

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 380

- Werthfeldstraße / Fahnhorststraße -

(Entscheidungsbegründung)

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich
2. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes
3. Landes- und Regionalplanung
4. Ziele der Stadtentwicklung
5. Flächennutzungsplan
6. Bestand
7. Bürgerbeteiligung

B Bebauungsplankonzept

1. Verkehrsfläche
 - 1.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - 1.2 Verkehrsgrünfläche
 - 1.3 Sonstige Verkehrsfläche

C Umweltverträglichkeit

1. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege
 - 1.1 Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen
 - 1.2 Kompensationsmaßnahmen gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz
 - 1.2.1 Kompensationsmaßnahmen auf dem Baugrundstück
 - 1.2.2 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches
2. Altlasten
3. Wasserwirtschaftliche Belange
4. Belange des Immissionsschutzes
 - 4.1 Lärmbelastung
 - 4.2 Luftbelastung

D Entwässerung

E Kosten

F Flächenbilanz

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 380 liegt in der Gemarkung Osterfeld, Flur 28, und wird wie folgt umgrenzt:

Östliche Seite der Fahnhorststraße, die Werthfeldstraße überquerend zur südlichen Seite der Werthfeldstraße, südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 414, 306 und 417, östliche Grenze des Flurstückes Nr. 417, südliche und östliche Grenzen des Flurstückes Nr. 315, die Werthfeldstraße überquerend, der nördlichen Seite der Werthfeldstraße in westlicher Richtung folgend, nach ca. 11,5 m in nördlicher Richtung abknickend auf den südlichsten Grenzpunkt des Flurstückes Nr. 236 zu, nördliche Seite des Flurstückes Nr. 420.

2. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet gehört zum Randbereich der "Neuen Mitte Oberhausen" und liegt in Nachbarschaft zur geplanten ÖPNV-Trasse und deren Haltepunkt Werthfeldstraße.

Es ist beabsichtigt, innerhalb des Gesamtprojektes "Neue Mitte Oberhausen" eine Park-and-ride-Anlage mit unmittelbarem Anschluß an die ÖPNV-Trasse einzurichten. Damit sollen die unterschiedlichen Nutzungen der "Neuen Mitte Oberhausen" (Einkaufszentrum, Freizeitpark, Arena etc.) stadt- und umweltverträglich erschlossen werden.

Durch diese Maßnahmen werden Besucherverkehre zur "Neuen Mitte Oberhausen" entzerrt. Dadurch ist eine Entlastung der Haupteinfahrt der "Neuen Mitte Oberhausen" (Osterfelder Straße / Essener Straße) zu erwarten.

Im einzelnen sollen mit dem Bebauungsplan folgende Hauptplanungsziele verfolgt werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau einer Park-and-ride-Anlage im Bereich Werthfeldstraße;
- Einrichtung einer Bike-and-ride-Anlage;
- Anbindung der Park-and-ride-Anlage an die Haltestelle Werthfeldstraße;
- Ergänzende Begrünungsmaßnahmen.

3. Landes- und Regionalplanung

Aus den Zielen der Landesentwicklung, niedergelegt im Landesentwicklungsprogramm und in den Landesentwicklungsplänen, wird eine grundsätzliche Übereinstimmung mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 380 hergeleitet.

Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 380 sollen der Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur in Oberhausen dienen. Im Rahmen des Projektes "Neue Mitte Oberhausen" wurde durch die 35. Änderung des Gebietsentwicklungsplanes die regionalplanerische Übereinstimmung hergestellt (ÖPNV-Trasse).

4. Ziele der Stadtentwicklung

Im neuen Bericht zur Stadtentwicklung (Stand: Frühjahr 1994) ist die Verkehrsplanung ein integraler Bestandteil der Stadtentwicklungsplanung.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 380 verfolgten Hauptplanungsziele stehen in Übereinstimmung mit dem Bericht zur Stadtentwicklung.

