

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. 302

- Zeche Jacobi -

in der Fassung der Fortschreibung vom 02.04.1998

1. AUSFERTIGUNG

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines

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

B Bebauungsplankonzept

1. Planungsziele
2. Private Grünflächen
 - 2.1 Golfplatz
 - 2.2 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
3. Öffentliche Grünfläche - Bezirkssportanlage -
4. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
5. Allgemeines Wohngebiet (WA)

C Verkehr

1. Hauptverkehrsstraßennetz
2. Erschließung
3. Ruhender Verkehr
4. Öffentlicher Personennahverkehr

D Umweltschutz

1. Altlasten
2. Naturschutz und Landschaftspflege

E Kennzeichnungen, Anpassungsbereich

F Versorgungsleitungen

G Kosten

H Flächenbilanz

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Stadtteiles Oberhausen-Osterfeld an der Stadtgrenze nach Bottrop und umfaßt ehemalige industriell genutzte Flächen im Ortsteil Königshardt. Es liegt in der Gemarkung Osterfeld, Flur 14 und 19, und wird wie folgt umgrenzt:

Teutoburger Straße, Harkortstraße, Stadtgrenze Bottrop, südliche und östliche Begrenzung des Werksgeländes der ehemaligen Zeche und Kokerei Jacobi bis zur Teutoburger Straße.

2. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Juli 1984 wurde die Kokerei Jacobi stillgelegt, nachdem vorher bereits die Zeche geschlossen worden war.

Die aufstehenden Gebäude wurden niedergelegt.

Die Folgenutzung mußte sowohl die Beseitigung der historisch gewachsenen Gemengelage als auch das Vorhandensein der kokereispezifischen Bodenbelastungen berücksichtigen.

Als Bestandteil der Landschaftsgestaltung im Regionalen Grünzug B ist nunmehr die Errichtung eines Volksgolfplatzes und einer Bezirkssportanlage vorgesehen.

3. Landes- und Regionalplanung

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist das Verfahrensgebiet als Wald dargestellt.

Die Übereinstimmung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung ergibt sich daraus, daß auch Grünflächen in der Darstellung von Waldbereich enthalten sein können, wenn sie dem regionalen Freiflächensystem zuzuordnen sind (siehe hierzu auch die Ausführungen zu A 4 Stadtentwicklungsplanung).

4. Stadtentwicklungsplanung

Die Stadt Oberhausen hat einen Bericht zur Stadtentwicklung (Stand: Frühjahr 1994) erstellt.

Unter dem Kapitel "Städtebauliche und ökologische Gesamtkonzeption" wird im Abschnitt 5.3 - Stadtübergreifende Landschaftsplanung - auf die besondere Bedeutung des Grünzuges B hingewiesen.

Auszugsweise heißt es hierzu:

"Ziel des Projektes ist es, den Grünzug hinsichtlich Qualität und Gestaltung aufzuwerten und die Attraktivität des Freizeitangebotes in diesem Bereich zu stärken. Unter zahlreichen stadtübergreifenden Vorhaben ist die Anlage des Volksgolfplatzes / der Bezirkssportanlage von herausragender Bedeutung."

Im Kapitel "Freizeit, Erholung und Sport" wird auf die Notwendigkeit der Erholung und Freizeit eingegangen.

Mit dem geplanten Volksgolfplatz auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Jacobi soll das Breitensportangebot in Oberhausen erheblich erweitert werden.

5. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen ist am 10. Mai 1983 rechtswirksam geworden. Er enthält für das Plangebiet die Darstellungen von

- Industriegebiet
- Gewerbegebiet
- Grünfläche
- örtliche/überörtliche Hauptverkehrsstraße
- Fläche für Bahnanlage
(Nachrichtliche Übernahme).

Der Rat der Stadt hat am 19.08.1985 den einleitenden Beschluß zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese Änderung umfaßt verschiedene Einzelbereiche im gesamten Stadtgebiet und hat das Ziel, ehemals industriell genutzte Flächen für eine zukünftige Nutzung als Freiflächen zu sichern und in die Landschaftsplanung zu integrieren.

