

Stadt Oer-Erkenschwick

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 81

(Gebiet: Ludwigstraße / Norbertstraße)

ANLAGEN:

1. Übersichtskarte mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
im Maßstab 1 : 25.000 (Messtischblatt)
im Maßstab 1 : 5.000 (Deutsche Grundkarte)

Abstandserlass von 1998 Rd.Erl. d. MURL v. 02.04.1998 / MBI.NW. S. 744; SMBl. NW. 283

Erläuterungen genannter Rechtsgrundlagen:

- BauGB** Baugesetzbuch in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), in der zurzeit gültigen Fassung
- BauNVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zurzeit gültigen Fassung
- Einzelhandelserlaß** Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben; Bauleitplanung u. Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlaß) gem. Rd.Erl. d. Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport – II A 3- 16.21 -, d. Ministeriums für Wirtschaft u. Mittelstand, Technologie u. Verkehr – 232 – 58 –28 -, d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung u. Landwirtschaft – VI A 2 – 94.31.20 – u. d. Ministeriums für Bauen u. Wohnen – II A 1 – 901.11 – v. 7.5.1996 - (MBL NRW – Nr. 38 v. 20. Juni 1996)

- GEP** Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster „Teilabschnitt nördliches Ruhrgebiet“ von 1987
- GO NW** Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), in der zurzeit gültigen Fassung
- LEPro** Gesetz zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Oktober 1989 (GV NW S. 485)
- LEP NRW** Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen vom 11. Mai 1995 (GV NW S. 512)
- LWG** Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen Neufassung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926), in der zurzeit gültigen Fassung
- Planz V 90** Planzeichenverordnung 1990 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58)

B E G R Ü N D U N G

1. Anlass der Aufstellung

2. Geltungsbereich

- 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.2 Größe des räumlichen Geltungsbereiches
- 2.3 Lage und derzeitige Nutzung

3. Verfahrensschritte / Verfahrensstand

4. Planungsvorgaben

- 4.1 Landesentwicklungsplan (LEP NRW)
- 4.2 Gebietsentwicklungsplan
- 4.3 Bauleitplanung – Flächennutzungsplan

5. Ziele der Stadtentwicklung

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 6.2 Festsetzung der vorliegenden Gewerbeflächen
- 6.3 Festsetzung eines Sondergebietes
- 6.4 Festsetzung von öffentlichen Grünflächen
- 6.5 Verkehrserschließung
- 6.6 Ver- und Entsorgung

7. Umweltbelange

- 7.1 Eingriff in Natur und Landschaft
- 7.2 Bodenkontamination
- 7.3 Kampfmittel

8. Kennzeichnungen

1. Anlass der Aufstellung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 ist es, Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu nehmen und in Zukunft städtebaulich unerwünschten Nutzungen entgegenzuwirken. Nachhaltige Auswirkungen insbesondere auf

- die Umwelt
- den Verkehr
- die Versorgung der Bevölkerung
- die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und
- die städtebauliche Struktur

sollen vermieden werden.

In den letzten Jahren haben sich in dem Gebiet: Ludwigstraße / Norbertstraße vielfach heterogene Nutzungen angesiedelt, die durch eine hohe Fluktuation gekennzeichnet sind.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes sollen die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert und an die rechtlichen Neuerungen angepasst werden.

Bislang konnten Baugenehmigungen im Bereich des Einzelhandels kaum versagt werden, da für die Beurteilung der § 34 Abs. 1 geltend ist. Um weitere, insbesondere Einzelhandelsnutzungen gezielt lenken zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes unabdingbar.

2. Geltungsbereich

2.1 Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- die Ludwigstraße (ausschließlich)
- die Industriestraße (ausschließlich)
- eine Abstandslinie von 15 m parallel zur Achse des Westerbaches, die östliche Grenze des Flurstücks 232 und die östliche und nördliche Grenze des Flurstücks 667 der Flur 69
- die Straße „Im Buschkamp“ (ausschließlich)

Der Geltungsbereich ist in den Übersichtskarten im Maßstab 1 : 25.000 und 1 : 5.000 (Anlagen 1 und 2) dargestellt.

2.2 Größe des räumlichen Geltungsbereiches = ca. 4,8 ha.

2.3 Lage und derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt südöstlich vom Stadtzentrum in einer Entfernung von ca. 800 m.

