

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. 137 C

- Alstaden / Püttstraße -

1. AUSFERTIGUNG

Gehört zur Verfügung des

Regierungspräsidenten Düsseldorf

vom 20.02.1990 A.Z. 352-12.09(06 137C)

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

A Allgemeines

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich
2. Landesplanung und Stadtentwicklung
3. Flächennutzungsplan
4. Derzeitige Festsetzungen
5. Planungsgrundsätze für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs
6. Bestand
7. Bürgerbeteiligung

B Sanierung nach dem Baugesetzbuch

C Verkehr

1. Hauptverkehrsstraßennetz
2. Öffentlicher Personennahverkehr
3. Kraftfahrzeugstellplätze, öffentliche Parkplätze
4. Erschließung

D Bebauungsplankonzept

1. Vorgaben
2. Allgemeines Wohngebiet

2.1 Vorhandene Bebauung

2.2 Neubebauung

2.2.1 Städtebauliches Konzept

2.2.2 Bauausführung

2.2.3 Baudurchführung

3. Öffentliche Grünfläche

4. Begrünungsmaßnahmen und Festsetzung von Bäumen

5. Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Baugesetzbuch

E Gestaltungssatzung

F Entwässerung, Höhenlage der Straßen und Straßenkanäle

G Ordnung des Grund und Bodens

H Flächenaufteilung und Planungsstatistik

I Kosten- und Finanzierungsübersicht

K Umweltschutz

1. Immissionssituation

2. Bodenbelastungen

A Allgemeines

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Gebiet des Bebauungsplans gehört zum Bezirk Alt-Oberhausen und befindet sich im Ortsteil Alstaden.

Die Lage ist gekennzeichnet als Randzone zwischen den Erholungsschwerpunkten Ruhraue und Ruhrpark.

Der Geltungsbereich des Plangebiets liegt in der Gemarkung Alstaden, Flur 10 und Flur 11, und wird wie folgt umgrenzt:

Eisenbahnlinie Duisburg-Meiderich-Süd / Mülheim-Ruhr-Styrum, östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 143, 133, 132, 131, 130 und 241, südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 241, von hier aus abknickend zur südlichen Seite der Behrensstraße, südliche Seite der Behrensstraße, östliche, dann westliche Seite der Hönnestraße und deren Verlängerung bis zur Eisenbahnlinie Duisburg-Meiderich-Süd / Mülheim-Ruhr-Styrum,

2. Landesplanung und Stadtentwicklung

Im Landesentwicklungsprogramm vom 19. März 1974 sind die generellen Ziele der Landesplanung zusammengestellt.

Für Oberhausen - nach dem Landesentwicklungsplan I/II dem Ballungskern mit Lage an wichtigen Entwicklungsachsen zugeordnet - lassen sich daraus folgende allgemein formulierte Ziele ableiten:

- Verbesserung der Umweltbedingungen im wesentlichen durch Entflechtung von Industrie und Wohnen und durch Neuordnung der Verkehrsverhältnisse,

- Förderung der städtebaulichen Entwicklung, insbesondere durch den Ausbau von Siedlungsschwerpunkten,
- Sicherung des Erholungsflächenbedarfs.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll durch die Ausweisung von Wohnbauflächen und Grünflächen in standortgünstiger Lage zu den angrenzenden Erholungsschwerpunkten den vorgenannten Zielen entsprochen werden.

Diese Absicht entspricht auch dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf, der für dieses Gebiet „Wohnsiedlungsbereich“ vorsieht.

Als Instrument der Stadtentwicklungsplanung hat die Stadt Oberhausen für den Zeitraum 1986 - 1990 ein Stadtentwicklungsprogramm aufgestellt, dessen Zielsetzungen mit den vorliegenden Absichten übereinstimmen.

Die Neufestsetzung der Grünflächen entspricht der Zielsetzung des Stadtentwicklungsprogramms zur Erweiterung des Grün- und Freiflächensystems (Abschnitt 2. Städtebauliche Gesamtkonzeption).