Die Leitlinie für den Umbau und den Betrieb der Verkehrsinfrastruktur in Oberhausen bildet der Verkehrsentwicklungsplan Oberhausen (VEP) von Februar 1993. Ziel des VEP ist es, den Stadtverkehr in Oberhausen stadtverträglich zu gestalten durch Stärkung des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) und Radverkehrs und Zurückdrängung des motorisierten Individualverkehrs. Durch das neu entwickelte ÖPNV-Netz mit der zentralen ÖPNV-Trasse Sterkrade - Neue Mitte Oberhausen - Alt-Oberhausen und den geplanten Park-and-ride- und Bike-and-ride-Anlagen an den Hauptlinien des ÖPNV soll vor allem das Umsteigen der Berufspendler auf den ÖPNV gefördert werden.

5. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen ist am 10.05.1983 rechtswirksam geworden.

Der Flächennutzungsplan enthält im Plangebiet folgende Darstellungen:

- Gewerbegebiet,
- Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge.

Die städtebauliche Konzeption hat sich zwischenzeitlich in diesem Bereich geändert. Dementsprechend ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Im neuen Teilflächennutzungsplan ist ausschließlich die Darstellung "Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge" vorgesehen, in näherer Zweckbestimmung unter anderem als "ruhender Verkehr".

6. Bestand

Mit dem Bebauungsplan werden Freiflächen nördlich und südlich der Werthfeldstraße überplant. Auf diesen Flächen sind eine Park-and-ride-Anlage und Begrünungsmaßnahmen vorgesehen.

7. Bürgerbeteiligung

Für den Bebauungsplan Nr. 380 - Werthfeldstraße / Fahnhorststraße - hat die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch 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 02.03.1994 - 16.03.1994 einschließlich im Rathaus Oberhausen und in der Bezirksverwaltungsstelle Osterfeld.

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie deren voraussichtlichen Auswirkungen unterrichten zu lassen und sich zur vorgestellten Planung zu äußern.

Eine öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) hat am 16.03.1994 in der Gaststätte "Koopmann" stattgefunden.

Im einzelnen wurden folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht:

- Die Befürchtung einer Zweckentfremdung der Park-and-ride-Anlage durch Fremdarker wurde geäußert.
- Anstatt der geplanten Park-and-ride-Anlage wurde ein Kinderspielplatz auf dieser Fläche vorgeschlagen.

Hierzu hat die Verwaltung vorgetragen:

Dieser Parkplatz ist ein öffentlicher Parkplatz, der von jedermann benutzt werden kann. Um eine Blockierung von Parkplätzen durch dauerparkende Lkws auszuschließen, werden, soweit erforderlich, verkehrsregelnde Maßnahmen ergriffen.

Im Bereich Wesselkampstraße / Eisenheimer Straße ist auf der Freifläche am "Bunker Eisenheim" bereits ein Kinderspielplatz vorgesehen, der nicht zu weit entfernt ist. Außerdem eignet sich die Werthfeldstraße als Hauptverkehrsstraße nicht als Standort für einen Spielplatz.

B Bebauungsplankonzept

1. Verkehrsfläche

Der Bebauungsplanentwurf weist das gesamte Plangebiet als Verkehrsfläche aus.

1.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Im nördlichen und südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes ist eine Park-and-ride-Anlage ausgewiesen.

Die Park-and-ride-Anlage ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz - festgesetzt.

Es entstehen ca. 140 Einstellplätze für Pkw. Ein- bzw. Ausfahrten sind an der Fahnhorststraße und an der Werthfeldstraße vorgesehen. Im südlichen Teil der Park-and-ride-Anlage ist außerdem eine Bike-and-ride-Anlage in Form von ca. 20 Fahrradständern vorgesehen.

