

Begründung

zur erneuten Auslegung (4. Auslage)

zum Bebauungsplan Nr. 297

Teilbereich A

- Fahnhorststraße / Vestische Straße -

Inhalt

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich
2. Landes- und Regionalplanung
3. Stadtentwicklungsplanung
4. Flächennutzungsplan
5. Bestand
6. Bürgerbeteiligung
7. Bisheriger Verfahrensablauf

B Verkehr

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

C Bebauungsplankonzept

1. Planungsgrundsätze
2. Allgemeines Wohngebiet
3. Mischgebiete
4. Gewerbegebiete
5. Öffentliche Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
6. Grünstrukturen
7. Versorgung
8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

D Umweltverträglichkeit

1. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege
 - 1.1 Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen
 - 1.2 Kompensationsmaßnahmen gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz
 - 1.2.1 Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Baugrundstücke
 - 1.2.2 Kompensationsmaßnahmen auf den Baugrundstücken
 - 1.2.3 Zuordnung zu den Eingriffsgrundstücken
 - 1.2.4 Kompensationsmaßnahmen für die erstmalige Herstellung der öffentlichen Erschließung im Sinne der §§ 127 ff BauGB
 - 1.3 Sonstige landschaftspflegerische Maßnahmen
2. Altlasten
3. Kampfmittel
4. Wasserwirtschaftliche Belange
5. Belange des Immissionsschutzes
 - 5.1 Lufthygiene
 - 5.2 Lärmbelastung

E Entwässerung

F Flächenaufteilung und Planungsstatistik

G Anlage

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Stadtteiles Oberhausen-Osterfeld in Randlage zur ehemaligen Schachtanlage (Zeche und Kokerei) Osterfeld.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 297 - Teilbereich A - (Fahnhorststraße / Vestische Straße) liegt in der Gemarkung Osterfeld, Flur 28 und 29 und wird wie folgt umgrenzt:

Nordöstliche und südöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 184, Flur 29, südöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 190 und 210, Flur 29, sowie deren Verlängerung zur südöstlichen Grenze des Flurstückes Nr. 246, Flur 29, südöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 246, Flur 29, nordöstliche und südöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 7, Flur 29, südöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 113, 4, 203 und 202, Flur 29, südwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 202, Flur 29, südöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 192 und 200, Flur 29, südwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 199, Flur 29, südöstliche Seite der Fahnhorststraße, nordöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 80, Flur 28, die Fahnhorststraße überquerend zur nordöstlichen Grenze des Flurstückes Nr. 79, Flur 28, nordöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 79, Flur 28, südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 265 und 266, Flur 28, nordöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 457, Flur 28, vom nördlichsten Grenzpunkt des Flurstückes Nr. 457, Flur 28, entlang eines Kreisbogens mit dem Radius von 465 m bis zum südlichsten Grenzpunkt des Flurstückes Nr. 455, Flur 28, nordöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 455, Flur 28, nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 602, Flur 28, nordwestliche Seite der Fahnhorststraße, nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 52, Flur 28, und deren Verlängerung zur südöstlichen Seite der Fahnhorststraße und südöstliche Seite der Fahnhorststraße.

Ausgenommen sind die Flurstücke Nr. 70, 71, 72, 73 und 74, Flur 28 (Fahnhorststraße Nr. 59 - 69).

2. Landes- und Regionalplanung

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Düsseldorf von 1999 stellt das Plangebiet als

„allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB)

dar.

Aus der Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung wird die Konformität mit den Vorgaben der Landesplanung (Landesentwicklungsplan/-programm) hergeleitet.

Damit ist eine Übereinstimmung von Regional- und verbindlicher Bauleitplanung gegeben.

3. Stadtentwicklungsplanung

Ein Hauptziel der Stadtentwicklungsplanung ist die Sicherung und Bereitstellung von Arbeitsplätzen und die Bindung von mittelständigen Betrieben an den Standort Oberhausen. Dazu gehört neben der Ausweisung von neuen Gewerbeflächen die Bestandssicherung vorhandener Betriebe.

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

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

4. Flächennutzungsplan

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

- Gewerbegebiet;
- Grünfläche;
- überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße;
- Mischgebiet;
- Wohnbauflächen;
- Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation).

Die städtebauliche Konzeption hat sich zwischenzeitlich in diesem Bereich geändert. Dafür wurde die 142. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

In dieser 142. Flächennutzungsplanänderung sind folgende Darstellungen enthalten:

- Wohnbaufläche;
- Grünfläche;
- Fläche für Versorgungsanlagen.