Innerhalb der 33. Flächennutzungsplanänderung ist eine gegenüber dem Verfahrensgebiet des Bebauungsplans Nr. 302 verkleinerte Fläche der Teilbereich Nr. 12. Dieser enthält anstelle der industriellen/gewerblichen Flächen die Darstellung von Grünfläche (Golfplatz, Sportanlage).

An der Darstellung der örtlichen/überörtlichen Hauptverkehrsstraße (Verlängerung der Bergstraße in die Harkortstraße) wurde festgehalten, da diese aufgrund der topographischen Verhältnisse die tieferliegende Nutzung Grünfläche nicht beeinträchtigt.

Die 33. Flächennutzungsplanänderung ist am 26.09.1994 durch den Rat der Stadt Oberhausen als Teilflächennutzungsplan beschlossen worden.

Abweichend von den Darstellungen im Flächennutzungsplan setzt der Bebauungsplan Nr. 302 ein Allgemeines Wohngebiet für die bestehende Wohnnutzung und eine Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung zur Reinigung des Grundwassers fest.

Hierdurch wird die städtebauliche Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt.

6. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Oberhausen ist am 02.05.1996 in Kraft getreten.

Für das Gelände der ehemaligen Zeche Jacobi ist ein Ausbau der Landschaft für die Erholung vorgesehen (Abschnitt B, Entwicklungsziele für die Landschaft, Entwicklungsraum 4.1).

Folgende Schwerpunkte der Landschaftsentwicklung werden angestrebt:

- Umgestaltung eines ehemaligen Zechengeländes zu einem Volksgolfplatz sowie einer Bezirkssportanlage;
- Landschaftsgerechte Gestaltung durch die Anlage und Erhaltung von Gehölzgruppen und die Anlage von Grünflächen und sonstiger Biotope.

Für das Flurstück Nr. 74 an der Harkortstraße ist die Untersagung einer bestimmten Form der Endnutzung festgesetzt (Abschnitt C 3.3 Nr. 18).

Hier ist ein Kahlschlag von einer mehr als 0,5 ha großen Fläche untersagt.

Diese Entwicklungsziele und Festsetzungen des Landschaftsplanes stehen in Einklang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 302.

7. Bestand

Die ehemals industriell genutzten Flächen sind mit Bergematerial und Oberboden abgedeckt und entsprechend der späteren Nutzung modelliert.

Dieser Bereich wird von zahlreichen Geholz- und Grünstrukturen eingegrenzt.

Die vereinzelt vorhandenen baulichen Anlagen an der Harkortstraße bleiben erhalten, während die baulichen Anlagen an der Jacobistraße und der Straße Im Fuhlenbrock der künftigen Nutzung weichen müssen.

Im nordwestlichen Plangebiet zwischen der Harkortstraße, der Stadtgrenze Bottrops und dem ehemaligen Zechengelände befindet sich das Betriebsgelände einer Entsorgungsfirma (Container, Transporte, Baustoffe).

Hier wird eine Verlagerung dieses Betriebes angestrebt.

8. Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit für den Bebauungsplan Nr. 302 - Zeche Jacobi - hat die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 und nach den "Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 stattgefunden.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgte in der Zeit vom 17.08.1992 bis 31.08.1992 im Rathaus Oberhausen und in der Bezirksverwaltungsstelle Osterfeld.

Die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) fand am 02.09.1992 statt.

Allgemein wurde das vorgestellte Planungskonzept begrüßt.

Hauptsächlich bezogen sich die Einwendungen von Bürgerinnen und Bürgern aus der Jacobisiedlung auf die Andienung des Golfplatzes und die Parkplatzmöglichkeiten.

Größtenteils wurden die gestellten Fragen auf der Bürgerversammlung beantwortet.

