

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 435

- Mellinghofer Straße / Stadtgrenze Mülheim a.d. Ruhr -

1. AUSFERTIGUNG

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich
2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele
3. Überörtliche Planung
4. Abstimmung der Planung mit der Stadt Mülheim
5. Flächennutzungsplan
6. Bürgerbeteiligung

B Bebauungsplanentwurf

1. Bebauung
 - 1.1 Mischgebiet (MI)
 - 1.2 Sondergebiet - Pflanzenmarkt -
2. Private Grünfläche
3. Verkehr

C Umweltbericht

1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben mit Angabe über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden
2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens
 - 2.1 Schutzgut Mensch
 - 2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere
 - 2.3 Schutzgut Boden
 - 2.4 Schutzgut Wasser
 - 2.5 Schutzgüter Klima/Luft
 - 2.6 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)
 - 2.7 Kultur und sonstige Sachgüter

3. Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen
 - 3.1 Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens
4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

D **Wasserwirtschaftliche Belange**

E **Flächenbilanz**

F **Kosten**

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Dümpten, Flur 4, und wird wie folgt umgrenzt:

Westliche Seite der Mellinghofer Straße; Stadtgrenze Mülheim a.d. Ruhr; südwestliche und nordwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 253; nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 270.

2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele

Der Dümptener Pflanzenhof hat sich über Jahrzehnte zu einem in Alt-Oberhausen beliebten und nachgefragten Pflanzenmarkt mit insgesamt über 7.000 qm Verkaufsfläche (inkl. der Verkaufsflächen auf Mülheimer Stadtgebiet) entwickelt. Die randstädtische Lage des Betriebes begünstigte die Entwicklung des Pflanzenmarktes, da dieser sowohl verkehrsgünstig an der Mellinghofer Straße in der Nähe von Versorgungszentren und Wohngebieten als auch in direkter Nachbarschaft landwirtschaftlicher Flächen für die Anzucht von Pflanzen liegt. Der Dümptener Pflanzenhof stellt somit eine Einrichtung dar, die aus der Umgebung heraus gewachsen ist und für den Bereich des Pflanzenvertriebs eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete in Oberhausen und Mülheim ausfüllt.

Durch kontinuierliche Erweiterungen im Rahmen von Bauanträgen nach § 34 BauGB (Bauen im gewachsenen Ortszusammenhang) dehnt sich der glasüberdachte Verkaufsbereich inzwischen bis auf ca. 80 m der Grundstückstiefe aus.

Der großflächige Einzelhandelsbetrieb ruft aufgrund des bestehenden schmalen Warensortiments keine Beeinträchtigungen der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in der näheren Umgebung und der Stadtteilzentren in Oberhausen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO hervor.

Um dies auch für die Zukunft zu gewährleisten, soll der Pflanzenmarkt gesichert und entsprechend seiner derzeitigen Ausnutzung und Höhenentwicklung festgesetzt werden.

3. Überörtliche Planung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP) vom 15.12.1999 stellt für das Plangebiet „Allgemeiner Siedlungsbereich“ - ASB - dar. Damit besteht Übereinstimmung zwischen Regional- und Bauleitplanung.

4. Abstimmung der Planung mit der Stadt Mülheim

Die Verkaufsflächen des Dümptener Pflanzenhofes erstrecken sich auch auf das Stadtgebiet von Mülheim a.d. Ruhr. Der Planungsprozess wurde deshalb von Beginn an eng mit der Planungsverwaltung der Stadt Mülheim abgestimmt.

Da es sich bei dem Plankonzept um eine bestandsorientierte Planung handelt und das im Bebauungsplan Nr. 435 gemäß Sortimentsliste zulässige Warensortiment als nicht zentrenrelevant einzustufen ist, sind nach Auffassung der Stadt Mülheim keine Auswirkungen auf das Mülheimer Zentrengefüge, insbesondere auf das Dümptener Teilraumzentrum Mellinghofer Straße / Heiferskamp, zu erwarten.

Der Grundstücksteil des Pflanzenmarktes, der auf Mülheimer Stadtgebiet liegt, befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes B 3, welcher dort eine Fläche für die Landwirtschaft in einer Verbandsgrünfläche festsetzt. Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan stellt dort eine Fläche für die Landwirtschaft bzw. Grünfläche dar. Diese Ausweisungen stehen der Oberhausener Planung nicht entgegen.

