

STADT OBERHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 558
"Hansapark-Ost"

in

Oberhausen

1. Ausfertigung

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

in der Fassung der Fortschreibung vom 12.04.2010

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH

Inhalt

1.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	5
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.2	Eigentumsverhältnisse	6
2.	PLANUNGSANLASS UND –ZIELE	6
2.1	Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes	6
2.2	Hauptplanungsziele	7
2.3	Ziele der Raumordnung	7
2.4	Flächennutzungsplan - FNP - / RFNP / STEK	8
2.5	Angrenzende Bebauungspläne	8
3.	BESTAND	9
3.1	Lage	9
3.2	Nutzung	9
3.3	Anbindung	10
3.4	Fuß- und Radwege	10
3.5	Umfeld, soziale Infrastruktur	10
3.6	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	11
4.	PLANVERFAHREN	11
5.	ERLÄUTERUNG DES VORHABENS	12
5.1	Nachhaltigkeit und Familienfreundlichkeit	13
5.2	Art der baulichen Nutzung	14
5.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen	17
5.3.1	Maß der baulichen Nutzung	17
5.3.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	17
5.3.3	Nebenanlagen, Stellplätze und Carports	18
5.4	Natur und Landschaft	18
5.4.1	Versickerung von Niederschlagswasser	18
5.4.2	Pflanzmaßnahmen	18

6.	VERKEHR	19
6.1	Äußere Erschließung	19
6.2	Verkehrsbelastung	20
6.2.1	Buschhausener Straße / Duisburger Straße:	20
6.2.2	Buschhausener Straße / Hansastrasse:	21
6.2.3	Duisburger Straße / Metzgerstraße:	21
6.2.4	Duisburger Straße / Hansastrasse:	22
6.3	Innere Erschließung	22
6.4	Ruhender Verkehr	23
6.5	ÖPNV	23
7.	SONSTIGE BELANGE	25
7.1	Immissionsschutzrechtliche Belange	25
7.1.1	Lärmbelastung	25
7.1.2	Gewerbe	25
7.1.3	Verkehr	27
7.2	Wasserwirtschaftliche Belange	29
7.3	Technische Infrastruktur	29
7.4	Altlasten	29
7.5	Kampfmittel	30
8.	KOSTEN	30
9.	FLÄCHENBILANZ	30
10.	UMWELTBERICHT	30
10.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	30
10.2	Allgemeine zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens	31
10.3	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	31
10.3.1	Fachgesetze	31
10.3.2	Übergeordnete Fachplanungen	32

10.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens	33
10.4.1	Schutzgut Mensch	33
10.4.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	35
10.4.3	Schutzgut Boden	35
10.4.4	Schutzgut Wasser	37
10.4.5	Schutzgüter Klima / Luft und sonstige Immissionen	38
10.4.6	Schutzgut Landschaft (Ortsbild)	40
10.4.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	40
10.4.8	Wechselwirkungen	40
10.5	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	41
10.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	41
10.6.1	Vermeidung	41
10.6.2	Minderungsmaßnahmen	41
10.6.3	Maßnahmen zum Ausgleich	42
10.7	Geprüfte Alternativen	42
10.8	Monitoring	42
10.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	43

1. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hansapark-Ost“ liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 8 und wird wie folgt begrenzt:

Südliche Seite der Duisburger Straße, westliche Seite der Hansastraße, nördliche Seite der Gustavstraße, südwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 168 und östliche Seite der Metzgerstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst insgesamt ca. 1,59 ha und ist durch eine unterbrochene schwarze Linie in der Planzeichnung gekennzeichnet.



1.2 Eigentumsverhältnisse

Die im Plangebiet befindlichen Grundstücke stehen in unterschiedlichem privatem Eigentum. Die westlichen, überwiegend als Lagerfläche genutzten Flurstücke sind im Eigentum eines Eigentümers.

2. Planungsanlass und -ziele

2.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Flächen des Plangebietes befinden sich innerhalb des ehemals im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 392 - Duisburger Straße / Buschhausener Straße -.

Der Eigentümer des Lagerplatzes plant die auf dem Grundstück befindliche Nutzung im Zuge einer Umstrukturierung an anderer Stelle im Stadtgebiet einzurichten. Damit steht die Fläche für anderweitige Entwicklungen zur Verfügung.

Die Integration der nordöstlich gelegenen Grundstücke an der Hansastraße erfolgt vor dem Hintergrund des „Stadtteils mit besonderem Erneuerungsbedarf“ und der damit verbundenen Zielsetzung einer Neuordnung und Aufwertung von Lirich. Gerade das „Eingangstor“ in den Stadtteil stellt sich in diesem Zusammenhang derzeit als wenig attraktiv und städtebaulich ungeordnet dar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll deshalb eine positive Entwicklung, hin zu einer für das Umfeld verträglichen Gewerbenutzung mit klaren städtebaulichen Strukturen, geschaffen werden.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 558 „Hansapark-Ost“ gilt es hierbei die begonnenen städtebaulichen Entwicklungen entlang der „Duisburger Straße“ weiterzuführen und einen Beitrag für neue Gewerbeflächen zur Stärkung des Stadtteiles zu schaffen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) ist der Bedarf an neuen Gewerbeflächen untersucht worden. Hierbei hat sich herausgestellt, dass rein rechnerisch genügend Flächen für die wirtschaftliche Entwicklung zur Verfügung stehen und keine weiteren Gewerbe- und Industrieflächen benötigt werden.

Der prognostizierte wachsende Flächenbedarf der Dienstleistungsbranchen könnte hierbei durch frei werdende Flächen im klassischen produzierenden Gewerbe gedeckt werden. Besonders dem Bereich Dienstleistungen vorwiegend für Unternehmen werden positive Entwicklungsmöglichkeiten prognostiziert. Betrachtet man diesen Sachverhalt, ist also festzustellen, dass das Ziel des Bebauungsplanes den wachsenden Flächenbedarf für wach-

sende Branchen durch Bereitstellung frei werdender Flächen in den schrumpfenden Branchen unterstützt.

Hierdurch kann aufgrund der örtlichen Situation kurzfristig das Plangebiet durch neue Unternehmen besetzt werden, ohne dass evtl. mit der Fläche verbundene Probleme die Nachfrage an neuen Gewerbeflächen behindert.

2.2 Hauptplanungsziele

Mit dem *Bebauungsplan Nr. 558* wird folgendes Hauptplanungsziel verfolgt:

- Erweiterung eines vorhandenen Gewerbeparks.



Ausschnitt GEP

2.3 Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aus den Zielen der Raumordnung, niedergelegt unter anderem im Landesentwicklungsprogramm und in den Landesentwicklungsplänen, wird eine grundsätzliche Übereinstimmung mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 558 – Hansapark Ost – hergeleitet.

Im Landesentwicklungsprogramm in der Fassung vom 05.10.1989 werden unter § 20 Abs. 2 – Siedlungsraum und Freiraum – und unter § 24 Abs. 5 – Städtebau und Wohnungswesen – Forderungen zur bedarfsgerechten und umweltverträglichen Siedlungsstruktur gestellt. Auch der Landesentwicklungsplan (LEP) vom 11.05.1995 enthält unter Abschnitt C.II.2 u.a. raumordnerische Ziele zur ausreichenden Darstellung bzw. Festsetzung von Gewerbesiedlungsbereichen in der kommunalen Bauleitplanung unter Beachtung der vorrangigen Arrondierung vorhandener Gewerbestandorte. Die Hauptplanungsziele des Bebauungsplanes Nr. 558 – Hansapark Ost – entsprechen diesen Vorgaben.

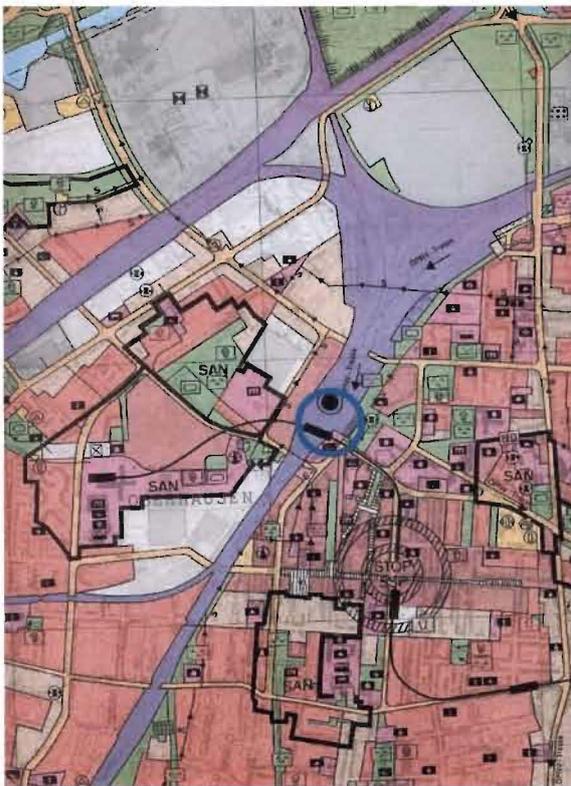
Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP) vom 15.12.1999 stellt für das Plangebiet „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

Im den Allgemeinen Siedlungsbereichen sind im Rahmen der Bauleitplanung unter anderem vorrangig Wohnbereiche zu sichern und die Funktionsmischung zu stärken. Des Weiteren sollen im Rahmen der Bauleitplanung den allgemeinen Siedlungsbereichen wohnungsnah Freiflächen zugeordnet werden.

Der Bebauungsplan stimmt mit der überregionalen Planung überein bzw. ist an die Ziele der Raumplanung angepasst.

2.4 Flächennutzungsplan - FNP - / RFNP / STEK

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen vom 10.05.1983 enthält für das Plangebiet die Darstellung Gewerbegebiet.



Damit stimmt die Darstellung des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplanes mit den Zielen des Bebauungsplans Nr. 558 „Hansapark-Ost“ überein.

Derzeit befindet sich der regionale Flächennutzungsplan (RFNP) im Aufstellungsverfahren. Mit der im Entwurf des RFNP enthaltenen Darstellung gewerblicher Flächen wird den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 558 entsprochen.

Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen als informelle Planung beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan „Flächennutzung“ als Gewerbegebiet dargestellt. Im Maßnahmenplan ist der Geltungsbereich als Bereich für den längerfristig ein stabiles Struktur- und Entwicklungskonzept erarbeitet werden soll (Maßnahme 2.3) und als Wirtschaftsflächenpotenzial (Maßnahme Nr.: 12.36) dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 558 stimmt somit mit den Darstellungen des STEK 2020 überein.

2.5 Angrenzende Bebauungspläne

In westlicher Richtung grenzt der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11, „Hansapark / Duisburger Straße“ an. Der Geltungsbereich wird entlang der Duisburger Straße, durch die Buschhausener Straße im Westen und die Metzgerstraße im Osten begrenzt. Die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mittlerweile umgesetzt

und sehen entlang der Duisburger Straße eine geschlossene Mischgebietsbebauung auch als Lärmschutz für die dahinter liegende neu entstandene Wohnbebauung vor.

Nördlich der Duisburger Straße befindet sich der Bebauungsplan Nr. 429 Duisburger Straße in Aufstellung. Gegenstand der Neuplanung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 429 Duisburger Straße ist zum einen die Sicherung der vorhandenen Nutzungsstrukturen, zum anderen die Entwicklung neuer gewerblicher Strukturen mit einer Entflechtung derzeitiger Gemengelagensituationen.

3. Bestand

3.1 Lage

Der Stadtteil Lirich liegt im Westen des Oberhausener Stadtgebietes und im Nordwesten von Alt-Oberhausen. Er ist geprägt durch eine überwiegende Wohnbebauung im engen Nebeneinander zu gewerblich und industriell genutzten Bereichen. Durch die in West-Ost-Richtung verlaufende Güterbahnstrecke teilt sich der Stadtteil Lirich in Lirich-Süd und Lirich-Nord. Vor allem Lirich-Süd zeichnet sich durch eine extreme Insellage, losgelöst vom übrigen Stadtgebiet, aus. Dieses resultiert durch die dreiseitig umlaufenden und begrenzenden Bahnanlagen, die eine „Isolierung“ des Stadtteils bewirken.