1.2 Verkehrsgrünfläche

Die vorhandenen trassenbegleitenden Gehölzstrukturen werden als Verkehrsgrün festgesetzt und durch Begrünungsmaßnahmen in den Randbereichen der Park-and-ride-Anlage sowie durch Überstellung der Parkplatzflächen mit Einzelbäumen ergänzt (siehe hierzu auch die Ausführungen im Kapitel C Umweltverträglichkeit).

1.3 Sonstige Verkehrsfläche

Die vorhandene Werthfeldstraße, klassifiziert als Landstraße Nr. 511, wird als Verkehrsfläche festgesetzt. Sie ist Bestandteil des im Gesamtflächennutzungsplan dargestellten Hauptverkehrsstraßennetzes.

C Umweltverträglichkeit

1. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Die mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes als Park-and-ride-Anlage verbundenen Konflikte mit dem Naturhaushalt und dem Landschaftsbild sind im Rahmen einer landschaftspflegerischen Beurteilung gewertet worden.

Durch die geplante Überbauung werden ca. 1,1 ha zum Teil junger ruderaler Brachflächen mit eingestreuten Hochstaudenfluren und Gehölzstrukturen mit mittlerer Wertigkeit für den Natur- und Landschaftsschutz in Anspruch genommen. Die derzeit vorhandene ökologische Bedeutung der Fläche liegt insbesondere begründet in der Verbindungs- und Trittsteinfunktion der Fläche besonders für Insekten, flugfähige Organismen und Kleinwirbeltiere und der Seltenheit des immer stärker zurückgedrängten Biotoptyps der "Industriebrache". Darüber hinaus ist die Fläche in Verbindung mit angrenzenden Freilandbereichen für den Ausgleich von Klimaextremen bedeutsam.

Für die mit den Ausweisungen im Bebauungsplan verbundenen unvermeidbaren erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wurde rein rechnerisch ein Kompensationsflächenbedarf von ca. 1,1 ha ermittelt. Die zur Kompensation erforderlichen Maßnahmen können nicht vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes festgesetzt werden. Es ist daher über die Festsetzungen im Bebauungsplan hinaus die Realisierung von Ersatzmaßnahmen auf einer Fläche von ca. 0,5 ha außerhalb erforderlich.

1.1 Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen

Aufgrund der zwangsläufig mit der Errichtung eines Parkplatzes verbundenen großflächigen Versiegelung bzw. Inanspruchnahme der Fläche können nur wenige, die Fläche strukturierende Vegetationselemente mit einer Festsetzung zur Erhaltung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB belegt werden, so z. B. die Weißdornhecke entlang der südlichen Grenze des Bebauungsplangeltungsbereiches.

Um eine Versickerung der Niederschlagswässer zu ermöglichen und die durch die großflächige Versiegelung stark reduzierte Verdunstungsrate wieder anzuheben, sollen durch die Vergabe eines hydrologischen Gutachtens genaue Kenntnisse zur angestrebten Entwässerung über ein Mulden-Rigolen-System eingeholt werden.

1.2 Kompensationsmaßnahmen gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz

Zur Kompensation der mit den Ausweisungen im Bebauungsplan verbundenen Eingriffe wurden die im folgenden genannten Maßnahmen teilweise über Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Sämtliche Kompensationsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten, evtl. Ausfälle sind zu ersetzen.

1.2.1 Kompensationsmaßnahmen auf dem Baugrundstück

Planbereich A

Die nicht für die Entwässerung beanspruchten Randstreifen entlang der Fahnhorststraße und der Werthfeldstraße sind zwei- bzw. dreireihig mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und als freiwachsende Hecken auszubilden. Wegen der im Straßenbereich vorhandenen Baumreihe wird auf die Pflanzung von Hochstämmen in den Hecken verzichtet. Die Hecken sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt und als Grünflächen, die Bestandteil von Verkehrsanlagen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 11 sind, ausgewiesen (textliche Festsetzung Nr. 1).

