STADT OBERHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 540
"Vestische Straße / Zum Steigerhaus"

in

Oberhausen-Osterfeld

1. AUSFERTIGUNG

Fortschreibung der BEGRÜNDUNG
gem. § 9 Abs. 8 BauGB
Essen, 27.10.2005

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Städtebauplanung mbH

Inhalt

1.	**RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**	**4**
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.2	Eigentumsverhältnisse	4
2.	**PLANUNGSANLASS UND -ZIELE**	**4**
2.1	Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.2	Hauptplanungsziele	4
2.3	Landes- und Regionalplanung	5
2.4	Flächennutzungsplan - FNP -	5
3.	**BESTAND**	**6**
4.	**PLANVERFAHREN**	**7**
5.	**ERLÄUTERUNG DES VORHABENS**	**8**
5.1	Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes	8
5.2	Inhalte des städtebaulichen Konzeptes	9
5.3	Art der baulichen Nutzung	11
5.4	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	13
5.5	Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	15
5.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	15
5.7	Gestaltung	15
5.8	Öffentliche Verkehrsflächen	16
5.9	Fuß- und Radwege	17
5.10	Private Erschließungsflächen	17
6.	**TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**	**18**
7.	**UMWELTBERICHT**	**18**
7.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	18
7.2	Ziele des Umweltschutzes und übergeordnete Planungen	18
7.3	Beschreibung der ermittelten Umweltauswirkungen	19
7.4	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	27
8.	**WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE**	**28**
8.1	Grundwassermesspegel	29
9.	**KENNZEICHNUNGEN, HINWEISE**	**29**
9.1	Kennzeichnungen	29

9.2 Hinweise 30

10. FLÄCHENBILANZ 30

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vestische Straße / Zum Steigerhaus" liegt in der Gemarkung Osterfeld, Flur 29 und erstreckt sich im Wesentlichen auf die derzeit noch brachliegenden Flächen im nördlichen Bereich der ehemaligen Zeche Osterfeld. Das Gebiet grenzt im Norden an die Vestische Straße und im Westen an die Fahnhorststraße, beziehungsweise an die rückwärtige Grundstücksgrenze der an die Fahnhorststraße angrenzenden Grundstücke. Im Osten bildet das Steigerhaus eine markante Grenzmarke des Geltungsbereiches. Sowohl im Süden als auch im Osten wird die Plangebietsgrenze durch die Freianlagen des OLGA-Parkes definiert.

Das Plangebiet wird durch die Flur 29 mit den Flurstücken Nr. 21, 46, 121 -126, 226 – 242 sowie durch das Flurstück Nummer 244 bestimmt.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst insgesamt ca. 8,2 ha und ist durch eine unterbrochene schwarze Linie in der Planzeichnung gekennzeichnet.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke sind im Eigentum der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Oberhausen (GEG).

2. Planungsanlass und -ziele

2.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die ehemals gewerblich-industriell geprägte Fläche der Zeche Osterfeld hat in den letzten Jahren – insbesondere in ihrem Umfeld – einen deutlichen Wandel erlebt. So schließt sich nach Süden die grün- und freizeitorientierte Nutzung im Rahmen des OLGA-Parkes an, während jenseits der Vestischen Straße die Wohnnutzung in Verbindung mit Gewerbenutzungen dominiert. Eine möglicherweise nur auf eine Nutzungsart abzielende Prägung oder gar Festlegung durch den „im Zusammenhang bebauten Ortsteil" liegt für das Plangebiet somit nicht vor. Jüngere Absichten, Teilflächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für ein Vorhaben im Bereich Altenpflege und Seniorenwohnen zu nutzen, tragen dem Bedarf älterer Menschen und der demographischen Entwicklung Rechnung. Dieser Nutzungsansatz soll jedoch in ein Entwicklungskonzept für die gesamte Fläche integriert werden. Insgesamt gesehen soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dem zentral gelegenen Standort entsprechend eine adäquate Nachfolgenutzung geschaffen werden. Hierzu zählt vor allem eine neue Ausrichtung auf das Themenfeld „Arbeiten und Wohnen". Unter diesem Thema kann mit einer gesamtheitlichen Entwicklung der Bezirk Osterfeld gestärkt werden und das qualitativ hochwertige Freiraumangebot sowie die für den Ort bedeutende industriegeschichtliche Situation mit seinem baulichen Ensemble weiterentwickelt und zur Steigerung der Qualität der Planung beitragen.

2.2 Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 540 „Vestische Straße / Steigerhaus" werden die folgenden Hauptplanungsziele verfolgt:

- Schaffen eines lebendigen Stadtquartiers durch Entwicklung des Plangebietes mit unterschiedlichen Nutzungen („Arbeiten und Wohnen") in verträglicher Platzierung;
- Entwicklung und Festsetzung einer Einrichtung für Seniorenpflege und -wohnen;
- Entwicklung und Festsetzung von Gewerbe-, Mischbaunutzungen;

— Entwicklung und Festsetzung neuer attraktiver Wohnbauflächen mit den Stadtteil ergänzenden Wohnraumangeboten;

— Erhalt der Besonderheit des Ortes durch Integration und Erlebbarkeit des historischen Ensembles „Steigerhaus" und Landschaftsbauwerke des OLGA-Parkes;

— Aufnahme und Weiterentwicklung von Wegebeziehungen zur Integration des Plangebietes in das Umfeld des Stadtteils;

— Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen als „Puffer" und Gliederungselement zu benachbarten Nutzungen.

2.3 Landes- und Regionalplanung

Aus den Zielen der Landesentwicklung, niedergelegt im Landesentwicklungsprogramm und in den Landesentwicklungsplänen, wird eine grundsätzliche Übereinstimmung mit den Zielen des Bebauungsplans „Vestische Straße / Steigerhaus" hergeleitet.

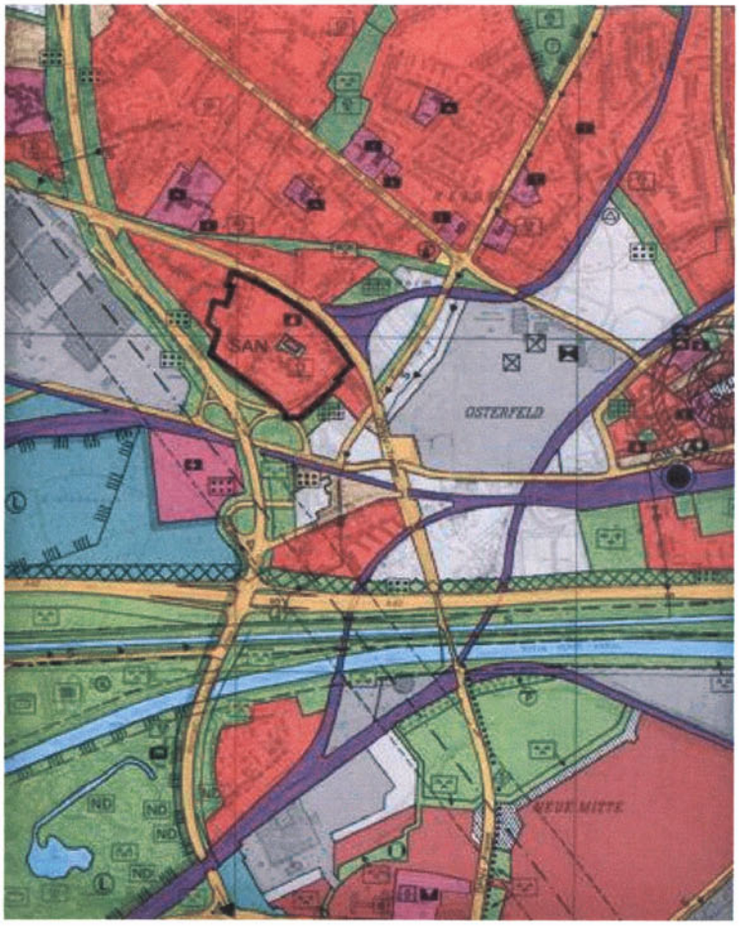
Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf mit Stand vom 12.10.1999 stellt den Planbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich" dar. Damit ist eine Übereinstimmung von Regionalplanung und verbindlicher Bebauungsplanung gegeben.

2.4 Flächennutzungsplan - FNP -

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen vom 10.05.1983 enthält derzeit für das Plangebiet die Darstellung „Industriegebiet" sowie für Teilgrundstücke an der Fahnhorststraße die Darstellung Gewerbegebiet.

Die ehemalige Bahnstrecke im Nordwesten des Plangebietes ist als "Fläche für Bahnanlagen" dargestellt. Sie soll jedoch als Teil der inzwischen realisierten Fuß- / Radwegetrasse "Jacobi - Süd" in Grünfläche umgewidmet werden (Teilbereich A zur 82. Änderung des Flächennutzungsplans).

Innerhalb der dargestellten Fläche des Industriegebietes sind drei Bergbauschächte gekennzeichnet. Innerhalb der an der Fahnhorststraße gelegenen Grundstücke verläuft parallel der Fahnhorststraße ein Hauptabwassersammler.



Damit widerspricht die Darstellung des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplanes den Zielen des Bebauungsplans Nr. 540 „Vestische Straße / Zum Steigerhaus". Parallel zum Aufstellungsverfahren wird daher ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich durchgeführt, welches folgende Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans zum Ziel hat:

Umwandlung von Industriegebietsflächen in Flächen für Gewerbe-, Misch- und Wohnbauflächen. Die in der Planung von Bebauung freigehaltenen Flächen im westlichen Planbereich sollen im Rahmen der 82. Flächennutzungsplanänderung, Teilbereich A, als Grünflächen dargestellt werden.

Im westlichen Planbereich verläuft eine außer Betrieb genommene Leitung der Ruhrgas AG. Die außer Betrieb genommene Leitung soll wird im rahmen der FNP-Änderung nachrichtlich eingetragen.

3. Bestand

Lage und Nutzung

Der Verfahrensbereich liegt relativ zentral im Stadtgebiet und gehört zum Bezirk Osterfeld. Das Umfeld des Plangebietes ist hauptsächlich geprägt durch die Freianlagen des OLGA-Parkes, die 1999 zur Landesgartenschau realisiert wurden. Das Stadtteilzentrum von Osterfeld schließt unmittelbar an das Plangebiet in östlicher Richtung an. Neben dem Ensemble Steigerhaus, zusätzlich bestehend aus Förderturm, den Pförtnerhäusern an der Vestischen Straße sowie dem östlich anschließenden „Dom", der ehemaligen Kokskohlenvergleichsmäßigungsanlage, ist das Gelände von den sonst anschließenden Nutzungen durch intensive Grünentwicklung im Westen und des Erdwalls der ehemaligen Bahnanlage im Nordwesten abgetrennt. Der Höhenunterschied des Geländes zu den gewerblichen Nutzungen an der Fahnhorststraße unterstützt diesen Eindruck.

Aufgrund der Weitläufigkeit ist deshalb das Landschaftsbauwerk im Bereich der ehemaligen Koksbatterie sowie der Gasometer als fernwirkendes Einzelbauwerk von Bedeutung für das Plangebiet.

Nördlich der Vestischen Straße und westlich der Fahnhorststraße sind in jüngster Vergangenheit Wohnbauflächen entwickelt worden oder stehen derzeit vor der Fertigstellung. Durch Fortführung der gestalterischen Leitideen im Rahmen der Landesgartenschau (Weiterentwicklung Sichtbeziehung Gasometer) stehen diese Flächen im städtebaulichen Kontext mit der Restfläche der ehemaligen Zeche Osterfeld.

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 540 selber liegt derzeit in großen Teilen brach und wurde zur Landesgartenschau als Parkplatzfläche genutzt. Zu diesem Zweck ist ca. mittig, in Ost-West-Richtung eine provisorische Erschließungsstraße mit Wendeanlage im Westen in Qualität einer Baustraße einschließlich Kanal angelegt worden.

Die ausgebaute Straße „Zum Steigerhaus" ist Bestandteil des Verfahrensgebietes. Im Einstieg von der Vestischen Straße aus schließt sich hier östlich der Erschließungsstraße ein ausgebauter Parkplatz an.