Zu der Insellage des Gebietes in der Gesamtstadt kommt stadtteilintern ein enges und zu Teilen problematisches Nebeneinander konfliktträchtiger Nutzungen hinzu. Die Nutzungen Wohnen und Gewerbe bzw. Industrie befinden sich in direkter Nachbarschaft ohne entsprechende Schutzmaßnahmen zur verträglichen Sicherung der verbliebenen Wohnnutzung. Dieser Kontrast zeigt sich vor allem in der Bebauungsstruktur, den baulichen Dimensionen und der Maßstäblichkeit. Hierdurch entstehen Konflikte im städtebaulichen Gefüge, welche in Teilbereichen durch den Bebauungsplan Nr. 558 abgebaut werden können.

3.2 Nutzung

Das Plangebiet wird überwiegend gewerblich genutzt. Neben der augenfälligen Nutzung als Lagerfläche befinden sich weitere Betriebe im Bereich Kfz und Spedition im östlichen Bereich an der HansasträÙe bis zur Kreuzung mit der Duisburger Straße. Dieser Bereich ist zusätzlich mit Wohnnutzungen durchsetzt.

3.3 Anbindung

Im Hinblick auf die Entwicklung weiterer gewerblich genutzter Flächen im Plangebiet bestehen mit der Lage im Stadtteil Lirich gute inner- und überörtliche Verkehrsverbindungen. Über die Duisburger Straße / Buschhausener Straße und die Concordiastraße ist das Plangebiet sehr gut in das innerörtliche Verkehrsnetz sowie an die im Westen angrenzende Stadt Duisburg angeschlossen. Darüber hinaus ist auf diesen Wegen eine direkte Anbindung an die Bundesautobahnen A 3 und A 42, Anschlussstelle Oberhausen Buschhausen (jeweils eine Anschlussstelle vor bzw. hinter dem Autobahn-Kreuz Oberhausen West) gegeben. Weiterhin sind in östlicher Richtung über die Duisburger Straße und im Anschluss an die Mülheimer Straße / Konrad-Adenauer-Allee B 223 die Bundesautobahnen A 516 / A 2 im Norden und die A 40 im Süden von Oberhausen zu erreichen.

Ergänzend kann die Lage in nahezu direkter Nachbarschaft zu weiteren vorhandenen gewerblich und industriell genutzten Bereichen im Umfeld von Vorteil für Verflechtungen und kurze Wege sein. Nördlich der Güterbahnstrecke liegt das Industriegebiet Zum Eisenhammer. In östlicher Richtung, im Verlauf der B 231, sind innerhalb weniger Fahrminuten das Gewerbe- und Industriegebiet Kaisergarten und die Neue Mitte Oberhausen zu erreichen.

Die rückwärtige Anbindung über die Gustavstraße ist eher als untergeordnete Erschließung zu charakterisieren und hat die Funktion, die angrenzende straßenbegleitende Wohnbebauung zu erschließen. Ebenso dient die Metzgerstraße, von der aus das Plangebiet erschlossen wird, der Verteilung von Quell- und Zielverkehr als untergeordnete und wenig belastete Erschließung.

Günstige ÖPNV-Verbindungen bestehen über zahlreiche das Plangebiet tangierende Buslinien, die hauptsächlich zwischen den Stadtteilen Alt-Oberhausen und Sterkrade verkehren sowie auch weitere Teile des Oberhausener und des Duisburger Stadtgebietes andienen. Durch die Nähe zum Hauptbahnhof bestehen für das Plangebiet beste Bedingungen bezüglich der Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

3.4 Fuß- und Radwege

Separate Fußwege sind zurzeit entlang aller Erschließungsstraßen begleitend angelegt. Darüber hinaus befinden sich beidseitig der Buschhausener- sowie der Duisburger Straße parallel zur Straße verlaufende Fahrradwege.

3.5 Umfeld, soziale Infrastruktur

Das Plangebiet ist mit seiner Lage in bestehende städtebauliche Strukturen eingebunden, die zu Teilen erneuerungsbedürftig sind. Einrichtungen der Nahversorgung zur Sicherung einer Grundversorgung für die im Plangebiet beschäftigte Bevölkerung sind innerhalb des

Stadtteils Lirich-Süd ausreichend vorhanden. Der zentrale Anlaufpunkt ist hierbei das in kurzer fußläufiger Entfernung gelegene „BERO-Center“ an der Concordiastraße. Das Stadtzentrum von Oberhausen mit weiteren Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen ist mit Querung der Bahnanlagen in südlicher Richtung in ca. 1 km Entfernung zu erreichen. Die Entfernung zur Neuen Mitte Oberhausen liegt bei ca. 2 km.

Durch die Umsetzung der Hauptplanungsziele wird ein Beitrag zur Stabilität und zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Stadtteil geleistet. Auch durch die Schaffung neuer Arbeitsplätze geht ein positiver Effekt für den Stadtteil und die bestehende Versorgungssituation einher.

3.6 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Zufahrtsbereich des Plangebietes befindet sich eine Trafostation der Energieversorgung Oberhausen (EVO). Diese Trafostation dient der Versorgung des umliegenden Gebietes. Der Standort ist in das Konzept integriert und die Erreichbarkeit der Trafostation bleibt zukünftig sichergestellt.

Im Bereich der ehemaligen Juliusstraße verläuft ein privater Abwasserkanal. Dieser diente ursprünglich der Entwässerung der Juliusstraße. Im Zuge der Überplanung des Geländes wird der Kanal je nach Überbauung verfüllt oder zurückgebaut. Eine Verwendung des Kanals zur Entwässerung ist nicht vorgesehen.

4. Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 558 „Hansapark-Ost“ ist am 24.10.2005 durch den Rat der Stadt Oberhausen gefasst worden.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde frühzeitig über die Planung informiert. Neben einer zweiwöchigen Offenlage (Darlegung der Planung) in der Zeit vom 13.05.2008 – 27.05.2008 einschließlich im Technischen Rathaus in Oberhausen Sterkrade und in der Bezirksverwaltungsstelle in Alt-Oberhausen wurde die Öffentlichkeit auf einer Informationsveranstaltung am 15.05.2008 über die Ziele und Inhalte der Planung unterrichtet. Hier wurde den Beteiligten die Möglichkeit zur Erörterung der Planung und zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat im Zeitraum vom 06.05.2008 bis einschließlich 16.06.2008 stattgefunden.

Nach der Sichtung und Abwägung der Stellungnahmen soll im nächsten Schritt gem. § 3 Abs. 2 BauGB der gefertigte Rechtsplanentwurf für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden.

Nach der öffentlichen Auslegung und Abwägung der Stellungnahmen wird der Bebauungsplan als Satzung beschlossen und erlangt durch die öffentliche Bekanntmachung Rechtskraft.

5. Erläuterung des Vorhabens

Gegenstand der Neuplanung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 558 „Hansapark-Ost“ ist die Weiterentwicklung der bereits umgesetzten Maßnahmen im Bereich Hansapark West. Durch eine geschlossene bauliche Fassung des Straßenraumes der Duisburger Straße und HansasträÙe mit bis zu 8 gewerblichen Einheiten werden die Voraussetzungen geschaffen, das Plangebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuföhren und die städtebauliche Qualität des gesamten Bereiches an der Duisburger Straße und HansasträÙe zu steigern.

Mit der Schaffung von gewerblichen Flächen im Bereich bis zur HansasträÙe wird durch die im Geltungsbereich liegenden Flächen des Bebauungsplanes „Hansapark Ost“ der Abschluss der gewerblichen Nutzung an der Duisburger Straße geschaffen. Die Bebauung ist so entwickelt, dass der unterschiedlichen eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit der im Plangebiet liegenden Grundstücke Rechnung getragen wird.

Hiermit ist eine mögliche stufenweise Entwicklung verbunden, die ebenfalls dem Aspekt des Bestandsschutzes Rechnung trägt. Mit der Neuplanung verbleiben den Grundstückseigentümern durch die großzügig vorgenommenen Festsetzungen ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten zur Verwertung der jeweiligen Grundstücke. Für die Entwicklung der Neubebauung ist berücksichtigt, dass sich in direkter Nachbarschaft bestehende gewerbliche Nutzungen befinden, die keine Grundlage für potentielle Konflikte darstellen.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung an der Gustavstraße erfolgt eine bauliche Abstufung derart, dass eine hochwertige gewerbliche Entwicklung mit bis zu 3-geschossigen Gebäuden vorgesehen ist, die im südlichen Bereich auf zwei Vollgeschosse abgestuft wird.

Der in dem Konzept an der Verlängerung südlich der Metzgerstraße in Nord-Süd Richtung positionierte Baukörper bildet gegenüber der westlich angrenzenden Wohnbebauung einen klaren Abschluss. Der „Innenbereich“ der gewerblichen Zone ist hierdurch räumlich deutlich gefasst und bietet den Platz für die notwendigen sonstigen Nutzungen wie Stellplätze etc..

Die Erreichbarkeit der Grundstücke mit dem Pkw und für Zwecke der Anlieferung soll über die Verlängerung der Metzgerstraße vorgesehen werden. Es ist nicht beabsichtigt, Zufahrten von der Duisburger- und Hansastrasse zu ermöglichen.

Sowohl die inneren, nicht überbaubaren Grundstücksflächen als auch der Bereich im Übergang zur westlich angrenzenden Wohnbebauung sollen begrünt werden.

5.1 Nachhaltigkeit und Familienfreundlichkeit

Die Bauleitplanung soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt. Der Abschlussbericht der Zweiten Konferenz der Vereinten Nationen über menschliche Siedlungen (HABITAT II) erklärt, dass eine nachhaltige Siedlungsentwicklung dadurch gekennzeichnet ist, dass sie wirtschaftliche Entwicklung, Beschäftigungsmöglichkeiten und sozialen Fortschritt in Einklang mit der Umwelt gewährleistet.

Die genannten allgemeinen Anforderungen erfüllt diese Bauleitplanung, indem sie ökonomische, soziale und ökologische Belange zu einem auf Dauer angelegten Interessensausgleich bringt und die Bauleitplanung in einem Verfahren durchgeführt wird, das die Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger ermöglicht, insbesondere die Mitwirkung der in Oberhausen bzw. in den plangebietsangrenzenden Siedlungsbereichen lebenden und arbeitenden Menschen.

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

- Schaffung der Voraussetzung für zeitgemäße und gesunde Wohn-, Arbeits- und Beschäftigungsbedingungen;
- Schaffung zentral gelegener Arbeitsplätze,
- Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur,
- Beitrag zu einer „Stadt der kurzen Wege“.

Die Schaffung wohnungsnaher Arbeitsplätze sowie die Minimierung von Immissionskonflikten zwischen Wohn- und Gewerbebereichen tragen auch dazu bei, die Stadt Oberhausen für Familien attraktiv und lebenswert zu halten.



Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 558

5.2 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE)

Als Abschluss der begonnenen gewerblichen Entwicklung entlang der Duisburger Straße im Bereich Hansapark West erfolgt im Plangebiet die Festsetzung eines Gewerbegebietes entsprechend § 8 BauNVO.

Die Festsetzung von Nutzungseinschränkungen des Gewerbegebietes erfolgt zum Schutz der westlich und südlich an der Gustavstraße bestehenden Wohnbebauung und der damit verbundenen schon bestehenden Grundverlärmung des Gebietes. Die Nutzungseinschränkung besagt, dass gemäß § 1 (4) i.V.m. § 1 (5) BauNVO nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig sind.

Zudem wird in dem geplanten Gewerbegebiet durch textliche Festsetzung Nr.1.1.2 geregelt, dass die allgemein zulässige Nutzung von Tankstellen entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen ist, um die Lärmbelastung für die angrenzenden Wohnbereiche

durch derartige Nutzungen nicht zu erhöhen. Tankstellen fügen sich zudem nicht in das Konzept der angestrebten hochwertigen kleinteiligen gewerblichen Entwicklung ein. Der gewünschte geschlossene Charakter entlang der angrenzenden Straßen würde hierdurch ebenfalls unterbrochen.

Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V. m. § 1 (9) BauNVO sind in dem Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig, sofern es sich um

- Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme des Verkaufes von Produkten aus Eigenproduktion und mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben, die in ihrer Flächennutzung in erster Linie der Ausübung eines Handwerks oder des verarbeitenden oder produzierenden Gewerbes dienen und die dem Verkauf dienenden Flächen denen des Handwerks und Gewerbes untergeordnet sind

handelt. Mit dieser textlichen Festsetzung Nr.1.1.3 sollen zentrenschädigende Auswirkungen durch eine mögliche Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben verhindert werden; gleichzeitig soll gesichert werden, dass die Flächen einer vorwiegend gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Grundlage für den durch Text festgesetzten Ausschluss des Einzelhandels in dem geplanten Gewerbegebiet ist das Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen, beschlossen am 26.05.2008. In diesem Konzept werden die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt definiert.

Bei den zentralen Versorgungsbereichen handelt es sich grundsätzlich um jene innerstädtischen Bereiche, die herkömmlich über ein breit gestreutes, der verbrauchernahen Versorgung dienendes Angebot an Einzelhandelsbetrieben verfügen, welche durch großflächige Einzelhandelsbetriebe an der Grenze zur Großflächigkeit in desintegrierter Lage in ihrer Existenz gefährdet werden.

Geschützt werden sollen im vorliegenden Fall die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt, insbesondere das Stadtzentrum als Hauptversorgungsbereich und das Bero-Center. Auf diese im Einzelhandels- und Zentrenkonzept genau abgegrenzten und definierten Schwerpunkte sollen sich künftig die Einzelhandelsnutzungen konzentrieren.

Um diese abgegrenzten Versorgungsbereiche sind Zonen im Radius von 500 Meter definiert, in denen über die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Einzelfall entschieden wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanbereiches liegt außerhalb des Bereiches eines zentralen Versorgungsbereiches und des Erweiterungsradius und ist eher gekennzeichnet als Arbeitsstandort mit dem Schwerpunkt des Angebotes von Arbeitsplätzen sowie durch

eine im Vergleich zu benachbarten Bereichen geringe Bevölkerungsdichte. Von daher ist die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen an diesem Standort für die Entwicklung des Stadtteils nicht adäquat.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber sind ausnahmsweise in Gewerbegebieten gemäß §8 Abs.3 BauNVO zulässig. Die Rechtsprechung der letzten Jahrzehnte hat den Betriebswohnungen jedoch einen Anspruch auf Immissionsschutz zugebilligt, der zunehmend die eigentlich beabsichtigte gewerbliche Nutzung einschränkt. Gewerbegebiete sollen daher vornehmlich der gewerblichen Entwicklung dienen.

Im Plangebiet selbst wären Betriebswohnungen aufgrund des Verkehrs hohen nächtlichen Werten ausgesetzt, die eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Betriebswohnungen in dem geplanten Gewerbegebiet nicht gewährleisten. Betriebswohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und –leiter entsprechend § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind daher nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr.1.1.4).

Darüber hinaus ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung von Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen, um zusätzlichen Verkehr innerhalb des Plangebietes und den angrenzenden Straßen zu vermeiden. In diesem Zusammenhang sind Wettbüros, Internetcafes und Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen ebenfalls ausgeschlossen. Hierdurch wird die bestehende Wohnbebauung nicht unnötig durch mehr Verkehr beeinträchtigt (textliche Festsetzung Nr.1.1.4).

Diese im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können dazu führen, dass durch bestimmte Vergnügungsstätten, wie z. B. Automaten-, Video-, Computerspielhallen, Spielcasinos und Vergnügungsstätten, deren Zweck auch in der Bedienung der erotisch/sexuellen Interessen ihrer Besucher liegt und die oftmals – da gemäß Ladenschlussgesetz nicht an Ladenöffnungszeiten gebunden – höhere Mieten zahlen können, die gewünschte gewerbliche Nutzung verdrängt wird. Darüber hinaus muss mit einer Niveauabsenkung des Gebiets gerechnet werden, abhängig von der Art der Vergnügungsstätte.

Die Folge solcher Niveauabsenkungen können Abwanderungstendenzen der gewünschten gewerblichen Nutzer sein. Dieses kann zu Leerständen oder aber zur Neuansiedlung weiterer entsprechender Anlagen und Einrichtungen führen, bis hin zu einem reinen Vergnügungsviertel. Das Zusammenwirken dieser Effekte mit genanntem Ergebnis ist der sogenannte Trading-Down-Effekt.

Um solchen Tendenzen entgegen zu treten und die städtebauliche Ordnung zu wahren, werden die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Sex-Shops im Geltungsbereich des

Bebauungsplanes ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr.1.1.4) .

5.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise spiegeln die städtebauliche und gestalterische Konzeption wider, wie sie sich aus der städtebaulichen Lage und aus den beschriebenen Zielen ergeben.

5.3.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt werden.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Qualitätsanforderung in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehender Wohnbebauung werden für die überbaubaren Grundstücksflächen III-Vollgeschosse an der Duisburger Straße und nördlichen Hansa- bzw. II-Vollgeschosse an der Gustavstraße und südlichen Hansastrasse festgesetzt.

5.3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die vorgesehenen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und zur Bauweise spiegeln die gestalterischen und ökologischen Zielsetzungen der städtebaulichen Konzeption wider. Es sollen wiedererkennbare und differenziert geprägte räumliche Teilbereiche im Plangebiet entstehen. Zudem sollen die Festsetzungen zur Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen gute Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten gewährleisten. Diese Anforderungen sollen erfüllt werden, ohne dass der Erschließungsaufwand für die Baugebiete den üblicherweise notwendigen Aufwand übersteigt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der neu ausgewiesenen Baugebiete sind durch Baugrenzen festgesetzt, die unter Berücksichtigung der Realisierung unterschiedlicher gewerblicher Ansprüche eine Tiefe von bis zu 30 m Tiefe aufweisen. Im Bereich der Gustav- und Metzgerstraße nimmt die Bebauungstiefe auf 25 m ab.

Für die Bebauung entlang der Duisburger Straße wird eine Baulinie zur straßenseitigen Abgrenzung der überbaubaren Flächen festgesetzt. Hierdurch wird gewährleistet, dass die Bauflucht der bestehenden westlich der Metzgerstraße befindlichen Bebauung aufgenommen wird und eine einheitliche Straßenraumbildung entsteht.

Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Die Gebäude sind grundsätzlich in geschlossener Bauweise zu errichten (textliche Festsetzung Nr.1.2.1). Diese Festsetzung erfolgt aus gestalterischen Gründen (Raumbildung zur Duisburger Straße) und trägt auch zusätzlich noch zur Verbesserung des Schallschutzes bei (Bereich Hansa- und Gustavstraße).

Um dennoch eine ausreichend hohe Flexibilität zu erhalten, kann ausnahmsweise eine Abweichung von der geschlossenen Bauweise erfolgen. In diesem Fall sollen folgende Bedingungen eingehalten werden:

Erfolgt eine Unterbrechung der Gebäudefront, so ist im Bereich entlang der entstehenden Lücke eine begrünte Wand von mindestens 3,0 m Höhe zu errichten.

Erfolgt eine Unterbrechung der Gebäudefront, so ist von der Vorderfront des Gebäudes bis in einer Tiefe von 15 m eine verringerte Tiefe der Abstandflächen von mindestens 3,0 m zulässig. Hierdurch wird im Straßenraum auch weiterhin ein geschlossener Eindruck erzielt.

5.3.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Carports

Im Sinne des § 1a (2) BauGB soll die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Stellplätze und Carports im Sinne des § 12 Abs. 6 BauNVO auf einen unbedingt erforderlichen Grundstücksanteil reduziert werden; die vorzusehenden Stellplätze und Carports für die Baugebiete sollen ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den dafür besonders festgesetzten Flächen ausgewiesen werden (textliche Festsetzung Nr.2.1) .

5.4 Natur und Landschaft

Da die Errichtung der gewerblich genutzten Gebäuden, Carports und Stellplatzanlagen den Verlust einer unversiegelten Lagerfläche mit geringer ökologischer Wertigkeit verursacht, werden zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich negativer Folgen auf die Umwelt im Bebauungsplan entsprechende gegensteuernde Maßnahmen getroffen.

5.4.1 Versickerung von Niederschlagswasser

Stellplatzanlagen einschließlich der Zufahrten für Carports und Stellplätze sowie Fußwege und Sitzplatzbereiche sind mit versickerungsfähigem Ober- und Unterbaumaterial (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Fugenpflaster) zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 51a Landeswassergesetz) (textliche Festsetzung Nr.3.1.1) .

5.4.2 Pflanzmaßnahmen

Dachflächen von Carports sowie Nebenanlagen mit einer Dachneigung von kleiner 5° und einer Dachfläche von mindestens 12 qm sind zu mindestens 80 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) (textliche Festsetzung Nr.3.2.1) .

Die festgesetzte Dachbegrünung von Carportdächern und Nebenanlagen hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation zufließt. Außerdem soll durch die Begrünung ein Beitrag zur geringeren Aufheizung der Luft geleistet werden.

Auf den privaten Pkw-Stellplatzanlagen ist je 6 angefangener Stellplätze / Carports ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 16-18 cm, anzupflanzen. Die Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen, die Baumbeete müssen mindestens 2 m breit und 6 qm groß und begrünt sein, sie sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen (textliche Festsetzung Nr.3.2.2).

Bei der Neuanlage von Stellplätzen, Carports und Nebenanlagen sind die neu geschaffenen baulichen Anlagen durch freiwachsende oder geschnittene Laubholzhecken heimischer Arten mit einer Mindesthöhe von 1,2 m zu öffentlichen oder öffentlich gewidmeten Flächen einzugrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) (textliche Festsetzung Nr.3.2.3) .

Die Anpflanzungen sollen die privaten Pkw-Stellplatzanlagen mit Grün gliedern und beleben. Auf diese Weise soll das Baugebiet insbesondere attraktiv gestaltet und die Pkw-Stellplatzanlagen beschattet werden, so dass die versiegelte Fläche sich nicht so stark aufheizt; außerdem soll durch die Bäume kühle und feuchtere Luft entstehen (Verdunstungskälte).

6. Verkehr

In Hinblick auf die Entwicklung gewerblich genutzter Flächen bestehen mit der Lage im Stadtteil Lirich sehr gute inner- und überörtliche Verkehrsverbindungen.

6.1 Äußere Erschließung

Über die Duisburger Straße / Buschhausener Straße und HansasträÙe ist das Plangebiet sehr gut in das innerörtliche Verkehrsnetz sowie an die im Westen angrenzende Stadt Duisburg angebunden. Darüber hinaus ist auf diesen Wegen eine direkte überörtliche Anbindung an die Bundesautobahnen A 3, Anschlussstelle Oberhausen Lirich und A 42, Anschlussstelle Oberhausen Zentrum jeweils eine Anschlussstelle vor bzw. hinter dem Autobahn-Kreuz Oberhausen West gegeben. Weiterhin sind über die Duisburger Straße und im Anschluss die Mülheimer Straße / Konrad-Adenauer-Allee B 223 die Bundesautobahnen A 516 / A 2 im Norden und die A 40 im Süden von Oberhausen zu erreichen.

Die zuvor genannten Straßen sind aus dem Plangebiet heraus über die Metzgerstraße zu erreichen.

Aufgrund der notwendigen eindeutigen Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich schmale Flächen im Geltungsbereich, die entsprechend ihrer

heutigen Nutzung als Verkehrsflächen bestätigt werden. Dieses betrifft Flächen an der Gustav- und HansasträÙe sowie an der Duisburger StraÙe.

6.2 Verkehrsbelastung

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen der beabsichtigten Entwicklung ist durch das Büro blanke ambrosius, Bochum ein Verkehrsgutachten erarbeitet worden. In Bezug auf die verkehrliche Erschließung ist zu beachten, dass der Knotenpunkt *Duisburger StraÙe / HansasträÙe* derzeit vorfahr geregelt und das Linksabbiegen von der *Duisburger StraÙe* in die *HansasträÙe* durch Beschilderung nicht zugelassen ist.

Die PROGNOSE-Verkehrsbelastungen an den betrachtenden Knotenpunkten ergeben sich durch Überlagerung der durch Zählung vor Ort erhobenen ANALYSE-Verkehrsbelastungen mit den Zusatzverkehren der geplanten Nutzungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 558 „Hanspark-Ost“. Für die zu betrachtenden Knotenpunkte ergeben sich somit Veränderungen im Kfz-Verkehr:

Im Ergebnis der Leistungsfähigkeitsberechnungen ergeben sich für die maßgeblich betroffenen Knotenpunkte folgende Bewertungen:

6.2.1 Buschhausener StraÙe / Duisburger StraÙe:

Der signalisierte Knotenpunkt Buschhausener StraÙe / Duisburger StraÙe weist mit den zugrunde gelegten Grünzeiteinstellungen sowohl in der Morgenspitze als auch in der Nachmittagspitze in allen Verkehrsströmen / Signalgruppen angemessene Verkehrsqualitäten auf.

