

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. 303

- Heidegraben -

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes
2. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes
3. Landes- und Regionalplanung
4. Flächennutzungsplan
5. Bestand
6. Bürgerbeteiligung

B Bebauungsplankonzept

1. Kleinsiedlungsgebiet (WS)
2. Grünflächen
 - 2.1 Öffentliche Grünflächen
 - 2.2 Private Grünflächen
3. Verkehrsfläche
 - 3.1 Hauptverkehrsstraßennetz
 - 3.2 Erschließung
 - 3.3 Ruhender Verkehr
 - 3.4 Öffentlicher Personennahverkehr

C Umweltverträglichkeit

1. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege
 - 1.1 Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen
 - 1.2 Kompensationsmaßnahmen gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz
 - 1.3 Zuordnung zu den Eingriffsgrundstücken / Umsetzung
2. Altlasten
3. Wasserwirtschaftliche Belange
4. Belange des Immissionsschutzes
 - 4.1 Lärmbelastung
 - 4.2 Luftbelastung

D Kennzeichnung - Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz -

E Kosten

F Flächenbilanz

G Anlagen

1. Immissionssituation
2. Liste der bodenständigen Laubgehölze
3. Liste einiger empfehlenswerter bestandsbedrohter Streuobstsorten

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich

siehe Fortschreibung vom 01.09.1994

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 303 liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 12, und wird wie folgt umgrenzt:

Westliche Seite der Kirchhellener Straße, südliche Seite der Hartmannstraße, die Hartmannstraße überquerend zur westlichen Grenze des Flurstückes Nr. 505, westliche Grenzen der Flurstücke Nr. 505, 290, 218, 74, 523, 547, nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 547, 548, 549, 550, 551, 341.

2. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Um den Bedarf an Kleingärten bzw. Grabeland im Sterkrader Norden zu decken, sollen durch den Bebauungsplan Nr. 303 - Heidegraben - die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Im einzelnen wurden mit dem einleitenden Aufstellungsbeschluß folgende Hauptplanungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Dauerkleingartenanlagen bzw. für die Nutzung von Grabelandflächen
- Anbindung des Verfahrensbereichs an den südlich anschließenden Grünzug Alsbachtal;
- Erschließung des Verfahrensgebietes unter besonderer Beachtung umweltrelevanter Belange.

3. Landes- und Regionalplanung

Aus den Zielen der Landesentwicklung, niedergelegt im Landesentwicklungsprogramm und in Landesentwicklungsplänen, wird eine grundsätzliche Übereinstimmung mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 303 hergeleitet.

Im Landesentwicklungsprogramm in der Fassung vom 05.10.1989 werden unter § 20 (2) - Siedlungsraum und Freiraum - Forderungen zur bedarfsgerechten und umweltverträglichen Siedlungsstruktur gestellt. Dies entspricht den Hauptplanungszielen des Bebauungsplanes Nr. 303.

4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen ist am 10.05.1983 rechtswirksam geworden.

Der Flächennutzungsplan enthält im Plangebiet die Darstellungen

- Grünfläche (Dauerkleingärten)
- Wohnbaufläche
- Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge.

Die Grünfläche ist zusätzlich als Verbandsgrünfläche Nr. 9 im Verbandsverzeichnis "Grünfläche" des Kommunalverbandes enthalten und als solche in den Flächennutzungsplan übernommen.

Der Bebauungsplan Nr. 303 wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

5. Bestand

Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche im südwestlichen Teil des Plangebietes wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die als Dauerkleingartenanlage mit ca. 36 Parzellen vorgesehen ist.

Nördlich angrenzend wird als Übergangszone zu den privaten Hausgärten und der Wohnbebauung an der Matzenbergstraße eine öffentliche Grünfläche - Parkanlage - mit einem Fußweg festgesetzt, der an die Wegeführung der Dauerkleingartenanlage anschließt und in Verbindung mit vorhandenen Wegen eine Anbindung an die Pfälzer Straße schafft.

Die privaten Hausgärten und das Feldgehölz im nördlichen Bebauungsplanbereich werden als private Grünfläche ausgewiesen.

Entlang der Kirchhellener Straße und der Hartmannstraße ist eine eingeschossige bzw. zweigeschossige Wohnbebauung vorhanden, die als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt wird.

6. Bürgerbeteiligung

Für den Bebauungsplan Nr. 303 - Heidegraben - hat die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch und nach den "Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 stattgefunden.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgte in der Zeit vom 13.11.1990 - 27.11.1990 einschließlich im Rathaus Oberhausen und in der Bezirksverwaltungsstelle Sterkrade.

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

Eine öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) hat am 28.11.1990 in der Gaststätte "Luft" stattgefunden.

Während dieser Zeit wurden keine Hinweise und Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern vorgebracht.

B Bebauungsplankonzept

1. Kleinsiedlungsgebiet (WS)

siehe Fortschreibung vom 01.09.1994

Die Bebauung an der Kirchhellener Straße und an der Hartmannstraße wird als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt. Gemäß der vorhandenen Bebauung wird an der Kirchhellener Straße eine offene, eingeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,3 und an der Hartmannstraße eine offene, zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 festgesetzt.

2. Grünflächen

2.1 Öffentliche Grünflächen (Dauerkleingärten, Parkanlage)

Die im südwestlichen Bebauungsplanbereich geplante Dauerkleingartenanlage wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die Dauerkleingartenanlage ist mit einer Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB überlagert (Anpflanzung von insgesamt 40 Obstbaumhochstämmen).

Als Übergangszone zu den privaten Hausgärten ist angrenzend an die Wohnbebauung an der Matzenbergstraße und an die geplante Dauerkleingartenanlage eine öffentliche Grünfläche - Parkanlage - ausgewiesen. Der vorhandene Gehölzbestand wird in seiner Funktion nicht beeinträchtigt und gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB (Erhaltung) festgesetzt.

Der hier geplante Fußweg schließt an die Wegeführung der Dauerkleingartenanlage an und schafft in Verbindung mit vorhandenen Wegen eine Anbindung an die Pfälzer Straße.

2.2 Private Grünflächen

Im nördlichen Bebauungsplanbereich werden die privaten Hausgärten und das Feldgehölz als private Grünfläche festgesetzt.

Das Feldgehölz wird im Bebauungsplan mit einer Bindung für die Erhaltung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB belegt. Zur Sicherung einer mittelfristigen Aufwertung dieser Fläche erfolgt eine überlagernde Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB.

Im Bereich privater Hausgärten sind mehrere Vegetationsflächen sowie bestehende Einzelbäume gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB ebenfalls mit einer Festsetzung zur Erhaltung belegt.

3. Verkehrsfläche

3.1 Hauptverkehrsstraßennetz

Die vorhandenen Straßen Hartmannstraße, klassifiziert als Landstraße Nr. 21, und der westliche Teil der Kirchhellener Straße werden als Verkehrsfläche festgesetzt.

Diese Straßen sind Bestandteile des im Gesamtflächennutzungsplan dargestellten Hauptverkehrsstraßennetzes.

Über die ca. 300 m südöstlich liegende Bundesautobahnanschlußstelle Oberhausen - Königshardt ist eine direkte Anbindung an das überörtliche Straßennetz vorgegeben.

3.2 Erschließung

Die vorhandenen Erschließungsanlagen im Plangebiet sind die Hartmannstraße und die Kirchhellener Straße.

An der Hartmannstraße wird der vorhandene Baumbestand gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB mit einer Festsetzung zur Erhaltung belegt.

3.3 Ruhender Verkehr

Für die geplante Dauerkleingartenanlage ist eine Stellplatzanlage an der Hartmannstraße ausgewiesen. Die Stellplätze werden in ihren Randbereichen mit einer 2reihigen Hecke bepflanzt.

Garagen und Stellplätze im Kleinsiedlungsgebiet sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den festgesetzten Flächen zulässig. Hierdurch soll sichergestellt werden, daß Garagen und Stellplätze nicht unnötig zur Belastung von Freiflächen beitragen.

Der Bebauungsplan enthält die entsprechenden textlichen Festsetzungen (Nr. 3 und Nr. 5).

3.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr wird von der Stadtwerke Oberhausen AG wahrgenommen.

Derzeit ist das Plangebiet durch die Omnibuslinien 961, 962 und 974 an das Verkehrsnetz des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr angeschlossen.

C Umweltverträglichkeit

1. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Der Bebauungsplan berücksichtigt in starkem Maße bestehende wertvolle Biotopstrukturen und -flächen.

Dennoch sind mit den Ausweisungen im Bebauungsplan unvermeidbare erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild verbunden. Diese unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege kompensiert.

Durch die geplante Dauerkleingartenanlage werden ca. 1,6 ha Ackerfläche in Anspruch genommen, die als Lebensraum für Flora und Fauna eine sehr geringe Wertigkeit haben.

Die zur Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe notwendigen Maßnahmen können vollständig im Geltungsbereich festgesetzt werden.

1.1 Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen

Dem naturschutzrechtlichen Vermeidungs- bzw. Minimierungsgebot wird der Bebauungsplan u. a. durch den weitgehenden Erhalt des wertvollen Freiflächenkomplexes im nördlichen Bebauungsplanbereich gerecht. Hier befinden sich ein Feldgehölz sowie südlich daran angrenzend eine Grünlandfläche mit Baumreihen und Baumgruppen. Das Feldgehölz wird als ökologisch wertvolles gliederndes und belebendes Landschaftselement im Bebauungsplan mit einer Bindung für die Erhaltung belegt (gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB). Eine Sicherung mit dem Ziel einer mittelfristigen Aufwertung dieser Fläche erfolgt über die überlagernde Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr.20 BauGB.

Im Bereich privater Hausgärten sind mehrere wertvolle Vegetationsflächen sowie bestehende Einzelbäume gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB ebenfalls mit einer Festsetzung zur Erhaltung belegt. Sämtliche Wegeflächen innerhalb der Dauerkleingartenanlage sowie der von Norden geplante Fußweg im Bereich der öffentlichen Grünfläche werden in einer Bauweise erstellt, die eine teilweise Versickerung des Niederschlagswasser gewährleistet. Der Einsatz von Pestiziden oder Herbiziden soll in der Dauerkleingartenanlage untersagt werden.

1.2 Kompensationsmaßnahmen gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz

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

1. Die Dauerkleingartenanlage selbst ist mit einer Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB überlagert. Es wird angestrebt, über die Nutzungs- und Pachtverträge eine Dauerkleingartenanlage mit ökologisch orientiertem, naturnahem Anbau zu realisieren. Diese Zielsetzung ist u. a. darin begründet, daß die Fläche unmittelbar nördlich an das geplante Landschaftsschutzgebiet "Alsbachtal und Volkspark Sterkrade" angrenzt. Der Landschaftsplan befindet sich z.Z. in Aufstellung. Da die Fläche im Geltungsbereich des Landschaftsplans liegt, sollten für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ausschließlich bodenständige Laubgehölze verwendet werden.
2. In der geplanten Dauerkleingartenanlage wird die Anpflanzung von insgesamt 40 Obstbaumhochstämmen festgesetzt (gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB), davon 17 großkronige und 23 kleinkronige Bäume (siehe textliche Festsetzung Nr. 1).
3. An der westlichen Grenze wird die Dauerkleingartenanlage gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB mit einer 2reihigen Hecke aus heimischen und standortgerechten Arten abgepflanzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 2).
4. Für die zur Dauerkleingartenanlage gehörenden Stellplätze wird gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB eine Eingrünung festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 3).
5. Sämtliche Fassaden des Clubhauses sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB mit Kletterpflanzen zu begrünen (siehe textliche Festsetzung Nr. 4).
6. Sämtliche Kompensationsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten. Eventuelle Ausfälle sind zu ersetzen.

1.3 Zuordnung zu den Eingriffsgrundstücken/Umsetzung

Sämtliche Kompensationsmaßnahmen dienen dazu, die mit der Errichtung der geplanten Dauerkleingartenanlage verbundenen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts auszugleichen, und werden daher gemäß § 8 a (1) BNatSchG der Dauerkleingartenanlage zugeordnet.

Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt durch die Stadt Oberhausen als Grundstückseigentümerin bzw. - sofern sie die Nutzung der einzelnen Parzellen betreffen - durch die Pächter im Rahmen der Erfüllung ihrer entsprechend gestalteten Pachtverträge.

2. Altlasten

Ein Altlastenverdacht besteht für die Fläche des Bebauungsplanes nicht. Nach derzeitigen Erkenntnissen gehen auch von Altlastenverdachtsflächen im weiteren Umfeld keine Beeinträchtigungen für das Bebauungsplangebiet aus.

3. Wasserwirtschaftliche Belange

Das Bebauungsplangebiet liegt im Kern der Ablagerungen der Hauptterrasse des Rheins. Als zusammenhängende Grundwasservorkommen existiert es vermutlich nur noch zwischen Königshardt und Fuhlenbrock. Die Grundwassermenge ist gering, da sie ausschließlich aus der Neubildung auf dieser isolierten Fläche entsteht. Es handelt sich um ein sehr empfindliches Grundwasservorkommen, da die Sande und Kiese der Hauptterrasse nicht mit schützenden Deckschichten überlagert sind. Die Mächtigkeit der Hauptterrasse variiert in einer Stärke von ca. 1,5 bis 10 m. Im Bebauungsplangebiet beträgt sie ca. 7 - 8 m. Der Grundwasser-Flurabstand kann mit ca. 3,50 - 4,30 angenommen werden, wobei nach Jahreszeit auch zeitliche Schwankungen auftreten können.

Eine besondere Bedeutung kommt der Hauptterrasse als Wasserlieferant für die wichtigsten Oberhausener Fließgewässer zu (Handbach, Alsbach, Elpenbach, Reinersbach, Buchenbach u.a.). Die Ränder der Hauptterrasse bilden hier ausgeprägte Quellhorizonte. Die bereits vorgenommene Versiegelung des betroffenen Gebietes hat eine immer geringere Grundwasser-Neubildung dieses isolierten und relativ schwach ausgebildeten Grundwasserleiters zur Folge.

Der weiteren Verringerung dieser Neubildung muß unbedingt entgegengewirkt werden, da die Gefahr der zunehmenden Versiegung der Bachläufe insbesondere in den Sommermonaten nicht ausgeschlossen werden kann.

Aus dem Bereich des Bebauungsplangebietes wird der Alsbach gespeist. Um die Verringerung der Grundwasser-Neubildung hier so gering wie möglich zu halten, sollen sämtliche Wegeflächen und die Zufahrt zur Stellplatzanlage in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden (bodenversiegelnde Materialien sowie Bodenunterbauten nur bis zu einem Anteil von 30 %). Die Stellplatzanlage selbst soll vollständig versiegelt werden, wobei für das anfallende Niederschlagswasser die Ableitung und Versickerung über Mulden/Rigolen angestrebt wird. Die Entwässerung der Kleingartenparzellen bzw. der aufstehenden Gebäude erfolgt vor Ort durch Versickerung auf der jeweiligen Parzelle. Lediglich alle anfallenden Sanitärabwässer werden der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Darüber hinaus wird dem Grundwasserschutz dadurch Rechnung getragen, daß der Einsatz von Pestiziden und Herbiziden in der Dauerkleingartenanlage untersagt werden soll.

4. Belange des Immissionsschutzes

4.1 Lärmbelastung

Das Bebauungsplangebiet unterliegt keinen nennenswerten Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen.

Durch die im Entwurf vorgesehene Dauerkleingartenanlage und das damit verbundene Verkehrsaufkommen im Planungsraum wird es zu einer allenfalls kleinräumig wirksamen Erhöhung der Belastung kommen.

4.2 Luftbelastung

Zur Luftbelastung im Bereich des Bebauungsplangebietes liegen Messungen der Landesanstalt für Immissionsschutz NW (LIS) aus dem Jahre 1992 vor.

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

D Kennzeichnung - Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz -

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, unter dem der Bergbau umgeht, und somit im Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz.

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

In dem Bebauungsplan wurde die Kennzeichnung wie folgt aufgenommen:

"Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht, und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1981. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind gegebenenfalls erforderlich (Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflußbereich des untertägigen Bergbaus gemäß Runderlaß des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1983 - II B 2 - 2796 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 08.10.1963)."

E Kosten

Der Stadt Oberhausen entstehen bei der Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich Grunderwerbskosten inklusive Entschädigung für Aufwuchs, Einfriedung, Befestigung o.ä. überschlägig von 90.000,-- DM.

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

F Flächenbilanz

siehe Fortschreibung vom 01.09.1994

Gesamtfläche	ca.	5,16 ha
Kleinsiedlungsgebiet	ca.	2,15 ha
Öffentliche Grünflächen gesamt	ca.	1,74 ha
davon Dauerkleingärten	ca. 1,65 ha	
davon Parkanlage	ca. 0,09 ha	
Private Grünfläche	ca.	0,76 ha
Verkehrsfläche	ca.	0,51 ha

Oberhausen, 11.05.1994


Beigeordneter




Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

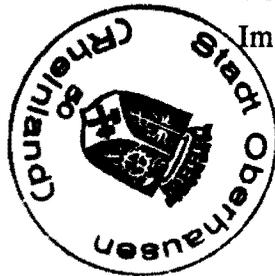
Gehört zur Verfügung der
Bezirksregierung Düsseldorf
vom 13.02.1995 A.Z. 35-2-12.09
(OR 303)

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 - Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz - (BGBl. I, S. 466), in der Zeit vom 12.07.1994 bis 12.08.1994 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 15.08.1994

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage



fill

Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Gehört zur Verfügung der
Bezirksregierung Düsseldorf

vom 13.02.1995 A.Z. 35.2-12.01
(08 303)

**Fortschreibung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 303
- Heidegraben -**

Aufgrund neuer planungsrechtlicher Überlegungen hat sich die Notwendigkeit ergeben, den Bebauungsplan Nr. 303 um den Eckbereich Hartmannstraße / Kirchhellener Straße zu verkleinern.

Entsprechend den Anregungen und Hinweisen der Handwerkskammer Düsseldorf wird unter anderem die an der Kirchhellener Straße Nr. 201 ansässige Kfz-Werkstatt aus dem Plangebiet herausgenommen, da sich die gewerblichen Räumlichkeiten teilweise außerhalb der festgesetzten Baugrenzen befinden und somit den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan nicht entsprechen würden. Die sonstigen im Planbereich vorhandenen gewerblichen Nutzungen fügen sich gut in die durch eine Kleinsiedlungsstruktur geprägte Bebauung ein.

Aus diesen Gründen ist eine Fortschreibung der Begründung in den Abschnitten A 1, B 1 und F erforderlich. †

Diese Abschnitte haben nunmehr folgenden Wortlaut:

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 303 liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 12, und wird wie folgt umgrenzt:

Westliche Seite der Kirchhellener Straße, südliche Seite der Hartmannstraße, die Hartmannstraße überquerend zur westlichen Grenze des Flurstückes Nr. 505, westliche Grenzen der Flurstücke Nr. 505, 290, 218, 74, 523, 547, nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 547, 548, 549, 550, 551, 341.

Der Bebauungsplan Nr. 303 ist um die Grundstücke Hartmannstraße Nr. 2, 4, 6 und 12 und Kirchhellener Straße Nr. 201 verkleinert worden.

Der vom Satzungsbeschluß ausgenommene Bereich wird wie folgt umgrenzt:

Nördliche und östliche Grenze des Flurstücks Nr. 87, östliche und südliche Grenze des Flurstücks Nr. 91, südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 278 und 277, südliche und westliche Grenze des Flurstücks Nr. 276.

B Bebauungsplankonzept

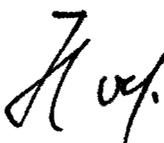
1. Kleinsiedlungsgebiet (WS)

Die Bebauung an der Kirchhellener Straße ist als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen. Gemäß der vorhandenen Bebauung wird eine offene, eingeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt. *

F Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca.	4,84 ha
Kleinsiedlungsgebiet	ca.	1,83 ha
Öffentliche Grünflächen gesamt	ca.	1,74 ha
davon Dauerkleingärten	ca.	1,65 ha
davon Parkanlage	ca.	0,09 ha
Private Grünfläche	ca.	0,76 ha
Verkehrsfläche	ca.	0,51 ha

Oberhausen, 01.09.1994


Beigeordneter

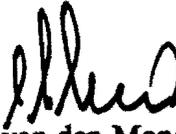



Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Gehört zur Verfügung der
Bezirksregierung Düsseldorf
vom 13.02.1995 A.Z. 35.2-12.09
(OB 303)

Diese dem Bebauungsplan Nr. 303 gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 - Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz - (BGBl. I, S. 466), beigefügte Begründung in der Fassung der Fortschreibung vom 01.09.1994 ist vom Rat der Stadt am 26.09.1994 beschlossen worden.

Oberhausen, 10.10.1994
Der Oberbürgermeister


van den Mond

Gehört zur Verfügung der
Bezirksregierung Düsseldorf
vom 13.02.1995 A.Z. 35.2-12.09
(OB 303)

Anlage

Zum B-Plan Nr. 303

Heidegraben

Planquadrate R 2559 H 5712/R 2560 H 5712

Gehört zur Verfügung der
Bezirksregierung Düsseldorf
vom 12.02.1996 A.Z. 35.2-12.09
(DB 303)

Immissionssituation

Immissionsmessungen der Landesanstalt für Immissionsschutz des Landes NW
Meßzeitraum 01.01.1992 - 31.12.1992

	Meßwerte	Mittelwerte der vorh. 3jährigen Meßperiode	Immissionsgrenz- werte nach TA-Luft
Staubniederschlag			
Jahresmittelwert	$I_1 = 0,10/0,10 \text{ g/m}^2 \text{ d}$	$I_{1,V_3} = 0,11/0,11 \text{ g/m}^2 \text{ d}$	$I_1 = 0,35 \text{ g/m}^2 \text{ d}$
Max. Monatswert	$I_2 = 0,27/0,21 \text{ g/m}^2 \text{ d}$	$I_{2,V_3} = 0,22/0,22 \text{ g/m}^2 \text{ g}$	$I_2 = 0,65 \text{ g/m}^2 \text{ d}$
Blei u. anorganische Bleiverbindungen als Be- standteile d. Staubnieder- schlags - angegeben als Pb -			
Jahresmittelwert	$I_1 = 37/36 \text{ } \mu\text{g/m}^2 \text{ d}$	$I_{1,V_3} = 58/58 \text{ } \mu\text{g/m}^2 \text{ d}$	$I_1 = 250 \text{ } \mu\text{g/m}^2 \text{ d}$
Cadmium und anorganische Cadmiumverbindungen als Bestandteil d. Staubnieder- schlags - angegeben als Cd -			
Jahresmittelwert	$I_1 = 0,7/0,7 \text{ } \mu\text{g/m}^2 \text{ d}$	$I_{1,V_3} = 0,9/0,9 \text{ } \mu\text{g/m}^2 \text{ d}$	$I_1 = 5 \text{ } \mu\text{g/m}^2 \text{ d}$
Thallium und Thalliumver- bindungen als Bestandteil des Staubniederschlags			
Jahresmittelwert	$I_1 = 0,50/0,42 \text{ } \mu\text{g/m}^2 \text{ d}$	$I_{1,V_3} = \text{-----} \text{ } \mu\text{g/m}^2 \text{ d}$	$I_{W_1} = 10 \text{ } \mu\text{g/m}^2 \text{ d}$

Liste der bodenständigen
Laubgehölze, die für Aus-
gleichsmaßnahmen zu ver-
wenden sind.

Gehört zur Verfügung der
Bezirksregierung Düsseldorf
vom 17.02.1995 A.Z. 35.7-12.05
(OR 303)

Acer campestre - Feldahorn	Heister 2 x V., o. B. 80-100
Acer platanoides - Spitzahorn	Heister 2 x V., o. B. 125-150
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Heister 2 x V., o. B. 125-150
Aesculus hippocastanum - Roßkastanie	Heister 2 x V., o. B. 150-200
Alnus glutinosa - Schwarzerle	Heister 2 x V., o. B. 125-150
Berberis vulgaris - Berberitze	Heister 2 x V., o. B. 80-100
Betula pendula - Sandbirke	Heister 2 x V., o. B. 80-100
Carpinus betulus - Hainbuche	Heister 2 x V., o. B. 80-100
Castanea sativa - Eßkastanie	Heister 2 x V., o. B. 125-150
Cornus mas - Kornelkirsche	Heister 2 x V., o. B. 60- 80
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Corylus avellana - Hasel	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Crataegus monogyna - Eingriffl. Weißdorn	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Crataegus oxyacantha - Zweigriffl. Weißdorn	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Cytisus scoparius - Besenginster	Topfballen 40- 60
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Fagus sylvatica - Rotbuche	Heister 2 x V., o. B. 80-100
Fraxinus excelsior - Esche	Heister 2 x V., o. B. 125-150
Hippophae rhamnoides - Sanddorn	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Ilex aquifolium - Stechpalme	Heister 3 x V., o. B. 40- 60
Juglans regia - Walnuß	Heister 150-200
Ligustrum vulgare - Liguster	Jungpfl. 2 x V., o. B. 60-100
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Populus nigra - Schwarzpappel	Heister 2 x V., o. B. 150-200
Populus tremula - Zitterpappel	Heister 2 x V., o. B. 150-200
Prunus avium - Vogelkirsche	Heister 2 x V., o. B. 125-150
Prunus padus - Traubenkirsche	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Prunus serotina - Späte Traubenkirsche	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Prunus spinosa - Schlehe	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Pyrus communis - Holzbirne	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Pyrus malus - Holzapfel	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Quercus petraea - Traubeneiche	Heister 2 x V., o. B. 125-150
Quercus robur - Stieleiche	Heister 2 x V., o. B. 100-150
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Rhamnus frangula - Faulbaum	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Rosa canina - Hundsrose	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Rubus caesius - Kratzbeere	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Rubus fruticosus - Brombeere	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Rubus idaeus - Himbeere	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Salix alba - Silberweide	Heister 2 x V., o. B. 150-200
Salix caprea - Salweide	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Salix cinerea - Aschweide	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Salix fragilis - Bruchweide	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Salix purpurea - Purpurweide	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Salix viminalis - Korbweide	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Sambucus racemosa - Traubenholunder	Heister 2 x V., o. B. 60-100
Sorbus aria - Mehlbeere	Heister 2 x V., o. B. 125-150
Sorbus aucuparia - Eberesche	Heister 2 x V., o. B. 125-150
Thuja cordata - Winterlinde	Heister 2 x V., o. B. 125-150
Thuja plathyphyllos - Sommerlinde	Heister 2 x V., o. B. 125-150
Ulmus campestris - Feldulme	Heister 2 x V., o. B. 125-150

Ulmus laevis - Flatterulme
Viburnum opulus - Schneeball
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Heister 2 x V., o. B. 125-150
Heister 2 x V., o. B. 60-100
Heister 2 x V., o. B. 60-100

Liste einiger empfehlenswerter
bestandsbedrohter Streuobstsorten

Äpfel:

T = Tafelapfel, W = Wirtschaftsapfel,
M = Mostapfel

Raumanns Renette	T	W
Bittenfelder Sämling		M
Berner Rosenapfel	T	W
Blumberger Langstiel		W
Bolkenapfel	T	W
Brauner Matapfel		W M
Brettacher	T	W
Charlamowsky	T	W
Coulons-Renette	T	W
Danziger Kantapfel	T	W
Doppelter Bohnapfel	T	W M
Engelsberger		M
Goldrenette von Peasgood	T	W
Geflammt Kardinal	T	W
Geiber Edel		W
Gewürzluiken	T	W M
Graue Französische Renette	T	W
Graue Herbstrenette	T	W
Große Kasseler Renette	T	W
Grüner Fürstenapfel		W M
Harberts Renette	T	W
Hauxapfel		W M
Hohenheimer Rieslingapfel		W M
Jakob Fischer	T	W
Jakob Lebel	T	W
Kaiser Wilhelm	T	W
Linsenhofer Kenette		M
Ontario	T	W
Pfaffenhofer SchmelzlingT		W M
Prinzenapfel	T	W
Purpurroter Cousinot		W M

Rheinischer Bohnapfel		W M
Roter Astrachan (Frühapfel)	T	W
Roter Bellefleur	T	W
Roter Trierischer Weinapfel		M
Rote Sternrenette	T	W
Roter Winterkronenapfel	T	W
Runm von Vierlanden	T	W
Schöner von Nordhausen	T	W
Signe Tillish	T	W
Spätblühender Wintertaffelapfel		M
Spitzer Matapfel (Schafsnase)		W
Suislepper	T	W
Weißer Astrachan (Frühapfel)	T	W
Winterrambur		W
Winterzitronenapfel	T	W
Zabergäu-Renette	T	W
Zigeunerin	T	W
Zwiebelborsdorfer	T	W
Zuccalmaglio-Renette	T	W

Birnen:

T = Tafelbirne, W = Wirtschaftsbirne,
M = Mostbirne

Andenken an den Kongreß	T	W
Baronsbirne		W
Bayer. o. Badische Weinbirne		M
Blumenbachs Butterbirne	T	W
Bosc's Flaschenbirne	T	W
Bunte Julibirne	T	
Champagner Bratbirne		M
Colomas' Herbstbutterbirne	T	W
Doppelte Philippsbirne	T	W
Frühe von Trévoux	T	W
Gelbmöstler		M
Gellerts Butterbirne	T	W
Großer Katzenkopf		W
Große Rommelter		M

Grunkower Butterbirne	T	W
Grüne Jagdbirne		M
Grüne (Soumer-)Magdalene	T	W
Gute Graue	T	W
Knollbirne		M
Leipziger Rettichbirne		W
Luxemburger Mostbirne		W M
Madame Verté	T	W
Mollebusch	T	W
Neue Poiteau	T	W
Oberösterreich. Weinbirne		M
Pastorenbirne	T	W
Prinzessin Marianne	T	W
Rote Bergamotte	T	W M
Schweizer Wasserbirne	T	W M
Stuttgarter Gaishirtle	T	W
Sülibirne		M
Westfälische Glockenbirne	T	W
Wilde Eierbirne		M
Wildling von Einsiedel		M

Süßkirschen:

T = Tafelkirsche, E = Einmach- u. Kon-
servenkirsche, B = Brennkirsche, f=
keifezeit früh, m = mittel, s = spät

Braune Leberkirsche	T	E	B	s
Büttners Rote Knorpel	T			s
Dolls Langstieler			E	B s
Dollenseppler				B s
Dönissens Gelbe	T	E		s
Eichholzer Frühe		?		f
Frühe Rote Meckenheimer	T			f
Früheste der Mark		?		f
Große Prinzessin (Napoleon)				M
Große Schwarze Knorpel	T			s
Kassins Frühe Herzkirsche	T			f

Kestertter Schwarze		E	B	s
Königskirsche Typ Quersfurt	T			m
Mödingen		?		?
Offenburger Schüttler				B ?
Ritterkirsche		E	B	s
Rotstieler				B s
Schlapper				B m
Schmalfelds Schwarze		?		m
Schneiders Späte Knorpel	T	E		s
Schüttler vom Bodensee				B ?
Schüttler vom Albrauf				B ?
Souvenir de Charmes	T			?
Spitze Braune		?		?
Stöckener Rote		?		?
Zweitfrühe		?		f

Pflaume:

Hauszwetsche	Wangenheimer
Anna Späth	Frühzwetsche
Große Grüne Reneklode	Wangenstädter
Löhrpflaume	Schnapspflaume
The Czar	Zimmers
	Frühzwetsche

Walnüsse:

Wildling (Juglans regia)

Ebereschen und Speierlinge:

Eberesche, besonders die ERBARE Eber-
esche (Sorbus aucuparia moravica)
Speierling (alle Typen von Sorbus domes-
tica, Voraussetzung: günstige Klimalage
und kalkhaltiger Boden)

Gehört zur Verfügung der
 Bezirksregierung Düsseldorf
 vom 23.02.1995 A.Z. 357-12.09
 (023 301)