Anbindung

Das Plangebiet kann über die Vestische Straße erreicht werden. Über die Vestische Straße, die Rheinische und die Werthfeldstraße ist die A 516 bzw. die A 42 zu erreichen. Ausgehend von der östlich gelegenen Rheinischen Straße ist über die Osterfelder Straße in südlicher Richtung das CentrO bzw. in weiterer Fahrt das Stadtzentrum von Alt-Oberhausen zu erreichen.

ÖPNV

In unmittelbarer Nähe zu öffentlichkeitswirksamen Einrichtungen wie dem OLGA-Park oder dem Stadtteilzentrum Osterfeld sind die Verkehrsanbindungen des ÖPNV für den Geltungsbereich als sehr gut zu bezeichnen. Im Einzelnen verkehren folgende Linien mit Halt an der Zeche Osterfeld, in der Regel im 20 Minuten Takt:

Linie 957	Duisburg Obermeiderich, Oberhausen Hauptbahnhof, Neue Mitte Oberhausen, Essen Dellwig, Burg Vondern, Osterfeld Mitte, Zeche Osterfeld, Sterkrade.
Linie 958	Lirich, Oberhausen Hauptbahnhof, Zeche Oberhausen, Centro, Osterfeld Süd, Zeche Osterfeld, Bottrop Spechtstraße.
Linie 987	Dümpten, Lipperfeld, OLGA-Park, Zeche Osterfeld, Osterfeld-Mitte, Sterkrade, Holten, Sterkrade Nord.

Wohnumfeld, soziale Infrastruktur

Einrichtungen der Nahversorgung zur Sicherung der Grundversorgung für die im Plangebiet zukünftig lebende und arbeitende Bevölkerung sind unmittelbar nördlich an der Vestischen Straße / Eremitengarten sowie im Stadtteilzentrum Osterfeld vorhanden. Das Stadtzentrum von Oberhausen mit weiteren Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen ist in ca. 3 km Entfernung zu erreichen. Die Entfernung zur Neuen Mitte Oberhausen liegt bei ca. 2 km.

Für die planungsrechtlich zu sichernden Nutzungen ist in Bezug auf die Versorgung im Bereich der sozialen Infrastruktur festzuhalten, dass sich im Zentrum von Osterfeld und im unmittelbaren Umfeld die erforderlichen Einrichtungen wie Kindergärten, Grundschulen, weiterführenden Schulen sowie Sportstätten befinden. Im benachbarten Ortsteil Alt-Oberhausen sind ergänzend weiterführende Schulen vorhanden und mit dem Angebot des ÖPNV zu erreichen.

Großflächige Grün- und Freibereiche zur Naherholung liegen mit dem OLGA-Park in direkter Nachbarschaft des Plangebietes. Ergänzt wird das Angebot mit dem Naherholungspotential des *Rhein-Herne-Kanals*, von dem aus die nächstgelegenen Möglichkeiten wie der Kaisergarten im Westen und der Grafenbusch zu erreichen sind.

Mit diesem Versorgungspotenzial und Wohnumfeld kann davon ausgegangen werden, dass die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die angestrebten Nutzungen gute Voraussetzungen bieten.

4. Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 540 „Vestische Straße / Zum Steigerhaus" ist am 31.01.2005 gefasst worden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Bürger am 03.05.2005 anlässlich einer Bürgerversammlung über die beabsichtigte Planung informiert. Die Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind mit Schreiben vom 13.05.2005 an der Planung beteiligt worden. Ihnen wurde die Möglichkeit gegeben im Rahmen einer 1-monatigen Frist, Stellungnahmen zu der

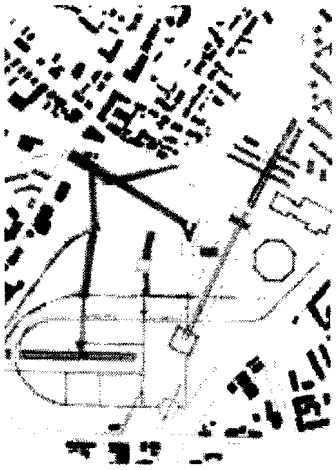
Planung abzugeben. Die eingegangenen Stellungnahmen sind soweit notwendig in die Planung eingearbeitet worden.

In der Zeit vom ...09.2005 bis 24.10.2005 einschließlich hat der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 540 nebst Begründung (einschl. Umweltbericht) und den umweltrelevanten Informationen öffentlich ausgelegen.

Während der Offenlegungsfrist sind keine die Grundzüge der Planung betreffende Stellungnahmen eingegangen.

5. Erläuterung des Vorhabens

5.1 Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes



Zur Umsetzung einer Nachfolgenutzung für die Restflächen der ehemaligen Zeche Osterfeld wurden im Vorgriff der Erarbeitung städtebaulicher Konzepte strukturelle Untersuchungen durchgeführt, die Rahmenbedingungen für eine Entwicklung der Fläche aufzeigen.

Planerische Vorgaben

Als planerische Vorgabe sind die Berücksichtigung vorhandener städtebaulicher Dominanten, wie z. B. das Ensemble Steigerhaus und Förderturm oder die zur Landesgartenschau realisierten Landschaftsbauwerke, die Sichtachse zum Gasometer sowie die Aussichtsplattform im Bereich der ehemaligen Koksbatterie zu nennen.

In einem weiteren Schritt sind unter Berücksichtigung von Entwicklungen im direkten Umfeld weitere Vorgaben für die Neuplanung der Fläche abgeleitet worden. Zur Wiedererkennung des Ortes und zum Erhalt von Sichtbeziehungen sind als Rahmenbedingung Blickachsen definiert worden, die von einer Bebauung freizuhalten sind.

Restriktionen

Neben der Ableitung von planerischen Vorgaben ergeben sich aus der Geschichte des Ortes Restriktionen, die eine Entwicklung der Fläche beeinflussen. Insbesondere sind Schachtschutzbereiche, die von einer Bebauung freizuhalten sind, bei der städtebaulichen Entwicklung berücksichtigt worden.

Planungselemente

Eine Komponente der Flächenentwicklung ist die Absicht, in zentraler Lage im direkten Umfeld des Steigerhauses und des Förderturmes eine Einrichtung für eine Seniorenpflege- und -wohnnutzung zu errichten. Diese Nutzungen werden eine Fläche von ca. 7.500 m² in Anspruch nehmen.

Ziel einer städtebaulichen Entwicklung

Eine Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen unter Berücksichtigung der Hauptplanungsziele wurde in Varianten untersucht. Während die ersten Konzepte eine überwiegende Wohnnutzung mit der Möglichkeit der Mischung von Arbeiten vorsahen, hat sich für diesen Standort nun eine Variante herauskristallisiert, die nördlich der vorhandenen Erschließung eine gewerbliche Nutzung vorsieht. Unter der Berücksichtigung der planerischen Vorgaben erfolgt eine Gliederung des Bereiches nördlich der Sichtachse als wohnverträglicher, gewerblicher Bereich und südlich als Ausweisung eines Mischgebietes. Auf der südlichen Seite der Erschließung wird der Planbereich durch eine Wohnnutzung ergänzt.

Architekturwerkstatt

Zur Konkretisierung des städtebaulichen Konzeptes ist im Juni 2005 eine Architekturwerkstatt unter Teilnahme dreier weiterer Büros durchgeführt worden. Ziel des Werkstatttages war es, das vorliegende, in den Grundzügen (Sichtachsen, Nutzungszusammensetzung, Erschließung „Zum Steigerhaus", Planstraße 1, Seniorenzentrum) gefestigte städtebauliche Konzept durch die teilnehmenden Büros gemeinschaftlich inhaltlich zu vertiefen.

Unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen lag der Arbeitsschwerpunkt in der Konkretisierung und Optimierung der baulichen Strukturen (z. B. Bauformen und Gebäudestellung).

Darüber hinaus war die Entwicklung von Gestaltungsmerkmalen für den gewerblichen Bereich und das Mischgebiet, vor allem unter Berücksichtigung der Wohnfunktion Gegenstand der Werkstattarbeit.

Neben der baulichen Struktur soll eine hochwertige Gestaltung von Freiräumen (Platz Förderturm, Schachtschutzbereich, Anknüpfungspunkt Sichtachse Fahnhorststraße) zu einer hohen Qualität des Konzeptes beitragen. Beiträge zu diesem Thema waren ebenfalls Gegenstand der Werkstatt.

Thema Bebauung am OLGA-Park

Eine Bebauung am Parkrand sollte in der Stellung der Gebäude die Durchlässigkeit für Sichtbeziehungen zum Park ermöglichen. Des Weiteren sollte eine Bebauung an diesem Ort qualitativ hochwertig und identitätsstiftend sein. Die Gesamtplanung sollte zum Park hin ein „Gesicht" bekommen und der Ort auch im Hinblick auf die Vermarktung durch einen Namen, wie z. B. „Wohnen am Garten Osterfeld" geprägt werden.

Thema Ost-West-Achse (Planstraße 1)

Unter Beibehaltung der Ausgestaltung der Planstraße 1 wurde eine Aufweitung des Straßenraumes zu einem Anger oder einer Promenade empfohlen. Zur Optimierung der Grundstücksflächen in direkter Park-Nachbarschaft wurde die südliche in Ost-West-Richtung verlaufende Straße nach Norden auf Höhe des Schachtes verschoben.

Thema Mischgebiet und Achse Fahnhorststraße / Förderturm

Das geplante Mischgebiet schließt mit seiner nördlichen Begrenzung an die als Vorgabe definierte Achse Fahnhorststraße / Förderturm an. Zur Optimierung wurde der Endpunkt der Achse im Bereich des Förderturmes nach Süden verschoben, damit eine bessere Erlebbarkeit des Förderturmes möglich ist. Der Endpunkt an der Fahnhorststraße sollte ein gestaltetes Pendant zum Förderturm darstellen und Bedarf somit der Gestaltung durch z. B. landschaftliche Elemente.

Thema Gewerbegebiet

Für das Gewerbegebiet wurde ein Baukörper vorgeschlagen der entlang der Straße „Zum Steigerhaus" den Eingang des Plangebietes markiert. Eine Parzellierung des Gewerbegebietes mit Nord-Süd ausgerichteten Grundstücken soll nicht erfolgen, da ansonsten die Achse zum Förderturm für den motorisierten Verkehr gequert werden müsste.

5.2 Inhalte des städtebaulichen Konzeptes

Nördliche Entwicklungsbereiche

Nach eingehender Prüfung alternativer Nutzungsverteilungen wird eine Entwicklung von gewerblichen Flächen an der Vestischen Straße favorisiert, zumal der geplanten Blickachse als planerische Vorgabe hierdurch eine ergänzende Funktion als Gliederungselement zukommt.

Zur Nutzungsabstufung werden weitere Flächen südlich der geplanten Blickachse in einem Mischgebiet vorgesehen. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass ein verträgliches Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen entstehen kann.

Insgesamt wird für die Flächen nördlich der Erschließungsstraße folgendes wohnverträgliches gewerbliches Nutzungsspektrum angestrebt:

Neue Branchen:

IT, Mikrotechnik, Unternehmen aus dem Bereich E-Commerce, Medien und Kommunikation, E-Business, IT/Software;

Mittelständische Betriebe:

kleine und mittlere Betriebe des orts- und stadtteilbezogenen wohnverträglichen Gewerbes bzw. Handwerks;

Servicedienstleistung, kleinteilige Freizeitwirtschaft.

Mit der Berücksichtigung der Wohnnutzung in einem Mischgebiet können voraussichtlich neben der wohnverträglichen gewerblichen Nutzung ca. 15-20 WE oder ca. 25-30 Appartments realisiert werden.

