STADT OBERHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 656
-Münzstraße / Zum Dörnbusch-

in

Osterfeld und Sterkrade

BEGRÜNDUNG (Vorentwurf)
gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhaltsverzeichnis

Kapitel		Seite
A	**Allgemeines**	**4**
1.	Lage des Plangebiets im Stadtbereich	4
2.	Planungsanlass und Hauptplanungsziele	4
3.	Bestandssituation	5
4.	Aufstellungsbeschluss / Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	7
B	**Planerische Grundlagen**	**7**
1.	Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung	7
2.	Stadtentwicklungskonzept (STEK 2020)	8
3.	Landschaftsplan	8
4.	Städtebauliches Entwicklungskonzept für ein Stadtumbaugebiet	9
5.	Derzeitige planungsrechtliche Situation	9
C	**Bebauungsplankonzept**	**9**
1.	Städtebauliches Konzept	9
2.	Art der baulichen Nutzung	11
3.	Maß der baulichen Nutzung	12
4.	Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise	12
5.	Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung	12
6.	Verkehr	16
6.1	Verkehrliche Erschließung	16
6.2	Ruhender Verkehr	16
6.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	16
7.	Grünflächen / Wald	16
D	**Umweltbericht**	**17**
E	**Wasserwirtschaftliche Belange**	**18**

F Kennzeichnung 18

G Bodenordnung 19

H Kosten 19

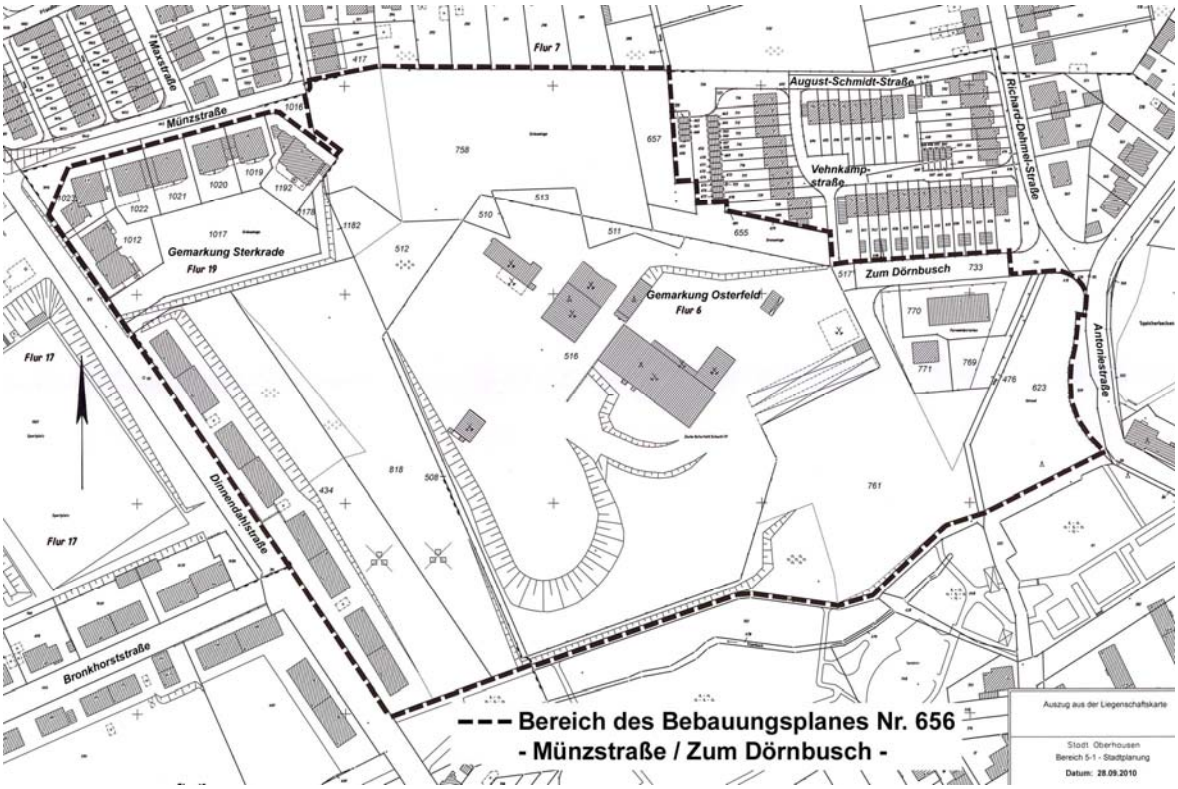
I Flächenbilanz 19

A Allgemeines

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in den Gemarkungen Osterfeld und Sterkrade und wird wie folgt umgrenzt:

Südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 623, 476 und 761 (Gemarkung Osterfeld, Flur 6) sowie der Flurstücke Nr. 818 und 434 (Gemarkung Sterkrade, Flur 19); nordöstliche Seite der Dinnendahlstraße; nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 1023, 1022, 1021, 1020, 1019 und 1192 (Gemarkung Sterkrade, Flur 19); am östlichsten Grenzpunkt des Flurstückes Nr. 1192 (Gemarkung Sterkrade, Flur 19) um 5 m rechtwinklig abknickend; erneut abknickend in einer Parallelen von 5 m zur nordöstlichen Grenze des Flurstückes Nr. 1192 (Gemarkung Sterkrade, Flur 19); westliche Grenze des Flurstückes Nr. 758 (Gemarkung Osterfeld, Flur 6); am nordöstlichsten Grenzpunkt des Flurstückes Nr. 1016 (Gemarkung Sterkrade, Flur 19) bogenförmig abknickend zum südwestlichsten Grenzpunkt des Flurstückes Nr. 417 (Gemarkung Osterfeld, Flur 7); nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 758 und 657 (Gemarkung Osterfeld, Flur 6); östliche Grenzen des Flurstückes Nr. 657 (Gemarkung Osterfeld, Flur 6); nördliche (mit Ausnahme des Garagenhofs) und östliche Grenzen des Flurstückes Nr. 655 (Gemarkung Osterfeld, Flur 6); nördliche Seite der Straße „Zum Dörnbusch"; westliche und südliche Grenze des Flurstückes Nr. 734 (Gemarkung Osterfeld, Flur 6); nördliche und östliche Grenze des Flurstückes Nr. 623 (Gemarkung Osterfeld, Flur 6).



2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele

Der Kernbereich des Plangebietes wird geprägt durch das seit Jahren brachliegende Gelände und die noch vorhandenen baulichen Anlagen des Schachtes IV der ehemaligen Zeche Osterfeld. Der aus dem Jahr 1923 stammende hoch herausragende Förderturm und die ehemalige Waschkaue (Kauengebäude) stehen unter Denkmalschutz. Als herausragendes Zeugnis für die Entwicklung des Bergbaus und für die zur Moderne

neigende Industriearchitektur sind die Schachtanlagen bedeutend für die Geschichte der Menschen und die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse.