5. Bestand

Der Verfahrensbereich gliedert sich in zwei Zonen:

- **Gewerbliche-/ Wohnnutzung beiderseits der Fahnhorststraße**

Im Bereich des Plangebietes existiert eine alte Wohnbebauung (Einzel- und Doppelhäuser) mit tiefen Gartenflächen. Des weiteren sind mehrere Gewerbebetriebe vorhanden.

In den größeren vorhandenen Baulücken hat sich eine Spontanvegetation entwickelt.

- **Ehemalige Werkbahntrassen mit umschlossenem Gleisdreieck**

Auf den aufgelassenen Werkbahntrassen und dem Gleisdreieck ist eine schützenswerte Vegetation herangewachsen, die einen wertvollen Lebensraum für Tiere bildet.

6. Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 - Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz - (BGBl. I, S. 466), und nach den "Verfahrensgrundsätzen für die Öffentlichkeitsarbeit in der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen hat der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 297 - Fahnhorststraße / Vestische Straße -

- in der Zeit vom 02.12.1993 bis 16.12.1993 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung der Planung);
- und am 16.12.1993 hat die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) stattgefunden.

Zu den in der Bürgerversammlung vorgebrachten Anregungen und Hinweisen ist in der Bürgerversammlung selbst durch die Verwaltung Stellungnahme bezogen worden.

Themenschwerpunkte der Bürgerversammlung waren die Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebieten (Handwerkerhof), Minderung und Beeinträchtigung des Wohnwertes und die Zunahme des Verkehrs.

Der nunmehr vorliegende Planentwurf berücksichtigt die Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Arbeiten. So ist die Ausweisung von Gewerbegebiet östlich der Fahnhorststraße auf die Bereiche beschränkt, in denen bereits eine gewerbliche Nutzung vorhanden ist. Für den größten Teil des Plangebietes trägt die Ausweisung von Mischgebiet der gewachsenen Struktur Rechnung.

Im Gewerbe- bzw. Mischgebiet sind auch noch Flächen zur Neuansiedlung von Betrieben vorgesehen. Hierdurch soll dem erforderlichen Bedarf der Wirtschaftsförderung an Flächen zur Ansiedlung mittelständischer Unternehmen entsprochen werden.

Durch die Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels im Bebauungsplan wird keine Verschlechterung der Immissionssituation erfolgen.

Die Verkehrsbelastung wird durch die Neuansiedlung von Betrieben und ca. 25 neuen Wohnungseinheiten im Bereich des WA-Gebietes nicht wesentlich zunehmen.

7. Bisheriger Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt hat am 29.01.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 297 - Fahnhorststraße / Vestische Straße - für den Bereich Fahnhorststraße zwischen dem Werksgelände der Schachtanlage Osterfeld, den Werkbahnen und der Vestischen Straße beschlossen.

Dieser Beschluss ist am 12.02.1990 öffentlich bekanntgemacht worden.

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 hat der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 297 - Fahnhorststraße / Vestische Straße -

- in der Zeit vom 02.12.1993 bis 16.12.1993 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung der Planung);
- und am 16.12.1993 hat die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) stattgefunden.

Gemäß § 4 BauGB sind die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 06.01.1994 bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt worden.

Der Rat der Stadt hat den Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB am 12.12.1994 gefaßt.

In der Zeit vom 26.01.1995 bis 27.02.1995 einschließlich hat der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 297 - Fahnhorststraße / Vestische Straße - gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Bereits am 26.06.1995 hatte der Rat der Stadt den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mit Schreiben vom 21.01.1997 wurde der Bebauungsplan gemäß § 11 BauGB der Bezirksregierung Düsseldorf angezeigt. Diese Anzeige wurde am 11.03.1997 zurückgezogen, da sonst die Bezirksregierung Düsseldorf Rechtsverstöße geltend gemacht hätte.

Aufgrund der Berücksichtigung der Rechtsverstöße und neuer planerischer Überlegungen hat der Rat der Stadt am 15.06.1998 die erneute Offenlage beschlossen.

In der Zeit vom 27.07.1998 bis 27.08.1998 einschließlich hat der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 297 - Fahnhorststraße / Vestische Straße - gemäß § 3 (3) in Verbindung mit § 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegt (2. Auslage).

Aufgrund der Notwendigkeit, das Verfahrensgebiet zu verkleinern, und der vorgebrachten Anregungen hat der Rat der Stadt die nochmalige erneute öffentliche Auslegung (3. Auslage) am 14.12.1998 beschlossen.