Planbereich B

Die den Parkplätzen angeschlossenen Verkehrsgrünflächen werden flächendeckend mit heimischen Stauden und Gräsern bepflanzt. Auf den Verkehrsgrünflächen werden insgesamt mindestens 15 großkronige Laubholzhochstämmen heimischer Art (1 Laubholzhochstamm pro Einzelfläche) als Einzelbäume gepflanzt. Auf den Verkehrsgrünflächen ist die Pflanzung der Stauden und Gräser sowie der Einzelbäume festgesetzt (gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB) (textliche Festsetzung Nr. 2).

Planbereich C

Die für die Anlage eines Mulden-Rigolen-Systems bereitgehaltenen Randstreifen sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen, damit sich, abhängig vom Nährstoffgehalt und der Zuflußmenge, naturnahe oder halbruderale Krautfluren entwickeln können. Die Mulden-Rigolen-Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsgrünflächen festzusetzen (textliche Festsetzung Nr. 3).

1.2.2 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Im Bereich der Fahnhorststraße soll die nördlich ansatzweise vorhandene Baumreihe, die westlich an das Bebauungsplangebiet angrenzt, durch mindestens 13 Lindenbäume heimischer Sorte nach Süden verlängert werden. Die Bäume werden mit einem Abstand von ca. 6 m gepflanzt.

Darüber hinaus besteht zur vollständigen Kompensation der Eingriffe die Notwendigkeit, auf einer weiteren Fläche von ca. 0,5 ha außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes landschaftspflegerische Maßnahmen durchzuführen.

Entsprechend der durch den Eingriff in Anspruch genommenen Nutzungstypen der Biotopkomplexe sind Flächen für Gehölzpflanzungen bzw. Flächen, die der natürlichen Sukzession überlassen bleiben können, bereitzustellen.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen können im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit den Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden, die bei der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 275 A erforderlich werden. Dafür wird z. Z. das Verfahren zur 92. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Die Stadt Oberhausen wird dafür Sorge tragen, daß die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen beachtet und durchgeführt werden.

2. Altlasten

Die im Plangebiet vorhandenen altlastenverdächtigen Flächen konnten aufgrund einer Recherche von 1992 als unbedenklich eingestuft werden. Da der zum Teil der Deponieklasse 2 zuzuordnende Mutterboden nicht entfernt werden soll, bestehen für die geplante Parkplatznutzung keine Einschränkungen.

3. Wasserwirtschaftliche Belange

Die entwässerungstechnische Erschließung der Parkplatzfläche wird über die Anlage eines Mulden-Rigolen-Systems angestrebt. Um die Entwässerung in der beabsichtigten Form realisieren zu können, sind genaue Kenntnisse der hydrologischen Situation vor Ort notwendig. Eine abschließende Aussage zum Entwässerungskonzept wird nach der Vergabe und Auswertung eines hydrologischen Gutachtens getroffen.

4. Belange des Immissionsschutzes

4.1 Lärmbelastung

Zum Anfang des Jahres 1994 ist durch das Büro für Planung und Ingenieurtechnik GmbH (bpi) eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden.

Die Geräuschimmissionen wurden nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90 im Hinblick auf die Wohnbebauung im angrenzenden Mischgebiet ermittelt. Bei einer Pkw-Nutzung können sowohl für den Tages- als auch für den Nachtzeitraum die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete eingehalten werden. Die Grenzwerte betragen nachts 54 dB (A) und tags 64 dB (A). Somit sind weder aktive noch passive Schallschutzmaßnahmen notwendig.

4.2 Luftbelastung

Zur Luftbelastung im Bereich des Bebauungsplan-Gebietes liegen Messungen der Landesanstalt für Immissionsschutz NW (LIS) aus dem Jahre 1992 vor. Die entsprechenden Meßergebnisse sind nachfolgend dargestellt.