Südliche Entwicklungsbereiche

Neben der Nachfolgenutzung einer seniorengerechten Pflege- und Wohneinrichtung im Bereich des Förderturmes und einer angestrebten gewerblichen Entwicklung im nördlichen Bereich des Plangebietes ist die Bereitstellung hochwertigen Wohnraumes in direkter Nachbarschaft zum Stadtteilzentrum Osterfeld und zum OLGA-Park ein vorrangiges Ziel der städtebaulichen Entwicklung. Hierbei ist nicht vorrangig an die Bebauung mit Doppel- oder Einzelhäusern gedacht worden. Vielmehr ist für den Stadtteil beabsichtigt, alternative – durch ergänzende Einrichtungen bereicherte – Wohnformen auf innenstadtnahen Flächen zu entwickeln. Aufgrund der Stellung und Anordnung der Gebäude ist jedoch je nach Marktsituation auch die Veräußerung in Form von Einzeleigentum denkbar.

Die Umsetzung dieser Zielvorstellung soll konzeptionell bei Bedarf entsprechend § 4 Abs. 1 BauNVO durch Nutzungen mit dem Schwerpunkt Wohnen in Form eines „ServiceWohnen" ermöglicht werden. Hierzu werden im südlichen Plangebiet verschiedene „Baufelder" oder „Einheiten" entwickelt, die sich durch räumliche Angebote in Form eines Nutzungsmixes auszeichnen. Auch innerhalb der Wohngebiete sollen hierbei Formen von Wohnen und Arbeiten möglich sein. Dieses bedeutet, dass innerhalb der oben genannten Baufelder die Möglichkeit besteht, Gebäude für das wohnergänzende (gewerbliche, gesundheitliche, soziale und kulturelle) Zwecke zu nutzen; sei es als Angebot und Einrichtung für die direkt benachbart wohnende Bevölkerung oder aber auch für weit entfernter wohnende Interessenten. Der Begriff ServiceWohnen ist darüber hinaus auch umfassender zu definieren. Beispielhaft erwähnt sind ebenso Nutzungen, die vor allem im Hinblick auf die vorgesehenen Appartment-Häuser wohnergänzende Nutzungen beinhalten können (Massage, Fitness, Bäder etc.). Eine weitere potentielle Symbiose beinhaltet das Angebot von wohnergänzenden Nutzungen im Hinblick auf die Ansiedlung einer Seniorenpflege- und -nutzung. Falls der Bedarf besteht, können diese Einrichtungen durch die Bewohner der Altenwohneinrichtungen genutzt werden.

Wohnformen

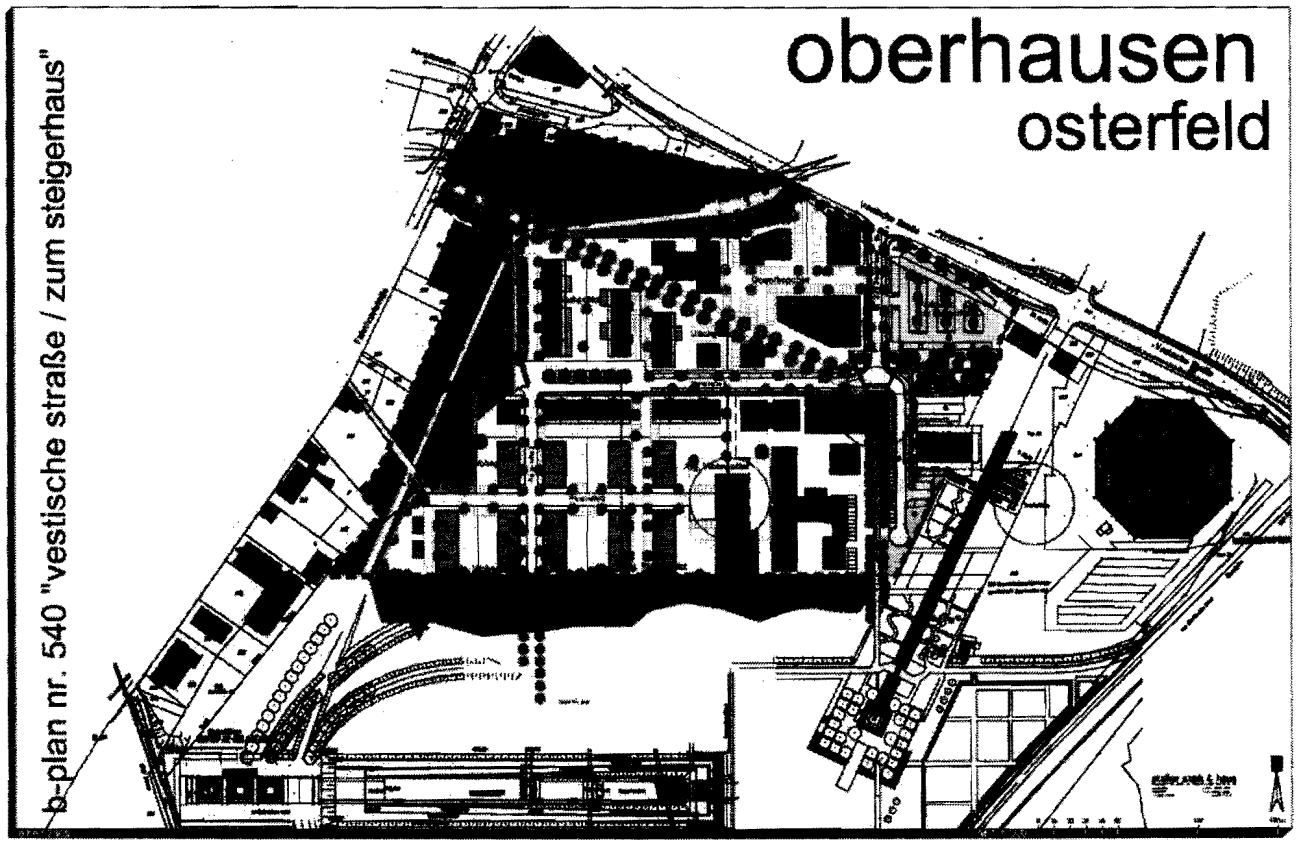
Innerhalb der angesprochenen Baufelder wird der Schwerpunkt im Bereich der Wohnnutzung liegen. Hierbei ist an Geschosswohnungsbau mit großzügigen Wohnungen im Eigentum gedacht. Weitere Flächen sollen für Appartmenthäuser vorgehalten werden.

Neben dem Angebot an verschiedenen Wohnformen besteht ein weiteres Merkmal der Entwicklung der einzelnen Baufelder darin, dass sie in der Gesamtheit der vorgesehen Gebäude unter einem Thema entwickelt werden können. Beispiele verschiedener Formen themenbezogenen Wohnens sind unter anderem „Wohnen und Arbeiten im Atelierhaus" oder „Wohnen am Park" etc.

Eine solche Entwicklung themenbezogener Wohnformen lässt sich jedoch nur gesamtheitlich umsetzen. Dieses bedeutet, dass ein entsprechender Bereich (ein oder mehrere „Bau-

felder") durch einen Träger realisiert werden. Zur Gewährleistung der Umsetzung sind dann entsprechende vertragliche Regelungen notwendig.

Entsprechend der o. g. unterschiedlichen Realisierung lassen sich in den Allgemeinen Wohngebieten voraussichtlich ca. 55 Wohneinheiten (WE) in Form von Geschosswohnungsbau, zusätzliche ca. 12 WE´s in gemischt genutzten Gebäuden und ca. 20 Appartments unterbringen. Die Zahl der Wohneinheiten kann je nach Nachfrage des Nutzungsmixes von Wohnen und Arbeiten schwanken.



5.3 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird eine Zonierung der Nutzungen angestrebt, damit eine höchstmögliche Verträglichkeit der geplanten Nutzungen untereinander erzielt wird. Das Plangebiet soll deswegen in drei Bereiche unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO gegliedert werden, die sich auch aus den Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes ableiten lässt:

GE-Gebiet: Nördlich der Sichtachse bis zu Vestischen Straße.

MI-Gebiet: Bereich zwischen geplanter Erschließungsstraße (Planstraße 1) und Sichtachse zum Förderturm;

WA-Gebiete: Bereich südlich der geplanten Erschließungsstraße (Planstraße 1) bis zum Gelände des OLGA-Parkes.

Gewerbegebiete (GE 1 + GE 2)

Mit der Festsetzung eines breiten Nutzungsspektrums unter dem Aspekt Wohnen und Arbeiten und auf Grund der historischen Prägung des Standortes wird in einem abgestuften Nutzungskonzept der nördliche Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet entsprechend § 8 BauNVO festgesetzt.

In den geplanten Gewerbegebieten ist durch textliche Festsetzung geregelt, dass die allgemein zulässige Nutzung von Tankstellen entsprechend § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen ist, um zusätzlichen Verkehr innerhalb des Plangebietes zu vermeiden.

In den geplanten Gewerbegebieten ist durch textliche Festsetzung geregelt, dass die ausnahmsweise zulässige Nutzung von Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen ist, um zusätzlichen Verkehr innerhalb des Plangebietes zu vermeiden und die südlich anschließenden allgemeinen Wohngebiete vor einer höheren Lärmbelastung zu schützen.

Die Festsetzung einer Gliederung des Gewerbegebietes erfolgt zum Schutz der südlich anschließenden geplanten Wohnnutzung und hat zur Folge, dass nur Betriebe zulässig sind, die die südlich der Planstraße 1 vorgesehene Wohnnutzung nicht zusätzlich durch Lärmimmissionen belasten.

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB erfolgt aufgrund des immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels. Hierbei wird innerhalb des gewerblichen Bereiches eine Untergliederung in zwei Gewerbegebiete vorgenommen.

Gewerbegebiet 1 (GE 1)

Südlich der geplanten Zufahrt in den gewerblichen Bereich in direkter Nachbarschaft zu dem geplanten Seniorenzentrum erfolgt eine höhere Beschränkung der Anforderungen an den Lärmschutz zum Schutze des südlich benachbarten Seniorenzentrums und der Wohnnutzung. In dem Gewerbegebiet 1sind Betriebe zulässig, die einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel für einen Tag-/Nachtbetrieb von 57 / 42 dB(A)/m² einhalten. Mit diesen Festsetzungen sind in dem GE 1 Betriebe des produzierenden Gewerbes oder Betriebe mit gewerblichen Nutzungen im Freien zur Ansiedlung nicht geeignet. Ebenso ist auch nur ein eingeschränkter Nachtbetrieb möglich.

Gewerbegebiet 2 (GE 2)

Auf Grund der größeren Distanz des GE 2 zu schützenswerten Nutzungen kann eine geringere Einschränkung des Gewerbegebietes vorgenommen werden. Die Zulässigkeit für Betriebe im GE 2 wird durch einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 / 45 dB(A)/m² für einen Tag-/Nachtbetrieb bestimmt. Es sind übliche Gewerbebetriebe denkbar, wobei der Nachtbetrieb ebenfalls stark eingeschränkt ist.

Mischgebiet (MI)

Mischgebiete dienen der Entwicklung von Wohnnutzung und das Wohnen nicht störenden Gewerbes. Unter dem Aspekt der Entwicklung des Plangebietes mit der Zielvorgabe „Entwicklung mit unterschiedlichen Nutzungen unter dem Thema „Wohnen und Arbeiten" in verträglicher Platzierung soll eine Abstufung durch Festsetzung eines MI-Gebietes gemäß § 6 BauNVO zwischen der nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzung und der allgemeinen Wohngebiete südlich der Planstraße 1 zur geordneten städtebaulichen Entwicklung beitragen und die Zulässigkeit beider Nutzungen verträglich ermöglichen. Aus der engen Verflechtung beider Nutzungen ist ableitbar, dass in dem geplanten Mischgebiet nur mit den Wohnnutzungen verträgliche Betriebe zulässig sind. Ein Nachtbetrieb der gewerblichen Einrichtungen ist auszuschließen, soweit es sich um betriebliche Aktivitäten im Freien handelt. Zur Sicherung eines verträglichen Nebeneinanders beider Nutzungen innerhalb des MI-Gebietes wird folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

In dem geplanten Mischgebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Betriebe zulässig, die einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 52 / 37 dB(A) für einen Tag-/Nachtbetrieb nicht überschreiten. Der Nachtbetrieb im Freien ist ausgeschlossen.

In dem geplanten Mischgebiet ist durch textliche Festsetzung geregelt, dass allgemein zulässige Nutzungen wie Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO entsprechend § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen sind, um zusätzlichen Ver-

kehr innerhalb des Plangebietes zu vermeiden und damit wesentlich zu einer Aufwertung der südlich des Mischgebietes geplanten Wohngebiete beizutragen.