In den Geradeaus- und Rechtsabbiegeströmen zeigen die Berechnungsergebnisse sowohl in der ANALYSE als auch in der PROGNOSE eine insgesamt gute Verkehrsqualität (Stufe B: Alle während der Sperrzeit ankommenden Verkehrsteilnehmer können in der nachfolgenden Freigabezeit weiterfahren. Die Wartezeiten sind kurz).

Die Linksabbiegeströme sind demgegenüber durch gewisse Qualitätseinbußen gekennzeichnet. Sie weisen jedoch überwiegend eine befriedigende Verkehrsqualität (Stufe C: Nahezu alle während der Sperrzeit ankommenden Verkehrsteilnehmergruppen können in der nachfolgenden Freigabezeit weiterfahren. Die Wartezeiten sind spürbar. Beim Kraftfahrzeugverkehr tritt im Mittel nur ein geringer Stau am Ende der Freigabezeit auf.) bzw. im Linksabbiegestrom der östlichen Zufahrt Duisburger StraÙe eine ausreichende Verkehrsqualität der Stufe D (Im Kraftfahrzeugverkehr ist ständiger Reststau vorhanden. Die Wartezeiten für alle Verkehrsteilnehmer sind beträchtlich. Der Verkehrszustand ist noch stabil) auf.

Bedingt durch die Zusatzverkehre der gewerblichen Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes ergeben sich in den jeweils betroffenen Signalgruppen nur sehr geringe Zunahmen der mittleren Wartezeit. Diese Erhöhung führt jedoch zu keiner Verschlechterung der Qualitätsstufen.

Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Buschhausener Straße / Duisburger Straße wird daher durch die Zusatzverkehre der gewerblichen Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes mit unveränderten Signalprogrammeinstellungen zum Bestand nicht signifikant spürbar verändert.

6.2.2 Buschhausener Straße / HansasträÙe:

Der signalisierte Knotenpunkt Buschhausener Straße / Ebertstraße / HansasträÙe weist mit den zugrunde gelegten Grünzeiteinstellungen sowohl in der Morgenspitze als auch in der Nachmittagspitze in allen Verkehrsströmen / Signalgruppen angemessene Verkehrsqualitäten auf.

Die Geradeaus- und Rechtsabbiegeströme sind sowohl in der ANALYSE als auch in der PROGNOSE durch eine überwiegende gute Verkehrsqualität (Stufe B) und die Linksabbiegeströme zumindest durch eine befriedigende Verkehrsqualität (Stufe C) gekennzeichnet.

Bedingt durch die Zusatzverkehre der gewerblichen Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes ergeben sich in den jeweils betroffenen Signalgruppen nur sehr geringe Zunahmen der mittleren Wartezeit. Diese Erhöhung führt jedoch zu keiner Verschlechterung der Qualitätsstufen.

Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Buschhausener Straße / Ebertstraße / HansasträÙe wird daher durch die Zusatzverkehre der gewerblichen Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes mit unveränderten Signalprogrammeinstellungen zum Bestand nicht spürbar verändert.

6.2.3 Duisburger Straße / Metzgerstraße:

Für den Linksabbiegestrom der Duisburger Straße aus östlicher Fahrtrichtung ergeben sich mit mittleren Wartezeiten deutlich unterhalb von 10 sec/Fz nur sehr geringe Werte. Die Mehrzahl der in Richtung Metzgerstraße abbiegenden Verkehrsteilnehmer kann den Einmündungsbereich nahezu ungehindert passieren. Die Verkehrsqualität ist sowohl in diesem Einzelstrom als auch in der Betrachtung des Mischstromes als sehr gut (Stufe A: Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann nahezu ungehindert den Knotenpunkt passieren. Die Wartezeiten sind sehr gering) zu bezeichnen.

Für den Rechtseinbiegestrom aus der Metzgerstraße ergeben sich in allen betrachteten Stundenintervallen eines Normalwerttages ebenfalls nur geringe mittlere Wartezeiten in ei-

ner Größenordnung von maximal 11 sec/Fz. Das Rechtseinbiegen in östliche Richtung kann daher zumindest mit einer guten Verkehrsqualität (Stufe B: Die Fahrmöglichkeiten der wartepflichtigen Kraftfahrzeugströme werden vom bevorrechtigten Verkehr beeinflusst. Die dabei entstehenden Wartezeiten sind gering) gewährleistet werden.

In allen Mischströmen (mehrere Richtungen auf einer Fahrspur) weisen die Berechnungen deutliche Kapazitätsreserven auf.

Bedingt durch die gewerbliche Entwicklung innerhalb des geplanten Hansapark-Ost werden sich die Kfz-Frequenzen am Knotenpunkt Duisburger Straße / Metzgerstraße zwangsläufig erhöhen.

Es sind jedoch keine signifikant spürbaren Einschränkungen auf die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität im Vergleich zur bestehenden Situation am vorfahrtgeregelten Knotenpunkt Duisburger Straße / Metzgerstraße zu erwarten.

6.2.4 Duisburger Straße / HansasträÙe:

Für den Rechtseinbiegestrom aus der HansasträÙe ergeben sich in allen betrachteten Stundenintervallen eines Normalwerktages mittlere Wartezeiten in einer Größenordnung von maximal ca. 20 sec/Fz. Das Rechtseinbiegen in östliche Richtung kann daher mit einer guten Verkehrsqualität (Stufe B) gewährleistet werden.

Für den Linkseinbiegestrom aus der HansasträÙe ergeben sich in allen betrachteten Stundenintervallen eines Normalwerktages mittlere Wartezeiten in einer Größenordnung von maximal ca. 30 sec/Fz. Das Rechtseinbiegen in östliche Richtung kann daher mit einer befriedigenden Verkehrsqualität (Stufe C) gewährleistet werden.

In allen Mischströmen weisen die Berechnungen deutliche Kapazitätsreserven auf.

Bedingt durch die gewerbliche Entwicklung innerhalb des geplanten Hansapark-Ost werden sich die Kfz-Frequenzen am Knotenpunkt Duisburger Straße / HansasträÙe zwangsläufig erhöhen.

Es sind jedoch keine signifikant spürbaren Einschränkungen auf die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität im Vergleich zur bestehenden Situation am vorfahrtgeregelten Knotenpunkt Duisburger Straße / Metzgerstraße zu erwarten.

Insgesamt sind somit durch die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes Nr. 558 keine negativen Auswirkungen auf das bestehende Verkehrsnetz zu erwarten.

6.3 Innere Erschließung

Das Rückgrat der inneren Erschließung besteht in einer Stichstraße in nordöstlicher Verlängerung der Metzgerstraße, die als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.11

BauGB im Bebauungsplan festgesetzt ist. Diese Stichstraße endet in einer Wendeanlage, die so dimensioniert ist, dass 3-achsige Müll- und Lieferfahrzeuge wenden können. Ausgehend von dieser Erschließung werden die nordwestlich und südöstlich angrenzenden Grundstücke des geplanten Gewerbegebietes direkt von der Rückseite her erschlossen.

Die Fahrbahn der Stickerschließung soll eine Breite von 6,50 m aufweisen. Neben beidseitig begleitenden Gehwegen ist auf der nördlichen Seite unter Berücksichtigung der Zufahrten zu den Grundstücken die Anlage eines 2,50 m breiten Längsparkstreifens vorgesehen.

6.4 Ruhender Verkehr

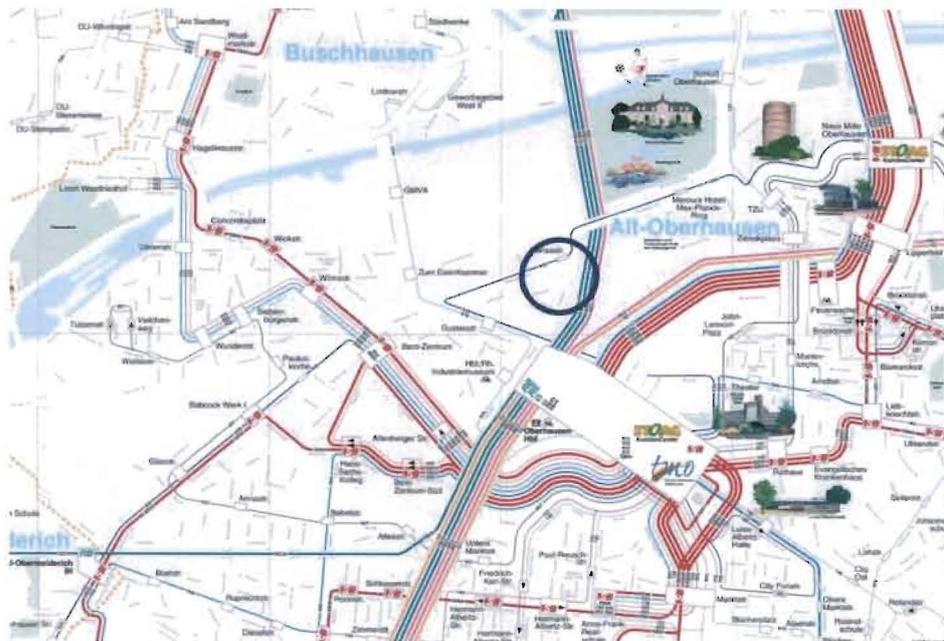
Die erforderlichen privaten Stellplätze werden im gewerblich genutzten Bereich als offene Stellplätze oder Carports nachgewiesen und als Flächen für Stellplätze und Carports nach § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB im Bebauungsplan räumlich genau festgesetzt.

Für Besucher sind neben vorzusehenden Besucherparkplätzen auf dem Grundstück innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Parkplätze als Längsparker vorgesehen.

Insgesamt sind damit im Plangebiet die Möglichkeiten für einen ausreichenden Stell- bzw. Parkplatznachweis gegeben.

6.5 ÖPNV

Im Bereich der Duisburger Straße / Ecke Buschhausener Straße befindet sich unweit des Plangebietes eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs. Eine weitere Haltestelle befindet sich am „Bero Center“. An den Haltestellen verkehren folgende Buslinien:



Haltestelle Gustavstraße

- Bus 939 -Richtung Duisburg Hbf Osteingang
- Bus 939 -Richtung Oberhausen Marina/Sea Life
- Niederflurbus 976 -Richtung Oberhausen. Hbf
- Niederflurbus 976 -Richtung Oberhausen. Holten Markt
- Niederflurbus NE 8 -Richtung Oberhausen Hbf
- Niederflurbus NE 8 -Richtung Oberhausen Sterkrade Bf.

Haltestelle Bero Center

- Niederflurbus 935 -Richtung Oberhausen Sterkrade Bf.
- Niederflurbus 935 -Richtung Oberhausen. A.-Frank –Realschule
- Bus 939 -Richtung Duisburg Hbf Osteingang
- Bus 939 -Richtung Oberhausen. Marina/Sea Life
- Niederflurbus 953 -Richtung OB Tackenbergstr.
- Niederflurbus 955 -Richtung OB H. Böll Gesamtschule
- Niederflurbus 955 -Richtung Oberhausen. A.-Frank –Realschule
- Niederflurbus 995 -Richtung Duisburg Marxloh Pollmann
- Niederflurbus 995 -Richtung Oberhausen. A.-Frank –Realschule
- Niederflurbus SB94 -Richtung OB H. Böll Gesamtschule
- Niederflurbus SB94 -Richtung Oberhausen Hugo-Rasch-Str.
- Niederflurbus SB91 -Richtung Gelsenkirchen Buer Rathaus
- Niederflurbus NE5 -Richtung Oberhausen Hbf.
- Niederflurbus NE5 -Richtung Oberhausen Sterkrade Bf.

