

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3482-01	Termin 02.05.2018	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
17.04.2018	Bezirksvertretung Osterfeld	A			
24.04.2018	Planungsausschuss	V			
02.05.2018	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 672 D - Gildenstraße / Vikariestraße -
Beschluss zur Änderung des Plangebietes und zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

- Der Rat der Stadt beschließt das Verfahrensgebiet zu ändern (siehe Punkt I).

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634).

- Der Rat der Stadt erklärt sich mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 672 D - Gildenstraße / Vikariestraße - vom 26.03.2018 einverstanden und beschließt die öffentliche Auslegung nebst Begründung (inkl. Umweltbericht).

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634).

Bereichsleiter Bereich 5-1	Bereichsleiter Bereich 5-4	Beigeordnete Dezernat 5	Oberbürgermeister
Mollerus Datum 09.04.2018	Terhart Datum 09.04.2018	Lauxen Datum 09.04.2018	Schranz Datum 10.04.2018
* 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/16/3482-01	Termin 02.05.2018	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);
- Beschluss zur Teilung des Verfahrensgebietes des Bebauungsplans Nr. 672 in die Teilbereiche A bis E vom 22.06.2015 (Drucksache Nr. B/16/0901-01).

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja []

b) Sonstige Keine

Begründung

I. Änderung des Plangebietes

Da sich im Nordosten das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 672 D mit dem Verfahrensgebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 714 - Völklinger Straße / Nürnberger Straße - überschneidet, ist es entsprechend zu verkleinern.

Für den südöstlich angrenzenden Bereich, zwischen Völklinger Straße und Bottroper Straße hat sich im Laufe des Verfahrens gezeigt, dass auch dieser Teilbereich einer planungsrechtlichen Regelung bedarf. Das Gebiet soll deshalb in das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 672 D einbezogen werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 672 D liegt in der Gemarkung Osterfeld, Flur 30 und 35, und wird nunmehr wie folgt umgrenzt:

Südliche Seiten der Kettelerstraße und Westfälischen Straße; westliche Seite der Heinestraße; abknickend zu einer Verlängerung der Flurstücke Nr. 333, 340 und 334, Flur 30; nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 333, 340 und 334, Flur 30; westliche Seite der Vikariestraße; verspringend auf die südliche Seite der Völklinger Straße; südliche Seite der Völklinger Straße; nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 311, Flur 35; abknickend rechtwinklig auf die östliche Seite der Nürnberger Straße; östliche Seite der Nürnberger Straße; nördliche und östliche Grenzen des Flurstücks Nr. 410, Flur 35; ca. 5,5 m entlang der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 410, Flur 35; östliche Grenze des Flurstücks Nr. 23, Flur 35; ca. 8,7 m entlang der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 23, Flur 35; östliche Grenze des Flurstücks Nr. 25, Flur 35; nördliche Seite der Bottroper Straße bis zur westlichen Seite der Gildenstraße; westliche Seite der Gildenstraße; am östlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 254, Flur 30, rechtwinklig abknickend auf die östliche Seite der Gildenstraße; östliche Seite der Gildenstraße.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich auch aus der beigelegten Übersichtsskizze (s. Anlage 1).

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3482-01	Termin 02.05.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

II. Bisheriger Verfahrensablauf

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.

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 D - Gildenstraße / Vikariestraße -

- in der Zeit vom 13.02.2018 - 27.02.2018 einschließlich ausgelegen (öffentliche Darlegung und Anhörung der Planung).

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke 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 „Verfahrensgrundsätze 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 01.02.2018 erstmalig bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen zum Bebauungsplan eingegangen:

Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Deutsche Bahn AG**
DB Immobilien - Region West
Deutz-Mülheimer Straße 22-24
50679 Köln
2. **Industrie- und Handelskammer zu Essen**
45117 Essen
3. **Landschaftsverband Rheinland**
Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133
53115 Bonn

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3482-01	Termin 02.05.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

4. **PLEdoc GmbH**
Postfach 12 02 55
45312 Essen

Kopien aller abwägungsrelevanten Stellungnahmen sind der Anlage 2 zu entnehmen.

III. 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.

Die zentralen Funktionen, insbesondere des Handels, sollen durch Ausweisung von Mischgebieten sowie des neuen Baugebietstyps Urbanes Gebiet für die Bebauungspläne Nr. 672 A – E gestärkt werden. Auch der Ausschluss unerwünschter Nutzungen leistet mit weiteren städtebaulichen Maßnahmen und Konzepten (u. a. Einzelhandelskonzept und integriertes Handlungskonzept Osterfeld) einen Beitrag für die nachhaltige Funktion des Bereichs. Neben der Handelsfunktion ist auch der relativ kleine Einzugsbereich der Innenstadt und damit die Kaufkraft zu stützen. Dazu tragen die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete bei.

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 D 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 D.

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 D werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Sicherung und Stärkung der Handels- und Wohnfunktion der Innenstadt von Osterfeld;

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3482-01	Termin 02.05.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- Ausweisung von Urbanen Gebieten (MU) und Allgemeinen Wohngebieten (WA) 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.

Die Beschreibung der konkreten Ziele und die Festsetzungen des Bebauungsplans sind auch der Begründung (Anlage 3) zu entnehmen.

IV. Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu II.1 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 auch durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen hervorgerufen werden, wurde die textliche Festsetzung E 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 den südlichen Teilen der Gildenstraße und Vikariestraße. Für die zur Bottroper Straße gerichteten Fassaden gilt der Lärmpegelbereich V, für die in Teilen zur Gildenstraße und Vikariestraße 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 berücksichtigt worden. Von einer erheblichen Beeinträchtigung des Bebauungsplangebietes ist aufgrund des räumlichen Abstandes der Bahnstrecke zum Plangebiet nicht auszugehen.

Zu II.2. Industrie- und Handelskammer zu Essen 45117 Essen

Die IHK zu Essen begrüßt das Vorhaben, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Stärkung der Handelsfunktion der Innenstadt von Osterfeld und zur Vermeidung von Trading-Down-Effekten zu schaffen. Sie weist jedoch darauf hin, dass sich an der Vikariestraße (Mechanik, anderweitig nicht genannt) und Heinestraße (Industriemontagen) zwei Unternehmen der genannten Branchen im geplanten Allgemeinen Wohngebiet befinden. Deren gewerbliche Tätigkeiten dürfen durch die Planung und spätere Realisierung des Bebauungsplans grundsätzlich nicht beeinträchtigt werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3482-01	Termin 02.05.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Der Fortbestand der überplanten Unternehmen ist durch eine adäquate planerische Ausweisung zwingend zu sichern, sofern diese nicht ohnehin als nicht störende Handwerksbetriebe im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein bzw. als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für das Grundstück Heinestraße 14 ist ein Betrieb für Industriemontage, Haushaltsauflösungen, Entrümpelungen, Kleintransporte bis 3,5 t beim städtischen Bereich Bürgerservice, öffentl. Ordnung angezeigt worden. Nach Prüfung durch den städtischen Bereich Baugenehmigung und Bauordnung ist für das Grundstück 1927 ein Molkereibetrieb genehmigt worden, in den 1950er Jahren im straßenseitigen Ladenlokal eine Gaststätte. Beide Nutzungen bestehen nicht mehr.

Für das Grundstück Vikariestraße 15 ist ein Betrieb für Baugruben und Schweißarbeiten beim städtischen Bereich Bürgerservice, öffentl. Ordnung angezeigt worden. Nach Prüfung durch den städtischen Bereich Baugenehmigung und Bauordnung ist das auf dem fraglichen Grundstück errichtete Gebäude 1978 als (reines) Wohngebäude genehmigt worden.

Im Rahmen einer Ortsbegehung der genannten Grundstücke konnten ebenfalls keine gewerblichen Nutzungen festgestellt werden.

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.

Zu II.3. Landschaftsverband Rheinland (LVR) Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland Endenicher Straße 133 53115 Bonn

Gemäß den Ausführungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege umfasst das Plangebiet in wesentlichen Teilen den historischen Ortskern von Osterfeld. Dieser Ort orientiert sich an der Bottroper Straße im Süden und dehnte sich nach Norden entlang der heutigen Straßen Gildenstraße, Heinestraße und Vikariestraße aus. Die nördliche Grenze der historischen Altstadt liegt in Höhe der Henselstraße.

Kern des historischen Ortes ist die Kirche St. Pankratius, die auf das 12. Jahrhundert zurückgeht.

Ein Ort namens Osteruelde wurde erstmals im Jahr 1047 erwähnt. Der Ort blieb bis ins 19. Jahrhundert hinein eine Bauerschaft aus Einzelhöfen ohne überregionale Verkehrsanbindung. Über die Ausdehnung des Ortes vor 1800 ist wenig bekannt, es ist für diese Zeit von einer dünnen Besiedelung auszugehen.

Erst im Zuge der Industrialisierung wuchs Osterfeld rasch über seinen alten Ortskern hinaus, der sich um die erstmals im Jahr 1146 erwähnte Kirche St. Pankratius gruppierte. Nachdem bereits im 18. Jahrhundert die Eisenverhüttung im Osterfelder Raum mit der St.-Antony-Hütte begonnen hatte, folgte im 19. Jahrhundert der Kohlebergbau.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3482-01	Termin 02.05.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Es ist davon auszugehen, dass im Untersuchungsraum Relikte der historischen Entwicklung von Osterfeld erhalten sind. Dazu gehören Gebäudefundamente, Keller, Brunnen, Gruben aller Art, Mauerfundamente, Gräben, Wege- und Platzpflasterungen, Siedlungsschichten, Bestattungen (bei St. Pankratius) sowie die darin enthaltenen Funde.

Bei öffentlichen Planungen sind die Belange des Denkmalschutzes nach § 1 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) angemessen zu berücksichtigen. Die Gemeinden haben nach § 11 DSchG NRW die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Diese Vorschriften gelten seit der Änderung des Denkmalschutzgesetzes vom Juli 2013 unabhängig von der Eintragung in die Denkmalliste auch für nur vermutete Bodendenkmäler (§ 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG NRW).

Konkrete bauliche Maßnahmen sind zurzeit nicht zu erkennen. Anträge zu zukünftigen Abbruch- und Neubaumaßnahmen im Plangebiet bittet es über die Untere Denkmalbehörde dem Fachamt zur Benehmensherstellung (§ 21 Abs. 4 DSchG NRW) vorzulegen.

Eine Karte mit der Abgrenzung des historischen Ortskerns wird von ihm noch erstellt.

Gemäß § 29 Abs. 1 DSchG NW hat auch derjenige, der ein „vermutetes“ Bodendenkmal verändert oder beseitigt, die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation gemäß einer Erlaubnis nach § 13 DSchG sicherzustellen und die Kosten dafür zu tragen. Die §§ 3, 4 und 9 DSchG NW bleiben hiervon unberührt. Entsprechende Regelungen sind in einem Verwaltungsakt der Unteren Denkmalbehörde zu treffen.

Es bittet, einen entsprechenden Hinweis in den Planungsunterlagen aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege wird gefolgt. Seine Ausführungen wurden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen. Außerdem enthält der Bebauungsplan Nr. 672 D folgenden Hinweis:

„Das Plangebiet umfasst in wesentlichen Teilen den historischen Ortskern von Osterfeld. Dieser Ort orientiert sich an der Bottroper Straße im Süden und dehnte sich nach Norden entlang der heutigen Straßen Gildenstraße, Heinestraße und Vikariestraße aus. Die nördliche Grenze der historischen Altstadt liegt in Höhe der Henselstraße.

Es ist davon auszugehen, dass im Untersuchungsraum Relikte der historischen Entwicklung von Osterfeld erhalten sind. Dazu gehören Gebäudefundamente, Keller, Brunnen, Gruben aller Art, Mauerfundamente, Gräben, Wege- und Platzpflasterungen, Siedlungsschichten, Bestattungen (bei St. Pankratius) sowie die darin enthaltenen Funde.

Bei öffentlichen Planungen sind die Belange des Denkmalschutzes nach § 1 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) angemessen zu berücksichtigen. Die Gemeinden haben nach § 11 DSchG NRW die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Diese Vorschriften gelten seit der Änderung des Denkmalschutzgesetzes vom Juli 2013 unabhängig von der Eintragung in die Denkmalliste auch für nur vermutete Bodendenkmäler (§ 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG NRW).

Anträge zu zukünftigen Abbruch- und Neubaumaßnahmen im Plangebiet sind über die Untere Denkmalbehörde bei der Stadt Oberhausen dem Fachamt zur Benehmensherstellung (§ 21 Abs. 4 DSchG NRW) vorzulegen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3482-01	Termin 02.05.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Gemäß § 29 Abs. 1 DSchG NW hat auch derjenige, der ein „vermutetes“ Bodendenkmal verändert oder beseitigt, die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation gemäß einer Erlaubnis nach § 13 DSchG sicherzustellen und die Kosten dafür zu tragen. Die §§ 3, 4 und 9 DSchG NW bleiben hiervon unberührt.“

**Zu II.4. PLEdoc GmbH
Postfach 12 02 55
45312 Essen**

Die PLEdoc GmbH verweist auf eine im Straßenkörper der Kettelerstraße / Westfälische Straße verlaufende stillgelegte Ferngasleitung der Uniper Global Commodities SE. Ein geringer Teil des Schutzstreifens ragt in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 672 D hinein. Da dort bereits eine geschlossene Blockrandbebauung vorhanden ist, erhebt sie gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine Einwände. Sie bittet jedoch den Verlauf der stillgelegten Ferngasleitung aus deklaratorischen Gründen anhand der beigefügten Bestandsunterlagen in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung entsprechend zu erwähnen und in der Legende zu erläutern. Die Höhenangaben im Längenschnitt beziehen sich auf den Verlegungszeitpunkt. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die außerhalb des Bebauungsplans am nördlichen Rand verlaufende stillgelegte Ferngasleitung wurde inklusive der Schutzstreifen (beidseitig jeweils 4 m) zeichnerisch in den Bebauungsplan eingetragen. Der Schutzstreifen ragt geringfügig in das Plangebiet hinein. Auch in der Begründung wird im Kapitel - Nachrichtliche Übernahmen - auf die stillgelegte Leitung hingewiesen.

V. 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. Das östliche Plangebiet ist besonders durch alleinstehende Denkmäler wie die St. Pankratius-Kirche und das ehemalige Isolierhaus geprägt. Die Blöcke zwischen Gildenstraße, Heinestraße, Henselstraße, Kirchstraße und Vikariestraße sind kerngebietstypisch hoch verdichtet ohne flächendeckend die übliche Nutzungsstruktur eines Kerngebietes aufzuweisen. Die vorgefundene Nutzungsstruktur in Kombination mit der vorhandenen städtebaulichen Dichte führt dazu, den Großteil des Plangebiets als Urbanes Gebiet (MU) auszuweisen. Neben den öffentlichen Verkehrsflächen werden für einen geringeren Teil außerdem noch Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Für die Urbanen Gebiete (MU) werden Lotterie- und Wettannahmestellen, Tankstellen, Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen. Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Die weiteren vorgenannten Nutzungen sind in einem Allgemeinen Wohngebiet ohnehin nicht zulässig.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3482-01	Termin 02.05.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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 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.