Die Wohnbauflächenfestsetzung fügt sich in die stadtentwicklungsplanerisch verfolgten Ansiedlungsabsichten für den südlichen Bereich des Stadtteils Alstaden ein.

3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen ist für den überwiegenden Teil des Oberhausener Stadtgebiets durch Veröffentlichung der Genehmigung des Regierungspräsidenten Düsseldorf am 10. Mai 1983 rechtswirksam geworden.

Das für den übrigen Teil durchgeführte Ergänzungsverfahren zum Flächennutzungsplan wurde am 10. September 1984 rechts-wirksam.

Der Flächennutzungsplan enthält im Planbereich die Dar-stellungen Mischgebiet und überörtliche/örtliche Haupt-verkehrsstraße.

Die städtebauliche Konzeption hat sich zwischenzeitlich in diesem Bereich geändert. Dementsprechend ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, worüber ein gesondertes Verfahren eingeleitet worden ist.

Im neuen Teilflächennutzungsplan (41. Änderung des Flächen-nutzungsplans) sind folgende Darstellungen vorgesehen:

- Wohnbauflächen
- Grünflächen

4. Derzeitige Festsetzungen

Im Bereich des Plangebiets bestehen keine Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung.

Für die Püttstraße und Behrensstraße bestehen förmlich festgestellte Fluchtlinien aus den Jahren 1915/1925.

Diese Festsetzungen werden, soweit sie von der Neuplanung des Bebauungsplans Nr. 137 C betroffen sind, aufgehoben.

5. Planungsgrundsätze für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs

Der Bebauungsplan Nr. 137 C ist Teil des Gesamtplans Nr. 137, der für den Bereich in West-Ost-Richtung zwischen der „Halde Alstaden“ und der Eisenbahnlinie Duisburg / Oberhausen und in Nord-Süd-Richtung zwischen der Eisenbahnlinie Duisburg-Meiderich-Süd / Mülheim-Ruhr-Styrum und der Stadtgrenze aufgestellt wurde.

Der Teilbereich A des Bebauungsplans Nr. 137 für das Gebiet zwischen Blockstraße, Behrensstraße, Verlängerung der Fährstraße und der Eisenbahnlinie Duisburg-Ruhrort / Mülheim-Ruhr ist ab dem 11. September 1980, und der Teilbereich B für das Gebiet zwischen Behrensstraße, Fährstraße, der Ruhr und der Verlängerung der Blockstraße ist ab dem 8. März 1985 rechtsverbindlich.

Für die Aufstellung des Gesamtbebauungsplans wurden die nachfolgenden Planungsziele formuliert:

- Berücksichtigung einer gemischten Sozialstruktur,
- besondere Standortqualität des historisch gewachsenen Alstadens,
- Integration von freizeitorientierten Sportanlagen,
- Sicherung der Anbindung und Erschließung der öffentlichen Naherholungs- und Freizeitanlagen durch Grünschnitten und Fuß-/Radwegesysteme,

- Sicherung und Ausbau der vorhandenen Garten- und Kleingartenstrukturen,
- Beibehaltung der Anbindung des Durchgangsverkehrs über die bereits vorhandenen Anschlußpunkte,
- Sicherung der Durchlässigkeit des Gebiets, keine Abschließung nach außen,
- Einbeziehung der Erschließungsanlagen in das Fuß- und Radwegesystem durch Begrünungsmaßnahmen,
- Ausbau der bestehenden Wegeverbindungen zu den Grün- und Freiflächen der Ruhrauen für Fußgänger und Radfahrer,
- Beibehaltung der Mischung der Sozialstruktur und die damit verbundene Vielfältigkeit der Baustrukturen,
- Sicherung der vorhandenen Bebauung und Integration in das Bebauungskonzept,
- Berücksichtigung der Vielfältigkeit bei weiteren Baustrukturen durch eine Mischung von freistehenden Einfamilienhäusern, verdichteten Eigenheimgruppen sowie zwei- bis dreigeschossigem Mietwohnungsbau.

