# Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 336

- Lübecker Straße / Stralsunder Straße -

in der Fortschreibung vom 03.08.1994

## Inhaltsverzeichnis

**A Allgemeines**

1. Lage des Plangebietes
2. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele
3. Landesplanung und Stadtentwicklung
4. Flächennutzungsplan
5. Bestand
6. Bürgerbeteiligung

**B Verkehr**

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

**C Bebauungsplankonzept**

1. Allgemeines Wohngebiet
2. Reines Wohngebiet
3. Grünflächen

3.1 Allgemein

3.2 Öffentliche Grünflächen

3.3 Private Grünflächen

4. Fläche für Versorgungsanlage
5. Kennzeichnung, Anpassungsbereich

**D** **Umweltverträglichkeit**

1. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

1.1 Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen

1.2 Kompensationsmaßnahmen gem. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz

1.2.1 Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Baugrundstücke

1.2.2 Kompensationsmaßnahmen auf den Baugrundstücken

1.2.3 Zuordnung zu den Eingriffsgrundstücken/Umsetzung

1.3 Sonstige landschaftspflegerische Maßnahmen

2. Altlasten

3. Wasserwirtschaftliche Belange

4. Belange des Immissionsschutzes

4.1 Lärmbelastung

4.2 Luftbelastung

**E** **Ordnung des Grund und Bodens**

**F** **Kosten**

**G** **Planungsstatistik**

1. Flächenbilanz

2. Neue Wohneinheiten

# A Allgemeines

## 1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 15, und wird wie folgt umgrenzt:

Nördliche Seite der Stralsunder Straße, westliche Seite der Beethovenstraße, nördliche Seite der Lübecker Straße, östliche Seite der Hamburger Straße, nördliche Grenzen der Grundstücke Bremener Straße 62 - 74, westliche Grenzen der Grundstücke Stralsunder Straße 39 - 43, westliche Grenzen der Flurstücke Nr. 488 und 475.

## 2. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele

Um dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung tragen zu können, sollen durch diesen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine entsprechende Nutzung des vorgenannten Bereiches geschaffen werden.

Das Verfahrensgebiet liegt in Sterkrade, nordöstlich des Siedlungsschwerpunktes Sterkrade-Mitte, mit unmittelbarem Anschluß an den Grünzug Reinersbach.

Arrondierung, Festsetzung und Bestandssicherung von Erschließungsflächen, Wohnbauflächen und Grünflächen sollen unter besonderer Beachtung umweltrelevanter Belange erfolgen.

Im einzelnen werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung von Wohnbauflächen;

- Festsetzung von Grünflächen mit Anschluß an das westlich angrenzende Reinersbachtal unter Beachtung des landschaftstypischen Charakters dieses Bereiches;

- Erschließung und Arrondierung von Wohnbauflächen unter besonderer Beachtung umweltrelevanter Belange.

## 3. Landesplanung und Stadtentwicklung

Aus den Zielen der Landesentwicklung, niedergelegt im Landesentwicklungsprogramm und Landesentwicklungsplänen, wird eine grundsätzliche Übereinstimmung mit den Zielen des vorliegenden Bebauungsplanes hergeleitet.

Im Landesentwicklungsprogramm in der Fassung vom 01.10.1989 werden unter § 20 (2) - Siedlungsraum und Freiraum - und § 24 (5) - Städtebau und Wohnungswesen - Forderungen zur bedarfsgerechten und umweltverträglichen Siedlungsstruktur gestellt.

Dies entspricht einem Hauptplanungziel des Bebauungsplanes Nr. 336.

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 08. Juli 1986 stellt den Änderungsbereich als

"Wohnsiedlungsbereich"

dar. Damit ist eine Übereinstimmung von Regional- und vorbereitender Bauleitplanung gegeben.

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

Entsprechend wird die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wesentlicher Schwerpunkt eines neuen Stadtentwicklungsprogramms sein, dessen Erarbeitung beschlossen worden ist.