VI. Weiterer Verfahrensablauf

- Einverständnis des Rates der Stadt mit dem Entwurf des Bebauungsplans sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs;
- 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, mindestens jedoch für 30 Tage;
- 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.

VII. Kurzzusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 672 ist nach dem Aufstellungsbeschluss vom 17.10.2011 in 5 Teilbereiche (A - E) gegliedert worden. Die Teilbereiche A und B sind bereits rechtswirksam. Nunmehr soll der Teilbereich D weiter bearbeitet werden.

Der Rat der Stadt beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 672 D - Gildenstraße / Vikariestraße -.

Der Bebauungsplan Nr. 672 D 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. Um die Ziele erreichen zu können und wegen der vorgefundenen Nutzungsstruktur in Kombination mit der vorhandenen städtebaulichen Dichte werden große Teile des Plangebiets als Urbane Gebiete (MU) ausgewiesen. Neben den öffentlichen Verkehrsflächen werden für einen geringeren Teil außerdem noch Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Für die Urbanen Gebiete werden u. a. Lotterie- und Wettannahmestellen, Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen. Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Die weiteren vorgenannten Nutzungen sind in einem Allgemeinen Wohngebiet ohnehin nicht zulässig.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3482-01	Termin 02.05.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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.

Anlagen

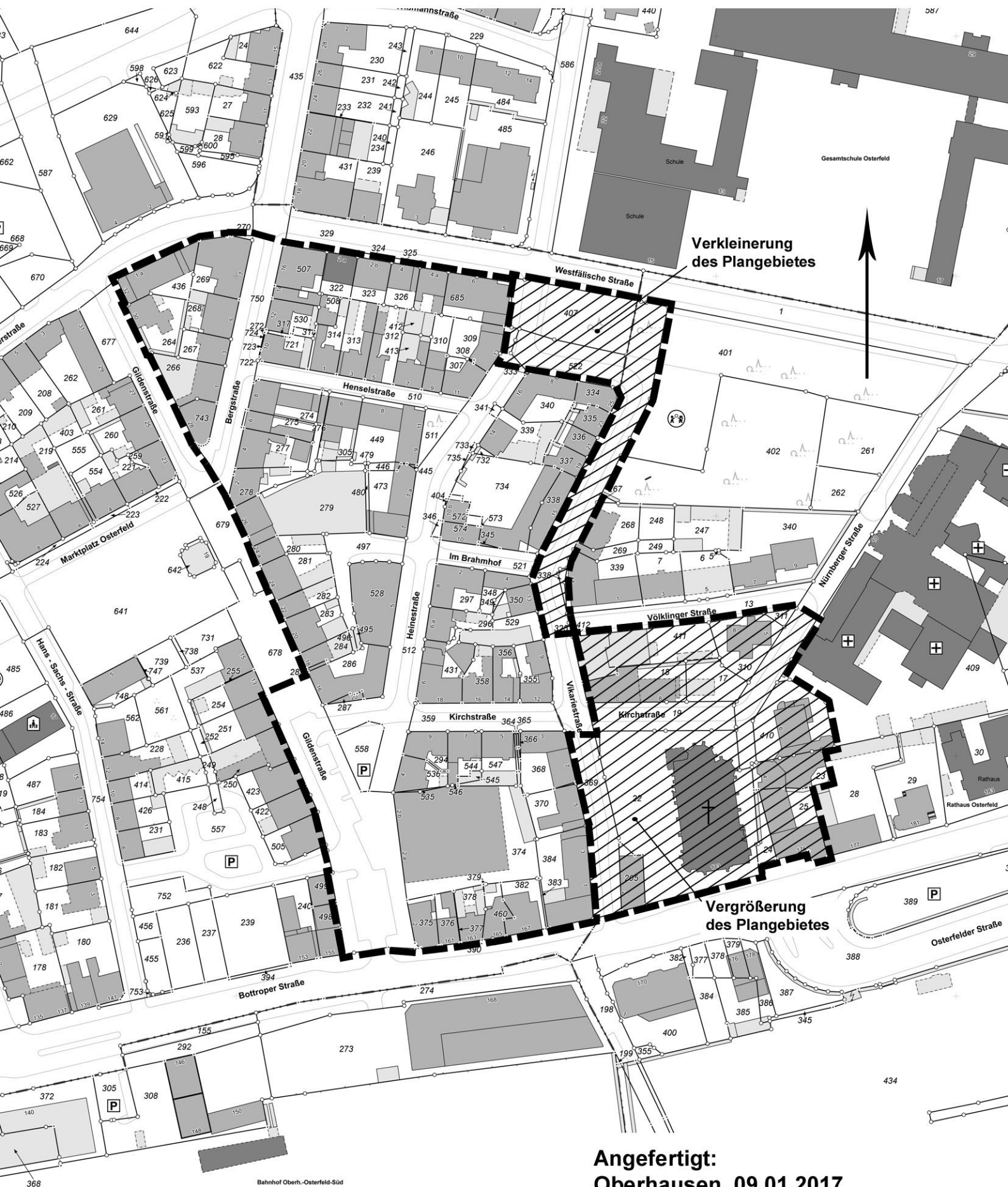
Anlage 1: Skizze

Anlage 2: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Anlage 3: Begründung (einschließlich Umweltbericht)

Die Anlagen 2 + 3 werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigelegt. Sie liegen aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus und können darüber hinaus vorab über das Ratsinformationssystem ALLRIS heruntergeladen werden.

-- Bereich des Bebauungsplans Nr. 672 D **- Gildenstraße / Vikariestraße -**



Angefertigt:
Oberhausen, 09.01.2017
Bereich 5-4 - Bauleitpläne,
Wohnungswesen, Denkmalschutz -
11 von 65 in Zusammenstellung

Stellungnahme(n) (Stand: 13.02.2018)

Sie betrachten: 672 D - Gildenstraße/Vikariestraße
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
Zeitraum: 01.02.2018 - 05.03.2018

Behörde:	Deutsche Bahn AG
Frist:	05.03.2018
Stellungnahme:	Erstellt von: Anja Schütze, am: 12.02.2018 , Aktenzeichen: TOEB-KÖL-18-22105 Sehr geehrte Damen und Herren, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme: Seitens der Deutschen Bahn AG bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das o.g. Bauvorhaben, wenn die nachfolgenden Hinweise beachtet werden: • 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 Anhänge: -
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-



Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Erna-Scheffler-Straße 5 • 51103
Köln

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-4-10
Konstruktion und Verfahren der Bauleitpläne
Technisches Rathaus Sterkrade
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region West
Erna-Scheffler-Straße 5
51103 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-18-22105

12.02.2018

Ihr Zeichen: 5-4-10/Ob

Ihre Nachricht vom 01.02.2018

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

hier: Bebauungsplan 672 D - Gildenstraße/Vikariestraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Seitens der Deutschen Bahn AG bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das o.g. Bauvorhaben, wenn die nachfolgenden Hinweise beachtet werden:

- 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.

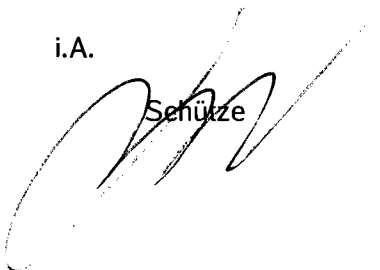
Bei möglichen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Deutsche Bahn AG

i.V.


Strauß

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
Prof. Dr. Sabina Jeschke
Ronald Pofalla
Martin Seiler

Unser Anspruch:



**Profitabler Qualitätsführer
Top-Arbeitgeber
Umwelt-Vorreiter**

Industrie- und Handelskammer zu Essen · 45117 Essen

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

73
- 10
13/02/18

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): SPESDE33XXX

**Bebauungsplanverfahren BP OB 672 D – Gildenstr./ Vikarienstr.
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 Handelsfunktion der Innenstadt von Osterfeld und zur Vermeidung von Trading-Down-Effekten zu schaffen.

Jedoch möchten wir darauf hinweisen, dass sich an der Vikarienstraße (Mechanik, anderweitig nicht genannt) und Heinestraße (Industriemontagen) zwei Unternehmen der genannten Branchen im geplanten allgemeinen Wohngebiet befinden. Deren gewerbliche Tätigkeiten dürfen durch die Planung und spätere Realisierung des Bebauungsplanes grundsätzlich nicht beeinträchtigt werden.

Datum
07.02.2018
Ihr Zeichen/Nachricht vom
5-4-10/Ob/01.02.2018
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



Der Fortbestand überplanter Unternehmen ist durch eine adäquate planerische Ausweisung zwingend zu sichern, 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.

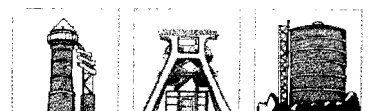
Mit freundlichen Grüßen

Die Geschäftsführung

i. V.



Guido Zakrzewski



LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133 · 53115 Bonn

Stadt Oberhausen
Der Oberbürgermeister
FB 5-4-10
46042 Oberhausen

Datum und Zeichen bitte stets angeben

28.02.2018
333.45-108.1/18-001

Frau Semrau
Tel 0228 9834137
Fax 022182842253
sandra.semrau@lvr.de

Bebauungsplan 672 D – Gildenstraße/Vikariestraße
Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
hier: Belange der Bodendenkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,

für eine Beteiligung im o.a. Verfahren danke ich Ihnen.

Die Planung verfolgt u.a. das Ziel, Urbane Gebiete und Wohngebiete auszuweisen. Ferner ist vorgesehen, zentrale Funktionen zu stärken und Handelsfunktionen planungsrechtlich zu sichern.

Das Plangebiet umfasst in wesentlichen Teilen den historischen Ortskern von Osterfeld. Dieser Ort orientiert sich an der Bottroper Straße im Süden und dehnte sich nach Norden entlang der heutigen Straßen Gildenstraße, Heinestraße und Vikariestraße aus. Die nördliche Grenze der historischen Altstadt liegt in Höhe der Henselstraße.

Kern des historischen Ortes ist die Kirche St. Pankratius, die auf das 12. Jh. zurückgeht.

Ein Ort namens Osteruelde wurde erstmals im Jahr 1047 erwähnt. Der Ort blieb bis ins 19. Jahrhundert hinein eine Bauerschaft aus Einzelhöfen ohne überregionale Verkehrsanbindung. Über die Ausdehnung des Ortes vor 1800 ist wenig bekannt, es ist für diese Zeit von einer dünnen Besiedelung auszugehen.

Erst im Zuge der Industrialisierung wuchs Osterfeld rasch über seinen alten Ortskern hinaus, der sich um die erstmals im Jahr 1146 erwähnte Kirche St. Pankratius gruppierte. Nachdem bereits im 18. Jahrhundert die Eisenverhüttung im Osterfelder Raum

Wir freuen uns über Ihre Hinweise zur Verbesserung unserer Arbeit. Sie erreichen uns unter der Telefonnummer 0221 809-2255 oder senden Sie uns eine E-Mail an Anregungen@lvr.de

Besucherschrift: 53115 Bonn, Endenicher Straße 129, 129a und 133
DB-Hauptbahnhof Bonn, Straßenbahnhaltestelle Bonn-Hauptbahnhof
Bushaltestelle Karlstraße, Linien 608, 609, 610, 611, 800, 843, 845
USt-IdNr.: DE 122 656 988, Steuer-Nr.: 214/5811/0027

Zahlungen nur an den LVR, Finanzbuchhaltung
50663 Köln, auf eines der nachstehenden Konten

Helaba
IBAN: DE84 3005 0000 0000 0600 61, BIC: WELADEDXXX
Postbank
IBAN: DE95 3701 0050 0000 5645 01, BIC: PBNKDEFF370

mit der St.-Antony-Hütte begonnen hatte, folgte im 19. Jahrhundert der Kohlebergbau.

Es ist davon auszugehen, sich im Untersuchungsraum Relikte der historischen Entwicklung von Osterfeld erhalten haben. Dazu gehören Gebäudedefundament, Keller, Brunnen, Gruben aller Art, Mauerfundamente, Gräben, Wege- und Platzpflasterungen, Siedlungsschichten, Bestattungen (bei St. Pankratius) sowie die darin enthaltenen Funde.

Bei öffentlichen Planungen sind die Belange des Denkmalschutzes nach § 1 Abs. 3 DSchG NRW angemessen zu berücksichtigen. Die Gemeinden haben nach § 11 DSchG NRW die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Diese Vorschriften gelten seit der Änderung des Denkmalschutzgesetzes vom Juli 2013 unabhängig von der Eintragung in die Denkmalliste auch für nur vermutete Bodendenkmäler (§ 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG NRW).

Konkrete bauliche Maßnahmen sind zurzeit nicht zu erkennen. Anträge zu zukünftigen Abbruch- und Neubauanträgen im Plangebiet bitte ich Sie über die Untere Denkmalbehörde dem Fachamt zur Benehmensherstellung (§ 21 Abs. 4 DSchG NRW) vorzulegen.

Eine Karte mit der Abgrenzung des historischen Ortskerns wird noch erstellt.

Gemäß § 29 Abs. 1 DSchG NW hat auch derjenige, der ein „vermutetes“ Bodendenkmal verändert oder beseitigt, die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation gemäß einer Erlaubnis nach § 13 DSchG sicherzustellen und die Kosten dafür zu tragen. Die §§ 3, 4 und 9 DSchG NW bleiben hiervon unberührt. Entsprechende Regelungen sind in einem Verwaltungsakt der Unteren Denkmalbehörde zu treffen. Die Untere Denkmalbehörde Ihres Hauses erhält dieses Schreiben zur Kenntnis.

Ich bitte Sie, einen entsprechenden Hinweis in den Planungsunterlagen aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Semrau', written in a cursive style.