Bezüglich der Andienung des Golfplatzes und der Parkmöglichkeiten haben Erhebungen bei vergleichbaren, bestehenden Golfsportanlagen gezeigt, daß an Werktagen mit 40 - 50, an Wochenenden und Feiertagen mit 200 - 300 Fahrzeugen im Laufe eines ganzen Tages maximal gerechnet werden kann. Davon ausgehend, daß eine Gruppe für einen Durchgang 2 - 3 Stunden benötigt, wird der Parkplatz höchstens mit 50 Fahrzeugen ausgelastet sein. Dies bedeutet, daß der Parkplatz nur zur Hälfte belegt sein wird und für andere Nutzer zusätzlich verfügbar bleibt.

B Bebauungsplankonzept

1. Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 302 sollen die nachstehend aufgeführten Hauptplanungsziele verfolgt werden:

- Festsetzung einer privaten Grünfläche - Golfplatz
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche - Bezirkssportanlage
- Festsetzung eines Wegesystems (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit)
- Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen und deren Entwicklung.

Da sich das ehemalige Zechengelände auch auf das angrenzende Bottroper Stadtgebiet erstreckt, sind die Bauleitplanverfahren der beiden Städte inhaltlich abgestimmt.

Die Internationale Bauausstellung (IBA) hat das Projekt "Volksgolfplatz ehemalige Zeche Jacobi" in die Förderung aufgenommen (Projekt Nr. 1.4.7).

2. Private Grünflächen

2.1 Golfplatz

Grundlage des Bebauungsplanentwurfes ist ein vom Planungsbüro Drecker erarbeitetes Entwurfskonzept, das wiederum auf einer Vegetationskartierung des Kommunalverbandes Ruhrgebiet (KVR) basiert.

Es ist erklärtes Ziel, möglichst viel des Vegetationsbestandes zu erhalten und in Abstimmung mit der Altlastensanierung die Flächen für die Geländemodellierungen auszuwählen.

Darüber hinaus ist die Bepflanzung mit zusätzlichen Gehölzen vorgesehen. Die standorttypische Ausstrahlung des Ortes soll erhalten bleiben.

Der Volksgolfplatz soll ganzjährig genutzt werden. Eine Bewässerung für die Greens und die Abschläge ist im Bereich zwischen BTX-Anlage (siehe Abschnitt B 4. - Fläche für Versorgungsanlagen / Abwasserbeseitigung -) und dem Clubhaus durch Anlage eines Sammelbeckens vorgesehen.

Die Golfplatzanlage umfaßt auch das im Eingangsbereich gelegene Clubhaus (an der Jacobistraße), das bewußt an der Stelle des früheren, repräsentativen Haupteinganges der Zeche und Kokerei Jacobi, dem sogenannten "Industrierversailles", mit seinen symmetrischen, noch vorhandenen Baumgruppen platziert wurde. Vorgelagert befinden sich Parkplätze in ausreichender Zahl.

In unmittelbarer Nähe zum Clubhaus werden ein Übungsplatz (Kurzschläge, Einlochen) und eine Driving Range (Weitschläge) angelegt.

Die 9 Spielbahnen (3 - 5 par Bahnen) sind so in das Gelände platziert, daß Ausgangs- und Endpunkt das Clubhaus ist.

Der Standort des Clubhauses liegt im Bereich des Baumkarrees des ehemaligen Zecheneingangsbereiches an der Jacobistraße. Für das Clubhaus wird eine eingeschossige überbaubare Fläche festgesetzt.

Ein Plan über die Gestaltungsmaßnahmen und Entwicklungsziele ist dieser Begründung als Anlage 1 beigelegt.

2.2 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Das Betriebsgelände der im nordwestlichen Plangebiet befindlichen Entsorgungsfirma ist von einem Gehölzsaum mit Gebüschanteil und Hochstaudenfluren umgeben.

Diese Vegetationsstruktur soll erhalten und weiter entwickelt werden, da das Jacobigelände im Bereich mehrerer Grünachsen liegt.

Im Bebauungsplan ist dieser Bereich als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und zugleich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Darüber hinaus ist die vorhandene Bepflanzung (Gehölzsaum mit Gebüschanteil und Hochstaudenfluren) mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b belegt.

Hierdurch wird der Grünzug des Elpenbachtales ergänzt und die Verbindungsfunktion der Grünachse Kirchhellener Heide / Rhein-Herne-Kanal gestärkt.

3. Öffentliche Grünfläche - Bezirkssportanlage -

Auf dem Oberhausener Teil der Fläche für die Bezirkssportanlage erfolgt flächenmäßig der größte Teil der Ausweisung eines Rasenplatzes (Kampfbahn Typ B). Dieser wird mit Laufbahnen und Zuschauerrängen an den Längsseiten ausgestattet.

Die Einplanung erfolgt unter weitgehender Schonung vorhandener Grünstrukturen.

Die für die Sportplatzanlage benötigten zweckgebundenen, baulichen Anlagen (Umkleide- und Geräteräume) werden vollständig auf dem Gebiet der Stadt Bottrop errichtet.

Träger der Bezirkssportanlage ist die Stadt Bottrop.

4. Flächen für Versorgungsanlagen

Zur Reinigung des kontaminierten Grundwassers arbeitet eine Aufbereitungsanlage (BTX-Anlage) an der Harkortstraße. Diese Anlage ist als Versorgungsfläche (Pumpwerk / Abwasserbeseitigung) im Plan festgesetzt.

Die vorhandene Trafostation der Energieversorgung Oberhausen AG im Eckbereich Harkortstraße / Teutoburger Straße ist ebenfalls als Versorgungsfläche ausgewiesen.

5. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das vorhandene Wohnhaus Harkortstraße Nr. 76, das 1949 errichtet und 1959 durch einen Anbau erweitert wurde, wird in seinem Bestand gesichert.

Der Bebauungsplan setzt hier ein eingeschossiges allgemeines Wohngebiet fest.

C Verkehr

1. Hauptverkehrsstraßennetz

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 302 ist über die Teutoburger Straße, klassifiziert als Landstraße Nr. 401, und die Harkortstraße, klassifiziert als Kreisstraße Nr. 17, an das innerstädtische Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen.

2. Erschließung

Die Erschließung für die Golfanlage erfolgt von der Jacobistraße aus. Über eine alleeartige Zuwegung wird das Clubhaus erreicht. Hier ist für den Golfspieler Anfang und Ende eines Durchganges.

Die Erschließung der Bezirkssportanlage erfolgt von der Straße Im Fuhlenbrock über Bottroper Gebiet. Ein Fuß- und Radwegesystem erschließt das großflächige Areal und wurde unter Wahrung spieltechnischer Aspekte in die Planung integriert.

Im Bebauungsplan sind hierfür Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Dadurch sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme dieser Flächen geschaffen.

Durch die Wegeverbindungen wird die Möglichkeit eröffnet, die aneinandergrenzenden Stadtteile stärker zu verbinden und an den Regionalen Grünzug B anzubinden.

3. Ruhender Verkehr

Die im Bereich der Jacobistraße vorhandene Parkplatzanlage wird als öffentliche Verkehrsfläche (Parkplatz) festgesetzt. Dieser Parkplatz kann auch von den Besuchern des Golfplatzes mitbenutzt werden. Die vorhandenen Grünstrukturen im Bereich des Parkplatzes sind weitgehend zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Für die Bezirkssportanlage ist für Kraftfahrzeuge auf dem Areal eine Stellplatzanlage festgesetzt.

4. Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr wird von der Stadtwerke Oberhausen AG und der Vestischen Straßenbahnen GmbH wahrgenommen.

Derzeit ist das Plangebiet durch folgende Omnibuslinien an das Verkehrsnetz des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr angeschlossen:

- Linie 959
- Linie 969
- Linie 261 (Vestische Straßenbahnen GmbH)

D Umweltschutz

1. Altlasten

Im Jahre 1912 wurde die Zeche Jacobi abgeteuft und nahm 1913 bereits die Förderung auf.

Nach Vereinigung der Zechen Vondern und Jacobi erfolgte 1932 der Ausbau zur Großschachtanlage. 1938 erfolgte der Ausbau der Kokerei zur Großanlage mit Hydriereinrichtung für die großtechnische Benzolgewinnung. Der jahrelange Betrieb unter Kriegs- und Sonderbedingungen führte zu großflächigen Bodenverunreinigungen.