Im einzelnen ergeben sich für den Bebauungsplan Nr. 137 C folgende Hauptplanungsziele:

- Schaffung von Wohnraum im Rahmen des kosten- und flächensparenden Bauens,
- Begrünung der Erschließungsstraßen und Anbindung an die angrenzenden Grün- und Naherholungsbereiche,
- Sicherung der vorhandenen Bausubstanz.

6. Bestand

Die deutlich ablesbare Siedlungsstruktur des Stadtteils Alstaden stellt sich in einer ehemals durch Landwirtschaft und Bergbau geprägten Mischstruktur dar, die auch für den Bebauungsplanbereich typisch ist. Neben dem inzwischen freigelegten früheren Zechengelände prägt auch hier noch unter anderem Werkswohnungsbau entlang der vorhandenen Straßen das Stadtbild. Diese Bausubstanz mit ihren teilweise großen Gärten soll in ihrem Bestand gesichert werden.

7. Bürgerbeteiligung

Für den Gesamtbereich des Bebauungsplans Nr. 137 hat die Bürgerbeteiligung im Mai 1978 stattgefunden.

Da sich zwischenzeitlich das Planungskonzept für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 137 C geändert hat, wurde eine weitere Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung durchgeführt.

Zum Bebauungsplan Nr. 137 C hat gemeinsam mit der 41. Änderung des Flächennutzungsplans die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Bundesbaugesetz und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen stattgefunden.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgte in der Zeit vom 10. März 1987 bis zum 24. März 1987 im Rathaus Oberhausen und in der Bezirksverwaltungsstelle Alt-Oberhausen.

Die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) fand am 25. März 1987 statt.

Auf dieser Bürgerversammlung wurden Anregungen und Hinweise vorgebracht, die sich überwiegend auf die geplante Bebauungsmöglichkeit und die vorgesehene Verkehrserschließung bezogen.

B Sanierung nach dem Baugesetzbuch

Im Dezember 1972 wurde die Zeche Alstaden stillgelegt.

Der Rat der Stadt beschloß deshalb am 26. Juni 1978 für den Untersuchungsraum „Zechengelände Alstaden / Alstaden-Süd / Teilbereich II“ gemäß § 4 StBauFG vorbereitende Untersuchungen mit dem Ziel der Sanierung.

Die von der Stadt Oberhausen durchgeführten Untersuchungen bestätigten die Notwendigkeit, hier eine städtebauliche Neuordnung anzustreben.

Aufgrund dieses Ergebnisses der vorbereitenden Untersuchungen beschloß der Rat der Stadt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets mit dem Titel - Sanierungsgebiet „Zechengelände Alstaden / Alstaden-Süd / Teilbereich II“.

Der Verfahrensbereich des Bebauungsplans Nr. 137 C - Alstaden / Püttstraße - ist Bestandteil dieses förmlich festgelegten Sanierungsgebiets.

Seit dem 01.07.1987 ist das Baugesetzbuch in Kraft, dessen Bestimmungen - Zweites Kapitel (Besonderes Städtebaurecht); Erster Teil (Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen) - nunmehr entsprechend Anwendung finden.

C Verkehr

1. Hauptverkehrsstraßennetz

Das Bebauungsplangebiet wird im Osten von der Bebelstraße tangiert, die Bestandteil des im Flächennutzungsplan dargestellten Hauptverkehrsstraßennetzes ist.

Damit ist eine direkte Anbindung zur City Alt-Oberhausen und zur nahe gelegenen Bundesautobahn A 430 vorgegeben.

2. Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr wird von der Stadtwerke Oberhausen AG wahrgenommen.

Derzeit ist das Plangebiet durch folgende Omnibuslinien auf der Behrensstraße

- Linie 129 (Betriebe der Stadt Mülheim)
- Linie 195 (Stadtwerke Oberhausen AG / Essener Verkehrs AG)

an das Nahverkehrsnetz des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr angeschlossen.

3. Kraftfahrzeugstellplätze, Öffentliche Parkplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bauwisch zulässig.

Das Planungskonzept geht davon aus, daß pro Wohneinheit ein Stellplatz nachgewiesen wird.