Semrau

Leitungsauskunft Fremdplanungsbearbeitung

Telefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 - 160
E-Mail leitungsaus-
kunft@pledoc.de

PLEdoc GmbH Postfach 12 02 55 45312 Essen

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-4-10
Detlef Oberstraß
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen

zuständig Georg Schmidt-Efferoth
Durchwahl 0201 / 3659-324

Ihr Zeichen 5-4-10/Ob Ihre Nachricht vom 01.02.2018 Anfrage an PLEdoc unser Zeichen 20180201763 Datum 26.02.2018

Frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan 672d "Gildenstraße/Vikariestraße" der Stadt Oberhausen

Tabelle der betroffenen Anlagen:

lfd. Nr.	Eigentümer	Leitungstyp	Status	Leitungsnr.	DN	Blatt	Schutzstreifen m	Ansprechpartner
1	Uniper Global Commodities SE	Ferngasleitung	stillgelegt	RG001101001	150	10, 11,	8	Holger Piaskowy +49 201 3642-18233 Altenessen

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der Open Grid Europe GmbH, Essen, der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, und der Viatel Deutschland GmbH, Frankfurt am Main, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt. Wir vertreten im Auftrag der Open Grid Europe GmbH insoweit auch die Interessen der Uniper Global Commodities SE.

Wir haben die Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans von Beteiligungsserver heruntergeladen. In den Bebauungsplan haben wir den Verlauf der Ferngasleitung einschließlich der Schutzstreifenbegrenzungslinien eingetragen und Leitungskenndaten ergänzt. Die Leitung liegt in einem 8 m breiten Schutzstreifen (4 m beiderseits der Leitungsachse).

Aus deklaratorischen Gründen ist der Verlauf der Ferngasleitung einschließlich der Schutzstreifenbegrenzungslinien anhand der beigefügten Bestandsunterlagen in den Be-

Geschäftsführer: Kai Dargel

PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH • Gladbecker Straße 404 • 45326 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 • Telefax 0201/ 36 59-163 • E-Mail: info@pledoc.de • Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 • USt-IdNr. DE 170738401
Commerzbank AG, Essen (BLZ 360 400 39) Konto-Nr. 0120 811 500
IBAN: DE83 3604 0039 0120 8115 00 • SWIFT: COBA DE FF 360

Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001
Zertifikatsnummer
SQ-9001 AU 5020



bauungsplan zu übernehmen und in der Legende zu erläutern. Die Höhenangaben in den Längenschnitten beziehen sich auf den Verlegungszeitpunkt. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen.

Die Darstellung der Ferngasleitung ist sowohl im Bebauungsplan als auch in den Bestandsunterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.

Den beiliegenden Planunterlagen ist zu entnehmen, dass die mittlerweile stillgelegte Ferngasleitung im Straßenkörper der Kettelerstraße / Westfälische Straße verlegt wurde. Lediglich ein geringer Teil des Schutzstreifens ragt in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 672 D hinein. Da hier bereits eine geschlossene Blockrandbebauung vorhanden ist, erheben wir gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine Einwände.

In der Begründung zum Bebauungsplan ist unter **Punkt E** "Umweltbericht" niedergeschrieben, dass der Umweltbericht noch vor der öffentlichen Auslegung ergänzt wird. Da eine Betroffenheit der im Stadtgebiet Oberhausen verlaufenden Versorgungsanlagen nicht auszuschließen ist, bitten wir um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

Abschließend teilen wir Ihnen mit:

- Im Geltungsbereich des hier angezeigten Bauleitplans sind keine Versorgungsanlagen der Open Grid Europe GmbH vorhanden.
- Im Geltungsbereich des hier angezeigten Bauleitplans sind keine von uns verwalteten Kabelschutzrohranlagen der GasLINE GmbH & Co. KG vorhanden.
- Im Geltungsbereich des hier angezeigten Bauleitplans sind keine von uns verwalteten Kabelschutzrohranlagen der Viatel Deutschland GmbH vorhanden.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH



Christine Bockermann



Georg Schmidt-Efferoth

Anlagen
Planunterlagen
Merkblatt zur Dokumentation
Anweisung(en)

Merkblatt

Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen

Allgemeines

Ferngasleitungen dienen der öffentlichen Energieversorgung. Sie sind bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sowie bei den sich aus diesen Plänen ergebenden Folgemaßnahmen zu berücksichtigen.

Unterirdische Ferngasleitungen der Open Grid Europe GmbH sind im Allgemeinen mit einer Erdddeckung von 1 m verlegt worden. Parallel zur Ferngasleitung geführte Fernmelde-, Mess- und Steuerekkabel können in einer geringeren Tiefe liegen. Bestimmte Leitungsarmaturen und Einbauteile treten an die Erdoberfläche und sind durch Straßenkappen geschützt.

Unsere Leitungen sind kathodisch gegen Element- und Streuströme geschützt.

Die Ferngasleitungen unserer Gesellschaft liegen grundsätzlich in der Mitte eines Schutzstreifens, der im Allgemeinen 8 bis 10 m breit ist. Leitungsverlauf, genaue Schutzstreifenbreite und weitere Einzelheiten ergeben sich aus den Leitungsplänen.

Leitungsrechte bestehen in der Regel in Form von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten (§§ 1090 ff. BGB), die im Grundbuch eingetragen sind, bzw. in Form von schuldrechtlichen Verträgen.

Im beiderseitigen Interesse sind wir bereits bei der Planung über alle Maßnahmen und Vorhaben im Bereich des Schutzstreifens zu unterrichten, damit erforderliche Schutzmaßnahmen rechtzeitig vereinbart werden können.

Wir verweisen insoweit als Träger öffentlicher Belange auf § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB).

Sollte der Flächennutzungsplan bzw. der Bebauungsplan oder die sich hieraus ergebenden Folgemaßnahmen den Schutzstreifen berühren oder kann der Bestand oder Betrieb der Ferngasleitung durch diese Maßnahmen beeinträchtigt oder gefährdet werden, so sind zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen folgende Punkte zu beachten:

1. Wir empfehlen, die Leitung mit Schutzstreifen nach § 5 Abs. 4 bzw. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Bauleitpläne zu übernehmen oder sonst an geeigneter Stelle zu beschreiben und zeichnerisch darzustellen.

Lagepläne werden bei Bedarf - wenn erforderlich, mit Einmessungszahlen - zur Verfügung gestellt, oder die Leitung wird von der PLEdoc GmbH in unserem Auftrag in eine Kopie des Flächennutzungsplanes bzw. Bebauungsplanes einkartiert.

2. Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens zum Beispiel:

- die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen,
- Oberflächenbefestigungen in Beton
- Dauerstellplätze z. B. für Campingwagen, Verkaufswagen usw.
- die Einleitung von Oberflächenwasser / aggressiver Abwässer
- sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können.

Nur mit unserer besonderen Zustimmung und Einhaltung unserer Auflagen sind statthaft

- die Freilegung unserer Leitung,
- Niveauänderung im Schutzstreifen,
- der Neubau von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Freileitungen und Gleisanlagen sowie
- die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann.

3. Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern, insbesondere bei Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Kompensation, sind zum Schutz der Ferngasleitung grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens zu planen. Für die Trassenüberwachung aus der Luft und vom Boden muss der Trassenverlauf der Open Grid Europe-Leitung sichtbar und begehbar bleiben.

4. Bei der Errichtung von Windenergieanlagen (WEA) müssen Abstände bis 850 m eingehalten werden. Diese Abstände können im Einzelfall in Abhängigkeit der Leistungs- und Kenndaten bis auf 35 m verringert werden. Hierzu ist in jedem Fall die Abstimmung und Genehmigung mit uns zwingend erforderlich. Dazu sind uns alle technischen Daten zur Verfügung zu stellen.

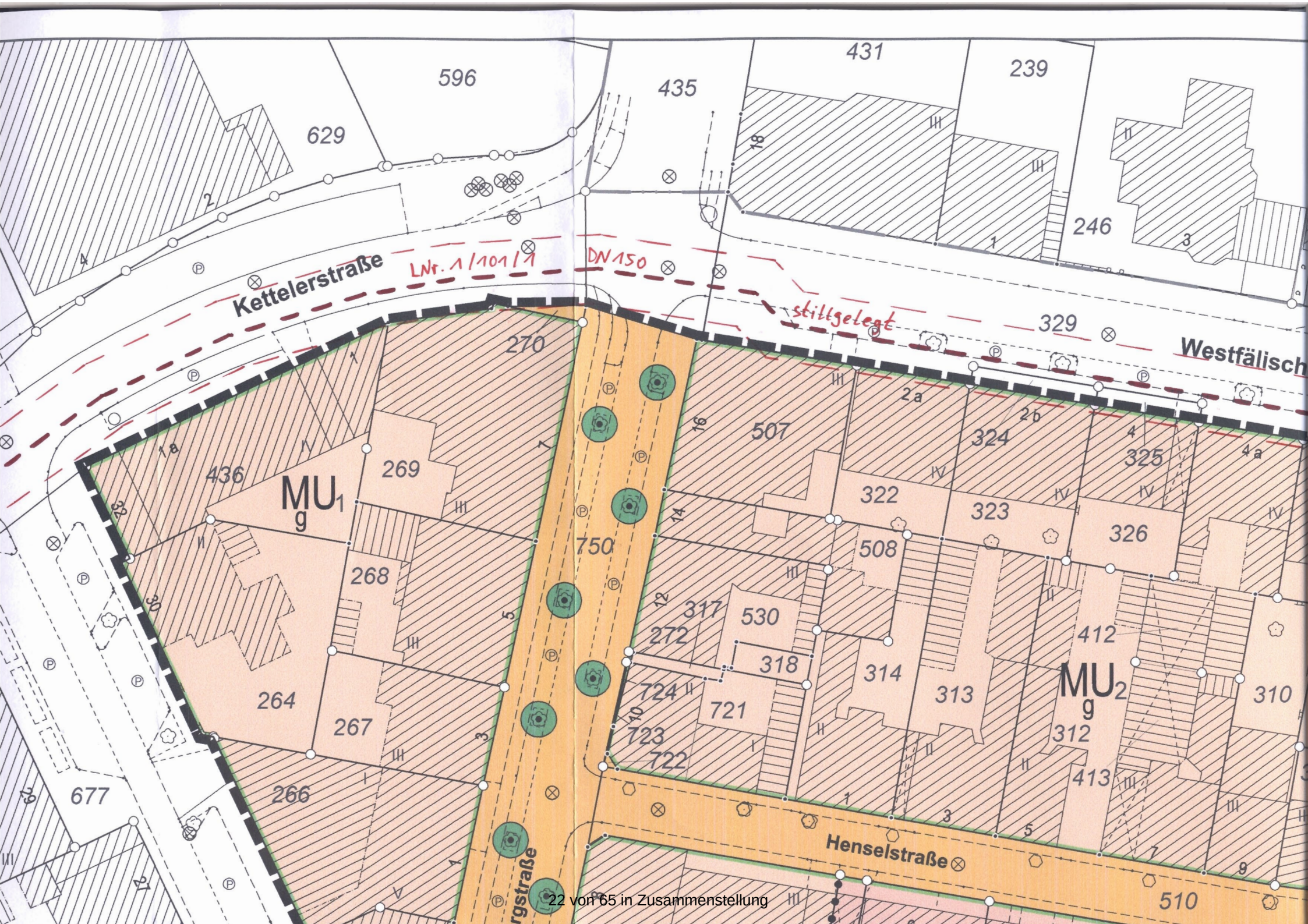
Bauausführung

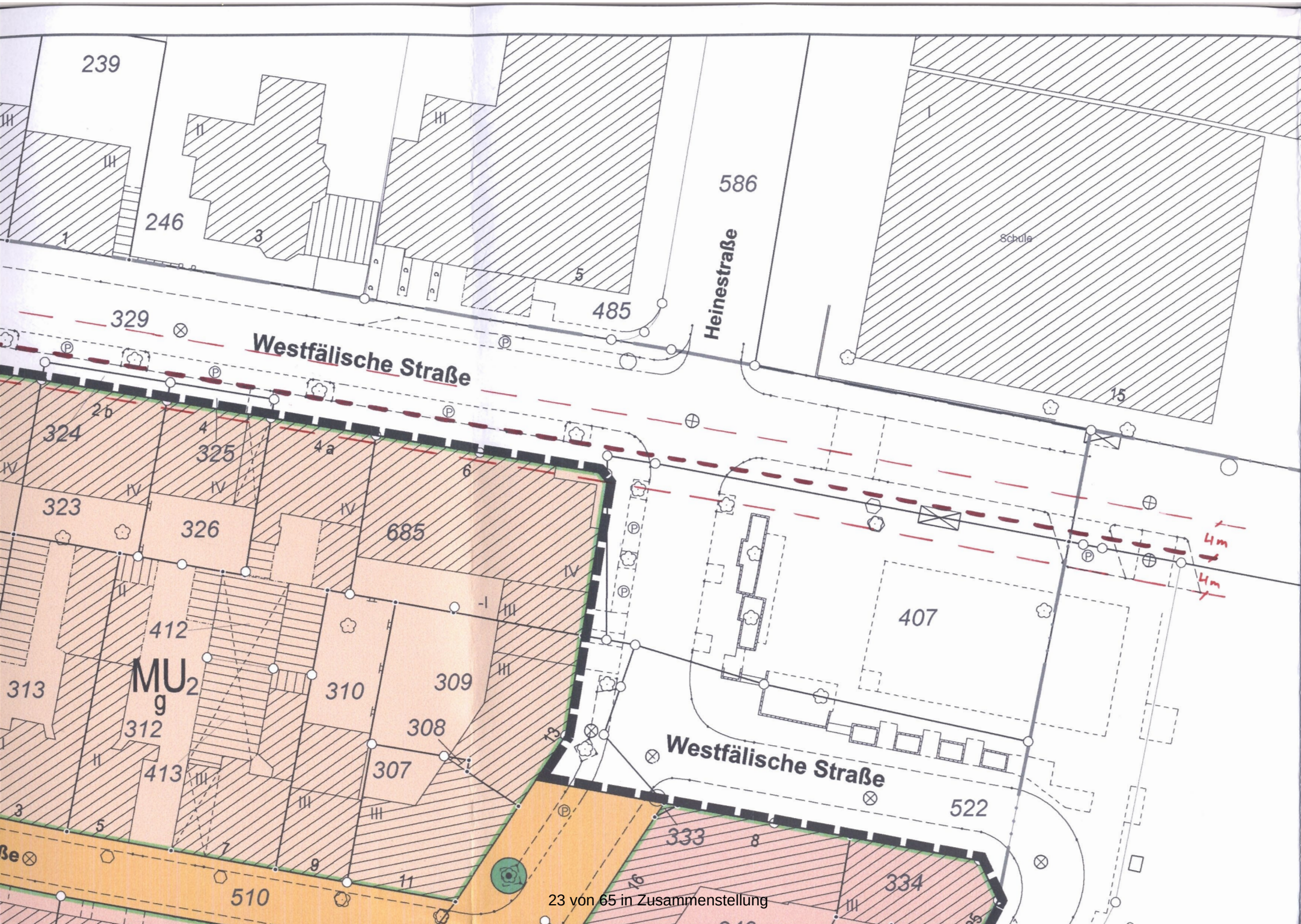
Vor Aufnahme von Arbeiten im Bereich oder in der Nähe der Schutzstreifen sind wir in jedem Falle zu benachrichtigen, damit erforderlichenfalls die Lage der jeweiligen Leitung und der zugehörigen Einrichtungen durch uns in der Örtlichkeit markiert und die Arbeiten überwacht werden können.