S-Bahn-Verbindungen vom Hauptbahnhof Oberhausen:

- S 2 Verbindung von Oberhausen HBF nach Duisburg HBF, Takt alle 60 Minuten
- S2 Verbindung von Oberhausen HBF über Essen-Altenessen, Gelsenkirchen, Wanne-Eickel, Herne, Castrop-Rauxel, Dortmund – Mengede und Dortmund – Dorstfeld nach Dortmund, Takt alle 60 Minuten
- S 3: Verbindung von Oberhausen Hbf über Mülheim und Essen (einschl. Horst) nach Hattingen, Takt: alle 20 Minuten, am Wochenende alle 30 Minuten;

Insgesamt ist damit das Plangebiet sehr gut an die Verbindungen des ÖPNV angeschlossen.

7. Sonstige Belange

7.1 Immissionsschutzrechtliche Belange

7.1.1 Lärmbelastung

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich unterschiedlicher Lärmemittenten. Neben Lärmquellen aufgrund der verkehrlichen Situation wirken vorhandene gewerbliche Nutzungen im Umfeld auf das Plangebiet ein. Zur Beurteilung der damit verbundenen Lärmauswirkungen auf die geplanten Nutzungen und dem Schutz der benachbarten Bebauung ist ein Lärmgutachten von dem Ingenieurbüro afi, Haltern am See, erstellt worden. Hierin wurde die Lärmsituation, hervorgerufen durch Verkehr und benachbarte gewerbliche Nutzungen, ermittelt und beurteilt. In den Bebauungsplan sollen dann Festsetzungen für anzusiedelnde Gewerbebetriebe getroffen werden. Um Konflikte durch Immissionen an den Plan- und Bestandsbebauungen zu vermeiden, müssen im Bebauungsplan ebenfalls Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm getroffen werden, die einen ausreichenden Immissionsschutz gewährleisten.

7.1.2 Gewerbe

Um das Plangebiet herum liegen verschiedene Gewerbebetriebe. Insbesondere wurden die Betriebe an der Duisburger Straße bis zur nördlich der Bahntrassen liegenden Firma Stollberg und die DB Gleisbau, die direkt östlich des Plangebietes zwischen HansasträÙe und Bahntrassen angesiedelt ist, betrachtet. Für die meisten emittierenden Betriebsarten werden betriebstypische Emissionen aus der Studie „Emissionsdaten für Gewerbe- und Industriebetriebe – Gliederung nach Wirtschaftsklassen“ angesetzt. Messungen des Gewerbelärms sind in dem gesamten Untersuchungsgebiet aufgrund der erheblichen Verkehrsbelastungen nicht möglich. Insbesondere der nächtliche Schienenverkehr lässt die Messung von Gewerbelärm auch nachts nicht zu. Nachtbetrieb findet nur bei Stollberg und der Gleisbau AG statt.

Die Emissionen im Plangebiet setzen sich zusammen aus den bereits vorhandenen Emissionen aus Gewerbebetrieben im Bestand und den neu hinzukommenden Emissionen aus Betrieben mit der Festsetzung auf nicht wesentlich störendes Gewerbe. Als lärmemittierende Gewerbebetriebe im östlichen Teil des Plangebietes wurden im Bestand folgende Unternehmen betrachtet:

- Veteranenladen, HansasträÙe 114 – Oldtimerhandel und –aufbereitung
- Johann Lindenberg KG, HansasträÙe 106-112 – Umzüge und Speditionsbetrieb
- Klasen Motors, HansasträÙe 106-112 - Sportfahrzeuge Einstellungen und Motoroptimierung

Die neue Nutzung besteht aus Betrieben mit nicht wesentlich störendem Gewerbe. Die Erschließung des Gebietes erfolgt ausschließlich von einer einzelnen Zufahrt im Westen. Bei Wegfall der Bestandsbebauung mit derzeitigen Zufahrten von Osten, wird auch die Erschließung neuer Gebäude über die westliche Zufahrt erfolgen. Die Ansätze aus dem Verkehrsgutachten vom Ing.-Büro Blanke Ambrosius berücksichtigen dabei schon die Verkehrsmengen (Pkw und Lkw) für die Entwicklung des gesamten Plangebietes. Somit handelt es sich bei einer Teilentwicklung und Erhaltung der derzeitigen Bestandsbebauung um eine pessimistische Abschätzung der Emissionen.

Als relevante Aufpunkte für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm / Orientierungswerte der DIN 18005 werden die Immissionsorte in dem allgemeinen Wohngebiet westlich des Plangebietes geprüft.

Die Beurteilungspegel für Immissionen aus Gewerbe betragen an den Gebäuden der Metzgerstraße und Gustavstraße als nächstliegende Immissionsorte zwischen 40,4 und 48,4 dB(A) (Immissionsort Metzger_1) tags und zwischen 30,8 und 37,7 dB(A) (Immissionsort Metzger_4) nachts. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts werden damit um mindestens 6,6 dB tags und 2,3 dB nachts unterschritten. Die Vorbelastungen aus bestehendem Gewerbe außerhalb des Plangebietes sind dabei immer höher als die Summe aus bestehenden und geplanten Gewerbe innerhalb des Plangebietes. Nachts ist der Beitrag von Gewerbelärm aus dem Plangebiet gering: durch die Spedition Lindenberg wird der Beurteilungspegel nur um 0,9 dB auf 37,4 dB(A) erhöht.

An den geprüften Gebäuden im Plangebiet (Eckhaus Duisburger Straße / Hansastrasse; aktuell Mischgebiet) und Hansastrasse (Betriebswohnung Fa. Lindenberg; Gewerbegebiet) unterschreiten die Beurteilungspegel die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Mischgebiet / 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Gewerbegebiet) um mindestens 6,3 dB tags und 0,3 dB nachts. Wesentliche Lärmquellen liegen dabei außerhalb des Plangebietes (Vorbelastung).

Im westlichen und mittleren Teil des Plangebietes werden tags Beurteilungspegel von bis zu 53 dB(A) erwartet während im östlichen Teil Beurteilungspegel von bis zu 58 dB(A) erreicht werden. Maßgeblichen Anteil haben die Bahnbetriebe zwischen Plangebiet und Bahntrassen. Nächtliche Emissionen gehen im Plangebiet ausschließlich von der Spedition Lindenberg aus. Maßgeblich an der nächtlichen Gesamtbelastung durch Gewerbelärm sind Emissionen aus der Vorbelastung. Im westlichen Plangebiet sind nachts Beurteilungspegel zwischen 40 und 45 dB(A) und im östlichen Teil zwischen 45 und 55 dB(A) zu erwarten. Werte >50 dB(A) werden nur auf der Betriebsfläche der Firma Lindenberg erwartet und sind durch die Firma selber verursacht. Sie stellen somit keine Konflikte dar.

Die lautesten kurzzeitigen Geräuschspitzen werden innerhalb des Plangebietes tags und nachts im östlichen Bereich durch die Betriebsbremse von Lkw auf dem Betriebshof der Spedition Lindenberg verursacht. Tagsüber wurde zusätzlich geprüft, ob kurzzeitige Geräuschspitzen durch eine Lkw-Betriebsbremse an der westlichen Ausfahrt die Immissionsrichtwerte an den benachbarten Häusern im allgemeinen Wohngebiet um nicht mehr als 30 dB überschreiten. Es sind insgesamt keine Konflikte durch kurzzeitige Geräuschspitzen zu erwarten.

Als textliche Festsetzung Nr.1.1.1 wird folgende Formulierung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Im Plangebiet ist nur nicht wesentlich störendes Gewerbe zulässig.

7.1.3 Verkehr

Die Verkehrszahlen für die Straßen Duisburger Straße, Hansastrasse und Metzgerstraße – aus aktuellen Verkehrszählungen durch das Ing.-Büro Blanke vom Oktober 2008 - werden mit 6,6 % Zuwachs auf das Prognosejahr 2020 hochgerechnet. Die gesamten Immissionen aus Verkehrslärm ergeben sich aus der energetischen Addition der Immissionen aus Straßen- und Bahnlärm.

In dem Plangebiet sind tagsüber durch den Verkehr auf der neuen Erschließungsstraße, den öffentlichen Straßen und den Bahntrassen Beurteilungspegel zwischen 58 dB(A) im Inneren des Plangebietes und bis zu 67 dB(A) im östlichen Bereich (Bestandsbebauung) zu erwarten. Ähnliche Beurteilungspegel sind nachts zu erwarten. Wesentlichen Einfluss auf den Verkehrslärm haben die tags und nachts gleichermaßen stark befahrenen Bahntrassen.

Fassadenpegel des Lärmpegelbereiches V (Beurteilungspegel > 67 dB(A) tags) liegen tags an den Fassaden an der Duisburger Straße und teilweise an der Hansastrasse (Einfluss insbesondere der Bahntrassen) vor. In den jeweils der Duisburger Straße und der Hansastrasse abgewandten Seiten liegen die Fassadenpegel im wesentlichen im Lärmpegelbereiche IV (Beurteilungspegel > 62 dB(A) tags). Für den Fall, dass die Gebäude an der Duisburger Straße später oder nicht gebaut werden sollten, ergeben sich unwesentlich höhere Beurteilungspegel an den Fassaden einer möglichen südlichen Bebauung.

Aufgrund der hohen nächtlichen Werte sind neu zu errichtende Betriebswohnungen auszuschließen.

Als textliche Festsetzung Nr. 1.1.4 wird folgende Formulierung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der im Bebauungsplan gekennzeichneten Zonen erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelmin- derung erreicht wird, muss das Bauschalldämm-Maß gemäß DIN 4109 Ausgabe 1989 von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen der nachstehenden Tabelle erfüllen.

Lärmschutz- Zone	Fassaden- ausrichtung	Maßgeblicher Außen- lärmpegel	Bau-Schalldämm-Maße für	
			Aufenthaltsräume in Wohnun- gen u. ä.	Büroräume ¹ u. ä.
		tags	Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles in dB	
LZ A	NW, N, NO	71 bis 75	45	40
	sonstige	66 bis 70	40	35
LZ B	alle	66 bis 70	40	35
LZ C	alle	71 bis 75	45	40

¹ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätig- keiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Aufenthalts- und Schlafräume von Wohnungen und Büros sind bei Neu- oder Umbauten zusätzliche mit schallgedämmten Lüftungssystemen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern, zu versehen (textliche Festsetzung Nr.4.1.1 und 4.1.2).

Der Verkehr auf der Duisburger Straße, HansasträÙe und der Metzgerstraße wird durch den zusätzlichen Verkehr des Plangebietes tagsüber erhöht. Tagsüber ist in der Straße bzw. vor den Gebäuden der westlichen Metzgerstraße mit einer Zunahme der Lärmim- missionen aus Verkehrslärm von bis zu 0,34 dB zu rechnen. Es werden Beurteilungspegel von 59,70 bis 60,04 dB(A) über das Erdgeschoss bis zur 3. Etage erwartet. An Gebäuden der östlichen Metzgerstraße liegen die Erhöhungen tags zwischen 0,08 und 0,10 dB. An den Gebäuden in der Metzgerstraße liegen damit sowohl im Bestand als auch mit Berücksichti- gung der Planung Schallimmissionen < 70 dB(A) tagsüber vor. An zwei untersuchten Im- missionsorten an der Duisburger Straße werden Beurteilungspegel von 67,50 bis 68,48 dB(A) (Duisburger Straße 119 über 4 Etagen) und 73,75 bis 74,14 dB(A) (Gewerbe- betrieb Fa. Heine) erwartet. Durch die Planung ergeben sich an allen betrachteten Immissi- onsorten an der Duisburger Straße Erhöhungen ≤0,05 dB. Es wird davon ausgegangen, dass eine Zunahme des Verkehrslärms erst bei einer rechnerischen Zunahme ≥ 0,1 dB gegeben ist. Nachts ist keine relevante Veränderung der Lärmimmissionen durch die Pla- nung zu erwarten (rechnerische Zunahmen der Beurteilungspegel an Fassaden der Duis-

burger Straße und Metzgerstraße um höchstens 0,06 dB). Zwischen 22 und 6 Uhr werden keine zusätzlichen Verkehre durch die Planung erzeugt. Die geplanten Gebäude führen durch Schallreflektionen an den Fassade nicht zu einer relevanten Veränderung der Geräuschmissionen der öffentlichen Verkehrswege.

7.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Da es sich beim Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 558 um einen Bereich handelt, der nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wird, findet § 51a LWG hier keine Anwendung. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht geplant und wird dementsprechend auch nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt.