Da dies unter den Gesichtspunkten von quantitativer und qualitativer Versorgung nachgewiesen werden muß, kann davon ausgegangen werden, daß die mit dem Bebauungsplan Nr. 336 verfolgten Planungsziele in weitgehender Übereinstimmung mit einem neuen Stadtentwicklungsprogramm stehen werden.

## 4. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen vom 10.05.1983 enthält im Planbereich folgende Darstellungen:

- Wohnbaufläche;
- Grünfläche.

Die städtebauliche Konzeption hat sich mittlerweile in diesem Bereich geändert. Es soll eine größere zusammenhängende Grünfläche mit Anschluß an das angrenzende Reinersbachtal entstehen.

Zur Anpassung des Flächennutzungsplanes an die veränderten Planungsziele ist die 74. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet worden.

## 5. Bestand

Im Planungsgebiet ist überwiegend eine Wohnbebauung als Straßenrandbebauung in zweigeschossiger offener Bauweise und überwiegend traufständiger Dachstellung vorhanden. An der Stralsunder Straße und der Bremener Straße ist eine dreigeschossige Geschoßbauweise vorzufinden.

## 6. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung hat gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 und nach den "Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 stattgefunden.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgte in der Zeit vom 28.11.1991 bis 12.12.1991 im Rathaus Oberhausen und in der Bezirksverwaltungsstelle Sterkrade.

Die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) fand am 12.12.1991 statt.

Insbesondere wurden die Erschließung zusätzlicher Wohnbauflächen, der Erhalt von Freiflächen und die vorhandene Lackiererei innerhalb einer Wohnbaufläche an der Bremener Straße diskutiert.

## B Verkehr

### 1. Hauptverkehrsstraßennetz

Das Plangebiet ist über die Hauptverkehrsstraßen Kirchhellener Straße / Dorstener Straße und die A 516 an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

Dieses Hauptverkehrsstraßennetz ist erreichbar über die Beethovenstraße, die Lübecker Straße und die Hamburger Straße.

### 2. Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über die Stralsunder Straße, Rügenstraße, Bremener Straße und Altonaer Straße. Beim Umbau bzw. Neubau der Anliegerstraßen ist die Aufpflasterung des Straßenraumes zu einer Mischfläche vorgesehen. Entsprechend der zu erwartenden Verkehrsstärke werden trotz des Mischungsprinzips abgetrennte Seitenräume ausgewiesen, die für Kraftfahrzeuge nur bedingt befahrbar sind.

Der Bebauungsplan setzt die Anpflanzung von Straßenbäumen fest, die in Verbindung mit der Festsetzung von Verkehrsgrünflächen eine Aufwertung des Straßenbildes bewirken sollen.

### 3. Öffentlicher Verkehr

Der öffentliche Verkehr wird von der Stadtwerke Oberhausen AG wahrgenommen.

Derzeit ist das Plangebiet durch folgende Omnibuslinien an das Verkehrsnetz des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr angeschlossen:

- Linie 967 (Haltepunkt Lübecker Straße);
- Linien 970, 980 (Haltepunkt Hamburger Straße).

### 4. Ruhender Verkehr

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen berücksichtigen die erforderlichen Parkflächen im Straßenraum in Form von Längs- und Senkrechtparkplätzen sowie von Parkplätzen im Bereich der Wendeanlagen.

Um sicherzustellen, daß Garagen und Stellplätze durch ihre Standorte nicht unnötig zur Beeinträchtigung von Freiflächen beitragen, wird im Bebauungsplan Nr. 336 textlich festgesetzt:

> "Garagen und Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandsflächen und auf den dafür besonders festgesetzten Flächen zulässig."

## C Bebauungsplankonzept

### 1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Entlang der Beethovenstraße, der Lübecker Straße und der Bremener Straße zwischen Lübecker Straße und Brachfläche sind allgemeine Wohngebiete festgesetzt worden. Die Festsetzung soll auch die Ansiedlung von Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs ermöglichen.