Allgemeine Wohngebiete

Die textliche Festsetzung zum Ausschluss aller sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 erfolgt, um zusätzlichen Verkehr innerhalb des Plangebietes zu vermeiden und damit wesentlich zu einer Aufwertung der geplanten Wohngebiete beizutragen.

5.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise spiegeln die gestalterischen und ökologischen Zielsetzungen der städtebaulichen Konzeption wider. Mit der Umsetzung der städtebaulichen Konzeption sollen wieder erkennbare und differenziert geprägte räumliche Teilbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in den einzelnen Baugebieten entstehen. Diese Anforderungen werden erfüllt, ohne dass der Erschließungsaufwand für die Baugebiete den üblicherweise notwendigen Aufwand übersteigt.

Maß der baulichen Nutzung, GE-Gebiete

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) orientieren. Aus diesem Grund sollen für die Gewerbegebiete die Grundflächenzahl auf 0,8 festgesetzt werden. Des Weiteren wird für die überbaubaren Grundstücksflächen eine Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 festgesetzt. Die Baumassenzahl gibt an, wie viel m^3 Baumasse je m^2 Grundstücksfläche zulässig sind. Die Festlegung einer Baumassenzahl zur weiteren Regelung der Überbaubarkeit von Grundstücken ist für gewerbliche Entwicklungen geeigneter, da von den Bebauungsformen, wie z. B. Hallen- oder Lagernutzungen keine Geschossigkeit im klassischen Sinne besitzen.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Qualitätsanforderung auch im gewerblichen Bereich werden für die überbaubaren Grundstücksflächen Höhen für die baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO festgesetzt. Einzelne, für eine markante Bebauung (Eingangssituation in das Gewerbegebiet, Gebäude in Ausrichtung der sonstigen Bebauung) geeignete Baufelder erhalten die Festsetzung einer Gebäudehöhe von maximal 12 m über angrenzendem Straßenniveau in Meter ü. NN. Die Höhenfestsetzung gewährleistet, dass entsprechend dreigeschossige Gebäude inklusive notwendiger, gebäudetechnischer Anlagen errichtet werden können. Die weiteren überbaubaren Grundstücksflächen werden mit einer Gebäudehöhe von 8 m festgesetzt. Somit ist gewährleistet, dass sich ein- bzw. zweigeschossige Hallen oder Werkstätten weitgehend auf diesen Grundstücksteilen entwikkeln und das Gewerbegebiet insgesamt die gestalterische Grundidee aufnimmt und weiterentwickelt.

Bauweise, GE-Gebiete

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausnahmslos durch Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu max. 1,00 Meter ist zulässig.

Maß der baulichen Nutzung, MI-Gebiet

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) orientieren. Aus diesem Grund werden für das Mischgebiet die Grundflächenzahl auf 0,6 und die Geschossflächenzahl auf 1,2 festgesetzt. Die Festsetzungen ermöglichen zu den Erschließungsflächen eine dreigeschossige Bebauung. Im rückwärtigen Bereich ist eine maximal zweigeschossige Bebauung denkbar. Mit dieser Abstufung der Geschossigkeit können sich gewerbliche Bereiche innerhalb des MI-Gebietes mit geringer geschossigen baulichen Anlagen in die rückwärtigen Grundstücksflächen entwickeln.

Bauweise, MI-Gebiet

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen definiert. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen ist unter Beachtung der unterschiedlichen Geschossigkeit mit 19 m großzügig bemessen und an den Nutzungsmix aus Wohnen und Arbeiten angepasst.

Da mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse allein noch nicht die Höhe der künftigen Gebäude wirksam begrenzt werden kann, ist es erforderlich, auch eine maximal zulässige Firsthöhe festzusetzen, um damit sicherstellen zu können, dass einzelne Gebäude nicht unangemessen hoch die Nachbarbebauung überragen und im Bereich des geplanten Mischgebietes nicht zu einer überhöhten Bebauung des Plangebietes führt.

Für eine mögliche Bebauung werden aus diesem Grund die Traufhöhe auf maximal 9,00 m und die Firsthöhe auf 13,00 m begrenzt. Die Bezugshöhe zur Bestimmung des Maßes ist hierbei die Gradiente der anschließenden Erschließung des Grundstückes.

Maß der baulichen Nutzung, WA-Gebiete

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) orientieren. Aus diesem Grund sollen für die Allgemeinen Wohngebiete die Grundflächenzahl auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,8 beziehungsweise 1,2 festgesetzt werden.

Bauweise, WA-Gebiete

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete soll eine bis zu 3-geschossige Wohnbebauung in offener Bauweise realisiert werden. Mit der Festsetzung einer offenen Bauweise wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bebauung und Freiflächen, vor allem im Übergang zum OLGA-Park geschaffen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der neu ausgewiesenen Baugebiete sind ohne Ausnahme durch Baugrenzen festgesetzt, die unter Berücksichtigung der Realisierung unterschiedlicher Wohnformen eine Tiefe von 15 m Tiefe aufweisen. Zu den öffentlichen Erschließungsflächen werden aufgrund der detaillierten Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und wegen der Notwendigkeit der Unterbringung des ruhenden Verkehrs unterschiedliche Tiefen zwischen 3 und 5 m Vorbereichsflächen berücksichtigt, die zu einer großzügigen Gestaltqualität des halb- und öffentlichen Straßenverkehrsraumes, auch bei Unterbringung des ruhenden Verkehrs, beitragen können.

Zur optimalen Ausnutzung der zur Verfügung stehenden überbaubaren Grundstücksflächen ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO eine Überschreitung der Baugrenzen für Zugänge mit deren Überdachungen (Windfänge, Erschließungsflächen) zu den erschließenden öffentlichen und privaten Erschließungsflächen bis zu einem Meter ausnahmsweise zulässig.

Trauf- und Firsthöhen

Da mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse allein noch nicht die Höhe der künftigen Gebäude wirksam begrenzt werden kann, ist es erforderlich, auch eine maximal zulässige Firsthöhe festzusetzen, um damit sicherstellen zu können, dass einzelne Gebäude nicht unangemessen hoch die Nachbarbebauung überragen.

Aus diesem Grund werden, um die gewünschte Abstufung der Bebauung in den WA-Gebieten hin zum OLGA-Park zu erzielen, die überbaubaren Flächen mit einer zulässigen maximalen III-geschossigen Bebauung auf eine Traufhöhe von 9,00 m und eine Firsthöhe von 13,00 m begrenzt. Die gleiche Begrenzung der Trauf- und Firsthöhe ist für die Bebauung in dem geplanten Mischgebiet nördlich der Planstraße 1 festgesetzt. Die vorgesehene Bebauung direkt nördlich und südlich der Planstraße 3 mit einer zulässigen maximalen II-Geschossigkeit wird auf eine Traufhöhe von 7,50 m und auf eine Firsthöhe von 11,00 m begrenzt.

Die Bebauung im Bereich des geplanten Seniorenzentrums im östlichen Plangebiet ist für die Seniorenwohnungen in III-geschossiger Ausführung vorgesehen. Die Traufhöhe für diese Bebauung wird auf 9,50 m festgesetzt, die übrigen überbaubaren Flächen sind mit einer maximalen Traufhöhe von 7,50 begrenzt.

Die Bezugshöhe zur Bestimmung des Maßes ist hierbei die Gradiente der anschließenden Erschließung des Grundstückes.

5.5 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Aufgrund der Größe des Plangebietes sind in den Baugebieten Sammelstandplätze für Müllbehälter notwendig. Zur städtebaulichen Ordnung der WA-Gebiete und des Mischgebietes sind aus diesem Grund Standorte für Müllsammelplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Zur optischen Aufwertung sind solche Müllsammelstandorte durch geeignete Maßnahmen einzufrieden und zu begrünen. Entsprechende textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit und Gestaltung sind in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Sinne des § 1 a Abs. 1 BauGB soll die Bodenversiegelung durch die nachzuweisenden privaten Stellplätze/Garagen auf einen unbedingt erforderlichen Grundstücksanteil reduziert werden. Gemäß § 9 Abs. 1Nr. 4 BauGB sind Stellplätze, teilweise überdachte Stellplätze, Carports und Garagen für die Baugebiete daher und aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die in der Planzeichnung eingetragenen privaten Erschließungsflächen in den Allgemeinen Wohngebieten und dem geplanten Mischgebiet sind zur Sicherung der Erreichbarkeit mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträgern zu belegen.

Die innere Erschließung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt durch eine Privatstraße. Zur Sicherung der Erreichbarkeit möglicher einzelner Grundstücke wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträgern in den Bebauungsplan eingetragen.

5.7 Gestaltung

Firstrichtung

Um die angestrebte Ausrichtung der Gebäude entlang der Erschließungsstraßen zu gewährleisten und einen einheitlichen, geordneten Charakter der Allgemeinen Wohngebiete und des Mischgebietes entsprechend des städtebaulichen Konzeptes zu unterstützen, ist die Hauptfirstrichtung der neuen Gebäude festgesetzt.

Gestaltung

Um eine hohe Attraktivität der entstehenden Bebauung zu gewährleisten, werden für alle Baugebiete differenziert örtliche Bauvorschriften nach § 68 Landesbauordnung NW in den Rechtsplan aufgenommen, die Aussagen zur äußeren Gestaltung der Baukörper sowie der Einfriedungen treffen. Entsprechende Festsetzungen, wie z. B. zur Dachform und –neigung, möglichen Firstrichtungen oder zur Fassaden- und Freiraumgestaltung sind in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bebauung im Übergang zum OLGA-Park

Entsprechend der Empfehlungen zur durchgeführten Architekturwerkstatt kommt einer Bebauung am Parkrand bei der Umsetzung und Realisierung in Bezug auf eine hochwertige städtebauliche und bauliche Qualität eine besondere Bedeutung für den Charakter des gesamten Plangebietes zu. Schon in der Anordnung und Platzierung der überbaubaren

Grundstücksflächen wurde im Bereich der geplanten Allgemeinen Wohngebiete auf die Verknüpfung und Verflechtung des Plangebietes mit dem hochwertig gestalteten OLGA-Park wert gelegt. Ziel hierbei ist die Durchlässigkeit und Erlebbarkeit der Parklandschaft und Landmarken. Diese Qualität soll sich über die städtebauliche Form auf die bauliche Gestaltung niederschlagen. Mit einer hochwertigen baulichen Qualität kann sich das Plangebiet zum Park hin öffnen und ein besonderes „Gesicht" bekommen. Darüber hinaus kann der Ort auch im Hinblick auf die Vermarktung durch einen Namen, wie z. B. „Wohnen am Garten Osterfeld" geprägt werden.

Zum Erreichen dieses Qualitätsanspruches scheint eine derzeit standardisierte Bebauung im Einzeleigentum in der heute gängigen Form von Doppel- und Reihenhäusern mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern, die ihren giebelständigen Abschluss durch die Platzierung einer Garage im Bauwich realisiert, nicht geeignet. Aus diesem Grund wird die Gestaltung einer Bebauung durch den Ausschluss von Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern in den Allgemeinen Wohngebieten in einen anderen gestalterischen Anspruch gelenkt.

Zur einheitlichen Gestaltung des Übergangs zum OLGA-Park auch unter Einbeziehung des Seniorenzentrums, das mit einem Flachdach gestaltet wird, wird eine Ausprägung der westlich anschließenden Wohnbebauung analog mit einem Flachdach oder Pultdach angestrebt.

Zur Verdeutlichung der o. a. hochwertigen Gestaltung wurden im Rahmen der Architekturwerkstatt Beispiele einer möglichen Bebauung empfohlen, deren grundsätzliche Gestaltmerkmale die Zielsetzungen zur gewünschten Qualität widerspiegeln.

aus: Generationen.Wohnen, Marcus Dröge, Marc Böhme, Michael Fischer-Brunkow

Das Erreichen einer besonderen Gestaltqualität entsprechend dem o. dargestellten Beispiel kann hierbei über die im Bebauungsplan festgesetzten Gestaltungsfestsetzungen hinaus durch den Abschluss entsprechender Verträge gesichert und geregelt werden, da sich die Grundstücke des Bebauungsplanes in der Hand eines Eigentümers befinden.