Für den ruhenden Verkehr sind im Bereich der Hönnestraße, Püttstraße und Behrensstraße öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Darüber hinaus ist ein kleiner Parkplatz an der Püttstraße/Fischerstraße (ca. 35 Plätze) ausgewiesen.

Diese Parkplätze sind unter anderem auch als Ersatz für die überplanten Stellplätze der Kleingartenanlage (festgesetzt im Bebauungsplan Nr. 137 A bzw. 137 A, 1. Änderung) zu sehen.

4. Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über die Hönne- und Püttstraße. Diese Straßen sind als Anliegerstraßen gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85) dimensioniert und sollen ebenflächig als Pflasterstraßen ausgebaut werden. Der Straßenverkehr ist in keiner Fahrtrichtung eingeschränkt.

Eine weitere Erschließung bietet die Fortführung der Fischerstraße zur Püttstraße/Hönnestraße. Diese Straße ist als Anliegerweg vorgesehen und wird aus Gründen der Verkehrssicherheit als Einbahnstraße von der Bebelstraße zur Püttstraße geführt.

D Bebauungsplankonzept

1. Vorgaben

Auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Alstaden sollen mit der vorliegenden Planung die Voraussetzungen für eine weitere Baumaßnahme im Rahmen des kosten- und flächensparenden Bauens und der organisierten Eigenhilfe geschaffen werden.

Mit der vorgesehenen Bebauung sollen die guten Erfahrungen, die aus den vorausgegangenen Planungsabschnitten (Bebauungspläne Nr. 137 A und B) gewonnen wurden, konsequent weitergeführt werden. Hierbei steht insbesondere die Weiterentwicklung der Baustrukturen unter dem Aspekt „Schaffung von Eigenheimen für Beschäftigte im Schichtdienst“ im Vordergrund.

Bei allgemein sinkender Bautätigkeit kommt der Eigenheimnachfrage noch eine besondere Bedeutung zu.

Der generell kleiner werdende Wohnungsbaumarkt verstärkt das Konkurrenzverhältnis der Nachbarstädte um die Ansiedlung der Eigenheiminteressenten. Die Aktivierung und Aufbereitung von Wohnbauflächen für Eigenheime im Stadtgebiet soll deshalb dazu beitragen, daß eine Abwanderung bauwilliger Bürger vermieden wird.

Die anhaltende Nachfrage nach Wohnungseigentum in diesem Bereich läßt dem Stadtteil Alstaden als bevorzugten Wohnstandort besondere Bedeutung zukommen, wobei die besondere Nähe zur Innenstadt, zu vorhandenen und geplanten Erholungseinrichtungen sowie die günstige Verkehrsanbindung wichtige Faktoren sind.

2. Allgemeines Wohngebiet

2.1 Vorhandene Bebauung

Für die Bereiche der vorhandenen Bebauung an der Behrensstraße, Püttstraße und Fischerstraße setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet mit einer zweigeschossigen, offenen Bebauungsmöglichkeit fest.

2.2 Neubebauung

Die Bereiche der Neuplanung an der Hönnestraße und Püttstraße sind ebenfalls als Allgemeine Wohngebiete mit einer zweigeschossigen, offenen Bebauungsmöglichkeit festgesetzt.

Das städtebauliche Erscheinungsbild bei der Abgrenzung von privaten und öffentlichen Grünflächen soll durch Hecken einheitlich gestaltet werden.

2.2.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept orientiert sich stark an vorhandenen Strukturen. So wird die Püttstraße als wichtiges Element in den Bauungsplanentwurf eingebracht und durch die geplante straffe Bebauung und Bepflanzung der Südwestseite in ihrer Führung in Richtung Fußgängerbrücke über die Bundesbahnstrecke Duisburg-Meiderich-Süd / Mülheim-Ruhr-Styrum betont.

Dagegen steht die bewußte Aufnahme der vorhandenen Bebauung auf der Nordseite, die nur geringfügig im Bereich der Fischerstraße ergänzt wird, um die letzten noch vorhandenen Landschaftselemente und die baulichen Strukturen aus der Zeit der Zeche Alstaden zu erhalten und den vorhandenen Charakter nicht zu sehr zu verändern. Dieses trifft auch die vorhandene Bebauung an der Behrensstraße.