Dem Bestand entsprechend ist eine zweigeschossige Bauweise (GRZ 0,4 / GFZ 0,8) vorgesehen. Es sind mit Ausnahme eines Bereiches an der Lübecker Straße (offene Bauweise) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Der vorhandene Karosseriebaubetrieb mit Lackiererei, Bremener Straße Nr. 32, der im Regelfall nur in einem Gewerbebereich zulässig wäre, widerspricht als einziger Betrieb der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes. Von der Festsetzung eines Mischgebietes als Kompromißlösung ist abgesehen worden, da der Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe ansonsten Tür und Tor geöffnet würde. Dies würde den Hauptplanungszielen des Bebauungsplanes widersprechen.

Die Stadt Oberhausen beabsichtigt, den Betrieb im Einvernehmen mit dem Eigentümer zu verlagern, und sucht zur Zeit nach einem geeigneten Ersatzgrundstück.

Bis zum Zeitpunkt der beabsichtigten Verlagerung soll der Betrieb Bestandschutz genießen.

## 2. Reines Wohngebiet (WR)

Die übrigen Bauflächen werden im Planbereich als reine Wohngebiete festgesetzt.

Der vorhandene Geschoßwohnungsbau am Ende der Stralsunder Straße und an der Bremener Straße am Rande der derzeitigen Brachfläche wird dem Bestand entsprechend in offener dreigeschossiger Bauweise (GRZ 0,4 / GFZ 1,2) festgesetzt.

Zur Deckung des dringenden Bedarfs an Mietwohnungen werden in Fortsetzung des o. g. Bestandes im Randbereich der derzeit vorhandenen Brachfläche weitere Bauflächen in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise für den Geschoßwohnungsbau festgesetzt. Der erforderliche Stellplatznachweis im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren kann auf dem festgesetzten Stellplätzen im Randbereich der neuen Planstraßen geführt werden. Die restlichen vorhandenen bzw. geplanten Bauflächen werden ihrem Bestand entsprechend bzw. in Arrondierung des Bestandes als reine Wohngebiete in zweigeschossige Bauweise (GRZ 0,4 / GFZ 0,8) festgesetzt. Bis auf die Altonaer Straße und Bereiche an der Rügenstraße und Stralsunder Straße (offene Bauweise) werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

## 3. Grünflächen

### 3.1 Allgemein

Um die Bebauung im Verfahrensgebiet nicht zu hoch zu verdichten, sieht der Bebauungsplan im zentralen Bereich öffentliche und private Grünflächen vor.
Dadurch werden bestehende Biotopstrukturen und -flächen erhalten.
Die dennoch vorhandene Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild wird durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege kompensiert. Siehe hierzu Abschnitt D Umweltverträglichkeit.

### 3.2 Öffentliche Grünflächen

Die zentral zwischen der Bremener Straße und Stralsunder Straße liegende Freifläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

### 3.3 Private Grünflächen

Die hinteren Grundstücksflächen der Häuser Beethovenstraße Nr. 67 - 95 werden als private Grünfläche festgesetzt.

## 4. Fläche für Versorgungsanlage

Zur Aufstellung einer Trafostation im Eckbereich Rügenstraße / Stralsunder Straße setzt der Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen fest.

## 5. Kennzeichnung, Anpassungsbereich

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, unter dem der Bergbau umgeht, und im Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz.

Diese Bestimmung des Bundesberggesetz besagt, daß den zu erwartenden bergbaulichen Einwirkungen durch Anpassung von Lage, Stellung und Konstruktion der baulichen Anlagen Rechnung zu tragen ist.
Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Kennzeichnung.

# D Umweltverträglichkeit

## 1. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Der Bebauungsplan berücksichtigt in starkem Maße bestehende wertvolle Biotopstrukturen und -flächen. Damit werden umfangreiche nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden.

Dennoch sind mit den Ausweisungen im Bebauungsplan unvermeidbare erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild verbunden. Diese unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege kompensiert.