Open Grid Europe GmbH
Kallenbergstraße 5
45141 Essen

www.open-grid-europe.com

Stand Dezember 2016





239

246

586

Heinestraße

Schule

329

Westfälische Straße

485

15

324

325

323

326

685

313

MU₂
g

312

413

310

309

308

307

407

Westfälische Straße

522

333

334

510

STADT OBERHAUSEN



Bebauungsplan Nr. 672 D „Gildenstraße / Vikariestraße“

in

Oberhausen - Osterfeld

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

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeines	4
1.	Lage des Plangebiets im Stadtbereich	4
2.	Planungsanlass und Hauptplanungsziele	5
3.	Bestandssituation	6
4.	Planverfahren / Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	8
B	Planerische Grundlagen	10
1.	Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung	10
1.1	Landesentwicklungsplan (LEP NRW)	10
1.2	Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	11
2.	Stadtentwicklungskonzept (STEK 2020)	12
3.	Einzelhandelskonzept (EHK)	13
4.	Stadterneuerungsgebiet „Soziale Stadt Osterfeld“	14
5.	Landschaftsplan	16
6.	Derzeitige planungsrechtliche Situation	16
C	Städtebauliches Konzept	16
D	Bebauungsplanfestsetzungen	17
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	17
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	20
3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	20
4.	Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)	20
5.	Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	21
6.	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	21
7.	Ruhender Verkehr	22
8.	Gehrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	22
E	Umweltbericht	22
1.	Einleitung	22
1.1	Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	23
1.2	Lage des Plangebiets	23
1.3	Realnutzung	23
1.4	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	23
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens	25
2.1	Schutzgut Mensch	25
2.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	28
2.3	Schutzgut Fläche	29
2.4	Schutzgut Boden	29
2.5	Schutzgut Wasser	30
2.6	Schutzgut Klima / Luft	31
2.7	Schutzgut Landschaft (Ortsbild)	32
2.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	33
2.9	Kumulation mit anderen Plänen und Projekten	33
2.10	Wechselwirkungen	33
2.11	Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	34
2.12	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie	34
3.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	34

4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen.....	34
5.	Geprüfte Alternativen	35
6.	Methoden und Verfahren der Umweltprüfung.....	35
7.	Monitoring	35
8.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	36
9.	Quellenverzeichnis.....	36
F	Wasserwirtschaftliche Belange	36
G	Denkmalpflegerische Belange	37
H	Kennzeichnungen und Hinweise	38
1.	Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB	38
2.	Hinweise	38
I	Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB.....	40
J	Bodenordnung	41
K	Familienfreundlichkeit.....	41
L	Nachhaltigkeit der Planung.....	41
M	Kosten	42
N	Flächenbilanz.....	42

A Allgemeines

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 672 D liegt in der Gemarkung Osterfeld, Flur 30 und 35, und wurde laut Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 672 vom 17.10.2011 und Beschluss zur Teilung des Verfahrensgebietes (Teilbereiche A bis E) vom 22.06.2015 wie folgt umgrenzt:

Südliche Seiten der Kettelerstraße und Westfälischen Straße; abknickend zur östlichen Seite der Vikariestraße (Flurstück Nr. 325, Flur 35); in Höhe der südlichen Seite der Kirchstraße auf die westliche Seite der Vikariestraße verspringend; westliche Seite der Vikariestraße; nördliche Seite der Bottroper Straße bis zur westlichen Seite der Gildenstraße; westliche Seite der Gildenstraße; am östlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 254, Flur 30, rechtwinklig abknickend auf die östliche Seite der Gildenstraße; östliche Seite der Gildenstraße.

Änderung des Plangebietes

Da sich im Nordosten das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 672 D mit dem Verfahrensgebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 714 - Völklinger Straße / Nürnberger Straße - überschneidet, ist es verkleinert worden.

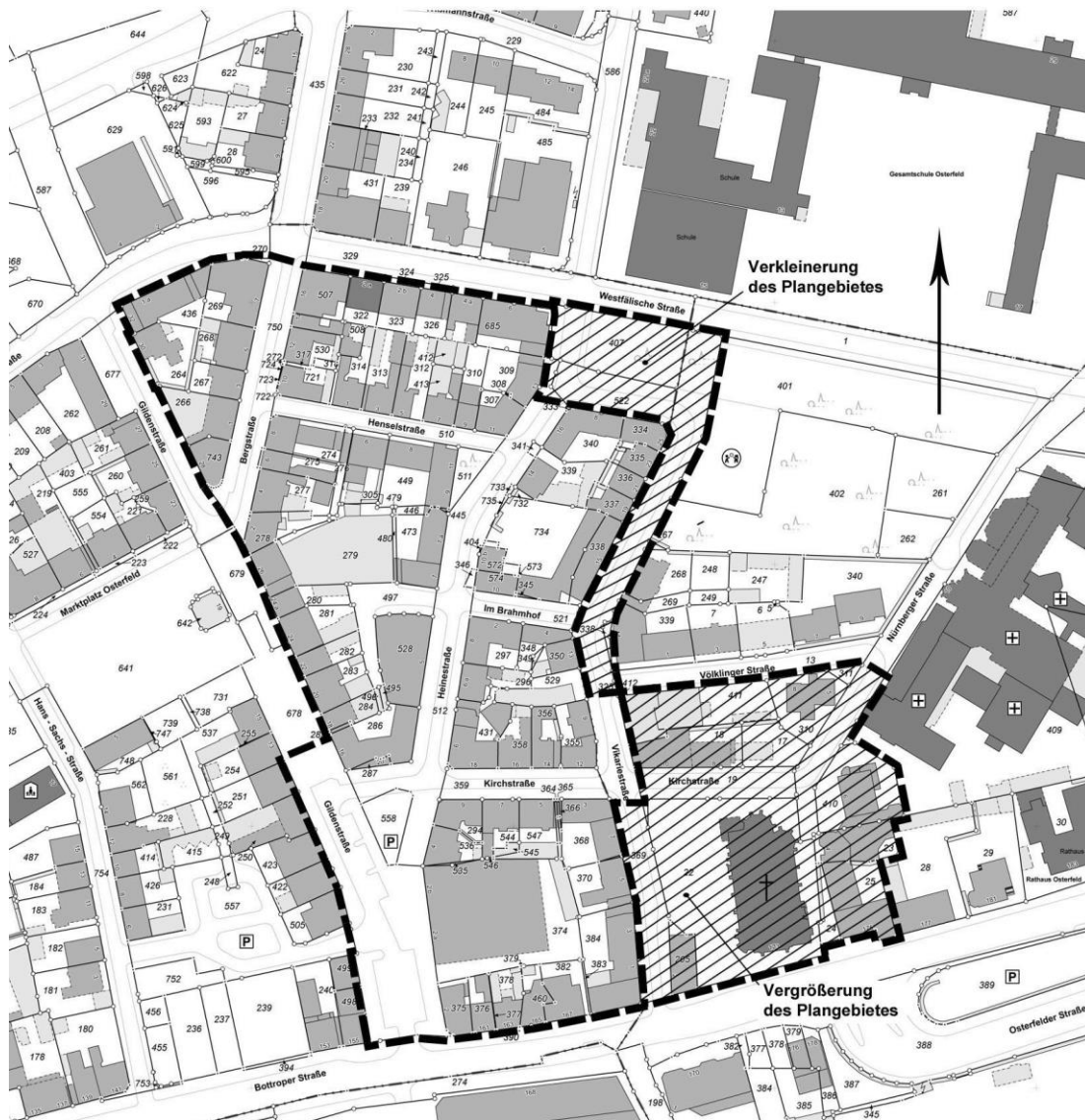
Für den südöstlich angrenzenden Bereich, zwischen Völklinger Straße und Bottroper Straße, hat sich im Laufe des Verfahrens gezeigt, dass auch dieser Teilbereich einer planungsrechtlichen Regelung bedarf. Das Gebiet wurde deshalb in das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 672 D einbezogen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 672 D liegt in der Gemarkung Osterfeld, Flur 30 und 35, und wird nunmehr wie folgt umgrenzt:

Südliche Seiten der Kettelerstraße und Westfälischen Straße; westliche Seite der Heinestraße; abknickend zu einer Verlängerung der Flurstücke Nr. 333, 340 und 334, Flur 30; nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 333, 340 und 334, Flur 30; westliche Seite der Vikariestraße; verspringend auf die südliche Seite der Völklinger Straße; südliche Seite der Völklinger Straße; nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 311, Flur 35; abknickend rechtwinklig auf die östliche Seite der Nürnberger Straße; östliche Seite der Nürnberger Straße; nördliche und östliche Grenzen des Flurstücks Nr. 410, Flur 35; ca. 5,5 m entlang der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 410, Flur 35; östliche Grenze des Flurstücks Nr. 23, Flur 35; ca. 8,7 m entlang der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 23, Flur 35; östliche Grenze des Flurstücks Nr. 25, Flur 35; nördliche Seite der Bottroper Straße bis zur westlichen Seite der Gildenstraße; westliche Seite der Gildenstraße; am östlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 254, Flur 30, rechtwinklig abknickend auf die östliche Seite der Gildenstraße; östliche Seite der Gildenstraße.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich auch aus der nachfolgenden Übersichtsskizze.

--- Bereich des Bebauungsplans Nr. 672 D **- Gildenstraße / Vikariestraße -**



Verfahrensgebiet des Bebauungsplans Nr. 672 D

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 zentralen Funktionen, insbesondere des Handels, sollen durch Ausweisung von Mischgebieten sowie des neuen Baugebietstyps Urbanes Gebiet für die Bebauungspläne Nr. 672 A - E gestärkt werden. Auch der Ausschluss unerwünschter Nutzungen leistet mit weiteren städtebaulichen Maßnahmen und Konzepten (u. a. Einzelhandelskonzept und integriertes Handlungskonzept Osterfeld) einen Beitrag für die nachhaltige Funktion des Bereichs. Neben der Handelsfunktion, sind auch der relativ kleine Einzugsbereich der

Innenstadt und damit die Kaufkraft zu stützen. Dazu tragen die festgesetzten Allgemeine Wohngebiete bei.

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 D 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 D.

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 D werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Sicherung und Stärkung der Handels- und Wohnfunktion der Innenstadt von Osterfeld;
- Ausweisung von Urbanen Gebieten (MU) und Allgemeinen Wohngebieten (WA) 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 D umfasst mehrere Baublöcke in der Innenstadt von Osterfeld. Die zwei östlichen Blöcke werden durch die Straßen Vikariestraße, Völklinger Straße, Nürnberger Straße, Kirchstraße und Bottroper Straße gebildet. Die beiden Blöcke bilden den Übergang zu den sich östlich anschließenden solitären Strukturen. Der südlichere der beiden Baublöcke weist durchaus noch zwei- bis fünfgeschossige Blockrandbebauung auf, ist aber schon durch alleinstehende Gebäude geprägt. Die markantesten Gebäude sind hier die unter Denkmalschutz stehende Kath. Pfarrkirche St. Pankratius und das ehemalige Isolierhaus. Entlang der südlichen Seite der Völklinger Straße befindet sich eine größere Baulücke bzw. eine niedrige Bebauung, die sich deutlich von der sonstigen Bebauungsstruktur im Plangebiet unterscheidet. An der Vikariestraße 12 steht das unter Denkmalschutz stehende Gebäude des ehem. Postamtes Osterfeld. Beide Baublöcke werden durch Wohnnutzung sowie Dienstleistungsnutzungen dominiert. Ebenfalls vorzufinden sind Einzelhandelsnutzungen in den Erdgeschosszonen sowie Angebote aus dem Bereich Bildung und Kultur.

Der westlich anschließende Baublock wird durch die Straßen Vikariestraße, Kirchstraße, Bottroper Straße und Gildenstraße/„Wappenplatz“ gebildet. Gemeinsam mit dem sich nordwestlich anschließenden Baublock zwischen Gildenstraße, Heinestraße, Henselstraße und Bergstraße bildet er einen zentralen Bestandteil der Osterfelder Innenstadt. Insbesondere von der Bottroper Straße betrachtet, präsentiert sich dieser Teil als Eingangsbereich zur Innenstadt, was auch durch den weitgehenden Geschäftsbesatz an dieser Stelle unterstützt wird. Geprägt ist dieser Bereich der Osterfelder Innenstadt darüber hinaus durch eine größtenteils geschlossene drei- bis fünfgeschossige Blockrandbebauung. Dieser Bereich ist stark durch Einzelhandelsnutzungen, sowohl kleinteilig als auch in Großformen, geprägt. Weiterhin sind gastronomische Nutzungen und Dienstleistungsnutzungen vorhanden. Des Weiteren sind aber auch diverse Leerstände und zwei Vergnügungsstätten zu verzeichnen. Innerhalb der beiden Baublöcke dominieren in den Obergeschossen und im Eckbereich Henselstraße / Heinestraße auch in den Erdgeschossen die Wohnnutzungen.

Die am nördlichen Rand des Plangebiets gelegenen Baublöcke werden gebildet durch die Straßen Gildenstraße, Kettelerstraße, Bergstraße, Henselstraße, Heinestraße und Westfälische Straße. Diese Baublöcke präsentieren sich ebenfalls als beinahe vollständig geschlossene Blockrandbebauung und weisen dabei in der Regel drei bis vier Geschosse auf. Der westliche der beiden Baublöcke weist als Ausnahme jeweils ein ein-, zwei- und fünfgeschossiges Gebäude auf, die Gebäudezeile auf der Nordseite der Henselstraße ist zwei- bis dreigeschossig. Die beiden Baublöcke beinhalten neben kleinteiligen Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen mit einem Ärztehaus an der Westfälischen Straße auch eine größere Dienstleistungsnutzung. Weiterhin sind weitere Leerstände und eine Vergnügungsstätte vorzufinden. In den Obergeschossen befindet sich überwiegend Wohnnutzung.

Die beiden mittleren Baublöcke zwischen Kirchstraße, Vikariestraße, Westfälische Straße, Im Brahmhof und Heinestraße werden ebenfalls durch eine drei- bis viergeschossige Blockrandbebauung dominiert. Besonders der nördliche der beiden Baublöcke zwischen Im Brahmhof, Vikariestraße, Westfälische Straße und Heinestraße ist durch Wohnnutzung geprägt. Der südliche der beiden Baublöcke zwischen Im Brahmhof, Vikariestraße, Kirchstraße und Heinestraße weist neben der Wohnnutzung noch weitere Nutzungen wie Dienstleistungen, Gastronomie und Einzelhandel auf. Ebenfalls vorhanden sind hier ein Leerstand, eine Vergnügungsstätte sowie im Blockinnenbereich eine gewerbliche Nutzung.