Die Weiterführung der Hönnestraße bis zum Schnittpunkt mit der Püttstraße und die Bebauung der Ostseite sowie die Öffnung der geplanten öffentlichen Grünfläche nach Osten als Verbindung zu den angrenzenden Grün- und Waldflächen ist die konsequente Fortsetzung der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplans Nr. 137 A.

2.2.2 Bauausführung

Auf der Grundlage der städtebaulichen Konzeption sind von dem künftigen Bauträger zwei in der Breite unterschiedliche Haustypen entwickelt worden, die, zunächst ohne Keller geplant, als Einzel- bzw. Doppelhäuser entlang der Püttstraße und Hönnestraße - verbunden durch Garagen- und Kellerersatztrakte - in drei gleichlangen Zeilen gebaut werden sollen.

Diese Haustypen sind unter dem Aspekt entwickelt worden, ein Wohnungsangebot für Interessenten, die im Schichtdienst arbeiten, zu schaffen. Dadurch, daß die Schlaf Räume so angeordnet sind, daß sie zur Straßenseite völlig abgeschirmt sind, ist diese Anforderung voll erfüllt.

Darüber hinaus ist die Grundrißgestaltung der zur Straßenseite ein- und zur Gartenseite zweigeschossigen Baukörper so variabel, daß verschiedenartige Wohnvorstellungen (kinderloses Ehepaar, Familie mit mehreren Kindern, Einliegerwohnung etc.) realisierbar sind. Natürlich ist auf Wunsch auch die Unterkellerung möglich.

Die Baukörper passen sich in ihrer Höhenentwicklung der sie umgebenden Bebauung an und schaffen so in ihrer Maßstäblichkeit den Bezug zu den vorhandenen Baustrukturen.

2.2.3 Baudurchführung

Die Baudurchführung wird über einen Bauträger koordiniert und abgewickelt.

Im Vordergrund steht dabei wieder die organisierte Gruppenselbsthilfe, die es den Bauinteressenten erlaubt, fehlendes Kapital durch Eigenleistung zu ersetzen. So werden unter der Anleitung von Fachleuten auch Laien in der Lage versetzt, die verschiedenen Arbeiten am Bau durchzuführen, um so kostensparend zu einem eigenen Heim zu kommen.

3. Öffentliche Grünfläche

Im Anschluß an die Baugebiete der Behrens-, Hönne- und Püttstraße ist eine öffentliche Grünfläche - Grünanlage - vorgesehen.

Diese soll als naturbelassener Bereich ohne eine parkähnliche Gestaltung ausgebildet werden. Die Zugänglichkeit für die Allgemeinheit und die Anbindung an die westlich gelegenen Grün- und Forstflächen erfolgen über Einstiege an der Hönnestraße und Püttstraße.

4. Begrünungsmaßnahmen und Festsetzung von Bäumen

Begrünungsmaßnahmen sind unter Berücksichtigung vorhandener Leitungen der verschiedenen Versorgungsunternehmen entlang der Hönnestraße und Püttstraße vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt hier eine Anpflanzung von Bäumen im Straßenbereich fest.

Vorhandene Bäume sind im Bebauungsplan als Bestand dargestellt und unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen.

Als erhaltenswert sind die Bäume auf der südlichen Seite der Behrensstraße festgesetzt. Diese Baumreihe wird durch einige Neuanpflanzungen ergänzt.

Die Parkfläche an der Püttstraße / Fischerstraße soll durch eine Grüngestaltung und Neupflanzung von Einzelbäumen städtebaulich eingegliedert werden. Zudem bietet die Bepflanzung Sonnenschutz und schützt die angrenzenden Gebiete sowie die Parkfläche selbst bis zu einem gewissen Grad gegen Sicht, Staub und Lärm.

5. Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Baugesetzbuch

Das Plangebiet erstreckt sich zum Teil auf Flächen, die zum Betriebsgelände der Zeche Alstaden gehörten. Die Zeche, der seit 1903 auch eine Brikettfabrik angegliedert war, wurde im Dezember 1972 stillgelegt.

Der Bereich zwischen Püttstraße, Hönnestraße und den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung an der Behrensstraße wurde mit Bergematerial angeschüttet und weist Bodenbelastungen auf.

Durch die Kennzeichnung soll allgemein darauf hingewiesen werden, daß die vorgesehene Nutzung erst nach der Ausführung bestimmter Maßnahmen (siehe hierzu die Ausführungen unter Pkt. K Umweltschutz) möglich ist.

E Gestaltungssatzung

Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 137 C besteht die Gestaltungssatzung vom 28. August 1981.

Durch diese Satzung, seinerzeit für die Neubebauung des Geländes der ehemaligen Zeche Alstaden aufgestellt, soll ein abwechslungsreiches Stadtbild mit einprägsamen Bauformen, die jedoch insgesamt ein einheitliches Erscheinungsbild ergeben sollen, angestrebt werden.

Auf diese Art entsteht ein Wohngebiet mit einem unverwechselbaren Charakter, das sich aber in seiner gesamten Erscheinungsform in die vorhandene Baustruktur einfügt.

Um dieses Ziel zu erreichen, müssen besondere Anforderungen an die Gestaltung des Baugebiets sowie der einzelnen Bauten gestellt werden.

F Entwässerung, Höhenlage der Straßen und Straßenkanäle

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 137 C liegt im genehmigten Entwässerungsentwurf Sanierung Tiefgebiet bzw. Zeche Alstaden.

Die vorhandenen Entwässerungsanlagen haben Vorflut zum Pumpwerk Tiefgebiet des Ruhrverbandes. Die anfallenden Abwässer werden durch die Anlagen des Ruhrverbandes zur Kläranlage Kaßlerfeld geleitet und dort behandelt.

Die neu zu errichtenden Entwässerungsanlagen und Straßen werden höhenmäßig an die vorhandenen Anlagen angeschlossen. Hierüber sind Höhenpläne aufgestellt worden.

G Ordnung des Grund und Bodens

Im Bereich des Bebauungsplans soll der Grund und Boden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs, zweites Kapitel - Besonderes Städtebaurecht -, geordnet werden.

H Flächenaufteilung und Planungsstatistik

<u>Größe des Plangebiets</u>	ca. 3,53 ha	=	100	%
Allgemeines Wohngebiet	" 2,01 "	=	56,9	%
Öffentliche Grünfläche	" 0,50 "	=	14,2	%
Öffentliche Verkehrsfläche	" 1,02 "	=	28,9	%

Neben den vorhandenen Wohneinheiten ist die Errichtung von 21 Wohnungseinheiten vorgesehen.

Die Zahl der Wohnungseinheiten kann sich durch Einliegerwohnungen gegebenenfalls erhöhen.

I Kosten- und Finanzierungsübersicht

Für den Bebauungsplan werden folgende Kostengrößen zugrunde gelegt:

- Gründungsmehrkosten	DM	700.000,--
- Straßenbaukosten (ohne Grunderwerb)	"	1.410.000,--
- Kanalbaukosten	"	60.000,--
- Begrünungskosten	"	380.000,--
	DM	2.550.000,--
		=====

Diese Kosten werden mit Sanierungsmitteln zu 90 % durch das Land Nordrhein-Westfalen gefördert.

Die Stadt Oberhausen kann die für die Durchführung des Bebauungsplans Nr. 137 C erforderlichen städtischen Mittel nur in mehreren Jahresraten im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten bereitstellen.

K Umweltschutz

1. Immissionssituation

Zur Beurteilung der Immissionssituation wurden zunächst die Immissionsmessungen der Landesanstalt für Immissionsschutz (LIS) herangezogen. Die Ergebnisse für den Meßzeitraum 01.01. - 31.12.1986 sind den Mittelwerten der vorherigen dreijährigen Meßperiode und den Immissionsgrenzwerten der TA-Luft gegenübergestellt worden.