Durch die geplante Neubebauung werden ca. 1,5 ha Brache verschiedenster Biotoptypen mit mittlerer Wertigkeit als Lebensraum für Flora und Fauna in Anspruch genommen.

Die zur Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe notwendigen Maßnahmen können vollständig im Geltungsbereich festgesetzt werden.

## 1.1 Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen

Dem naturschutzrechtlichen Vermeidungs- bzw. Minimierungsgebot wird der Bebauungsplan u.a. durch den weitgehenden Erhalt des wertvollen Freiflächenkomplexes im zentralen Bebauungsplanbereich gerecht.

Dieser zum überwiegenden Teil als öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB festgesetzte Komplex setzt sich aus den verschiedensten mosaikartig angeordneten Biotopen zusammen. Er ist über einen schmalen Korridor mit dem Landschaftsraum "Reinersbachtal" verbunden. Im östlichen Bereich konnten sich aufgrund der längeren Nutzungsbrache stabile Vegetationskomplexe in unterschiedlichen Entwicklungsstadien ausbilden. Hier sowie in den westlich gelegenen Gehölzflächen sind wertvolle Lebensräume für Vögel, Insekten, Schmetterlinge und Kleinwirbeltiere vorhanden. Solche mit heimischen Baum- und Straucharten bestockten Flächen dienen besonders im Ballungsraum als Rückzugsgebiete für Flora und Fauna und ermöglichen durch ihre Trittsteinfunktion eine Vernetzung der im Stadtgebiet vorhandenen Biotope.

Eine Sicherung mit dem Ziel einer mittelfristigen Aufwertung (s.a. unter D 1.2.1) erfolgt über die überlagernde Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB). Bestehende größere Gehölzflächen wurden zudem gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB mit einer Bindung für die Erhaltung festgesetzt.

Im Bereich privater Grünflächen sind mehrere wertvolle Vegetationsflächen sowie bestehende Einzelbäume gem. § 9 (1) Nr. 25 b (BauGB) ebenfalls mit einer Festsetzung zur Erhaltung belegt.

Fußwege im Bereich öffentlicher Grünflächen werden in einer wasserdurchlässigen Bauweise erstellt, die eine teilweise Versickerung des Niederschlagswassers gewährleistet.

## 1.2 Kompensationsmaßnahmen gem. § 8a Bundesnaturschutzgesetz

Zur Kompensation der mit den Ausweisungen im Bebauungsplan verbundenen Eingriffe wurden die im folgenden genannten Maßnahmen über Festsetzungen gesichert.
Sämtliche Kompensationsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten; evtl. Ausfälle sind zu ersetzen.
Die einzelnen Maßnahmen sind im Text durchnummeriert (1) - 7)).

### 1.2.1 Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Baugrundstücke

Für die als Landschaftspark einzustufende öffentliche Grünfläche sind Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen notwendig, um zur erforderlichen Kompensation beizutragen.

Die Planbereiche A - C innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind gem. § 9 Abs. 1, Nr. 20, 2. Halbsatz (BauGB) als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt worden und gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 20, 1. Halbsatz (BauGB) durch die folgenden Maßnahmen zu pflegen und zu entwickeln:

1) Planbereich A

Der östliche Teil der Fläche wird als Mähwiese ausgebildet. Die vorgesehene Einsaatmischung ist in der Anlage beschrieben. Die Mahd soll zweimal im Jahr erfolgen. Düngung und Pestizideinsatz sind unzulässig. Die Mähwiese wird mit 2 - 3 Gehölzgruppen aus heimischen, standortgerechten Arten locker überstellt.

Der größtenteils mit Gehölzen bestockte Bereich im westlichen Teil dieser Fläche wird der natürlichen Entwicklung überlassen.
Als Abgrenzung zwischen der mit Gehölzen bestockten Fläche und der Mähwiese wurde gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a (BauGB) eine Waldmantelpflanzung festgesetzt.
Die Waldmantelpflanzung soll fünfreihig nach dem in der Anlage dargestellten Schema angelegt werden. Sie wird mit Einbuchtungen versehen, um die Ausbildung einer Saumzone, die der natürlichen Entwicklung überlassen bleiben soll, zu fördern und ebenso den visuellen Eindruck einer künstlich geschaffenen Waldparzelle zu mindern.