Die überwiegende Fläche des Plangebietes wird gewerblich genutzt. Entlang der Ludwigstraße befinden sich kleinere und mittlere Gewerbebetriebe und ein Lebensmittelein-

zelhandel. Nördlich der „Norbertstraße“ und östlich der Straße „Im Buschkamp“ befinden sich ein Möbelhaus sowie einige Einzelhandelsläden. Unmittelbar an der Straße „Im Buschkamp“ liegen ein Modehaus sowie ein Lager für Herrenmoden. Der Bereich südlich der Norbertstraße wird als Grünfläche genutzt.

3. Verfahrensstand / Verfahrensschritte

Am 06. Februar 2003 fasste der Rat der Stadt Oer-Erkenschwick den Beschluss, den Bebauungsplan Nr. 81, Gebiet: „Ludwigstraße / Norbertstraße“ aufzustellen.

Dieser Beschluss wurde im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 4 am 11. Februar 2003 veröffentlicht.

Am 20. Juli 2004 beschloss der Planungsausschuss die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen, einschließlich öffentlich auslagen.

Diese frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Weise statt, dass die Planunterlagen des Bebauungsplanentwurfes Nr. 81 und der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes, Gebiet: „Norbertstraße / Industriestraße“ und in dem Zeitraum vom 12. August 2004 bis einschließlich 26. August 2004 im Fachbereich 61 auslagen, um den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte gem. § 4 Abs. 1 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 22. September 2004 bis 22. Oktober 2004 durchgeführt. Es wurden während der Bürgerbeteiligungen keine Anregungen vorgebracht.

Zu der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden abwägungsrelevante Anregungen vorgebracht.

4. Planungsvorgaben

4.1 Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

Raum- und Siedlungsstruktur:

- Ballungsrandzone
- Entwicklungsschwerpunkt (§ 21 LEPro):
- Mittelzentrum für 25.000 bis 50.000 Einwohner im Mittelbereich
- Entwicklungsachse 2. Ordnung (§ 21 LEPro)

4.2 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Münster "Teilabschnitt nördliches Ruhrgebiet", der mit Erlassen vom 16.01., 19.02. und 25.03.1987 durch den Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (Landesplanungsbehörde) genehmigt wurde, enthält für den Geltungsbereich die Darstellung als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich mit Nutzungsmöglichkeiten für nicht oder nicht erheblich belästigende Betriebe.

Gemäß der 3. Durchführungsverordnung (3. DVO) zum Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 17. Januar 1995 soll künftig im neuen GEP „Teilabschnitt Emscher Lippe“ der betreffende Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) bezeichnet werden. ASB beinhalten Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen.

Zurzeit hat die Stadt Oer-Erkenschwick ca. 31.500 Einwohner. Der nach dem Gebietsentwicklungsplan prognostizierte Orientierungswert zur Bevölkerungsentwicklung bis 1995 von 29.500 Einwohner ist deutlich überschritten.

4.3 Bauleitplanung – Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 81 werden aus dem Flächennutzungsplan (FNP) von 1995 abgeleitet bzw. übernommen.

Das Flurstück 585 der Flur 70 weist im rechtswirksamen FNP Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Handel aus. Bis vor einiger Zeit befand sich dort ein SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von 2.300 m². Heute sind dort ausschließlich gewerbliche Betriebe ansässig.

Aus diesem Grunde wird eine FNP-Änderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in einem Parallelverfahren durchgeführt, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu genügen.

5. **Ziele der Stadtentwicklung**

Prioritär ist die Stärkung und der Ausbau des eigentlichen Mittelpunktes der Stadt Oer-Erkenschwick, der die Funktion eines Nahversorgungsstandortes übernimmt.

Der Geschäftsbereich befindet sich überwiegend entlang der Stimbergstraße, er ist durch einen dichten Bestand an kleinteiligem Einzelhandel gekennzeichnet.

Eine Konzentration von großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb zentraler innerstädtischer Versorgungsbezirke wirkt sich nachteilig auf die Innenentwicklung der Gemeinde aus. Ein städtebauliches Ziel muss es deshalb sein, die bislang vom Einzelhandel genutzten Flächen zukünftig einer rein gewerblichen Nutzung zuzuführen. Bis vor einiger Zeit befand sich an der Norbertstraße / Industriestraße ein SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von max. 2.300 m².

Heute wird der Bereich deutlich von gewerblichen Klein- und Mittelbetrieben geprägt, so dass im Bebauungsplan ebenfalls Gewerbegebiet festgesetzt wird.

Die Chance einer Umnutzung in ein Gewerbegebiet bietet sich auch deshalb an, da bei früheren Einzelhandelsnutzungen Leerstände zu verzeichnen sind.

Hier wie auch in den übrigen Gewerbegebieten werden zukünftig nur noch ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen zugelassen und auch nur dann, wenn sie in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit dem Handwerksbetrieb sowie anderen Gewerbebetrieben stehen und die Verkaufsfläche nicht größer als 100 m² ist (Siehe textliche Festsetzung Nr. 1).

Der Lebensmitteleinzelhandel / Verbrauchermarkt an der Ludwigstraße soll auch zukünftig seinen Standort sicherstellen und die Bevölkerung versorgen. Die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht erwünscht, da eine derartige Entwicklung im Widerspruch zur Zielsetzung der Stadt stände, keine ungeordneten Nebenzentren in Gewerbegebieten entstehen zu lassen. Für den bestehenden Markt ist eine Fremdkörperfestsetzung getroffen worden, die eine Erneuerung des Betriebes nur unter der Voraussetzung zulässt, dass eine Verkaufsfläche von 700 m² nicht überschritten wird (Siehe textliche Festsetzungen Nr. 2). Es wird ebenfalls die Begrenzung auf 123 Stellflächen gezielt festgesetzt, um den Charakter der Nahversorgung zu sichern und Zentrenstruktur zu vermeiden. Der Gebietscharakter bleibt trotz der Ausnahmeregelung erhalten.

Im Bereich nördlich der „Norbertstraße“ und östlich der Straße „Im Buschkamp“ handelt es sich durch die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Möbelhaus mit mehreren räumlich zusammengefassten Einzelhandelsbetrieben) um eine bedeutende Agglomeration im Sinne des Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen. Aus den unter Punkt 1. „Anlass der Aufstellung“ aufgeführten Gründen ist die planungsrechtliche Steuerung und Gliederung der jeweiligen Nutzungsarten im Plangebiet notwendig.

Das ca. 800 Meter entfernte Stadtzentrum wird dadurch nicht negativ in seiner Funktion als zentraler Nahversorgungsbereich beeinträchtigt, da es sich im Wesentlichen um wichtige Ergänzungsfunktionen bei der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs handelt (Siehe textliche Festsetzung, Nr. 5).

Die Baugebietsvorschrift mit der vorhandenen Nutzungsstruktur in Einklang zu bringen, führt im Ergebnis dazu, dass künftig vorhandene Nutzungen unzulässig sind bzw. auf den Bestandsschutz reduziert werden.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt zwei Nutzungsarten fest, Gewerbegebiet (GE-Gebiet und Sondergebiet (SO-Gebiet).

6.2 Festsetzung der vorliegenden Gewerbeflächen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird das mit A bzw. B gekennzeichnete Gewerbegebiet nach der Art des Betriebes und Anlage und deren Eigenschaften anhand der Abstandsliste des Abstandserlasses von 1998 gegliedert (Rd.Erl. d. MURL v. 02.04.1998 / MBI. NW. S. 744; SMBI. NW. 283). Es handelt sich um Betriebe, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Die Festsetzungen sind unter Berücksichtigung der Abstände zur umliegenden Wohnbebauung vorgenommen worden.

Für die Flurstücke 56, 58, 64, 268, 269, 272, 291, 292, 337, 438, 493 und 494 der Flur 70 wird „Gewerbegebiet (GE^A)“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

(Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandsliste 1998 – sind nur ausnahmsweise zulässig)

Für die Flurstücke 311, 312, 344, 346, 355, 356, 459, 499, 533, 582, 585, 620, 621, 630, 631, 632, 660 und 661 der Flur 70 lautet die Festsetzung „Gewerbegebiet (GE^B)“ gemäß § 8 BauNVO (unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – VI der Abstandsliste 1998 sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten. Dies gilt nicht für Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI soweit diese mit einem (*) gekennzeichnet.)

Ausnahmsweise können die übrigen Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklasse VI zugelassen werden, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

Die Gewerbeflächen an der Ludwig-, Industrie- und Gregorstraße werden überwiegend von Klein- und Mittelbetrieben genutzt. Durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird der Sachverhalt unterstützt.

An der Ludwigstraße befindet sich auf dem Grundstück eines Autohauses sowie auf dem Grundstück einer Maschinenbaufirma je ein Wohnhaus. Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO Satz 1. können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden. Die Wohnungen sollen auch weiterhin nur als Betriebswohnungen genutzt werden.

Innerhalb der Gewerbegebiete ist die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO aufgeführte ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten – gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO – nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Siehe textliche Festsetzung Nr. 3). Im Rahmen der Wirtschaftsförderung sind die kurzfristig verfügbaren Gewerbeflächen zur Sicherung der Wirtschaftsentwicklung zu schützen.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen wird die Einzelhandelsnutzung zukünftig generell eingeschränkt.

In den Gewerbegebieten GE^A + GE^B sind Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, bis 100 m² ausnahmsweise zulässig, wenn sie in einem engen räumlichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben oder anderen produzierenden Gewerbebetrieben stehen (Siehe textliche Festsetzung Nr. 1).

Für die Gewerbegebiete wird eine aus dem Bestand heraus zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

6.3 Festsetzung eines Sondergebietes

Aufgrund der Ziele der Stadtentwicklung sowie planungsrechtlicher Belange ist es erforderlich, nördlich der Norbertstraße und östlich der Straße „Im Buschkamp“ ein Sondergebiet festzusetzen. Dort befindet sich ein Möbelhaus mit weiteren Einzelhandelsbetrieben.

Die Flurstücke 616 und 617 der Flur 17, die momentan gem. § 34 BauGB großflächigen Einzelhandel aufweisen, sollen zukünftig als „Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 der BauNVO beurteilt werden.

Das „Sonstige Sondergebiet“, das sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken kann, wird auf eine Verkaufsfläche von 4.300 m² mit einer Geschossfläche von 5.650 m² beschränkt.

Aktuell umfasst diese Fläche folgende Verkaufsflächen:

Geschäftsfläche 1	ca. 1.123,00 m ²	zentrenrelevant
Sonderpostenmarkt		
Geschäftsfläche 2	ca. 970,00 m ²	nahversorgungsrelevant
Getränkemarkt		
Geschäftsfläche 3	ca. 420,00 m ²	zentrenrelevant
Das Futterhaus		
Geschäftsfläche 4	ca. 850,00 m ²	zentrenrelevant
Textilien		
Möbelfundgrube:	ca. 840,00 m ²	nicht zentrenrelevant
<u>Verkaufsfläche</u>	ca. 4.203,00 m²	

Der Bestand an Verkaufsflächen des großflächigen Einzelhandels wird in der vorhandenen Größenordnung festgeschrieben.

Die Verkaufsfläche wird im Bebauungsplan auf **4.300 m²** und die Geschossfläche auf **5.650 m²** festgesetzt.

Im Sonstigen Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ sind die nachfolgend aufgeführten Sortimente zulässig:

- **Möbel**
- **Baumarktartikel**
- **Teppichboden, Teppichfliesen und nicht textile Bodenbeläge**
- **Auto, Autoersatzteile sowie Zubehör**
- **Mopeds, Mofas, Fahrräder**

Diese Sortimente schädigen das Zentrum nicht, da sie nicht zentrenrelevant sind.

Weitere zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß des Einzelhandels-erlass, Anlage 1 Teil A und B sind unzulässig.

6.4 Festsetzung von öffentlichen Grünflächen

Als Grünfläche innerhalb des Bebauungsplangebietes wird eine Parkanlage entlang des

Westerbaches festgesetzt. Sie bildet eine Grünzone in Verbindung mit den Grünstreifen im westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 16 und im östlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 80.

6.5 Verkehrerschließung

Die überörtliche Verkehrerschließung wird durch die außerhalb des Bebauungsplanes liegende Ludwigstraße - Landesstraße 798 - gesichert. Weitere Erschließungsstraßen sind die Straße "Im Buschkamp" und die Industriestraße. Die zum Bebauungsplangebiet gehörenden Verkehrsflächen Gregor- und Norbertstraße erschließen den Innenbereich.

6.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird über öffentliche Verkehrsflächen gesichert.

Die Versorgung mit Strom und Gas erfolgt zzt. durch die RWE AG, die Versorgung mit Trinkwasser durch die Gelsenwasser AG.

Abwässer werden in der vorhandenen städtischen Mischwasserkanalisation der Erschließungsstraßen gesammelt und über die offenen Vorfluter des Lippeverbandes „Westerbach“ und „Dattelner Mühlenbach“ der vorhandenen Verbandskläranlage „Dattelner Mühlenbach“ in Datteln zugeführt.

Der Lippeverband plant die Renaturierung des durch das Gebiet führenden „Westerbaches“. Hierfür ist die Inanspruchnahme der geplanten Grünflächen entlang des zurzeit offenen Vorfluters vorgesehen. Die Flächen werden in Absprache mit dem Lippeverband als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ festgesetzt. Die genaue Lage der geplanten Anlagen ergibt sich erst im Zuge der jeweiligen wasserrechtlichen Genehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren.

Flächen, die sich durch die Planfestsetzung ergeben

<u>Nutzungsart</u>	<u>Fläche</u>
Gewerbegebiet	ca. 27.296 m ²
Sondergebiet	ca. 12.778 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca. 3.958 m ²
Fläche für die Wasserwirtschaft	ca. 1.556 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 3.553 m ²

7 **Umweltbelange**

7.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten.

Was die derzeitigen Gegebenheiten der einzelnen Grundstücke angeht ist festzustellen, dass keine mit dem Bauleitplan verbundenen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und / oder des Landschaftsbildes einhergehen.

Die Flächen sind im Plangebiet bereits bebaut und es sind keine weiteren Neuversiegelungen vorgesehen.

Ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist somit nicht erforderlich, da diese Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

Eingriffe durch die Renaturierung des „Westerbachs“ werden in den jeweiligen wasserrechtlichen Verfahren ausgeglichen.

7.2 Bodenkontamination

Im Plangebiet selbst sind keine Altlasten bekannt. Südwestlich des Planbereichs unmittelbar südlich des „Westerbachs“ befinden sich die Altlastenflächen 4309/3 und 4309/9 gemäß Altlastenkataster. Es handelt sich hierbei um Altablagerungen, für die bereits Gefährdungsabschätzungen vorliegen. Mit Auswirkungen dieser Altlasten auf den Planbereich ist nicht zu rechnen. Insbesondere verläuft die Grundwasserfließrichtung allgemein von Nord nach Süd. Bei den Grundwasseruntersuchungen für die o. a. Gefährdungsabschätzungen wurde im Plangebiet ein Brunnen (B 1) niedergebracht und beprobt, dessen Grundwasser geringfügig mit Chlorkohlenwasserstoffen verunreinigt war. Von einer Trinkwassernutzung des Grundwassers wird für den Planbereich abgeraten.

7.3 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung hat ergeben, dass sich Bombeneinwirkungen erkennen lassen und zwei Hinweise lassen auf mögliche Blindgängereinschläge schließen.

Nach Rücksprache mit dem Kampfmittelräumdienst ist zur Zeit eine Absuche der betreffenden Grundstücke „Parkplatz / Wohngebäude“ nicht erforderlich.

Bei jeglicher beabsichtigten baulicher Änderung des Grundstücksbereiches ist noch vor Beginn der Baumaßnahme die punktuelle Überprüfung dieser Feststellpunkte durch den Kampfmittelräumdienst zwingend notwendig. Der Bebauungsplan erhält hierzu im textlichen Teil unter Nr. 1 Kampfmittelbeseitigung – einen entsprechenden Hinweis.

8. **Kennzeichnungen**

Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ging der Bergbau um. Das bergbauliche Einwirkungsgebiet gehört zum Grubenfeld der Deutschen Steinkohle AG, Shamrockring 1 in 44623 Herne.

Verfahrensrechtliche Nachweise befinden sich auf dem Bebauungsplan.

Gefertigt:

Oer-Erkenschwick, den 10. November 2004

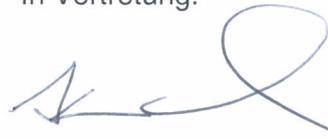
Oer-Erkenschwick, den 12. November 2004

Stadtplanung
Planbearbeiter:



(Salomon)

Der Bürgermeister
In Vertretung:

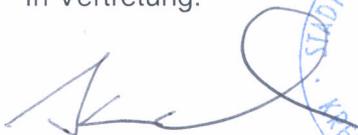


(Immohr)
Techn. Beigeordneter

Diese Begründung ist vom Rat am 02. Dezember 2004 beschlossen worden.

Oer-Erkenschwick, den 05. Januar 2005

Der Bürgermeister
In Vertretung:



(Immohr)
Techn. Beigeordneter



Stadt Oer-Erkenschwick



Geltungsbereich des
Bebauungsplanes Nr. 81
(Gebiet : Ludwigstr. /
Norbertstraße)

Übersichtskarte

Maßstab 1 : 25000

Anlage 1 zur Begründung



Stadt Oer-Erkenschwick



Geltungsbereich des
Bebauungsplanes Nr. 81
(Gebiet : Ludwigstr. /
Norbertstraße)

Übersichtskarte

Maßstab 1 : 5000

Anlage 2 zur Begründung