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 300 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 Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 und nach den "Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen erfolgte für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 672 D - Gildenstraße / Vikariestraße -

- in der Zeit vom 13.02.2018 – 27.02.2018 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 „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen nicht stattgefunden.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 01.02.2018 erstmalig bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Nachfolgend sind die weiteren Verfahrensschritte aufgeführt:

- Einverständnis des Rates der Stadt mit dem Entwurf des Bebauungsplans sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs;
- 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, mindestens jedoch für 30 Tage;
- 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 bestimmbaren, 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 gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG 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. 4, § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG).

1.1 Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

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 NRW enthält für das Plangebiet keine Darstellung. Nachrichtlich ist der Planbereich dem Siedlungsraum zugewiesen.

Textliche, auf das Plangebiet anwendbare Ziele und Grundsätze enthält der LEP NRW 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 NRW 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 D trägt insbesondere der Zentrenstärkung Rechnung, da das Nebenzentrum Osterfeld in seinen Funktionen für den Handel gesichert und gestärkt wird und künftige Entwicklungschancen gewahrt bleiben.

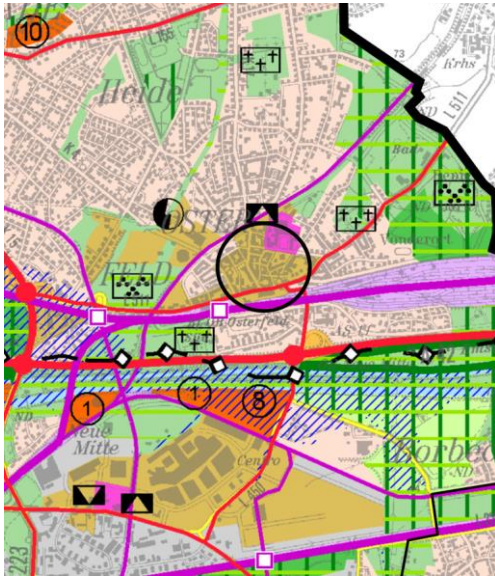
Nach Grundsatz 6.1-6 (Vorrang der Innenentwicklung) haben Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.

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 D verfolgten Planungsziele und die in ihm vorgesehenen Festsetzungen entsprechen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den im Landesentwicklungsplan formulierten Zielen und Grundsätzen.

1.2 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 D folgende Darstellungen:

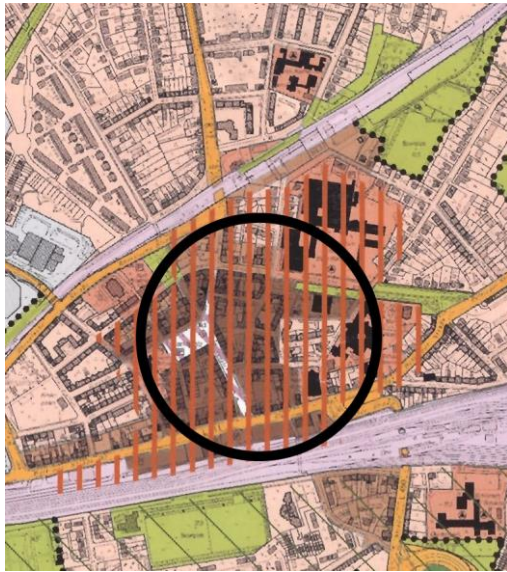
Bauleitplanung / Regionalplanung

- Gemischte Baufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (M/ASB)

Die im Bebauungsplan Nr. 672 D überwiegend vorgesehenen Urbanen Gebiete (MU) wurden im Jahre 2017 als neuer Baugebietstyp in die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgenommen. Sie stellen eine weitere Konkretisierung der gemischten Bauflächen (M) nach der besonderen Art der baulichen Nutzung dar und sind somit aus dem RFNP entwickelt. Die geplanten Allgemeinen Wohngebiete (WA) liegen mit ca. 0,60 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 D 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 2020)



Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als informelle Planung beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan „Flächennutzung“ als Wohnbaufläche, Kerngebiet, Fläche für Gemeinbedarf, Fußgängerbereich sowie überlagernd als Nebenzentrum dargestellt.

Ziele und Maßnahmen

Als Ziele für den Teilraum Osterfeld sind die Steigerung der Attraktivität insbesondere der Innenstadt Osterfelds, die Schaffung von hochwertigem Wohnraum, die Sicherung der Nahversorgung sowie der Erhalt, die Entwicklung und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen zu nennen.

Als Maßnahme ist insbesondere die Erarbeitung einer Strukturanalyse für Osterfeld mit einem Schwerpunkt auf der Innenstadt Osterfelds hervorzuheben. Ziel ist es das nun vorliegende integrierte Handlungskonzept für den Geltungsbereich der Sozialen Stadt umzusetzen. In diesem Rahmen sind Problembereiche analysiert und Lösungsvorschläge erarbeitet worden.

Die im STEK 2020 aufgezeigte Kerngebietsdarstellung (MK) sollte nach damaliger Planung vorwiegend der Stärkung der Handelsbetriebe sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur in der Innenstadt dienen. Dies wird zudem durch die überlagernde Darstellung Nebenzentrum bekräftigt. Die vorliegende Bestandssituation im Plangebiet entspricht zum Teil diesen Zielsetzungen nicht. Aufgrund der verfestigten Situation ist auch die Entwicklung zu einem Kerngebiet in diesem Teilbereich auf absehbare Zeit nicht umsetzbar.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich eine Vielzahl von Dienstleistungs- und Handelsbetrieben durchmischt mit Wohnnutzungen. Aus vorgenanntem Grund werden deshalb abweichend von der Darstellung des Stadtentwicklungskonzeptes überwiegend Urbane Gebiete (MU) und ansonsten Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die beschriebenen Ziele und Maßnahmen des STEK 2020 werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 672 D konkretisiert. Mit der veränderten Darstellung ist es möglich die Attraktivität der Innenstadt von Osterfeld zukünftig im Sinne des STEK 2020 zu verbessern.

Im Rahmen der künftig notwendigen Überprüfungen und Anpassungen des STEK 2020 werden die durch den Bebauungsplan geänderten Festsetzungen entsprechend im Plan „Flächennutzung“ berücksichtigt.

Die Darstellung Gemeinbedarf für den Bereich der Kirche St. Pankratius wird im Plan „Flächennutzung“ des STEKs 2020 entgegen der Bebauungsplandarstellung MU weiterhin erhalten bleiben. Die Darstellung Gemeinbedarf konkretisiert in diesem Falle die Ziele der Stadt diesen Bereich als Stätte für das gemeinschaftliche Zusammenleben zukünftig zu sichern.

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 Osterfeld stärken und sichern. Mit der Maßnahme 1.4 wurde durch Erstellung des integrierten Handlungskonzeptes Osterfeld und Aufnahme in das Förderprogramm „Soziale Stadt“ begonnen (s. auch Kapitel B 4, Seiten 14 u. 15). Die im integrierten Handlungskonzept Osterfeld beschriebenen Maßnahmen befinden sich seit 2016 in der Umsetzung.

3. Einzelhandelskonzept (EHK)

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 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 (Im Wiedemhof / Bottroper Straße).

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.

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

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen wird zurzeit überarbeitet. Ein 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 übergeordneten zentralen Versorgungsbereiche Alt-Oberhausen, Sterkrade und Osterfeld leiden nach wie vor an einer hohen Leerstandsquote.

Für den zentralen Versorgungsbereich Osterfeld werden u. a. folgende Planungsziele formuliert:

- *Sicherung und Stärkung der Angebotsstruktur in allen Bedarfsbereichen im Rahmen der Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Osterfeld*
- *Konzentration der Weiterentwicklung auf die zentralen Bereiche (Gildenstraße, Osterfelder Marktplatz und Bergstraße)*
- *Weiterentwicklung der Funktionsmischung: Gastronomie, Kultur, Verwaltung, Wohnen, Bildung, Verkehr etc. insbesondere in den Nebenlagen*
- *Umsetzung der Empfehlungen aus dem integrierten Handlungskonzept für Osterfeld*

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

4. Stadterneuerungsgebiet „Soziale Stadt Osterfeld“

Integriertes Handlungskonzept 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.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 672 D sind vier IHK-Teilmaßnahmen verortet. Im Rahmen der Maßnahme Nr. 16 ist die Umgestaltung des Kirchplatzes St. Pankratius geplant. Die Grünfläche westlich des Kirchengebäudes soll im Rahmen der Neugestaltung aufgewertet werden. Aufgrund der Dichte der Bebauung der Osterfelder Mitte kommt dem Erhalt und der Entwicklung der Freifläche eine hohe Bedeutung zu. Auf Basis der im Freiraumentwicklungskonzept Osterfeld formulierten Ziele (s. nachfolgendes Unterkapitel), wird an dieser Stelle unter Berücksichtigung der hohen Bedeutung der Grünfläche ein Quartiersplatz mit Spiel- und Aufenthaltsfunktion geschaffen. Im Rahmen der Maßnahmen Nr. 14 und 15 ist eine Aufwertung und Umgestaltung der Gildenstraße und des Wappenplatzes geplant. Die Aufenthaltsqualität soll durch eine verbesserte Grüngestaltung, Schaffung von Spielpunkten und Möblierung erhöht sowie die Funktion als Innenstadt und Fußgängerzone erhalten und gestärkt werden. Als Bestandteil der Maßnahme Nr. 19 ist im Zuge der Aufwertung des Zentrums eine Optimierung der Gestaltungswirkung des Straßenraums der Bergstraße geplant. Sie soll – insbesondere mit Blick auf die Nutzung als Schulweg – eine sichere und erlebbare Verbindung zwischen der Vestischen Straße und Westfälischen Straße darstellen.

Angrenzende Maßnahmen sind die „Straßenraumaufwertung/Umgestaltung der Westfälischen Straße und der Bottroper Straße (zwischen Vestische Straße und Wappenplatz), die Errichtung des Jugendzentrums Osterfelds an der Gesamtschule Osterfeld 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.

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

Freiraumentwicklungskonzept Osterfeld

Der Rat der Stadt Oberhausen hat am 18.12.2017 das Freiraumentwicklungskonzept Soziale Stadt Osterfeld als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Dabei hat er die zentralen Handlungsbereiche definiert, die Handlungsbedarfe und Zielvorstellungen bestätigt und die Verwaltung beauftragt, die im Konzept entwickelten Empfehlungen als freiraumplanerische Leitlinie bei der Planung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt im Handlungsraum A: Stadtteilmitte (siehe dortige Seite 85 ff). Nach Aussage des Freiraumentwicklungskonzeptes benötigt die kommunikative und wirtschaftliche Mitte Osterfelds zum Erhalt und zur Entwicklung der Lebensqualität für ihre Bewohner alltagstaugliche Grün- und Aufenthaltsräume. Aufgrund der Dichte der Bebauung kommt somit dem Erhalt und der Entwicklung jeder Freifläche, ob öffentlich oder privat, und jeder begrünten Wohnstraße eine hohe Bedeutung zu. Baulichen Maßnahmen auf privaten oder öffentlichen Plätzen und Straßen sollte daher eine klimaangepasste und nachhaltige Gestaltung zugrunde liegen.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 672 D verfolgten Planungsziele stehen den Zielen des Freiraumentwicklungskonzeptes nicht entgegen.

5. Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen vom 02.05.1996.

6. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 672 D gilt zurzeit überwiegend der Bebauungsplan Nr. 2 vom 01.07.1949. Dieser setzt ausschließlich Straßen- und Baufluchtlinien fest.

Das Grundstück der kath. Kirche St. Pankratius liegt innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 147 (einschl. 1. Ergänzung) aus dem Jahre 1986. Hier ist eine Fläche für Gemeinbedarf (für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) ausgewiesen. Es sind maximal vier Geschosse eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1 zulässig. Bei der 1. Ergänzung (rechtswirksam seit dem 15.08.1994) handelt es sich um eine textliche Ergänzung zum Ausschluss von Spielhallen im gesamten Bebauungsplan Nr. 147.

Kleinere Teilflächen im Südosten befinden sich im unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB.

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. Das östliche Plangebiet ist besonders durch allein-stehende Denkmäler wie die St. Pankratius-Kirche und das ehemalige Isolierhaus geprägt. Die Blöcke zwischen Gildenstraße, Heinestraße, Henselstraße, Kirchstraße und Vikariestraße sind kerngebietstypisch hoch verdichtet ohne flächendeckend die übliche Nutzungsstruktur eines Kerngebietes aufzuweisen. Die vorgefundene Nutzungsstruktur in Kombination mit der vorhandenen städtebaulichen Dichte führt dazu, den Großteil des Plangebiets als Urbanes Gebiet (MU) auszuweisen. Neben den öffentlichen Verkehrsflächen werden für einen geringeren Teil außerdem noch Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

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

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 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.

D Bebauungsplanfestsetzungen

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

Der Baublock zwischen Im Brahmhof, Vikariestraße, Westfälische Straße und Heinestraße sowie die Grundstücke Im Brahmhof 2 und 4, Vikariestraße 13, Heinestraße 6a und 8, Heinestraße 7 bis 11 und Henselstraße 6 und 8 werden als Allgemeine Wohngebiete (WA 1-3) festgesetzt.

Die übrigen Baublöcke werden nach § 6a BauNVO als Urbane Gebiete (MU 1-7) ausgewiesen.

Insgesamt soll die Gliederung des Plangebiets einerseits den Bestand bestätigen und andererseits der Förderung eines qualitätsvollen zentralen Versorgungsbereichs und der Steuerung von Vorhaben, die klassische Geschäfts-, Büro- und Einzelhandelsnutzungen aus den Erdgeschossen verdrängen, dienen.

Um der Verdrängung der vorgenannten Nutzungen aus den Erdgeschosszonen weiter entgegenzuwirken, werden die festgesetzten Urbanen Gebiete weiter gegliedert. Für die Urbanen Gebiete MU 1, 3, 4 und 6 wird nach § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass im Erdgeschoss der Gebäude an den Straßenseiten Wohnnutzungen nicht zulässig sind (s. textliche Festsetzung A 6). Bei den genannten Urbanen Gebieten handelt es sich um die Urbanen Gebiete, deren Erdgeschosszonen bereits heute beinahe durchgehend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Dieser Zustand ist zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele für die Innenstadt von Osterfeld zu halten. Weiterhin handelt es sich bei den genannten Urbanen Gebieten um die klassische Einkaufslage Osterfelds bzw. deren Ausläufer. Auch zur Erreichung der im Einzelhandelskonzept formulierten Ziele ist der vorgenommene Ausschluss von Wohnnutzungen in den Erdgeschosszonen daher zielführend. Bestehende Wohnnutzungen genießen Bestandsschutz.