2) Planbereich B

Die zum größten Teil von Besenginster (Cytisus scoparius) bewachsene Fläche soll sich zum Biotoptyp der Ginsterheide entwickeln können. Der aufkommende Kraut- und Grasbewuchs wird in Abständen von zwei bis drei Jahren abschnittsweise gemäht. Die Ginsterbüsche werden bei stark auftretender Verholzung zurückgeschnitten. Das Hineinwachsen benachbarter Gehölze in die Ginsterheide soll vermieden werden.

3) Planbereich C

Für die ausgeprägte Hochstaudenflur wird eine kontrollierte natürliche Sukzession angestrebt, d. h. auf Pflegemaßnahmen wird weitgehend verzichtet. In einem Abstand von zwei bis drei Jahren soll jedoch aufkommender Gehölzaufwuchs entfernt und die Hochstaudenflur abschnittsweise gemäht werden.

Erhaltenswerte Vegetationsbestände im Bereich der öffentlichen Grünfläche werden gem. § 9 (1) Nr. 25 b (BauGB) gesichert.

### 1.2.2 Kompensationsmaßnahmen auf den Baugrundstücken

4) Planbereich D

Zum Schutz der naturnah zu entwickelnden Planbereiche A und B innerhalb der öffentlichen Grünfläche wurde in deren Randbereichen gem. § 9 (1) Nr. 25 a (BauGB) die Pflanzung von drei zweireihigen Hecken aus heimischen und standortgerechten Arten festgesetzt. Die freiwachsenden Hecken sollen einen Beitrag dazu leisten, den durch den in diesem Bereich vorgesehenen Geschoßwohnungsbau verstärkten Nutzungsdruck auf die Freiflächen (höhere Wohndichte) abzufangen.

Darüber hinaus wurden folgende Maßnahmen als textliche Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a (BauGB) aufgenommen:

5) Sämtliche Flach- oder Pultdächer von neu gebauten Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Ausnahmen von der Dachbegrünung können zugelassen werden, soweit die Dachfläche für Belichtungszwecke benötigt wird und wenn zum Ausgleich eine Wand- und/oder Mauerfläche im Verhältnis 1 : 3 begrünt wird. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.

Unter einer "extensiven" Dachbegrünung ist folgendes zu verstehen:

- einfacher Schichtenaufbau, mit Ausnahme der Abdichtungen kein besonderer technischer Aufwand;
- flächige Begrünung mit besonders anspruchslosen Pflanzen, die sowohl Trockenheit als auch zeitweise Vernässung vertragen;
- der Pflegeaufwand ist sehr gering.

6) Sämtliche Rück- und Seitenwände von neu erstellten Garagen sind fachgerecht mit heimischen Rank- oder Schlingpflanzen zu begrünen. Rankelemente können verwendet werden. Die Begrünung ist so vorzunehmen, daß sie bei normalen Wuchsverhältnissen in spätestens 5 Jahren abgeschlossen ist. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.

Die Ausgleichsmaßnahmen im Planbereich D sowie die Begrünung der Garagendächer und -fassaden müssen spätestens bis zur Bauabnahme ausgeführt werden.

### 1.2.3 Zuordnung zu den Eingriffsgrundstücken / Umsetzung

Die unter 1.2.1 genannten Maßnahmen sind den neu ausgewiesenen Baugrundstücken, soweit rechtlich möglich, über eine textliche Festsetzung zugeordnet (gem. § 8a Abs.1 Satz 4 BNatSchG). Die Durchführung der Maßnahmen übernimmt die Stadt Oberhausen in Ersatzvornahme für die Vorhabenträger (gem. § 8a Abs.3 Satz 2 BNatSchG). Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Sicherung der Erschließung.
Die Kosten werden anteilig auf die zugeordneten Grundstücke umgelegt.