Die erneute öffentliche Auslegung (3. Auslage) des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 297 hat in der Zeit vom 14.01.1999 bis 28.01.1999 stattgefunden.

Am 23.03.1999 wurde der Bebauungsplan Nr. 297 gemäß § 10 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen.

Aufgrund einer notwendigen Änderung einer bestehenden Baulast, die die Altlastenproblematik regelt und die vom Eigentümer nicht akzeptiert wird, konnte der Ratsbeschluss nicht veröffentlicht werden. Ferner hat eine Hinterlandbebauung, wie sie auf den Grundstücken Fahnhorststraße Nr. 59 - 69 im Bebauungsplan Nr. 297 vorgesehen war, auf absehbare Zeit

keine Aussicht auf Realisierung. Des weiteren sollen 11 Garagen auf dem neu zu errichtenden Parkplatz, der im Entwurf zur dritten Auslegung im Einmündungsbereich des Zunftweges in die Fahnhorststraße neu festgesetzt wurde, errichtet werden. Die durch diese Maßnahme entfallenden Parkplätze werden dadurch kompensiert, dass die beiden großen öffentlichen Parkplätze im Einmündungsbereich der Fahnhorststraße in die Werthfeldstraße über eine ausreichende Kapazität verfügen und in einer zumutbaren Entfernung von ca. 200m zum Plangebiet liegen.

Aus diesen Gründen wurde das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes in die Teilbereiche A und B unterteilt, dieses macht eine nochmalige öffentliche Auslegung (4. Auslage) des Teilbereiches A des Bebauungsplanes Nr. 297 notwendig

B Verkehr

1. Hauptverkehrsstraßennetz

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 297 wird über die Fahnhorststraße, die im Norden in die Vestische Straße (K 4) und im Süden in die Werthfeldstraße (L 511) einmündet, an das innerstädtische Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen.

Die o. g. Straßen sind Bestandteil des im Flächennutzungsplan dargestellten Hauptverkehrsstraßennetzes.

Über die ca. 450 m westlich liegende Bundesautobahnanschlußstelle Oberhausen-Eisenheim ist eine direkte Anbindung an das überörtliche Straßennetz vorgegeben.

2. Erschließung

Die Fahnhorststraße ist im Verkehrsentwicklungsplan (VEP) als Sammelstraße eingeordnet. Aufgrund des Straßenausbaues ist eine Streckengeschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h zugelassen. Durch den beidseitig vorhandenen alten Baumbestand ist ein Ausbau über die vorhandene Fahrbahnbreite von ca. 6,0 m nicht vertretbar.

Die Erschließung der neuen Wohngebiete erfolgt über 2 Stichstraßen von der Fahnhorststraße aus.

Die Straße „An der Hüttenbahn“ erhält eine Breite von 9,00 m, wobei zu beiden Seiten Fußwege von 1,50 m Breite vorgesehen sind

Die im südwestlichen Bereich geplante Zunftweg verläuft konisch und erhält eine mittlere Breite von ca. 12 m. Er wird als Mischfläche für den KFZ- und den fußläufigen Verkehr ausgebildet. Eine Wendepalte, deren Durchmesser von ca. 20 m bietet den Ver- und Entsorgungsfahrzeugen eine ausreichende Wendemöglichkeit.

Des weiteren wird eine Wegeverbindung im mittleren Verfahrensbereich, zwischen der Fahnhorststraße und der Landesgartenschau geschaffen.

3. Ruhender Verkehr

Charakteristisch für die Fahnhorststraße ist der beidseitig vorhandene alte Baumbestand. Da dieser erhalten werden soll, ist ein Straßenausbau über die vorhandene Fahrbahnbreite von ca. 6 m nicht vorgesehen.

Aufgrund der größtenteils geringen Baumabstände soll ein Parken neben der Fahrbahn nicht erfolgen. Daher wurde eine zentrale Parkplatzfläche zwischen den Häusern Fahnhorststraße 47 und 59 mit einer ausreichenden Stellplatzanzahl eingeplant.

An der Straße "An der Hüttenbahn" werden Längsparkstreifen zum Parken festgesetzt.

In der Wendeplatte des Zunftweges werden ebenfalls Parkstände festgesetzt.

Desweiteren verfügen die beiden öffentlichen Parkplätze die sich im Einmündungsbereich der Fahnhorststraße in die Werthfeldstraße befinden über eine ausreichende Kapazität und liegen in einer zumutbaren Entfernung von ca. 200m zum Plangebiet.

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

4. Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr wird von der Stadtwerke Oberhausen AG wahrgenommen.