Die Grenzwerte werden bei keinem der aufgeführten Schadstofffaktoren erreicht. Die Belastungen durch Staubbiederschlag und Schwefeldioxid sind relativ hoch und im Vergleich zum Mittelwert der Vorjahre ansteigend. Demgegenüber sind die Belastungen durch Blei und Cadmium im Staubbiederschlag deutlich zurückgegangen.

Die durch die LIS ermittelten Immissionskenngrößen gelten für eine Fläche von 1 km². Durch lokal wirksame Emittenten und spezifische Ausbreitungsverhältnisse kann die Schadstoffbelastung in räumlichen Teilbereichen durchaus davon abweichen.

Im vorliegenden Fall befindet sich unmittelbar nördlich der geplanten Wohnbebauung die Feuerverzinkerei Laichter, Heiderhöfen. Zur Abschätzung, inwiefern die Immissionsituation im Bebauungsplangebiet durch die Firma beeinträchtigt wird, wurde ein Gutachten beim Rheinisch-Westfälischen Technischen Überwachungsverein Essen in Auftrag gegeben.

Der Bericht des RW TÜV vom 09.06.1988 kommt zu der Beurteilung, daß die Feuerverzinkerei derzeit keinen gesundheitsgefährdenden oder erhebliche Nachteile bewirkenden Einfluß auf die Immissionssituation im Bebauungsplangebiet hat. Insofern bestehen derzeit keine Bedenken gegen die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets in unmittelbarer Nähe dieses Betriebs.

Die Firma Laichter ist durch nachträgliche Anordnung seitens des Gewerbeaufsichtsamtes Duisburg zur Altanlagen-sanierung verpflichtet worden. Durch Installierung einer Abgasreinigungsanlage muß der Betrieb ab dem 01.03.1990 die Einhaltung der Emissionsgrenzwerte der novellierten TA-Luft sicherstellen, so daß sich die Schadstoffkonzentration (vor allem Staub und damit Blei, Cadmium und Zink als Bestandteile des Staubs) reduzieren wird (lt. Gutachten Halbierung dieser Emissionskonzentrationen).

Im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die Abgasreinigungsanlage ist sicherzustellen, daß die aufgrund des Bebauungsplans zulässige Wohnbebauung bei der Ermittlung der erforderlichen Schornsteinhöhe gemäß TA-Luft berücksichtigt wird.

Insofern ist auch für die Zukunft, wenn die Emissionen der Feuerverzinkerei den Emissionsgrenzwerten der TA-Luft 1986 entsprechen, von der Verträglichkeit der Nutzungen auszugehen.

Auch die noch von der Halde Alstaden am Ruhrufer ausgehenden Emissionen können vernachlässigt werden. Sie wird zur Zeit abgetragen, und es kann davon ausgegangen werden, daß diese Arbeiten in absehbarer Zeit abgeschlossen sind.

Das Plangebiet wird von der Eisenbahnlinie Duisburg-Meiderich-Süd / Mülheim/Ruhr-Styrum tangiert.

Die im Planbereich vorhandenen bzw. geplanten Baugebiete sind als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nach den schalltechnischen Orientierungswerten für die städtebauliche Planung entsprechend dem Runderlaß des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau - DIN 18005 Teil 1 -) ist ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) nachts einzuhalten.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation (vorhandene Bebauung, bestehende Verkehrswege) wären aktive Schallschutzmaßnahmen nur mit einem unverhältnismäßig hohen Kostenaufwand zu errichten.

Durch die textliche Festsetzung

„Es sind Vorkehrungen zu treffen, daß der maximale Innengeräuschpegel in Aufenthaltsräumen folgende Werte bei geschlossenen Fenstern nicht übersteigt:

am Tage 35 dB(A)

in der Nacht 30 dB(A)

(z. B. durch Gestaltung des Grundrisses, Kastenfenster, Verbundfenster etc.)"

soll hier ein Ausgleich geschaffen werden.

Der Bauträger ist über die Anforderung hinsichtlich des Schallschutzes und möglicher Erschütterungen informiert worden.