Gemäß § 8a (5) BNatSchG wird die Stadt Oberhausen eine Satzung erarbeiten, die neben Grundsätzen für die Ausgestaltung der Kompensationsmaßnahmen u.a. auch die Verteilung der Kosten nach § 8a (4) BNatSchG sowie die Art der Kostenermittlung regeln wird.

## 1.3 Sonstige landschaftspflegerische Maßnahmen

7) Begrünung der Verkehrsflächen

Als Straßenbegleitgrün ist gem. §9 (1) Nr.25a BauGB die Pflanzung von heimischen Einzelbäumen festgesetzt. Die Artenauswahl wird - wie in der Anlage dargestellt - straßenabschnittsweise variiert.

Im Bereich von Stellplatzflächen ist gewährleistet, daß durchschnittlich mind. 1 Baum pro 3 Stellplätze angepflanzt wird.

## 2. Altlasten

Die Überprüfung der beiden im Plangebiet vorhandenen Altlastenverdachtsflächen ergab, daß für eine Fläche der Altlastenverdacht nicht bestätigt wurde. Die andere Fläche dagegen ist in der Vergangenheit mit bis zu 5 m mächtigen Ablagerungen von Waschbergen und Bauschutt aufgefüllt worden.

Erfahrungsgemäß sind nach der Zusammensetzung der Ablagerungsmaterialien flächendeckende Schadstoffbelastungen nicht zu vermuten. Die Bauschuttablagerungen sind sehr geringmächtig, die Waschberge weisen erfahrungsgemäß keine oder nur geringe Belastungen auf.
Für die gegenwärtigen und geplanten Nutzungen sind insofern keine Gefahren zu besorgen. Eine Kennzeichnung erübrigt sich deshalb.

## 3. Wasserwirtschaftliche Belange

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich des genehmigten Entwässerungsentwurfes "Sanierung Einzugsgebiet Reinersbach".

Über die Vorfluter Hauptkanal Sterkrade und Handbach sowie den Hauptvorfluter Emscher werden die Abwässer der Emscherflußkläranlage zugeführt und dort mechanisch und biologisch gereinigt.

Der Hauptsammler Bremener Straße muß erneuert werden. Im Rahmen der entwässerungstechnischen Erschließung soll versucht werden, das anfallende Regenwasser durch geeignete Rückhaltemaßnahmen verzögert dem Kanalnetz zuzuleiten, es in den Untergrund versickern zu lassen oder durch Mulden und Gräben den Fließgewässern zuzuführen.

## 4. Belange des Immissionsschutzes

### 4.1 Lärmbelastung

Das Bebauungsplangebiet unterliegt keinen nennenswerten Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen. Als maßgeblicher Emittent ist der Straßenverkehr anzusehen, der jedoch aufgrund der relativ geringen Verkehrsmengen keinen Handlungsbedarf in bezug auf eine Lärmminderung bedingt.
Durch die im Entwurf vorgesehenen neuen Wohneinheiten und das damit verbundene erhöhte Verkehrsaufkommen im Planungsraum wird es zu einer nur kleinräumig wirksamen Erhöhung der Belastung kommen.

### 4.2 Luftbelastung

Zur Luftbelastung im Bereich des Bebauungsplan-Gebietes liegen Messungen der Landesanstalt für Immissionsschutz NW (LIS) aus dem Jahre 1991 vor. Die entsprechenden Meßergebnisse sind nachfolgend dargestellt.