<u>Immissionssituation</u>		Bebauungsplan Nr. 380 Planquadrat R 2560 /H5707	
Immissionsmessungen der Landesanstalt für Immissionsschutz des Landes NW Meßzeitraum: 01.01.1992 - 31.12.1992			
	Meßwerte	Mittelwerte der vorh. 3jährigen Meßperiode	Immissionsgrenz- werte nach TA-Luft
Staubniederschlag			
Jahresmittelwert	$I_1V = 0,15 \text{ g/m}^2 \text{ d}$	$I_1V_3 = 0,15 \text{ g/m}^2 \text{ d}$	$IW_1 = 0,35 \text{ g/m}^2 \text{ d}$
Max. Monatswert	$I_2V = 0,27 \text{ g/m}^2 \text{ d}$	$I_2V_3 = 0,28 \text{ g/m}^2 \text{ d}$	$IW_2 = 0,65 \text{ g/m}^2 \text{ d}$
Blei u. anorganische Bleiverbindungen als Bestandteile d. Staubniederschlags - angegeben als Pb -			
Jahresmittelwert	$I_1V = 69 \text{ } \mu\text{g/m}^2 \text{ d}$	$I_1V_3 = 91 \text{ } \mu\text{g/m}^2 \text{ d}$	$IW_1 = 250 \text{ } \mu\text{g/m}^2 \text{ d}$
Cadmium und anorganische Cadmiumverbindungen als Bestandteil d. Staubniederschlags - angegeben als Cd -			
Jahresmittelwert	$I_1V = 0,9 \text{ } \mu\text{g/m}^2 \text{ d}$	$I_1V_3 = 1,0 \text{ } \mu\text{g/m}^2 \text{ d}$	$IW_1 = 5 \text{ } \mu\text{g/m}^2 \text{ d}$
Thallium als Bestandteil d. Staubniederschlags - angegeben als Tl -			
Jahresmittelwert	$I_1V = 0,94 \text{ } \mu\text{g/m}^2 \text{ d}$	n.v.	$IW_1 = 10 \text{ } \mu\text{g/m}^2 \text{ d}$

Alle Meßergebnisse liegen deutlich unterhalb der Immissionsgrenzwerte nach TA-Luft und bewegen sich im Bereich der für die Stadt Oberhausen ermittelten Durchschnittswerte. Die Werte der 3jährigen Meßperioden lassen eine kontinuierliche Verbesserung der Belastungssituation erkennen.

D Entwässerung

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

Das Bebauungsplangebiet ist durch den Kanal in der Werthfeldstraße entwässerungstechnisch erschlossen. Ferner besteht die Möglichkeit, Niederschlagswasser der Straßenflächen in den angrenzenden Grünflächen zur Versickerung zu bringen.

E Kosten

Der Stadt Oberhausen entstehen bei der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 380 voraussichtlich folgende Kosten:

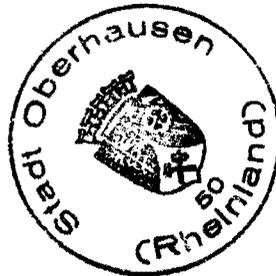
Grunderwerbskosten	496.000,-- DM
Baukosten	1.908.000,-- DM
	<hr/>
	2.404.000,-- DM

Die Stadt Oberhausen kann die für die Durchführung des Bebauungsplanes erforderlichen Mittel nur in mehreren Jahresraten im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten bereitstellen.

F **Flächenbilanz**

Verkehrsfläche = Gesamtfläche ca. 1,44 ha

Oberhausen, 20.12.1994



Kay
Beigeordneter

Pille

Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Gehört zur Verfügung der
Bezirksregierung Düsseldorf
vom 22.6.1995 A.Z. 35.2-12.09
(OB Nr. 380)

Diese dem Bebauungsplan Nr. 380 gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 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 20.12.1994 ist vom Rat der Stadt am 30.01.1995 beschlossen worden.

Oberhausen, 31.01.1995

Der Oberbürgermeister



van den Mond

Gehört zur Verfügung der
Bezirksregierung Düsseldorf

vom 22.6.1995 A.Z. 35.2-12.05

(OAU. 380)