Nördlich des Plangebietes verkehren derzeit über die Vestische Straße und die Kapellenstraße die Omnibuslinien 957, 958, 987 sowie die Nacht-Express-Linie NE 5 und 10.

Südlich wird das Verkehrsgebiet durch die City-Express-Linien CE 90, 91, 92, 96, die Straßenbahnlinie 112, die Omnibuslinien 983, 987 und die Nacht-Express-Linien NE 1, 4, 7, 10 und 22, welche die ÖPNV-Trasse befahren, an das Verkehrsnetz des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr angeschlossen.

C Bebauungsplankonzept

1. Planungsgrundsätze

Durch den Strukturwandel in Oberhausen und insbesondere in Osterfeld (Schließung der Zeche und Kokerei Osterfeld und Auflassung der Werkbahntrassen) wird mit dem Ausbau eines Stadtteilparks, der Anlage von Grünwegeachsen und dem Aufbau von High-Tech-Gewerbe dieser Stadtteil als Wohnstandort attraktiver.

So sollen die Flächen beiderseits der Fahnhorststraße, die aufgelassene Werkbahntrasse nach Franz-Haniel und das dazwischenliegende Gleisdreieck entsprechend dem städtebaulichen Konzept planungsrechtlich gesichert werden.

Im einzelnen sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 297 folgende Hauptplanungsziele verfolgt werden:

- Ausweisung von Mischgebietsflächen / Gewerbegebietsflächen entsprechend den in der Örtlichkeit vorhandenen Strukturen beiderseits der Fahnhorststraße;
- Festsetzung der Fahnhorststraße mit alleeartiger Bepflanzung ohne Querschnittsaufweitung;
- Nachweis von öffentlichen Parkplätzen;
- Ausweisung von Wohnbauflächen mit entsprechender Erschließung;
- Ausweisung von öffentlicher Grünfläche auf der aufgelassenen Werkbahntrasse und der Gleisdreiecksfläche;

- Anlage von Fuß- und Radwegeverbindungen zur besseren Vernetzung mit dem Ortsteil Osterfeld;
- Festsetzung von Grünstrukturen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

2. Allgemeines Wohngebiet (WA)

An der Straße „An der Hüttenbahn“ wurden die überbaubaren Flächen so festgesetzt, dass sie der offenen zweigeschossigen Bebauung entsprechen, wobei die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 festgesetzt wird.

Nordöstlich des Zunftweges werden überbaubare Flächen in zweigeschossiger offener Bauweise festgesetzt. Für die südwestlich des Zunftweges festgesetzten überbaubaren Flächen ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Für diese beiden Baugebiete beträgt jeweils die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,8.

Die Grundstücksflächen im südwestlichen Bereich des Zunftweges sind so ausgerichtet, dass sich Aufenthaltsräume ausschließlich zu einer südwestlichen bis südöstlichen Himmelsrichtung ausrichten können, um so eine hochgradige Ausnutzung passiver Solarenergie zu erreichen. Die zum Norden gerichteten Fassadenteile sollen durch Vorbauten vor klimatischen Einflüssen zusätzlich geschützt werden.

Es sollen in diesem Bereich ca. 25 neue Wohneinheiten entstehen.

3. Mischgebiete (MI)

Südwestlich des WA-Gebietes und an der südöstlichen Seite der Fahnhorststraße werden Mischgebiete festgesetzt. Diese Festsetzungen befinden sich in Einklang mit den hauptsächlich vorhandenen Strukturen und entsprechen der gewachsenen Mischung von Wohnen und Arbeiten in diesem Bereich.

Entlang der Fahnhorststraße wird eine zweigeschossige und in den hinteren Grundstücksbereichen eine eingeschossige Überbaubarkeit festgesetzt.

Die Mischgebiete werden mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 0,8 in offener Bauweise festgesetzt.

4. Gewerbegebiete (GE)

Auf der südöstlichen Seite der Fahnhorststraße erfolgt am nördlichen und südlichen Planbereich eine GE-Festsetzung.

Diese wird in erster Linie durch die vorhandenen Betriebe bestimmt. Sie erhalten durch ihre Lage zum Umfeld entsprechende Auflagen und sind als nichtstörende Gewerbebetriebe einzuordnen (siehe Kapitel D.5 - Belange des Immissionsschutzes -).

Die überbaubaren Flächen werden entsprechend der anschließenden MI - Fläche ausgerichtet und ebenfalls in der Geschossigkeit angepaßt. Auch hier besteht für die vorhandene Bebauung Bestandsschutz.