Alle Meßergebnisse liegen deutlich unterhalb der Immissionsgrenzwerte nach TA-Luft und bewegen sich im Bereich oder unterhalb der für die Stadt Oberhausen ermittelten Durchschnittswerte. Die Werte der 3jährigen Meßperioden lassen für alle beschriebenen Schadstoffkomponenten eine kontinuierliche Verbesserung der Belastungssituation erkennen. Dies zeigen auch die Werte aus dem Jahr 1989 bzw. 1990 für die Komponenten, für die kein Mittelwert der vorhergehenden 3jährigen Meßperiode vorliegt.

| Immissionssituation | | | Bebauungsplan 336<br>Planquadrat R 2559/H 5710 |
|---|---|---|---|
| Immissionsmessungen der Landesanstalt für Immissionsschutz des Landes NW Meßzeitraum: 01.01.1991 - 31.12.1991 | | | |
| | Meßwerte | Mittelwerte der vorh. 3jährigen Meßperiode | Immissionsgrenzwerte nach TA-Luft |
| **Staubniederschlag** | | | |
| Jahresmittelwert<br>Max. Monatswert | $I_1V$= 0.11 g/m² d<br>$I_2V$= 0.24 g/m² d | $I_1V_3$= 0.13 g/m² d<br>$I_2V_3$= 0.23 g/m² g | $IW_1$= 0,35 g/m² d<br>$IW_2$= 0,65 g/m² d |
| **Blei u. anorganische Bleiverbinungen als Bestandteile d. Staubniederschlags - angegeben als Pb -** | | | |
| Jahresmittelwert | $I_1V$= 75 µg/m² d | $I_1V_3$= 92 µg/m² d | $IW_1$= 250 µg/m² d |
| **Cadmium und anorganische Cadmiumverbindungen als Bestandteil d. Staubniederschlags - angegeben als Cd -** | | | |
| Jahresmittelwert | $I_1V$= 0.9 µg/m² d | $I_1V_3$= 1.1 µg/m² d | $IW_1$= 5 µg/m² d |
| **Nickel u. Nickelverbindungen im Staubniederschlag - angegeben als Ni -** | | | |
| Jahresmittelwert | $I_1V$= 9 µg/m² d | $I_1V$= 10 µg/m² d[1] | keine Festsetzung nach TA-Luft |
| **Beryllium u. Berylliumverbindungen im Staubniederschlag - angegeben als Be -** | | | |
| Jahresmittelwert | $I_1V$= 0.10 µg/m² d | $I_1V$= 0.14 µg/m² d[2] | keine Festsetzung nach TA-Luft |
| **Arsen u. Arsenverbindungen im Staubniederschlag- angegeben als As -** | | | |
| Jahresmittelwert | $I_1V$= 2.2 µg/m² d | $I_1V$= 2.8 µg/m² d[2] | keine Festsetzung nach TA-Luft |
| | | [1] = Meßwert 1990 | [2] = Meßwert 1989 |

Eine Einschätzung der Luftbelastung durch Nickel-, Beryllium- und Arsenverbindungen im Staubniederschlag ist schwierig, da keine Immissionsgrenzwerte nach TA-Luft vorliegen. Eine Beurteilung der Immissionssituation kann nach Einschätzung der LIS nur vergleichend mit Werten von verschiedenen Gebieten erfolgen. Für die Nickelverbindungen im Staubniederschlag weisen 67 % der von der LIS 1991 ausgemessenen Fläche I1V-Werte von <= 10 µg/(m² d) auf,was einer Einstufung als weitgehend unbelastet entspricht. Der für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 336 ausgewiesene Wert liegt noch darunter.

Bei Beryllium liegt der Jahresmittelwert 1991 für 94,8 % der ausgemessenen Fläche in der Klasse <= 0.20 µg/(m² d); die im Bebauungsplangebiet gemessenen Werte liegen unterhalb dieser Markierung.

Beim Arsen im Staubniederschlag liegen die Werte für 90 % der ausgemessenen Fläche bei $<= 3.0\ \mu g/(m^2\ d)$. Auch bei dieser Komponente liegen die im Bebauungsplangebiet gemessenen Werte unter dieser Markierung.

## E Ordnung des Grund und Bodens

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 336 machen Bodenordnungsmaßnahmen im Sinne der §§ 45 ff Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

Die Durchführung der Umlegung obliegt dem Umlegungsausschuß der Stadt Oberhausen.