Die Abwasserbeseitigung wird daher über die vorhandene Mischwasserkanalisation erfolgen. Die siedlungsbedingten Abwässer, wie auch das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen und der öffentlichen Erschließung werden über die vorhandenen Kanäle abgeleitet und über das bestehende Kanalnetz der Emscher und im weiteren Verlauf der Kläranlage Emschermündung zugeführt.

7.3 Technische Infrastruktur

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrs- und Erschließungsflächen sind im Umfang so bemessen, dass die erforderlichen Leitungstrassen innerhalb dieser Flächen untergebracht werden können. Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation und ggf. weiteren Medienleitungen erfolgt über die Erweiterung der im Umfeld vorhandenen Netze.

7.4 Altlasten

Im Hinblick auf die geplante Neunutzung des Geländes wurden für die überwiegenden Flächen im Bebauungsplangebiet im Oktober 2005 eine historische Recherche und für den südlichen Teil des Grundstückes des Bauhofes eine orientierende Gefährdungsabschätzung durch das Ingenieurbüro Kügler, Essen durchgeführt. Die Untersuchungen wurden durch weitere Probenahmen im März 2009 im Bereich des nördlichen Grundstückes ergänzt. (vgl. hierzu Kapitel.10.7; Umweltbericht, Schutzgut Boden).

7.5 Kampfmittel

Im Zuge der historischen Untersuchung des Geländes wurde eine Kampfmittelanfrage durch das Büro Kügler vorgenommen, wodurch ein Blindgängerverdacht bestätigt wurde. Hierzu ist die Verdachtsstelle vor allem bei in das Erdreich eingreifenden Arbeiten durch den Kampfmittelräumdienst zu überwachen. Zur Überprüfung müssen vorab ferromagnetische Bestandteile (Schlacke oder Bauschutt), die in den Auffüllungen enthalten sind, abgetragen werden. Zum Vorgehen, zur Beseitigung und zur Sicherung der Überwachung durch den Kampfmittelräumdienst, wird ein entsprechender Hinweis Nr.4 in den Bebauungsplan aufgenommen.

8. Kosten

Herstellungskosten:

Der Stadt Oberhausen entstehen keine Herstellungskosten, da die Verkehrsflächen auf Kosten des Grundstückseigentümers bzw. des Veranlassers der Planung erstellt werden. Entsprechende Formulierungen werden in einen städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 558 „Hansapark-Ost“ einfließen.

Unterhaltungskosten:

Der Stadt Oberhausen entstehen bei der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 558 voraussichtlich jährliche Unterhaltskosten für die Unterhaltung der Straßenfläche (einschließlich Beleuchtung) von ca. 2000,- €.

9. Flächenbilanz

Gewerbegebiet (GE)	ca. 1,48 ha	93,1 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,11 ha	6,9 %
Geltungsbereich gesamt	ca. 1,59 ha	100,0 %

10. Umweltbericht

10.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Begrenzt wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an allen Seiten durch Erschließungsstraßen. Im Nordwesten durch die *Duisburger Straße*, im Südosten durch die *Gustavstraße* und im Osten durch die *Hansastraße*. Im Westen grenzen die *Metzgerstraße* bzw. die Wohnbauflächen des VEP 11 –Hansapark- an. Die Fläche des Plangebietes wur

de und wird noch als gewerblicher Lagerplatz genutzt und dient an der HansasträÙe noch einigen gewerblich ausgerichteten Betrieben als Standort. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist in erster Linie die Entwicklung eines in Ansätzen vorhandenen Gewerbeparks. Die Ergebnisse der Betrachtung der Schutzgüter Mensch, Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Kultur- und sonstige Sachgüter und Landschaft werden in diesem Umweltbericht zusammengefasst.

10.2 Allgemeine zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

Voraussichtlich gehen von der geplanten zukünftigen Nutzung mit Einschränkung umweltrelevante Wirkungen aus, die jedoch ausgeglichen werden können. Eine angepasste Erweiterung der gewerblich genutzten Gebäude entlang der umliegenden Straßen führt zu keinem nennenswerten Verlust von mit Vegetation bewachsenen Freiflächen. Durch die geplante Neuanlage von Betriebsgebäuden und Stellplatzanlagen können nur wenige wertvolle Gehölzstrukturen verloren gehen. Der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kann innerhalb des Bebauungsplanbereiches bzw. in unmittelbarer Umgebung des Eingriffstandortes ausgeglichen werden.

Das durch die zukünftige Nutzung erhöhte Verkehrsaufkommen bewirkt keine Erhöhung der bereits vorhandenen Lärmbeeinträchtigungen. Die Auswirkungen auf den Boden sind als nicht erheblich anzusehen, da das gesamte Gelände bislang gewerblich genutzt wurde. Für die gutachterlich recherchierte Bodenbelastung auf einer ehemaligen Verbindungsstraße ist eine Baulasteintragung erfolgt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen werden, wo dieses möglich ist, im Bebauungsplan benannt.

10.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

10.3.1 Fachgesetze

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umweltauswirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge
	DIN 18005	Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung.

<p>Tiere und Pflanzen</p>	<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie FFH-Richtlinie (92/43/EWG)</p>	<p>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres Selbstwertes und als Lebensgrundlagen des Menschen, auch in Verantwortung für künftige Generationen, im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft <p>auf Dauer gesichert sind.</p> <p>Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen im europäischen Gebiet der Mitgliedsstaaten der EU. Bewahrung oder Wiederherstellung der natürlichen Lebensräume der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse.</p>
<p>Wasser</p>	<p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</p>	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.</p>
<p>Luft</p>	<p>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen TA Luft</p>	<p>Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).</p> <p>Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.</p>
<p>Boden</p>	<p>Bundesbodenschutzgesetz (BbodSchG) Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)</p>	<p>Die Funktionen des Bodens sind zu sichern oder wiederherzustellen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind zu vermeiden. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen ist Vorsorge zu treffen.</p>
<p>Klima</p>	<p>Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)</p>	<p>Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.</p>
<p>Landschaft, Ortsbild</p>	<p>BauGB Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)</p>	<p>Bauleitpläne sollen dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.</p> <p>Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres Selbstwertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sowie des Erholungswertes.</p>
<p>Kultur- u. Sachgüter</p>	<p>Denkmalschutzgesetz</p>	<p>Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.</p>

10.3.2 Übergeordnete Fachplanungen

Der Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirks Düsseldorf (GEP 99) weist die Fläche als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) aus. Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Oberhausen ist der räumliche Geltungsbereich als Gewerbegebiet dargestellt. Das Stadt-

entwicklungskonzept (STEK) und der regionale Flächennutzungsplan (RFNP) behalten diese Darstellung bei. Die Fläche ist Bestandteil eines Luftreinhalteplanes sowie des Lärmaktionsplans. Im Geltungsbereich des Landschaftsplanes ist sie nicht enthalten.

10.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens

10.4.1 Schutzgut Mensch

Im Bezug auf schützenswerte Nutzungsansprüche des Menschen stehen im Vordergrund der Betrachtung die Wohnfunktion und die Erholungsfunktion eines Raumes. Dabei ist die Ruhe- oder Lärmsituation gutachterlich durch das Büro afi, Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik im April 2009 überprüft worden. Das Verkehrsaufkommen wurde in einem Gutachten des Büros Blanke, Ambrosius, Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung im November 2008 analysiert. Im Ergebnis ist festzustellen, dass das Wohnen an der *Duisburger Straße* wie an der *Hansastraße* bereits heute relativ stark durch den Straßen- und Bahnverkehr belastet ist. Die Beurteilungswerte für Verkehrslärm betragen zwischen 58 dB(A) im Inneren des Plangebietes und 67 dB(A) tags im östlichen Bereich und ähnlichen Werten nachts. Erholungsfunktion hat die Fläche keine.

Das Gewerbegebiet hat keine nennenswerten Freiraumstrukturen, lediglich entlang der *Duisburger Straße* befinden sich wenige Laubbäume im Randbereich eines zur Zeit genutzten Parkplatzes. Zwischen der Wohnbebauung an der *Hansastraße* und der Straßentrasse sowie im Randbereich zur angrenzenden Wohnbebauung befinden sich weitere wenige einzeln stehende Laubbäume. Ansonsten ist die Fläche fast vollständig vegetationslos und überwiegend versiegelt. Fußwege, Einfriedungen und sonstige Freiraumstrukturen sind nicht vorhanden.

Prognose

Nach Durchführung der Planung ist mit nachteiligen Auswirkungen auf die in den Gebäuden des Plangebietes lebenden Personen nicht in erheblichem Umfang zu rechnen, da der Geltungsbereich bis vor kurzem gewerblich genutzt wurde. Die zusätzliche Ausweisung von Carports bzw. Stellplätzen, die lediglich ein geordnetes Miteinander des fließenden und des ruhenden Verkehrs erzielen soll, wird in flächenschonender Art und Weise und unter Berücksichtigung von Begrünungsmaßnahmen durchgeführt.

Die Direktanwohner im Bereich der Duisburger-, und der Hansastr. werden bezüglich des Ortsbildes als Veränderung feststellen, dass die geplante Gebäudefront geschlossen ausgebildet ist. Die hierdurch erzielte hohe Kompaktheit der geplanten Gebäude bewirkt durch die kleinere Oberfläche einen geringeren Heizbedarf und trägt somit zum Klimaschutz bei.

Durch eine intensive Begrünung der geplanten Carport- bzw. Stellplatzanlage kann es zu einer Verbesserung des Ortsbildes kommen.

Lärmimmissionen

Bei städtebaulichen Neuplanungen muss aus Gründen der Vorsorge gemäß § 1 Abs. 5 BauGB der Schallschutz angemessen berücksichtigt werden. Anwendung findet in diesem Fall die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau". Die DIN 18005 nennt keine Grenzwerte sondern Orientierungswerte, deren Einhaltung angestrebt wird, damit die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Bauflächen verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllt werden kann.

Die Vorbelastungen aus bestehendem Gewerbe sind außerhalb des Plangebietes immer höher als die Summe aus bestehendem und geplantem Gewerbe innerhalb des Plangebietes. Nachts ist der Beitrag von Gewerbelärm aus dem Plangebiet gering, durch die ansässige Spedition wird der Beurteilungspegel um noch nicht einmal 1 dB erhöht.

Die stark befahrenen Bahntrassen haben jedoch nachts und tags gleichermaßen einen wesentlichen Einfluss auf die verkehrliche Vorbelastung. Da auch der Straßenverkehrslärm bereits im Bestand ein hohes Immissionsniveau aufweist, ergeben sich für die im Umfeld des Bebauungsplanes und die innerhalb des Bebauungsplanes vorhandene Wohnnutzung aus der zusätzlichen Verkehrsmenge tags Zunahmen der Lärmimmissionen von bis zu 0,34 dB (gilt nur für den westlichen Abschnitt der Metzgerstraße) und nachts mit einer Zunahme von bis 0,05 dB keine akustisch relevanten Veränderungen.

An allen Wohngebäuden außerhalb des Plangebietes liegen sowohl in der aktuellen verkehrlichen Situation als auch mit Berücksichtigung der Planung Schallimmissionen durch Verkehr von < 70 dB(A) vor.

Für die geplante Neubebauung sind aufgrund der Überschreitungen der Richtwerte der DIN 18005 für den Tageszeitraum bis zu 6 dB(A) und für den Nachtzeitraum bis zu 13 dB(A) passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Wohnen (Betriebswohnungen) wird für die Neubebauung im Planbereich aufgrund der hohen nächtlichen Werte ausgeschlossen.

Die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm erfolgt gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Städtebau“, wobei sich aus den berechneten Beurteilungspegeln für die geplante Bebauung die Lärmschutzzonen LZ A - C ergeben.

