfl. 2 x V., o. B.	80-100
<i>Lonicera xylosteum</i> - Heckenkirsche	Heister 2 x V., o. B.	60-100
<i>Populus nigra</i> - Schwarzpappel	Heister 2 x V., o. B.	150-200
<i>Populus tremula</i> - Zitterpappel	Heister 2 x V., o. B.	150-200
<i>Prunus avium</i> - Vogelkirsche	Heister 2 x V., o. B.	125-150
<i>Prunus padus</i> - Traubenkirsche	Heister 2 x V., o. B.	60-100
<i>Prunus serotina</i> - Späte Traubenkirsche	Heister 2 x V., o. B.	60-100
<i>Prunus spinosa</i> - Schlehe	Heister 2 x V., o. B.	60-100
<i>Pyrus communis</i> - Holzbirne	Heister 2 x V., o. B.	60-100
<i>Pyrus malus</i> - Holzapfel	Heister 2 x V., o. B.	60-100
<i>Quercus petraea</i> - Traubeneiche	Heister 2 x V., o. B.	125-150
<i>Quercus robur</i> - Stieleiche	Heister 2 x V., o. B.	100-150
<i>Rhamnus cathartica</i> - Kreuzdorn	Heister 2 x V., o. B.	60-100
<i>Rhamnus frangula</i> - Faulbaum	Heister 2 x V., o. B.	60-100
<i>Ribes nigrum</i> - Schwarze Johannisbeere	Heister 2 x V., o. B.	60-100
<i>Rosa canina</i> - Hundsrose	Heister 2 x V., o. B.	60-100
<i>Rubus caesius</i> - Kratzbeere	Heister 2 x V., o. B.	60-100
<i>Rubus fruticosus</i> - Brombeere	Heister 2 x V., o. B.	60-100
<i>Rubus idaeus</i> - Himbeere	Heister 2 x V., o. B.	60-100
<i>Salix alba</i> - Silberweide	Heister 2 x V., o. B.	150-200
<i>Salix caprea</i> - Salweide	Heister 2 x V., o. B.	60-100
<i>Salix cinerea</i> - Aschweide	Heister 2 x V., o. B.	60-100
<i>Salix fragilis</i> - Bruchweide	Heister 2 x V., o. B.	60-100
<i>Salix purpurea</i> - Purpurweide	Heister 2 x V., o. B.	60-100
<i>Salix viminalis</i> - Korbweide	Heister 2 x V., o. B.	60-100
<i>Sambucus nigra</i> - Schwarzer Holunder	Heister 2 x V., o. B.	60-100
<i>Sambucus racemosa</i> - Traubenholunder	Heister 2 x V., o. B.	60-100
<i>Sorbus aria</i> - Mehlbeere	Heister 2 x V., o. B.	125-150
<i>Sorbus aucuparia</i> - Eberesche	Heister 2 x V., o. B.	125-150
<i>Tilia cordata</i> - Winterlinde	Heister 2 x V., o. B.	125-150
<i>Tilia platyphyllos</i> - Sommerlinde	Heister 2 x V., o. B.	125-150
<i>Ulmus campestris</i> - Feldulme	Heister 2 x V., o. B.	125-150

Ulmus laevis - Flatterulme	Heister 2 x V., o. B. 125-150
Viburnum opulus - Schneeball	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball	Heister 2 x V., o. B. 60-100

Für Baumpflanzungen an Straßen
in der freien Landschaft sind
auch zulässig:

Platanus acerifolia - Ahornblättrige Platane	Heister 2 x V., o. B. 200-250
Robinia pseudoacacia - Robinie	Heister 2 x V., o. B. 150-200

Der Pflanz- und Reihenabstand beträgt: 1,0 x 1,0 m

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I, S. 3762), in der Zeit vom 12.05.2004 bis 26.05.2004 einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 27.05.2004

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage



Bereichsleiter - Stadtplanung -

Diese dem Bebauungsplan Nr. 403 gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung vom in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I, S. 3762), beigefügte Begründung vom 09.02.2004 ist vom Rat der Stadt am 20. Sep. 04 beschlossen worden.

Oberhausen, 21. Sep. 2004

Der Oberbürgermeister

Drescher