Das Gelände geht im südlichen bzw. südöstlichen Bereich in die Grünflächen des angrenzenden Elpenbachtals mit dem industriearchäologischen Park St. Antony über.

Die weitere Umgebung ist durch Wohnbebauung, überwiegend in Eigenheimstruktur, gekennzeichnet.

Bis 1993 war der Schacht IV in Betrieb. Bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 305 sollten die Voraussetzungen für eine Nachfolgenutzung des Zechengeländes geschaffen werden. Der Bebauungsplan ist jedoch nicht rechtskräftig geworden. In der Folgezeit waren die heute leer stehenden Gebäude praktisch dem Verfall preis gegeben. Seit Jahren gibt es intensive Bemühungen um den Erhalt und eine adäquate Folgenutzung der denkmalgeschützten Gebäude. Nun zeichnet sich eine Lösung ab. Es soll eine arrondierende Wohnbebauung unter Einbindung und Umnutzung der unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Zechengebäude realisiert werden.

Die ergänzende Neubebauung soll in ihrer städtebaulichen Struktur räumlich auf die vorhandene Baustruktur Bezug nehmen und diese ihrer Bedeutung entsprechend gestalterisch und funktional mit einbeziehen. Ein Teilbereich soll dabei auch die Möglichkeit für das Wohnen im Alter bieten. Gleichzeitig wird eine Vernetzung der Bebauung mit dem Grünzug Elpenbachtal angestrebt.

Für Oberhausen und insbesondere den Ortsteil Klosterhardt bildet der Schacht IV eine unverwechselbare Landmarke. Die Bestandssicherung der historischen Gebäude und deren Umnutzung sowie die beschriebene geplante Weiterentwicklung im Bereich der ehemaligen Schachtanlage werden zusammen mit den Maßnahmen und Konzepten im Rahmen des Entwicklungskonzeptes „St. Antony“ zur kulturellen und städtebaulichen Aufwertung des gesamten Stadtteiles führen und als weiterer Baustein zur Entwicklung eines überregional bedeutsamen Touristikpunktes im Bereich des Industriemuseums St.-Antony-Hütte beitragen.

Zur Umsetzung der genannten Ziele ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 656 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Ausweisung einer arrondierenden Wohnbebauung einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlagen;
- Sicherung und nutzungsorientierte Einbeziehung der denkmalgeschützten Gebäude der früheren Schachtanlage;
- Entwicklung eines industriearchäologischen Museumsparks;
- Sicherung von Grün- und Waldflächen sowie Vernetzung mit der Bebauung.
- Entwicklung von Wohn- und Mischgebieten
- Gestalterische Festsetzungen für den Bereich der ehemaligen Zechenanlage sowie die angrenzende Neubebauung

3. Bestandssituation

Das Plangebiet wird geprägt durch die vorhandenen baulichen Anlagen der ehemaligen Schachtanlage, wozu unter anderem auch der unter Denkmalschutz stehende Förderturm (Baujahr 1923) und das unter Denkmalschutz stehende Kauengebäude gehören.

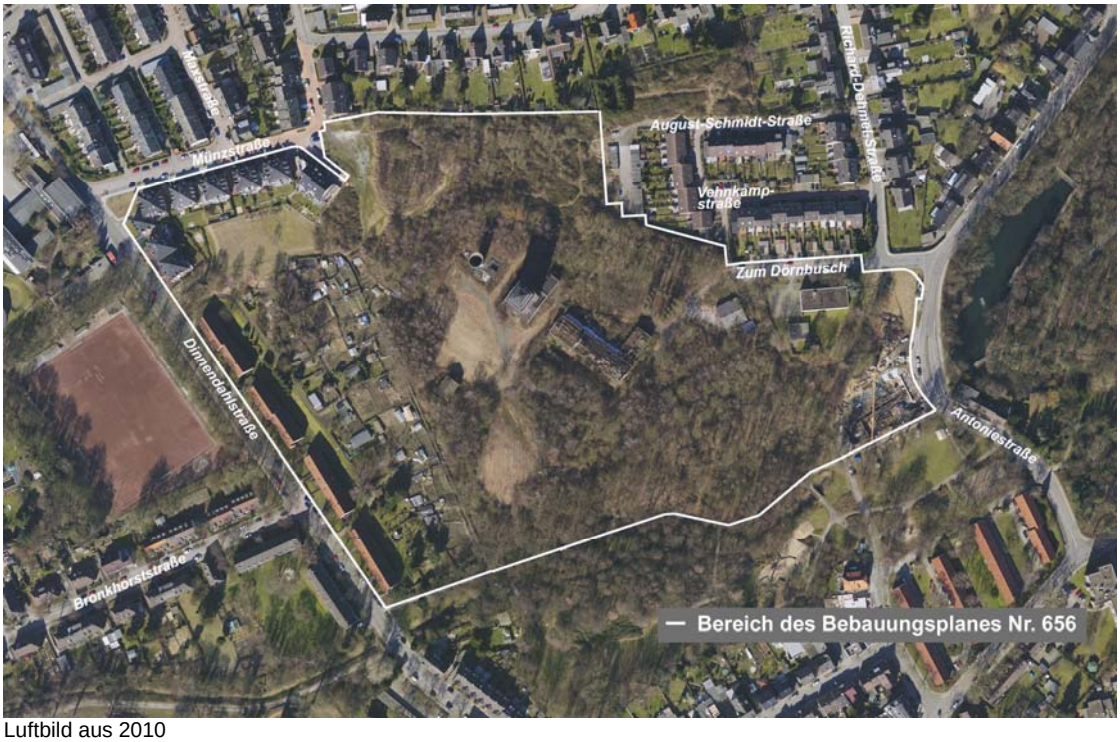
Die Erhaltung des Förderturms und der Betriebshalle liegen aus städtebaulichen und wissenschaftlichen, besonders technik- und architekturhistorischen Gründen im öffentlichen Interesse.

Die genannten baulichen Anlagen sind mit ihren technischen Bestandteilen Baudenkmäler gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz. Sie sind unter der laufenden Nr. 117 in die Denkmalliste der Stadt Oberhausen eingetragen. Das Bodendenkmal der Industriewüstung St. Antony Hütte ist unter der laufenden Nummer B2 in die Denkmalliste der Stadt Oberhausen eingetragen.

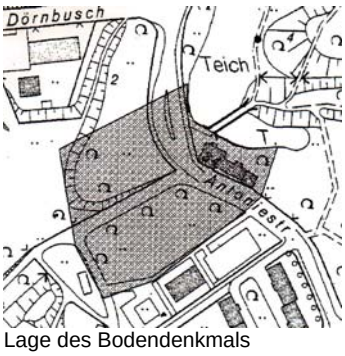
Die Gebäude der ehemaligen Zechenanlage sind im südlichen und südöstlichen Bereich von Waldbereichen umgeben, welche von gehölzfreien Ruderalflächen durchbrochen werden.