Die DIN 4109 kann bei der Stadt Oberhausen, Bereich 5-1 - Stadtplanung - , Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A009, während der Dienststunden eingesehen werden oder kostenpflichtig beim Beuth Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

10.4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Im Planungsgebiet existieren Teilbereiche, die mit schwachwüchsiger Vegetation flächendeckend bewachsenen sind. Entlang der *Duisburger Straße* und der *Hansastraße* stehen einige wenige Laubbaumhochstämme, ein einzelner Laubbaum befindet sich im Südwesten angrenzend an der zum benachbarten Wohngebiet gehörigen Garagenzeile. Sämtliche Bäume sind als nicht erhaltenswert zu bezeichnen und werden im Zuge der Bebauung beseitigt und ersetzt. Mit dem Vorkommen von planungsrelevanten Arten ist aufgrund der Lebensraumausstattung der betroffenen Fläche und der vollständig überbauten Umgebung nicht zu rechnen. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind die artenschutzrechtlichen Belange des § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht betroffen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch ein Gutachterbüro ist nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden und ein Ausgleich somit nicht erforderlich, da Eingriffe bereits zulässig sind (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Prognose

Die zusätzlichen Flächenversiegelungen bzw. Überbauungen finden überwiegend auf vegetationslosen und verdichteten Flächen statt, so dass von keiner weiteren Beeinträchtigung von Pflanzen und Tieren auszugehen ist. Durch die Planung werden keine erheblichen eingriffsrelevanten Veränderungen vorgenommen.

10.4.3 Schutzgut Boden

Heute ist ein Großteil des Bebauungsplangebietes durch künstliche Anschüttungen sowie Bebauung bzw. Versiegelung überprägt. Lediglich kleine Vegetationsflächen im östlichen Bereich zeigen noch naturnahe Ansätze.

Sofern hier noch natürliche Böden anstehen, sind diese bodenkundlich als 'Podsol-Gleye' zu bezeichnen (Kennzeichnung in der Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen als "pG8"). Dies sind im ursprünglichen Zustand überwiegend Sandböden, stellenweise auch sandige bis tonige Lehme. Sie sind aus Flugsand oder sandigen Fluss- und Bachablagerungen über dem Sand und Kies der Niederterrasse entstanden. Die Sandböden sind in der Regel durch hohe Wasserdurchlässigkeit und geringes Speichervermögen für Wasser (Sorptionsfähigkeit) gekennzeichnet. Diese Böden gelten als wenig ertragreich.

Der geologische Dienst NRW hat den Bodentyp nicht als besonders schützenswert eingestuft. Diese Einschätzung entbindet jedoch nicht von dem Grundsatz, mit dem Boden spar-

sam und schonend umzugehen, Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion so weit wie möglich zu vermeiden und Versiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Im Plangebiet selbst ist bisher keine Verdachtsfläche erfasst. Allerdings liegen für einen Teilbereich Ergebnisse aus Bodenuntersuchungen vor. Im Hinblick auf die geplante Neunutzung des Geländes wurde für die überwiegenden Flächen im Bebauungsplangebiet im Oktober 2005 eine historische Recherche und für den südlichen Teil des Grundstückes des Bauhofes eine orientierende Gefährdungsabschätzung durch das Ingenieurbüro Kügler, Essen durchgeführt. Die Untersuchungen wurden im März 2009 durch eine Altlastenuntersuchung für den nördlichen Grundstücksbereich ergänzt. Die historische Recherche ergab, dass das Grundstück in der Vergangenheit zunächst zu Wohnzwecken (Zechenhäuser) und für die Josephschule genutzt wurde. Erst mit Anlage des Gleisanschlusses für den Schlachthof erfolgte eine gewerbliche Nutzung des Grundstückes. Der mit den Nutzungen verbundene Umgang der Böden führt aufgrund der Untersuchungen zu der Erkenntnis, dass im gewachsenen Boden keine altlastenverdächtigen Auffälligkeiten festgestellt wurden. Auch im Bereich von altlastenverdächtigen Nutzungen (Heizöltank, Gleiskörper und Schneide) wurden keine nutzungsbedingten Kontaminationen gefunden. Jedoch sind zur Befestigung und Nivellierung des Grundstückes Auffüllungen mit zu Teilen belastetem Material vorgenommen worden. Die, in einem südwestlichen Bereich im Boden vorgefundenen Teerballen sind stark mit PAK (Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe) belastet und schränken die Wiederverwertbarkeit dieser Böden ein. Da die festgestellten teerkontaminierten Belastungen aufgrund der ergänzend durchgeführten Schürfungen als sehr eng begrenzt lokalisiert worden sind, wurden diese Auffüllungen vollständig ausgekoffert und separiert. Das angefallene Material wurde anschließend ordnungsgemäß entsorgt. Mit der Separation und Entsorgung dieser Massen sind hinsichtlich der durchgeführten orientierenden Bodenuntersuchungen keine Hinweise auf Bodenkontaminationen mehr gegeben.

Die ursprüngliche Juliusstraße in Nord-Süd Richtung (Flurstück 148), die später als Betriebsstraße genutzt wurde, ist erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet, da damals Steinkohlenteer mit einem hohen Anteil an PAK (s. o.) verwendet wurde. Die Straße ist mit ihrer Tragschicht im Zuge der Umnutzung des Grundstückes zurückzubauen und einer ordnungsgemäßen Verwertung oder Entsorgung zuzuführen. Die sonstigen anzutreffenden Materialien können nach Durchführung einer Deklarationsanalyse entsprechend den abfallrechtlichen Regelungen nach Eignungsuntersuchungen auch vor Ort wiederverwertet werden.

Grundwasseruntersuchungen auf dem westlich angrenzenden, ehemaligen Schlachthofgelände im Jahr 1998 ergaben, dass dort teilweise mit Phenolen und halogenfreien Lösungs-

mitteln beaufschlagtes Grundwasser festzustellen war. Es war dabei zu vermuten, dass diese relativ geringen Belastungen diesem Grundstück aus etwa südöstlicher Richtung zuströmten. Nach damaligem und heutigem Kenntnisstand ist aber ein Eintrag aus dem heutigen Gebiet des B-Planes 558 nicht konkret zu vermuten. Einerseits wäre die damals festgestellte Fließrichtung des anströmenden Grundwassers für eine Zuordnung zum Bebauungsplangebiet nur in Randbereichen geeignet, andererseits bestehen keine konkreten Verdachtsmomente aus der bisher bekannten Nutzungsstruktur des Gebietes. Es ist also weiterhin von einer eher diffusen Hintergrundbelastung auszugehen, ohne bekannte Zuordnung zu einer Eintragsstelle. Für die geplante gewerbliche Nutzung im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 558 ist diese Grundwasserbelastung andererseits auch nicht relevant.

Für das darüber hinaus nicht untersuchte Plangebiet liegt kein Bodenbelastungsverdacht vor, ausgenommen Erkenntnisse zu immissionsbedingten Bodenbelastungen aus der Bodenbelastungskarte BBK.

Zum Thema immissionsbedingte Bodenbelastungen ist festzustellen, dass heute ein Großteil des Bebauungsplangebietes durch künstliche Anschüttungen sowie Bebauung bzw. Versiegelung überprägt ist. Lediglich kleine Vegetationsflächen im östlichen Bereich könnten noch naturnahen Charakter haben. In diesen ggf. verbliebenen Resten naturnaher Böden werden gemäß Erkenntnissen der Bodenbelastungskarte BBK voraussichtlich die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung überschritten. Deshalb dürfen die Grenzwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für zulässige zusätzliche Schadstoffeinträge grundsätzlich nicht überschritten werden. Die Verwertung von ausgehobenen oder abgeschobenen Bodenmaterialien zur Herstellung von durchwurzelbaren Bodenschichten außerhalb des Baugrundstückes ist nur eingeschränkt möglich.

Im 100 Meter Umkreis liegen insgesamt die folgenden Verdachtsflächen: E12.104, F12.002, F12.021, F12.034, F12.038, F12.042, F12.043, F12.046 und F12.051. Eine aktuelle Bewertung dieser Flächen ergab, dass eine Einwirkung auf die geplante Nutzung des Plangebietes nicht zu erwarten ist.

Prognose

Der Umgang mit den genannten Bodenbelastungen im Bereich der ehemaligen Juliusstraße sowie lokaler Teerbelastungen wird in Baulasten festgeschrieben. Die Verpflichtung zur gutachterlichen Begleitung wird im Genehmigungsverfahren festgelegt. Nach der Sanierung sind Beeinträchtigungen der ausgewiesenen Nutzung nicht zu erwarten.

10.4.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer gibt es im Plangebiet oder in der näheren Umgebung nicht.

Der anstehende Grundwasserleiter im Bereich des Plangebietes sind die sandigen Kies-schichten der Niederterrassenablagerungen von Rhein und Ruhr. Die Niederterrassense-dimente werden (sofern die natürliche Bodenfolge noch vorhanden ist) überdeckt von bis zu 2 m mächtigen, fein- bis mittelsandigen, z. T. schluffigen Flugsandablagerungen. Die Nie-derterrasse besitzt im Plangebiet eine Mächtigkeit von ungefähr 10 Metern. Das Grund-wasser liegt in einer Tiefe von mehr als 6 Metern vor. Die Fließrichtung des Grundwassers erfolgt Richtung Westen.

Prognose

Mit der Umsetzung der zulässigen Bauvorhaben ist mit einem höheren Versiegelungsgrad als bisher auszugehen. Da es sich bei der Niederterrasse um einen ergiebigen Grundwas-serleiter handelt, sind Auswirkungen auf das Grundwasser trotz des erhöhten Versiege-lungsgrades von untergeordneter Bedeutung. Da nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auszugehen ist, sind keine Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnah-men mit Ausnahme eines möglichst gering zu haltenden Versiegelungsgrades notwendig. In diesem Sinne sind für Stellplätze und private Zufahrten und -wege wasserdurchlässige Befestigungen zu verwenden und Dachflächen von Garagen, Carports und anderen Ne-benanlagen extensiv zu begrünen.

10.4.5 Schutzgüter Klima / Luft und sonstige Immissionen

In Bezug auf das Klima präsentiert sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seine Umgebung nach der Klimaanalyse des RVR aus 2008 als Fläche, die fast vollständig vegetationslos und stark verdichtet bzw. überbaut ist und darum überwiegend eine ausge-prägte Wärmeinsel mit verringerten Luftaustauschbedingungen und ungünstigen Bioklima-ten darstellt. Sowohl das Plangebiet als auch die unmittelbare Umgebung sind stark mit Schadstoffen insbesondere aus dem Kfz-Verkehr belastet.

Luftbelastung und sonstige Immissionen

Der Bebauungsplan 558 liegt im Bereich des seit dem 04. August 2008 rechtskräftigen Luft-reinhalteplans Ruhrgebiet.

Da im gesamten Ruhrgebiet flächendeckend Überschreitungen oder drohende Über-schreitungen von geltenden Grenzwerten (Feinstaub, Stickstoffdioxid) festgestellt wurden, verfolgt der Luftreinhalteplan einen regionalen Ansatz zur Reduzierung der Luftbelastun-gen. Der Plan beinhaltet verschiedene Maßnahmen (u. a. die Umweltzone), die eine Über-schreitung von geltenden Grenzwerten in der Region Ruhrgebiet verhindern sollen.

Drei verschiedene Möglichkeiten zur Feststellung von Überschreitungen finden Anwendung:

a) Messung

Belastungen durch PM10- und NO₂-Immissionen im Bereich des Luftreinhalteplans werden durch kontinuierliche und diskontinuierliche Messstationen vor Ort ermittelt. NO₂-Immissionen werden zusätzlich an bestimmten Orten durch sogenannte Passivsammler bestimmt.

b) Modellrechnungen

Die Belastungssituation im Ruhrgebiet ist durch das regionale Hintergrundniveau sowie durch die übrigen Verursachergruppen (Industrie, Hausbrand, Schifffahrt, Schienenverkehr, Offroad-Verkehr sowie Straßenverkehr mit städtischem Hintergrund) in Summe außer dem lokalen Straßenverkehr berechnet worden. Die Ergebnisse liegen in Form von Karten zur Hintergrundbelastung mit einer Auflösung von 1x1 km² für Feinstaub und Stickstoffdioxid vor.

c) Ampelkarten

Zur Beurteilung der Belastungssituation in Straßenschluchten hat das LANUV für das Ruhrgebiet Ampelkarten erstellt. In den Farben Rot, Gelb und Grün werden die unterschiedlich starken lokalen Belastungen durch Feinstaub und Stickstoffdioxid dargestellt.

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 558 befindet sich keine Messstation, so dass eine Einschätzung auf Grundlage der durchgeführten Modellrechnungen vorgenommen wurde. Sowohl die Karte der Hintergrundbelastung als auch die „Ampelkarten“ geben keinen Hinweis auf eine eventuelle Grenzwertüberschreitung.