## F Kosten

Der Stadt Oberhausen entstehen bei der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 336 voraussichtlich folgende Kosten:

| | |
|---|---|
| Straßenbaukosten: | 3.000.000,-- DM |
| Kanalbaukosten: | 540.000,-- DM |
| Gestaltung der Grünflächen: | 370.000,-- DM |
| Gesamt: | 3.910.000,-- DM |

Grunderwerbskosten entstehen der Stadt Oberhausen nicht, da im Rahmen der hier noch durchzuführenden Umlegung der örtlichen Verkehrsflächen für Straßen sowie die öffentlichen Grünanlagen aus der Umlegungsmasse vorweg ausscheiden und der Gemeinde zuzuteilen sind.

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

Die Kosten für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen in den Planbereichen A - C, die die Stadt Oberhausen in Ersatzvornahme übernimmt, werden auf der Grundlage einer noch zu erarbeitenden Satzung gem. § 8 a (5) BNatSchG auf die Eingriffsgrundstücke umgelegt (s.a. D 1.2.3).

Die Stadt Oberhausen kann die für die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 336 erforderlichen Mittel nur im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten bereitstellen.

## G Planungsstatistik

### 1. Flächenbilanz

| | | |
|---|---|---|
| Gesamtfl. d. Bebauungsplanes | ca 11,8 ha. | 100 % |
| Reines Wohngebiet | ca. 4,4 ha. | 37 % |
| Allgemeines Wohngebiet | ca. 3,4 ha. | 29 % |
| Öffentliche Grünfläche | ca. 0,8 ha. | 7 % |
| Private Grünfläche | ca. 1,5 ha. | 13 % |
| Verkehrsfläche | ca. 1,7 ha. | 14 % |

## 2. Neue Wohneinheiten

| | |
|---|---|
| Geplante Mietwohnungen | 84 WE |
| Geplante Wohnungen für den als freifinanzierten Wohnungsbau | 75 WE |
| Wohnungen durch Baulückenschließung | 15 WE |
| Anzahl der gesamten neuen WE | 174 WE |

**Anlagen**

Dieser Begründung sind folgende Anlagen beigefügt

Anlage 1 - Standortbereiche und Arten der beim Straßenausbau zu pflanzenden Straßenbäume

Anlage 2 - Einsaatmischung für Mähwiese im Teilbereich A der öffentlichen Grünfläche

Anlage 3 - Pflanzenschema zur Waldmantelpflanzung im Teilbereich A der öffentlichen Grünfläche

Anlage 4 - Altlasten

Anlage 5 Lage der Planbereiche A - D

Oberhausen, 20.07.1993

L.S. gez. Dr. Hoefs
Beigeordneter

L.S. gez. Dr. Gille
Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 - Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz - (BGBl. I, S. 466), in der Zeit vom 29.04.1994 bis 30.05.1994 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 31.05.1994
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrag

L.S. gez. Dr. Gille

Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

**Fortschreibung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 336 - Lübecker Straße / Stralsunder Straße**

Da mittlerweile der neue Bericht zur Stadtentwicklung (Stand: Frühjahr 1994) vorliegt, werden der 2. und 3. Absatz auf Seite 6 (Kapitel A 3) entsprechend modifiziert.

Sie lauten nunmehr wie folgt:

"Entsprechend ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wesentlicher Schwerpunkt des neuen Berichtes zur Stadtentwicklung (Stand: Frühjahr 1994).

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 336 verfolgten Hauptplanungsziele stehen in Übereinstimmung mit dem neuen Bericht zur Stadtentwicklung."

Oberhausen, 03.08.1994

L.S. gez. Dr. Hoefs

Beigeordneter

L.S. gez. Dr. Gille

Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Diese dem Bebauungsplan Nr. 336 gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 - Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz - (BGBl. I, S. 466), beigefügte Begründung in der Fassung der Fortschreibung vom 03.08.1994 ist vom Rat der Stadt am 26.09.1994 beschlossen worden.

Oberhausen, 07.10.1994
Der Oberbürgermeister

gez. van den Mond

van den Mond