Im Nord- und Südwesten des Plangebietes steht entlang der Dinnendahlstraße und Münzstraße eine zweigeschossige Wohnbebauung. Östlich der Grundstücke Dinnendahlstraße 37-51 befinden sich Kleingärten.

Südlich der Straße "Zum Dörnbusch" ist eine Fernmeldestation in zweigeschossiger Bauweise vorzufinden. Im Südosten an der Antoniestraße befindet sich das überdachte Grabungsfeld der St. Antony-Hütte. Diese Teilfläche hat eine besondere historische Bedeutung als „Wiege der Ruhrindustrie“ und ist Bestandteil des industriearchäologischen Parks



Luftbild aus 2010



Lage des Bodendenkmals

4. Aufstellungsbeschluss / Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Am 15.11.2010 hat der Rat der Stadt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 656 -Münzstraße / Zum Dörnbusch- beschlossen.

Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte am 01.12.2010.

Im nächsten Schritt werden zunächst die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB angeschrieben. Anschließend erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt nach den vom Rat beschlossenen “Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung” der Stadt Oberhausen (zweiwöchige Auslegung in der Zeit vom 22.10.-05.11.2012). Die Bürgerversammlung findet am 31.10.2012 statt.

B Planerische Grundlagen

1. Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung

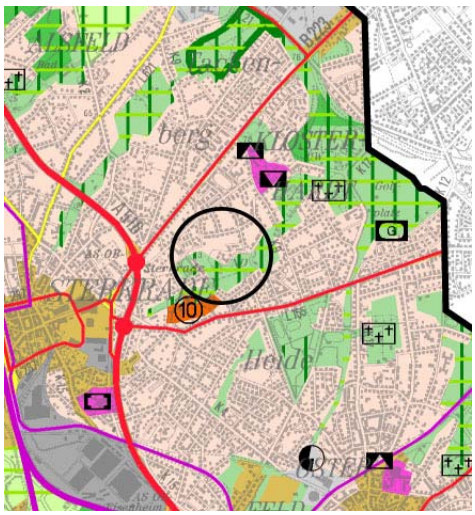
Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen. Sie sind von den in § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) aufgeführten Adressaten zu beachten. D.h. es handelt sich um Festlegungen, die nicht durch eine Abwägung überwindbar sind.

Landesentwicklungsplan

Im Teil A des Landesentwicklungsplans (LEP NRW) vom 11.05.1995 als landesweiter Raumordnungsplan ist Oberhausen im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet dargestellt.

Der Teil B des LEP NRW enthält für das Verfahrensgebiet keine weiteren zeichnerischen Darstellungen.

Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)



Die Stadt Oberhausen hat sich mit den Städten Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne und Mülheim an der Ruhr zu einer Planungsgemeinschaft „Städteregion Ruhr“ zusammengeschlossen. Die Planungsgemeinschaft hat einen Regionalen Flächennutzungsplan gemäß § 25 Landesplanungsgesetz (LPlG) in der Fassung vom 03.05.2005 erarbeitet, der als integraler Bestandteil des Regionalplans aufgestellt wurde und zugleich die Funktion eines Regionalplans und eines gemeinsamen Flächennutzungsplans gemäß § 204 BauGB übernimmt.

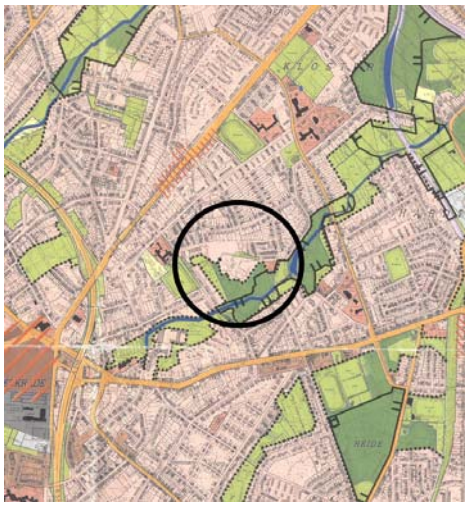
Der RFNP ist mit der Bekanntmachung am 03.05.2010 wirksam und damit gemäß § 25 Abs. 4 LPlG Ziel der Raumordnung geworden. Er enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 656 überwiegend folgende Darstellungen (Bauleitplanung / Regionalplanung):

- Wohnbaufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)

Das Plangebiet grenzt im Süden an den im RFNP dargestellten regionalen Grünzug Elpenbachtal an. Für den regionalplanerischen Teil des RFNP besteht in diesem Bereich zusätzlich die Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ (BSLE). Auf Grund des Darstellungsmaßstabes kann eine eindeutige Abgrenzung zwischen Siedlungs- und Freiraum nicht festgelegt werden. Eine eindeutige Raumkante als nördliche Begrenzung der Grünfläche ist nicht identifizierbar, so dass es sich bei der Planung um eine kleinräumige Entwicklung im Rahmen der Randungenauigkeit der Darstellungen handelt.

Der Bebauungsplan Nr. 656 ist im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst und im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem RFNP entwickelt.

2. Stadtentwicklungskonzept (STEK 2020)



Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen als informelle Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthält der Plan „Flächennutzung“ folgende Darstellungen:

- Wohnbaufläche
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Siedlungsrand
- Grünfläche
- Wald
- Landschaftsschutzgebiet

Im Maßnahmenplan ist für den Geltungsbereich die Maßnahme 13.41 Wohnbaupotentiale dargestellt. Diese Maßnahme zielt auf die Schaffung von attraktivem Wohnbauland ab, um die Zuwanderung insbesondere junger Familien zu erhöhen. Als einzige Wohnbaupotenzialfläche im Teilraum Tackenberg / Klosterhardt ist die wohnbauliche Entwicklung im Bereich Elpenbachtal / Schacht IV ein zentrales Element zur Verbesserung der Wohnqualität und des Wohnumfeldes in diesem Raum.

Die Konzeption des Bebauungsplans Nr. 656 führt insbesondere im südlichen Planbereich zur Überschreitung der im STEK derzeit dargestellten Siedlungsbereiche sowie des Siedlungsrandes. Die Ziele bzw. Festsetzungen des Bebauungsplans stimmen somit derzeit zum Teil nicht mit den Darstellungen des STEK 2020 überein. Im Rahmen der künftig notwendigen Überprüfungen und Anpassungen des STEK 2020 werden die durch den Bebauungsplan geänderten Ziele entsprechend berücksichtigt.