Der Stillstandsbereich der Zeche und Kokerei Jacobi wurde im Rahmen eines Abschlußbetriebsplanverfahrens gutachterlich untersucht. Um Gefährdungen zu vermeiden, enthält der Abschlußbetriebsplan die Auflagen, das Gelände mit unbelastetem Bodenmaterial abzudecken und die Bodenluft anhand von Gasmeßstellen vierteljährlich auf leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe hin zu kontrollieren.

Die bisherigen Bodenluftuntersuchungen auf dem Gelände haben keine kritischen Benzolgehalte in der Bodenluft der Aufschüttung nachgewiesen. Die weitere Überwachung der Bodenluft an vier vorgegebenen Meßpunkten wird weiterhin unter der Aufsicht des Bergamtes durch die Ruhrkohle AG erfolgen.

Die bisherigen Messungen lassen keine Bedenken gegen eine Nutzung der Oberfläche aufkommen.

Sollte sich dieses bestätigen, endet die Bergaufsicht bezüglich des Gefährdungspfades "Boden-Luft", wenn das zuständige Bergamt feststellt, daß von dem Gelände keine Gefahr mehr für die Folgenutzung ausgeht.

Am 02.07.1996 hat das Bergamt Gelsenkirchen das Ende der Bergaufsicht für einen Teilbereich des ehemaligen Betriebes Zeche / Kokerei Jacobi mit sofortiger Wirkung festgestellt (Eingangsbereich, Driving Range).

Der übrige Bereich des künftigen Golfplatzes befindet sich weiterhin in der ordnungsrechtlichen Zuständigkeit des Bergamtes.

Ebenfalls ist im Abschlußbetriebsplanverfahren eine Gefährdungsabschätzung bezüglich der Grundwasserbelastung durchgeführt worden. Das mit kokereispezifischen Stoffen belastete Grundwasser wird in einer Brunnengalerie aufgefangen, an die Oberfläche gepumpt, dem Stand der Technik entsprechend gereinigt und der öffentlichen Kanalisation zugeleitet.

Zur Kontrolle des Grundwasserstromes wird ein Kontrollprogramm erarbeitet. Einzelheiten hierzu werden in dem beim Landesoberbergamt NW anhängigen wasserrechtlichen Verfahren festgelegt.

Eine Grundwassernutzung bedarf grundsätzlich der Zustimmung der Unteren Wasserbehörde. Die Anlage zur Reinigung des Grundwassers ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB als Fläche für Versorgungsanlage und für die Abwasserbeseitigung festgesetzt.

Die Aufsicht im Rahmen des Wasserrechtes und die Förderung und Behandlung des verunreinigten Grundwassers bleibt bis auf weiteres in der Zuständigkeit des Bergamtes. Die Nebenbestimmungen und Hinweise der Zulassung des Bergamtes Dinslaken vom 24.01.1992 zum Abschlußbetriebsplan sind zu beachten.

Hinsichtlich des Gefährdungspfades Grundwasser ist das Ende der Bergaufsicht nicht abzusehen.

Die verfüllten Schächte Jacobi 1 und 2 sind mit ihren Schutzbereichen dargestellt.

Die Gauß-Krüger-Koordinaten der Schächte lauten:

Jacobi 1

Jacobi 2

R = 25 61 828

25 61 765

H = 57 10 304

57 10 252

Zudem enthält die Planzeichnung für die Schutzbereiche folgenden Hinweis:

"Innerhalb der Schutzbereiche (R = 20 m) der Schächte Jacobi 1 und 2 sollen keine Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern erfolgen. Für das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art ist die Zustimmung der Ruhrkohle AG erforderlich. Gegebenenfalls ist hierfür vom Versorgungsträger eine gutachterliche Stellungnahme der Deutschen Montan Technologie (DMT) beizubringen."

Die Zuwegung zu den Schächten Jacobi 1 und 2 sind durch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Ruhrkohle AG gesichert.

2. Naturschutz und Landschaftspflege

Die im Plangebiet befindlichen Grünstrukturen sollen weitgehend erhalten werden. Besonders hervorzuheben sind hier die Bereiche

- an der Jacobistraße mit geometrisch angelegten, streng geschnittenen Gehölzpflanzungen (Platanen-Kopfbaum-Raster) und der Feuchtbereich mit Gehölzbeständen bzw. Birkenvorwald;
- Gehölzstrukturen im Böschungsbereich der ehemaligen Werksbahntrasse an der Harkortstraße;
- südlich der Harkortstraße und zur Stadtgrenze Bottrop hin mit ruderalen Grasfluren, Gehölzsäumen mit Gebüschanteil, Birkenmischwald mit eingestreuten einheimischen Laubhölzern.

Zum Teil gehen diese Grünstrukturen auf Bottroper Stadtgebiet über.

Eine detaillierte Bestandserfassung erfolgte durch den Kommunalverband Ruhrgebiet. Der Bebauungsplan berücksichtigt in starkem Maße die vorhandenen wertvollen Biotopstrukturen und Biotopflächen.

Durch die Errichtung der Golf- und Bezirkssportanlage erfolgen nur geringfügige Eingriffe in Natur und Landschaft, so daß dieser Eingriff durch die Umwidmung einer Industriefläche in eine private Grünfläche und die Neuausweisung einer Sukzessionsfläche zur ungestörten Entwicklung von Natur und Landschaft über das notwendige Maß hinaus kompensiert wird.

E Kennzeichnungen, Anpassungsbereich

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, unter dem der Bergbau umgeht, und im Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz. Eine entsprechende Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB wurde im Bebauungsplan vorgenommen.

Diese Bestimmungen des Bundesberggesetzes besagt, daß den zu erwartenden bergbaulichen Einwirkungen durch Anpassung von Lage, Stellung und Konstruktion der baulichen Anlagen Rechnung zu tragen ist.

Zudem ist das Gebiet des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche gekennzeichnet, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (ehemaliger Kokereistandort).

F Versorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebietes verläuft ein Fernmeldekabel der Ruhrkohle AG (RAG). Dieses ist nach Angaben der Ruhrkohle AG dargestellt. Durch Text ist festgesetzt, daß die Trasse des vorhandenen Fernmeldekabels der RAG mit einem Leitungsrecht zugunsten der RAG (2 m Breite) zu belegen ist.

Zudem sind die vorhandene Grubenwasserleitung (Druckrohrleitung 2 x DN 400) und der Jacobi Kanal (DN 800/1200-Eiprofil) einschließlich des Übergabebauwerkes dargestellt und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ruhrkohle AG festgesetzt.

Die Zuwegung zum Übergabebauwerk wird durch ein Geh- und Fahrrecht gesichert.

Im Bereich der Trassenbreite von 2 m bzw. des Leitungsrechtes dürfen keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher gepflanzt werden.

Zusätzlich verlaufen innerhalb des Plangebietes Wasserleitungen der RWE Energie AG Wesel, deren genaue Lage nicht bekannt ist.

Im Falle von Erdarbeiten ist die Lage per Handschachtung durch Suchgräben zu ermitteln.

G Kosten

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Oberhausen keine Kosten.

H Flächenbilanz

Größe des Plangebietes	ca. 33,47 ha	=	100 %
Private Grünfläche - Golfplatz -	ca. 25,15 ha	=	75,1 %
Öffentliche Grünfläche - Bezirkssportanlage -	ca. 2,04 ha	=	6,1 %
Private Grünfläche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 4,92 ha	=	14,7 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,08 ha	=	0,2 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1,09 ha	=	3,3 %
Fläche für Versorgungsanlage	ca. 0,19 ha	=	0,6 %



Oberhausen, 02.04.1998

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, cursive letters.

Dezernent

Diese dem Bebauungsplan Nr. 302 gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), beigefügte Begründung in der Fassung der Fortschreibung vom 02.04.1998 ist vom Rat der Stadt am 11.05.1998 beschlossen worden.

Oberhausen, 28.05.1998

Der Oberbürgermeister



Drescher