2. Bodenbelastungen

Das Bebauungsplangebiet erstreckt sich zum Teil auf Flächen, die zum Betriebsgelände der Zeche Alstaden gehörten. Die Zeche, der seit 1903 auch eine Brikettfabrik angegliedert war, wurde im Dezember 1972 stillgelegt. Die eigentlichen Betriebsgebäude befanden sich westlich des Bebauungsplangebiets, während sich ein Teil der Zechenhalde auf den nördlichen Teil des westlich der Püttstraße gelegenen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 137 C erstreckte (siehe hierzu den Übersichtsplan in der Anlage zur Begründung).

Die gesamte Teilfläche des Bebauungsplans, die sich westlich der Püttstraße und nördlich der Grundstücksgrenzen der vorhandenen Bebauung an der Behrensstraße befindet, gehörte historisch zum Betriebsgelände der Zeche Alstaden. Wenngleich sich auf den nicht als Zechenhalde genutzten Flächen des Geländes keine Produktionsstätten befanden, konnte zunächst nicht ausgeschlossen werden, daß auf diesem Teil des Betriebsgeländes Abfälle, Produktionsrückstände oder ähnliches abgelagert oder vergraben worden sind, wie es im Bergbau zum Teil üblich war.

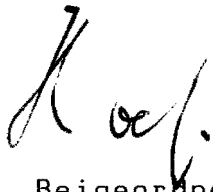
Bei dem oben genannten westlich der Püttstraße gelegenen Teilbereich des Bebauungsplangebiets Nr. 137 C handelte es sich zu Beginn der Planung folglich um eine Altlastenverdachtsfläche. Für den restlichen Bereich des Planungsgebiets lagen hingegen keine Verdachtsmomente oder Hinweise auf Bodenbelastungen vor.

Um die aus der Vornutzung der Verdachtsfläche hervorgerufenen potentiellen Belastungen erfassen und die Eignung der Fläche für die geplante Nutzung beurteilen zu können, wurden in diesem Bereich des Bebauungsplangebiets „Boden- und Grundwasseruntersuchungen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 137 C - Alstaden / Püttstraße -“ dargestellt und bewertet.

Die durchgeführten Sondierungen zeigen, daß die gesamte untersuchte Fläche mit Bergematerial angeschüttet wurde und als Altablagerung angesehen werden muß. Während Grundwasserverunreinigungen aufgrund dieser Altablagerung nicht festzustellen waren, weisen die Bodenanalysen im gesamten Bereich Belastungen nach. Das Ausmaß der Bodenbelastungen, die Bewertung des Gefährdungspotentials und die daraus abzuleitenden Konsequenzen sind in dem als „Anlage zur Begründung“ beifügten Bericht zusammengestellt.

Der Bericht kommt zu dem Ergebnis, daß die Überdeckung der Freiflächen Voraussetzung für die Nutzung dieses Bereichs als Allgemeines Wohngebiet mit Hausgärten und Öffentliche Grünfläche ist.

Es ist beabsichtigt, den angesprochenen Bereich entsprechend diesen Vorschlägen zu entsorgen. Die Arbeiten werden im Auftrag der Gemeinde durchgeführt und die Kosten mit Sanierungsmitteln gefördert (siehe Abschnitt I. - Kosten- und Finanzierungsübersicht -).



Beigeordneter



Oberhausen, 20. September 1988



Städt. Vermessungsdirektor

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBI. I, S. 2253) in der Zeit vom 19. Dezember 1988 bis 19. Januar 1989 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 20. Januar 1989

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrag

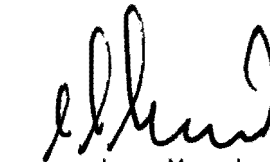


Städt. Vermessungsdirektor

Diese dem Bebauungsplan Nr. 137 C gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253) beigefügte Begründung in der Fassung vom 20. September 1988 ist vom Rat der Stadt am 28. August 1989 beschlossen worden.

Oberhausen, 28.08.1989

Der Oberbürgermeister



van den Mond