3. Landschaftsplan

Der südöstliche Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 656 liegt innerhalb des am 02.05.1996 rechtskräftig gewordenen Landschaftsplanes der Stadt Oberhausen. Es handelt sich hierbei um den Teil einer Waldfläche des Regionalverbandes Ruhr, der diese als Verbandsgrünfläche Nr. 8 führt. Die Fläche ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 1.2.9 „Klosterhardt/Elpenbachtal“. Das Schutzgebiet begrenzt ferner den westlich anschließenden Wald entlang der südlichen Grenze des Bebauungsplangeltungsbereichs Richtung Elpenbach. Ein wesentlicher Schutzzweck, der zur

Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes geführt hat, ist die Bedeutung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen als Brut- und Nahrungsbiotop für zahlreiche Vogelarten sowie die Bedeutung der Waldflächen für den Klimaausgleich und die Bedeutung für die lokale naturnahe Erholung.

4. Städtebauliches Entwicklungskonzept für ein Stadtumbaugebiet

Das Verfahrensgebiet liegt in einem Bereich, für den der Rat der Stadt am 15.12.2008 die Aufstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Festlegung eines Stadtumbaugebietes beschlossen hat. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 02.09.2009 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

Im Rahmen des noch festzulegenden Stadtumbaugebietes wird ein industriearchäologischer Park geschaffen, dessen zentrale Bestandteile das alte Fachwerkgebäude „St. Antony“, das umgebende Bodendenkmal, die offene Grabungsstätte, der wieder genutzte Turm des Schachtes IV sowie das ehemalige Kauengebäude der Zeche Osterfeld sind. Damit wird durch den vorliegenden Bebauungsplan auch ein wesentlicher Beitrag zur Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Stadtumbaugebiet geleistet.

Das dem potenziellen Stadtumbaugebiet zugrunde liegende städtebauliche Konzept wird zurzeit weiter ausgearbeitet. Dabei werden die bauleitplanerischen Ziele und Maßnahmen, die sich aus dem vorliegenden Bebauungsplan ergeben, in das Konzept aufgenommen. Sie werden so im Rahmen der städtebaulichen Gesamtkonzeption Teil der baukulturellen, museumspädagogischen, denkmalpflegerischen und landschaftsplanerischen Ausrichtung des Stadtumbaugebietes.

5. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Für das Verfahrensgebiet gibt es zurzeit keinen rechtskräftigen Bebauungsplan, so dass es zum Teil nach § 34 BauGB (Im Zusammenhang bebauter Ortsteile) ansonsten im Wesentlichen aber nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen ist.

C Bebauungsplankonzept

1. Städtebauliches Konzept

Die vorhandenen Bauwerke aus der Zeit des Bergbaus, wie das Kauengebäude und der Förderturm stehen entsprechend den Arbeitsabläufen im orthogonalen Bezug. Ergänzende kleinere Bauwerke wie die Elektrozentrale richten sich nach diesem Ordnungssystem und markieren das Umfeld des Baudenkmals. Bei Anlagen dieser Zeit, die mehr oder weniger alleine nach den funktionalen Bedürfnissen des Betriebes frei auf der „grünen Wiese“ gebaut wurden stehen die Bauwerke nicht in einem städtebaulichen Kontext zum Umfeld sondern bilden selbst Maßstab für die Entwicklung und den gegebenenfalls vorhandenen Weiterbau entsprechend der technischen Entwicklung. Da es sich hier aber nicht um einen forcierten Förderstandort gehandelt hat, ist diese Entwicklung mit Ausnahme eines späten Lüfterbauwerkes nicht festzustellen. Die Bauwerke finden sich nahezu im ursprünglichen Zustand und unverändert in ihren Proportionen zueinander wieder.

Anknüpfungspunkt für die weitere nunmehr geplante Bebauung des Areals ist daher das vorhandene Ordnungssystem, dass auch Grundlage gewesen wäre, wenn dort weitere Betriebsgebäude errichtet worden wären, wobei es zu einem an anderen Standorten üblichen „Betriebshof“ gekommen wäre (d. h. eine zentrale Freifläche um die sich herum

die entsprechenden Bauten aufreihen, sofern sie nicht produktionsbedingt in einer Achse zu den Fördereinrichtungen liegen müssen).

Die Zufahrt zum Gelände von der Straße „Zum Dörnbusch“ wird durch eine angedeutete Torhaussituation gebildet. Dies gibt den Auftakt für eine unter einheitlichen Kriterien zu erstellende Neubebauung die im Kontext mit dem Denkmal steht.

Es schließen sich Reihenhausgruppen, 2geschossig von bis zu 48 Metern Länge an, die das Areal rechtwinklig umfassen. In Folge der begleitenden Erschließungsfläche kommt man auf das jetzige Plateau vor dem Turm, dass es erlaubt den mächtigen Turm in seiner Gänze gelten zu lassen. Umfasst wird diese zukünftige Freifläche von einer 3geschossigen Bebauung mit der Nutzung Wohnen, Seniorenwohnen und Altenpflege. In dieser Folge steigert sich die Bebauung, bis sie den Platz umfassend an das große Turmbauwerk anschließt.

In Folge der Münzstraße wird eine Unterbrechung des Baukörpers angeordnet, sodass sich eine orthogonale Sichtachse auf den Turm ergibt, und dieser als städtebaulicher Orientierungspunkt wirken kann.

Die nördlich an den Turm ebenerdig angebauten Baukörper werden zu einer Erweiterung des Baufeldes genutzt und entsprechen dem üblichen Anbauverhalten bei Bergbauanlagen. Dadurch kann der Turm in seiner Nutzung trotz vieler Einbauten flexibel gestaltet werden und die Zahl der Eingriffe in die Substanz vermindert werden.

Turm und Kauengebäude sind trotz des heute vorhandenen Höhenversatzes aufgrund der Auffüllungen aus der Bauzeit des Schachtes im Erdgeschoss des Kauengebäudes miteinander verbunden. Hier schließt sich ein weiterer gefasster Hofbereich an, der die Stellplätze für die Turmnutzung aufnimmt. Beide Ebenen sind auch außen durch eine öffentlich begehbare Treppe verbunden, sodass eine Durchwegung vorhanden ist.

Die Bebauung an der Münzstraße wird beidseitig 2geschossig ergänzt. Die Straße wird entsprechend der besonderen städtebaulichen Bedeutung gestaltet. Eine zentrale Baumachse führt auf den Schachtturm zu. Rechts und links der Baumreihe sind Fahrspuren angeordnet, die jeweils in eine Richtung befahrbar sind. Auch der abknickende T-Kreuzungspunkt Münzstraße / Heroldstraße bedarf einer besonderen Gestaltung, da hier einerseits die Sichtachse beginnt und andererseits auch ein Einstiegspunkt in den Industriearchäologischen Park St. Antony gegeben ist. Die am Kreuzungspunkt gelegene Grünfläche bietet sich zudem als Informationspunkt und thematische Kleinspielfläche an.

Am Ende der verlängerten Münzstraße erschließt ein Wohnweg zwei weitere Baufelder in nord-östlicher Richtung. Ein drittes kleines Baufeld ist vor Kopf des Wendehammers der August-Schmidt-Straße angeordnet. Dies ist das einzige Baufeld, das sich nicht dem orthogonalen Raster, das von der Schachtanlage ausgeht, unterwirft.