Im nördlichen Bereich wird eine geschlossene und im südlichen Bereich eine offene Bauweise festgesetzt, während die zulässige GRZ von 0,6 und GFZ von 1,2 beiden Flächen gemeinsam ist.

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

Die ehemalige Werkbahntrasse (Schachtanlage Sterkrade und Franz-Haniel) und das Gleisdreieck werden aufgrund ihres hohen ökologischen Wertes als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Mit dem Ziel einer naturnahen Entwicklung wurde dieser Bereich mit der Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB überlagert (siehe auch Kapitel D 1 - Belange von Naturschutz und Landschaftspflege -).

6. **Grünstrukturen**

Vorhandene Grünstrukturen werden, soweit sie nicht überplant sind, in ihrem Bestand festgesetzt.

Hierzu gehören die Baumallee auf der Fahnhorststraße und der Bewuchs der öffentlichen Grünfläche.

Weitere Maßnahmen werden im Kapitel D 1.2 - Kompensationsmaßnahmen gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz - erläutert.

7. **Versorgung**

Für die Energieversorgung des Bebauungsplangebietes sind zwei Versorgungsflächen (Trafostationen) an der Fahnhorststraße festgesetzt.

8. **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Um die Erschließung der Grundstücksteile, die nicht an öffentlichen Straßen liegen zu sichern, werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

D Umweltverträglichkeit

1. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Die mit den Ausweisungen im Bebauungsplan einhergehenden Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild sind im Rahmen einer landschaftspflegerischen Beurteilung bewertet worden. Der Grundsatz der "Vermeidbarkeit von Beeinträchtigungen - Minimierungsgebot" wurde in der Erarbeitungsphase zum Vorentwurf kontinuierlich diskutiert.

Durch die geplante Wohnbebauung auf einer Fläche von 1,0 ha werden ein äußerst wertvoller Brachflächenkomplex sowie kleinere Freiflächen von geringer bis mittlerer Wertigkeit in Anspruch genommen. Die hohe Wertigkeit der Brachfläche begründet sich in erster Linie durch ihre Funktion als Vernetzungselement und als Trittsteinbiotop zu außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches liegenden Flächen. Die Brachfläche ist ein wichtiger Baustein eines Biotopverbundes, wobei die ehemalige Bahntrasse als Verbindungsträger fungiert. Neben der hohen ökologischen Wertigkeit ist die Fläche von stadtklimatischer und landschaftsästhetischer Bedeutung.

Im Rahmen der Kompensationsflächenberechnung wurde rein rechnerisch ein Kompensationsflächenbedarf von ca. 8.000 m² ermittelt.

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe können innerhalb der öffentlichen Grünfläche vollständig kompensiert werden.

1.1 Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen

Dem naturschutzrechtlichen Gebot zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes wird der Bebauungsplan durch den Erhalt eines Teilbereiches des wertvollen Brachkomplexes (Fläche zwischen dem Gleisdreieck Eisenheim) gerecht. Dieser mit dem

Ziel der naturnahen Entwicklung beschriebene Bereich ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Aufgrund der längeren Nichtnutzung konnte sich ein Mosaik aus ruderalen Wiesen, Hochstaudenfluren und verbuschten Gehölzflächen entwickeln. Für zahlreiche Vögel, Insekten, Schmetterlinge und Kleinwirbeltiere stellt der beschriebene Komplex einen wertvollen Lebensraum dar. Dieser typische Lebensraum für die in Nordrhein-Westfalen als gefährdet eingestufte Dorngrasmücke, ist durch die überlagernde Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gesichert.

Der Fußweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche soll in einer wasserdurchlässigen Bauweise erstellt werden, die eine teilweise Versickerung des Niederschlagswassers gewährleistet.

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 Bereich der WA-Gebiete 0,4 festgesetzt. Darauf anzurechnen sind auch Nebenanlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO. Der verbleibende Flächenanteil von jeweils 60 % der Grundstücksflächen wird zu 80 % unversiegelt gehalten und gärtnerisch genutzt.

1.2 Kompensationsmaßnahmen gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz

Zur Kompensation der mit den Ausweisungen im Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wurden die im folgenden genannten Maßnahmen über Festsetzungen gesichert. Sämtliche Kompensationsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten, evtl. Ausfälle sind zu ersetzen.