5.8 Öffentliche Verkehrsflächen

Im Bereich des Förderturmes, ausgehend von der Vestischen Straße erfolgt die Zufahrt zum Gelände und der Parkplätze nördlich des Steigerhauses.

Das zentrale Rückgrat zur Erschließung des gesamten Plangebietes bildet die derzeit als „Baustraße" vorhandene in Ost-West-Richtung verlaufende Erschließung (Planstraße 1) der Fläche. Diese soll als 15,50 m breite Haupterschließung im Separationsprinzip ausgebaut werden. Hierbei soll die beidseitig nutzbare Fahrbahn eine Breite von 6,50 m aufweisen. Die in beide Richtungen durch Baumpflanzungen vorgesehenen Längsparkstreifen sollen in einer Breite von 2,50 m hergestellt und die Gehwege in einer Breite von 2,00 m realisiert werden. Der Funktion entsprechend wird die vorhandene Erschließung zum Steigerhaus als Zufahrt zum Plangebiet sowie die Planstraße 1 als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Damit die direkt nördlich an das Gelände des OLGA-Parks anschließenden geplanten Wohnbauflächen erschlossen werden können ist eine südliche, parallel verlaufende Erschließung vorgesehen. Diese wird im westlichen Plangebiet durch eine Verbindung an die oben beschriebene Planstraße 1 angebunden. Aufgrund des geringeren Verkehrsaufkommens sollen diese beiden Erschließungen eine Breite bis zu 8,00 m in Abhängigkeit der Platzierung von Besucherparkplätzen aufweisen. Die Verbindung beider in Ost-West-Richtung geplanten Erschließungsstraßen verläuft in der Sichtachse zu dem vorhandenen Landschaftsbauwerk der ehemaligen Koksbatterie und greift somit die Vorgaben aus den strukturellen Untersuchungen auf. Im Osten endet diese Erschließung in einer den auftretenden Verkehrsarten angemessenen Dimensionierung im Bereich des Schachtschutzbereiches. Hier befinden sich noch Zufahrten zu den geplanten Stellplätzen der vorgesehenen Wohnnutzung, beziehungsweise eine öffentliche Platzfläche im Übergang zum OLGA-Park befinden. Die weiteren oben beschriebenen Erschließungen werden aufgrund der untergeordneten Funktion als Verkehrsflächen besonderer Zweckbstimmung als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt. Entsprechend dieser Festsetzung erfolgt der Ausbau im Mischprinzip.

Insgesamt befinden sich im Bereich des Plangebietes in Ergänzung der vorhandenen Parkplatzanlage am Steigerhaus ausreichend Besucherparkplätze, die im Rahmen der Ausbauplanung durch Baumstellungen gegliedert werden und damit zur Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes beitragen.

5.9 Fuß- und Radwege

Eine weitere Zugangsmöglichkeit für den Fuß- und Radwegeverkehr besteht von der Fahnhorststraße direkt südlich der Wallanlage der ehemaligen Bahnstrecke. Ausgehend von dieser Zugangsmöglichkeit besteht die Verbindung zu dem angelegten Radweg entlang der ehemaligen Bahnstrecke. Ebenfalls ausgehend von der Anbindung Fahnhorststraße verläuft ein Fuß- und Radweg in südlicher Richtung ca. parallel der hinteren Grundstücksgrenze beziehungsweise der Böschung zu den Flächen des OLGA-Parks. Eine Änderung der Verkehrsinfrastruktur ist im Rahmen des Verfahrens nicht beabsichtigt. Vielmehr sind die Aufnahme der derzeitigen Situation und deren Fortentwicklung Ziel des Verfahrens. Aus diesem Grund wird die geplante Achse in das Plangebiet mit Zielpunkt Förderturm als 5,00 m breiter öffentlicher Fuß- und Radweg in Ergänzung der bestehenden Verbindungen und zur Erhöhung der Durchlässigkeit des Plangebietes festgesetzt.

Die Qualität des Gesamtraumes resultiert aus der direkten Nachbarschaft des gestalteten OLGA-Geländes. Ziel des Bebauungsplanes ist, diese Qualität für das Plangebiet zu nutzen. Bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes wurde frühzeitig die Einbeziehung baulicher Elemente im Umfeld durch Freihalten von Sichtachsen und die Anlage von Fuß- und Redwegen als qualitatives Merkmal entwickelt. Hieraus abgeleitet wird im südöstlichen Bereich ein weiterer Fuß- und Radweg mit Ziel OLGA-Park in einem alleeartigen Charakter im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

5.10 Private Erschließungsflächen

Das Gesamtkonzept soll aus Baufeldern bzw. Einheiten bestehen. Die „innere Erschließung" dieser Einheiten, sowohl im gewerblichen Bereich, in dem geplanten Mischgebiet als auch bei der vorgesehenen Wohnnutzung direkt südlich der Haupterschließung sollen als Privaterschließungen hergestellt werden. Von hier aus werden die notwendigen Stellplätze und Anlieferungsbereiche erschlossen. Bezüglich der geplanten Wohnnutzung sind hierbei ausreichend Stellplätze in halb- oder nicht überdachter Form (WA-Gebiete) bzw. Carports (Teile der vorgesehenen Mischgebietsnutzung) vorgesehen. Insgesamt betrachtet können für die jeweiligen Nutzungen ausreichend Stellplätze im Plangebiet nachgewiesen werden.

6. Technische Infrastruktur

Die Situation der technischen Infrastruktur im Plangebiet ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bei den Leitungsträgern abgefragt worden. Bis auf eine Verlegung einer Trasse der RWW, deren jetziger Verlauf nicht in Einklang mit den beabsichtigten Zielen des Bebauungsplanes steht, besteht ansonsten kein Konflikt mit der sonstigen technischen Infrastruktur.

Im Bereich der bestehenden Parkplatzanlage am Steigerhaus befindet sich eine Trafostation, die im Rahmen des Bebauungsplanes als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität übernommen und festgesetzt wird.

7. Umweltbericht

7.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan Nr. 540 „Vestische Straße / Steigerhaus" werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen lebendigen Stadtquartiers auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Osterfeld geschaffen. Dazu zählen neben der Entwicklung und Festsetzung einer Fläche für ein Seniorenzentrum, die Entwicklung und Festsetzung wohnverträglicher Gewerbe- und Mischgebiete sowie die Ansiedlung neuer, attraktiver Wohnbauflächen.

Vorhandene Grünstrukturen wie Gehölz- und Wiesenflächen entlang der Radwegebeziehung zwischen OLGA-Park und Jaocbi-Trasse sowie alter Baumbestand im Bereich des Steigerhauses bleiben überwiegend erhalten. Darüber hinaus werden bestehende Wegebeziehungen in das neue Quartier integriert und weiterentwickelt und mit zahlreichen neuen Baumpflanzungen begleitet.

7.2 Ziele des Umweltschutzes und übergeordnete Planungen

Für das anstehende Vorhaben ist die Eingriffsregelung des § 1a (2) und (3) BauGB zu beachten, wobei es auf die Vermeidung und den Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ankommt, sowie auf den Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Auf die Maxime wird mit entsprechenden Festsetzungen reagiert.

Bezogen auf die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden und von ihm ausgehenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz und seine entsprechenden Verordnungen (z.B. TA Lärm) sowie entsprechende DIN-Vorschriften (z.B. DIN 18005 Schallschutz im Städtebau) anzuwenden. Zur Bewältigung möglicher Anforderungen an den Schallschutz wurde eine „Schalltechnische Untersuchung" in Auftrag gegeben.

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt den Planbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich" dar. Damit ist eine Übereinstimmung von Regionalplanung und verbindlicher Bebauungsplanung gegeben.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen enthält derzeit für das Plangebiet die Darstellung „Industriegebiet" sowie für Teilgrundstücke an der Fahnhorststraße die Darstellung Gewerbegebiet. Damit widerspricht die Darstellung des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplanes den Zielen des Bebauungsplans Nr. 540 „Vestische Straße / Zum Steigerhaus". Parallel zum Aufstellungsverfahren wird daher ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich durchgeführt.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

7.3 Beschreibung der ermittelten Umweltauswirkungen

Mensch und Gesundheit

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des Geländes der ehemaligen Zeche und Kokerei Osterfeld. Hier befand sich in den frühen Jahren der Zeche eine Haldenfläche, später wurde der östliche Teilbereich des Plangebietes mit einer Kaue und einem Magazin überbaut, die restliche Fläche wurde als Lagerfläche für Kohle, Bergematerial, Aschen etc. genutzt.

Das Umfeld des Plangebietes ist hauptsächlich geprägt durch die Freianlagen des OLGA-Parkes, die 1999 zur Landesgartenschau realisiert wurden sowie durch das Ensemble Steigerhaus bestehend aus Förderturm, den Pförtnerhäusern an der Vestischen Straße sowie dem östlich anschließenden „Dom". Das Stadtteilzentrum von Osterfeld schließt unmittelbar an das Plangebiet in östlicher Richtung an.

Nördlich der Vestischen Straße und westlich der Fahnhorststraße sind in jüngster Vergangenheit Wohnbauflächen entwickelt worden oder stehen derzeit vor der Fertigstellung. Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 540 selber liegt derzeit brach und wurde zur Zeit der Landesgartenschau als Parkplatzfläche genutzt.

In Bezug auf schützenswerte Nutzungsansprüche des Menschen stehen die Wohnfunktion und die Erholungsfunktion eines Raumes im Vordergrund der Betrachtung. Dabei spielen die Fragen der Ruhe- bzw. Lärmsituation eine große Rolle.

Lärmimmissionen

Zur Beurteilung der Lärmsituation ist im Juli 2005 eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro „Bernd Driesen" durchgeführt worden. Gegenstand der Untersuchung ist die Betrachtung der Lärmquellen, die vornehmlich durch den Straßenverkehr von der Vestischen Straße auf das Plangebiet einwirken. Ferner wurden Sport- sowie Schienenverkehrslärm in die Betrachtung einbezogen, obwohl sie nur eine untergeordnete Rolle spielen. Der definierte Untersuchungsbedarf für eine Lärmbegutachtung resultiert des Weiteren aus der Wechselwirkung der geplanten Misch- und Gewerbegebiete auf die vorhandene sowie auf die geplante Wohnnutzung bzw. der Altenpflegenutzung und das Seniorenwohnen. Dabei sind auch die Wirkungen „seltener Ereignisse" im OLGA-Park (z.B. Kulturfeste, Konzerte etc.) auf geplante lärmempfindliche Nutzungen geprüft worden.

Für die einzelnen Lärmquellen ergeben sich folgende Auswirkungen auf die unterschiedlichen geplanten Nutzungen:

Allgemeine Straßenverkehrsgeräusche

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung werden im WA-Gebiet am Tag geringfügig und nachts um bis zu 5 dB(A) überschritten. Im MI-Gebiet entsteht keine Überschreitung. In dem geplanten GE-Gebiet sind nur im Nahbereich der Vestischen Straße geringfügige Überschreitungen festzustellen. Aus den Überschreitungen ergeben sich für die empfindlichen Nutzungen schallschutztechnische Maßnahmen. Ein ausreichender Schutz kann hierbei erzielt werden, wenn für eine Wohnnutzung Festsetzungen ab Lärmpegelbereich III, für Büronutzungen ab Lärmpegelbereich IV vorgenommen werden.