Um dies auch für die Zukunft zu gewährleisten, soll der Pflanzenmarkt gesichert und entsprechend seiner derzeitigen Ausnutzung und Höhenentwicklung festgesetzt werden.

3. Überörtliche Planung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP) vom 15.12.1999 stellt für das Plangebiet „Allgemeiner Siedlungsbereich“ - ASB - dar. Damit besteht Übereinstimmung zwischen Regional- und Bauleitplanung.

4. Abstimmung der Planung mit der Stadt Mülheim

Die Verkaufsflächen des Dümptener Pflanzenhofes erstrecken sich auch auf das Stadtgebiet von Mülheim a.d. Ruhr. Der Planungsprozess wurde deshalb von Beginn an eng mit der Planungsverwaltung der Stadt Mülheim abgestimmt.

Da es sich bei dem Plankonzept um eine bestandsorientierte Planung handelt und das im Bebauungsplan Nr. 435 gemäß Sortimentsliste zulässige Warensortiment als nicht zentrenrelevant einzustufen ist, sind nach Auffassung der Stadt Mülheim keine Auswirkungen auf das Mülheimer Zentrengefüge, insbesondere auf das Dümptener Teilraumzentrum Mellinghofer Straße / Heiferskamp, zu erwarten.

Der Grundstücksteil des Pflanzenmarktes, der auf Mülheimer Stadtgebiet liegt, befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes B 3, welcher dort eine Fläche für die Landwirtschaft in einer Verbandsgrünfläche festsetzt. Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan stellt dort eine Fläche für die Landwirtschaft bzw. Grünfläche dar. Diese Ausweisungen stehen der Oberhausener Planung nicht entgegen.

Während der Öffentlichkeitsarbeit sind zum Bebauungsplan Nr. 435 keine Anregungen und Hinweise von Bürgerinnen / Bürgern eingegangen.

B Bebauungsplanentwurf

1. Bebauung

1.1 Mischgebiet (MI)

Im Gebäude Mellinghofer Straße 273-277 befindet sich neben der Wohnnutzung auch ein Laden des Dümptener Pflanzenhofes. Hier werden zurzeit überwiegend Dekorationsartikel zum Kauf angeboten.

Das Wohn- und Geschäftshaus wird daher gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bis zu einer Grundstückstiefe von 17,0 m bzw. 30,0 m als Mischgebiet festgesetzt. Die vorhandene gemischte Wohn- und Gewerbenutzung des Gebäudes wird damit gesichert.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 unterhalb der durch § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen.

Die Höhenentwicklung des Gebäudes bleibt entsprechend dem heutigen Ausbau auf zwei Geschosse begrenzt. Die Traufhöhe (TH) wird auf max. 6,0 m, die Firsthöhe (FH) auf max. 11,0 m festgesetzt.

Hierdurch ist die Anpassung an die vorhandene, überwiegend ein- bis zweigeschossige Nachbarbebauung gewährleistet. Zur Erhaltung der vorhandenen Bauflucht wird die überbaubare Grundstücksfläche um 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie abgerückt.

Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der Straßenbegrenzungslinie ist die vorhandene Bepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten.

Das gewachsene Ortsbild entlang der Mellinghofer Straße ist geprägt durch einen Wechsel von Wohnen, Einzelhandel und gewerblichen Strukturen. Zur Wahrung dieses Ortsbildes und um die Wohnruhe des nördlich angrenzenden Wohngebietes „Kärntener Straße“ in den Abend- und Nachtstunden zu schützen sind im Mischgebiet Werbeanlagen, mit Ausnahme solcher Werbeanlagen, die an der Stätte der Leistung den Inhaber und die Art des Betriebes kennzeichnen sowie die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Der Bebauungsplanentwurf enthält eine entsprechende textliche Festsetzung.

1.2 Sondergebiet - Pflanzenmarkt -

Die an das Wohn- und Geschäftshaus angrenzenden eingeschossigen Verkaufsflächen werden entsprechend ihrer heutigen Nutzung und im Sinne einer zukünftigen geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bebauungsplan gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Pflanzenmarkt“ festgesetzt.