Die Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1-3) gemäß § 4 BauNVO erfolgt im Nordosten des Plangebiets, die dort dem Übergang zu überwiegend wohnbaulich geprägten Bereichen gerecht wird. Die in den Allgemeinen Wohngebieten vorhandene Nutzungsstruktur wird auf diese Weise planungsrechtlich gesichert. Ergänzende Nutzungen sind, soweit sie die Wohnnutzung nicht stören, ebenfalls denkbar.

Die innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1-3) 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. Aus den gleichen Gründen sind auch innerhalb der Urbanen Gebiete (MU 1-7) die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Des Weiteren sollen die gewerblichen Bestandteile des bereits vollständig überbauten Innenbereichs überwiegend für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen genutzt werden. Der Bebauungsplan enthält die entsprechenden textlichen Festsetzungen A 1 und 2.

Für die Urbanen Gebiete (MU 1-7) sieht der Bebauungsplan Nr. 672 D 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 b)). Sie werden deshalb über die textliche Festsetzung A 4 ausgeschlossen. Da innerhalb des Bebauungsplans (Gildenstraße 22) und im fußläufig erreichbaren Umfeld bereits Wettannahmestellen (jeweils Lotto-/Toto-Annahmestellen mit Vermittlung von Oddset-Sportwetten) vorhanden sind, wird derzeit kein weiterer Bedarf für solche oder ähnliche Betriebe im Plangebiet gesehen.

Aufgrund der mit Wettannahmestellen typischerweise verbundenen negativen städtebaulichen Effekte wird auf die Festsetzung eines aktiven Bestandsschutzes für die im Plangebiet vorhandene Lotterie- und Wettannahmestelle verzichtet. Die Annahmestelle genießt aber weiterhin passiven Bestandsschutz. Das heißt, dass bis zur Aufgabe der Nutzung (Betriebsaufgabe) die Nutzung als Wettannahmestelle, 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 D unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen.

Weiterhin liegt die Wettannahmestelle innerhalb eines 200m-Radius um die Gesamtschule Osterfeld an der Westfälischen Straße. Nach § 22 Glücksspielverordnung NRW ist die Erlaubnis zum Vermitteln von Sportwetten in Wettvermittlungsstellen nur zu erteilen, wenn die Wettvermittlungsstelle einen Mindestabstand von 200 Metern Luftlinie zur nächstgelegenen Wettvermittlungsstelle und zu öffentlichen Schulen und öffentlichen Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe nicht unterschreitet.

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

Als Sexshops gelten Einzelhandelsbetriebe mit einem Sex- und Erotiks Sortiment (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 3-5).

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 Urbanen Gebiets 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.

Mit den Ausschlüssen folgt der Bebauungsplan auch den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts (siehe Kapitel B 3, Seiten 13 u. 14).

Außerdem werden mit dem Ausschluss der Vergnügungsstätten sowie der Bordelle und bordellartigen Betriebe auch Beeinträchtigungen der Wohnnutzung innerhalb der Urbanen Gebiete und der angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete vermieden. So handelt es sich bei diesen ausgeschlossenen Betrieben überwiegend um Nutzungsarten/Anlagen, 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/Anlagen den regelmäßig zu beobachtenden Beeinträchtigungen der Gebietsqualität und des Stadt- und Straßenbildes sowie den zu erwartenden bodenrechtlichen Spannungen entgegengewirkt.

Aufgrund der genannten negativen städtebaulichen Auswirkungen von Vergnügungsstätten wird für die bestehenden Spielhallen Bergstraße 12, Kirchstraße 18 sowie Vikariestraße 1-3 nur passiver Bestandsschutz vorgesehen. 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 D unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen.

Weitergehende Erweiterungen z. B. im Rahmen eines aktiven Bestandsschutzes würden dazu beitragen, die negativen Strukturen weiter zu verfestigen und das Erreichen der mit dem Bebauungsplan Nr. 672 D verfolgten Planungsziele nahezu unmöglich zu machen.

Die bestehende Spielhalle an der Vikariestraße 1-3 liegt darüber hinaus in unmittelbarer räumlicher Nähe zur benachbarten Kirche St. Pankratius. Bei einer derartigen Nähe eines gegenüber Beeinträchtigungen durch o. g. Nutzungen schutzbedürftigen Bereichs, wie ihn die denkmalgeschützte Kirche darstellt, wird von den geplanten textlichen Ausschlüssen (textliche Festsetzungen A 3-5) keine Ausnahme gemacht.

Darüber hinaus sprechen neben den städtebaulichen Gründen auch gewerbe- bzw. ordnungsrechtliche Aspekte gegen die Erweiterung der bestehenden Spielhallen. So liegen alle drei Spielhallen innerhalb eines 350m-Radius um die Gesamtschule Osterfeld an der Westfälischen Straße. Nach § 16 Ausführungsgesetz NRW Glücksspielstaatsvertrag (AG GlüStV NRW) dürfen Spielhallen nicht in räumlicher Nähe zu öffentlichen Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe betrieben werden. Zugrunde zu legen ist hier ebenfalls regelmäßig der Mindestabstand von 350 m den Spielhallen gemäß § 16 Abs. 3 S. 1 AG GlüStV NRW auch untereinander einzuhalten haben.

Nach Aufgabe der Spielhallen 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

3. Bauweise, 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.

Für die Baugebiete WA 1-3 sowie für die Baugebiete MU 1-4 und MU 6 wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich in den genannten Baugebieten am Bestand und sichert diesen planungsrechtlich.

Die geschlossene Bauweise stellt ein maßgebliches Charakteristikum der Osterfelder Innenstadt dar. Um diesen Innenstadtbereich gemäß den Planungszielen zu stärken und weiterzuentwickeln ist, neben nutzungsstrukturellen Aspekten, besonders auch die Bebauungsstruktur von großer Bedeutung.

Die Tiefe der Abstandsflächen wird für alle Urbanen Gebiete auf 0,5 H festgesetzt. Dabei ist H die maßgebliche Wandhöhe zur Berechnung der Abstandsflächen gemäß § 6 Landesbauordnung (BauO NRW) (siehe textliche Festsetzung B). Die Abstandsflächen in historisch gewachsenen Innenstädten entsprechen häufig den Abstandsmaßen für Kerngebiete. Faktisch sind diese Kerne der Innenstädte jedoch oft kein planungsrechtliches Kerngebiete sondern weisen gemischte Nutzungsstrukturen auf. Um den vorhandenen Dichtestrukturen und gewachsenen örtlichen Besonderheiten gerecht zu werden, soll daher hier auch für die Urbanen Gebiete von für Kerngebiete anzulegenden Abstandsflächenmaßen ausgegangen werden.

Ebenso wird mit der textlichen Festsetzung B die Tiefe der Abstandsflächen für die Allgemeinen Wohngebiete auf 0,5 H festgesetzt. Die Allgemeinen Wohngebiete weisen aufgrund ihrer Lage in der Innenstadt von Osterfeld und ihrer historisch bedingten Bauweise eine hohe Verdichtung auf, die an dieser Stelle als städtebauliches Ziel im Sinne einer Erhaltung der vorhandenen Baustrukturen beibehalten werden soll.

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 Bebauungsstruktur bzw. zu bereits vorhandenen, in das städtebauliche Umfeld integrierten Werbeanlagen stehen.

Neben dem Ausschluss von bestimmten Nutzungsarten/Anlagen 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 C 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 in den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 672 A und B dokumentiert, indem dort ebenfalls dezidierte Gestaltungsfestsetzungen vorgenommen wurden. Die in den Bebauungsplänen Nr. 672 A und B begonnene Entwicklung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens für den Stadtraum und die gelebte Umwelt soll im Bebauungsplan Nr. 672 D 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 weitgehend als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Ausnahmen werden im nachfolgenden Kapitel erläutert.

6. Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsberuhigter Bereich

Der Bereich der Kirchstraße zwischen der Gildenstraße bis zur Hausnummer 12 sowie die Vikariestraße von der nördlichen Seite der Kirchstraße bis zur Plangebietsgrenze stellen sich im Bestand als verkehrsberuhigte Bereiche dar. Entsprechend werden diese Straßenzüge im Bebauungsplan Nr. 672 D als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Fußgängerzone

Der nördliche Teil der Gildenstraße ab den Hausnummern 11/16 und der „Wappenplatz“ stellen sich im Bestand als Fußgängerzone dar. Die Bereiche werden entsprechend im Bebauungsplan Nr. 672 D als öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

7. Ruhender Verkehr

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

8. Gehrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die zwischen dem Eckbereich Kirchstraße / Nürnberger Straße und der Bottroper Straße zum Teil auf dem Grundstück der katholischen Kirchengemeinde bestehende Wegeverbindung wird, soweit sie nicht als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wurde, über die Festsetzung eines Gehrechts planungsrechtlich gesichert. Das Gehrecht gilt zugunsten der Allgemeinheit. Die Wegeverbindung hat eine bedeutende Funktion zur fußläufigen Erschließung der kirchlichen Einrichtungen, der östlich angrenzenden Wohnbebauung (inkl. Arztpraxis) und des St. Marienhospitals an der Nürnberger Straße.

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 Gehrecht 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 und durch die Eintragung von Grunddienstbarkeiten oder 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.

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplans. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplans auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich sein können. Eine Einwirkung auf die Umgebung des Plangebiets findet nicht statt. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Da die vorliegende Planung im Wesentlichen den vorhandenen Bestand sichert und konkrete Änderungen der Bebauungsstruktur nicht geplant sind, beinhaltet diese Prüfung nicht die Untersuchung von Auswirkungen der Bau- und der Betriebsphase neuer Gebäude und der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Der Bebauungsplan beachtet die Aufgaben und Ziele der Bauleitplanung gemäß § 1 und die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB.

1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 672 D 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. Um die Ziele erreichen zu können und wegen der vorgefundenen Nutzungsstruktur in Kombination mit der vorhandenen städtebaulichen Dichte, werden große Teile des Plangebiets als Urbane Gebiete (MU) ausgewiesen. Neben den öffentlichen Verkehrsflächen werden für einen geringeren Teil außerdem noch Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Für die Urbanen Gebiete werden u. a. Lotterie- und Wettannahmestellen, Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen. Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Die weiteren vorgenannten Nutzungen sind in einem Allgemeinen Wohngebiet ohnehin nicht 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.

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

- Sicherung und Stärkung der Handels- und Wohnfunktion der Innenstadt von Osterfeld;
- Ausweisung von Urbanen Gebieten (MU) und Allgemeinen Wohngebieten (WA) 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 im Kernbereich von Osterfeld und wird von Abschnitten der Gildenstraße und Bergstraße im Westen und der Nürnberger Straße im Osten begrenzt. Nördliche Grenze bildet die Westfälische Straße und im Süden die Bottroper Straße, wobei die St. Pankratius Kirche an der Bottroper Straße innerhalb des Plangebietes liegt.

1.3 Realnutzung

Das Plangebiet befindet sich im Kernbereich von Osterfeld und beinhaltet mehrere Baublöcke im östlichen Teil der Innenstadt.

Bezüglich der konkreten Nutzungen wird auf das Kapitel A 3 -Bestandssituation- auf den Seiten 6-8 der Begründung verwiesen.

1.4 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Bezüglich der Darstellungen im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) und Stadtentwicklungskonzept (STEK) wird auf die Kapitel B 1.2 und 2 (ab Seite 11 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". Insbesondere erfordert der Klimaschutz Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch Maßnahmen, die der Klimaanpassung Rechnung tragen.
BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz (§ 44 Abs.1)	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. - die Bewahrung großflächiger, weitgehend unzerschnittener Landschaftsräume vor weiterer Zerschneidung - die Sicherung der Artenvielfalt entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. Schutz der besonders geschützten und bestimmter anderer Tiere und Pflanzenarten, insbesondere der sogenannten „Planungsrelevanten Arten“, deren Erhaltungszustand nicht verschlechtert werden darf.
LNatSchG NRW Landesnaturschutzgesetz 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 Wasserhaus- haltsgesetz LWG Wassergesetz für das Land Nord- rhein-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 Bundesimmissions- schutzgesetz	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 Sportflächen oder Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität gibt. Die Blockinnenbereiche weisen nur sehr wenige kleinere, private Grünflächen auf, so dass von einer starken Verdichtung ausgegangen werden muss. Insgesamt verfügt das Planungsgebiet über 91 Straßenbäume (darunter Zieräpfel, Hainbuchen, Ahorn und Baumhasel). 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 vom 14.03.2018 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 im Plangebiet werden als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Alle weiteren Baublöcke insbesondere die beiden entlang der Bottroper Straße zwischen Einmündung Gildenstraße und der St. Pankratius Pfarrkirche werden als Urbane Gebiete (MU) ausgewiesen.

Die wesentliche Lärmquelle im Plangebiet stellen die Westfälische Straße mit rd. 8.400 KFZ/24h und die Bottroper Straße mit einer Verkehrsbelastung von rd. 7.200 KFZ/24h dar. Nachfolgend führt die Kettelerstraße noch rd. 1.000 KFZ /24h, während die Abschnitte der angrenzenden Straßen, wie Gildenstraße, Heinestraße, Vikariestraße, Kirchstraße etc. 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.

Mit Einführung der Änderungen des BauGB und der BauNVO im letzten Jahr wurde u. a. eine neue Baugebietskategorie das „Urbane Gebiet“ (MU) eingeführt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Für die Bebauungsdichte wird eine im Vergleich zum Mischgebiet höhere GRZ von 0,8 und eine deutlich höhere GFZ von 3,0 vorgesehen. Allerdings werden die zur Tageszeit zulässigen Lärmwerte der TA-Lärm und der Sportanlagenlärmverordnung als Folgeänderungen im Vergleich zum Mischgebiet erhöht. Künftig gilt für das Urbane Gebiet in der TA Lärm ein Immissionsrichtwert in Höhe von 63 dB(A) tagsüber; im Mischgebiet sind es 60 dB(A). Die Nachtwerte bleiben auf Betreiben des Bundesrates identisch zum Mischgebiet: 45 dB(A).

Eine Anpassung der DIN 18005 hat es hinsichtlich der Baurechtsnovelle noch nicht gegeben. Da im Rahmen der Bauleitplanung die Vorsorgewerte Beachtung finden und nicht die Werte der TA Lärm, die die Einwirkungen des Gewerbelärms auf die verschiedenen Nutzungsformen beurteilen, sind in den im Plangebiet festgesetzten Urbanen Gebieten (MU) Schallimmissionen von tags 60 dB(A) und nachts von 50 bzw. 45 dB(A) und in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) tags 55 dB(A) und nachts 45 bzw. 40 dB(A) einzuhalten.