Betriebsgeräusche

Für die neuen MI- und Gewerbegebietsflächen wird die Festsetzung folgender immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für eine Tag-/Nachtbetrieb vorgenommen:

52 / 37 dB(A)/m² im MI-Gebiet;

57 / 42 dB(A)/m² im GE-Gebiet 1;

60 / 45 dB(A)/m² im GE-Gebiet 2;

Hieraus ist ableitbar, dass in dem geplanten Mischgebiet nur mit den zulässigen Wohnnutzungen verträgliche Betriebe zulässig sind. Ein Nachtbetrieb ist auszuschließen, soweit es sich um betriebliche Aktivitäten im Freien handelt. In dem geplanten Gewerbegebiet wird eine Zonierung festgesetzt. Das an das WA-Gebiet und das Seniorenzentrum angrenzende GE-Gebiet 1 ist stärker einzuschränken und für produzierende Gewerbe oder gewerbliche Nutzungen im Freien nicht geeignet. Ebenso ist auch hier nur ein eingeschränkter Nachtbetrieb denkbar. Im GE-Gebiet 2 sind übliche Gewerbebetriebe denkbar, wobei der Nachtbetrieb ebenfalls stark eingeschränkt werden soll.

Freizeitgeräusche

Bei Rockkonzerten und bei ähnlichen Veranstaltungen ergeben sich durch die geplanten WA-Gebiete zukünftig Einschränkungen in der Nutzung. Auf dem OLGA-Gelände zwischen Bottroper Straße und südlicher Plangebietsgrenze steht für solche Freizeitaktivitäten ein Abstand von höchstens 200 bis 250 m zur Verfügung. Geht man von einem maximal zulässigen Beurteilungspegel von 70 dB(A) aus, müsste die Bühne vom nächsten Wohngebäude mindestens einen Abstand von 200 m aufweisen, wobei der Schallleistungspegel auf ca. 120 dB(A) zu begrenzen wäre. Damit ist die Nutzung des OLGA-Geländes für solche lautstarken Aktivitäten stark eingeschränkt. Andere Aktivitäten mit geringeren Lautstärkeentwicklungen sind jedoch im Rahmen der Freizeitrichtlinie und deren Begrenzungen durchaus weiterhin denkbar und konfliktfrei durchführbar.

Lichtimmissionen

Lichtimmissionen können schädliche Wirkungen auf den Menschen haben, wenn sie nach Art, Ausmaß und Dauer dazu geeignet sind, Gefahren oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft darzustellen. Auf Tiere, insbesondere auf nachtaktive Tiere, können sich permanent betriebene Lichtquellen ebenfalls nachteilig auswirken.

Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich keine spezifischen Nutzungen (Spielhallen, Disokotheken, dauerhaft beleuchtete Gewerbebetriebe etc.) und im Planungsgebiet selber sind derartige Nutzungen nicht geplant, so dass erheblich nachteilige Belästigungen durch Lichtimmissionen nicht zu erwarten sind.

Staub- und Schadstoffimmissionen

Während der Bauphase wird es im Baugebiet und im unmittelbaren Umfeld zu Staubbelastungen kommen. Darüber hinaus sind aber weder anlage- noch baubedingte Auswirkungen zu erwarten, da in dem Gewerbegebiet nur nicht störende Betriebe zulässig sind.

Verkehrsbedingte Luftschadstoffe, die durch den Ziel- und Quellverkehr zu den gewerblich genutzten Gebieten, zum Seniorenzentrum und zu den Wohnquartieren entstehen, sind dagegen zu erwarten.

Für das gesamte Stadtgebiet wurden zwischen 1999 und 2001 vom KVR auf der damaligen Rechtsgrundlage für die verkehrsbedingten Schadstoffe Ruß, NO2 und Benzol sogenannte Grob- und Feinscreening-Untersuchungen, d. h. durch Rechenmodelle abgeschätzte, flächendeckende Immissionsbetrachtungen durchgeführt. Daraus ergab sich für das Plangebiet und sein direktes Umfeld kein weiterer Prüfbedarf, so dass aufgrund der relativ geringen Steigerung des Mehraufkommens an Individualverkehr keine signifikante Verschlechterung der lufthygienischen Belastungssituation zu erwarten ist.

Pflanzen und Tiere

Die industrielle Nutzung der Vergangenheit hat im Plangebiet zum Verlust naturraumtypischer Biotope geführt. Nach Aufgabe des Industriestandortes diente die Fläche im Rahmen der OLGA 1999 teilweise als Besucher-Parkplatz und teilweise dem Zirkus Roncalli zur Aufstellung historischer Zirkuswagen.

Im Plangebiet befindet sich am westlichen Gebietsrand ein Gehölzstreifen der wegbegleitend zum Rad- und Fußweg zwischen OLGA und Jacobi-Trasse verläuft und überwiegend

aus Birken, Robinien und Holunder besteht. Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes wird die Rad- und Fußwegverbindung auf eine ehemalige Bahnböschung geführt. Auf diesen Böschungen befindeen sich ein prägender, dichter Gehölzstreifen aus Birken und Robinien auf der oberen Böschungsebene und ein lichter Gehölzstreifen auf der tiefer gelegenen Böschungsebene. Auf dem Teilbereich der Böschung, die in Richtung Fahnhorststraße abflacht, hat sich eine ruderale Wiese entwickelt.

Östlich der Wegeverbindung befindet sich eine Gehölzfläche, die überwiegend mit Erlen bestanden ist und im Sinne des Gesetzes als Wald einzustufen ist.

Nach Ende der Gartenschau bildete sich teilweise auf und am Rande der Schotterrasenflächen Spontanvegetation. Dabei lassen sich ein nördlicher und ein südlicher Bereich unterscheiden. Der nördliche wird randlich von ruderalen Wiesenstreifen begleitet, auf denen teilweise Birkenanflug und einige Weidengebüsche sich angesiedelt haben. Im Randbereich zur Vestischen Straße wächst eine ruderale Hochstaudenflur. Der südliche Bereich des ehemaligen Parkplatzes teilt sich in zwei Teile. Der westliche besteht aus einer ruderalen Wiese mit einigen Weidengebüschen und einem kleinen Röhrichtbereich. Der östliche Teil besteht großflächig aus Schotter. Am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich wiederum eine Hochstaudenflur.

Der am westlichen Plangebietsrand befindliche Gehölzstreifen und die Baumreihen und Gehölzstreifen auf dem ehemaligen Bahndamm bleiben erhalten und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert. Ebenso erhalten bleiben die Baumpflanzungen, die im Rahmen der OLGA erfolgt sind. Dazu zählen die Kornelkirschen im Eingangsbereich zur OLGA an der Fahnhorststraße sowie alle vorhandenen Bäume, die der Gestaltung der befestigten Parkplatzfläche vor dem Steigerhaus dienen.

Durch die Neuplanung werden alle Vegetationsstrukturen, die sich auf den Schotterflächen gebildet haben, in Anspruch genommen. Zur Ermittlung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurde eine Eingriffsbilanzierung in Anlehnung an die Methodik von Adam/Nohl/Valentin (1986) durchgeführt. Eine separate Erfassung erfolgt für die Eingriffe in den Bestand des vorhandenen Erlenwädchens, bei dem in den Randbereichen einige Teilflächen verloren gehen.

Detaillierte faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, da weder Hinweise auf möglicherweise erheblich betroffene und schützenswerte Tiergruppen vorliegen, noch aus den vorhandenen Biotopstrukturen Hinweise abgeleitet werden können, die solche Untersuchungen notwendig erscheinen lassen.

Geschützte Flächen und Biotoptypen sind von dem Eingriff nicht betroffen.

Dem Vermeidungsgebot kommt der Bebauungsplan nach, indem die geplanten Nutzungen auf einer Fläche entwickelt werden, die aufgrund der Vornutzung in großen Teilen nahezu vegetationslos geblieben ist, womit eine Inanspruchnahme von Freiraum in der freien Landschaft vermieden wird. Eine weitere Minderung des Eingriffs erfolgt durch die großzügige Begrünung der Hauptfußwegverbindung zwischen Fahnhorststraße und Förderturm in Form einer Laubbaumallee sowie durch eine reichhaltige Ausstattung der Verkehrsflächen mit Straßenbäumen und kleinerer Grünflächen.

Gegenüberstellung Bestand und Planung

Bestand				
Kürzel	**Biotoptyp**	**Biotopwert**	**Fläche m²**	**Gesamtwert**
BD3lolr	Gehölzstreifen auf den Böschungen, Baumhecke	6	6.645	39.870
BD3	Gehölzstreifen auf den Bö-	4	992	3.968

	schungen, heckenartig			
BA2	Gehölzgruppe auf der Böschung	7	805	5.635
BF1/ HV1	Grünfläche mit Platanen und Ahorn am Parkplatz Förderturm	4	8.661	34.644
BF2 mab	Baumreihen im Eingangsbereich Fahnhorststraße	6	735	4.410
BB	Weidengebüsch	3	504	1.512
HQ1	Hochstaudenflur	4	3.800	15.200
HQ2	Ruderale Wiese	2	15.009	30.018
CF0	Röhricht	6	138	828
HW6	Verkehrsbrache	1	1.646	1.646
HV2	Parkplatz (Schotterrasen)	1	27.213	0
--	Verkehrsflächen, befestigter Parkplatz, Wege-verbindungen1	0	12.122	0
		Gesamt	78.270	137.731

Planung				
Kürzel	**Biotoptyp**	**Biotopwert**	**Fläche m²**	**Gesamtwert**
BD3lolr	Gehölzstreifen auf den Böschungen, Baumhecke	6	6.645	39.870
BD3	Gehölzstreifen auf den Böschungen, heckenartig	4	992	3.968
BA2	Gehölzgruppe auf der Böschung	7	805	5.635
BF1/ HV1	Grünfläche mit Platanen und Ahorn am Parkplatz Förderturm	4	8.661	34.644
BF2 mab	Baumreihen im Eingangsbereich Fahn-horststraße	6	735	4.410
HJ200	Grün- und Freiflächen im Gewerbegebiet	2	450	900
HJ200	Grün- und Freiflächen im Mischgebiet	3	3.200	9.600
HJ200	Grün- und Freiflächen im Wohngebiet	3	6.600	19.800
HJ200	Grün- und Freiflächen am Seniorenzentrum		2.650	7.950
	Versickerungsanlage	4	813	3.320
	Neue Grünfläche westlich des Seniorenzentrums			4.160
	Neue Laubbaumallee			3.400

--	Versiegelte Flächen in den Baugebieten, Verkehrsflächen, befestigter Parkplatz, Wegeverbindungen	0	17.773	0
Gesamt			78.270	137.657

In der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt sich eine Differenz von 74 Wertpunkten, die angesichts der großzügig geplanten und festgesetzten Begrünung der Straßenräume, die nicht in vollem Umfang auf die Bilanz angerechnet wurde, als ausglichen angesehen werden kann.

Aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeit des Erlenwaldbereiches und seiner Definition als Waldfläche wird der Eingriff in den Waldbestand separat betrachtet. Teilbereiche des Wäldchens werden durch Baugebiets- und Verkehrsflächen überplant und gehen verloren ebenso wie durch die Anlage einer Rasenmulde. Die Anlage eines Versickerungsbeckens entsteht in nächster Nähe zum Waldbereich, aber ohne dass es hierfür zum Verlust weiterer Waldfläche kommt. Der Eingriff in die Waldfläche beträgt insgesamt 910 m². Als Ausgleich für diesen Verlust wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass derzeit versiegelte und teilversiegelte Flächen in nächster Nähe zum Erlenwäldchen in einer Größenordnung von 870 m² entsiegelt und in Form von Wiederaufforstungen mit Erlen als dominierende Baumart gepflanzt werden. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass der benachbarte, lichte Vegetationsstreifen im äußersten Südwesten des Plangebietes durch Ergänzungspflanzungen zu einer geschlossenen Gehölzpflanzung mit Erlen aufgewertet wird. Insgesamt wird der Ausgleich für den Verlust von Wald auf einer Fläche von 1.800 m² erfolgen und ist damit als ausgeglichen zu werten.

Die unvermeidbaren Eingriffe erfordern Maßnahmen, die dem Schutz von Tieren und Pflanzen und deren Lebensraum dienen, die der Bebauungsplan in Form von Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a) und b) BauGB regelt. Dazu zählt die Anlage:

- einer Öffentlichen Grünfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Teile des Erlenwäldchens erhalten und das in den umgebenden, nicht von Gehölzen bestandenen Flächen, erweitert wird.
- einer Öffentlichen Grünfläche, mit dem Ziel den Gehölzbestand auf der ehemaligen Bahnböschung mit seiner prägenden Wirkung auf das Landschaftsbild zu erhalten,
- einer Öffentlichen Grünfläche, die der Durchgrünung des Plangebietes dient und die eine wichtige Verknüpfung der Freiraumstrukturen mit dem direkt benachbarten Gartenschaugelände darstellt,
- einer Laubbaumallee, die eine hohe Identifizierung mit dem Gebiet schafft,
- Laubbaumpflanzungen im Bereich der Grünflächen und der Verkehrsflächen zur Strukturierung und Durchgrünung des Gebietes.