Die Bestandsgebäude an der Dinnendahlstraße und der Münzstraße werden mit 14 m tiefen Baugrenzen festgesetzt. So ergibt sich vor allem für die älteren Gebäude an der Dinnendahlstraße eine Erweiterungsmöglichkeit. Die Gartenanlagen und Grabelandflächen im rückwärtigen Bereich der Dinnendahlstraße werden entsprechend ihrer heutigen Nutzung festgesetzt.

Wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes ist auch die den ehemaligen Zechenbereich umfassende Grünstruktur sowie dessen zielgerichtete Durchwegbarkeit. Die Wegestruktur nimmt die heutigen Wegebeziehungen auf, sichert die rückwärtigen Erreichbarkeiten der Grundstücke als Mistweg und gewährleistet die Erlebbarkeit und Verknüpfung der historischen Orte des Industriearchäologischen Parks. Dabei fungieren

die Einstiege der Wege in den Park auch als Eingangsbereiche des Industrie-archäologischen Parks, welcher weiter entwickelt wird.

2. Art der baulichen Nutzung

Die bebaubaren Bereiche des Plangebietes werden als Reine Wohngebiete (WR), Allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) (mit eingeschränkt nutzbarem gewerblichem Teil) festgesetzt.

Während im WR1 (Dinnendahlstraße) lediglich Bestandsgebäude festgesetzt werden, werden im WR2 sowohl Bestandsgebäude festgesetzt als auch eine Erweiterung der überbaubaren Flächen entlang der Münzstraße ermöglicht. Im WA1 und MI1(Umbauung des Turmplatzes) soll betreutes Wohnen realisiert werden. Im anschließenden MI2 und MI3 sind neben dem Wohnen Artzpraxen, medizinische Dienstleitungen und dergleichen vorgesehen. WR6 und WR7 sind als Reihenhausbebauung geplant. Im WA2 wird das ehemalige Kauengebäude zu Wohnzwecken umgenutzt. Im WA3 besteht neben Wohnzwecken auch die Möglichkeit eine Kindertagesstätte oder weitere Räume für soziale Zwecke oder freie Berufe zu nutzen. Im WA4 wird perspektivisch die Umnutzung der bisherigen Gemeinbedarfsnutzung (Telekommunikation) vorbereitet, die jedoch weiterhin möglich bleibt.

Bei den in Allgemeinen Wohngebieten ansonsten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetrieben und Tankstellen handelt es sich um flächen- und verkehrsintensive Nutzungen, die das Wohnen erheblich stören können. Aus diesem Grund werden sie nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Eine Festsetzung der Flächen für Arztpraxen, medizinische Dienstleitungen u.a. im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes ist nicht möglich, da allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen dienen und hier ansonsten ganze Gebäude (etwa das Turmgebäude) nicht für die vorgesehenen Zwecke genutzt werden dürften. Um die beabsichtigten Nutzungen dauerhaft zu sichern und ihnen auch Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten, werden dazu Mischgebiete festgesetzt. Diese Mischgebiete werden hinsichtlich der gewerblichen Nutzungen eingeschränkt, um die vorgesehenen Nutzungen zu stärken.

Zur Wahrung einer qualitätsvollen Entwicklung der Mischgebiete und um Beeinträchtigungen der Wohnruhe innerhalb der Mischgebiete und angrenzenden Wohngebiete zu vermeiden, sind Sexshops, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betrieben, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen nicht zulässig bzw. Bestandteil des Bebauungsplans.

Als Sexshop gelten Einzelhandelsbetriebe mit einem überwiegenden Sex- und Erotiksortiment (u. a. pornographische Magazine, Bilder und Filme, erotische Bekleidung und Dessous).

Unter den städtebaurechtlichen Begriff „Vergnügungsstätte“ fallen:

- Nachtlokale jeglicher Art, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokale, Peepshows, Swingerclubs, Sexkinos, Video-Peep-Shows,
- Automatenspielhallen, Videospielhallen, Computerspielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Wettbüros und
- (Tanz-)Diskotheken.

Zu den Anlagen und Betrieben, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, gehören im Wesentlichen:

- Bordelle, „Eros-Center“, bordellartig betriebene Massagesalons und -clubs u. ä. Betriebe.

3. Maß der baulichen Nutzung

In den Wohngebieten WR1, WR2, WR3, WR4, WR5, WA1, WA2 werden für die GRZ die Obergrenzen nach §17 BauNVO festgesetzt. Die GFZ wird entsprechend als Vielfaches der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. In den Wohngebieten WR6, WR7, WA3, WA4 wird von den Obergrenzen der BauNVO nach unten abgewichen, um so eine Steuerung einer geringeren Dichte der den ehemaligen Zechenbereich arrondierenden Bebauung zu erreichen. Im MI1 wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich an der im Bestand vorhandenen Höhenentwicklung. Dabei soll im Bereich der zu bildenden Hofflächen durch eine ausreichende Geschossigkeit eine städtebauliche Platzfassung erreicht werden. Die arrondierende Reihenhausbebauung soll sich gegenüber dem Kauengebäude städtebaulich zurücknehmen und etwas niedriger ausgebildet werden. Der Turm des ehemaligen Schacht IV bleibt die städtebauliche Dominante. MI2 und MI3 bestehen überwiegend aus wiedergenutzten ehemaligen Zechengebäuden. Die Wiedernutzung der denkmalgeschützten Gebäude ist nur mit wirtschaftlich auskömmlichen Zwecken möglich. Die baulichen Hüllen der Denkmale geben das Maß der baulichen Nutzung im Kontext des städtebaulichen Entwurfes vor. Für das MI2 werden eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Für das MI3 werden eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

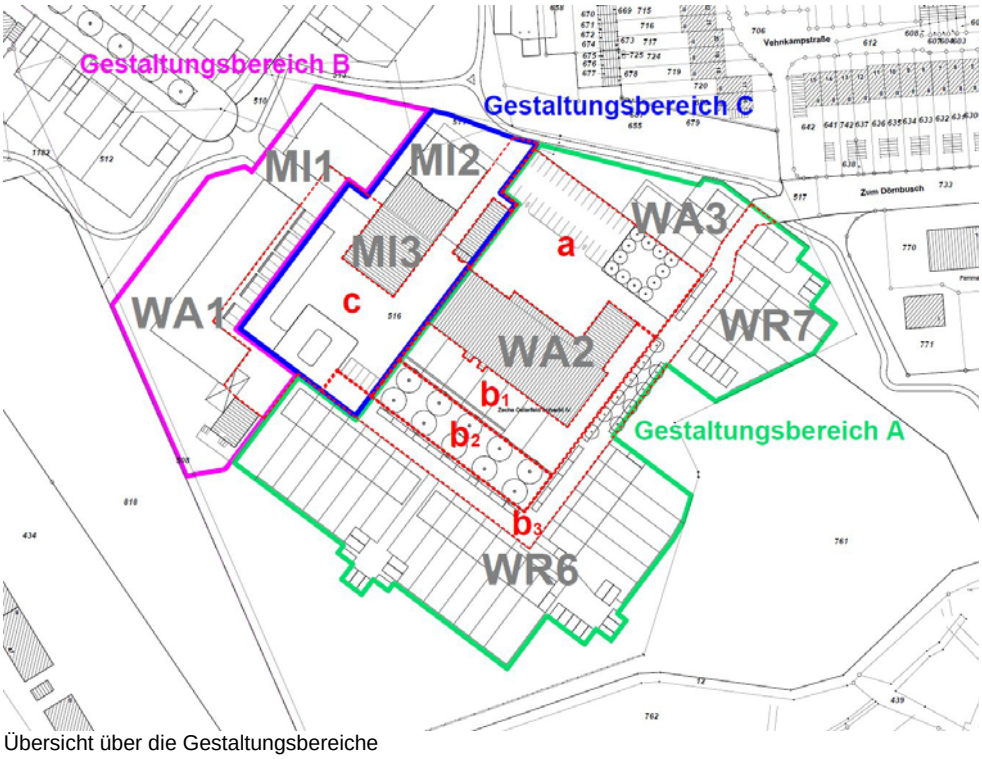
Für alle Baugebiete wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht dem vorhandenen Gebietscharakter.

Hinsichtlich der GRZ und GFZ orientieren sich die Festsetzungen an den Höchstwerten der BauNVO. Für das WR6, WA3 und WR7 wird hiervon nach unten abgewichen, um trotz der zu erwartenden sehr schmalen Parzellen eine gewisse Großzügigkeit auch der privaten Freiflächen zu erreichen.

5. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

Die Untere Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen hat ein Gestaltungskonzept für die Denkmale der ehemaligen Zeche Osterfeld und ihrer ergänzenden Neubebauung entwickelt. Die Erarbeitung erfolgte im Einvernehmen mit dem Fachamt, dem Landschaftsverband Rheinland, LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland. Das Gestaltungskonzept ersetzt weder die denkmalrechtliche Erlaubnis noch befreit es den Denkmaleigentümer von seinen Pflichten, die sich aus der Denkmaleigenschaft seines Eigentums ergeben.

Durch die Festlegung von Gestaltungsbereichen wird den besonderen städtebaulichen Anforderungen, die sich aus der Geschichte des Ortes ergeben, Rechnung getragen. Die einzelnen Regelungen leiten sich direkt aus der Gestaltung der vorhandenen Denkmale ab. Die Denkmale selbst sind in einen industriearchäologischen Park eingebettet, der die Erlebbarkeit der industriegeschichtlichen Entwicklung in Oberhausen sichern soll.



Übersicht über die Gestaltungsbereiche

Die nachfolgend aufgeführten gestalterischen Festsetzungen (gemäß § § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 BauO NW) gelten für das ehemalige Betriebsgelände der Zeche Osterfeld Schacht IV (Gestaltungsbereich).

Gestaltungsbereich A (WR6, WR7, WA2, WA3):

- Für das denkmalgeschützte Kauengebäude: möglichst weitgehender Erhalt der noch vorhandenen Originalsubstanz. Es gelten die Vorschriften nach § 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

- Die Fassaden der Neubebauungen müssen wie bei der Reparatur der Baudenkmäler mit identischen Klinkern, mit entsprechenden Fugenausbildungen und Fugenfarben ausgeführt werden.

- Die Dacheindeckung hat mit anthrazitfarbenen Doppelmuldenfalzsteinen zu erfolgen.

- Der Dachüberstand der einzelnen Baureihen muss innerhalb der Reihe einheitlich gestaltet werden.

- Fenster und Türöffnungen müssen zu mindestens 70% der Öffnungsflächen je Fassadenseite hochrechteckig ausgeführt werden. Fenster und Türöffnungen dürfen zu maximal 30% der Öffnungsflächen je Fassadenseite quadratisch ausgeführt werden. Andere als hochrechteckige und quadratische Ausführungen sind unzulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind die vom Denkmal abgewandten Seiten im WR7, die dann durch eine hochrechteckige Gliederung die quadratisch ausgeführten Öffnungen weiter gliedern müssen.

- Anlagen zur Energiegewinnung sind nur auf den vom Baudenkmal abgewandeten Seiten der Bebauung sowie auf den rückliegenden Garagendächern zulässig.

- Einfriedungen an den Vorgärten dürfen nur durch bis zu 80 cm hohe Hecken erfolgen. Bei Müllcontainern kann die Höhe angepasst werden. Größere Bäume sind unzulässig.

Gestaltungsbereich B (WA1, MI1):

- Die Fassade der Gebäude muss mit einem Klinkersockel von 1,50 m Höhe ausgeführt werden. Der Klinkersockel muss wie bei der Reparatur der Baudenkmäler mit identischen Klinkern, mit entsprechenden Fugenausbildungen und Fugenfarben ausgeführt werden.

- Oberhalb des Klinkersockels muss eine glatte, elfenbeinfarbene Putzfläche anschließen. Die Putzfläche muss mit vertikalen Lisenen in Klinker gegliedert werden. Es sind die gleichen Klinker wie für den Sockel zu verwenden.

- Die Dacheindeckung hat mit anthrazitfarbenen Doppelmuldenfalzsteinen zu erfolgen.

- Fenster und Türöffnungen müssen zu mindestens 70% der Öffnungsflächen je Fassadenseite hochrechteckig ausgeführt werden. Fenster und Türöffnungen dürfen zu maximal 30% der Öffnungsflächen je Fassadenseite quadratisch ausgeführt werden. Andere als hochrechteckige und quadratische Ausführungen sind unzulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind die vom Denkmal abgewandten Seiten, die dann durch eine hochrechteckige Gliederung die quadratisch ausgeführten Öffnungen weiter gliedern müssen.

Gestaltungsbereich C (MI2, MI3):

- Für den denkmalgeschützten Förderturm: möglichst weitgehender Erhalt der noch vorhandenen Originalsubstanz. Es gelten die Vorschriften nach § 9 DSchG

- Der Verbindungsbau zwischen Turm und Neubau darf die Höhe des vorhandenen Turmanbaus nicht überschreiten.

- Die Fassade des Anbaus ist in Metall auszuführen.

Gestaltungsbereich a (nördlich des Kauengebäudes, WA2, WA3):

- Die Platzflächen nördlich des Kauengebäudes einschließlich der Stellplatzanlage sind in Asphalt auszuführen. Zwischen Gebäude und Asphalt ist ein 50-60 cm breiter Streifen, z.B. aus Schotter, anzulegen. Ausgenommen ist die Fläche des Baumkarees. Die mit italienischen Pyramidenpappeln bepflanzte quadratische Fläche östlich des Kauengebäudes soll durch Säulen-Eichen mit einem Pflanzabstand von 3 m ersetzt werden.