Zur Sicherung des heutigen nicht zentrenschädlichen schmalen Warensortiments wird das zukünftig zulässige Warensortiment in einer Sortimentsliste, welche die branchenüblichen Verkaufswaren eines Pflanzenmarktes enthält, festgesetzt. Die Sortimentsliste ist Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes. Sie enthält die folgenden Warensortimente:

Pflanzen aller Art, Gartengeräte, Pflanzennahrung und -pflege, Erde, Sämereien, Leitern, Garten- und Gewächshäuser (Hauptsortimente).

Die zulässigen Randsortimente werden in Abstimmung mit dem Eigentümer und in Anlehnung an den derzeitigen Bestand auf insgesamt 1200 qm Geschossfläche begrenzt. Zulässige Randsortimente sind:

1. Zaunbau- und Gartenholz
2. Landschafts- und Gartenbaumaterialien
3. Artikel des Teichbaus und der Teichpflege
4. Brennmaterial, Grillgeräte und Zubehör
5. Pflanzentöpfe, Vasen und Dekorationsartikel
6. Bewässerungssysteme
7. Garten-Holzmöbel

Eine weitergehende differenzierte Festsetzung (z. B. über Geschossflächenanteile) wird nicht vorgenommen. Es muss dem Unternehmer gestattet sein, seine Randsortimente durch unterschiedliche Gewichtungen kurzfristig an veränderte Marktbedingungen anpassen zu können.

Für das SO-Gebiet wird in Anlehnung an den heutigen Ausbauzustand eine eingeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,3 festgesetzt. Die Traufhöhe (TH) wird auf max. 4,50 m und die Firsthöhe (FH) auf max. 7,00 m begrenzt.

Der entlang der südlichen Plangebietsgrenze verlaufende Zechenbach wird als Gewässer II. Ordnung nachrichtlich übernommen.

Wegen der heute schon vorhandenen Überbauung, die den Mindestabstand zu dem Gewässer II. Ordnung teilweise unterschreitet, kann der erforderliche Grenzabstand nicht überall eingehalten werden. Weitere Überbauungen in Richtung des Gewässers werden jedoch durch die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend dem heutigen Ausbaustand vermieden.

Für den Grundstücksteil des Pflanzenmarktes, der auf Mülheimer Stadtgebiet liegt, setzt der dortige rechtskräftige Bebauungsplan „Grüner Weg - B 3“ eine Fläche für die Landwirtschaft und überlagernd eine Verbandsgrünfläche fest.

Die Stadt Mülheim an der Ruhr hält weiterhin das Ziel einer Durchgrünung gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes aufrecht.

Somit ist auch auf Mülheimer Stadtgebiet gesichert, dass keine weiteren Überbauungen der dortigen Freiverkaufsflächen stattfinden.

2. Private Grünflächen

Der entlang der südlichen Plangebietsgrenze verlaufende Zechenbach ist ein Gewässer II. Ordnung und gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist beiderseits des Bachlaufes ein 3 m breiter Schutzstreifen zu sichern. Entlang des Baches wird deshalb gemäß § 9 Abs. 15 BauGB eine entsprechende private Grünfläche festgesetzt.

Der Zechenbach ist naturnah zu gestalten. Dazu werden beidseitig die Steinbefestigungen entfernt, die Uferböschungen abgeflacht und eine Bepflanzung mit heimischen und gewässertypischen Gehölzen, Stauden und Gräsern vorgenommen. Die Uferbereiche werden weitgehend einer naturnahen Entwicklung überlassen.

Vorhandene Bäume unterliegen dem Bestandsschutz lt. Baumschutzsatzung. Müssen sie aus Gründen einer ggf. mangelnden Standsicherheit gefällt werden, sind sie durch heimische und standortgerechte Laubbaumhochstämme zu ersetzen.

3. Verkehr

Das Plangebiet ist über die Mellinghofer Straße als überörtliche Hauptverkehrsstraße erschlossen. Die Mellinghofer Straße hat eine wichtige Erschließungs- und Zubringerfunktion für die Verkehrsströme aus den südlich angebundenen Stadträumen von Oberhausen nach Mülheim a.d.Ruhr und zur Bundesautobahn A 40 sowie in umgekehrter Richtung.