Nach Durchführung aller festgesetzten Maßnahmen werden die Eingriffe des Bebauungsplanes in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.

Boden

Das Plangebiet liegt innerhalb des Betriebsgeländes der ehemaligen Schachtanlage Osterfeld. Im Rahmen des Abschlussbetriebsplanes zur Entlassung der Fläche aus der Bergaufsicht wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt. Nach diesen Untersuchungen befindet sich auf dem gesamten Gelände eine mehrere Meter mächtige Anschüttung. In der Anschüttung wurden Verunreinigungen mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Schwermetallen nachgewiesen, die über den Prüfwerten der BBodSchV für Wohngebiete, Gärten und Kinderspielplätze liegen. Es ist davon auszugehen, dass kleinräumig auch höhere Belastungen auftreten können.

Wegen der vorhandenen Bodenkontaminationen sind für eine gefahrlose Nutzung der Grundstücke Abdeckungen der nicht überbauten und nicht versiegelten Teilflächen mit unbelastetem Boden erforderlich. In Gärten sind Abdeckungen in einer Stärke von mindestens 60 cm und untergelagerte Grabsperren (Geogitter o. ä.) notwendig. Auf sonstigen Grünflächen ist eine Stärke von mindestens 35 cm ausreichend.

Zur Abdeckung ist ausschließlich natürliches Bodenmaterial geeignet, das die Vorsorgeanforderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) erfüllt und für das kein weiterer Belastungsverdacht besteht. Herkunft, Qualität und Einbauort des Bodenmaterials ist zu dokumentieren. Alle Erdarbeiten müssen von einem Fachgutachter begleitet werden, der den ordnungsgemäßen Umgang mit den Aushubmaterialien und die Aufbringung der Abdeckung gem. Nr. 2.1 zu überwachen hat. Die Dokumentation seiner Überwachung mit allen Befunden und Beurteilungen ist der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen. Die ausgewiesenen Nutzungen sind erst dann zulässig, wenn die. Abdeckungen und Grabsperren aufgebracht wurden und die zugehörige Dokumentation vorliegt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird der größte Teil nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 gekennzeichnet. Der Teil im Westen des Planungsgebietes, der ungekennzeichnet bleibt, ist als Öffentliche Grünfläche festgesetzt und als solche bereits in der 82. Änderung Teilbereich B zum Flächennutzungsplan dargestellt worden.

Der gesamte Planbereich ist nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet" zu kennzeichnen.

Mit dem Vorhandensein von Resten der alten Bebauung im Untergrund ist zu rechnen. Es kann nicht grundsätzlich von einer ausreichenden Tragfähigkeit des Bodens ausgegangen werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird daher gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als „Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind" gekennzeichnet und ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Innerhalb des Plangebietes liegen zwei verfüllte Schächte der ehemaligen Zeche Osterfeld. Ein dritter liegt unmittelbar benachbart an der östlichen Plangebietsgrenze. Aus Gründen der Standsicherheit und aus Gründen möglicher Ausgasungen sind Schachtschutzbereiche in einem Radius von 25 m, gemessen vom Schachtmittelpunkt zu berücksichtigen, in denen keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Da die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes die Erschließung der südlichen Baufelder durch die Planstraße 3 vorsieht, ist die Errichtung einer Wendeanlage innerhalb des Schachtschutzbereiches, ergänzt durch Stellplätze notwendig.

Zum Nachweis der Standsicherheit des Schachtes und der Situation möglicher Ausgasungen ist eine gutachterliche Stellungnahme von der Deutschen Montantechnologie (DMT) eingeholt worden. Hiernach ist davon auszugehen, dass die Standsicherheit der beiden Schächte im Plangebiet durch das Vorhaben insgesamt nicht gefährdet wird.

Im Zuge einer Messung der DMT wurde festgestellt, dass es im Bereich der Schächte 1 und 3, die sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden, auch heute noch zu Gasaustritten kommt. Mit der Ausgasung aus ehemaligen Schächten ist die Freisetzung von Methan und Kohlendioxid verbunden; diese geruchs- und farblosen Gase können in bestimmten Konzentrationen in Brand gesetzt werden bzw. explosive Eigenschaften entwickeln (Methan) oder es kann von ihnen Erstickungsgefahr ausgehen (Kohlendioxid). Eine Ausbreitung der Gase kann unter der Tagesoberfläche über horizontale Strömungswege, wie z. B. Rohrleitungen, Rohrleitungskanäle, Wetterkanäle, hohlraumbildende Fundamentreste oder Lockermassenanschüttungen erfolgen.

Die durch die DMT durchgeführte Messung und Beurteilung der Ausgasungen hat ergeben, dass im Bereich des Schachtes 1 nur geringfügige Ausgasungen und im Bereich des Schachtes 3 keine Ausgasungen zu verzeichnen sind. Demnach besteht keine akute Gefährdung oder Handlungsbedarf.

Das Ausgasungsverhalten der Schächte kann sich allerdings nach Stilllegung des in Dinslaken gelegenen Bergwerkes Lohberg ändern, da die in den dortigen Grubengebäuden entstehenden Gase zur Zeit noch vor Ort entweichen können. Nach Verfüllung der Schächte kann auch im Bereich der Zeche Osterfeld eine Erhöhung der Gaskonzentration eintreten.

Um bereits im Vorfeld Gefahren durch austretendes Methan und Kohlendioxid zu verhindern, sind durch die DMT verschiedene Maßnahmen vorgeschlagen worden. Für die Schächte 1 und 3 werden zur Sicherung der Ausgasungssituation Erkundungsgräben innerhalb der Schachtschutzbereiche rund um den Schacht bis auf den gewachsenen Boden ausgehoben. Diese Maßnahme ist mittlerweile durch den Grundstückseigentümer beauftragt worden und wird voraussichtlich bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durchgeführt worden sein. Durch die Gräben werden die Ausbreitungswege des Gases über Fundamente u.ä. unterbrochen. Darüber hinaus werden innerhalb der Schachtschutzbereiche gas- und wasserdurchlässige Oberbodenmaterialien verwendet. Des Weiteren sollte innerhalb der Schachtschutzbereiche möglichst auf Einläufe von Oberflächenwasser und Leitungsverlegungen verzichtet werden. Falls dies nicht möglich ist, sind entsprechend höhere Anforderungen bei der Art der verwendeten Leitung und der Bauausführung zu berücksichtigen. Mit Durchführung der vorgenannten Maßnahmen kann die Nutzung der Schachtschutzbereiche entsprechend der vorgesehenen Konzeption insgesamt gewährleistet werden.

Darüber hinaus sind innerhalb des Schachtschutzbereiches entsprechende Schutzmaßnahmen bei der Aushebung von Baugruben entsprechend der Arbeitsschutzbestimmungen zu berücksichtigen, die eine Gefährdung der dort Arbeitenden ausschließt und den Einsatz entsprechenden Arbeitsmaterials bestimmt. Der Bauunternehmer hat den dazu zuständigen Unfallversicherungsträger zu informieren. Werden bei Aushubarbeiten Fundamentreste freigelegt, sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zur Verhinderung der Ausbreitung von schädlichen Gasen vorzunehmen. Alle Sicherungsmaßnahmen sind durch gutachterliche Begleitung durchzuführen.

Zur Sicherung notwendig werdender Maßnahmen sind in den Bebauungsplan entsprechende textliche Kennzeichnungen dahingehend aufgenommen worden, dass das Plangebiet bergbaulichen Einwirkungen unterlegen hat und die Bauherren im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der DSK AG Kontakt aufnehmen sollen. Des Weiteren ist die Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen im Schachtschutzbereich unter Hinzuziehung eines Gutachters durchzuführen. Hierbei sind notwendige Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Standsicherheit und möglicher Gasaustritte im Rahmen der Ausbauplanung frühzeitig abzustimmen und zu berücksichtigen. Die erforderlichen Maßnahmen werden in einen mit dem Investor abzuschließenden Erschließungsvertrag einfließen.

Insgesamt ist mit der Aufnahme der Kennzeichnungen und der Aufnahme entsprechender Regelungen im Erschließungsvertrag einerseits die Information von Eigentümern und Bauwilligen und andererseits die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen gesichert.

Wasser

Unterhalb der Anschüttungen im Plangebiet von mehreren Metern Mächtigkeit stehen zunächst Lehme von geringer Durchlässigkeit mit einer Mächtigkeit von meist 6 Metern an. Die Lehme werden häufig, aber nicht durchgehend von ca. 2 Meter mächtigen, feinsandigen Schichten unterlagert. Die darunter liegenden gut durchlässigen Kies-/Sandschichten bilden das erste Grundwasserstockwerk. Das Grundwasser ist ab einer Tiefe von ca. 14 Metern anzutreffen. Die Grundwasserfließrichtung ist Südwest.

Oberflächengewässer gibt es im Plangebiet und seinem unmittelbarem Umfeld nicht.

Für das Plangebiet existiert eine vom TÜV Rheinland durchgeführte Untersuchung zur Beseitigung von Niederschlagswasser aus dem Jahr 1996. Wegen möglicher Probleme im Untergrund (unterschiedliche Mächtigkeit der Anschüttung, Vorhandensein möglicher Funda-

mentreste) wurde nur eine zentrale, im südlichen Randbereich des Plangebietes angesiedelte Versickerungsanlage für das gesamte Plangebiet als sinnvoll angesehen.

In Anlehnung an die genannte Untersuchung in Verbindung mit dem derzeit angestrebten städtebaulichen Planungskonzept, wird eine Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet auf folgendem Konzept basieren:

Gezielte Versickerungsmaßnahmen innerhalb der Anschüttungen werden aufgrund möglicher Auswaschungen von Schadstoffen nicht vorgesehen werden. Das Niederschlagswasser wird im Plangebiet über ein Trennsystem gefasst und gesammelt der zentralen Versickerungsanlage im südwestlichen Teil des Plangebietes zugeführt.

Auf Grund der Vornutzung des Plangebietes als Zechenstandort sind Beeinträchtigungen des Grundwassers nicht vollständig auszuschließen. Es sollte deshalb vorsorglich auf eine Nutzung des Grundwassers verzichtet werden.

Klima/ Luft

Die kleinklimatische und lufthygienische Situation des Plangebietes betreffend, handelte es sich im Bereich der ehemaligen Kokerei um teilweise vegetationsarme oder vegetationsfreie Aufschüttungen mit hoher Staubentwicklung und im Bereich der ehemaligen Zeche um Flächen mit hohem Versiegelungsgrad. Diese Situation hat sich verändert und aus einem Raum mit starker Belastung für das Klima ist heute eine Fläche geworden, deren Klima in ihren Randbereichen einem Parkklima ähnelt.

Der Hauptteil des Plangebietes besteht aus Schotterflächen, die sich bei Sonneneinstrahlung stark erwärmen und sich in der Nacht wieder stark abkühlen. Eine positive mildernde Wirkung dieser Temperaturschwankungen sowie eine Bindung von Staub lässt sich derzeit aufgrund geringer Vegetationsbestände auf der Fläche nicht erreichen. Somit liegen besondere positive klimatische Effekte auf die benachbarten Siedlungsflächen oder auf das Gartenschaugelände nicht vor.

Der Bebauungsplan verfolgt die Absicht, die Ansiedlung wenig störender Betriebe zu gewährleisten, die sich als verträglich mit einer benachbarten Wohnnutzung zeigen. Da es sich um eine relativ offene, gut durchlüftete Bauweise für alle Gebietstypen handelt, und eine Anreicherung des Plangebietes mit Grünstrukturen erfolgen wird, ergibt sich eine Veränderung der geländeklimatischen Bedingungen in Richtung Stadtrandklima. Eine Verschlechterung des Geländeklimas ist nicht zu befürchten.