Die mit freier Schallausbreitung berechneten Pegel stellen an der Bottroper Straße mit über 60 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). Die berechneten Pegel an der Westfälischen Straße halten die 60 dB(A) in der Nacht zwar knapp ein, überschreiten aber ebenfalls die Orientierungswerte. In den Innenbereichen der Blockbebauung südlich der Kirchstraße werden die Orientierungswerte bei mehr als 50 dB(A) nachts immer noch überschritten, ebenso wie westlich und östlich der Heinestraße.

Bezüglich der Lärmpegelbereiche für die Zeit zwischen 06:00 und 22:00 Uhr wird auf das Unterkapitel -Festsetzungen zum Schallschutz- auf der nachfolgenden Seite verwiesen.

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, Rolladenkästen etc.) erforderlich (siehe textliche Festsetzung E).

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):
 $65 \leq 70 \text{ dB(A)}$

Lnight (Nachtpiegel):
 $55 \leq 60 \text{ dB(A)}$

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

Festsetzungen zum Schallschutz

Entsprechend den Betroffenheiten aus dem Straßenverkehrslärm 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 der Westfälischen Straße.

Für die zur Bottroper Straße gerichteten Fassaden gilt tags der Lärmpegelbereich V und für die zur Westfälischen Straße gerichteten Fassaden der Lärmpegelbereich IV, für alle weiteren Fassaden entlang der übrigen Straßenabschnitte gilt überwiegend 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 schallgedämmten 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 „Beurteilungspegel Nacht“ 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 schallgedämmte 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.

Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich die textliche Festsetzung E.

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.

Risiken für die menschliche Gesundheit (Unfälle Katastrophen)

Nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und Abs. 2 BauGB sind auch Auswirkungen bzw. Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch schwere Unfälle und Katastrophen, zu betrachten. Gemeint sind hier Risiken, die aufgrund der Anfälligkeit (Gefährdung, Widerstandsfähigkeit) des Planvorhabens eine Rolle spielen können, etwa im Zusammenhang mit Naturkatastrophen (Überschwemmungen, Erdbeben etc.). Diese Risiken sind im vorliegenden Fall nicht relevant. Auch bestehen keine erhöhten Risiken bezogen auf sog. „Dennoch-Störfälle“, die sich trotz aller betriebsbezogenen Sicherheitsmaßnahmen ereignen können (im Sinne des Art. 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU – Seveso-III-Richtlinie), da sich keine Betriebsbereiche von sogenannten Störfallbetrieben auf das Plangebiet erstrecken.

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind insgesamt 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.

Im Plangebiet sind derzeit 91 Laubbaumhochstämme weitgehend in Form von Straßenbäumen mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm vorhanden. Die Baumscheiben wurden durch geeignete Maßnahmen vor Oberflächenverdichtungen geschützt und teilweise mit bodendeckenden Gehölzen bzw. Stauden bepflanzt. Die größte Anzahl stellen die Zieräpfel dar, gefolgt von Hainbuchen und Ahorn. Baumhasel, Weißdorn, Stadtbirne, Ginkgo, Sophoren und Linden sind in geringerer Anzahl ebenfalls in den Straßenräumen bzw. auf der Grünfläche westlich des Kirchengebäudes gepflanzt worden. Die Straßenbegrünung ist bezogen auf die Straßenabschnitte im Plangebiet abgeschlossen. Eine Ausweitung der Bepflanzung ist nicht vorgesehen. Alle 91 Laubbäume sollen erhalten bleiben und werden mit Hilfe der textlichen Festsetzung D 1 und durch zeichnerische Ausweisung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB gesichert.

Im Plangebiet sind keine Waldflächen, Schutzgebiete nach Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG 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 Naturschutzbehörde 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 D und in seiner Umgebung (Umkreis von 300 m) keine Vorkommen planungsrelevanter Arten aktuell bekannt oder zukünftig zu erwarten sind. Da im Plangebiet große Anteile der Gesamtfläche versiegelt sind, können hier artenschutzrechtliche Konflikte mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Daher sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Bundes-

naturschutzgesetz (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 Laubbäume und die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung (s. textliche Festsetzungen D 2 u. 3 und Kapitel E 2.6, Seiten 31 u. 32) werden das Mikroklima positiv beeinflussen, indem sie zur nächtlichen Abkühlung und Dämpfung der sommerlichen Hitze beitragen.

2.3 Schutzgut Fläche

Flächenverbrauch ist häufig mit dem unumkehrbaren Verlust von Landschaftsräumen verbunden zugunsten einer Zunahme von Siedlungs- und Verkehrsfläche. Flächenverbrauch wirkt sich nachteilig auf Biotop-, Landschafts- und Naturschutz aus, verringert Erholungs-, Ruhe- und Frischluftbereiche und trägt durch ausufernde Siedlungsstrukturen zum Klimawandel bei. Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung sollte es sein, die Inanspruchnahme neuer Flächen so weit wie möglich zu reduzieren sowie kompakte Siedlungsstrukturen und die Innenentwicklung der Städte zu fördern.

Das Plangebiet erstreckt sich auf einer Flächengröße von 4,8 ha, und ist aufgrund seiner Flächenqualitäten, der Nutzungsstrukturen und der Vorbelastungen als geeignet einzustufen, die formulierten Planungsziele zu erreichen. Die Realisierung des Bebauungsplans Nr. 672 D führt, basierend auf den Nutzungskategorien wie Allgemeine Wohngebiete, Urbane Gebiete und Verkehrsflächen, zu keinem Freiflächengewinn, verursacht aber auch keinen Freiflächenverbrauch sondern dient der Innenentwicklung von Oberhausen-Osterfeld.

2.4 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 der Vorsorgemaßnahmen erteilt die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen Auskunft. Der Bebauungsplan enthält vorsorglich den Hinweis Nr. 5.

Bodenbelastungen/ Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überschneidet sich mit sechs Altstandorten. Für zwei Flächen an der Kettelerstraße und der Gildenstraße besteht kein Untersuchungsbedarf. Aufgrund ihrer Lage und ihres Entstehungszeitraums ist davon auszugehen, dass die heute bestehende Bebauung nicht von den Altablagerungen direkt betroffen ist.

Für einen Altstandort im Bereich Henselstraße / Heinestraße / Westfälische Straße sowie für einen weiteren an der Vikariestraße werden umfangreiche (Akten-)Recherchen erforderlich, um die konkrete Nutzungshistorie und damit Kontaminationsschwerpunkte auf der Fläche zu rekonstruieren und anschließend zu entscheiden, ob für diese Fläche Bodenuntersuchungen erforderlich werden.

Für zwei Altstandorte von chemischen Reinigungen an der Kirchstraße und Gildenstraße besteht ebenfalls Untersuchungsbedarf.

Die vier Altstandortflächen im Bebauungsplangebiet werden nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Bis zum Satzungsbeschluss werden die erforderlichen Untersuchungen für die Einzelflächen voraussichtlich abgeschlossen und die Ergebnisse der Untersuchungen ausgewertet sein.

2.5 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 Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut und die entwässerungstechnische Erschließung in Form einer Mischkanalisation vorhanden.

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 mehrere Meter mächtige lehmige Bodenschichten geschützt. Auf dieser Deckschicht können sich insbesondere in regenreichen Zeiten Stauwasserhorizonte ausbilden. Der Grundwasserspiegel liegt im Norden in einer Tiefe von ca. 4 bis 5 Metern. Im mittleren und südlichen Teilgebiet sind aufgrund der geringeren Geländehöhen auch geringere Grundwassertiefen bis nur noch ungefähr 1,5 bis 2 m unter Geländeoberfläche anzutreffen. Die Grundwasserfließrichtung erfolgt in Richtung Südwesten.

Aufgrund der Möglichkeit, dass sich in regenreichen Zeiten Stauwasserhorizonte ausbilden können, nimmt der Bebauungsplan den Hinweis Nr. 6 auf, wonach bei der Errichtung von unterkellerten Gebäuden die Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen gegen Stau- und Grundwasser zu prüfen ist.

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

Durch die festgesetzte Dachbegrünung (siehe nachfolgendes Kapitel E 2.6) 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.

2.6 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 Klimaanalyse Stadt Oberhausen, RVR, Juni 2017) 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 D 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 D 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 (PM₁₀) und Stickstoffdioxid (NO₂) aus 2009 prognostizieren für PM₁₀ im Plangebiet und für die nähere Umgebung keine Grenzwertüberschreitung, 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.

Auswirkungen der Planung / 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. Düttemeyer, 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.

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 erschlossen, 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 wurden Möglichkeiten zur 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 zu 1/3 mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen (siehe textliche Festsetzungen D 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 91 Laubbäume, 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.

2.7 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 mit weiteren Begrünungsmaßnahmen (s. Kapitel E 2.6, Seiten 31 u. 32) 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.

2.8 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 drei Denkmäler bekannt:

- Kath. Pfarrkirche St. Pankratius, Bottroper Straße 173
- Isolierhaus, Nürnberger Straße 6
(das „Isolierhaus“ wurde im Jahre 1875 von der kath. Kirchengemeinde St. Pankratius mit der Zweckbestimmung eines Krankenhauses für die schnell wachsende Bevölkerung der Gemeinde Osterfeld errichtet. Seit 1909 wurde das Gebäude der Gemeinde Osterfeld als „Isolierhaus“ für die Versorgung der Bevölkerung bei auftretenden Epidemien zur Verfügung gestellt. Heute dient das zweigeschossige Backsteingebäude der gemeindlichen Arbeit)
- Ehemaliges Postamt Osterfeld, Vikariestraße 12

Auf das Plangebiet wirkt auch der Umgebungsschutz für die drei vorgenannten Denkmäler ein. Der Bebauungsplan enthält zur Erhaltung des positiven Wirkungsraums von Baudenkmälern deshalb den Hinweis Nr. 2. Die Gebäude an der Vikariestraße 2 und Kirchstraße 20 werden zurzeit hinsichtlich des Denkmalwerts geprüft (siehe Hinweis Nr. 3).

Sonstige Sachgüter sind nicht betroffen. Auswirkungen auf das Schutzgut sind daher nicht zu erwarten.

2.9 Kumulation mit anderen Plänen und Projekten

Nach Ziffer 2ff der Anlage 1 zum BauGB muss sich der Umweltbericht auch auf die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme beziehen, sofern Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder die Nutzung von natürlichen Ressourcen betroffen sein könnten.

Ein planerischer Zusammenhang besteht mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 148, 253, und 672 A und B in Oberhausen-Osterfeld. Da es sich bei den Planungszielen des Bebauungsplans Nr. 672 D im Wesentlichen um eine Bestandssicherung handelt und keine Zunahme von Versiegelung und Emissionen durch den Plan hervorgerufen wird, ist eine kumulative Wirkung, die bestehende Beeinträchtigungen der Umwelt hervorrufen oder steigern könnte, nicht zu erwarten.

2.10 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und des § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB 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.

2.11 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Sowohl während der Baureifmachung als auch der Errichtung von Bauvorhaben wird der Einsatz möglichst emissionsarmer Baumaschinen im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Anfallende Abfälle werden entsprechend der Abfallsatzung der Stadt Oberhausen vom 18.12.2017 ordnungsgemäß entsorgt, oder, sofern geeignet, einer Wertstoffsammelstelle zugeführt. Wesentliche Regelwerke zum Umgang mit dem Bodenmassen bilden der Anhang 2 zur Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die LAGA Richtlinie M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“.

Die Entwässerung des Plangebietes wird entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt Oberhausen aus 2016 durchgeführt. Die Abwasserbeseitigungspflicht erfasst das Sammeln und Fortleiten der Abwässer im gesamten Stadtgebiet. Das Plangebiet ist an die vorhandenen Mischwasserkanäle der umliegenden Straßen angeschlossen.

2.12 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Bebauungsplanverfahren Nr. 672 D werden keine Energiesparmaßnahmen festgelegt. Die Anforderungen an den Klimaschutz werden wesentlich durch die heutigen und künftigen gesetzlichen Vorgaben bestimmt. Die darin verankerten technischen Anforderungen zur Reduzierung des Energiebedarfes eines Gebäudes sowie die Verwendung erneuerbarer Energien leisten den entscheidenden Beitrag zur Verbesserung der CO₂-Bilanz. In der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (EnEV) werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergieverbrauch eines Gebäudes vorgeschrieben.

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. Steuerungsmöglichkeiten blieben ungenutzt; bei Verzicht auf die Planung wäre die Ansiedlung von u. a. Vergnügungsstätten oder Betrieben aus dem Rotlichtmilieu nicht steuerbar und ein Trading-down-Effekt in diesem Bereich zu befürchten.

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

Der Bebauungsplan Nr. 672 D 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 MU-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 E).

Schutzgut Mensch, Tiere und Pflanzen, Klima Luft

- Die vorhandenen 91 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 D 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 Planaufstellung gesichert. Alternativ wäre der Verzicht auf die Steuerungsmöglichkeit der zukünftigen Nutzungen/Anlagen möglich, was entsprechend den definierten Planungszielen aber nicht wünschenswert ist.

6. Methoden und Verfahren der Umweltprüfung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu ermitteln, was für eine sachgerechte Planungsentscheidung 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 D 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 7 Baublöcke und das Areal rund um die Pfarrkirche St. Pankratius in der Innenstadt von Osterfeld. Alle zukünftigen baulichen Nutzungen werden durch den Bebauungsplan in Form von MU- und WA-Gebieten unter Wahrung von Entwicklungschancen für die Handelsfunktion planerisch festgeschrieben. Unzulässig sind hier zukünftig z. B. Vergnügungsstätten und Nutzungen/Anlagen 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.