Die Kundenparkplatzfläche des Dümptener Pflanzenhofes liegt südlich unmittelbar angrenzend auf Mülheimer Stadtgebiet.

Ein- und Ausfahrt des Kundenparkplatzes sind räumlich getrennt und durch Anlage einer Mittelgrüninsel auf der Mellinghofer Straße entzerrt worden, so dass die Linksabbieger in diesem Bereich der Mellinghofer Straße heute kein verkehrliches Problem mehr darstellen.

Um einer übermäßigen Versiegelung von Freiflächen vorzubeugen, sind Garagen und Stellplätze im Plangebiet nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

C Umweltbericht

1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben mit Angabe über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Im Bebauungsplanbereich befindet sich der Dümptener Pflanzenhof mit Verkaufsflächen „unter Glas“ und einer straßenständigen Mischgebietsbebauung mit Ladenflächen im Erdgeschoss und Wohnnutzungen im Obergeschoss.

Auf Mülheimer Stadtgebiet befinden sich die nicht überdachten Verkaufsflächen des Dümptener Pflanzenhofes.

Um die vorhandene Nutzung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes als Pflanzenmarkt zu sichern, soll das Plangebiet folgende Festsetzungen erhalten:

1. Wohn- und Geschäftshaus Mellinghofer Straße 273-277:
MI-Gebiet, zweigeschossige Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ) 0,5
Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0
1085 qm Gesamtgröße
516 qm überbaubare Grundstücksfläche
108 qm Garagenfläche

2. SO-Gebiet - Pflanzenmarkt -
eingeschossige Bauweise
GRZ 0,3
GFZ 0,3
5181 qm Gesamtgröße
2942 qm überbaubare Grundstücksfläche

3. Private Grünfläche
(Flächen entlang des Zechengrabens südlich und westlich des
SO-Gebietes)
482 qm

2. **Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens**

Begrenzt wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Norden durch die Wohnbebauung der Kärntener Straße, im Osten durch die Mellinghofer Straße und im Westen und Süden in Teilabschnitten durch den Zechenbach. Südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes schließt sich das Stadtgebiet von Mülheim mit einer Verbandsgrünfläche an, die zurzeit als Verkaufs- und Parkfläche des im Bebauungsplanbereich ansässigen Pflanzenmarktes genutzt wird. Westlich auf Oberhausener Stadtgebiet grenzt der Entwicklungsraum 2.7 „Dümpfen“ des Landschaftsplangeltungsbereiches an, der überwiegend ackerbaulich bewirtschaftet wird.

Das Plangebiet ist heute überwiegend durch die gewerbliche Nutzung als Pflanzenmarkt geprägt. Dominiert wird die Fläche von den überdachten Verkaufsgewächshäusern. Lediglich der offen fließende, aber künstlich eingefasste Zechengraben stellt als Fließgewässer zweiter Ordnung ein Freiraumelement dar. Zusammen mit einem künstlich gestalteten Regenrückhaltebecken und einer Anzuchtfläche für Wasser- und Teichpflanzen sowie dem Vorgartenbereich an der Wohnbebauung Mellinghofer Straße bestimmen sie das Bild der Freiflächen.

2.1 Schutzgut Mensch

Im Bezug auf schützenswerte Nutzungsansprüche des Menschen stehen im Vordergrund der Betrachtung die Wohnfunktion und die Erholungsfunktion eines Raumes. Dabei spielt die Frage der Ruhe- oder Lärmsituation eine große Rolle.

Das Plangebiet dient bisher überwiegend der gewerblichen Nutzung, lediglich an der Mellinghofer Straße befinden sich ein zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus. Das Wohnen in diesem Bereich ist bereits heute relativ stark durch den Verkehrslärm der Mellinghofer Straße und den Zufahrtverkehr zum Gartencenter belastet.

Neben dem Wohnen spielen auch die Möglichkeiten zur Erholung für den Menschen eine wichtige Rolle. Diesbezüglich kommt dem Plangebiet selbst aufgrund seines gewerblichen Charakters keine Bedeutung zu; allerdings dient das Warenangebot des Einzelhandelsbetriebes indirekt der Steigerung des Erholungswertes von Freiflächen an anderer Stelle, vornehmlich im privaten Bereich.