Landschaft

Landschaftsbildprägende Strukturen treten im Plangebiet in zwei Bereichen auf:

- Gehölzstreifen und -flächen im Norden des Plangebietes auf der ehemaligen Bahnböschung,
- Gehölzstreifen im Westen des Plangebietes entlang der Radwegtrasse im Zusammenhang mit dem kleinen Erlenwäldchen.

Während diese Strukturen weitgehend erhalten bleiben, wird die Realisierung der geplanten Nutzungen für den größten Teil des Bebauungsplangebietes zu einer deutlichen Veränderung des Landschaftsbildes führen. Da das städtebauliche Konzept eine vergleichsweise offene Baustruktur mit hohem Grünanteil in den Straßenräumen erwarten lässt, sind die Veränderungen dazu geeignet, die Identifikation der zukünftigen Bewohner und die Verknüpfung des neuen Stadtquartiers mit den vorhandenen Parkstrukturen zu erleichtern.

Die vorhandene Erholungsfunktion betreffend, werden die derzeitigen Zugänge zur OLGA erhalten bleiben und um weitere fußläufige Verbindungen ergänzt werden.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich weder Boden– noch Baudenkmale. Die denkmalgeschützen Torhäuser und das Steigerhaus liegen außerhalb des Plangebietes und werden durch den

Bebauungsplan nicht berührt. Der Verlust der derzeitigen Parkplatzfläche ist nicht relevant und wird darüber hinaus durch eine Angebotsplanung höherwertiger Nutzungen ausgeglichen.

Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten zu sehen. Aufgrund der derzeitigen geringen Naturnähe auf dem überwiegenden Teil der Fläche einerseits und der gleichzeitigen Aufwertung des Plangebietes hinsichtlich seiner Grünausstattung sind negativ verstärkende Wechselwirkungen im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Eine Prüfung von Alternativen erfolgte im Rahmen verschiedener städtebaulicher Konzeptionen, die jedoch keine grundlegenden Unterschiede in ihren Wirkungen hinsichtlich der Umwelt und ihrer Bestandteile aufwiesen. Lediglich bei einer Alternative, die das Plangebiet zu einem überwiegenden Teil als Gewerbegebiet und zu einem kleineren Teil als Mischgebiet ausgewiesen hatte, wäre der Versiegelungsgrad wesentlich höher ausgefallen als bei der vorliegenden Planung.

Ohne städtebauliche Entwicklung würde das Gelände nach und nach seinen weitflächigen Charakter verlieren und sich über ein Zwischenstadium ruderaler Wiesen zu einem Vorwald aus Birken, Weiden und Erlen entwickeln. Einer Nachnutzung der ehemaligen Fläche der Montan-Industrie in Form eines neuen Stadtquartiers in der Nähe der Ostfelder Innenstadt wurde aus städtebaulichen und stadtökologischen Gesichtspunkten der Vorzug gegeben.

7.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Auf erhebliche Umweltauswirkungen, die infolge der Durchführung des Vorhabens unvorhergesehen eintreten könnten, wird die Gemeinde gem. § 4c BauGB verpflichtet eine Überwachung durchzuführen. Dies dient dazu, Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und Abhilfemaßnahmen zu treffen. Dazu zählen für den Bebauungsplan Nr. 540 „Vestische Straße/Zum Steigerhaus":

- Der Vollzug der landschaftspflegerischen Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen ist zum ersten Mal zu kontrollieren nach Abschluss der ersten Vegetationsperiode nach dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan. Danach ist der Allgemeinzustand der Flächen und die Art der Durchführung der Pflegemaßnahmen alle 5 Jahre zu kontrollieren.
- Der Vollzug der Pflanzmaßnahmen in den Straßenräumen und in den Fußgängerbereichen ist zum ersten Mal zu kontrollieren nach Abschluss der ersten Vegetationsperiode nach der Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahmen. Danach ist der Allgemeinzustand der Bäume und Vegetationsflächen sowie die Art der Durchführung der Pflegemaßnahmen alle 5 Jahre zu kontrollieren.

Darüber hinaus sind nach § 4 Abs. 3 BauGB die Fachbehörden (z.B. Staatliches Umweltamt) nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Rahmen ihrer bestehenden Überwachungssysteme in der Verpflichtung, die Gemeinde zu unterrichten, inwiefern nach ihnen vorliegenden Erkenntnissen bei der Realisierung des Bauleitplans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 540 „Vestische Straße / Zum Steigerhaus" werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Stadtquartiers auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Osterfeld geschaffen. Dazu zählen neben der Entwicklung und Festsetzung einer Fläche für ein Seniorenzentrum, die Entwicklung und Festsetzung

wohnverträglicher Gewerbe- und Mischgebiete sowie die Ansiedlung neuer, attraktiver Wohnbauflächen.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 (4) BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind die hinzukommenden Lärmbelastungen, der Verlust anthropogen beeinflusster Bodenfunktionen durch Versiegelung sowie die Veränderung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere zu nennen.

Zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich negativer Folgen auf die Umwelt wurden im Bebauungsplan Maßnahmen getroffen. Unter anderem sind dies:

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Maßnahmen zur Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern,
- Abdeckung nicht versiegelter Teilflächen mit unbelastetem Boden zur gefahrlosen Nutzung von Gärten und Freiflächen,
- Anlage eines Trennsystems, mit dem das Regenwasser im Plangebiet vom Schmutzwasser separiert gesammelt und über eine Rasenmulde in ein naturnah gestaltetes Becken zur Versickerung gebracht wird,
- Lärmschutzmaßnahmen, die die Belastungen der Wohnbevölkerung durch Verkehrs- und Gewerbelärm reduzieren.

Abschließend kann festgestellt werden, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand nach der Realisierung der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben.

8. Wasserwirtschaftliche Belange

Für das Plangebiet existiert eine vom TÜV Rheinland durchgeführte Untersuchung zur Beseitigung von Niederschlagswasser aus dem Jahr 1996. Danach ist die Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich machbar. Als einzig günstiger Standort für eine Versickerungsanlage wird dabei der südliche Randbereich des Plangebietes favorisiert.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die Entwässerung des Plangebietes in Alternativen bezüglich der Machbarkeit und Dimensionierung untersucht worden.

Folgende Varianten wurden untersucht:

Variante 1:

Entwässerung im Mischsystem mittels Stauraumkanalisationen wie folgt:

Gewerbegebiet in die Vestische Straße

Misch- und Wohngebiete in die Fahrhorststraße

Variante 2:

Trennsystem mit ein oder zwei Sickeranlagen im öffentlichen Straßenraum, wobei als Rückhaltesystem für das Regenwasser ein Blocksystem mit 95% Porenanteil aus PE angedacht ist. Das Schmutzwasser wird bei dieser Variante unter Nutzung der vorhandenen Kanalisation in die Fahnhorststraße abgeleitet.

Variante 3:

Oberflächliche oder oberflächennahe Ableitung (Kanal mit Mindestüberdeckung) des Regenwassers zur Westseite des B-Plangebietes. Von dort Ableitung des Wassers mittels eines offenen Grabens zu einen oberirdischen Regenteich. Von dort kann das Regenwasser mittels Sickerschächten in den Untergrund geleitet werden und verdunsten. Weiterhin soll ein solches Becken einen Notüberlauf an den vorhandenen Kanal erhalten, um Überflutungen zu verhindern.

Das Schmutzwasser wird bei dieser Variante unter Nutzung der vorhandenen Kanalisation in die Fahnhorststraße abgeleitet.

Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit wurde eine weitere Bohrung im südwestlichen Bereich des Plangebietes durchgeführt. Der Bereich wurde für die Anlage eines Beckens im Sinne der Variante 3 favorisiert. Die Bohrung wurde bis zu einer Tiefe von ca. 12,50 m unter OKG durchgeführt, um die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im betroffenen Bereich nachzuweisen. Ab einer Tiefe von ca. 9 m unter OKG stehen Kiesterrassen mit einer Mächtigkeit von ca. 5-6 m an, die für eine Versickerung geeignet sind. Mit diesen Bedingungen kann die Variante 3 im Rahmen des Plankonzeptes umgesetzt werden.

Die notwendige Anlage zur Versickerung von Niederschlageswasser wird im Bebauungsplanentwurf entsprechend festgesetzt.

8.1 Grundwassermesspegel

Auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Osterfeld befinden sich sechs Pegel zur Grundwasserüberwachung. Hiervon ist einer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der westlichen baumbestandenen Fläche lokalisiert. Die vorgenannten Pegel müssen jederzeit zugänglich sein. Da sich der Pegel im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche befindet ist die Zugänglichkeit gesichert und eine Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes in der Planzeichnung nicht notwendig.

9. Kennzeichnungen, Hinweise

9.1 Kennzeichnungen

Bergbau

Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§110ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, Herne, Kontakt aufzunehmen.

Die Planung und Herstellung der Erschließung im Schachtschutzbereich ist unter Hinzuziehung eines Gutachters durchzuführen. Hierbei sind notwendige Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Standsicherheit und möglicher Gasaustritte frühzeitig abzustimmen und zu berücksichtigen.

Altlasten

Aufgrund der vorhandenen Kontaminationen wird der Planbereich ausgenommen der festgesetzten öffentlichen Grünflächen nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet" gekennzeichnet.

Das gekennzeichnete Plangebiet liegt auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Schachtanlage Osterfeld. Auf dem gesamten Gelände befindet sich eine mehrere Meter mächtige Anschüttung, die belastet ist. Daher sind bei der Realisierung der geplanten Wohnbebauung die geltenden arbeitsschutz-, abfall-, wasser- und bodenschutzrechtliche Bestimmungen zu berücksichtigen.

Zur Vorsorge gegen schädliche Einwirkungen aus Bodenbelastungen sind alle neu zu gestaltenden unversiegelten/ nicht überbauten Flächen durch Abdeckungen ausschließlich mit natürlichen Böden, der den Vorsorgeansprüchen der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung entspricht, zu sichern. Die erforderliche Abdeckmächtigkeit beträgt in Hausgärten 60 cm. Auf sonstigen Grünflächen ist eine Stärke von mindestens 35 cm ausreichend. Unter den Abdeckungen ist zuvor eine Grabesperre einzubauen.

Alle Erdarbeiten müssen von einem Fachgutachter begleitet werden, der den ordnungsgemäßen Umgang mit den Aushubmaterialien und die Aufbringung der Abdeckung über-

wacht. Die Dokumentation seiner Überwachung mit allen Befunden und Beurteilungen ist der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Denkmalschutz

Veränderungen, die in der Umgebung des gekennzeichneten Denkmals durchgeführt werden, bedürfen gemäß § 9 DSchG NRW einer schriftlichen Erlaubnis.

9.2 Hinweise

Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Straße 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

10. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA) Senioreneinrichtung	ca.	0,76 ha	9,2 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	1,77 ha	21,5 %
Mischgebiet (MI)	ca.	0,80 ha	9,8 %
Gewerbegebiet (GE)	ca.	0,91 ha	11,0 %
Grünfläche	ca.	2,22 ha	26,9 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	1,78 ha	21,6 %
Geltungsbereich gesamt	ca.	8,24 ha	100,0 %

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Annastraße 75 · 45130 Essen
Tel. 0201 / 86 07 00 · Fax 0201 / 86 07 040
mail@ash-planung.de · www.ash-planung.de

aufgestellt:

atelier stadt & haus

Essen, 27.10.2005

muhs

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 03.05.2005 (BGBl. S. 1224), in der Zeit vom 23.09.2005 bis 24.10.2005 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, den 26.10.2005

STADT OBERHAUSEN 177

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

Bereichsleiter
- Stadtplanung -

Dieser dem Bebauungsplan Nr.540 gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung Vom 23.09.2004 (BGBL. I, S. 2414),zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 03.05.2005 , beigefügte Begründung (einschl. Umweltbericht) in der Fassung der 27.10.2005 ist vom Rat der Stadt am 21.11.2005 beschlossen worden.

Oberhausen,02.12.2005

Der Oberbürgermeister

Wehling