1.2.1 Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Baugrundstücke

- A Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 15 und 20 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist in den Randbereichen der alten Bahntrasse (die Böschungen vollständig) auf einer Fläche von 3.140 m² eine Aufforstung mit heimischen standortgerechten Gehölzen durchzuführen. Punktuelle Aufweitungen sollen den Eindruck einer künstlich geschaffenen Gehölzfläche vermeiden.
- B Die Fläche innerhalb des ehemaligen Gleisdreiecks ist in jedem 3. Jahr vom aufkommenden Gehölzaufwuchs zu befreien. Mindestens 50 % der Fläche ist somit durch eine kontrollierte Sukzession freizuhalten. Die Fläche wird gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

1.2.2 Kompensationsmaßnahmen auf den Baugrundstücken

Mit der Ausweisung von Wohnbebauung wird der Verlust einer Offenlandfläche vorbereitet. Zur Schaffung eines gleichartigen Sekundärbiotops werden die Dachflächen der eingeschossigen Gebäudeteile wie Garage und Hochkeller begrünt. Unter einer extensiven Dachbegrünung ist zu verstehen:

- einfacher Schichtenaufbau
- flächige Begrünung mit besonders anspruchslosen Pflanzen
- geringer Pflegeaufwand

Die Begrünung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt.

1.2.3 Zuordnung zu den Eingriffsgrundstücken

Die unter 1.2.1 genannten Maßnahmen A und B sind den neu ausgewiesenen Baugrundstücken der WA-Gebiete zugeordnet (gemäß § 9 (1a) BauGB). Die Durchführung der Maßnahmen übernimmt die Stadt Oberhausen in Ersatzvornahme für die zukünftigen Vorhabenträger (gem. § 135 a(2) BauGB). Die Kosten werden anteilig auf die zugeordneten Grundstücke umgelegt. Hierzu wird gemäß § 135 b (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB als Verteilungsmaßstab die überbaubare Grundstücksfläche herangezogen (siehe textliche Festsetzung). Die Maßnahmen auf den einzelnen Baugrundstücken sind von den jeweiligen Grundeigentümern bzw. Vorhabenträgern durchzuführen. Die Umsetzung der Maßnahmen muß bis zur Bauabnahme erfolgen.

1.2.4 Kompensationsmaßnahmen für die erstmalige Herstellung der öffentlichen Erschließung im Sinne der §§ 127 ff BauGB

Zur Kompensation der durch die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen verursachten erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft sind die nachfolgend benannten Maßnahmen vorgesehen und entsprechend festgesetzt. Die Maßnahmen werden gemäß § 127 BauGB über die Erschließungskosten abgerechnet:

- C Auf der Öffentlichen Grünfläche ist entlang des WA-Gebietes eine dreireihige Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzen im 1 x 1-Meter-Verband zu pflanzen. Die Hecke wird auf einer Länge von mind. 150 m gepflanzt, durch punktuelle Aufweitungen wird der Eindruck eines künstlich geschaffenen Gehölzstreifens vermieden. Die Anpflanzung ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt.

- A Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 15 und 20 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist in den Randbereichen der alten Bahntrasse (die Böschungen vollständig) auf einer Fläche von 864 m² eine Aufforstung mit heimischen standortgerechten Gehölzen durchzuführen. Punktuelle Aufweitungen sollen den Eindruck einer künstlich geschaffenen Gehölzfläche vermeiden.

Die Zuordnung der Maßnahme erfolgt auf der Grundlage des § 131 BauGB.

1.3 Sonstige landschaftspflegerische Maßnahmen

Auf dem westlich der Fahnhorststraße ausgewiesenen Parkplatz wird jede vierte Stellfläche mit einem großkronigen heimischen Laubbaum, der einen Stammumfang von 18 - 20 cm hat, bepflanzt. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen vor Oberflächenverdichtungen zu schützen und mit bodendeckenden Stauden oder Kleingehölzen gegenüber Verdichtung und Schadstoffeintrag zu schützen.

Im WA-Gebiet wird für jeweils drei Park- oder Stellplätze im Erschließungsraum ein großkroniger, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm gepflanzt. Zum Schutz der Bäume sind mindestens 2 m breite und 6 qm große Baumscheiben vorgesehen. Die Baumscheiben werden durch geeignete Maßnahmen vor Oberflächenverdichtungen geschützt und je nach Größe mit bodendeckenden Gehölzen bzw. Stauden bepflanzt, um den Wurzelbereich vor Verdichtung und Schadstoffeintrag zu schützen.