2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Bestand an natürlich vorkommenden Pflanzen und Tieren im Planungsgebiet ist durch die Nutzung als Sonderfläche mit einem hohen Anteil an überbauter Fläche stark eingeschränkt. Die gewerblich angebauten Pflanzen können durch das kurzlebige Dasein vor Ort und die ständige Anzuchtbehandlung nicht als ökologisch bedeutsame Elemente des Naturhaushaltes angesehen werden. Aufgrund des stark naturfern geprägten Charakters des Fließgewässers, des künstlich gestalteten Regenrückhaltebeckens und der intensiv gepflegten Vorgartenflächen konnte bislang keine bedeutsame Ansiedlung der Fauna stattfinden.

2.3 Schutzgut Boden

Aus geologischer Sicht befindet sich das Untersuchungsgebiet im Bereich der Bach- und Flussablagerungen der Nebentäler von Ruhr und Emscher. Die Talauflage und deren ursprüngliche Oberfläche sind durch anthropogene Faktoren wie Bebauung, Aufschüttung etc. nicht mehr zu erkennen.

Dementsprechend weisen die Böden im Plangebiet heute eine sehr geringe Bedeutung sowohl hinsichtlich der biotischen Lebensraumfunktion als auch hinsichtlich der Speicher- und Reglerfunktion auf.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 435 befinden sich keine Altlastverdachtsflächen, auch im 100-m-Umfeld sind auf Oberhausener Stadtgebiet keine Altlaststandorte bekannt.

Mit der geplanten Nutzung des Geländes wird keine deutlich höhere Nutzungssensibilität als die gegenwärtige angestrebt.

2.4 Schutzgut Wasser

Aufgrund fehlender Untersuchungen können keine genauen Angaben zum Grundwasservorkommen getroffen werden; es ist jedoch anzunehmen, dass sofern Grundwasser überhaupt angetroffen wird, diese Vorkommen nicht allzu ergiebig sind. Die Grundwasserfließrichtung ist vage mit Nordwest anzunehmen. Aufgrund der fehlenden Analytik kann eine Aussage zum Schadstoffgehalt nicht gemacht werden. Bei einer geplanten Grundwassernutzung ist eine Analyse zur Qualität des Grundwassers erforderlich. Der Bebauungsplanentwurf enthält einen entsprechenden Hinweis.

Im Süden und Süd-Westen des Plangebietes befindet sich ein Oberflächengewässer, und zwar der Zechenbach. Er ist im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 435 derzeit noch stark verbaut und eingeengt.

2.5 Schutzgüter Klima / Luft

In Bezug auf das Klima präsentiert sich die Pflanzenanbaufläche heute als Areal ohne nennenswerte Kaltluft- und Frischluftproduktion, befindet sich jedoch in dessen Randbereich.

Da im südlichen und südwestlichen Umfeld des Plangebietes große Ackerflächen vorzufinden sind, die sich auf Mülheimer Stadtgebiet ausdehnen und Bedeutung als Frischluftgebiet für die besiedelte Stadt haben, ist eingeschränkt von einer klimatischen Ausgleichsfunktion auf die vorstadtnahen Wohngebiete auszugehen.

2.6 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

Das Misch- bzw. Sondergebiet ist geprägt durch die großen Gewächshäuser und einen mehrgeschossigen Wohnblock an der Mellinghofer Straße. Hinsichtlich des Landschafts- bzw. Ortsbildes kann von einer geringen Bedeutung ausgegangen werden. Einige Gehölze am Zechenbach bewirken eine Belebung des Bildes. Im größeren Umfeld des Plangebietes sind als landschaftsbildprägende Strukturen die angrenzenden Ackerflächen im Westen und die Anzuchtbeete unterschiedlicher Pflanzen im Süden zu benennen. Gegenüber dem Plangebiet in östlicher Richtung hat die Stadt Mülheim ein Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

2.7 Kultur und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 435 befinden sich weder Boden- noch Baudenkmale. Auch im weiteren Umfeld sind keine Kulturgüter zu benennen.

3. Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

3.1 Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Begründungstext zum Bebauungsplan Nr. 435 - Mellinghofer Straße/Stadtgrenze Mülheim d. d. Ruhr - definieren mit den baulichen Bestandteilen und deren zukünftiger Nutzung eine Planungsabsicht, von der keine umweltrelevanten Wirkungen ausgehen. Eine weitere Überbauung des Grundstückes über das derzeitig vorhandene Maß hinaus ist auszuschließen, es werden lediglich vorhandene Strukturen und das Warensortiment festgeschrieben. Aus den vorgenannten Gründen kommt es zu keiner nachteiligen Veränderung umweltrelevanter Schutzgüter.

Durch die Festschreibung der Dachentwässerung in das Regenrückhaltebecken und die Vorgaben zur naturnahen Gestaltung des Zechenbaches wird im Gegenteil eine ökologische Verbesserung erreicht.

4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der bestehenden baulichen Nutzung geschaffen. Ferner wird eine Beschränkung für die Ansiedlung von Einzelhandel im Plangebiet vorgenommen und eine Stärkung bzw. Ergänzung des vorhandenen Pflanzenmarktes möglich.

Da diese Ziele mit keinerlei baulichen Veränderungen einhergehen und keine belastenden Immissionen erzeugen, finden keine umweltrelevanten Auswirkungen statt.

Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Planung nicht verursacht.

Durch die Realisierung der Planung kommt es zu keinen zusätzlichen, erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen.

D Wasserwirtschaftliche Belange

Das Bebauungsplangebiet liegt in den Einzugsbereichen des Ruhrverbandes und der Emschergenossenschaft.

Emschergenossenschaftsbereich:

Das Wohn- und Geschäftshaus des Dümptener Pflanzenmarktes entwässert über den vorhandenen Kanal in der Mellinghofer Straße, den Hauptkanal Oberhausen sowie den Hauptvorfluter Kleine Emscher in die ehemalige Kläranlage Duisburg - Kleine Emscher. Durch die Aufgabe des Kläranlagenstandortes „Kleine Emscher“ werden die Abwässer zur Kläranlage „Alte Emscher“ übergeleitet und hier der Abwasserbehandlung unterzogen.

Ruhrverbandsbereich:

Das Niederschlagswasser der Dachflächen des Pflanzenmarktes wird dem privaten Regenrückhaltebecken im westlichen Grundstücksbereich und per Überlauf dem Zechenbach zugeführt. Ab der Straße „Dümpterkamp“ ist der Zechenbach verrohrt und leitet Schmutz- und Niederschlagswasser ab. Ab „Dümpterkamp“ werden die Abwässer über einen Mischwasserkanal sowie das Pumpwerk Kewerstraße der Kläranlage Duisburg-Kaßlerfeld zugeführt, wo sie mechanisch und biologisch behandelt werden.

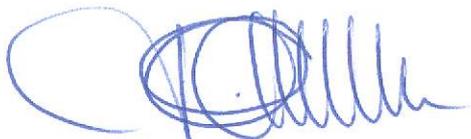
Eine Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a LWG kommt bei dem Plan-
gebiet nicht in Frage, da eine erstmalige Bebauung nicht stattfindet.

E Flächenbilanz

<u>Planbereich gesamt</u>	ca.	0,67 ha	=	100 %
Mischgebiet (MI)	ca.	0,11 ha	=	16 %
Sondergebiet - Pflanzenmarkt -	ca.	0,51 ha	=	76 %
Private Grünfläche	ca.	1,05 ha	=	8 %
	ca.	0,67 ha	=	100 %

F Kosten

Der Stadt Oberhausen entstehen durch die Planung keine Folgekosten.


Beigeordneter



Oberhausen, 03.12.2003


Bereichsleiter
- Stadtplanung -

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I, S. 3762), in der Zeit vom 14.05.2004 bis 14.06.2004 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 15.06.2004

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'T. Hart', is written over the official seal.

Bereichsleiter

- Stadtplanung -

Diese dem Bebauungsplan Nr. 435 gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359), beigefügte Begründung in der Fassung vom 03.12.2003 ist vom Rat der Stadt am 18.04.2005 beschlossen worden.

Oberhausen, 25.04.2005

Der Oberbürgermeister



Wehling