Die vorliegende Planung kann Auswirkungen auf die Luftimmissionssituation haben, da die vorhandene Straßenschlucht an der Duisburger Straße südseitig um ca. 40 m verlängert werden kann, bei einer frontseitigen Überplanung der nördlichen Seite beträgt die Verlängerung ca. 75 m.

Es liegen keine Erkenntnisse über unverhältnismäßig hohe Beeinträchtigungen durch Erschütterungen im Plangebiet vor. Ebenso liegen keinerlei Erkenntnisse für eine Belastung durch Gerüche, elektromagnetische Felder und Lichtimmissionen vor.

Prognose

Da eine zwar vegetationslose aber doch offene Bodenfläche überbaut und versiegelt werden soll, sollten die wenigen vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten werden, um eine Verschlechterung der bereits deutlich vorbelasteten Situation zu verhindern. Nur bei der Real-

sierung ausreichender Begrünungsmaßnahmen z. B. durch einen Aufbau von Baum- und Gehölzreihen an Straßen und auf der geplanten Stellplatz-/Carportfläche kann davon ausgegangen werden, dass sich das Lokalklima im Plangebiet nicht verschlechtert. In jedem Fall sind für die neu versiegelte bzw. überbaute Fläche Maßnahmen zur Begrünung bzw. Teilversiegelung festzusetzen.

Das zukünftige Klima im Planungsgebiet wird sich in Abhängigkeit des Begrünungsgrades verändern. Bei einer intensiven Durchgrünung bleibt der jetzige Zustand erhalten oder wird sich geringfügig verbessern.

10.4.6 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

Der Planungsbereich ist ein fast vollständig vegetationsloser Raum, dessen unbebaute Freiflächen hoch verdichtet sind. Die großen prägenden freien Flächen im zentralen und westlichen Randbereich werden im Osten und zum Teil im Norden durch einen Gebäude-ring umschlossen. Die wenigen vorhandenen Bäume in den Randbereichen werden optisch mehr dem umgebenden Erschließungsraum als der Planfläche zugeordnet.

Prognose

Das Ortsbild wird durch die geplante Überbauung mit mehrgeschossigen Gebäuden und die Stellplatzanlage im zentralen Bereich gegenüber der bisherigen Lagerplatznutzung erheblich verändert, da eine unbebaute offene Fläche mit Gebäuden besetzt wird. Die wenigen Gehölze in den Randbereichen haben keinen prägenden Einfluss auf das Plangebiet. Aufgrund der geringen Anzahl an Bäumen ist ihre Bedeutung im Plangebiet jedoch groß. Eine Erhaltung kann aufgrund des schlechten Vitalitätszustandes der Ahornbäume und der geringen Wertigkeit als Weichholz, aber hohen Bruchgefahr der Pappel dennoch nicht befürwortet werden. Eine Ersatzpflanzung entsprechend der Bestimmungen der Baumschutzsatzung ist erforderlich.

10.4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 558 befinden sich weder Boden- noch Baudenkmale.

10.4.8 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten zu sehen. Diese Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind dort erfasst und dargelegt. Aufgrund der durch die vorhandene gewerbliche Nutzung auf dem überwiegenden Teil der Fläche einerseits und der gleichzeitigen Aufwertung der Grünausstattung im Zentrum des geplanten Gewer-

beringes als Ausgleichsmaßnahme andererseits sind sich gegenseitig negativ verstärkende Wechselwirkungen im Bebauungsgebiet nicht zu erwarten.

10.5 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Planes ist mit einer zunehmend einsetzenden Begrünung des Offenlandbereiches zu rechnen. Die Erhaltung des Baumbestandes an der *Hansastraße* ist nicht gefährdet. Die Ahornbäume entlang der *Duisburger Straße* müssen regelmäßig einen Kronenrückschnitt erhalten. Bei einer Straßenrandbebauung müssten Ersatzpflanzungen für die Beseitigung der Bäume erfolgen.

10.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

10.6.1 Vermeidung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB die Belange u. a. des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Naturhaushaltes zu berücksichtigen, wobei gem. §1a Abs. 2 Nr.2 BauGB auch die Vermeidung zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft anzustreben ist.

Das Vermeidungsgebot wurde beachtet, der Baumbestand im Bebauungsplan kann beispielsweise jedoch nicht erhalten werden, da an den vier Ahornbäumen bereits häufiger Kronenkappungen vorgenommen werden mussten und dadurch die Vitalität und der Erhaltungszustand geschwächt ist. Die Pappel ist aufgrund ihrer Art als Weichholz bruchgefährdet.

Zur Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen dürfen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesene vorhandene und neu anzulegende Vegetationsflächen wie Grünflächen, Verkehrsgrünflächen, im Rahmen der Baumaßnahmen nicht befahren oder zu Lagerzwecken genutzt werden. Ggf. unvermeidbare Bodenverdichtungen sind durch eine anschließende tiefgründige Auflockerung wieder rückgängig zu machen. Die benannten Maßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

10.6.2 Minderungsmaßnahmen

Beeinträchtigungen, die nicht zu vermeiden sind, sollten nach Möglichkeit in ihren Auswirkungen gemindert werden. Dieses leitet sich ab aus dem Verweis des §1a Abs.2 Nr.2 BauGB auf die Anwendung der im Bundesnaturschutzgesetz festgelegten Eingriffsregelung.

Die Minderung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft einschließlich ihrer Auswirkungen auf Klima, Boden, Landschaftsbild wird erreicht durch:

- die Anlage von extensiven Dachbegrünungen auf Carports sowie Nebenanlagen mit einer Dachneigung kleiner 5 Grad, da diese zu einer Verbesserung des Mikroklimas beitragen, Kleintieren (vor allem Insekten) neue Lebensräume bieten und darüber hinaus der Rückhaltung von Regenwasser dienen;
- die Eingrünung von Stellplatzanlagen, Carports und Nebenanlagen durch freiwachsende oder geschnittene Laubholzhecken heimischer Arten; bei Platzmangel durch eine Fassadenbegrünung;
- die Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen für Zuwege und Zufahrten sowie für Stellplätze

Die Minderung sonstiger Umweltbeeinträchtigungen erfolgt durch:

- Bodensanierungen
- Festsetzungen zum passiven Lärmschutz

10.6.3 Maßnahmen zum Ausgleich

Ein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild findet in erheblichem Umfang nicht statt, da der überwiegende Flächenanteil stark verdichtet und vegetationslos ist. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Zur Verbesserung der durch den Kfz-Verkehr belasteten Luft und der im Vergleich zum städtischen Durchschnitt unterdurchschnittlichen Versorgung mit Grünflächen ist eine intensive Begrünung der umbauten Innenflächen vorzunehmen. Die Beseitigung der vorhandenen Bäume ist entsprechend der Bestimmungen der Baumschutzsatzung auszugleichen.

10.7 Geprüfte Alternativen

Eine Prüfung von Alternativen erfolgte im Rahmen verschiedener städtebaulicher Konzeptionen, die jedoch keine grundlegenden Unterschiede in ihren Wirkungen hinsichtlich der Umwelt und ihrer Bestandteile aufwiesen. Bei einer Alternative sollte im Plangebiet ein Drittel der Fläche für eine wohnbauliche Nutzung festgesetzt werden, was eine geringfügige Verringerung der Eingriffe in Natur und Landschaft bedeutet hätte, aus Gründen der Lärmbelastung jedoch nicht möglich war.

10.8 Monitoring

Auf der Grundlage des § 4c BauGB wird die Gemeinde verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die infolge der Durchführung des Vorhabens unvorhergesehen eintreten könnten, zu überwachen. Die Überwachung soll die Gemeinde in die Lage versetzen, Auswir-

kungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Für den vorliegenden Bebauungsplan bedeutet dies:

Der Vollzug der landschaftspflegerischen Maßnahmen auf den Baugrundstücken ist das erste Mal zum Abschluss der ersten Vegetationsperiode nach Herstellung der Maßnahmen zu kontrollieren. Danach sind der Allgemeinzustand der Flächen und die Art der Durchführung der Pflegemaßnahmen alle 5 Jahre auf den Baugrundstücken zu kontrollieren.

Darüber hinaus sind nach § 4 Abs. 3 BauGB die Fachbehörden (z. B. Abteilung 5 der Bezirksregierung, vormals Staatliches Umweltamt) nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Rahmen ihrer bestehenden Überwachungssysteme in der Verpflichtung, die Gemeinde zu unterrichten, ob nach ihren Erkenntnissen bei der Realisierung des Bauleitplans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

10.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 558 „Hansapark-Ost“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines eingeschränkten Gewerbegebietes und Anlagen für den ruhenden Verkehr geschaffen. Die Ergebnisse der Betrachtung der Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima/Luft wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan zusammengefasst.

Die Errichtung von überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden, Carports und Stellplatzanlagen verursacht den Verlust einer unversiegelten Lagerfläche mit geringer ökologischer Wertigkeit. Gleichzeitig gehen in den zu versiegelnden Bereichen die Bodenfunktionen der biotisch aktiven Bodenfläche verloren. Zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich negativer Folgen auf die Umwelt werden im Bebauungsplan Maßnahmen getroffen. Im Wesentlichen sind dies Eingrünungsmaßnahmen an den geplanten Gebäuden, Carports und Stellplatzanlagen, Dachbegrünungen von Carports und Nebenanlagen sowie Gehölzpflanzungen mit heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen auf den Baugrundstücken. Eine vorhandene erhebliche Umweltauswirkung im Sinne des § 2 (4) BauGB ist die Lärmbelastung durch den Verkehrslärm der *Duisburger Straße*, eines Bahnbetriebes und eines Gewerbebetriebes im Planbereich. Die Festsetzung von Lärmschutz-Zonen sichert den Schutz vor Lärmbeeinträchtigungen für die neu geplanten Gebäude und die vorhandene Wohnbebauung in der Nachbarschaft.

Bodenbelastungen existieren durch die ehemalige *Juliusstraße* sowie lokaler Teerbelastungen. Sofern der Eigentümer oder Investor Sanierungsmaßnahmen nicht im Vorfeld ergreift, sollten vor Satzungsbeschluss Baulasten eingetragen werden.

Eine Versickerung oder Ableitung der Niederschlagswässer ist aufgrund der komplett vorhandenen entwässerungstechnischen Erschließung und des Fehlens eines Bachlaufes in Ortsnähe nicht festgesetzt, eine Minimierung der Einleitung ins Kanalsystem ist jedoch wünschenswert.

Nach Realisierung der Planung verbleiben keine erheblichen und nachteiligen Umwelteinwirkungen.

aufgestellt:


atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH

Essen, 03.08.2009

muhs

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), in der Zeit vom 11.11.2009 bis 11.12.2009 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 12.04.2010

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage



Bereichsleiter - Stadtplanung -



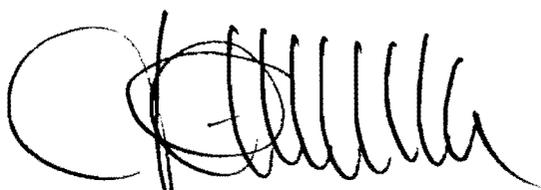
Fortschreibung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 558 -Hansapark-Ost-

Kapitel 5.2 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE)

Der 2. Abschnitt auf Seite 14 wird wie folgt geändert:

Die Festsetzung von Nutzungseinschränkungen des Gewerbegebietes erfolgt zum Schutz der westlich und südlich an der Gustavstraße bestehenden Wohnbebauung und der damit verbundenen schon bestehenden Grundverlärmung des Gebietes. Die Nutzungseinschränkung besagt, dass gemäß § 1 Abs. 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig sind. Damit sind nur mischgebietstypische Betriebe im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO zulässig.



Beigeordneter



Oberhausen, 12.04.2010



Bereichsleiter -Stadtplanung-

Diese dem Bebauungsplan Nr. 558 gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl., I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl., I, S. 2585) beigefügte Begründung (einschließlich Umweltbericht) in der Fassung der Fortschreibung vom 12.04.2010 als Entscheidungsbegründung ist vom Rat der Stadt am 03.05.2010 beschlossen worden.

Oberhausen, 04.05.2010

Der Oberbürgermeister


Wehling