2. Altlasten

Im Bebauungsplanbereich liegt eine Altablagerung in der ehemaligen Gleisdeckungsfläche. Dabei handelt es sich um eine maximal 1,1 m mächtige sandig-kiesige Anschüttung, die mit Schlacke, Schotter und Asche durchsetzt ist. Nach heutigen Bemessungsgrundlagen ist die Fläche jedoch im Grenzbereich der Bagatellgrenze zur Erfassung als Altlast-Verdachtsfläche einzustufen. Größe der Ablagerung und Zusammensetzung der Materialien sind so, dass der Fläche ein eher geringes Gefährdungspotential zugeordnet wird. Eine Kennzeichnung dieses Bereiches gemäß § 9 Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

Im Überschneidungsbereich der Ablagerung mit der Wohnbebauung ist der anfallende Bodenaushub gegebenenfalls gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

3. Kampfmittel

Die alliierten Streitkräfte haben dem Land Nordrhein-Westfalen zahlreiche gegen Kriegsende aufgenommene Luftbilder zur Auswertung in der Kampfmittelräumung überlassen.

Anhand der Luftbilder kann der bei den Bezirksregierungen bestehende staatliche Kampfmittelräumdienst in vielen Fällen die Einschlagstellen von Bombenblindgängern im Gelände ausmachen.

In Oberhausen hat das gesamte Stadtgebiet unter Luftangriffen gelegen. Daher muß trotz intensiver Räumtätigkeit seit Kriegsende immer noch mit Bombenblindgängern gerechnet werden.

1. Die Luftbildauswertung war negativ. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde oder außerhalb der Dienstzeiten die Polizeibehörde zu benachrichtigen.

2. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (100 mm) zu erstellen, die gegebenenfalls mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach ist eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden erforderlich.

Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. Auch in diesem Falle sind die o. g. Behörden zu benachrichtigen.

Im Rahmen der Genehmigung eines Bauantrages wird im Abschnitt "Allgemeine Bauvorschriften und Hinweise" auf das Vorhandensein alter Kampfmittel aufmerksam gemacht.

4. Wasserwirtschaftliche Belange

Aufgrund der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorkommenden relativ geringen Deckschicht aus Mittelsand, die zudem noch mit schluffigen und tonigen Bestandteilen durchsetzt ist, kann keine Versickerung des Niederschlagswassers stattfinden (Anlage 4). Da auch kein Fließgewässer in unmittelbarer Nähe vorkommt, muß in die Kanalisation entwässert werden (siehe hierzu auch Punkt E zur Entwässerung).

5. Belange des Immissionsschutzes

5.1 Lufthygiene

Über die lufthygienische Situation liegen die Daten des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet-West 1985 vor. Die kontinuierlichen Messungen der LUA (früher LIS) für den Standort Oberhausen-Osterfeld können aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsstrukturen nicht auf das Plangebiet übertragen werden.

Insgesamt kann festgestellt werden, daß die Grenzwerte der TA-Luft für SO_2 und Staub nicht überschritten werden. Aus Sicht der vorsorgenden Umweltplanung sind die Grenzwerte jedoch nicht geeignet, Aussagen über mögliche Gesundheitsgefährdungen des Menschen und Beeinträchtigungen der Vegetation zu machen (vgl. Kühling 1986). Legt man die von Kühling entwickelten Mindeststandards für Wohnsiedlungen, siedlungsnahen Erholungsbereiche, Acker- und Waldflächen zugrunde, überschreitet der Kurzzeitwert für SO_2 den angegebenen Vorsorgewert. Die aus Untersuchungen von Bioindikatoren (Flechten) abzuleitenden Aussagen über Luftbelastungen geben lt. Luftreinhalteplan eine Flechtenabsterberate von 35% bis 60% an. Die Ergebnisse lassen insgesamt auf eine leicht erhöhte Luftbelastung schließen, für die als Hauptverursacher der KFZ-Verkehr zu benennen ist.

5.2 Lärmbelastung

Im Bereich des Bebauungsplanes sind Wohn- und Gewerbenutzung miteinander verflochten. Der Bebauungsplan regelt das Nebeneinander dieser Nutzungen durch Ausweisungen von einem allgemeinen Wohngebiet sowie mehreren Misch- und Gewerbegebieten.

Durch den Fahrbetrieb auf der ÖPNV-Trasse sind die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für die östlich angrenzenden WA-Gebiete überschritten. Die erforderliche Schallschutzklasse II wird aber durch die Verwendung von Fenstern mit üblicher Wärmeschutzverglasung erreicht, so dass eine Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich ist.