Gestaltungsbereich b1 (Gärten südwestlich des Kauengebäudes):

- Die privaten Gärten (südwestliche Fassade der Kaue) werden im Bereich unmittelbar vor der Fassade als Terrassen mit großformatigen Betonplatten (mindestens 1,5m x 1,5m) ausgebaut. Die Abtrennung der einzelnen Terrassen geschieht durch maximal 2,50 lange Liguster- oder Buchsbaumhecken im rechten Winkel zur Fassade. Diese Hecken dürfen maximal 2,5 m hoch sein. Die übrige Einfriedung der Gärten kann durch Liguster- oder Buchsbaumhecken mit integriertem Maschendraht von maximal 1,00 m Höhe erfolgen.

- Die Höhensprünge sind durch Gabionenwände zu terrassieren.

- Geräteschuppen von maximal 4 m² Grundfläche dürfen nur an der Grenze zur öffentlichen Grünfläche aufgestellt werden.

Gestaltungsbereich b2 (Öffentliche Grünfläche südwestlich des Kauengebäudes):

- Die öffentliche Grünfläche wird gestaltet durch eine doppelte Baumreihe von Zierkirschen, der Boden wird mit einer Blumenwiese eingesät. Die Japanische Zier-

kirsche Prunus serrulata `Pink Perfection` ist als Hochstamm entlang der rückwärtigen Erschließungstraße parallel des Kauengebäudes mit einem Abstand von mindestens 8 m zur zweiten Reihe zu setzen.

- Die Begrenzung zur Fahrbahn erfolgt durch eine immergrüne Hecke aus Liguster oder Buchsbaum von maximal 1,00 m Höhe.

Gestaltungsbereich b3 (Verkehrsflächen):

- Die Verkehrsflächen zwischen den Torhäusern und dem Wendekreis sind mit Asphalt zu befestigen.
- Straßenbegleitende Stellplätze sind durch eine Rinne aus kleinformatigem Pflaster von der Fahrbahn getrennt. Die Stellplätze selbst sind mit großformatigen Betonplatten (mindestens 1,5 m x 1,5 m) zu befestigen.
- Im Abschnitt der neuen Erschließungsstraße, die südöstlich des Kauengebäudes bis zum Abknick nach Norden verläuft, soll auf einer Länge von mind. 40 m eine Zierkirschenalle der oben genannten Sorte mit einem Abstand von 6 m angepflanzt werden.
- Alle verwendeten Betonflächen müssen die gleiche graue Farbe aufweisen.

Gestaltungsbereich c (Platzfläche vor dem Turm von WA1, MI1, MI2, MI3):

- Die Platzfläche ist mit großflächigen grauen Betonplatten (1,5m x 1,5m) sowie in Asphalt zu belegen.
- Die Verkehrsflächen sowie die Zufahrten zu den Gebäuden in WA1 und MI1 werden durch Stufen von mindestens 12 cm Höhe getrennt.
- Die Stellplätze vor den Gebäuden im WA1 und MI1 werden durch Liguster- oder Buchsbaumhecken in Gruppen zu maximal 3 Stellplätzen unterteilt. Optisch und räumlich werden sie zum Gebäude hin durch ca. 40 cm x 40 cm hohe Gabionen begrenzt.
- Weitere Möblierungen wie Bänke sind mit der Denkmalbehörde abzustimmen, weitere Markierungen der Platzfläche sind unzulässig.

Gestaltung der Werbeanlagen im gesamten Gestaltungsbereich

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Schriftzüge sind nur in Einzelbuchstaben mit einer Höhe bis zu 30 cm zulässig. Werbelogos dürfen die Größe von 80 cm x 80 cm nicht überschreiten.
- Fassadenwerbung ist nur in einer Höhe bis zu 3 m über Oberkante Boden zulässig.
- Die Beleuchtung der Werbeanlagen darf keine Farbigkeit erhalten, sie ist nur in neutral und gelbweiß zulässig.
- Blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.
- Maximal je 2 Hinweis-Stelen bis zu einer Höhe von 1,5 m sind nur im Bereich des Knicks an der Einfahrt zum Dörnbusch sowie am Fußgängerzugang an der Westseite zulässig. Weitere Werbeanlagen im öffentlichen Raum sind unzulässig.

Über den Gestaltungsbereich hinaus gilt für den das Stadtbild prägenden Förderturm der denkmalrechtliche Umgebungsschutz hinsichtlich seiner Fernwirkung und die denkmalpflegerisch von Bebauung freizuhaltenden Straßenachse im Nordwesten (zwischen WR2 und WR3).

6. Verkehr

6.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die angrenzenden Straßen bereits erschlossen und im Weiteren über die Dorstener Straße (B 223) und Teutoburger Straße (L 155) gut an das Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Die Anschlussstelle Oberhausen-Sterkrade der Bundesautobahn A 516 ist nach ca. 1 km und die Anschlussstelle Oberhausen-Königshardt der Bundesautobahn A 3 nach ca. 3 km erreichbar.

Die Platzfläche im Bereich des Schachtturmes liegt innerhalb der angrenzenden Wohnbauflächen und Mischflächen, ist jedoch mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit belegt, das grundbuchlich abgesichert werden soll.

Der Platzbereich nordöstlich des Kauengebäudes wird mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit sowie mit einem Fahrrecht und einem Leitungsrecht für MI2 und MI3 belegt, die grundbuchlich abgesichert werden sollen.

6.2 Ruhender Verkehr

In den Baugebieten WR2, WR3 und WR4 (Münzstraße und verlängerte Planstraße) sind Garagen und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen vorgesehen (1 Stellplatz je Wohneinheit).

Der Bebauung innerhalb von WR6, WR7 und WA3 sind jeweils Garagenhöfe bzw. –zeilen zugeordnet (1 Stellplatz je Wohneinheit).

Die Nutzungen im WA2 (Kauengebäude) sowie MI3, MI2, MI1 (Schachtturm und Ergänzungsbauten) teilen sich eine gemeinsame Stellplatzanlage die nördlich vom Kauengebäude liegt (1 Stellplatz je Wohneinheit; ca. 40 Stellplätze für gewerbliche Nutzungen). Je nach zu realisierender gewerblicher Nutzung (z.B. Ärztehaus, Gaststätte etc.), kann über die gemeinsame Stellplatzanlage eine Tiefgarage unterhalb der Ergänzungsbauten zum Schachtturm erschlossen werden.

Das WA1 erhält 14 Stellplätze direkt vor dem Gebäude auf der Platzfläche.

6.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Bebauungsplangebiet ist über die Bushaltestelle „St Antony-Hütte“ an der Antoniestraße (Linie 961) an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

7. Grünflächen / Wald

Der Industriewald im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes wird als Wald festgesetzt. Eine Erweiterung dieser Verbandsgrünfläche auf die westlich als Wald zu entwickelnde Restfreifläche sowie auf die Gehölzfläche nordöstlich des Förderturms ist angedacht.