9. Quellenverzeichnis

- Bereich Umweltschutz der Stadt Oberhausen: Stellungnahme zur Lärmbelastung durch Straßenverkehr vom 14.03.2018;
- Bezirksregierung Düsseldorf: Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011 - Teilplan West. Umweltzone - Teilgebiet Oberhausen;
https://www.oberhausen.de/de/index/rathaus/verwaltung/umwelt-gesundheit-oekologische-stadtentwicklung/umwelt/luft/luftreinhalteplan_und_umweltzone/luftreinhalteplan.php#downloads
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW): Fachinformationssystem (FIS), Geschützte Arten in NRW
<http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/44064>
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW): Online-Emissionskataster Luft NRW. Erhebungsjahr Industrie: 2012; Erhebungsjahr Verkehr: 2013;
<http://www.ekl.nrw.de/ekat/#>
- LK Argus Kassel GmbH: Lärmaktionsplan der zweiten Stufe für die Stadt Oberhausen. Gutachten i. A. der Stadt Oberhausen, Bereich 2-2 / Umweltschutz (April 2017);
<http://www.oberhausen.de/laermaktionsplan>
- Regionalverband Ruhr (RVR) (Hrsg.): Klimaanalyse Stadt Oberhausen. Gutachten i. A. der Stadt Oberhausen, Text + Karten, Essen (Juni 2017);
- Stadt Oberhausen: Abfallsatzung (i.d.F. vom 18.12.2017);
- Stadt Oberhausen: Checkliste Klimaschutz;
- Stadt Oberhausen: Denkmalliste NRW für die Stadt Oberhausen;
https://www.oberhausen.de/de/index/rathaus/verwaltung/umweltgesundheit-oekologische-stadtentwicklung/bauleitplaene-wohnungswesen-denkmalschutz/material_bauleitplaene_wohnungswesen_denkmalschutz/denkmalliste_17.pdf
- Stadt Oberhausen: Entwässerungssatzung (i.d.F. von 2016).

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 Denkmalpflegerische Belange

Das Amt für Bodendenkmalpflege des Landschaftsverbandes Rheinland (LVR) hat mit Schreiben vom 28.02.2018 auf folgendes hingewiesen:

Das Plangebiet umfasst in wesentlichen Teilen den historischen Ortskern von Osterfeld. Dieser Ort orientiert sich an der Bottroper Straße im Süden und dehnte sich nach Norden entlang der heutigen Straßen Gildenstraße, Heinestraße und Vikariestraße aus. Die nördliche Grenze der historischen Altstadt liegt in Höhe der Henselstraße.

Kern des historischen Ortes ist die Kirche St. Pankratius, die auf das 12. Jahrhundert zurückgeht.

Ein Ort namens Osteruelde wurde erstmals im Jahr 1047 erwähnt. Der Ort blieb bis ins 19. Jahrhundert hinein eine Bauerschaft aus Einzelhöfen ohne überregionale Verkehrsanbindung. Über die Ausdehnung des Ortes vor 1800 ist wenig bekannt, es ist für diese Zeit von einer dünnen Besiedelung auszugehen.

Erst im Zuge der Industrialisierung wuchs Osterfeld rasch über seinen alten Ortskern hinaus, der sich um die erstmals im Jahr 1146 erwähnte Kirche St. Pankratius gruppierte. Nachdem bereits im 18. Jahrhundert die Eisenverhüttung im Osterfelder Raum mit der St.-Antony-Hütte begonnen hatte, folgte im 19. Jahrhundert der Kohlebergbau.

Es ist davon auszugehen, dass im Untersuchungsraum Relikte der historischen Entwicklung von Osterfeld erhalten sind. Dazu gehören Gebäudefundamente, Keller, Brunnen, Gruben aller Art, Mauerfundamente, Gräben, Wege- und Platzpflasterungen, Siedlungsschichten, Bestattungen (bei St. Pankratius) sowie die darin enthaltenen Funde.

Bei öffentlichen Planungen sind die Belange des Denkmalschutzes nach § 1 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) angemessen zu berücksichtigen. Die Gemeinden haben nach § 11 DSchG NRW die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Diese Vorschriften gelten seit der Änderung des Denkmalschutzgesetzes vom Juli 2013 unabhängig von der Eintragung in die Denkmalliste auch für nur vermutete Bodendenkmäler (§ 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG NRW).

Anträge zu zukünftigen Abbruch- und Neubaumaßnahmen im Plangebiet sind über die Untere Denkmalbehörde bei der der Stadt Oberhausen dem Fachamt zur Benehmensherstellung (§ 21 Abs. 4 DSchG NRW) vorzulegen.

Gemäß § 29 Abs. 1 DSchG NW hat auch derjenige, der ein „vermutetes“ Bodendenkmal verändert oder beseitigt, die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation gemäß einer Erlaubnis nach § 13 DSchG sicherzustellen und die Kosten dafür zu tragen. Die §§ 3, 4 und 9 DSchG NW bleiben hiervon unberührt.

Der Bebauungsplan Nr. 672 D enthält dazu auch den Hinweis Nr. 1 (siehe Kapitel H 2, Seite 38).

Bezüglich des Denkmalwerts von Gebäuden wird auf das Kapitel I -Nachrichtliche Übernahmen- auf den Seiten 40 und 41 verwiesen.

H Kennzeichnungen und Hinweise

1. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

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

Das Plangebiet hat in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterlegen.

Folgende Kennzeichnung wird aufgrund des Schutzbedürfnisses der Allgemeinheit, insbesondere der Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter oder sonstiger Nutzungsberechtigter, vorsorglich 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, zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808). Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherren werden gebeten Kontakt mit den zuständigen Bergwerkseigentümern aufzunehmen.“

Altlasten (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Das Plangebiet überschneidet sich mit den Altstandortflächen

- H10.002 Henselstraße 9/11, Heinestraße 13, Westfälische Straße 6, (Altstandort einer Kfz-Werkstatt von 1982-1993 und Schlosserei von 1928-1982);
- H10.050 Vikariestraße 13 und südlich angrenzende Flurstücke, (Altstandort einer Altmöbelaufbereitung von 1987-1993);
- H10.014 Kirchstraße 3, (Altstandort einer chemischen Reinigung von 1976-1977, möglicherweise bereits ab 1972);
- H10.048 Gildenstraße 16 / Kirchstraße 20, (Altstandort einer chemischen Reinigung von 1989-2013).

(Siehe auch Hinweis Nr. 7 im nachfolgenden Kapitel 2 -Hinweise-).

2. Hinweise

Bodendenkmäler

Aufgrund der Ausführungen in Kapitel G (Seiten 36 und 37) wird folgender Hinweis Nr. 1 in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Das Plangebiet umfasst in wesentlichen Teilen den historischen Ortskern von Osterfeld. Dieser Ort orientiert sich an der Bottroper Straße im Süden und dehnte sich nach Norden entlang der heutigen Straßen Gildenstraße, Heinestraße und Vikariestraße aus. Die nördliche Grenze der historischen Altstadt liegt in Höhe der Henselstraße.

Es ist davon auszugehen, dass im Untersuchungsraum Relikte der historischen Entwicklung von Osterfeld erhalten sind. Dazu gehören Gebäudefundamente, Keller, Brunnen, Gruben aller Art, Mauerfundamente, Gräben, Wege- und Platzpflasterungen, Siedlungsschichten, Bestattungen (bei St. Pankratius) sowie die darin enthaltenen Funde.

Bei öffentlichen Planungen sind die Belange des Denkmalschutzes nach § 1 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) angemessen zu berücksichtigen. Die Gemeinden haben nach § 11 DSchG NRW die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Diese Vorschriften gelten seit der Änderung des Denkmalschutzgesetzes

vom Juli 2013 unabhängig von der Eintragung in die Denkmalliste auch für nur vermutete Bodendenkmäler (§ 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG NRW).

Anträge zu zukünftigen Abbruch- und Neubaumaßnahmen im Plangebiet sind über die Untere Denkmalbehörde bei der Stadt Oberhausen dem Fachamt zur Benehmensherstellung (§ 21 Abs. 4 DSchG NRW) vorzulegen.

Gemäß § 29 Abs. 1 DSchG NW hat auch derjenige, der ein „vermutetes“ Bodendenkmal verändert oder beseitigt, die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation gemäß einer Erlaubnis nach § 13 DSchG sicherzustellen und die Kosten dafür zu tragen. Die §§ 3, 4 und 9 DSchG NW bleiben hiervon unberührt.“

Umgebungsschutz Baudenkmäler

Zur Erhaltung des positiven Wirkungsraums von Baudenkmälern (siehe Kapitel I, Seiten 40 u. 41) wird der nachfolgende Hinweis Nr. 2 eingetragen:

„Auch bei Veränderungen (einschließlich Beseitigung) in der engeren Umgebung von Baudenkmälern oder ortsfesten Bodendenkmälern kann eine Erlaubnis durch die Untere Denkmalbehörde notwendig sein. Nähere Auskünfte erteilt die Untere Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen oder das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Postfach 2140, 50250 Pulheim.“

Prüfung des Denkmalwerts von Gebäuden

Der Bebauungsplan enthält folgenden Hinweis Nr. 3:

„Die Gebäude an der Vikariestraße 2 und Kirchstraße 20 werden zurzeit hinsichtlich des Denkmalwerts geprüft.“

Kampfmittelfunde

Konkrete Hinweise auf Kampfmittel liegen derzeit nicht vor. Dennoch wird vorsorglich folgender Hinweis Nr. 4 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. 5:

„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 der Vorsorgemaßnahmen erteilt die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen Auskunft.“

Schutzmaßnahmen gegen Stau- und Grundwasser

Da im nördlichen Teil des Plangebietes der Grundwasserleiter durch aufliegende, mehrere Meter mächtige lehmige Bodenschichten geschützt ist, können sich auf dieser Deckschicht insbesondere in regenreichen Zeiten Stauwasserhorizonte ausbilden. Daher erhält der Bebauungsplan den folgenden Hinweis Nr. 6:

„Bei der Errichtung von unterkellerten Gebäuden ist die Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen gegen Stau- und Grundwasser zu prüfen. Dabei ist zu beachten, dass nach den Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Oberhausen kein Dränagewasser in die städtische Kanalisation eingeleitet werden darf.“

Bodenuntersuchungen innerhalb der Altlastenfläche

Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Altstandortflächen (siehe Kapitel H 1 -Kennzeichnungen-, Seite 38) sind weitere Recherchen und Untersuchungen erforderlich. Bebauungsplan enthält deshalb den Hinweis Nr. 7:

„Für alle gekennzeichneten Altstandortflächen sind aufgrund der vorliegenden Hinweise auf einen unsachgemäßen Umgang mit umweltrelevanten Stoffen bzw. den Einsatz von Chlorkohlenwasserstoffhaltigen Reinigungsmitteln gezielte Recherchen bzw. Untersuchungen erforderlich.“

I Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Stillgelegte Ferngasleitung

Nördlich, außerhalb des Plangebietes, verläuft in der Kettelerstraße und Westfälischen Straße die stillgelegte Ferngasleitung (Nr. 1/101/1, DN 150, Blatt 10, 11). Diese befindet sich im Eigentum der Uniper Global Commodities SE. Die PLEdoc GmbH vertritt im Auftrag der Open Grid Europe GmbH auch die Interessen der Uniper Global Commodities SE.

Der Verlauf der Ferngasleitung mit den Schutzstreifen von beidseitig jeweils 4 m Breite ist aus den von der PLEdoc GmbH übersandten Bestandsunterlagen übernommen worden. Danach ragt lediglich der Schutzstreifen minimal in das Plangebiet hinein. Die Eintragung der stillgelegten Leitung ist nach bestem Wissen erfolgt, dennoch ist die Möglichkeit einer Abweichung nicht gänzlich ausgeschlossen.

Denkmal Nr. 39 - Kath. Pfarrkirche St. Pankratius, Bottroper Straße 173

Seit dem 14.03.1986 ist die kath. Pfarrkirche St. Pankratius gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Oberhausen eingetragen.

Die Kirche wurde 1893/95 am historisch ältesten Kirchenstandort des Oberhausener Raums als weite dreischiffige Hallenkirche im neugotischen Stil errichtet. Ein besonderes Merkmal bildet der markante Turm, seitlich der Mittelschiffsfassade gelegen, als wichtige städtebauliche Dominante des Stadtteilzentrums Osterfeld.

Denkmal Nr. 58 - Isolierhaus, Nürnberger Straße 6

Das „Isolierhaus“ wurde im Jahre 1875 von der kath. Kirchengemeinde St. Pankratius mit der Zweckbestimmung eines Krankenhauses für die schnell wachsende Bevölkerung der Gemeinde Osterfeld errichtet. Seit 1909, vorausgegangen ist eine Krankenhauserweiterung, wurde das Gebäude der Gemeinde Osterfeld als „Isolierhaus“ für die Versorgung der Bevölkerung bei auftretenden Epidemien zur Verfügung gestellt. Als Keimzelle des heutigen St. Marienhospitals erhalten, dient das zweigeschossige Backsteingebäude derzeit der

gemeindlichen Arbeit. Die Erhaltung steht aus wissenschaftlichen, hier besonders aus lokalen religions- und sozialgeschichtlichen Gründen im öffentlichen Interesse. Es ist deshalb seit dem 25.03.1987 gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Oberhausen eingetragen

Denkmal Nr. 153 - Ehem. Postamt Osterfeld, Vikariestraße 12

Das zweigeschossige Gebäude der ehemaligen Post in Osterfeld wurde 1907 errichtet. Es prägt durch seine sorgfältige und hochwertige Gestaltung und Ausführung die Umgebung und dokumentiert damit die Bedeutung seiner Nutzung. Das ehemalige Postamt ist aus baugeschichtlichen, städtebaulichen und stadtgeschichtlichen Gründen denkmalwert. Daher wurde es am 20.11.2002 gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Oberhausen eingetragen.

Auf das Plangebiet wirkt auch der Umgebungsschutz für die drei vorgenannten Denkmäler ein. Der Bebauungsplan enthält zur Erhaltung des positiven Wirkungsraums von Baudenkmalern deshalb den Hinweis Nr. 2.

Prüfung des Denkmalwerts von Gebäuden

Die Gebäude an der Vikariestraße 2 und Kirchstraße 20 werden zurzeit hinsichtlich des Denkmalwerts geprüft (siehe Hinweis Nr. 3). Sollten im weiteren Bebauungsplanverfahren die Gebäude in die Denkmalliste aufgenommen werden, werden sie ebenfalls nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

J Bodenordnung

Zur Realisierung der städtebaulichen Ziele sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

K 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 u. a. Nutzungen/Anlagen des Rotlichtmilieus trägt - neben den städtebaulichen Gründen - zu einer Erhöhung der Sicherheit im Quartier bei.

L 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;

M Kosten

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

N Flächenbilanz

Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 0,60 ha	ca. 12,5 %
Urbane Gebiete (MU)	ca. 2,97 ha	ca. 61,9 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 0,30 ha	ca. 6,2 %
<u>Öffentliche Verkehrsflächen</u>	<u>ca. 0,93 ha</u>	<u>ca. 19,4 %</u>
Geltungsbereich insgesamt	ca. 4,80 ha	100,0 %

Anlagen zur Begründung:

- Anlage 1 Stellungnahme zum Lärmschutz durch den Bereich Umweltschutz der Stadt Oberhausen vom 14.03.2018
- Anlage 2 Checkliste Klimaschutz

Oberhausen, 26.03.2018

L.S. gez. Lauxen

L.S. gez. Mollerus

Beigeordnete

Bereichsleiter

-Regional-, Stadt-, und Quartiersplanung-