Das als Anlage 2 und 3 beigefügte schalltechnische Gutachten mit der aktuell überarbeiteten Fassung vom Mai 1998 zeigt, dass die von den geplanten Gewerbe- und Mischgebieten angenommenen zu erwartenden Geräusche die Tages-Immissionsrichtwerte der DIN 18005 im Bereich der relevanten Immissionsorte nicht überschreiten.

Für die gewerbliche Nutzung zwischen 6.00 und 22.00 Uhr sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die in der DIN 18005 angegebenen Immissionsrichtwerte für den Nachtzeitraum werden dagegen an allen Immissionsorten überschritten, wenn nachts mit gleicher Intensität wie tagsüber gearbeitet wird. Hier besteht also ein Regelungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung.

Von den vorhandenen Festsetzungsmöglichkeiten

- Verbot der Nachtarbeit
- Festsetzung von betriebsbezogenen Schallschutzmaßnahmen
- Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln auch für die Nacht

wird im vorliegenden Fall die letztere angewandt, um den vorhandenen und geplanten Betrieben eine große Flexibilität bei der Auswahl der individuell für den Betrieb geeigneten Vorkehrungen zu ermöglichen, um die DIN 18 005 (Schallschutz im Städtebau) für den jeweiligen Gebietstypus der Baunutzungsverordnung einzuhalten.

Eine Einschränkung der vorhandenen Betriebe in ihrer derzeitigen Nutzung erfolgt durch die festgesetzten flächenbezogenen Schall-Leistungspegel nicht. Die Betriebe schöpfen das ihnen aufgrund ihrer Grundstücke zustehende „Lärmkontingent“ bei weitem nicht aus.

Die o. g. immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel werden durch folgende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan realisiert:

In den gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gegliederten Teilen der MI- und GE-Gebiete sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallimmission jeweils die entsprechenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel (L_W'') nicht überschreiten:

Teilfläche b

für Tagarbeit	L_W''	60	dB (A)/m ²
für Nachtarbeit	L_W''	45	dB (A)/m ²

Teilfläche c

für Tagarbeit	L_W''	55	dB (A)/m ²
für Nachtarbeit	L_W''	42	dB (A)/m ²

Teilfläche d

für Tagarbeit	L_W''	55	dB (A)/m ²
für Nachtarbeit	L_W''	40	dB (A)/m ²

Teilfläche e

für Tagarbeit	L_W''	60	dB (A)/m ²
für Nachtarbeit	L_W''	48	dB (A)/m ²

Teilfläche f

für Tagarbeit	L_w''	55	dB (A)/m ²
für Nachtarbeit	L_w''	40	dB (A)/m ²

E Entwässerung

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich des Klärwerkes Emschermündung. Über das Pumpwerk Eisenheim und den Vorfluter Emscher wird das Abwasser dem Klärwerk Emschermündung zugeführt und dort mechanisch und biologisch gereinigt.

Das Bebauungsplangebiet kann über den Kanal in der Fahnhorststraße entwässerungstechnisch erschlossen werden.

F Flächenaufteilung und Planungsstatistik

Fläche des Plangebietes	ca.	6,07 ha	=	100,00 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	1,04 ha	=	17,13 %
Mischgebiet (MI)	ca.	1,31 ha	=	21,58 %
Gewerbegebiet (GE)	ca.	1,03 ha	=	16,97 %
Öffentliche Grünflächen	ca.	1,69 ha	=	27,84 %
Fläche für Versorgungsanlagen	ca.	0,01 ha	=	0,17 %
Verkehrsflächen	ca.	0,99 ha	=	16,31 %
	ca.	6,07 ha	=	100,00 %

G Kosten

Der Stadt Oberhausen entstehen bei der Durchführung des Bebauungsplanes Nr.297 keine Kosten.

H Anlage

Dieser Begründung sind als Anlage beigelegt:

1. Liste der "bodenständigen Laubgehölze"
2. Lärm-Immissionsschutzgutachten vom 27.10.1994
3. Nachtrag zum Lärm-Immissionsschutzgutachten vom 30.04.1998
4. Hydrogeologische Gutachten vom 29.10.1996.

Oberhausen, 27.03.2003



Dezernent



Bereichsleiter

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 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 25.07.2003 bis 08.08.2003 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 11.08.2003

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage



Bereichsleiter - Stadtplanung -

Diese dem Bebauungsplan Nr. 297, Teilbereich A, gemäß § 9 Abs. 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 27.03.2003 ist vom Rat der Stadt am 16.02.2004 beschlossen worden.

Oberhausen, 01.03.2004

Der Oberbürgermeister

Drescher

Handwritten mark or signature in the bottom right corner.