Die verbindende öffentliche Grünfläche zwischen St. Antony Museum / Grabung / und Dinnendahlstraße / Münzstraße wird mit der besonderen Zweckbestimmung „Industrie-archäologischer Spurenpark“ festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche, die direkt an die Hausgärten des Kauengebäudes anschließt, wird mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Die Grünfläche hinter der Bebauung Dinnendahlstraße / Ecke Münzstraße wird als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Mähwiese“ festgesetzt.

Die Grünfläche zwischen der Bebauung Dinnendahlstraße und der geplanten Neubebauung erhält die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“.

D Umweltbericht

Gemäß § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) ist der Umweltbericht als ein gesonderter Teil der Begründung eines Bebauungsplanes zu erarbeiten. Nach § 2 Abs. 4 ist für die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 und 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann. Hierbei werden sowohl nachteilige als auch positive Auswirkungen auf die Umwelt aufgenommen.

Der ausführliche Umweltbericht wird im weiteren Verfahren bis zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB noch ergänzt.

Folgende grundsätzliche Aussagen können jedoch bereits getroffen werden:

Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über den Belang von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) zu entscheiden.

Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB sind Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe bei erstmaliger Festsetzung baulicher Nutzungen durch einen Bebauungsplan erforderlich.

Mit der Ausweisung von Wohnbebauung und den dazugehörigen Erschließungsanlagen sind unvermeidbare und nachhaltige Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild verbunden, die durch Maßnahmen des Naturschutzes nur teilweise kompensiert werden können. Ökologisch bedeutsame Waldflächen werden überplant und dadurch Nahrungshabitate von planungsrelevanten Tierarten reduziert. Ausgleichsmaßnahmen sind teilweise bereits umgesetzt, andere müssen noch benannt werden.

Planungsrelevante Arten

Nach Durchsicht der hier im Hause vorliegenden Kartierungsgrundlagen und der Prüfung der landesweiten Kartierungsergebnisse des LANUV im Fachinformationssystem (FIS) wurde festgestellt, dass im Bereich des Bebauungsplanes und in seiner Umgebung Planungsrelevanten Arten vorkommen können. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) möglicherweise betroffen.

Deshalb sind weitere artenschutzrechtliche Prüfschritte in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durch ein Gutachterbüro erforderlich.

Altlasten

Im Plangebiet befinden sich mehrere Flächen mit Bodenbelastungsverdacht, die alle gutachterlich untersucht wurden.

Aufgrund vorgefundener Anschüttungsmaterialien und darin enthaltener Schadstoffbelastungen sind die Flächen der Schachtanlage IV der ehemaligen Zeche Osterfeld, die Halde der Schachtanlage IV, eine Altablagerung nördlich der Schachtanlage und eine ehemalige Autoverwertung auf der Altablagerung nach § 9 (5) 3 als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, zu kennzeichnen.

Für die zu kennzeichnenden Flächen sind im Rahmen der geplanten höhersensiblen Umnutzungen Sicherungsmaßnahmen erforderlich, die im weiteren Verfahren konkretisiert werden und durch Festsetzungen bzw. in Verträgen festgeschrieben werden. Zur Sicherung der bodenschutzrechtlichen und abfallrechtlichen Belange sind sämtliche Bodenbewegungen im gekennzeichneten Bereich fachgutachterlich überwachen und dokumentieren zu lassen.

Die noch vorhandenen schützenswerten und naturnahen Böden im Plangebiet sind zu erhalten und entsprechend bei der Planung zu berücksichtigen. Unvermeidbare Eingriffe sind entsprechend auszugleichen.

Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt keinen nennenswerten Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen. Die verkehrliche Andienung erfolgt über die Straße "Zum Dornbusch" und Münzstraße. Die Verkehrsgeräusche sind aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens zu vernachlässigen.

Der Betrieb des Lüfters zur Bewetterung des Schachtes IV wurde mit der Stillegung des Bergwerkes Osterfeld eingestellt.

Aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Immissionen durch Gerüche, elektromagnetische Felder und Lichtimmissionen sind nicht bekannt.

E Wasserwirtschaftliche Belange

Das Schmutzwasser wird in die öffentliche Mischwasserkanalisation der umliegenden Straßen eingeleitet.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplangebiet nach Einschätzung der Unteren Wasserbehörde aufgrund der vorliegenden Bodenschichten und der Altlastensituation nicht möglich. Oberflächennahe Flugdecksande, die wahrscheinlich eine ausreichende Durchlässigkeit aufweisen würden, liegen zum einen nicht flächendeckend vor und werden vermutlich nur geringe Mächtigkeiten ausweisen.

Geplant ist daher, das Niederschlagswassers in den südlich gelegenen Elpenbach einzuleiten.

F Kennzeichnungen

Bergbau (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Das Plangebiet hat in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterlegen.

Folgende Kennzeichnung wird aufgrund des Schutzbedürfnisses der Allgemeinheit, insbesondere der Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter oder sonstiger Nutzungsberechtigter, in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen:

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1981. Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich (Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertägigen Bergbaus gemäß Runderlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1963 – II B 2-2796 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land NRW Nr. 127 vom 08.10.1963). Bauherren werden gebeten Kontakt mit der RAG Aktiengesellschaft in Herne aufzunehmen.

Altlasten (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Die in Kapitel D benannten Altlastenflächen werden im weiteren Verfahren als "Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist" gekennzeichnet.

G Bodenordnung

Zur Realisierung der städtebaulichen Ziele sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

H Kosten

Der Stadt Oberhausen entstehen für den überwiegenden Teil des Plangebietes keine Herstellungskosten, da die Erschließungsanlagen (Kanal und Verkehrsflächen) in Verlängerung der Straße „Zum Dörnbusch“ auf Kosten des Investors erstellt und kostenfrei an die Stadt Oberhausen übertragen werden. Entsprechende Formulierungen werden in einen städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan einfließen. Für die Erschließungsanlage in Verlängerung der Münzstraße entstehen voraussichtlich Herstellungskosten, die zurzeit noch nicht genau beziffert werden können.

Außerdem fallen voraussichtlich Kosten zur Unterhaltung der Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen an. Diese werden im weiteren Verfahren noch beziffert.

I Flächenbilanz

Reine Wohngebiete (WR)	ca. 3,26 ha	34,7 %
Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 1,19 ha	12,7 %
Mischgebiete (MI)	ca. 0,58 ha	6,2 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,53 ha	5,6 %
Private Grünfläche	ca. 0,79 ha	8,4 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 1,66 ha	17,7 %
Wald	ca. 1,38 ha	14,7 %
Geltungsbereich insgesamt	**ca. 9,39 ha**	**100 %**

Ausgefertigt: 17.10.2012

Stadt Oberhausen
Bereich 5-1 –Stadtplanung-
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen