

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3119-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
05.12.2017	Bezirksvertretung Osterfeld	A			
12.12.2017	Planungsausschuss	V			
18.12.2017	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 672 B - Bottroper Straße / Vestische Straße -
Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt nach eingehender Abwägung

- a) den Stellungnahmen zu IV.A 1, 2 und 4 stattzugeben;
- b) den Stellungnahmen zu IV.A 3 und IV.B 1 überwiegend stattzugeben.

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I, S. 2808).

2. Der Rat der Stadt beschließt ferner:

- a) den Bebauungsplan Nr. 672 B - Bottroper Straße / Vestische Straße - in der Fassung vom 18.08.2017 als Satzung;

Gesetzliche Grundlage: § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I, S. 2808), und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.1994, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW.2016, S. 966).

Fachbereichsleiter Fachbereich 5-1-20	Stv. Bereichsleiter Bereich 5-4	Beigeordnete Dezernat 5	Oberbürgermeister
Perian Datum 11.11.2017	Dittberner Datum 15.11.2017	Lauxen Datum 16.11.2017	Schranz Datum 21.11.2017
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Beschlusskontrolle: Ja oder nein	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3119-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- b) die dem Bebauungsplan Nr. 672 B beigefügte Begründung (inkl. Umweltbericht) in der Fassung vom 09.10.2017 als Entscheidungsbegründung.

Gesetzliche Grundlage: § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I, S. 2808).

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3119-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 672 - Bottroper Straße / Kettelerstraße (Innenstadt Osterfeld) - vom 17.10.2011 (Drucksache Nr. B/15/1561-01);
- Beschlüsse zur Teilung des Verfahrensgebietes des Bebauungsplans Nr. 672 in die Teilbereiche A bis E und zur öffentlichen Auslegung des Teilbereichs A - Kettelerstraße / Marktplatz Osterfeld - vom 22.06.2015 (Drucksache Nr. B/16/0901-01);
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 672 B - Bottroper Straße / Vestische Straße - vom 25.09.2017 (Drucksache Nr. B/16/2835-01).

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige Keine

Begründung

I. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 672 B liegt in der Gemarkung Osterfeld, Flur 30, und wird wie folgt umgrenzt:

Westliche Seite der Vestischen Straße; nördliche Seite der Bottroper Straße; östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 150 und 149; nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 149; westliche Grenze des Flurstücks Nr. 148; am nordwestlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 148 abknickend zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 132; westliche Seite der Freiligrathstraße; nördliche Seite der Bottroper Straße; östliche Seite der Rheinischen Straße; südliche Seite der Baustraße; an der nordöstlichsten Ecke des Gebäudes Freiligrathstraße 5 abknickend zur nordwestlichsten Ecke des Gebäudes Freiligrathstraße 10; östliche Seite der Freiligrathstraße; südliche Seite der Kettelerstraße.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist auch dem verkleinerten Auszug des Bebauungsplans (Anlage 1) zu entnehmen.

II. Planungsanlass und -ziele

Die Haupteinkaufslage von Osterfeld entlang der Gildenstraße sowie am Marktplatz beinhaltet ein überwiegend kleinflächig strukturiertes Einzelhandelsangebot und einen regelmäßig stattfindenden Wochenmarkt. Es ist auch eine relativ große Anzahl ergänzender Nutzungen (z. B. Ärzte, Rechtsanwälte, Friseure u. a.) im Zentrum von Osterfeld vorhanden. U. a. die hohe Leerstandsquote führt jedoch zu einer geringen Attraktivität des Nebenzentrums. Auch die Stärken, wie ein gutes Parkplatzangebot und die Vielzahl ergänzender Nutzungen, reichen nicht aus, um die Innenstadtlage als Nebenzentrum dauerhaft zu stabilisieren.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3119-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Die Stärkung zentraler Funktionen und planungsrechtliche Sicherung der Handelsfunktion durch Ausweisung von Kern- und Mischgebieten für die Bebauungspläne Nr. 672 A - E und der Ausschluss unerwünschter Nutzungen sollen neben weiteren städtebaulichen Maßnahmen und Konzepten einen Beitrag für die nachhaltige Funktion des Bereiches leisten. Neben der Handelsfunktion, ist dabei auch der relativ kleine Einzugsbereich der Innenstadt mit zu stützen. Einen Teilbeitrag leistet dazu die Gewährleistung des Wohnens auch im unmittelbaren Innenstadtbereich.

Angesichts des zerbrechlichen Einzelhandelsgerüsts sind auch kleinere Störungen der Strukturen von großer Bedeutung und können entsprechende bodenrechtliche Spannungen auslösen. Die Innenstadt von Osterfeld braucht Entwicklungsimpulse, die das Vorhandene im Sinne funktionierender Strukturen bewahren und gleichzeitig Neues fördern.

Das am 26.05.2008 vom Rat der Stadt beschlossene Einzelhandelskonzept für die Stadt Oberhausen gibt Planungsziele für das Nebenzentrum Osterfeld vor. Insbesondere die Zielsetzung der Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion und die Gewährleistung des Wohnens im unmittelbaren Innenstadtbereich kann durch den Bebauungsplan Nr. 672 B unterstützt werden.

Das Stadtentwicklungskonzept 2020, vom Rat der Stadt am 27.10.2008 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen, bestärkt mit dem Ziel ein integriertes Handlungskonzept zur Stärkung und Sicherung von Osterfeld-Mitte zu entwickeln (Maßnahme 1.4), die Aussagen des Einzelhandelskonzepts und die Ziele des Bebauungsplans Nr. 672 B.

Das zwischenzeitlich erarbeitete integrierte Handlungskonzept „Soziale Stadt Osterfeld“ (IHK) als Gesamtmaßnahme beinhaltet in der derzeitigen, durch den Rat der Stadt Oberhausen beschlossenen und auf Fortschreibung angelegten Fassung 41 Teilmaßnahmen zur Aufwertung des Programmgebietes. Eine Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt NRW“ ist mit Berücksichtigung innerhalb der Programmveröffentlichung des Städtebauförderprogramms 2016 (STEP 2016) sowie durch Zuwendungsbescheid vom 22.09.2016 (Az.04/058/16) erfolgt. Mit der Aufnahme des Programmgebietes in das Städtebauförderprogramm ist die Umsetzungsphase des integrierten Handlungskonzeptes gestartet. Aktuell werden einzelne Teilmaßnahmen bereits durchgeführt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 672 B werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Sicherung und Stärkung der Handelsfunktion in der Innenstadt von Osterfeld;
- Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten und eines Mischgebietes unter Orientierung an den bestehenden Nutzungen;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, Vergnügsstätten, Einzelhandel erotischer Artikel, Wettannahmestellen und anderer.

Die Beschreibung der konkreten Ziele, Zwecke und Festsetzungen des Bebauungsplans sind auch der Begründung (Anlage 3) zu entnehmen. Die Begründung enthält auch den erforderlichen Umweltbericht.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3119-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

III. Städtebauliches Konzept

Die bestehenden städtebaulichen Strukturen sollen erhalten bleiben und Entwicklungsmöglichkeiten an den Stellen, wo sie wünschenswert sind, eingeräumt werden. Prägend an dieser Stelle im Stadtgefüge ist besonders die weitgehend geschlossene, mehrgeschossige Bebauung der meisten Baublöcke besonders im östlichen Planbereich. Die Blöcke zwischen Baustraße und Kettelerstraße sind kerngebietstypisch hoch verdichtet ohne die übliche Nutzungsstruktur eines Kerngebietes aufzuweisen.

Da das Plangebiet zu großen Teilen bereits bebaut ist und um der weiteren baulichen Entwicklung eine gewisse Dynamik zu belassen, soll das Maß der baulichen Nutzung jedoch nicht über Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden. Vielmehr soll sich die Zulässigkeit von Vorhaben in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen weiterhin nach § 34 BauGB richten (einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB). Auf diese Weise kann der weiteren baulichen Entwicklung ein Spielraum eingeräumt werden, dessen Grenzen durch die bestehende Bebauung definiert werden.

Das Plangebiet weist neben den Verkehrsflächen Allgemeine Wohngebiete (WA), ein Mischgebiet (MI) und eine Fläche für Versorgungsanlagen aus.

Für das Mischgebiet werden Lotteriel- und Wettannahmestellen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen. Für die Allgemeinen Wohngebiete werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Die weiteren vorgenannten Nutzungen sind in einem Allgemeinen Wohngebiet ohnehin nicht zulässig.

IV. Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und 1. Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und nach den "Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen hat der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 672 B - Bottroper Straße / Vestische Straße -

- in der Zeit vom 03.07.2017 - 17.07.2017 einschließlich ausgelegen (öffentliche Darlegung und Anhörung der Planung).

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und den Zweck der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichten zu lassen. Gleichzeitig wurde den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Eine öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) hat nach Ziffer 3.2 der vom Rat der Stadt beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen nicht stattgefunden. Der Rat hat diese Vorgehensweise durch Beschluss vom 17.10.2011 festgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 03.07.2017 erstmalig bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsarbeit und im Rahmen der 1. Behördenbeteiligung sind folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen zum Bebauungsplan eingegangen:

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3119-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Bezirksregierung Arnsberg**
Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW
Goebenstraße 25
44135 Dortmund
2. **Deutsche Bahn AG**
DB Immobilien - Region West
Deutz-Mülheimer Straße 22-24
50679 Köln
3. **Industrie- und Handelskammer zu Essen**
45117 Essen
4. **Polizeipräsidium Oberhausen**
Friedensplatz 2
46045 Oberhausen

B. Öffentliche Auslegung und 2. Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 10.10.2017 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt worden.

In der Zeit vom 13.10.2017 bis 13.11.2017 einschließlich hat der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 672 B mit Begründung (inkl. Umweltbericht) und den umweltrelevanten Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Während dieser Zeit sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Industrie- und Handelskammer zu Essen (IHK)**
45117 Essen

Kopien aller abwägungsrelevanten Stellungnahmen sind der Beratungsvorlage als Anlage 2 beigelegt.

V. Stellungnahme der Verwaltung zu den Eingaben aus der frühzeitigen Beteiligung

- Zu IV.A 1 Bezirksregierung Arnsberg**
Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Die Bezirksregierung Arnsberg macht darauf aufmerksam, dass sich das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern "Alt-Vondern" und „Heide“, über dem auf Blei- und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld "Gerhard", über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld "Max Haniel", über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distrikfeld "Gottes Gnaden", über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Methost“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld "Julix" (zu gewerblichen Zwecken) befindet. Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Alt-Vondern" ist die Krupp Hoesch Stahl GmbH, ThyssenKrupp Allee 1 in 45143 Essen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3119-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Eigentümerin der Bergwerksfelder „Heide“, „Gerhard“ und "Max Haniel" ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Letzte Eigentümerin des Distriktfeldes "Gottes Gnaden" war die MAN SE in München, vertreten durch die MAN Grundstücksgesellschaft mbH, Steinbrinkstraße 170 in 46145 Oberhausen. Diese Gesellschaft ist auch heute noch erreichbar. Inhaberin der Bewilligung „Methost“ ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schulstraße 11 in 46519 Alpen. Inhaberin der Erlaubnis "Julix" ist die Mingas-Power GmbH, Rüttenscheider Straße 1-3 in 45128 Essen.

Ausweislich der derzeit ihr vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planmaßnahme kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Über zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist ihr nichts bekannt. Diesbezüglich empfiehlt sie, falls nicht bereits erfolgt, sowohl die Krupp Hoesch Stahl GmbH und die RAG Aktiengesellschaft als Eigentümerinnen der bestehenden Bergbauberechtigungen, als auch die A-TEC Anlagentechnik GmbH als Inhaberin der Bewilligung an der Planungsmaßnahme zu beteiligen.

Im bei ihr geführten Bergbau Alt-und Verdachtsflächen Katalog (BAV-Kat) sind für das Plangebiet derzeit keine ehemaligen bergbaulichen Betriebsstätten verzeichnet.

In dessen unmittelbarer Umgebung befindet sich jedoch nördlich der "Rheinische Straße" die nachfolgend genannte, ehemalige bergbauliche Betriebsstätte:

- BAV-Kat-Nr. 4407-S-008, Schachanlage Osterfeld, Kokerei einschließlich Nebengewinnung

Für diese ehemalige bergbauliche Betriebsstätte hat die Bergaufsicht weitestgehend geendet. Für die Teilflächen Schacht 3, Grundwassersanierungsanlage Osterfeld und den "Jacobikanal" der Zentralen Wasserhaltung besteht noch Bergaufsicht.

Für die Teilflächen, auf denen die Bergaufsicht bereits geendet hat ging die Zuständigkeit für diese Flächen auf die Stadt Oberhausen über, so dass die konkreten Folgenutzungen dieser Flächen, einschließlich der gegebenenfalls nachträglich durchgeführten umweltrelevanten Maßnahmen, ihr nicht bekannt sind. Daher können auch keine konkreten Aussagen über Art und Umfang der aktuellen, umweltrelevanten Einflüsse oder Beeinträchtigungen, die gegebenenfalls noch von diesen Flächen ausgehen könnten, getroffen werden. Sie empfiehlt daher, sich an die Untere Bodenschutzbehörde zu wenden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Krupp Hoesch Stahl GmbH, die A-TEC Anlagentechnik GmbH, die MAN Grundstücksgesellschaft mbH und die Ruhrkohle AG sind im Rahmen der Behördenbeteiligungen von der Planungsverwaltung angeschrieben worden. Alle Gesellschaften haben keine Stellungnahmen vorgebracht.

Bezüglich des ehemaligen Bergbaus wurde vorsorglich folgende Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

„Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980. Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherren werden gebeten Kontakt mit den zuständigen Bergwerkseigentümern aufzunehmen.“

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3119-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Die von der Bezirksregierung Arnsberg benannte Verdachtsfläche ist der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen bekannt, und wurde in der Vorprüfung berücksichtigt. Von einer altlastenbezogenen Beeinträchtigung des Bebauungsplangebietes ist nicht auszugehen.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.

**Zu IV.A 2 Deutsche Bahn AG
DB Immobilien - Region West
Deutz-Mülheimer Straße 22-24
50679 Köln**

In ihrer Stellungnahme betont die Deutsche Bahn AG, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer der Flächen sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bezüglich der Lärmimmissionen, die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen hervorgerufen werden, wurde die textliche Festsetzung D nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Entsprechend ergeben sich die höchsten Anforderungen an den Schallschutz an der Bottroper Straße, da hier die Immissionsorte unmittelbar zu den Schienenstrecken ausgerichtet sind sowie in Teilen an der Rheinischen und Vestischen Straße. Für die zur Bottroper Straße gerichteten Fassaden gilt der Lärmpegelbereich V, für die in Teilen zur Rheinischen und zur Vestischen Straße gerichteten Fassaden gelten die Lärmpegelbereiche IV und V.

Die möglichen Immissionen, die in Form von Abgasen, Funkenflug, Abrieb z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder u. a. temporär im Rahmen von Erhaltungsmaßnahmen der Bahnstrecken hervorgerufen werden, sind in der Vorprüfung berücksichtigt worden. Von einer erheblichen Beeinträchtigung des Bebauungsplangebietes ist aufgrund des räumlichen Abstandes der Bahnstrecke zum Plangebiet nicht auszugehen.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.

**Zu IV.A 3 Industrie- und Handelskammer zu Essen
45117 Essen**

Die IHK zu Essen begrüßt das Vorhaben, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Stärkung der Handels- und Wohnfunktion des Plangebietes und zur Vermeidung von Trading-Down-Effekten zu schaffen. Sie weist jedoch darauf hin, dass bei einer Überplanung des vorhandenen Bestands die planungsrechtlichen Festsetzungen so zu treffen sind, dass vorhandene Betriebe planerisch gesichert und ihnen Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Insbesondere durch die Festsetzungen von Allgemeinen Wohngebieten (WA) kann es zu Konflikten mit zahlreichen vorhandenen Betrieben aus dem Einzelhandelsbereich kommen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3119-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Darüber hinaus befinden sich an der Freiligrathstraße 3 (Branche: Akustik-und Trockenbau) sowie Rheinische Straße 2A (Branche: Logistische Dienstleistungen) zwei von einer WA-Festsetzung überplante Unternehmen, deren Fortbestand durch eine adäquate planerische Ausweisung zwingend zu sichern ist, sofern diese nicht ohnehin als nicht störende Handwerksbetriebe i.S.v. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein bzw. als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe i.S.v. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

An der Greenstraße 26 befinden sich ein Kiosk und ein kleinerer Einzelhändler für italienische Feinkost. Beide Betriebe sind in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig und mit der vorwiegenden Wohnbebauung verträglich.

An der Vestischen Straße 1 und Bottroper Straße 125-133 befinden sich neben der Wohnnutzung einige gewerbliche Betriebe (u. a. ein Betrieb für Blitzschutzsysteme, ein Frisörgeschäft und ein Fotostudio) sowie ein Leerstand. Deshalb wurde dort entsprechend ein Mischgebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan schließt innerhalb des Mischgebietes u. a. Lotterie- und Wettannahmestellen, Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, aus. Die vorhandene Spielhalle (Bottroper Straße 133, Erdgeschoss) genießt passiven Bestandsschutz. Das heißt, dass bis zur Betriebsaufgabe die Nutzung als Spielhalle, entsprechend der Genehmigung, erlaubt ist. Auch Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten sind zulässig.

Für die beiden genannten Unternehmen an der Freiligrathstraße 3 und Rheinischen Straße 2b bestehen nach Sichtung der entsprechenden Hausakten keine bauordnungsrechtlichen Genehmigungen. Beim städtischen Bereich -Bürgerservice, öffentlich Ordnung- sind für beide fraglichen Grundstücke jedoch gewerbliche Nutzungen angezeigt worden.

Im Rahmen einer Ortsbegehung wurden beide vermeintlichen Betriebe in Augenschein genommen. Der Bereich des potenziellen Logistik-Betriebs an der Rheinischen Straße 2b präsentiert sich dabei als älterer Gebäudebestand, der in der Mitte einen hofartigen Bereich aufweist. Bei der Ortsbegehung war das Grundstück durch ein Tor verschlossen. Der Hofbereich war dabei stark vermüllt. Insgesamt muss der Eindruck gewonnen werden, dass hier keiner gewerblichen Nutzung mehr nachgegangen wird.

Das Gebäude an der Freiligrathstraße 3 stellt sich als reines Wohngebäude dar. Kein Schild und auch keine Lagerfläche weisen auf eine gewerbliche Nutzung im Bereich des Akustik- und Trockenbaus hin. Inwieweit eine der Wohnungen untergeordnet als Büro des Akustik- und Trockenbauers genutzt wird, kann von hieraus nicht beurteilt werden. Eine solche reine Büronutzung wäre aber in jedem Fall im geplanten Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Die Notwendigkeit einer besonderen Würdigung der genannten Betriebe durch eine andere Baugebietsfestsetzung oder die Festsetzung eines erweiterten Bestandsschutzes werden vor dem Hintergrund der o. g. Ausführungen nicht gesehen.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, der Stellungnahme überwiegend stattzugeben.

**Zu IV.A 4 Polizeipräsidium Oberhausen
Friedensplatz 2
46045 Oberhausen**

Um einen sog. Trading-Down-Effekt zu verhindern empfiehlt das Polizeipräsidium Oberhausen, unerwünschte Nutzungen und Betriebe im Bebauungsplanbereich auszuschließen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3119-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Stellungnahme der Verwaltung:

Ausweislich der im Aufstellungsbeschluss genannten Hauptplanungsziele, wird der Bebauungsplan Nr. 672 B aufgestellt, um Trading-Down-Effekten entgegenzuwirken. So werden u. a. Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, Vergnügungsstätten, Einzelhandel erotischer Artikel und Wettannahmestellen durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.

VI. Stellungnahme der Verwaltung zu den Eingaben aus der Offenlage und 2. Behördenbeteiligung

Zu IV.B 1 Industrie- und Handelskammer zu Essen (IHK) 45117 Essen

Gleichlautende Stellungnahme wie zu IV.A 3.

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe Stellungnahme zu IV.A 3.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, der Stellungnahme überwiegend stattzugeben.

VII. Weiterer Verfahrensablauf

Die Einwender/innen werden über die Entscheidung des Rates der Stadt schriftlich informiert. Mit der anschließenden öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen wird der Bebauungsplan Nr. 672 B rechtskräftig.

VIII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt entscheidet über die vorgebrachten Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan Nr. 672 B - Bottroper Straße / Vestische Straße - als Satzung.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 672 B wird eine verträgliche Nutzungsmischung im Plangebiet angestrebt. Hierbei ist neben der Festsetzung eines Mischgebiets an der Bottroper Straße besonders die Festsetzung und Entwicklung von Allgemeinen Wohngebieten vorgesehen. Für das Mischgebiet werden u. a. Lotterie- und Wettannahmestellen, Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen. Die vorhandene Spielhalle (Bottroper Straße 133, Erdgeschoss) genießt passiven Bestandsschutz. Das heißt, dass bis zur Betriebsaufgabe die Nutzung als Spielhalle, entsprechend der Genehmigung, erlaubt ist. Auch Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten sind zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht ausgewiesen und sollen sich nach § 34 BauGB richten (einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB). Auf diese Weise kann der weiteren baulichen Entwicklung ein Spielraum eingeräumt werden, dessen Grenzen durch die bestehende Bebauung definiert werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3119-01	Termin 18.12.2017	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Der Bebauungsplan Nr. 672 B soll einen Beitrag für die nachhaltige Funktion des Nebenzentrums Osterfeld leisten. Neben der Handelsfunktion, ist dabei auch der relativ kleine Einzugsbereich der Innenstadt mit zu stützen. Einen Teilbeitrag leistet dazu die Gewährleistung des Wohnens auch im unmittelbaren Innenstadtbereich, was sich im Bebauungsplan Nr. 672 B in der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten widerspiegelt.

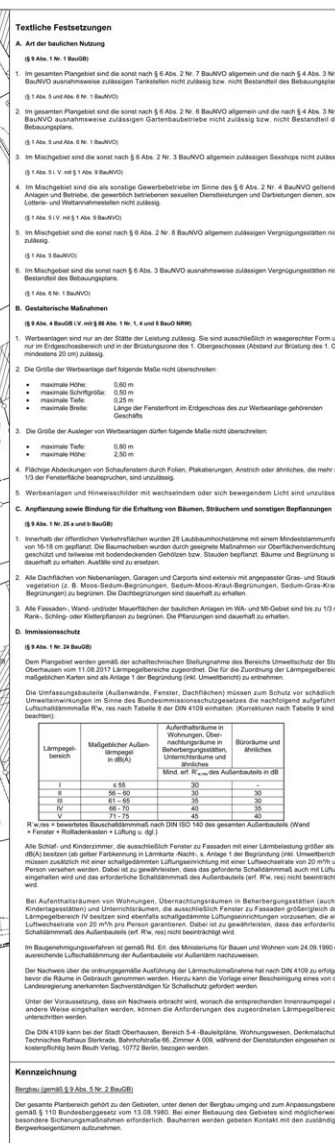
Anlagen

Anlage 1: Verkleinerter Auszug des Bebauungsplans

Anlage 2: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Anlage 3: Begründung (inkl. Umweltbericht)

Die umfangreichen Anlagen zur Begründung bzw. zum Umweltbericht (Stellungnahme zum Lärmschutz durch den Bereich Umweltschutz der Stadt Oberhausen vom 11.08.2017 (Stand: 04.10.2017) und Checkliste Klimaschutz) werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigelegt. Sie liegen aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus. Außerdem können sie vorab über „Bauleitplanung online“ (www.o-sp.de/oberhausen/start.php) heruntergeladen oder beim Fachbereich 5-4-10 -Konstruktion und Verfahren der Bauleitpläne-, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009, während der Dienststunden eingesehen werden.



- Planzeichenerklärung**

Festsetzungen gemäß BaugB und BauNVO
Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BaugB; §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 9 BauNVO)
M	Mischgebiete (§ 9 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauG; § 22 und 23 BauNVO)

g Geschlossene Bauweise

Verkehrsmittel
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauG)

	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
V	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsüberlagerungsbereich

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauG)

G, F, L	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlagen und Vorräte und Entsorgungsanlagen
---------	--

Flächen für Versorgungsanlagen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauG)

	Flächen für Versorgungsanlagen
☼	Elektrizität

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 21 BauG)

+ c	Erhaltung Biotope
-----	-------------------

Sonstige Planzeichen

	Grenze des stummen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 2 BauG)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebietern, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 § 19 Abs. 3 BauNVO)

Zeilchenklärung

Bestandsangaben

— · — · —	Flughafen	~~~~~	Zahn
—————	Flurstücksgränze	-·-·-·-·-	Hecke
o	Nutzungsgränze verorteter Grenzpunkt	-----	Mauer
43	Flurstücksnummer		Wohngebäude
24	Hausnummer		
⊕	Geschosspfeil		
⊗	öffentliche Parkfläche		
BP	private Einstellplätze		
Ⓢ	Kanaldeckel		
○	Baum		Sonstige Gebäude

Stadtgemeinde Oberhausen

12 von 57 in Zusammenstellung

Eingegangene Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-4-10
46042 Oberhausen

Stadt Oberhausen
Dortmund
Eingang: 10

7. AUG. 2017

Eingang:
Fachbereich:

Abteilung 6 Bergbau und
Energie in NRW

Datum: 2. August 2017
Seite 1 von 4

Aktenzeichen:
65.52.1-2017-443
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Herr Habicht
joerg.habicht@bezreg-
arnsberg.nrw.de
Telefon: 02931/82-3651
Fax: 02931/82-47219

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Bebauungsplan 672 B - Bottroper Straße / Vestische Straße

1. Beteiligung bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Ihr Schreiben vom 03.07.2017 - 5-4-10/Ob -

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Alt-Vondern“ und „Heide“, über dem auf Blei- und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld „Gerhard“, über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Max Haniel“, über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktsfeld „Gottes Gnaden“, über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Methost“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Julix“ (zu gewerblichen Zwecken). Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Alt-Vondern“ ist die Krupp Hoesch Stahl GmbH, ThyssenKrupp Allee 1 in 45143 Essen. Eigentümerin der Bergwerksfelder „Heide“, „Gerhard“ und „Max Haniel“ ist die RAG AG, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Letzte Eigentümerin des Distriktsfeldes „Gottes Gnaden“ war die MAN SE in München, vertreten durch die MAN Grundstücksgesellschaft mbH, Steinbrinkstraße 170 in 46145 Oberhausen. Diese Gesellschaft ist auch heute

Hauptsitz:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Landeskasse Düsseldorf bei der Helaba:
IBAN:
DE27 3005 0000 0004 0080 17
BIC: WELADED

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Wichtiger Hinweis (wegen weiterer digitaler Postbearbeitung):
Unterlagen bitte nicht klammern, heften oder kleben und möglichst im DIN-A4-Format senden.



noch erreichbar. Inhaberin der Bewilligung „Methost“ ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schulstraße 11 in 46519 Alpen. Inhaberin der Erlaubnis „Julix“ ist die Mingas-Power GmbH, Rüttenscheider Str. 1 - 3 in 45128 Essen.

**Abteilung 6 Bergbau und
Energie in NRW**

Seite 2 von 4

Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planmaßnahme kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Ferner ist hier nichts über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten bekannt. Diesbezüglich empfehle ich Ihnen, sowohl die Krupp Hoesch Stahl GmbH und die RAG AG als Eigentümerinnen der bestehenden Bergbauberechtigungen, als auch die A-TEC Anlagentechnik GmbH als Inhaberin der Bewilligung an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.

Des Weiteren sei erwähnt, dass eine Erlaubnis das befristete Recht zur Aufsuchung des bezeichneten Bodenschatzes innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen gewährt. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.



Im hier geführten Bergbau Alt- und Verdachtsflächen-Katalog (BAV-Kat) sind für das Plangebiet derzeit keine ehemaligen bergbaulichen Betriebsstätten verzeichnet.

In dessen unmittelbarer Umgebung befindet sich jedoch nördlich der „Rheinische Straße“ die nachfolgend genannte, ehemalige bergbauliche Betriebsstätte:

- BAV-Kat-Nr. 4407-S-008, Schachtanlage Osterfeld, Kokerei einschließlich Nebengewinnung

Für diese ehemalige bergbauliche Betriebsstätte hat die Bergaufsicht weitestgehend geendet. Für die Teilflächen Schacht 3, Grundwassersanierungsanlage Osterfeld und den „Jacobikanal“ der Zentralen Wasserhaltung besteht noch Bergaufsicht.

Für die Teilflächen, auf denen die Bergaufsicht bereits geendet hat ging die Zuständigkeit für diese Flächen auf die Stadt Oberhausen über, so dass die konkreten Folgenutzungen dieser Flächen, einschließlich der gegebenenfalls nachträglich durchgeführten umweltrelevanten Maßnahmen, hier nicht bekannt sind. Daher können auch keine konkreten Aussagen über Art und Umfang der aktuellen, umweltrelevanten Einflüsse oder Beeinträchtigungen, die gegebenenfalls noch von diesen Flächen ausgehen könnten, getroffen werden. Ich empfehle Ihnen daher, sich an Ihre Untere Bodenschutzbehörde zu wenden.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Bearbeitungshinweis:

Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die



fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Soweit Sie als berechtigte öffentliche Stelle Zugang zur Behördenversion des Fachinformationssystems „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW“ (FIS GDU) besitzen, haben Sie hierdurch die Möglichkeit, den jeweils aktuellen Stand der hiesigen Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation zu überprüfen. Details über die Zugangs- und Informationsmöglichkeiten dieses Auskunftssystems finden Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg (www.bra.nrw.de) mithilfe des Suchbegriffs „Behördenversion GDU“.

Abteilung 6 Bergbau und
Energie in NRW

Seite 4 von 4

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag:

(Habicht)

Ø 2-2-10 17.07.17



Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Deutz-Mülheimer Straße 22-24 •
50679 Köln

Stad Oberhausen
Fachbereich 5-4-10

Verwaltungsgebäude Techn. Rathaus Ster-
krade
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region West
Deutz-Mülheimer Straße 22-24
50679 Köln
www.deutschebahn.com

Anja Schütze
Telefon 0221 141-2586
Telefax 0221 141-2244
Anja.Schuetze@deutschebahn.com
Zeichen GS.R-W-L(A) TÖB-KÖL-17-11820 (Sc 20391)

11.07.2017

Ihr Zeichen: 5-4-10/Ob

Ihre Nachricht vom 03.07.2017

1. Beteiligung bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 672 B - Bottroper Straße / Vestische Straße

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme:

- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer der Flächen sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.

Bei möglichen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Deutsche Bahn AG

i.V.

Bonner

i.A.

Schütze

Deutsche Bahn AG
Sitz: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB: 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Prof. Dr. Utz-Hellmuth Felcht

Vorstand:
Dr. Richard Lutz,
Vorsitzender

Berthold Huber
Ronald Pofalla
Ulrich Weber

Unser Anspruch:



Profitabler Qualitätsführer
Top-Arbeitgeber
Umwelt-Vorreiter



Industrie- und Handelskammer
für Essen, Mülheim an der Ruhr, Oberhausen
zu Essen

Stadt Oberhausen

Dezernat 4

Bereich 5-4 -10

20. JULI 2017

Eingang:

Fachbereich

Ø 5-1-20 per Mail z. St.
24.07.17 JH

Industrie- und Handelskammer zu Essen · 45117 Essen

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-4-10
z.Hd. Herr Oberstrass
Bahnhofstr. 66
46042 Oberhausen

Postadresse:
45117 Essen

Haus- und Lieferanschrift:
Am Waldthausenpark 2
45127 Essen

Fon 0201.1892-0
Fax 0201.207866

ihkessen@essen.ihk.de
www.essen.ihk24.de

Sparkasse Essen
IBAN: DE45 3605 0105 0000 2766 00
Swift (BIC): SPESDE3EXXX

**Bebauungsplanverfahren BP OB 672 B – Bottroper Str./Vestische Str.
Hier: Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer für Essen,
Mülheim an der Ruhr, Oberhausen zu Essen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

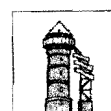
zu dem o. g. Bebauungsplanvorhaben nehmen wir wie folgt Stellung: Die Stadt Oberhausen strebt im Plangebiet die Sicherung und Stärkung der Handelsfunktion der Innenstadt von Osterfeld unter Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen (gem. §6 BauNVO) an. Ferner sollen gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen erfolgen.

Die IHK zu Essen begrüßt das Vorhaben, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Stärkung der Handels- und Wohnfunktion des Plangebietes und zur Vermeidung von Trading-Down-Effekten zu schaffen.

Jedoch möchten wir darauf hinweisen, dass bei einer Überplanung des vorhandenen Bestands die planungsrechtlichen Festsetzungen so zu treffen sind, dass vorhandene Betriebe planerisch gesichert und ihnen Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Insbesondere durch die Festsetzungen von allgemeinen Wohngebieten es zu Konflikten mit zahlreichen vorhandenen Betrieben aus dem Einzelhandelsbereich kommen kann.

Darüber hinaus befinden sich an der Freiligrathstr. 3 (Branche Akustik- und Trockenbau) sowie Rheinische Str. 2A (Branche Logistische Dienstleistungen) zwei von einer WA-Festsetzung überplante Unternehmen, deren Fortbestand durch eine adäquate planerische Ausweisung zwingend zu sichern ist, sofern diese nicht ohnehin als nicht störende Handwerksbetriebe i.S.v. § 4 Abs. 2 Nr.

Datum
18.07.2017
Ihr Zeichen/Nachricht vom
5-4-10/Ob/03.07.2017
Unser Zeichen/Nachricht vom
I/Za-Sz
Ihr Ansprechpartner
Sandra Schmitz
E-Mail
sandra.schmitz@essen.ihk.de
Fon
0201 1892-154
Fax
0201 1892-172





IHK
Ruhr

Industrie- und Handelskammer
für Essen, Mülheim an der Ruhr, Oberhausen
zu Essen

2 BauNVO allgemein bzw. als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe i.S.v.
§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind.

Mit freundlichen Grüßen

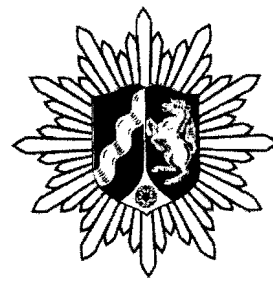
Die Geschäftsführung

i. A.

Sandra Schmitz



**Polizeipräsidium
Oberhausen**



Polizeipräsidium Oberhausen, Postfach 101217, 46012 Oberhausen
Stadt Oberhausen
Der Oberbürgermeister
FB 5-4-10
Techn. Rathaus
Bahnhofstr. 66

Stadt Oberhausen
Datum: 03.08.2017
Betreff: 5-4-10
- 4. AUG. 2017

Eingangs:
Fachbereich:

46145 Oberhausen

03. August 2017
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
61.07.02

bei Antwort bitte angeben

Gehrken, RBe
Telefon 0208-826-3513
Telefax 0208-826-3509
DirV.FueSt.Oberhausen
@Polizei.NRW.de

1. Beteiligung bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 672 B
- Bottroper Str./Vestische Str. -
Schreiben Stadt Oberhausen vom 03.07.2017 - 5-4-10/Ob -

Sehr geehrter Herr Oberstraß,

gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus polizeilicher Sicht keine
Bedenken.

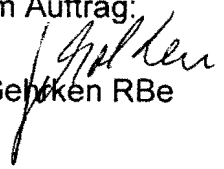
Um einen sog. Trading-Down-Effekt zu verhindern wird empfohlen,
unerwünschte Nutzungen und Betriebe in diesem Bereich auszu-
schließen.

Dienstgebäude:
Wilhelmplatz 2

Telefon 0208-826-0
Telefax 0208-826-3350
zvst.oberhausen@polizei.nrw.de
www.polizei.nrw.de/oberhausen

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:


Gehrken RBe

Zahlungen an
Landeskasse Düsseldorf
Kto-Nr.: 200 031 3
BLZ: 300 500 00 Helaba
IBAN:
DE 70 300 500 00 0002 000 313
BIC:
WELADED

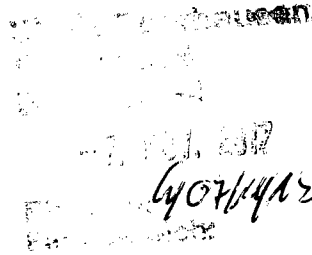
Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB



Industrie- und Handelskammer
für Essen, Mülheim an der Ruhr, Oberhausen
zu Essen

Industrie- und Handelskammer zu Essen · 45117 Essen

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-4-10
z.Hd. Herr Oberstrass
Bahnhofstr. 66
46042 Oberhausen



Postadresse:
45117 Essen

Haus- und Lieferanschrift:
Am Waldthausenpark 2
45127 Essen

Fon 0201.1892-0
Fax 0201.207866

ihkessen@essen.ihk.de
www.essen.ihk24.de

Sparkasse Essen
IBAN: DE45 3605 0105 0000 2766 00
Swift (BIC): SPESDE3EXXX

**Bebauungsplanverfahren BP OB 672 B – Bottroper Str./Vestische Str.
Hier: Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer für Essen,
Mülheim an der Ruhr, Oberhausen zu Essen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o. g. Bebauungsplanvorhaben nehmen wir wie folgt Stellung: Die Stadt Oberhausen strebt im Plangebiet die Sicherung und Stärkung der Handelsfunktion der Innenstadt von Osterfeld unter Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen (gem. §6 BauNVO) an. Ferner sollen gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen erfolgen.

Die IHK zu Essen begrüßt das Vorhaben, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Stärkung der Handels- und Wohnfunktion des Plangebietes und zur Vermeidung von Trading-Down-Effekten zu schaffen.

Jedoch möchten wir darauf hinweisen, dass bei einer Überplanung des vorhandenen Bestands die planungsrechtlichen Festsetzungen so zu treffen sind, dass vorhandene Betriebe planerisch gesichert und ihnen Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Insbesondere durch die Festsetzungen von allgemeinen Wohngebieten kann es zu Konflikten mit zahlreichen vorhandenen Betrieben aus dem Einzelhandelsbereich kommen.

Darüber hinaus befinden sich an der Freiligrathstr. 3 (Branche Akustik- und Trockenbau) sowie Rheinische Str. 2A (Branche Logistische Dienstleistungen) zwei von einer WA-Festsetzung überplante Unternehmen, deren Fortbestand durch eine adäquate planerische Ausweisung zwingend zu sichern ist, sofern diese nicht ohnehin als nicht störende Handwerksbetriebe i.S.v. § 4 Abs. 2 Nr.

Datum
05.11.2017
Ihr Zeichen/Nachricht vom
5-4-10/Ob/10.10.2017
Unser Zeichen/Nachricht vom
I/Za-Sz
Ihr Ansprechpartner
Guido Zakrzewski
E-Mail
guido.zakrzewski@essen.ihk.de
Fon
0201 1892-220
Fax
0201 1892-172



2 BauNVO allgemein bzw. als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe i.S.v.
§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind oder gemäß § 13
BauNVO als Gebäude und Räume für freie Berufe einzustufen sind.

Mit freundlichen Grüßen

Die Geschäftsführung

i. V.

Guido Zakrzewski



STADT OBERHAUSEN



Bebauungsplan Nr. 672 B „Bottroper Straße / Vestische Straße“

in

Oberhausen - Osterfeld

BEGRÜNDUNG (inkl. Umweltbericht)
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

A Allgemeines

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich
2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele
3. Bestandssituation
4. Planverfahren / Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

B Planerische Grundlagen

1. Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung
2. Stadtentwicklungskonzept (STEK)
3. Einzelhandelskonzept
4. Stadterneuerungsgebiet „Soziale Stadt Osterfeld“
5. Landschaftsplan
6. Derzeitige planungsrechtliche Situation

C Städtebauliches Konzept

D Bebauungsplanfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1+2 BauGB)
3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
4. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
5. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
6. Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich- (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
7. Ruhender Verkehr
8. Fläche für Versorgungsanlagen -Elektrizität- (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
9. Gehr-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

E Umweltbericht

1. Einleitung
 - 1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplans
 - 1.2 Lage des Plangebiets

- 1.3 Realnutzung
- 1.4 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen
- 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens
 - 2.1 Schutzgut Mensch
 - 2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere
 - 2.3 Schutzgut Boden
 - 2.4 Schutzgut Wasser
 - 2.5 Schutzgut Klima / Luft
 - 2.6 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)
 - 2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 2.8 Wechselwirkungen
- 3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)
- 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen
- 5. Geprüfte Alternativen
- 6. Methoden und Verfahren der Umweltprüfung
- 7. Monitoring
- 8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

F Wasserwirtschaftliche Belange

G Kennzeichnung und Hinweise

- 1. Kennzeichnung
- 2. Hinweise

H Bodenordnung

I Familienfreundlichkeit

J Nachhaltigkeit der Planung

K Kosten

L Flächenbilanz

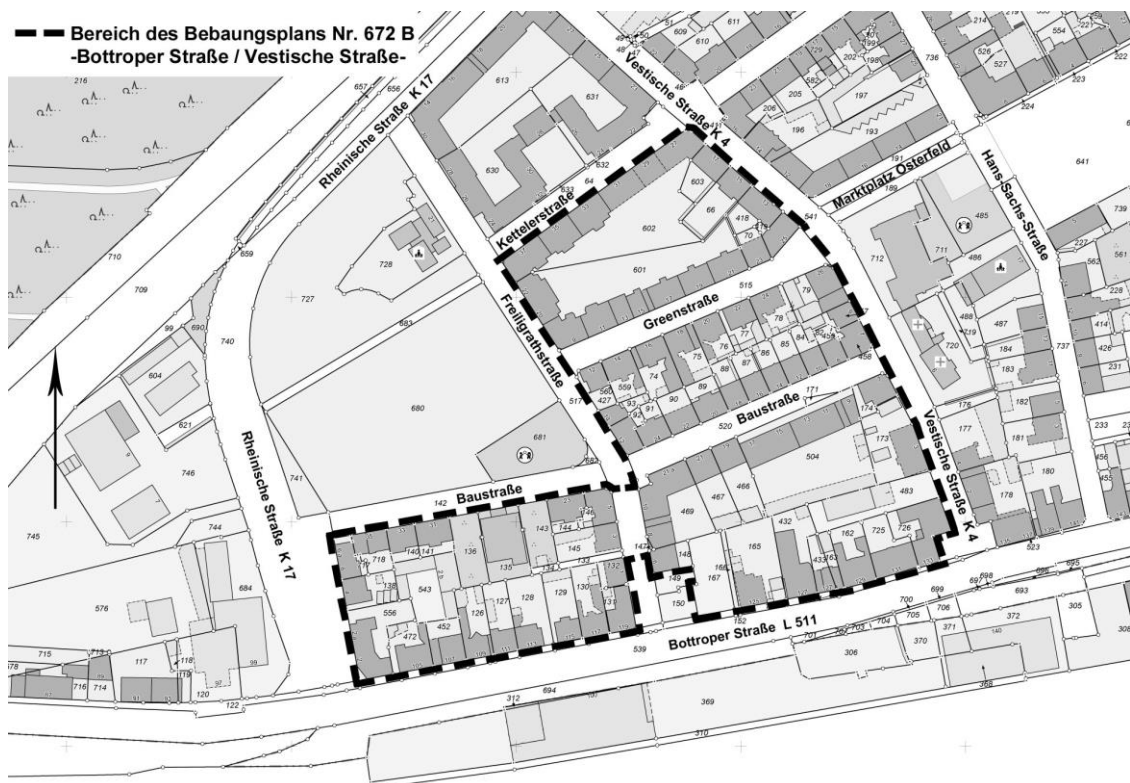
A Allgemeines

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 672 B liegt in der Gemarkung Osterfeld, Flur 30, und wird wie folgt umgrenzt:

Westliche Seite der Vestischen Straße; nördliche Seite der Bottroper Straße; östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 150 und 149; nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 149; westliche Grenze des Flurstücks Nr. 148; am nordwestlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 148 abknickend zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 132; westliche Seite der Freiligrathstraße; nördliche Seite der Bottroper Straße; östliche Seite der Rheinischen Straße; südliche Seite der Baustraße; an der nordöstlichsten Ecke des Gebäudes Freiligrathstraße 5 abknickend zur nordwestlichsten Ecke des Gebäudes Freiligrathstraße 10; östliche Seite der Freiligrathstraße; südliche Seite der Kettelerstraße.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich auch aus der nachfolgenden Übersichtsskizze.



Verfahrensgebiet des Bebauungsplans Nr. 672 B

2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele

Die Haupteinkaufslage von Osterfeld entlang der Gildenstraße sowie am Marktplatz beinhaltet ein überwiegend kleinflächig strukturiertes Einzelhandelsangebot und einen regelmäßig stattfindenden Wochenmarkt. Es ist auch eine relativ große Anzahl ergänzender Nutzungen (z. B. Ärzte, Rechtsanwälte, Friseure u. a.) im Zentrum von Osterfeld vorhanden. U. a. die hohe Leerstandsquote führt jedoch zu einer geringen Attraktivität des Nebenzentrums. Auch die Stärken, wie ein gutes Parkplatzangebot und die Vielzahl ergänzender Nutzungen, reichen nicht aus, um die Innenstadtlage als Nebenzentrum dauerhaft zu stabilisieren.

Die Stärkung zentraler Funktionen und planungsrechtliche Sicherung der Handelsfunktion durch Ausweisung von Kern- und Mischgebieten für die Bebauungspläne

Nr. 672 A – E und Ausschluss unerwünschter Nutzungen sollen neben weiteren städtebaulichen Maßnahmen und Konzepten einen Beitrag für die nachhaltige Funktion des Bereiches leisten. Neben der Handelsfunktion, ist dabei auch der relativ kleine Einzugsbereich der Innenstadt mit zu stützen. Einen Teilbeitrag leistet dazu die Gewährleistung des Wohnens auch im unmittelbaren Innenstadtbereich.

Angesichts des zerbrechlichen Einzelhandelsgerüsts sind auch kleinere Störungen der Strukturen von großer Bedeutung und können entsprechende bodenrechtliche Spannungen auslösen. Die Innenstadt von Osterfeld braucht Entwicklungsimpulse, die das Vorhandene im Sinne funktionierender Strukturen bewahren und gleichzeitig Neues fördern.

Das am 26.05.2008 vom Rat der Stadt beschlossene Einzelhandelskonzept für die Stadt Oberhausen gibt Planungsziele für das Nebenzentrum Osterfeld vor. Insbesondere die Zielsetzung der Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion und die Gewährleistung des Wohnens im unmittelbaren Innenstadtbereich kann durch den Bebauungsplan Nr. 672 B unterstützt werden.

Das Stadtentwicklungskonzept 2020, vom Rat der Stadt am 27.10.2008 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen, bestärkt mit dem Ziel ein integriertes Handlungskonzept zur Stärkung und Sicherung von Osterfeld-Mitte zu entwickeln (Maßnahme 1.4), die Aussagen des Einzelhandelskonzepts und die Ziele des Bebauungsplans Nr. 672 B.

Das zwischenzeitlich erarbeitete integrierte Handlungskonzept „Soziale Stadt Osterfeld“ (IHK) als Gesamtmaßnahme beinhaltet in der derzeitigen, durch den Rat der Stadt Oberhausen beschlossenen und auf Fortschreibung angelegten Fassung 41 Teilmaßnahmen zur Aufwertung des Programmgebietes. Eine Aufnahme in das Bundesländer-Programm „Soziale Stadt NRW“ ist mit Berücksichtigung innerhalb der Programmveröffentlichung des Städtebauförderprogramms 2016 (STEP 2016) sowie durch Zuwendungsbescheid vom 22.09.2016 (Az.04/058/16) erfolgt. Mit der Aufnahme des Programmgebietes in das Städtebauförderprogramm ist die Umsetzungsphase des integrierten Handlungskonzeptes gestartet. Aktuell werden einzelne Teilmaßnahmen bereits durchgeführt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 672 B werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Sicherung und Stärkung der Handels- und Wohnfunktion in der Innenstadt von Osterfeld;
- Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten und eines Mischgebietes unter Orientierung an den bestehenden Nutzungen;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, Vergnügungsstätten, Einzelhandel erotischer Artikel, Wettannahmestellen und anderer.

3. Bestandssituation

Der Bebauungsplan Nr. 672 B umfasst vier Baublöcke am westlichen Rand der Innenstadt von Osterfeld. Die Baublöcke sind geprägt von einer weitestgehend durchgehend viergeschossigen Blockrandbebauung. Die Gebäude weisen einen heterogenen baulichen Zustand auf, der Großteil der Gebäude ist aber augenscheinlich in einem guten baulichen Zustand.

Aufgebrochen wird die Blockrandbebauung an zwei Stellen. An der Baustraße steht ein ehemaliger Bunker als solitärer Baukörper. An der Ecke Freiligrathstraße/Bottroper Straße befindet sich eine Grünfläche.

Der Großteil der Baublöcke ist durch Wohnnutzung geprägt. Lediglich der Baublock zwischen den Straßen Baustraße, Freiligrathstraße, Bottroper Straße und Vestische Straße weist in den Erdgeschosszonen teilweise gewerbliche Nutzungen auf. Diese konzentrieren sich auf die Bottroper Straße und die dem eigentlichen Ortskern zugewandte Bebauung an der Vestischen Straße. An der Ecke Bottroper Straße / Vestische Straße befindet sich eine Spielhalle. Der Eigentümer hat einen Nutzungsänderungsantrag für ein Wettbüro gestellt.

Das Umfeld des Plangebiets wird im Osten durch den eigentlichen Ortskern von Osterfeld mit dem Marktplatz geprägt. Hier dominiert ebenfalls eine mehrgeschossige Blockrandbebauung. Im Westen schließen sich großflächigere gewerbliche Nutzungen an. Südlich der Bottroper Straße befinden sich mehrere Einzelhandelsnutzungen. Nordwestlich des Plangebiets befindet sich ein Neubaugebiet, das durch eine Reihenhausbebauung geprägt wird.



Luftbild aus 2016

Das Plangebiet wird durch die umliegenden Straßen gut erschlossen. Über die Vestische Straße (K 4) und die Bottroper Straße (L 511) sind in 1,5 km Entfernung die Anschlussstelle Oberhausen-Eisenheim der Bundesautobahn 516 und in 1 km Entfernung die Anschlussstelle Oberhausen-Neue-Mitte der Bundesautobahn 42 erreichbar.

Über die Haltestelle „Osterfeld-Mitte“ (Linien SB 92, SB 93, 953, 954, 956 und 961) besteht eine gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs. Der Bahnhof Osterfeld-Süd (RB 44) befindet sich zudem in einer Entfernung von 250 m bis 900 m.

4. Planverfahren / Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Am 17.10.2011 hat der Rat der Stadt den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 672 -Bottroper Straße / Kettelerstraße (Innenstadt Osterfeld)- gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt vom 02.11.2011 erstmalig und am 03.06.2013 erneut veröffentlicht worden.

Mit Ratsbeschluss vom 22.06.2015 ist der Bebauungsplan Nr. 672 in die Teilbereiche A - E gegliedert worden. Die Bekanntmachung über die Teilung des Verfahrensgebietes erfolgte im Amtsblatt vom 15.07.2015.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen erfolgte für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 672 B -Bottroper Straße / Vestische Straße-

- in der Zeit vom 03.07.2017 - 17.07.2017 einschließlich (öffentliche Darlegung und Anhörung der Planung).

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichten zu lassen.

Gleichzeitig wurde den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Eine öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) hat nach Ziffer 3.2 der vom Rat der Stadt beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen nicht stattgefunden.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 03.07.2017 erstmalig bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt.

Nachfolgend sind die weiteren Verfahrensschritte aufgeführt:

- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;
- Entscheidung des Rates über die vorgebrachten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB;
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

B Planerische Grundlagen

1. Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Sie sind von den in § 4 Abs. 1 ROG aufgeführten Adressaten zu beachten. D. h., es handelt sich um Festlegungen, die eine strikte Bindung auslösen und nicht durch Abwägung überwindbar sind.

Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen. Sie sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG zu berücksichtigen. D. h., sie sind mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen und können bei der Abwägung mit anderen relevanten Belangen überwunden werden.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind unter anderem in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung; diese sind bei raumbedeutsamen Planungen in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3, § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG).

Landesentwicklungsplan

Mit Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen am 25.01.2017 ist der neue Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) am 08.02.2017 in Kraft getreten.

Der zeichnerische Teil des LEP enthält für das Plangebiet keine Darstellung. Nachrichtlich ist der Planbereich dem Siedlungsraum zugewiesen.

Textliche, auf das Plangebiet anwendbare Ziele und Grundsätze enthält der LEP in Kapitel 6. Siedlungsraum, Abschnitt 6.1 Festlegungen für den gesamten Siedlungsraum. Gemäß dem Raumordnungsziel 6.1-1 hat eine flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung zu erfolgen. Dabei soll die Bauleitplanung nach Grundsatz 6.1-2 (Leitbild „flächensparende Siedlungsentwicklung“) diese flächensparende Siedlungsentwicklung im Sinne des Leitbildes, in Nordrhein-Westfalen das tägliche Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsflächen bis zum Jahr 2020 auf 5 ha und langfristig auf „Netto-Null“ zu reduzieren, umsetzen. Diesen Aussagen trägt die vorliegende Planung durch eine Qualifizierung bestehender Siedlungsflächen Rechnung.

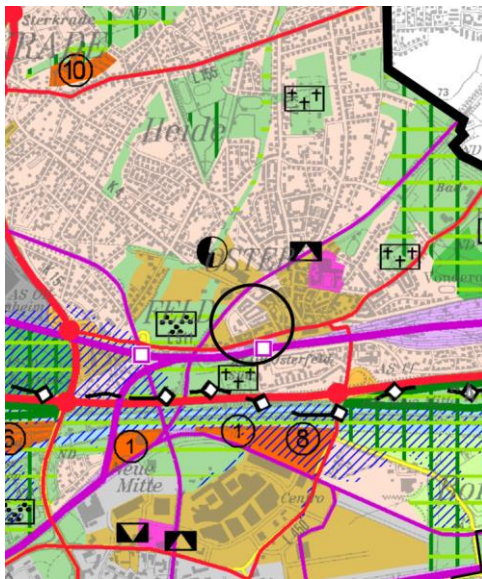
Darüber hinaus postuliert der LEP in Grundsatz 6.1-5 das Leitbild der „nachhaltigen europäischen Stadt“, nachdem die Siedlungsentwicklung kompakt gestaltet und das jeweilige Zentrum gestärkt werden soll. Die Regional- und Bauleitplanung sollen durch eine umweltverträgliche und siedlungsstrukturell optimierte Zuordnung von Wohnen, Versorgung und Arbeiten zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens beitragen. Der Bebauungsplan Nr. 672 B trägt insbesondere der Zentrenstärkung Rechnung, da das Nebenzentrum Osterfeld in seinen Funktionen für den Handel gesichert und gestärkt werden und künftige Entwicklungschancen gewahrt bleiben.

Nach Grundsatz 6.1-6 (Vorrang der Innenentwicklung) haben Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.

Im Sinne von Grundsatz 6.2-1 (zentralörtlich bedeutsame Allgemeine Siedlungsbereiche) soll die Siedlungsentwicklung in den Gemeinden auf solche Allgemeinen Siedlungsbereiche ausgerichtet werden, die über ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen verfügen. Dieser Grundsatz wird durch die Sicherung der Osterfelder Innenstadt als Handelsstandort mittelbar unterstützt.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 672 B verfolgten Planungsziele und die in ihm vorgesehenen Festsetzungen entsprechen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den im Landesentwicklungsplan formulierten Zielen und Grundsätzen.

Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)



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

Der RFNP ist mit der Bekanntmachung am 03.05.2010 wirksam und damit gemäß § 25

Abs. 4 LPIG Ziel der Raumordnung geworden. Er enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 672 B folgende Darstellungen:

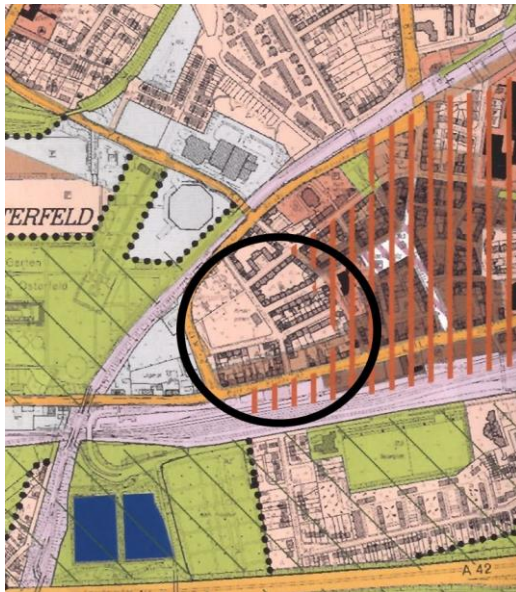
Bauleitplanung / Regionalplanung

- Wohnbaufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (W/ASB)
- Gemischte Baufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (M/ASB)

Das im Bebauungsplan Nr. 672 B vorgesehene Mischgebiet (MI) sowie die zwischen Baustraße und Kettelerstraße geplanten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind aus dem RFNP entwickelt. Die geplanten Allgemeinen Wohngebiete (WA) südlich der Baustraße liegen mit einer Gesamtfläche von ca. 1,29 ha deutlich unterhalb der Regeldarstellungsschwelle von 5,0 ha. WA ist aus M/ASB somit im Einzelfall im Rahmen einer abweichenden Konkretisierung entwickelbar. Die Fläche, aus der entwickelt wird, stellt sich als größerer M/ASB-Zusammenhang dar, der sowohl in Funktion als auch Wertigkeit in der Substanz gewahrt bleibt. Eine Gefährdung der städtebaulichen Ordnung kann ebenfalls ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 672 B ist im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst und im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem RFNP entwickelt.

2. Stadtentwicklungskonzept (STEK)



Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen als informelle Planung beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan „Flächennutzung“ als Wohnbaufläche und Mischgebiet sowie teilweise überlagernd als Nebenzentrum dargestellt.

Die östlich der Freiligrathstraße im Bebauungsplan Nr. 672 B festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) und das Mischgebiet (MI) entsprechen den Darstellungen des STEK. Die Bestandsituation im südwestlich dargestellten Mischgebiet entspricht den Zielsetzungen des Bebauungsplans nicht.

Aufgrund der verfestigten Bestandssituation ist die Entwicklung zu einem Mischgebiet in diesem Teilbereich auf absehbare Zeit nicht umsetzbar. Das STEK 2020 formuliert für den Innenstadtbereich von Osterfeld neben der Stärkung der Versorgungsfunktion zudem die Steigerung der Attraktivität durch die Schaffung von hochwertigem Wohnraum. Aus den vorgenannten Gründen der Bestandssituation aber auch den formulierten Zielen wird deshalb zu Gunsten der Entwicklung von attraktiven Wohnraum im Innenstadtbereich abweichend von der Darstellung des Stadtentwicklungskonzeptes im Bebauungsplan Nr. 672 B ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im Rahmen der künftig notwendigen Überprüfungen und Anpassungen des STEK 2020 wird das durch den Bebauungsplan geänderte Ziel entsprechend berücksichtigt.

Im Plan „Maßnahmen“ liegt der Geltungsbereich innerhalb der Maßnahme 1.4 „Rahmenplanung / Strukturanalyse“. Für diesen Bereich soll ein integriertes Handlungskonzept erarbeitet werden. Ziel des Handlungskonzeptes ist es Maßnahmen zu entwickeln, die den Innenstadtbereich mit seinen vielfältigen Funktionen aus Handel, Gemeinbedarf und Wohnen als Mittelpunkt des Stadtteils Osterfelds stärken und sichern. Mit der Maßnahme 1.4 wurde durch Erstellung des integrierten Handlungskonzeptes Osterfeld und Aufnahme in das Förderprogramm „Soziale Stadt“ begonnen. Die im integrierten Handlungskonzept Osterfeld beschriebenen Maßnahmen befinden sich seit 2016 in der Umsetzung.

3. Einzelhandelskonzept

Der Rat der Stadt hat am 26.05.2008 ein Einzelhandelskonzept (EHK) für die Stadt Oberhausen als informelle Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen (Drucksache Nr. B/14/3293-01). Dabei hat er die zentralen Versorgungsbereiche für Oberhausen abgegrenzt und definiert, die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente festgelegt sowie die Verwaltung beauftragt, die im Gutachten zum Einzelhandelskonzept Oberhausen vorgetragenen Empfehlungen zur Erhaltung und Entwicklung der Versorgung in Oberhausen bei der Planung zu berücksichtigen.

Der Ortskern von Osterfeld, zu dem auch teilweise das Plangebiet gehört, ist im Einzelhandelskonzept als Nebenzentrum eingeordnet worden (siehe S. 64 und 84 ff des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept). Auf Seite 8 (Zeilen 244 - 247) der damaligen Beschlussvorlage wird zu diesem Nebenzentrum folgendes ausgeführt:

*„Der **Ortskern Osterfeld** hat im Vergleich zu den anderen, größeren Zentren die Bedeutung eines Stadtteilzentrums. Ausschlaggebend für diese Beurteilung ist die schwächere Ausstattung im Einzelhandel, dessen Schwerpunkte auf den Branchen „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Bekleidung/Schuhe/Sport“ liegen.*

Im Zentrenpass Nebenzentrum Osterfeld (siehe Seite 84 ff des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept) heißt es u. a.:

„Das Einzelhandelsangebot ist überwiegend kleinflächig strukturiert und insgesamt nur wenig attraktiv. Die Branchenschwerpunkte liegen bei Nahrungs- und Genussmittel und Bekleidung / Schuhe / Sport, wobei der Großteil der Verkaufsfläche auf die Magnetbetriebe entfällt. Insgesamt ist eine relativ große Anzahl an Komplementärnutzungen und hier insbesondere im Dienstleistungssektor (u. a. Ärzte, Rechtsanwälte, Friseure) im Zentrum Osterfeld vorhanden. Auf dem Marktplatz findet jeweils Dienstag und Freitag ein Wochenmarkt statt.“

Die Planungsziele für das Nebenzentrum Osterfeld sind auf Seite 86 des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept genannt. Sie lauten u. a. wie folgt:

- *Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion als Nebenzentrum mit Bedeutung für den Stadtraum Osterfeld*
- *ggf. Angebotsergänzungen v. a. im kleinflächigen Bereich*
- *Konzentration des Einzelhandelsangebotes auf Gildenstraße, Marktplatz und Bergstraße*

Gemäß einer Anfang 2013 durchgeführten und 2014 ergänzten Bestandsaufnahme im Nebenzentrum Osterfeld ist festzuhalten, dass die grundsätzlichen Aussagen und Planungsziele im Zentrenpass weiterhin ihre Gültigkeit haben. So bilden die Gildenstraße, die Bergstraße und der Marktplatz Osterfeld weiterhin die Haupteinkaufslage innerhalb des Nebenzentrums. Zwar haben die Betreiber einiger Betriebe (seit 2006) mittlerweile gewechselt, die Angebotsschwerpunkte haben sich jedoch im Wesentlichen nicht geändert. Innerhalb des Nebenzentrums konnte mittlerweile ein Vorhaben zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters umgesetzt werden bzw. befindet sich zurzeit im Bau (Am Wiedenhof).

Zur Stärkung und Attraktivitätssteigerung des zentralen Versorgungsbereichs (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) werden im Bebauungsplan u. a. Vergnügungsstätten (wie z. B. Spielhallen und Wettbüros) und Rotlichtnutzungen ausgeschlossen, um den übrigen möglichen Nutzungen im Nebenzentrum ein förderliches Umfeld zu gewährleisten. Die geplanten Einschränkungen dienen insbesondere auch der Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion als Nebenzentrum.

Das Einzelhandelskonzept liegt ständig im Technischen Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009 aus und kann während der Dienststunden eingesehen werden. Außerdem ist es im Internet unter www.oberhausen.de/einzelhandelskonzept.php abrufbar.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 672 B verfolgten Planungsziele befinden sich im Einklang mit den Zielvorgaben des Einzelhandelskonzepts.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen wird zurzeit überarbeitet. Ein erster Entwurf liegt mittlerweile vor. Dieser Entwurf kommt zu dem Ergebnis, dass „die innerhalb des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahre 2007 hergeleiteten und begründeten übergeordneten Entwicklungszielstellungen (siehe oben) sich bewährt

haben und im Rahmen der Konzeptfortschreibung inhaltlich in Teilen konkretisiert bzw. erweitert werden“.

Die im bisherigen Einzelhandelskonzept festgelegten Nahversorgungszentren Heide, Klosterhardt-Süd, Lirich-Nord, Marienkirche, Styrum und Buschhausen (perspektivisch) erfüllen vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung nicht mehr die Mindestanforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich und sollen dementsprechend im Rahmen der Fortschreibung des Zentrenkonzepts nicht mehr als solche ausgewiesen werden. Es verbleiben jedoch immer noch sechs übergeordnete zentrale Versorgungsbereiche (ehem. Haupt- und Nebenzentren) und sechs Nahversorgungszentren in Oberhausen. Die übergeordneten zentralen Versorgungsbereiche Alt-Oberhausen, Sterkrade und Osterfeld leiden nach wie vor an einer hohen Leerstandsquote.

Nach dem vorliegenden Entwurf soll der Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt und das Nahversorgungsangebot weiterhin vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen gesichert und weiterentwickelt werden.

Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind weitgehend bestätigt worden. Lediglich Elektrogroßgeräte sollen im Rahmen der Konzeptfortschreibung vorbehaltlich der Ratsentscheidung als zentrenrelevantes Sortiment eingegliedert werden.

Unter Berücksichtigung der bisherigen Ergebnisse kann also festgehalten werden, dass die Stärkung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der Nahversorgungsbereiche ein wesentliches Ziel des Einzelhandelskonzepts / der Einzelhandelssteuerung bleibt. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 672 B verfolgten städtebaulichen Ziele stehen damit auch im Einklang mit dem Entwurf des überarbeiteten Einzelhandelskonzeptes.

4. Stadterneuerungsgebiet „Soziale Stadt Osterfeld“

Der Rat der Stadt Oberhausen hat in seinen Sitzungen am 15.09.2014 und am 16.11.2015 auf der Grundlage des § 171e BauGB das städtebauliche Programmgebiet „Soziale Stadt Osterfeld“ sowie das „Integrierte Handlungskonzept Osterfeld“ als Gesamtmaßnahme für den geplanten Stadterneuerungsprozesses im Stadtteil Osterfeld beschlossen.

Das integrierte Handlungskonzept „Soziale Stadt Osterfeld (IHK) als Gesamtmaßnahme beinhaltet in der derzeitigen, durch den Rat der Stadt Oberhausen beschlossenen und auf Fortschreibung angelegten Fassung 41 Teilmaßnahmen zur Aufwertung des Programmgebietes. Eine Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt NRW“ ist mit Berücksichtigung innerhalb der Programmveröffentlichung des Städtebauförderprogramms 2016 (STEP 2016) sowie durch Zuwendungsbescheid vom 22.09.2016 (Az.04/058/16) erfolgt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 672 B sind keine IHK-Teilmaßnahmen vorgesehen. Angrenzende Maßnahmen sind die „Straßenraumaufwertung/Umgestaltung der Vestischen Straße,“ (zwischen Bottroper Straße und Rheinischen Straße) und Gestaltungsmaßnahmen des Marktplatzes/Gildenstraße.

Ziel des Stadterneuerungsprozesses ist es, eine nachhaltige, zukunfts- und bedarfsgerechte Entwicklung für Osterfeld zu ermöglichen und das Gebiet städtebaulich aufzuwerten, das Wohnumfeld und den öffentlichen Raum zu verbessern, sowie die Wohn- und Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner dauerhaft zu steigern.

Wesentlicher Ansatzpunkt des integrierten Handlungskonzeptes ist es u. a. öffentliche Räume umzugestalten und zu attraktivieren, den privaten Wohnungsbestand aufzuwerten und das Stadtteilzentrum in seiner Funktion zu stärken.

Mit der Aufnahme des Programmgebietes in das Städtebauförderprogramm ist die Umsetzungsphase des integrierten Handlungskonzeptes gestartet. Aktuell werden einzelne Teilmaßnahmen bereits durchgeführt.

Die Hauptplanungsziele des Bebauungsplans entsprechen den Zielen des Stadterneuerungsprozesses im Sinne der im IHK formulierten Zielsetzungen.

5. Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen.

6. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 672 B gilt zurzeit der Bebauungsplan Nr. 2 vom 01.07.1949. Dieser setzt ausschließlich Straßen- und Baufluchtlinien fest. Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich demnach nach § 34 BauGB.

Im Norden und Westen grenzen die Bebauungspläne Nr. 148, 411 und 676 an, die dort Verkehrsflächen und Allgemeine Wohngebiete ausweisen. Unmittelbar südlich gilt der Bebauungsplan Nr. 147, der für die Bottroper Straße Verkehrsfläche und für den östlichen Eckbereich Bottroper Straße / Freiligrathstraße ein Mischgebiet festsetzt. Im Nordosten grenzt der seit dem 15.12.2015 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 672 A an. Dieser sieht Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete vor.

C Städtebauliches Konzept

Die bestehenden städtebaulichen Strukturen sollen erhalten bleiben und Entwicklungsmöglichkeiten an den Stellen, wo sie wünschenswert sind, eingeräumt werden. Prägend an dieser Stelle im Stadtgefüge ist besonders die weitgehend geschlossene, mehrgeschossige Bebauung der meisten Baublöcke besonders im östlichen Planbereich. Die Blöcke zwischen Baustraße und Kettelerstraße sind kerngebietstypisch hoch verdichtet ohne die übliche Nutzungsstruktur eines Kerngebietes aufzuweisen.

Da das Plangebiet zu großen Teilen bereits bebaut ist und um der weiteren baulichen Entwicklung eine gewisse Dynamik zu belassen, soll das Maß der baulichen Nutzung jedoch nicht über Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden. Vielmehr soll sich die Zulässigkeit von Vorhaben in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen weiterhin nach § 34 BauGB richten (einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB). Auf diese Weise kann der weiteren baulichen Entwicklung ein Spielraum eingeräumt werden, dessen Grenzen durch die bestehende Bebauung definiert werden.

Das Plangebiet weist neben den Verkehrsflächen Allgemeine Wohngebiete (WA), ein Mischgebiet (MI) und eine Fläche für Versorgungsanlagen aus.

Für das Mischgebiet werden Wettannahmestellen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen. Für die Allgemeinen Wohngebiete werden Gartenbaubetriebe und Tank-

stellen ausgeschlossen. Die weiteren vorgenannten Nutzungen sind in einem Allgemeinen Wohngebiet ohnehin nicht zulässig.

D Bebauungsplanfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mit Ausnahme der Grundstücke Freiligrathstraße 6 und Bottroper Straße 125 bis 133 sowie des brachliegenden Flurstücks Nr. 167, die als Mischgebiete (MI) festgesetzt sind, werden die Baugrundstücke als Allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen.

Insgesamt soll die Gliederung des Plangebiets einerseits den Bestand bestätigen und andererseits im Bereich des festgesetzten Mischgebiets der Steuerung von Vorhaben, die klassische Geschäfts-, Büro- und Einzelhandelsnutzungen aus den Erdgeschosses verdrängen, dienen.

Die Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO erfolgt im Norden, Osten und Westen des Plangebiets, die dort dem Übergang zu überwiegend wohnbaulich geprägten Bereichen gerecht wird und auch in Zusammenhang mit der wohnbaulichen Neubebauung zwischen Baustraße und Freiligrathstraße gesehen werden muss. Die in den Allgemeinen Wohngebieten vorhandene Nutzungsstruktur wird auf diese Weise planungsrechtlich gesichert.

Die innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen aufgrund des mit diesen Nutzungen in der Regel verbundenen Verkehrsaufkommens sowie der dafür nicht vorhandenen Größenordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Der Ausschluss dieser Nutzungen ist auch erforderlich um das Baugebiet, von untypischen, flächenintensiven und das Wohnen störenden Nutzungen freizuhalten. Der Bebauungsplan enthält die entsprechenden textlichen Festsetzungen A 1 und 2.

Für das Mischgebiet sieht der Bebauungsplan Nr. 672 B weitere textliche Ausschlüsse bestimmter Nutzungen und Betriebe vor:

a) Ausschluss von Lotterie- und Wettannahmestellen

Lotterie- und Wettannahmestellen sind Gewerbebetriebe, die im Gegensatz zu Wettbüros, die als Vergnügungsstätten gelten, nicht auf den dauerhaften Aufenthalt von Personen ausgerichtet sind. Sie können jedoch vergleichbare Auswirkungen wie Vergnügungsstätten entfalten (zu möglichen Auswirkungen siehe zu c)). Sie werden deshalb über die textliche Festsetzung A 4 ausgeschlossen. Da im fußläufig erreichbaren Umfeld (Marktplatz Osterfeld 4) bereits eine Wettannahmestelle (Lotto-/Toto-Annahmestellen mit Vermittlung von Oddset-Sportwetten) vorhanden ist, wird derzeit kein weiterer Bedarf für solche oder ähnliche Betriebe im Plangebiet gesehen.

b) Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen

Im Mischgebiet sollen Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen werden (siehe textliche Festsetzungen A 1 und 2), da es sich um einen bereits vollständig überbauten Innenbereich handelt, dessen gewerbliche Bestandteile überwiegend für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen genutzt werden sollen.

c) Ausschluss von Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betrieben, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen

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

Unter den städtebaurechtlichen Begriff „Vergnügungsstätte“ fallen:

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

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

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

Wegen ihres typischen Erscheinungsbilds und der typischerweise mit ihnen verbundenen städtebaulichen Auswirkungen auch auf das nähere Umfeld, lassen diese Ansiedlungen negative Auswirkungen wie Trading-Down-Effekte befürchten und werden deshalb textlich ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzungen A 3 - 6).

Unter Trading-Down-Effekten wird dabei die Entwertung einer Gebietsstruktur verstanden, die dann entsteht, wenn Betrieben mit typischerweise niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke (wie z.B. Spielhallen, Bordelle und bordellartige Betriebe) in Konkurrenz treten zu Betrieben mit höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke. Daraus entsteht ein Verdrängungseffekt von gewerblichen- oder Handelsnutzungen mit vergleichsweise schwächerer Finanzkraft bzw. schwächerer Renditeerwartung.

Folge ist ein Imageverlust für den Standort des Mischgebiets sowie für die umliegenden Bereiche. Dieser Imageverlust führt regelmäßig zu einer schwierigen Nachvermietung bestehender Immobilien, da eine positive Adressbildung, die für die weitere Entwicklung des Plangebiets und der umliegenden Bereiche im Sinne der Ziele der Stadtentwicklung Bedingung ist, unmöglich gemacht wird.

Das Mischgebiet ist überwiegend Bestandteil des Nebenzentrums Osterfeld. Es bildet an dieser Stelle mit den östlich angrenzenden Bereichen an der Bottroper Straße das „Eingangstor“ zu diesem Nebenzentrum. Mit den Ausschlüssen folgt der Bebauungsplan auch den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts (siehe Kapitel B 3).

Außerdem werden mit dem Ausschluss der Vergnügungsstätten sowie der Bordelle und bordellartigen Betriebe auch Beeinträchtigungen der Wohnnutzung innerhalb der Mischgebiete und der angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete vermieden. So handelt es sich bei diesen ausgeschlossenen Betrieben überwiegend um Nutzungsarten, die die Wohnruhe erfahrungsgemäß empfindlich stören (insbesondere auch in den Abend- bzw. Nachtstunden sowie an Wochenenden).

Des Weiteren wird durch den Ausschluss der genannten Nutzungen den regelmäßig zu beobachtenden Beeinträchtigungen der Gebietsqualität und des Stadt- und Straßenbildes sowie den zu erwartenden bodenrechtlichen Spannungen entgegen gewirkt.

30 m nördlich des festgesetzten Mischgebietes befindet sich das Hospiz St. Vinzenz Pallotti (Vestische Straße 6). Unmittelbar nördlich anschließend liegt die Kirche der griechisch-orthodoxen Gemeinde. Auch wegen der Nähe eines gegenüber Beeinträchtigungen durch o. g. Nutzungen schutzbedürftigen Bereichs ist der Ausschluss von u. a. Wettannahmestellen, Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betrieben, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen notwendig.

Aus den vorgenannten Gründen wird der im Plangebiet vorhandenen Spielhalle (Bottroper Straße 133, Erdgeschoss) ein passiver Bestandsschutz eingeräumt. Das heißt, dass bis zur Aufgabe der Nutzung (Betriebsaufgabe) die Nutzung als Spielhalle, entsprechend der Genehmigung, erlaubt ist. Auch Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten sind zulässig. Nach Aufgabe des Betriebes richtet sich die dann zulässige Nutzung nach dem Bebauungsplan Nr. 672 B unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen.

Nach Aufgabe der Spielhalle könnte eine Vielzahl anderer gewerblicher Nutzungen, oder eine Wohnnutzung innerhalb der vorhandenen Gebäudestruktur nach den Festsetzungen des Bebauungsplans realisiert werden. Auch eine entsprechende Neubebauung des Grundstücks wäre möglich.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan wird dem öffentlichen Interesse (Allgemeinwohl) gegenüber dem privaten Interesse der Eigentümer (wirtschaftliche adäquate Nutzung des Grundstücks) ein höheres Gewicht eingeräumt.

2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + 2 BauGB)

Da es sich um einen bereits vollständig bebauten Bereich handelt, soll das Maß der baulichen Nutzung im Weiteren nach § 34 BauGB bestimmt werden.

Für den nördlichen Teil des südwestlichen Baublocks zwischen Baustraße und Bottroper Straße sowie für den Baublock zwischen Kettelerstraße und Greenstraße wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich für den Baublock zwischen Kettelerstraße und Greenstraße am Bestand und sichert diesen planungsrechtlich.

Für den nördlichen Teil des Baublocks zwischen Baustraße und Bottroper Straße soll damit Planungen Rechnung getragen werden, die eine Umnutzung des vorhandenen Bunkers zu Wohnzwecken vorsehen. In diesem Zusammenhang ist eine Bebauung der westlich und östlich des Bunkers befindlichen Freiflächen denkbar. Dies soll durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise unterstützt werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Da es sich um einen bereits vollständig bebauten Bereich handelt, sollen die überbaubaren Grundstücksflächen im Weiteren nach § 34 BauGB bestimmt werden.

4. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Die Gestaltung des öffentlichen Raums hat einen hohen Anteil an der erlebten städtebaulichen Qualität im Stadtraum. Im Umkehrschluss kann die Abwesenheit von stadtgestalterischer Qualität zu einer negativen Wahrnehmung des öffentlichen Raums und damit zur Bildung und Verfestigung eines negativen Images desselbigen beitragen.

Besonders in Gebieten, in denen bereits durch die vorhandene Nutzungsstruktur ein Trading-down-Effekt zu befürchten bzw. zu beobachten ist, ist gleichzeitig auch eine wenig qualitätsvolle Gestaltung der öffentlichen Räume zu beobachten. Hierzu beitragen können unter anderem vollständig zugeklebte Fensterfronten, wie sie häufig bei Spielhallen und Wettbüros zu beobachten sind, oder unangemessene, überdimensionierte Werbeanlagen, die in keinem Verhältnis zu der umgebenden Bauungsstruktur bzw. zu bereits vorhandenen, in das städtebauliche Umfeld integrierten Werbeanlagen stehen.

Neben dem Ausschluss von bestimmten Nutzungsarten kann somit auch eine qualitätsvolle Stadtgestaltung zu einer positiven städtebaulichen Entwicklung und damit zu einer Vermeidung eines Trading-down-Effekts beitragen. Aus diesen Gründen werden in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 BauO NRW Gestaltungsfestsetzungen aufgenommen (siehe textliche Festsetzungen B 1-5).

Weiterhin sind die vorgesehenen Gestaltungsfestsetzungen Teil der Zielsetzung, einen ganzheitlichen Gestaltungswillen für das gesamte Zentrum von Osterfeld zu entwickeln. Dieser Wille wurde bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 672 A - Kettelerstraße / Marktplatz Osterfeld – dokumentiert, indem dort ebenfalls dezidierte Gestaltungsfestsetzungen vorgenommen wurden. Die im Bebauungsplan Nr. 672 A begonnene Entwicklung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens für den Stadtraum und die gelebte Umwelt soll im Bebauungsplan Nr. 672 B weitergeführt werden. Weiterhin gehen die mit den Gestaltungsfestsetzungen verfolgten Ziele konform mit den Zielsetzungen des Stadterneuerungsprozesses, der im Rahmen des Stadterneuerungsprogramms „Soziale Stadt“ für u. a. auch das Zentrum Osterfeld initiiert werden soll. Die Gestaltungsfestsetzungen können die im Rahmen der Stadterneuerung geplanten Maßnahmen unterstützen und ihre Umsetzung stadtgestalterisch begleiten.

Diese Gestaltungsfestsetzungen beziehen sich im Besonderen auf die Ausgestaltung und Dimensionierung von Werbeanlagen und flächige Abdeckungen von Schaufenstern. Ziel dieser Festsetzungen ist es, wie oben beschrieben, eine qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen Raums sicherzustellen und in Verbindung mit den festgesetzten Ausschlüssen von bestimmten Nutzungen und Nutzungsarten dem Trading-down-Effekt entgegen zu wirken.

Vorhandene Schilder und Werbeanlagen, die den Festsetzungen nicht entsprechen, genießen Bestandsschutz.

5. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Plangebiet vorhandenen Straßen werden gemäß ihrer Funktion und entsprechend dem Ausbau als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

6. Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich- (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die von der Freiligrathstraße abgehende, als Fußweg gekennzeichnete Verkehrsfläche weist eine Erschließungsfunktion für die im Blockinnenbereich liegenden Grundstücke, u. a. der Fläche für Versorgungsanlagen -Elektrizität-, auf. Die in städtischem Eigentum befindlichen Erschließungsflächen werden entsprechend ihrer Funktion als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt.

7. Ruhender Verkehr

Weitergehende Festsetzungen zum ruhenden Verkehr werden nicht getroffen, da im Plangebiet gegenüber dem Bestand keine verkehrserzeugenden Nutzungsarten hinzutreten.

8. Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität - (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Mit Erschließung von der Vestischen Straße aus befindet sich auf dem Flurstück Nr. 143 eine Trafostation. Diese wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung -Elektrizität- planungsrechtlich bestätigt.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die an die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche -Verkehrsberuhigter Bereich- in westlicher Richtung angrenzende weitere Erschließung des Blockinnenbereichs wird über die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts auf dem privaten Grundstück planungsrechtlich gesichert. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gilt dabei für Anwohner und die Ver- und Entsorgungsträger.

Laut Kommentierung zum Baugesetzbuch (Ernst-Zinkahn-Bielenberg) besteht die Rechtsfolge von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB darin, dass die Belastung der bezeichneten Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Begünstigten zulässig ist und Vorhaben, die solchen Belastungen widersprechen unzulässig sind. Durch die Festsetzung werden die Rechte selbst jedoch nicht festgesetzt oder begründet. Die Begründung der Rechte muss durch Vertrag oder durch die Eintragung von Grunddienstbarkeiten und ggf. von öffentlich-rechtlichen Baulasten erfolgen.

E Umweltbericht

1. Einleitung

Gemäß § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) ist der Umweltbericht als ein gesonderter Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans zu erarbeiten. Nach § 2 Abs. 4 BauGB werden im Umweltbericht die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.

1.1. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich im Kernbereich von Osterfeld und beinhaltet vier Baublöcke am westlichen Rand der Innenstadt von Osterfeld. Entlang der Bottroper Straße und Vestischen Straße sind vorwiegend in den Erdgeschosszonen teilweise gewerbliche Nutzungen vorhanden. Die Stärkung zentraler Funktionen und planungsrechtliche Sicherung der Handelsfunktion durch Ausweisung von Kern- und Mischgebieten in Osterfeld-Mitte und der Ausschluss unerwünschter Nutzungen sollen neben weiteren städtebaulichen Maßnahmen und Konzepten einen Beitrag für die nachhaltige Stärkung des Bereiches leisten. Neben der Handelsfunktion, ist dabei auch der relativ kleine Einzugsbereich der Innenstadt mit zu stützen. Einen Teilbeitrag leistet der Bebauungsplan Nr. 672 B mit der Gewährleistung des Wohnens auch im unmittelbaren Innenstadtbereich.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 672 B werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Sicherung und Stärkung der Handels- und Wohnfunktion in der Innenstadt von Osterfeld;
- Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten und eines Mischgebietes unter Orientierung an den bestehenden Nutzungen;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, Vergnügungsstätten, Einzelhandel erotischer Artikel, Wettannahmestellen und anderer.

1.2. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in Osterfeld-Mitte und wird in Abschnitten von der Vestischen Straße; der Bottroper Straße, der Rheinischen Straße, der Baustraße, der Freiligrathstraße und der Kettelerstraße begrenzt.

1.3. Realnutzung

Der Bebauungsplan Nr. 672 B umfasst vier Baublöcke am westlichen Rand der Innenstadt von Osterfeld. Die Baublöcke sind geprägt von einer weitestgehend durchgehend drei- bis viergeschossigen Blockrandbebauung. An der Baustraße steht ein ehemaliger Bunker als solitärer Baukörper. An der Ecke Freiligrathstraße/Bottroper Straße befindet sich eine Grünfläche. Der Großteil der Baublöcke ist durch Wohnnutzung geprägt. Lediglich der Baublock zwischen den Straßen Baustraße, Freiligrathstraße, Bottroper Straße und Vestische Straße weist in den Erdgeschosszonen teilweise gewerbliche Nutzungen auf. An der Ecke Bottroper Straße/Vestische Straße befindet sich eine Spielhalle. Der Eigentümer hat einen Nutzungsänderungsantrag für ein Wettbüro gestellt.

Das Plangebiet wird durch die umliegenden Straßen gut erschlossen. Über die Vestische Straße und Bottroper Straße (L 511) sind die Bundesautobahn 516 und die Bundesautobahn 42 erreichbar. Über die Haltestelle „Osterfeld-Mitte“ besteht eine gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs. Der Bahnhof Osterfeld-Süd (RB 44) befindet sich, vom südöstlichen Ende des Planungsgebietes aus betrachtet, zudem in einer Entfernung von 100 m.

1.4. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Bezüglich der Darstellungen im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) und Stadtentwicklungskonzept (STEK) wird auf die Kapitel B1 und 2 (Seiten 9 und 10 der Begründung) verwiesen.

Der Bebauungsplan befindet sich weder im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen noch in einem Schutzgebiet.

Im Umweltbericht sind die Ziele, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt wurden und die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, darzustellen. Die nachfolgende Tabelle stellt eine Übersicht der verwendeten Gesetze und Verordnungen dar.

Fachgesetz	Ziele des Umweltschutzes
BauGB Baugesetzbuch	Gewährleistung "einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung"; Sicherung "einer menschenwürdigen Umwelt"; "natürliche Lebensgrundlagen schützen und entwickeln".
BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz	Schutz von Natur und Landschaft aufgrund ihres Selbstwertes und als Lebensgrundlagen des Menschen, auch in Verantwortung für künftige Generationen, im besiedelten und unbesiedelten Bereich, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.
LG NRW Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, Aufzeigen von geeigneten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen bei unvermeidbaren planbedingten Beeinträchtigungen
FFH- und Vogelschutzrichtlinie	Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen bzw. Wildlebender Vogelarten im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten der EU.
BBodSchG Bundesbodenschutzgesetz BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlasten-Verordnung	Sicherung und Wiederherstellung von Bodenfunktionen, Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen. Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.
WHG Wasserhaushaltsgesetz LWG Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
BImSchG Bundesimmissionsschutzgesetz	Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens

2.1. Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen, ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen. Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und Arbeiten und die Möglichkeiten zu Sport, Freizeit und Erholung zu betrachten.

Sport, Freizeit und Erholung

Die Funktionen Sport, Freizeit und Erholung haben bezogen auf das Plangebiet keine Bedeutung, da es keine öffentlichen Plätze, Sportflächen oder Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität gibt. Die Blockinnenbereiche verfügen über eine unterschiedlich starke Verdichtung. Allgemein lassen sich kleinere, private Grünflächen finden, wobei diese in den beiden an der Bottroper Straße angrenzenden Baublöcken großzügiger bemessen sind. Insgesamt verfügt das Planungsgebiet über 28 Straßenbäume (darunter Ginkgo, Hainbuche und Kugel-Ahorn). Sie dienen u. a. einer Minderung von beeinträchtigenden, klimatischen und lufthygienischen Wirkungen auf den Menschen und lockern das Stadtbild des überwiegend versiegelten Raumes auf.

Auswirkungen von Straßenverkehrslärm

Die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Beurteilung durch den Bereich Umweltschutz der Stadt Oberhausen berechnet. Diese Stellungnahme zum Lärmschutz einschließlich der beiden Lärmkarten (Lärmpegelbereiche Tag bzw. Beurteilungspegel Nacht) sind als Anlage 1 beigelegt.

Drei Baublöcke und ein Teilbereich im Plangebiet werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der Bereich entlang der Bottroper Straße zwischen Einmündung Freiligrathstraße und Vestische Straße wird als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Die wesentliche Lärmquelle im Plangebiet stellt die Bottroper Straße mit einer Verkehrsbelastung von rd. 7.200 KFZ/24h im entsprechenden Abschnitt dar. Nachfolgend führt die Rheinische Straße viel Verkehr, während die Abschnitte der angrenzenden Straßen, wie Baustraße, Freiligrathstraße, Kettelerstraße, Greenstraße und die Vestische Straße über wenig nennenswerte Verkehrsbelastung verfügen. Zusatzverkehre werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht hervorgerufen.

Bei städtebaulichen Neuplanungen findet die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" Anwendung. Die DIN 18005 nennt keine Grenzwerte sondern Orientierungswerte, deren Einhaltung angestrebt wird, damit die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllt werden kann. Das im Plangebiet festgesetzte Mischgebiet (MI) müsste daher Schallimmissionen von tags 60 dB(A) und nachts von 50 bzw. 45 dB(A), das Allgemeine Wohngebiet (WA) 55 dB(A) und nachts von 45 bzw. 40 dB(A), einhalten (bei den Nachtwerten gilt der höhere Wert für den - hier maßgeblichen - Verkehrslärm, der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm).

Die berechneten Pegel stellen an der Bottroper Straße mit bis zu 65 dB(A) in der Nacht die höchsten Werte im Plangebiet dar, und befinden sich dabei weit oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Aber auch die

berechneten Pegel an den anderen Straßenabschnitten, insbesondere an der Rheinischen Straße und der Vestischen Straße, überschreiten mit bis zu 60 dB(A) in der Nacht die Orientierungswerte. Bei der Berechnung mit freier Schallausbreitung, d.h. ohne Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude, werden die Orientierungswerte für die Nacht im gesamten Plangebiet überschritten.

Aufgrund der festgestellten Überschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da die städtebauliche Situation im vorliegenden Fall keine aktiven Schallschutzmaßnahmen zulässt, werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Demnach ist zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen eine Abschirmung des Außenlärms durch eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile (Fassade, Fenster, Rollladenkästen etc.) erforderlich (siehe textliche Festsetzung D).

Auswirkungen durch Schienenverkehrslärm

Eine weitere Lärmquelle mit Wirkung auf das Plangebiet stellt der Schienenverkehrslärm auf den Bahnstrecken, die den Bahnhof Osterfeld-Süd im parallelen Verlauf zur Bottroper Straße anfahren, dar.

In der sog. "Strategischen Lärmkarte" der Stadt Oberhausen nach § 47 d BImSchG werden für die betreffende Abschnitte folgende Außenlärmpegel dargestellt:

LDEN (24h-Pegel):
 $65 \leq 70 \text{ dB(A)}$

Lnicht (Nachtpegel):
 $55 \leq 60 \text{ dB(A)}$

Die Orientierungswerte können demnach im Plangebiet weder tags noch nachts eingehalten werden.

Festsetzungen zum Schallschutz

Die höchsten Anforderungen an den Schallschutz ergeben sich an der Bottroper Straße sowie in Teilen der Rheinischen und Vestischen Straße. Für die zur Bottroper Straße gerichteten Fassaden gilt gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ der Lärmpegelbereich V, für die in Teilen zur Rheinischen und zur Vestischen Straße gerichteten Fassaden gelten die Lärmpegelbereiche IV und V. Für alle weiteren Fassaden entlang der übrigen Straßenabschnitte gilt der Lärmpegelbereich III. In der als Anlage 1 beigefügten Karte 1 der Tagwerte sind die Lärmpegelbereiche gekennzeichnet. Die DIN 4109 nennt für diese Lärmpegelbereiche Anforderungen zur Luftschalldämmung (erf. R'w, res), die für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder -nutzungen eingehalten werden müssen.

Da entsprechend der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist, müssen Schlaf- und Kinderzimmer, vor deren Fenstern nachts der Mittelungspegel von 45 dB(A) überschritten wird, mit einer zusätzlich schalldämmten Lüftungseinrichtung mit einem Luftwechsel von 20 m³/h und Person versehen werden. Dabei ist zu gewährleisten, dass das geforderte Schalldämm-Maß auch mit Lüftung eingehalten wird. Die bestehenden Mittelungspegel sind der als Anlage 1 beigefügten Karte 2 „Nachtwerte“ zu entnehmen. Demnach wird im gesamten Plangebiet nachts ein Mittelungspegel von 45 dB(A) überschritten, so dass bei allen Gebäuden die Schalldämm-Maße der Außenbauteile entsprechend eingehalten und bei Schlaf- und Kinderzimmern zusätzlich schalldämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden müssen.

Bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten (auch in Kindertagesstätten) sowie Unterrichtsräumen, die ausschließlich Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich IV besitzen, ist für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. R'_w, res) nicht beeinträchtigt wird.

Unter der Voraussetzung, dass der Nachweis erbracht wird, dass die entsprechenden Innenraumpegel auf andere Weise eingehalten werden, können die Anforderungen des zugeordneten Lärmpegelbereichs unterschritten werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Antragsteller/Bauherrn der auf den Einzelfall abgestellte Nachweis der Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 zu erbringen.

Die DIN 4109 kann bei der Stadt Oberhausen, Bereich 5-4 -Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz-, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009 während der Dienststunden eingesehen oder kostenpflichtig beim Beuth Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

Auswirkungen von Gewerbelärm und weitere Immissionen

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung wurde keine Berechnung des Gewerbelärms durchgeführt, da kein Gewerbe mit relevanter Gewerbelärmquelle innerhalb des Plangebietes und seinem direkten Umfeld bekannt ist. Alle im Plangebiet gelegenen Gewerbebetriebe (Büros und Ladenlokale) wurden als Betriebe ohne Beitrag auf die Gesamtimmissionssituation beurteilt. Nachbarbeschwerden, die auf ein Störpotenzial hinweisen würden, liegen nicht vor.

Bezüglich einer Belastung durch Gerüche, Lichtimmissionen oder elektromagnetische Felder liegen keine Erkenntnisse vor.

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

2.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen wurden entlang der Greenstraße, Baustraße und Vestischen Straße 28 Bäume (darunter Ginkgo, Hainbuche und Kugel-Ahorn) mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm gepflanzt. Die Baumscheiben wurden durch geeignete Maßnahmen vor Oberflächenverdichtungen geschützt und teilweise mit bodendeckenden Gehölzen bzw. Stauden bepflanzt. Die Straßenbegrünung ist für die Straßenabschnitte abgeschlossen. Eine Ausweitung der Bepflanzung ist nicht vorgesehen. Die 28 Laubbäume bleiben erhalten und werden mit Hilfe der textlichen Festsetzung C 1 und durch zeichnerische Ausweisung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB gesichert.

Im Plangebiet sind keine Waldflächen, Schutzgebiete nach Landschaftsgesetz (LG NRW), keine Biotopkatasterflächen, Gebiete des Netzes Natura 2000 oder Flächen und Objekte mit Schutzkategorien nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) direkt oder indirekt betroffen.

Nach Durchsicht der bei der Unteren Landschaftsbehörde vorliegenden Kartierungen und der Prüfung der landesweiten Kartierungsergebnisse des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) im Fachinformationssystem (FIS) wurde festgestellt, dass im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 672 B und in seiner Umgebung bisher keine planungsrelevanten Arten vorkamen oder vorkommen. Daher sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom Vorhaben nicht betroffen. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Planung nicht ausgelöst. So dass Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich werden.

Die zum Erhalt festgesetzten Straßenbäume und die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung (s. auch Kapitel E 2.5) werden das Mikroklima positiv beeinflussen, indem sie zur nächtlichen Abkühlung und Dämpfung der sommerlichen Hitze beitragen.

2.3. Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Bedeutung für die Natur- und Kulturgeschichte zu schützen.

Schutzgut Boden

Soweit im Plangebiet noch natürliche Bodenverhältnisse anzutreffen sind, stehen Podsol-Braunerden (pb81) in Mächtigkeiten von 1 bis 2 m an, als typische Bodenbildungen aus sandigen Sedimenten. Die Podsol- Braunerden sind als schutzwürdige Böden aufgrund ihres Wasseraufnahme- und -speichervermögens ausgewiesen. Aufgrund der starken anthropogenen Überprägung und der Hangneigung des Geländes ist eine besondere Schutzeinstufung nicht mehr gegeben.

Immissionsbedingte Bodenbelastung

Die naturnahen Oberböden können mit Schadstoffen oberhalb der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung belastet sein. Externe Verwertungen sind daher nur eingeschränkt möglich. Da die Schadstoffbelastungen jedoch unter den Gefahrenschwellen liegen, sind keine Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich. Für Empfehlungen hinsichtlich Vorsorgemaßnahmen erteilt die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen Auskunft. Der Bebauungsplan enthält vorsorglich den Hinweis Nr. 3.

Bodenbelastungen/ Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Flächen mit Bodenbelastungsverdacht registriert. Eine Beeinträchtigung des Bebauungsplans durch benachbarte Verdachtsflächen ist weitestgehend auszuschließen. Lediglich das Grundwasser könnte belastet sein. Der Bebauungsplan enthält vorsorglich den Hinweis Nr. 4.

Für das Schutzgut Boden ergeben sich keine Auswirkungen durch die Planung.

2.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt; zu unterscheiden sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer. Als Schutzziele sind dabei die Sicherung der Quantität und Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen. Das Plan-

gebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Der anstehende Grundwasserleiter im Plangebiet sind die Sande und Kiese der Unteren Mittelterrasse und Niederterrasse von Rhein, Ruhr und Emscher. Im nördlichen Teil des Plangebietes ist der Grundwasserleiter durch aufliegende lehmige Bodenschichten geschützt. Auf dieser Deckschicht können sich insbesondere in regenreichen Zeiten Stauwasserhorizonte ausbilden. Der Grundwasserspiegel liegt in Tiefen zwischen ungefähr 7 Metern im Nordosten und ungefähr 5 Metern im Südwesten. Die Grundwasserfließrichtung erfolgt in Richtung Südwesten.

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut und die entwässerungstechnische Erschließung in Form einer Mischkanalisation vorhanden.

Gemäß den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf werden für das Plangebiet keine Hochwasser prognostiziert.

Durch die festgesetzte Dachbegrünung (siehe nachfolgendes Kapitel 2.5) wird bei zukünftigen Neubebauungen von Nebenanlagen, Garagendächern und Carports das Niederschlagswasser verzögert abgeleitet.

Merkliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten. Maßnahmen für das Schutzgut Wasser sind damit nicht erforderlich.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bei den Schutzgütern Klima und Luft sind als Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion zu nennen.

Stadtklimatische Situation

Das Plangebiet und seine direkte Umgebung werden in der synthetischen Klimafunktionskarte als Stadtklima (siehe Klimanalyse Stadt Oberhausen, RVR, Januar 2008) mit ausgeprägten Wärmeinseln und eingeschränkten Austauschbedingungen dargestellt. Außerdem sind hier zum Teil ungünstige Bodenklimata und eine erhöhte Luftbelastung vorzufinden.

In den entsprechenden Planungshinweisen wird empfohlen, eine weitere Verdichtung des Gebiets zu vermeiden und eine bioklimatische Entlastung durch eine möglichst aufgelockerte Bauweise zu gewährleisten. Es wird außerdem empfohlen, den Durchgrünungsgrad, durch beispielsweise Innenhofbegrünung oder Begrünung im Straßen- und Privatraum, zu erhöhen.

Aufgrund des mangelnden Anschlusses an klimatisch wirksame Flächen und aufgrund der überwiegend geschlossenen Blockrandbebauung kann das Plangebiet keinerlei Luftleitbahnen, über die Kalt- oder Frischluft der Außenbereiche in die Stadt frei fließen kann, aufweisen. Eine besondere Bedeutung zur Luftregeneration ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der geschlossenen Bebauungsstruktur ebenso auszuschließen wie eine stadtklimatische Bedeutung des Plangebietes aufgrund nächtlicher Kaltluftproduktion.

Lufthygienische Situation

Der Bebauungsplan Nr. 672 B liegt im Bereich des seit dem 01.10.2011 in Kraft gesetzten Luftreinhalteplans Ruhrgebiet Teilplan West, der für das gesamte Ruhrgebiet aufgestellt wurde, verbunden mit dem Ziel, drohende Überschreitungen

geltender Grenzwerte (Feinstaub, Stickstoffdioxid) zu reduzieren. Das Plangebiet liegt innerhalb der Umweltzone.

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 672 B befindet sich keine Messstation, so dass eine Einschätzung der bestehenden Wirkungen von der Luftschadstoffimmissionen auf Grundlage von Modellrechnungen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) aus 2009 vorgenommen wird. Dabei ist festzustellen, dass die Karte der Hintergrundbelastung des LANUV für die belasteten Straßenräume keine Hinweise auf eine eventuelle Grenzwertüberschreitung ergeben.

Die Belastungskarten des LANUV für Feinstaub (PM 10) und Stickstoffdioxid (NO₂) aus 2009 prognostizieren für PM 10 im Plangebiet und für die nähere Umgebung keine Grenzwertüberschreitungen, zeigen allerdings für das Plangebiet eine Überschreitung des Grenzwertes für NO₂ an. Die Überschreitungen zeigen deutlich, dass weitere Minderungsmaßnahmen im Bereich der Kfz-Emissionen notwendig sind, da das Verkehrsaufkommen nach wie vor hoch ist, noch immer viele Stickstoffoxide ausgestoßen werden und Umweltzonen allein zur Minderung der Emissionen nicht ausreichen.

Anpassung an den Klimawandel

Die von der Universität Duisburg/Essen im Jahr 2012 durchgeführte Untersuchung zur stadtklimatischen Situation in Oberhausen (Messung und Modellierung zur Verbesserung des Stadtklimas - Untersuchungen in der Modellstadt Oberhausen, N. Müller, W. Kuttler, D. Dütemeyer, A.-B. Barlag) hat gezeigt, dass das Plangebiet durch deutliche Überwärmung an Sommertagen bzw. durch eine erhöhte Anzahl sogenannter Tropennächte (>20°C, 0 Uhr) geprägt ist.

Um einer weiteren Überwärmung in sommerlichen Hitzeperioden entgegenzuwirken, setzt der Bebauungsplan für den Fall zukünftiger Neubebauung textlich fest (C 2), dass die Dachflächen von Nebenanlagen, Garagen und Carports mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen sind.

Auswirkungen der Planung

Die Klimaschutznovelle des Baugesetzbuches (BauGB) vom Juli 2011 bildet die gesetzliche Grundlage für eine klimagerechte Stadtentwicklung. So soll nach § 1 a Abs. 5 „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“

Den Erfordernissen des Klimaschutzes entspricht im weiteren Sinne die Sicherung der Nutzung einer bereits weitgehend versiegelten, innerstädtischen Fläche.

Um klimaschützende Aspekte verstärkt berücksichtigen zu können, hat der Rat der Stadt Oberhausen am 13.12.2010 beschlossen, den „Oberhausener Leitfaden Klimaschutz in der Bauleitplanung“ im Rahmen der Bauleitplanung anzuwenden.

Die Anwendung der Checkliste aus dem Leitfaden „Klimaschutz in der Bauleitplanung“ (siehe Anlage 2) zeigt, dass die Revitalisierung eines gut erschlossenen, zentral gelegenen, hochwertigen Gebäudebestandes mit hervorragendem ÖPNV-Anschluss, Bildungseinrichtungen, Versorgungsmöglichkeiten und Kultureinrichtungen in unmittelbarer Nähe der Idee von der „Stadt der kurzen Wege“ und dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entspricht und damit indirekt auch zum Klimaschutz beiträgt.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde eine weitere Möglichkeiten der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich der Anpassung an den Klimawandel genutzt: Um einer

weiteren Überwärmung in sommerlichen Hitzeperioden entgegenzuwirken, sind die Dachflächen von Nebenanlagen, Garagen und Carports extensiv mit einer angepassten Gras- und Staudenvegetation (z. B. Moos-Sedum-Begrünungen, Sedum-Moos-Kraut-Begrünungen, Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen) zu begrünen und alle Fassaden-, Wand- und/oder Mauerflächen der baulichen Anlagen bis zu 1/3 mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen (siehe textliche Festsetzungen C 2 und 3).

Weitere Möglichkeiten der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich des Energieverbrauchs, sowie der Anpassung an den Klimawandel können aufgrund der vorhandenen verdichteten Bebauung nicht genutzt werden.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzten 28 Straßenbäume, werden das Mikroklima im Straßenraum positiv beeinflussen, indem sie zur nächtlichen Abkühlung und Dämpfung der sommerlichen Hitze im Straßenraum beitragen. Ebenso werden sich die Begrünung der Dachflächen für den Fall des Neubaus von Nebenanlagen, Garagen und Carports und die Begrünung von Fassaden-, Wand-, und/oder Mauerflächen positiv auf das Mikroklima auswirken, indem sie zu einer Abmilderung der Temperaturextreme beitragen.

Da die vorhandene Situation planerisch gesichert und nicht wesentlich verändert wird, wird sich die klimatische und lufthygienische Situation nicht wesentlich ändern, sondern bei einer sukzessiven Anreicherung des Plangebietes mit Vegetationselementen geringfügig verbessern.

2.6. Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

Das Ortsbild bleibt geprägt von einer weitgehend geschlossenen, hochverdichteten Bebauung und wird durch die Planung nicht verändert. Im öffentlichen Straßenraum sind zahlreiche Bäume vorhanden, die zum Erhalt festgesetzt werden und für eine erstrebenswerte Durchgrünung des Gebietes sorgen.

Die Begrünung des Straßenraumes wird mit zunehmendem Alter der Straßenbäume das Ortsbild positiv beeinflussen, ebenso wie die sukzessive Begrünung von Dachflächen der Nebenanlagen, Garagen und Carports und der Fassaden.

2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzziel für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, von Stadt-/Ortsbildern, Ensembles, geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung.

Im Plangebiet sind Denkmäler nicht bekannt, sonstige Sachgüter sind ebenfalls nicht betroffen. Auswirkungen auf das Schutzgut sind daher nicht zu erwarten.

2.8. Wechselwirkungen

Wechselwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie durch die Auswirkungen der Planung erheblich betroffen sind. Auswirkungen auf Wechselwirkungen sind die durch ein Vorhaben verursachten Veränderungen eines Prozessgefüges. Prozesse sind in der Umwelt wirksam, indem sie z. B. bestimmte Zustände stabilisieren oder zu periodischen, episodischen oder sukzessiven Veränderungen führen.

Relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht feststellbar.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Da die vorliegende Planung im Wesentlichen einen vorhandenen Bestand planerisch sichert, sind Veränderungen bei einer Nichtdurchführung nicht zu erwarten.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan Nr. 672 B enthält Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und schafft somit die Voraussetzungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an diesem stark vorbelasteten Standort.

Schutzgut Mensch

- Bei den Gebäuden im WA- und MI-Gebiet sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die Außenbauteile mit den entsprechend bewerteten Bau-Schalldämm-Maßen (Tabelle 8 der DIN 4109) zu errichten. (Siehe textliche Festsetzung D).

Schutzgut Mensch, Tiere und Pflanzen, Klima Luft

- Die vorhandenen 28 Laubbäume bleiben erhalten und werden mit Hilfe der textlichen Festsetzung C 1 und zeichnerisch gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB gesichert.
- Im Falle einer Neubebauung sind die Dachflächen von Nebenanlagen, Garagen und Carports extensiv zu begrünen. Ebenso sind die Fassadenflächen teilweise zu begrünen. (Siehe textliche Festsetzungen C 2 und 3).

Schutzgut Boden, Mensch

- Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien und der Herstellung der nicht überbauten Flächen sind die DIN 19731, die DIN 18915 und die materiellen Anforderungen der §§ 9 und 12 der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.

5. Geprüfte Alternativen

Im Wesentlichen werden vorhandene städtebauliche Strukturen durch die Plan-aufstellung gesichert. Alternativ wäre der Verzicht auf die Steuerungsmöglichkeit der zukünftigen Nutzung möglich.

6. Methoden und Verfahren der Umweltprüfung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu ermitteln, was für eine sachgerechte Planungs-entscheidung und insbesondere für die Abwägung über zu berücksichtigende Belange erforderlich ist. Damit ist auch die Ermittlungstiefe definiert. Bei der Erstellung des Umweltberichts und der Bewertung seiner Inhalte sind die anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Richtlinien und Normen berücksichtigt worden.

Es haben sich keine Probleme bei der Erstellung des Umweltberichts ergeben.

7. Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Dazu zählt für den Bebauungsplan Nr. 672 B der Erhalt der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Straßenbäume.

Der Zustand der Baumstandorte ist zum ersten Mal nach Abschluss der ersten Vegetationsperiode nach dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan zu kontrollieren. Danach ist der Allgemeinzustand der Flächen und die Art der Durchführung der Pflegemaßnahmen alle 5 Jahre zu kontrollieren.

Darüber hinaus sind nach § 4 Abs. 3 BauGB die Fachbehörden (z. B. Bezirksregierung Düsseldorf) 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.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst vier Baublöcke in der Innenstadt von Osterfeld. Alle zukünftigen baulichen Nutzungen werden durch den Bebauungsplan in Form von WA- und MI-Gebieten planerisch festgeschrieben. Unzulässig sind hier zukünftig Nutzungen, wie z. B. Vergnügungsstätten und Nutzungen aus dem Rotlichtmilieu.

Nachteilige Auswirkungen auf den Umweltzustand der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie auf den Menschen und seine Gesundheit sind durch die Planung nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan nutzt seine Möglichkeiten zum aktiven Schutz der Bewohner vor schädlichen Umwelteinwirkungen, indem er u. a. Festsetzungen zum Lärmschutz, zum Erhalt der Straßenbäume und zur Entwicklung von begrünten Dachflächen auf neu errichteten Nebenanlagen, Garagen und Carports festsetzt.

Aus der Beschreibung und Bewertung aller Umweltauswirkungen geht hervor, dass mit der Umsetzung der Planungsziele keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sind.

F Wasserwirtschaftliche Belange

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser des Gebäudebestands im Plangebiet wird zurzeit über die vorhandenen Mischwasserkanäle in den umliegenden Straßen abgeführt.

Im Hinblick auf die Niederschlagswasserbeseitigung ist festzuhalten, dass durch dieses Bebauungsplanverfahren keine Neubaugebiete erschlossen werden. In Bereichen, in denen eine öffentliche Erschließung bereits vorhanden ist, besteht ein Anschlussrecht an das vorhandene Entwässerungssystem, so dass hier die Pflicht zur ökologischen Beseitigung des Niederschlagswassers im Sinne des § 44 Landeswassergesetz nicht zum Tragen kommt.

G Kennzeichnung und Hinweise

1. Kennzeichnung

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

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie NRW, hat in ihrer Stellungnahme vom 02.08.2017 auf folgendes hingewiesen:

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern "Alt-Vondern" und „Heide“, über dem auf Blei- und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld "Gerhard", über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld "Max Haniel", über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktfeld "Gottes Gnaden", über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Methost“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld "Julix" (zu gewerblichen Zwecken). Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Alt-Vondern" ist die Krupp Hoesch Stahl GmbH, ThyssenKrupp Allee 1 in 45143 Essen. Eigentümerin der Bergwerksfelder „Heide“, „Gerhard“ und "Max Haniel" ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Letzte Eigentümerin des Distriktfeldes "Gottes Gnaden" war die MAN SE in München, vertreten durch die MAN Grundstücksgesellschaft mbH, Steinbrinkstraße 170 in 46145 Oberhausen. Diese Gesellschaft ist auch heute noch erreichbar. Inhaberin der Bewilligung „Methost“ ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schulstraße 11 in 46519 Alpen. Inhaberin der Erlaubnis "Julix" ist die Mingas-Power GmbH, Rüttenscheider Straße 1-3 in 45128 Essen.

Ausweislich der derzeit ihr vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planmaßnahme kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Vorsorglich wird dennoch folgende Kennzeichnung in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen:

„Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980. Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherren werden gebeten Kontakt mit den zuständigen Bergwerkseigentümern aufzunehmen.“

2. Hinweise

Bodendenkmäler

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden nach bisherigem Kenntnisstand keine denkmalpflegerischen Belange berührt. Dennoch wird vorsorglich folgender Hinweis Nr. 1 in den Bebauungsplan aufgenommen, der das Vorgehen bei möglichen Bodenfunden aufzeigt:

„Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Untere Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Augustusring 3 + 5 in 46509 Xanten unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.“

Kampfmittelfunde

Konkrete Hinweise auf Kampfmittel liegen derzeit nicht vor. Dennoch wird vorsorglich folgender Hinweis Nr. 2 aufgenommen:

„Sollte bei Veränderungen der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig auszuschließen ist. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. die Polizei zu verständigen.“

Bodenbelastungen

Aufgrund möglicher Schadstoffbelastungen der naturnahen Oberböden enthält der Bebauungsplan folgenden Hinweis Nr. 3:

„Die naturnahen Oberböden können mit Schadstoffen oberhalb der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung belastet sein. Externe Verwertungen sind daher nur eingeschränkt möglich. Da die Schadstoffbelastungen jedoch unter den Gefahrenschwellen liegen, sind keine Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich. Zu Empfehlungen hinsichtlich Vorsorgemaßnahmen erteilt die Untere Boden-schutzbehörde der Stadt Oberhausen Auskunft.“

Grundwasserbelastung

Bezüglich möglicher Grundwasserbelastungen enthält der Bebauungsplan den Hinweis Nr. 4:

„Eine Grundwasserbeeinträchtigung durch benachbarte Altablagerungen und Altstandorte ist nicht auszuschließen. Vor einer Grundwassernutzung sollte daher die Eignung des Wassers für den jeweiligen Verwendungszweck geprüft werden.“

H Bodenordnung

Zur Realisierung der städtebaulichen Ziele sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

I Familienfreundlichkeit

Die vorhandene Durchmischung des Ortskerns von Osterfeld mit Wohnen wird durch die Planung gesichert. Die direkte Zuordnung der Funktionen Wohnen und Versorgung leistet einen Beitrag zur Stadt der kurzen Wege und einer lebendigen Innenstadt. Damit wird auch Familien die Chance geboten einen urbanen Lebensstil zu pflegen. Der Ausschluss von Nutzungen des Rotlichtmilieus trägt - neben den städtebaulichen Gründen - zu einer Erhöhung der Sicherheit im Quartier bei.

J Nachhaltigkeit der Planung

Bauleitplanung soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB). Der Abschlussbericht der zweiten Konferenz der Vereinten Nationen über menschliche Siedlung (HABITAT II) erklärt, dass eine nachhaltige Siedlungsentwicklung dadurch gekennzeichnet ist, dass sie wirtschaftliche Entwicklung, Beschäftigungsmöglichkeiten und sozialen Fortschritt im Einklang mit der Umwelt gewährleistet.

Diese allgemeinen Anforderungen erfüllt die vorliegende Bauleitplanung, indem sie ökonomische, soziale und ökologische Belange zu einem auf Dauer angelegten Interessensausgleich bringt und indem die Bauleitplanung in einem Verfahren durchgeführt wird, das die Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger, insbesondere die Mitwirkung der in Oberhausen lebenden und arbeitenden Menschen, ermöglicht.

Folgende Gesichtspunkte haben beim vorliegenden Bebauungsplan unter den Kriterien einer nachhaltigen Stadtentwicklung eine besondere Rolle gespielt:

- Stärkung des Nebenzentrums Osterfelds als Beitrag zur Schaffung und zum Erhalt ausgeglichener Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet;
- Gewährleistung eines verträglichen Nebeneinanders von Wohnen und gewerblichen Nutzungen;
- gute Erreichbarkeit der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen mit dem Fahrrad sowie meist auch problemlos zu Fuß;
- gute Anbindung an das vorhandene ÖPNV-Netz.

K Kosten

Der Stadt Oberhausen entstehen bei der Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich keine Folgekosten.

L Flächenbilanz

Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 2,44 ha	ca. 74,8 %
Mischgebiet (MI)	ca. 0,46 ha	ca. 14,1 %
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich	ca. 0,01 ha	ca. 0,3 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,35 ha	ca. 10,7 %
<u>Fläche für Versorgungsanlagen</u>	<u>ca. 0,002 ha</u>	<u>ca. 0,1 %</u>
Geltungsbereich insgesamt	ca. 3,26 ha	100,0 %

Anlagen zur Begründung:

Anlage 1 Stellungnahme zum Lärmschutz durch den Bereich Umweltschutz der Stadt Oberhausen vom 11.08.2017 (Stand: 04.10.2017)

Anlage 2 Checkliste Klimaschutz



Beigeordnete

Oberhausen, 09.10.2017



Fachbereich 5-1-20
- Verbindliche Bauleitplanung-

Diese Begründung (inkl. Umweltbericht) hat in der Zeit vom 13.10.2017 bis 13.11.2017 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Gesetzliche Grundlage:

§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I, S. 2808).



Oberhausen, 20.11.2017
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage

Stv. Bereichsleiter
- Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz -