

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3767-01	Termin 24.09.2018	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
13.09.2018	Bezirksvertretung Sterkrade	A			
18.09.2018	Planungsausschuss	V			
24.09.2018	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 729 - Buchenweg / Hiesfelder Straße -
Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt nach eingehender Abwägung

- a) den Stellungnahmen zu IV.A 1, 2 und IV.B 1 stattzugeben;
- b) die Stellungnahmen zu IV.A 3 und 4 zur Kenntnis zu nehmen.

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

2. Der Rat der Stadt beschließt ferner:

- a) den Bebauungsplan Nr. 729 - Buchenweg / Hiesfelder Straße - in der Fassung vom 06.02.2018 als Satzung;

Gesetzliche Grundlage: § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.1994, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV.NRW.2018, S. 90).

Bereichsleiter Bereich 5-1	Bereichsleiter Bereich 5-4	Beigeordnete Dezernat 5	Oberbürgermeister
Mollerus Datum 02.08.2018	Terhart Datum 02.08.2018	Lauxen Datum 06.08.2018	Schranz Datum 09.08.2018
* 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/16/3767-01	Termin 24.09.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- a) die dem Bebauungsplan Nr. 729 beigelegte Begründung (inkl. Umweltbericht) in der Fassung vom 06.02.2018 als Entscheidungsbegründung.

Gesetzliche Grundlage: § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634).

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3767-01	Termin 24.09.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

- Beschluss des Hauptausschusses gemäß § 60 Abs. 1 Satz 1 Gemeindeordnung (GO NRW) (Dringlichkeitsentscheidung) zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 729 - Buchenweg / Hiesfelder Straße - vom 07.09.2015 (Drucksache Nr. B/16/1044-01);
- Genehmigung einer Dringlichkeitsentscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 729 - Buchenweg / Hiesfelder Straße - durch den Rat der Stadt vom 14.09.2015 (Drucksache Nr. B/16/1053-01);
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 729 - Buchenweg / Hiesfelder Straße - vom 19.03.2018 (Drucksache Nr. B/16/3266-01).

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja []

b) Sonstige Keine

Begründung

I. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 23, und umfasst in Gänze die Flurstücke mit den Nummern 92, 93, 497, 498, 812, 884, 920, 921, 922, 924, 928, 929, 931, 932, 935, 945, 946 und 1022 sowie das Flurstück Nr. 1060 (Hiesfelder Straße) im Bereich zwischen Buchenweg und der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 812.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist auch der verkleinerten Fassung des Bebauungsplans (Anlage 1) zu entnehmen.

II. Planungsanlass und -ziele

Planungsanlass ist ein geplantes Vorhaben für ein Wettbüro am Buchenweg. Diese Umnutzung würde „Trading-Down-Tendenzen“ in Schmachtendorf einleiten und im Zusammenhang mit den vorhandenen Nutzungen zu Spannungen führen.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 729 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Der nördliche Planbereich liegt innerhalb des Nebenzentrums Schmachtendorf und schließt direkt an den Marktplatz an.

Wesentliche Planungsziele sind die Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion als Nebenzentrum mit Bedeutung für den Stadtraum Sterkrade-Nord sowie für Teile des Stadtraumes Schmachtendorf / Holten. Um die zentrenrelevante Nutzungskonzentration auf den Bereich Marktplatz, Schmachtendorfer Straße und Dudeler Straße zu gewährleisten und bei Nutzungsänderungen diese zur Stärkung des Nebenzentrums zu nutzen, sollen schädigende Nutzungen ausgeschlossen werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3767-01	Termin 24.09.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Es soll ein Mischgebiet (MI) festgesetzt werden. Dabei sollen Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen, verfestigen oder verstärken, ausgeschlossen werden.

Im südlichen Bereich des Plangebietes soll an der Hiesfelder Straße ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

Unter „Trading-Down-Effekten“ wird die Entwertung einer Gebietsstruktur verstanden, die dann entsteht, wenn Betriebe mit typischerweise niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Rendite (wie z.B. Wettbüro, Spielhallen und Rotlichtnutzungen) in Konkurrenz treten zu Betrieben mit höherem Investitionsbedarf und niedrigerer Rendite. Der Wettbewerb zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Immobilienpreise und damit zu einer Verdrängung von Branchen oder Nutzungen mit schwächerer Finanzkraft. In gemischt genutzten Gebieten kann darüber hinaus eine vorhandene Wohnnutzung verdrängt werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 729 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Mischgebietes (MI) und eines Allgemeinen Wohngebietes (WA);
- 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, Zwecke und Festsetzungen des Bebauungsplans sind auch der Begründung (Anlage 3) zu entnehmen. Die Begründung enthält außerdem den erforderlichen Umweltbericht.

III. Städtebauliches Konzept

Die bestehenden städtebaulichen Strukturen sollen erhalten bleiben und Entwicklungsmöglichkeiten an den Stellen, wo sie wünschenswert sind, eingeräumt werden. Prägend ist die weitestgehend zwei- bis dreigeschossige Bebauung. Eine Ausnahme bildet das eingeschossige Eckgebäude an der Hiesfelder Straße / Buchenweg.

Da die letzten Baulücken bereits geschlossen wurden bzw. zurzeit geschlossen werden, wird das Maß der baulichen Nutzung nicht über Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt. Vielmehr soll sich die Zulässigkeit von Vorhaben in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen weiterhin nach § 34 BauGB richten (einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB).

Am Buchenweg (Südseite des Schmachtendorfer Marktes) wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. In den Erdgeschossen soll die zentrentypische Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen erhalten bleiben und sich im Sinne der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes weiterentwickeln. An der Schmachtendorfer Straße, in unmittelbarer Nähe des Plangebietes, befindet sich bereits eine Spielhalle. Daher werden weitere Nutzungen wie Spielhallen, Wettbüros und Wettannahmestellen in diesem Bereich ausgeschlossen.

Die Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen im Mischgebiet (MI) wird unter dem Gesichtspunkt des Klimaschutzes auf entsprechende Ausnahmefälle beschränkt.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3767-01	Termin 24.09.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Die Wohnbebauung an der Hiesfelder Straße ist Bestandteil eines größeren Wohngebiets. Hier wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die dortigen Neubauten haben Baulücken durch attraktives Wohnen in Marktnähe geschlossen.

IV. Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und 1. Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen hat der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 729 - Buchenweg / Hiesfelder Straße -

- in der Zeit vom 23.11.2017 - 07.12.2017 einschließlich ausgelegt (öffentliche Darlegung und Anhörung der Planung).

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichten zu lassen. Gleichzeitig wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Eine öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) hat nach Ziffer 3.2 der vom Rat der Stadt beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen nicht stattgefunden. Diese Vorgehensweise wurde durch den im Rahmen einer Dringlichkeitsentscheidung gemäß § 60 Abs. 1 Satz 1 Gemeindeordnung NRW (GO NRW) durch den Hauptausschuss in seiner Sitzung am 07.09.2015 gefassten und durch den Rat der Stadt Oberhausen in seiner Sitzung am 14.09.2015 genehmigten Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 729 festgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13.11.2017 erstmalig bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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 und sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1. Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW
Goebenstraße 25
44135 Dortmund**
- 2. Deutscher Wetterdienst
Wallneyer Straße 10
45133 Essen**
- 3. Energieversorgung Oberhausen AG
Postfach 10 04 20
46004 Oberhausen**

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3767-01	Termin 24.09.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- 162
163
164
165
166
4. **Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)**
Postfach 10 16 63
45466 Mülheim an der Ruhr

167
168

B. Öffentliche Auslegung und 2. Behördenbeteiligung

169
170
171

Mit Schreiben vom 20.04.2018 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt worden.

172
173
174
175

In der Zeit vom 24.04.2018 bis 25.05.2018 einschließlich hat der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 729 mit Begründung (inkl. Umweltbericht) und den umweltrelevanten Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

176
177

Während dieser Zeit sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

178
179

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- 180
181
182
183
1. **Deutscher Wetterdienst**
Wallneyer Straße 10
45133 Essen

184
185
186

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

187
188

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

- 189
190
191
192
193
- Zu IV.A 1 Bezirksregierung Arnsberg**
Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

194
195

Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass das Plangebiet über

- 196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
- dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Alsfeld“ (RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1, 44623 Herne),
 - dem bereits erloschenen, auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Gute Hoffnung“ (MAN SE, München – vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2, 46145 Oberhausen) sowie
 - dem Bewilligungsfeld „Loh-Gas“ (Minegas GmbH, Essen) mit dem Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen liegt.

206
207
208
209
210

In den ihr derzeit vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Plangebietes kein einwirkungsrelevanter Bergbau verzeichnet. Bei dem hier vorliegenden Abbau von Steinkohle im Tiefbau (>100m Teufe) sind nach allgemeiner Lehrmeinung die Bodenbewegungen spätestens nach 5 Jahren abgeklungen.

211
212
213
214

Allerdings sind in einem vorliegenden Übersichtskartenwerk (Tageriss) mehrere „Erdrisse“ bzw. „Erdstufen“ dokumentiert, welche sowohl direkt im Plangebiet dokumentiert sind, als auch unmittelbar an das Plangebiet angrenzen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3767-01	Termin 24.09.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Ob diese „Erdrisse“ / „Erdstufen“ Auswirkungen auf das Plangebiet haben, kann von der Bezirksregierung nicht beurteilt werden.

Über zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Plangebiet ist ihr nichts bekannt. Zu zukünftigen Planungen sowie zu Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen bezüglich bergbaulicher Einwirkungen sollten die o.g. Eigentümer grundsätzlich kontaktiert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die RAG Aktiengesellschaft, die Minegas GmbH und die MAN SE, München - vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH - wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren zur Stellungnahme aufgefordert. Es wurden von diesen Gesellschaften keine Stellungnahmen vorgebracht.

In Anbetracht des ehemaligen Bergbaus wurde eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Das gesamte Plangebiet gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980 (BGBl. I, S. 1310). Bei der Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherren werden gebeten, Kontakt mit den zuständigen Bergwerkseigentümern aufzunehmen.“

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

Zu IV.A 2. Deutscher Wetterdienst Wallneyer Straße 10 45133 Essen

Aus Sicht des Deutschen Wetterdienstes (DWD) bestehen keine Bedenken gegen die Planung, da keine Standorte des DWD betroffen sind.

Die Fachabteilung Regionales Klimabüro Essen weist auf folgendes hin:

Aus Sicht des DWD sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima zu berücksichtigen. Das Vorhaben ist so zu gestalten, dass erhebliche ungünstige Auswirkungen auf das Klima und das Lokalklima vermieden werden. Zusätzlich ist bei dem Vorhaben im Sinne des Baugesetzbuches den Aspekten des Klimaschutzes und denen der Anpassung an den Klimawandel Rechnung zu tragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der zum Bebauungsplan erstellte Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, behandelt u. a. auch das Schutzgut Klima gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB. Des Weiteren hat sich die Stadt Oberhausen im Rahmen der als Anlage 2 der Begründung beigefügten „Checkliste Klimaschutz“ mit der angeführten Thematik auseinandergesetzt. Die Planung trägt den vorgetragenen Belangen und den Vorschriften des Baugesetzbuchs somit Rechnung.

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

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3767-01	Termin 24.09.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Zu IV.A 3. Energieversorgung Oberhausen AG

Postfach 10 04 20

46004 Oberhausen

Grundsätzlich bestehen seitens der Energieversorgung Oberhausen AG (EVO) keine Bedenken gegen die Planung. Netzerweiterungen sind zurzeit nicht vorgesehen.

Vorhandene Leitungen, Kabel, Anschlüsse oder Anlagen der Oberhausener Netzgesellschaft mbH dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder beeinträchtigt werden. Ein ungehinderter Zugang zu den Netzen und Anlagen muss jederzeit gewährleistet sein. Vor Beginn einer Bauphase ist die ausführende Tiefbaufirma zur erneuten Bestandsplanauskunft bei der Oberhausener Netzgesellschaft mbH verpflichtet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Zugang zu den Netzen und Anlagen ist in Anbetracht ihrer Lage in den öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet. Eine Überbauung, Überpflanzung oder sonstige Beeinträchtigung der vorhandenen Leitungen, Kabel, Anschlüsse oder Anlagen findet, ausgelöst durch den Bebauungsplan, nicht statt.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Zu IV.A 4. Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)

Postfach 10 16 63

45466 Mülheim an der Ruhr

Die RWW hat keine Bedenken gegen die Planung.

Sie verweist auf den beigegefügt Planausschnitt mit den eingetragenen Linienführungen ihrer vorhandenen Versorgungsleitungen und bittet bei Baumaßnahmen im Bereich ihrer Anlagen die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW unbedingt zu beachten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorhandenen Leitungen liegen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Auswirkungen auf die Leitungen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

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

Zu IV.B 1 Deutscher Wetterdienst

Wallneyer Straße 10

45133 Essen

Gleichlautende Stellungnahme wie zu IV.A 2.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/3767-01	Termin 24.09.2018	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe Stellungnahme zu IV.A 2.

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

VII. Weiterer Verfahrensablauf

Die Einwender/innen werden über die Entscheidung des Rates der Stadt schriftlich informiert. Mit der anschließenden öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen wird der Bebauungsplan Nr. 729 rechtskräftig.

VIII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt entscheidet über die vorgebrachten Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan Nr. 729 - Buchenweg / Hiesfelder Straße - als Satzung.

Der Planbereich liegt innerhalb des Nebenzentrums resp. übergeordneten zentralen Versorgungsbereichs Schmachtdorf und schließt direkt an den Marktplatz an. Es wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt.

Wesentliche Planungsziele sind die Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion als Nebenzentrum resp. übergeordneter zentraler Versorgungsbereich mit Bedeutung für den Stadtraum Sterkrade-Nord sowie für Teile des Stadtraumes Schmachtdorf / Holten. Um die zentrenrelevante Nutzungskonzentration auf den Bereich Marktplatz, Schmachtdorfer Straße und Dudeler Straße zu gewährleisten und bei Nutzungsänderungen diese zur Stärkung des Nebenzentrums zu nutzen, sollen schädigende Nutzungen ausgeschlossen werden.

Im nördlichen Teilbereich wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Dabei werden solche Nutzungen, die schädliche Auswirkungen und / oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen, verfestigen oder verstärken, ausgeschlossen. Im südlichen Bereich des Plangebietes soll ein Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

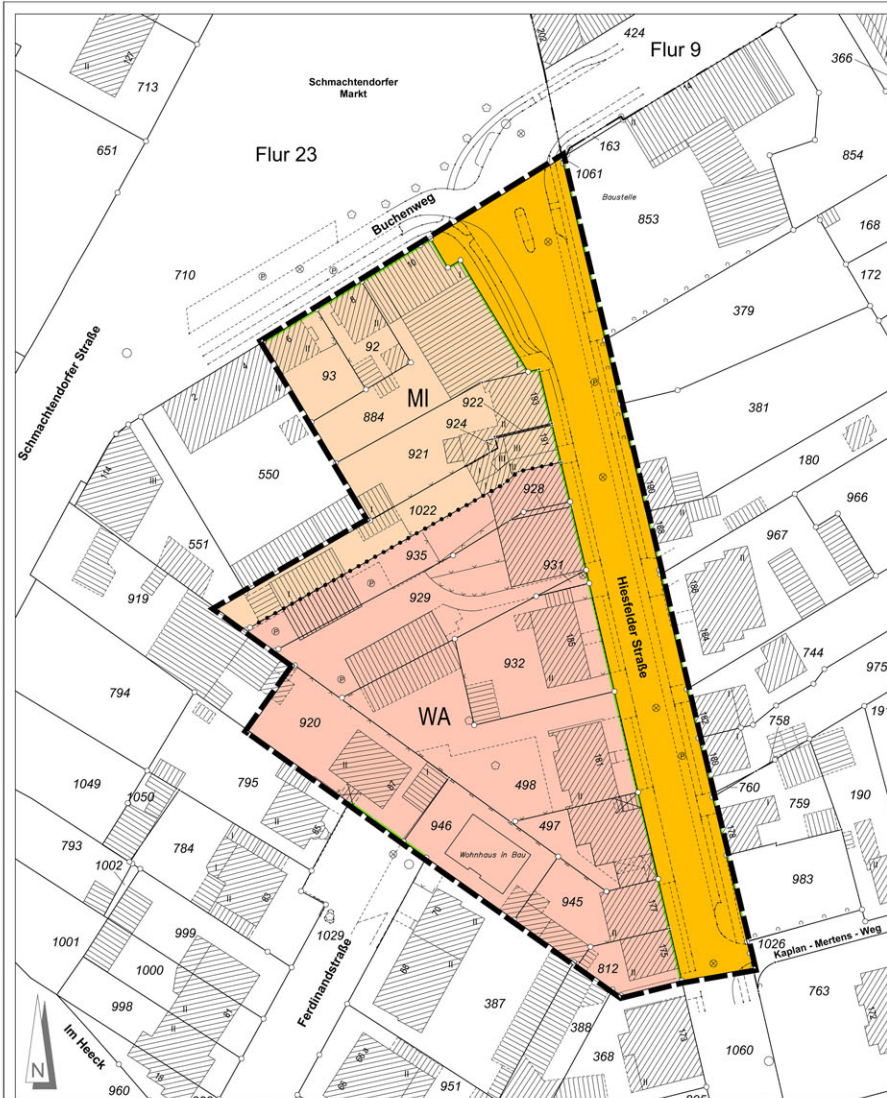
Anlagen

Anlage 1: Verkleinerte Fassung des Bebauungsplans

Anlage 2: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Anlage 3: Begründung (inkl. Umweltbericht)

Die umfangreichen Anlagen zur Begründung bzw. zum Umweltbericht (Stellungnahme zur Lärmbelastung durch den Straßenverkehr, Bereich Umweltschutz der Stadt Oberhausen vom 01.02.2018, und Checkliste Klimaschutz vom 06.02.2018) werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigelegt. Sie liegen aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus. Außerdem können sie vorab über „Bauleitplanung online“ (www.o-sp.de/oberhausen/start.php) heruntergeladen oder beim Fachbereich 5-4-10 - Konstruktion und Verfahren der Bauleitpläne -, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009, während der Dienststunden eingesehen werden.



Planzeichenerklärung

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

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

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MI Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

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

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Zeichenerklärung

Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Nutzungsgrenze
vermarkter Grenzpunkt
unvermarkter Grenzpunkt
Flurstücknummer
Hausnummer
II Geschosszahl
öffentliche Parkplätze
EP private Einstellplätze
Kanaldeckel
Baum

Zaun
Hecke
Mauer

Wohngebäude
Sonstige Gebäude

Hinweise

Bodendenkmal

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Befunde ist die Untere Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmäle in Xanten unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Kampfmittelkunde

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

Textliche Festsetzungen

A. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO)

Mischgebiet (MI)

- Im MI sind die sonst nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Im MI sind die sonst nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- Im MI sind die als Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO geltenden Sex-Shops/ Erotikfachgeschäfte nicht zulässig.
- Im MI sind die sonstigen Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO geltenden Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, sowie Lotterien und Wettermannschaften nicht zulässig.
- Im MI und Gartenbaubetriebe nur ausnahmsweise zulässig, insofern sie sonst zu erwartende verkehrliche Auswirkungen nicht aufweisen, wenn sie als Gebäudeteil der Klimaanlage, dem Klimaschutz, der Erzeugung regenerativer Energie für das Vorhaben, dessen Teil sie sind, dienen oder Bestandteil der technischen Anlage von Gebäuden sind.
- Im MI sind Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie elektrisch betriebene Fahrzeuge oder Fahrzeuge mit Antriebssystemen auf Grundlage von Biokraftstoffen, die durch regenerative Energie erzeugt wurden, versorgen. Fossile Energieträger dürfen nicht zum Sortiment dieser Tankstellen gehören.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

- Im WA sind die sonst nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe sowie die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

B. Immissionschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereiche

Dem Plangebiet werden gemäß der Schalltechnischen Stellungnahme des Bereiches Umweltschutz der Stadt Oberhausen vom 01.02.2018 Lärm- und Beurteilungspiegelbereiche zugeordnet. Die Stellungnahme sowie die Abgrenzung der Pegelbereiche sind den Karten 1 (Tag) und 2 (Nacht) (Maßstab 1:500) in der Anlage 1 der Begründung (einschließlich Umweltbericht) zu entnehmen.

Die Umfassungsbauten (Außenwände, Fenster, Dachflächen) von neu-, um- und Anbauten müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes die nachfolgend aufgeführten Luftschalldämmmaße $R_{w, \text{min}}$ nach Tabelle 8 der DIN 4109 einhalten (Korrekturen nach Tabelle 9 sind zu beachten).

Lärmpegelbereich	„Mittelschwerer Außenlärmpegel“ $L_{w, \text{Mittel}}$ in dB(A)	Außenlärmpegel in Wohnungen, Überdachungsräumen in Bebauungsstätten, Unterirdischen $L_{w, \text{Mittel}}$ in dB(A)	Büroräume u.a.
I	55-65	30	30
II	65-70	30	30
III	70-75	30	30
IV	75-80	30	30
V	80-85	30	30

Alle Schlaf- und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster zu Fassaden mit einer Lärmabtauung größer als 45 dB(A) besitzen (als geber Fassade in Lärmschutz, siehe Anlage 1 der Begründung (inkl. Umweltbericht)), müssen zusätzlich mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung mit einer Lüftungswahlleistung von 20 m³/h und Person versehen werden. Dabei ist zu gewährleisten, dass die geforderte Schalldämmung auch mit Lüftung eingehalten wird und das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. $R_{w, \text{min}}$) nicht beeinträchtigt wird.

Bei Außenbauteilen von Wohnungen, Überdachungsräumen in Bebauungsstätten (auch in Kindertagesstätten) und Unterirdischen, die ausschließlich Fenster zu Fassaden größerer als der Lärmpegelbereich IV besitzen (als geber Fassade in Lärmschutz, siehe Anlage 1 der Begründung (inkl. Umweltbericht)), sind ebenfalls schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Lüftungswahlleistung von 20 m³/h und Person garantieren. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. $R_{w, \text{min}}$) nicht beeinträchtigt wird.

Im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Rundlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.06.1990 die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile vor Außenlärm nachzuweisen.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

Unter der Voraussetzung, dass ein Nachweis erbracht wird, wonach die entsprechenden Innenraumpiegel auf andere Weise eingehalten werden, können die Anforderungen des zugeordneten Lärmpegelbereichs unterschritten werden. Die DIN 4109 kann bei der Stadt Oberhausen, Bereich 5-4 - Bauleitungen, Wohnungswesen, Denkmalschutz, - Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009, während der Dienststunden eingesehen oder kostenpflichtig beim BauV Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

Kennzeichnung

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

Das gesamte Plangebiet gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umringt und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.09.1989 (BGBl. I S. 3131), bei der Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherren werden gebeten, Kontakt mit den zuständigen Bergwerksverwaltungen aufzunehmen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 150), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1087), Landesimmissionschutzgesetz NW (LImSchG) vom 08.07.2016 (GV. NRW. 2016, S. 555) DIN 4109, Ausgabe 11/1989 inkl. Berichtigungen und Beilagen in den aktuellen Fassungen; DIN 18005-1, Ausgabe 07/2002, DIN 18005-1 Beiblatt 1, Ausgabe 07/1987.

Am 07.09.2015 hat der Hauptausschuss der Stadt Oberhausen im Rahmen einer Dinglichkeitsbescheinigung gemäß § 60 Absatz 1 Satz 1 Gemeindeordnung NRW (GO NRW) die Aufhebung dieses Bebauungsplans gemäß § 2 Absatz 1 BauGB beschlossen. Oberhausen, 08. FEB. 2018 Der Oberbürgermeister IV. Beigeordnete	Die Überzeichnung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der richtigen Darstellung des gegenwärtigen Zustandes wird beschneigt. Oberhausen, 08. FEB. 2018 Der Oberbürgermeister IV. Beigeordnete	Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig Oberhausen, 04.02.2018 Der Oberbürgermeister IV. Beigeordnete	Die Offenlegung dieses Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt am Oberhausen, 04.02.2018 Der Oberbürgermeister IV. Beigeordnete	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch den Rat der Stadt am Oberhausen, 04.02.2018 Der Oberbürgermeister IV. Beigeordnete
Angefertigt: Oberhausen, 06.02.2018 Beigeordnete	Für die städtebauliche Planung hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 24.04.2016 bis 25.05.2018 öffentlich eingeleitet. Oberhausen, 22.02.2018 Der Oberbürgermeister IV. Beigeordnete	Die als Anlage 1 der Begründung beigefügten Karten 1 - Lärmpegelbereiche - und 2 - Beurteilungspiegel - vom 01.02.2018 (siehe auch textliche Festsetzung B) sind Bestandteil dieses Bebauungsplans Nr. 729. Oberhausen, 08. FEB. 2018 Der Oberbürgermeister IV. Beigeordnete	Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 24.04.2016 bis 25.05.2018 öffentlich eingeleitet. Oberhausen, 04.06.2018 Der Oberbürgermeister IV. Beigeordnete	Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom Oberhausen, 04.06.2018 Der Oberbürgermeister IV. Beigeordnete

BEBAUUNGSPLAN NR. 729

Buchenweg / Hiesfelder Straße

Stadtgemeinde Oberhausen

Gemarkung Sterkrade-Nord

Maßstab 1:500

1. AUSFERTIGUNG

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



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund
Stadt Oberhausen
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen

Stadt Oberhausen
Dezernat 4
Bereich 5-4 - 10
01. DEZ. 2017

Eingang:
Fachbereich:

DEZERNAT 4/
UMWELT, GESUNDHEIT,
ÖKOLOGISCHE
STADTENTWICKLUNG
UND -PLANUNG

Eing.: 27. NOV. 2017

Abteilung 6 Bergbau und
Energie in NRW

Datum: 20. November 2017
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
65.52.1-2017-720
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Julia Baginski
julia.baginski@bezreg-
arnsberg.nrw.de
Telefon: 02931/82-3581
Fax: 02931/82-3624

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

BP 729 – Buchenweg/ Hiesfelder Straße

1. Beteiligung bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 4 Abs. 1
BauGB

Ihr Schreiben vom: 13.11.2017 Ihr Zeichen: 5-4-10/La

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den bergbaulichen Verhältnissen erhalten Sie folgende Hinweise:

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Alsfeld“ im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne, sowie über dem bereits erloschenen, auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Gute Hoffnung“. Rechtsnachfolgerin der letzten Eigentümerin ist die MAN SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2 in 46145 Oberhausen.

Ferner liegt das o. g. Vorhaben über dem Bewilligungsfeld „Loh-Gas“. Die Bewilligung gewährt das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die Minegas GmbH, in Essen.

In den hier derzeit vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Plangebietes auch heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau nicht verzeich-

Hauptsitz:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

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

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

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

Umsatzsteuer ID:
DE123878675



net. In diesem Bereich ist Steinkohle im Tiefbau (>100 m Teufe) abgebaut worden. Beim Abbau von Steinkohle im Tiefbau sind nach allgemeiner Lehrmeinung die Bodenbewegungen spätestens nach 5 Jahren abgeklungen.

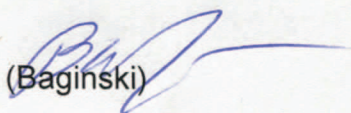
Allerdings sind in einem hier vorliegenden Übersichtskartenwerk (Tage-riss) mehrere „Erdrisse“ bzw. „Erdstufen“ dokumentiert, welche sowohl direkt im Bereich des Bebauungsplans dokumentiert sind, als auch unmittelbar an das Bebauungsplangebiet angrenzen.

Ob diese „Erdrisse“/ „Erdstufen“ Auswirkungen auf das Plangebiet haben, kann von hier aus nicht beurteilt werden.

Über zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich der Planungsmaßnahme ist hier nichts bekannt. Zu zukünftigen Planungen sowie zu Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen bezüglich bergbaulicher Einwirkungen sollten die o. g. Feldeseigentümer grundsätzlich um Stellungnahme gebeten werden.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag:


(Baginski)

Deutscher Wetterdienst - Wallneyer Str. 10 - 45133 Essen

Abteilung PB 2 Finanzen und Service

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-4-10
Konstruktion und Verfahren
der Bauleitpläne
Herrn Launert
45042 Oberhausen

Stadt Oberhausen
Dezernat 4
Bereich 5-4

20. NOV. 2017
Eingang: 14.11.17
Fachbereich: 5-4-10

Ansprechpartner:
Ursula Kaptan

Telefon:
069/8062-6803

E-Mail:
ursula.kaptan@dwd.de / PB24.EM@dwd.de

Geschäftszeichen:
PB24EMWest/53-2017
18.01.02

Fax:
069/8062-6810

UST-ID: DE221793973

Essen, 14.11.2017

1. Beteiligung bei der der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Hier: Bebauungsplan 729 - Buchenweg / Hiesfelder Straße -

Ihr Schreiben vom 13.11.2017 per E-Mail, Ihr Zeichen: 5-4-10/La

Sehr geehrter Herr Launert,

nach Prüfung der von Ihnen vorgelegten Unterlagen bestehen aus Sicht des Deutschen Wetterdienstes (DWD) keine Bedenken gegen den Bebauungsplan 729 – Buchenweg/Hiesfelder Straße -, da derzeit keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.

Die Fachabteilung Regionales Klimabüro Essen weist auf folgendes hin:
Aus Sicht des DWD sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima zu berücksichtigen. Das Vorhaben ist so zu gestalten, dass erhebliche ungünstige Auswirkungen auf das Klima und das Lokalklima vermieden werden. Zusätzlich ist bei dem Vorhaben im Sinne des Baugesetzbuches den Aspekten des Klimaschutzes und denen der Anpassung an den Klimawandel Rechnung zu tragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Porath
Liegenschaftsmanagement
Leiter Verwaltungsbereich West

Stellungnahme(n) (Stand: 06.06.2018)

Sie betrachten: 729 - Buchenweg / Hiesfelder Straße -
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
Zeitraum: 15.11.2017 - 15.12.2017

Behörde:	Energieversorgung Oberhausen AG
Frist:	15.12.2017
Stellungnahme:	Erstellt von: Ulrike Kerkenbusch, am: 20.11.2017 , Aktenzeichen: - Sehr geehrte Damen u. Herren, grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan. Eine Gas-, Fernwärme- sowie Kabelnetzerweiterung ist z.Zt. nicht vorgesehen. Vorhandene Leitungen, Kabel, Anschlüsse oder Anlagen der Oberhausener Netzgesellschaft mbH dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder beeinträchtigt werden, es muß jederzeit ein ungehinderter Zugang zu unseren Netzen und Anlagen gewährleistet sein. Vor Beginn der Bauphase ist die ausführende Tiefbaufirma zur erneuten Bestandsplanauskunft bei der Oberhausener Netzgesellschaft verpflichtet. Die entsprechenden Plan auszüge senden wir Ihnen per Mail zu. Mit freundlichen Grüßen i.A. Ulrike Kerkenbusch Netzdokumentation/GIS-Services Oberhausener Netzgesellschaft mbH Danziger Straße 31 46045 Oberhausen Telefon 0208 835-2358 Fax 0208 835-112358 E-Mail U.Kerkenbusch@ob-netz.de Homepage www.ob-netz.de Anhänge: -
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Zeichenlegende Fernwärme

Oberhausener
Netzgesellschaft mbH

Symbol	Bezeichnung	Symbol	Bezeichnung
300 KM	Leitungsquerschnitt / Typ / Typ = Material / Verlegesystem	(K)	Korrosionsschutzstelle
D = 1,0	Deckungsmaß / Tiefenlage der Leitung	■ KKS	Aktiver Korrosionsschutz
	Heizwerk	~	Lage unbekannt
	Blockheizkraftwerk	>	geneigte Leitung (in Pfeilrichtung)
	Fernwärmeknoten (Schacht)	⌋	senkrechte Leitung / Etage
	Hausstation direkt		Kurzschluß
	Hausstation indirekt		Kurzschluß mechanisch
	Hausstation gemischt		Kurzschluß thermisch
	Hausanschluß mitversorgt	◆	Strangübergang (Straße / Baujahr)
WWB	Warmwasserbereitung	(P)	Druckmesspunkt
●	Anbohrarmatur	•	Durchflussmesspunkt
	Klappe	(V)	Temperaturmesspunkt
	Anbohrventil	(AD)	Anschlußdose
	Kugelhahn	(DUG)	Dauerüberwachungsgerät
	Schieber	(MAD)	Messanschlußdose
	Ventil	2 ST / 100 / 6,5	Schutzrohre (2 Stahl - Rohre DN 100 6,5 m lang)
	T - Stück		Festlager / Festpunkt
	Be- / Entlüfter Entleerung	○	Freileitungslager
	Endkappe		Zwangsführung
	Flansch	—	Vorlauf
==	Dichtschelle	- - -	Rücklauf
	Überschieber	○ 1234	Aufnahmepunkt (z.B. PP / TP) mit Nr.
/	Werkstoffübergang	(N)	Nagel / Bolzen EVO
	Reduzierung	□ KD 12	Kanaldeckel mit EVO Nr.
	Isoliertrennstelle	■	Merkstein
	Radialdehner	×	Nebengebäude / Garagen / Wirtschaftsgebäude
	Axialdehner	•	Wohngebäude
	Kompensator		Mauer

Stand : 21.01.2014

ND Netzdokumentation - Luft

Web Bauauskunft

Bestandsplan Fernwaerme

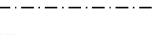
Für die Sparte 'Fernwaerme' sind in dem gewählten Bereich keine Netzdaten vorhanden.

Anfragedaten

Anfordernder	Netzdokumentation Bauauskunft
Organisation	OB-Netz GmbH, Abtl. ND
Datum/Uhrzeit	2017-11-20 15:43:59
Verwendungszweck	behördliche Auskunft
akt. Koordinaten	348724.15;5712112.81 348861.65;5712302.31

Zeichenlegende Gas

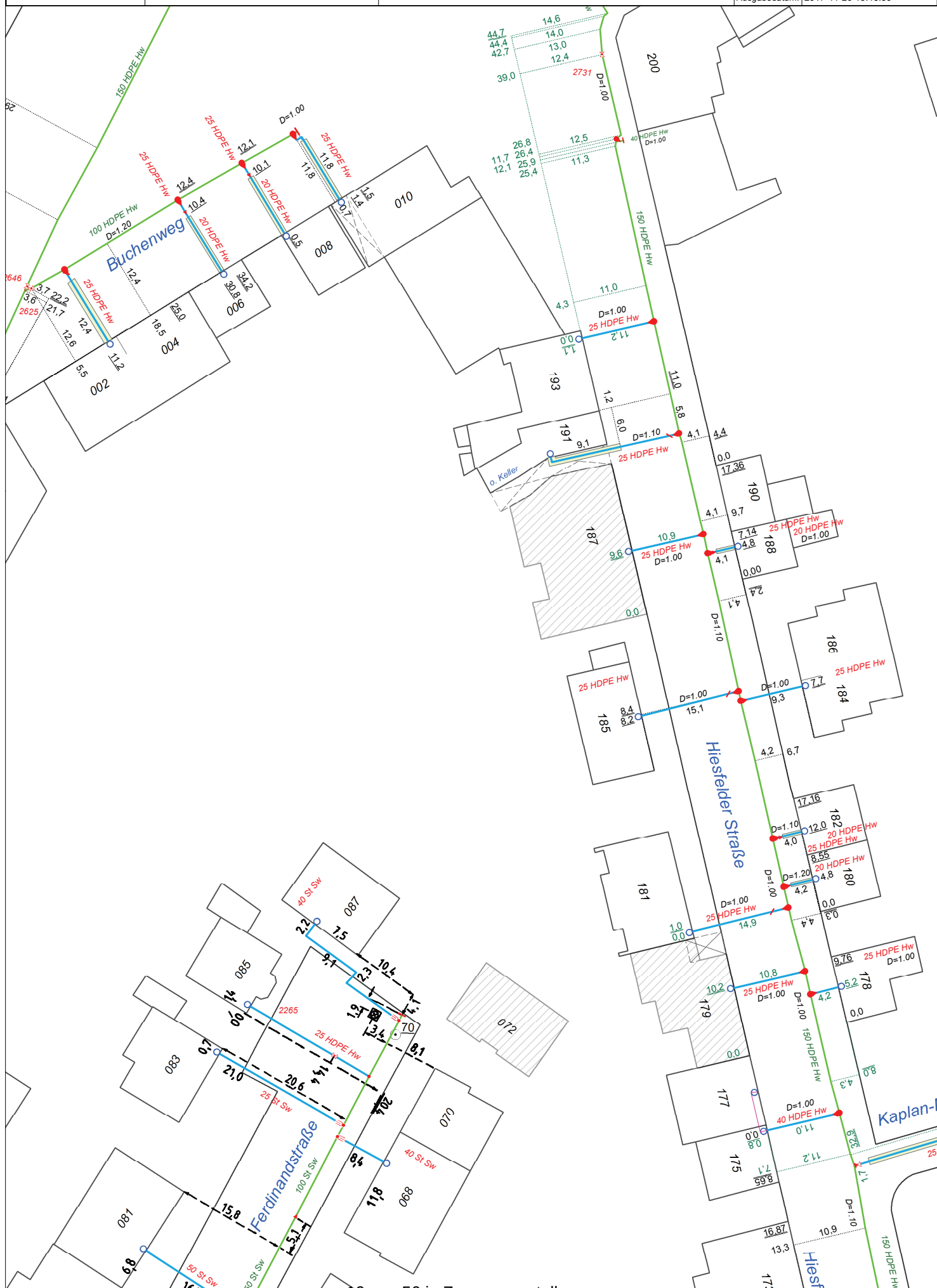
Oberhausener
Netzgesellschaft mbH

Symbol	Bezeichnung	Symbol	Bezeichnung
DN 300 ST sw HD	Leitungsquerschnitt / Typ / Hochdrucknetz Typ = Material / Verbindungsart		Radialdehner
DN 100 HDPE hw	Leitungsquerschnitt / Typ / Niederdrucknetz Typ = Material / Verbindungsart		Axialdehner
D = 1,0	Deckungsmaß zum Zeitpunkt der Verlegung		Anodenlager
	Übernahmestation		Aktiver Korrosionsschutz
	Gasortsnetzstation Gasbezirksregler		Messpfahl
	Gaskundenstation Gaskundenregler		Lage unbekannt
	Hausanschluß		geneigte Leitung (in Pfeilrichtung)
	Anbohrarmatur		senkrechte Leitung / Etage
	Anbohrventil		Strangübergang (Straße / Baujahr)
	Kugelhahn		Odor Messpunkt
	Schieber		Wassertopf
	T - Stück	5Y / 100 / 6,5	
	Ausbläser		Schutzrohre (5 PVC Rohre DN 100 6,5 m lang)
	Endkappe		Aufnahmepunkt (z.B. PP / TP) mit Nr.
	Flansch		Nagel / Bolzen EVO
	Dichtschelle		Kanaldeckel mit EVO Nr.
	Überschieber		Merkstein
	Werkstoffübergang		Nebengebäude / Garagen / Wirtschaftsgebäude
	Reduzierung		Wohngebäude
	Isoliertrennstelle		Mauer

Stand : 21.01.2014

ND Netzdokumentation - Luft

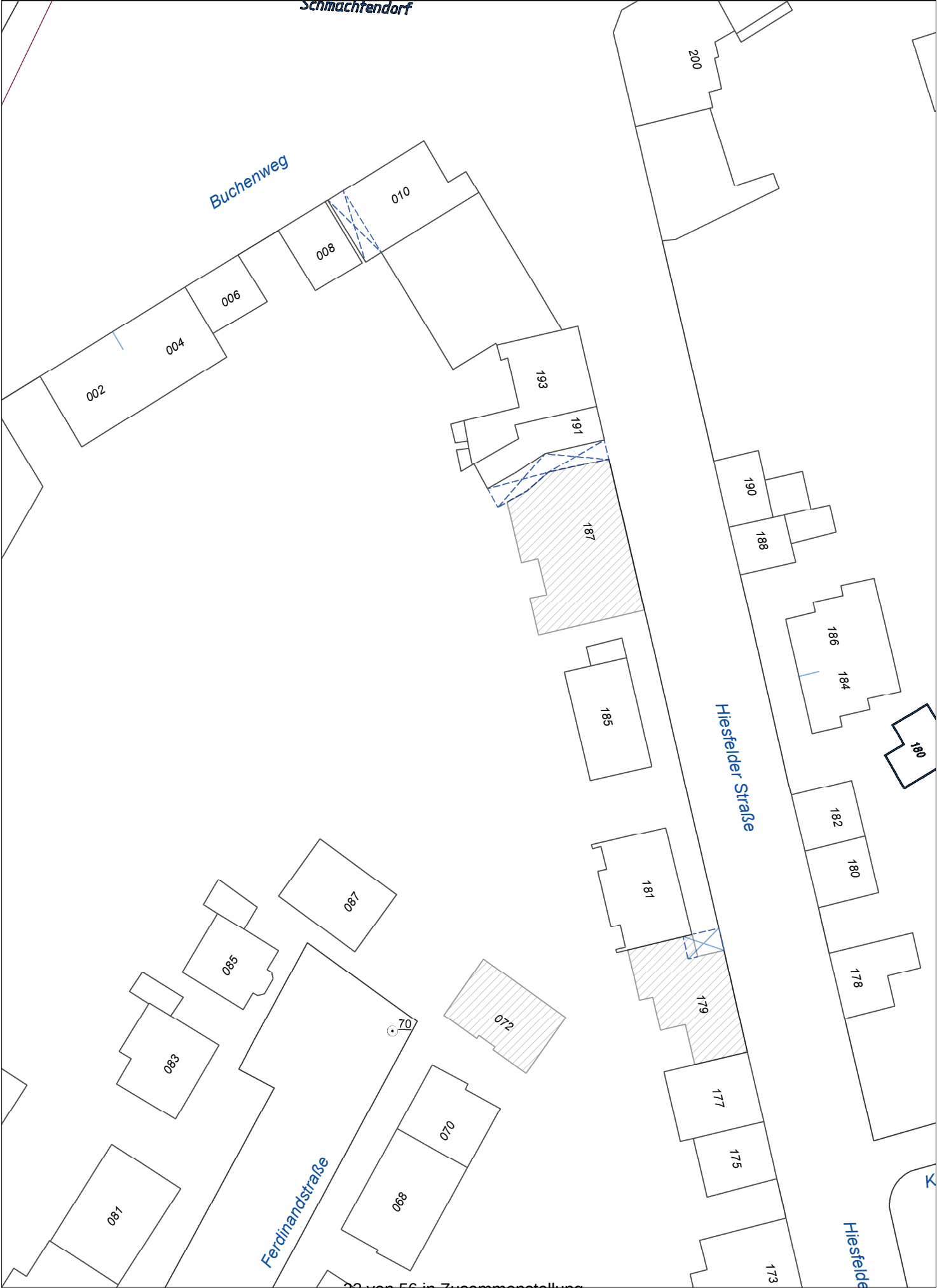
*_

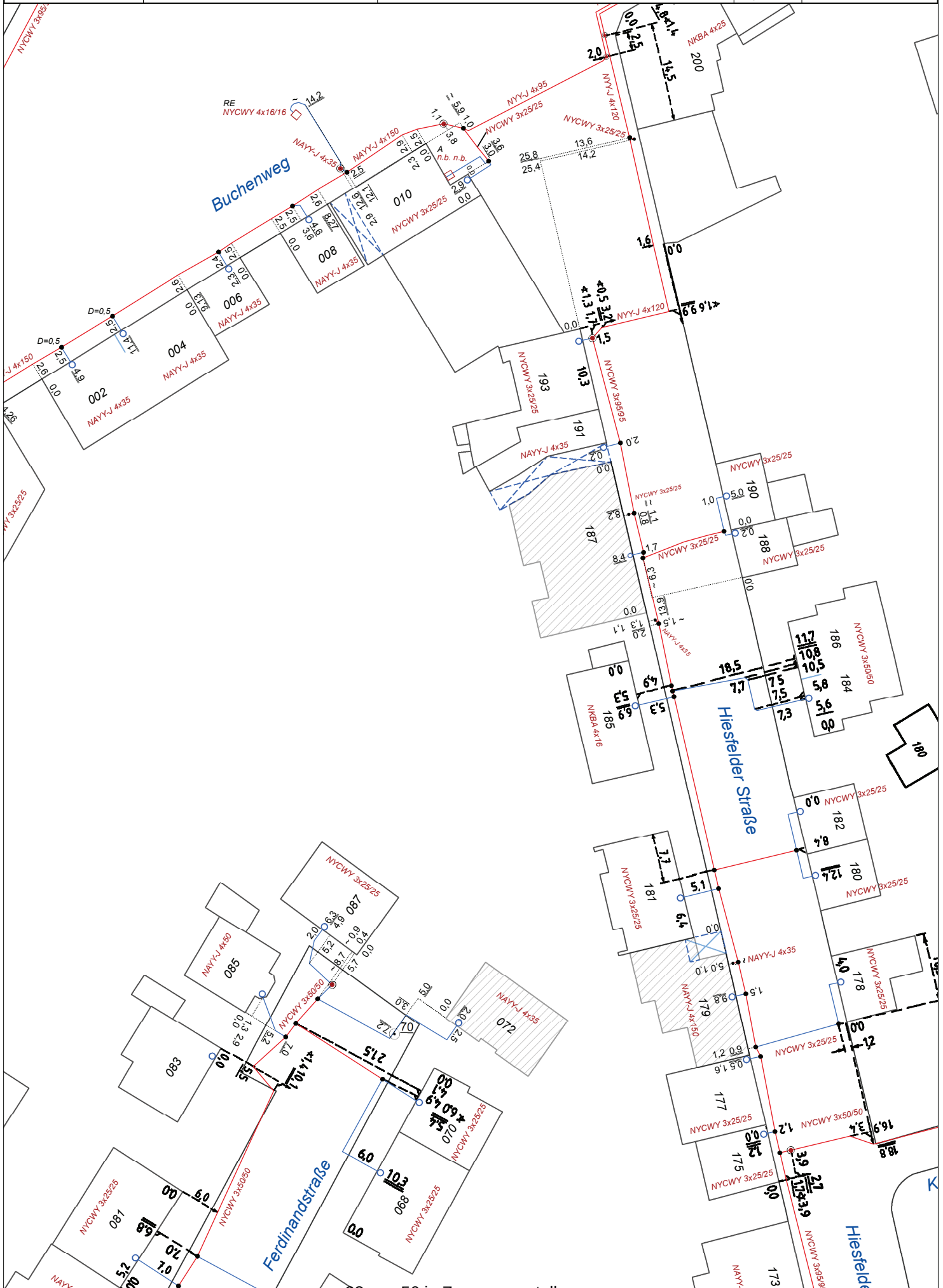


Oberhausener
Netzgesellschaft mbH

ND Netzdokumentation - Luft







RWW · Postfach 10 16 63 · 45466 Mülheim an der Ruhr

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-30
Herrn Daniel Launert
Bahnhofstr. 66
46145 Oberhausen

Netze

Ihre Zeichen
Ihre Nachricht
Unsere Zeichen
Name
Telefon
Telefax
E-Mail

Dezernat 4 Bereich 5-1
Eingang: 20. DEZ. 2017 P
Fachbereich 5-4-10

5-4-10/La
Vom 13.11.2017
RN17-39303674
Christa Ueffing
0208 4433 414
0208 4433 445
vl-tna@rww.de

1. Kopie Fr. Wainan
2. Vg. BP 729 22.01.18

2. 5-4-10 03. JAN. 2018

Mülheim an der Ruhr, 14. Dezember 2017

Bebauungsplan 729 - Buchenweg /Hiesfelder Straße

Sehr geehrter Herr Launert, sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage. Gern teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die genannte Maßnahme keine Bedenken haben.

Wir haben für Sie einen Planausschnitt mit den eingetragenen Linienführungen unserer vorhandenen Versorgungsleitungen vorbereitet. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel kann von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen. Hausanschlussleitungen sind in unserem Versorgungsgebiet Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer als Anschlussnehmer. Hierüber besitzen wir keine Planunterlagen. Unser Service-Point Oberhausen, Telefon 0208 69019 0, kann Ihnen gern nach Terminvereinbarung die Lage der Leitungen in der Örtlichkeit anzeigen. RWW haftet nicht für unrichtige Planunterlagen.

Wichtig ist bei Baumaßnahmen die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft, die bei Arbeiten im Bereich unserer Anlagen unbedingt zu beachten ist. Diese Anweisung liegt Ihnen vor. Bei Bedarf können wir Ihnen gern weitere Exemplare zur Verfügung stellen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen unter der o. g. Telefonnummer gern zur Verfügung.

Freundliche Grüße

RWW Rheinisch-Westfälische
Wasserwerksgesellschaft mbH

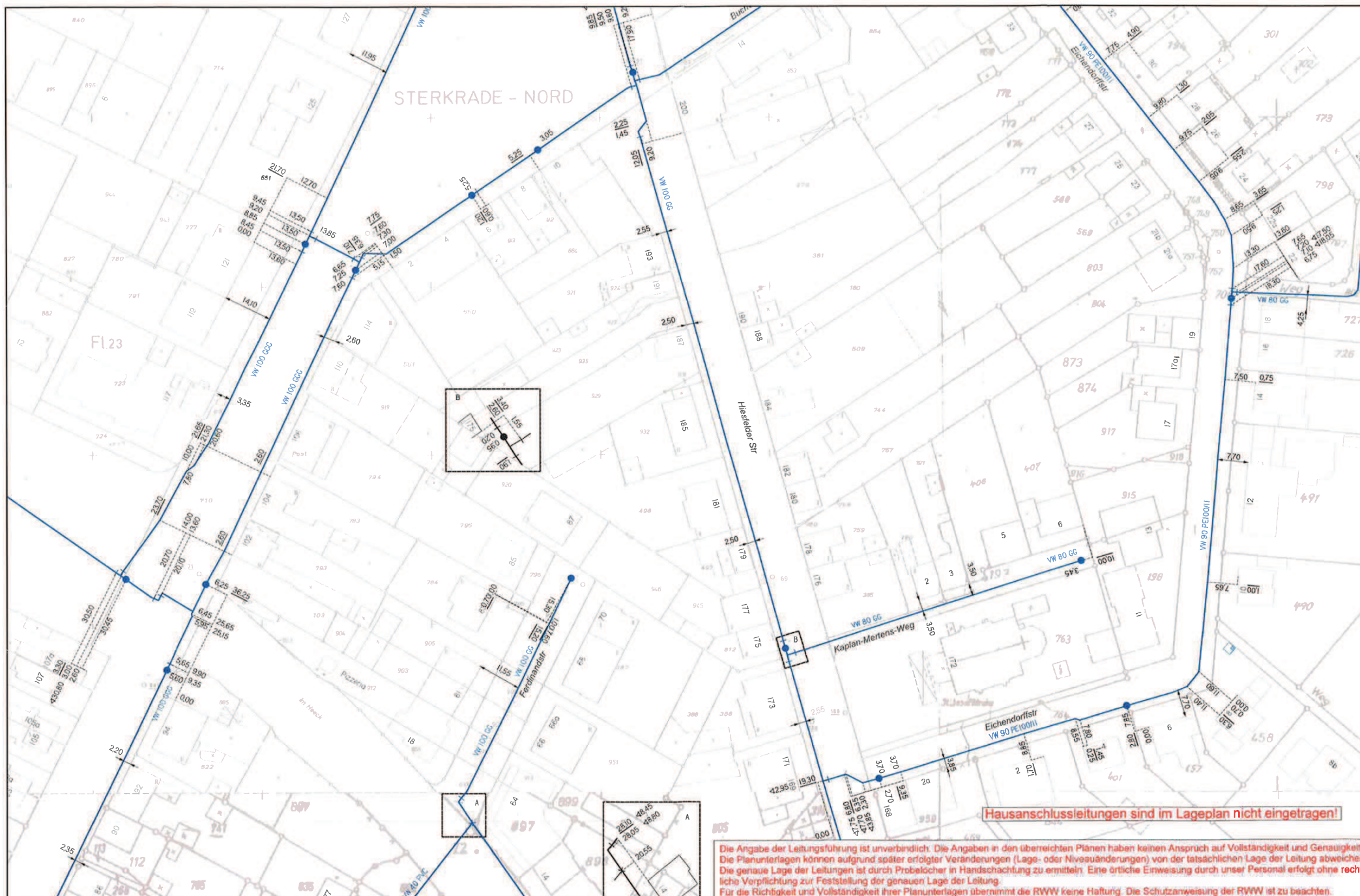
i. V. Mario Wall

i. V. Detlev Klumbis

Anlage
Planausschnitt



RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH
Am Schloß Broich 1-3 · 45479 Mülheim an der Ruhr · T 0208-4433-1 · F 0208-4433-2 33 · www.rww.de
Vorsitzender des Aufsichtsrates · Bernd Böddeling · Geschäftsführer Dr. Franz-Josef Schulte
Registergericht Duisburg · Reg.-Nr B 14235
Bankverbindung Commerzbank AG · IBAN DE63 3624 0045 0763 7655 00 · BIC (SWIFT-Code) COBADEFF 362
Gläubiger-IdNr. · DE5722200060075282 · Steuer-Nr. 120/5750/0393 · USt.-IdNr. DE 1203 48 279



Druckdatum: 13.11.2017 Maßstab: 1:1.000 Unser Zeichen: PA17-4947

Firma: Stadt Oberhausen 5-4-10

Betreff: Bebauungsplan - Oberhausen, Buchenweg/Hiesfelder Str. (729)

RWW GmbH, Am Schloß Broich 1-3, 47459 Mülheim - www.rww.de - Planauskunft Tel. 0208 4433-844 E-mailadresse: planauskunft@rww.de

25 von 56 in Zusammenstellung

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

Deutscher Wetterdienst
Wetter und Klima aus einer Hand



Deutscher Wetterdienst - Postfach 10 04 65 - 63004 Offenbach

Stadt Oberhausen
Schwartzstraße 72
46042 Oberhausen

Abteilung Finanzen und Service

Ansprechpartner:
Bernd Schmidt
Telefon:
+49698062-4317
E-Mail:
Bernd.Schmidt@dwd.de

Geschäftszeichen:
PB24A/18.01.02/202-
2018
Fax:
+49698062-4112
UST-ID: DE221793973

Offenbach, 30. April 2018

**Stellungnahme zur 2. Beteiligung bei der Aufstellung des Bebauungsplans 729 –
Buchenweg/ Hiesfelder Straße**

Ihr Schreiben vom 20.04.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Oberstraß,

im Namen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) bedanke ich mich für die Beteiligung an der
2. Beteiligung bei der Aufstellung des Bebauungsplans 729 – Buchenweg/ Hiesfelder Straße

Ihre Planung wurde anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen durch unsere Fachbereiche
geprüft.

Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des
DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.

Ich möchte Sie allerdings darauf hinweisen, dass aus Sicht des Deutschen Wetterdienstes die
Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima zu berücksichtigen sind. Das Vorhaben ist
so zu gestalten, dass erhebliche ungünstige Auswirkungen auf das Klima und das Lokalklima
vermieden werden. Zusätzlich ist bei dem Vorhaben im Sinne des Baugesetzbuches den
Aspekten des Klimaschutzes und denen der Anpassung an den Klimawandel Rechnung zu tragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Schmidt
Liegenschaften / Bauprojekte

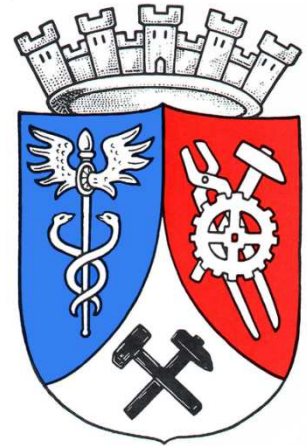


www.dwd.de

Dienstgebäude: Frankfurter Str. 135 - 63067 Offenbach am Main, Tel. 069 / 8062 - 0
Verbindung: Bundeskasse Trier - Deutsche Bundesbank Saarbrücken - IBAN: DE81 5900 0000 0059 0010 20, BIC: MARKDEF1
Der Deutsche Wetterdienst ist eine teilrechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts im Geschäftsbereich
des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur
Das Qualitätsmanagement des DWD ist zertifiziert nach DIN ISO 9001:2015 (Reg.-Nr. 10700716 KPMG)



STADT OBERHAUSEN



Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 729
– Buchenweg / Hiesfelder Straße –

in

Oberhausen-Sterkrade

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeines	2
1.	Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	2
2.	Planungsanlass und -ziele	2
3.	Bestandssituation.....	3
4.	Planverfahren / Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	4
B	Planerische Grundlagen	5
1.	Ziele der Raumordnung / Vorbereitende Bauleitplanung.....	5
2.	Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020).....	6
3.	Einzelhandelskonzept	7
4.	Landschaftsplan	9
5.	Derzeitige planungsrechtliche Situation	9
C	Städtebauliches Konzept.....	10
D	Bebauungsplanfestsetzungen	11
1.	Art der baulichen Nutzung	11
2.	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	13
3.	Überbaubare Grundstücksflächen.....	13
4.	Verkehrsflächen.....	13
E	Umweltbericht	14
1.	Einleitung	14
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens	16
3.	Wechselwirkungen	22
4.	Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	23
5.	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen.....	23
6.	Geprüfte Alternativen.....	23
7.	Methoden und Verfahren der Umweltprüfung.....	23
8.	Monitoring	23
9.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	23
10.	Quellenverzeichnis	24
F	Wasserwirtschaftliche Belange.....	24
G	Kennzeichnung und Hinweise	25
1.	Kennzeichnung	25
2.	Hinweise	25
H	Bodenordnung	26
I	Familienfreundlichkeit	26
J	Nachhaltigkeit der Planung	26
K	Kosten	27
L	Flächenbilanz	27

A Allgemeines

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 23, und umfasst in Gänze die Flurstücke mit den Nummern 92, 93, 497, 498, 812, 884, 920, 921, 922, 924, 928, 929, 931, 932, 935, 945, 946 und 1022 sowie das Flurstück Nr. 1060 (Hiesfelder Straße) im Bereich zwischen Buchenweg und der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 812.



2. Planungsanlass und -ziele

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 729 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Der nördliche Planbereich liegt innerhalb des Nebenzentrums Schmachtdorf und schließt direkt an den Marktplatz an.

Wesentliche Planungsziele sind die Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion als Nebenzentrum mit Bedeutung für den Stadtraum Sterkrade-Nord sowie für Teile des Stadtraumes Schmachtdorf / Holten. Um die zentrenrelevante Nutzungskonzentration auf den Bereich Marktplatz, Schmachtdorfer Straße und Dudeler Straße zu gewährleisten und bei Nutzungsänderungen diese zur Stärkung des Nebenzentrums zu nutzen, sollen schädigende Nutzungen ausgeschlossen werden.

Im nördlichen Teilbereich soll ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden. Dabei sollen Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen, verfestigen oder verstärken, ausgeschlossen werden.

Im südlichen Bereich des Plangebietes an der Hiesfelder Straße soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

Unter „Trading-Down-Effekten“ wird die Entwertung einer Gebietsstruktur verstanden, die dann entsteht, wenn Betriebe mit typischerweise niedrigem Investitionsbe-

darf und vergleichsweise hoher Rendite (wie z.B. Wettbüros und Wettannahmestellen, Spielhallen und Rotlichtnutzungen) in Konkurrenz treten zu Betrieben mit höherem Investitionsbedarf und niedrigerer Rendite. Der Wettbewerb zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Immobilienpreise und damit zu einer Verdrängung von Branchen oder Nutzungen mit schwächerer Finanzkraft. In gemischt genutzten Gebieten kann darüber hinaus eine vorhandene Wohnnutzung verdrängt werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 729 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Mischgebietes (MI) und eines Allgemeinen Wohngebietes (WA);
- 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

Das Plangebiet befindet sich direkt am Schmachtendorfer Markt und somit teilweise in einem Nebenzentrum Oberhausens.



In den letzten Jahren wurden im Plangebiet mehrere Baulücken an der Hiesfelder Straße (Flurstücke Nr. 928, 931 und 497) und eine am nördlichen Ende der Ferdinandstraße (Flurstück Nr. 946) durch Wohngebäude geschlossen.

Entlang der Hiesfelder Straße überwiegt die Wohnnutzung. Lediglich zum nördlichen Ende der Hiesfelder Straße Richtung Schmachtendorfer Markt hin liegen gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen sowie Wohnnutzungen in den Obergeschossen vor.

Die Gebäude sind mit zwei bis drei Vollgeschossen und mit parallel zur Hiesfelder Straße ausgerichtetem First ausgeführt. Lediglich das an der Ecke zum Schmachtendorfer Markt gelegene eingeschossige Gebäude fällt durch eine Flachdachausführung auf.

Weiter entlang des Schmachtendorfer Marktes liegt eine Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe (Dienstleistung/Einzelhandel) vor. Die Obergeschosse wer-

den ausschließlich für Wohnen genutzt. Auch hier ist der First der mit mindestens zwei Vollgeschossen ausgeführten Gebäude parallel zur Straßenfront ausgelegt.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich an der Schmachendorfer Straße 110 bereits eine Spielhalle.

4. Planverfahren / Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 07.09.2015 im Rahmen einer Dringlichkeitsentscheidung gemäß § 60 Abs. 1 Satz 1 Gemeindeordnung NRW (GO NRW) die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen (Bebauungsplan Nr. 729) und am 10.09.2015 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen bekanntgemacht. Die Dringlichkeitsentscheidung wurde vom Rat der Stadt Oberhausen in seiner Sitzung am 14.09.2015 genehmigt.

Derzeit besteht für einen Teilbereich des Plangebiets eine gültige Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB (Veränderungssperre Nr. 160), die gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB bereits erstmalig verlängert wurde und nunmehr spätestens am 20.10.2018 außer Kraft tritt. Die Zeit der vorausgegangenen Zurückstellung gemäß § 15 BauGB wurde angerechnet.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 erfolgte für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 729 – Buchenweg / Hiesfelder Straße -

- in der Zeit vom 23.11. bis 07.12.2017 einschließlich die öffentliche Darlegung und Anhörung der Planung.

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

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

Eine öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) hat nicht stattgefunden (Planung von nicht erheblicher Bedeutung). Diese Vorgehensweise wurde durch Beschluss vom 07.09.2015 festgelegt.

Gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13.11.2017 erstmalig bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt worden.

Das weitere Verfahren zum Bebauungsplan umfasst:

- Einverständnis des Rates mit dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 die Dauer von 30 Tagen;
- Entscheidung des Rates über die vorgebrachten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB;

- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

B Planerische Grundlagen

1. Ziele der Raumordnung / Vorbereitende Bauleitplanung

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festsetzungen. Sie sind von den in § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) aufgeführten Adressaten zu beachten. D.h., es handelt sich um Festlegungen, die nicht durch eine Abwägung überwindbar sind. Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

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 gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG u.a. in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung; diese sind bei raumbedeutsamen Planungen in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 Satz 1 ROG).

Landesplanung

Am 8. Februar 2017 ist der neue Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in Kraft getreten. In diesem sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sowohl textlich als auch zeichnerisch festgelegt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 729 sind die im LEP NRW enthaltenen Ziele zu beachten und die Grundsätze in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.

Im zeichnerischen Teil des LEP NRW ist das Plangebiet nachrichtlich dem Siedlungsraum zugewiesen.

Textliche Aussagen, bzw. Erfordernisse der Raumordnung, die sich auf die mit der Bebauungsplanung Nr. 729 verfolgten Hauptplanungsziele beziehen, enthält der LEP NRW bereits im Einleitungsteil. Hier wird u.a. die notwendige Stärkung der Innenstädte besonders herausgestellt, so dass auch langfristig ein attraktives Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen bereitgestellt werden kann. In Grundsatz 2-2 –Daseinsvorsorge– wird hierzu festgelegt, dass Erreichbarkeiten und Qualitäten von Einrichtungen der Daseinsvorsorge unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung, der Sicherung wirtschaftlicher Entwicklungschancen und guter Umweltbedingungen auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte ausgerichtet werden sollen. Im Hinblick auf das unmittelbar angrenzende Nebenzentrum Schmachtdorf folgt die Planung in gleicher Weise dem Grundsatz 6.1-5, der mit dem Leitbild der „nachhaltigen europäischen Stadt“ im Zusammenhang mit einer kompakten Gestaltung der Siedlungsentwicklung eine Stärkung des jeweiligen Zentrums vorgibt.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 729 verfolgten Hauptplanungsziele und die in ihm vorgesehenen Festsetzungen entsprechen somit dem LEP NRW.

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 (RFNP) gemäß § 25 Landesplanungsgesetz (LPlG) 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 in Kraft getreten und damit gemäß § 25 Abs. 4 LPlG Ziel der Raumordnung geworden. Er enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 729 folgende Darstellungen:

Bauleitplanung / Regionalplanung

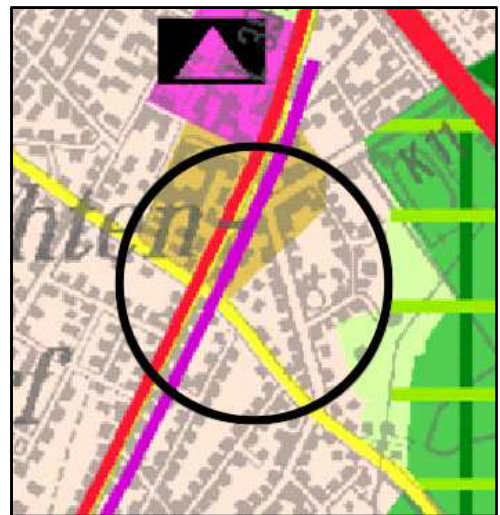
Im nördlichen Plangebiet angrenzend an den Schmachtendorfer Markt stellt der RFNP überwiegend

- Gemischte Bauflächen / Allgemeiner Siedlungsbereich (M/ASB) dar.

Im südlichen Plangebiet stellt der RFNP

- Wohnbauflächen / Allgemeiner Siedlungsbereich (W/ASB) dar.

Im textlichen Teil des RFNP wird in Grundsatz 14 ebenfalls der Schutz der Zentren als raumordnerisches Abwägungserfordernis begründet. Gemäß Grundsatz 16 des RFNP sollen die Kommunen von den planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche aktiv Gebrauch machen. Die vorliegende Planung folgt diesen Erfordernissen.



Die mit dem Bebauungsplan Nr. 729 verfolgte Zielsetzung der Festsetzung eines Mischgebiets (MI) im nördlichen Bereich mit Ausrichtung zum Schmachtendorfer Markt sowie eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) für das restliche Plangebiet entspricht daher den Darstellungen des RFNP.

Der Bebauungsplan Nr. 729 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 Oberhausen 2020 (STEK 2020)

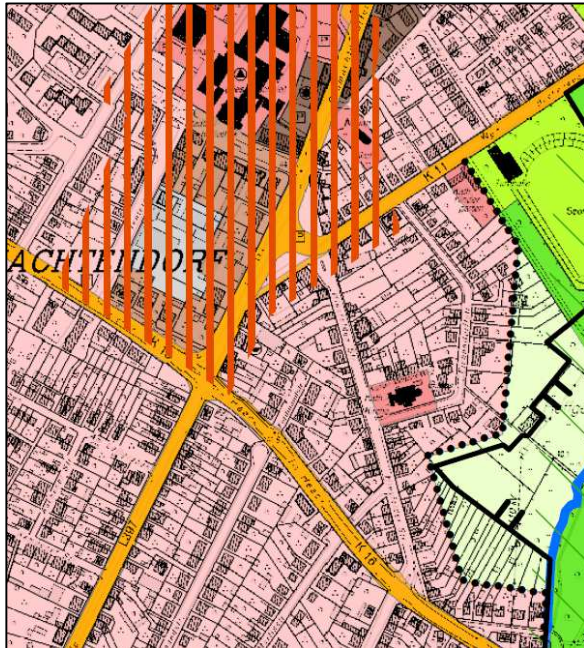
Das STEK 2020 wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen als informelle Planung i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 729 ist im Plan „Flächennutzung“ als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bereich des Schmachtendorfer Markts ist er Teil des Nebenzentrums Schmachtendorf.

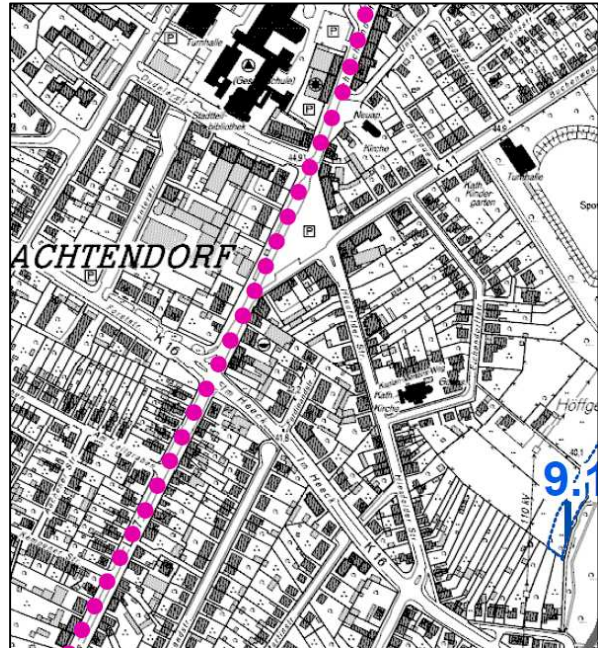
Laut Maßnahmenplan führt nordwestlich des Schmachtendorfer Markts, an den das Plangebiet angrenzt, die Straßenbahn-Potenzialstrecke Schmachtendorfer Straße vorbei.

Das STEK 2020 stellt im Bereich der Mischgebiets-Festsetzung sowie für den Rest des Plangebiets Wohnbauflächen dar. Durch die überlagernde Darstellung als Nebenzentrum in diesem Bereich kann jedoch der planerische Wille erkannt werden, den an den Schmachtendorfer Markt angrenzenden Bereich hinsichtlich eines Mischgebietscharakters zu entwickeln.

„Flächennutzung“



„Maßnahmenplan“



Die Ziele bzw. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 729 stimmen somit nur teilweise mit den Darstellungen des STEK 2020 überein.

Im Rahmen der künftig notwendigen Überprüfungen und Anpassungen des STEK 2020 werden die durch den Bebauungsplan geänderten Ziele entsprechend berücksichtigt.

3. Einzelhandelskonzept

Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt Oberhausen 2008

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 EHK Oberhausen vorgetragenen Empfehlungen zur Erhaltung und Entwicklung der Versorgung in Oberhausen bei der Planung zu berücksichtigen.

Der Ortskern von Schmachtendorf, zu dem auch teilweise das Plangebiet gehört, ist im EHK als Nebenzentrum eingeordnet worden (siehe S. 64 und 90 ff des Gutachtens zum EHK, Dezember 2007). Auf Seite 8 (Zeilen 253-254) der damaligen Beschlussvorlage wird zu diesem Nebenzentrum folgendes ausgeführt:

Das kleinste der Stadtteilzentren ist das Zentrum Schmachtendorf, dessen Angebotsstruktur dennoch vergleichsweise ausgewogen und hochwertig erscheint.

Im Zentrenpass Nebenzentrum Schmachtendorf (siehe S. 90 ff des Gutachtens zum EHK) heißt es u.a.:

Der Angebotsschwerpunkt im Einzelhandel liegt in den Branchen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit / Körperpflege und Bekleidung / Schuhe / Sport, in denen auch die wesentlichen Magnetbetriebe ansässig sind. Die übrigen Branchen sind vergleichsweise schwach vertreten. Die ergänzenden Nutzungen haben den Schwerpunkt im Dienstleistungsbereich (u.a. Ärzte, Rechtsanwälte); außerdem ist auf die Stadtteilbibliothek und eine Gesamtschule an der Dudelerstraße zu verweisen. Das Angebot ist insgesamt positiv zu bewerten; so sind nahezu keine Billigläden bzw. Mindernutzungen (z.B. Spielhallen, Wettbüros) vorhanden. Darüber hinaus findet jeweils donnerstags ein Wochenmarkt statt.

Die Planungsziele für das Nebenzentrum Schmachtendorf sind auf S. 92 des Gutachtens zum EHK genannt:

- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion als Nebenzentrum mit Bedeutung für den Stadtraum Sterkrade-Nord sowie für Teile des Stadtraumes Schmachtendorf / Holten
- ggf. mäßige Angebotserweiterung (v.a. im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich)
- Sicherung der Marktfähigkeit bestehender Lebensmittelanbieter, ggf. durch Verkaufsflächen- oder Parkplatzerweiterung
- Nutzungskonzentration auf den Bereich Marktplatz, Schmachtendorfer Straße, Dudeler Straße, keine Ansiedlung großflächigen Einzelhandels im südlichen bzw. nördlichen Randbereich des Zentrums

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

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

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 729 verfolgten Planungsziele befinden sich im Einklang mit den Zielvorgaben des EHK.

Fortschreibung Einzelhandelskonzept (EHK) - Entwurfsfassung vom 09.11.2017

Mit Datum vom 09.11.2017 liegt eine Fortschreibung des EHK in der Entwurfsfassung vor. „Im Rahmen der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes wurde überprüft, inwieweit die bereits im Einzelhandelskonzept 2008 ausgewiesenen Zentren die rechtlichen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich (ZVB) nach wie vor erfüllen.“ (S. 47).

Nach der Überprüfung verbleiben sechs übergeordnete zentrale Versorgungsbereiche (ehem. Haupt- und Nebenzentren) und sechs Nahversorgungszentren in Oberhausen.

Zu den sechs übergeordneten zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) zählt Oberhausen-Schmachtendorf. Ebenso wie die zentralen Versorgungsbereiche Bero-Center und Osterfeld übernimmt der ZVB Schmachtendorf im Wesentlichen die Versorgung des zugeordneten Stadtbezirks bzw. der umliegenden Siedlungsbereiche bzw. Stadtteile. (S. 47-54)

Der ZVB Schmachtendorf hat den Angebotsschwerpunkt im mittel- und kurzfristigen Bedarfsbereich (ins. Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie / Parfümerie / Kosmetik, Apotheken sowie Bekleidung und GPK / Hausrat / Einrichtungszubehör). Dies wird geringfügig ergänzt durch Angebote im langfristigen Bedarfsbereich.

Als Planungsziele und Handlungsempfehlungen werden in der Fortschreibung des EHK für den ZVB Schmachtendorf genannt:

- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche bzw. Stadtteile (Sterkrade-Nord, Holten, Alsfeld)
- Sicherung und Weiterentwicklung der Lebensmittelbetriebe als Nahversorger und wichtige Magnetbetriebe, ergänzt um die der Versorgung der zugeordneten Stadtteile dienenden Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs
- Stärkung der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Lagebereichen des Zentrums (insbesondere bei Entwicklung der Potenzialflächen Lebensmittelmarkt)
- Weiterentwicklung der Funktionsmischung: Gastronomie, Dienstleistung, Wohnen. (S. 69)

Im „Anhang A: Innere Organisation (Lagebereiche) der übergeordneten zentralen Versorgungsbereiche“ wird für das ZVB Schmachtendorf zwischen der Handelslage und der Nebenlage unterschieden. Das Mischgebiet, das durch den Bebauungsplan Nr. 729 ausgewiesen wird, befindet sich im südöstlichen Bereich der Handelslage.

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

Unter Berücksichtigung der bisherigen Ergebnisse kann also festgehalten werden, dass die Stärkung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der Nahversorgungsbereiche ein wesentliches Ziel des Einzelhandelskonzepts / der Einzelhandelssteuerung bleibt.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 729 verfolgten städtebaulichen Ziele stehen damit auch im Einklang mit dem Entwurf des überarbeiteten Einzelhandelskonzeptes.

4. Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 729 befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans für das Stadtgebiet Oberhausen.

5. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet liegen weder rechtskräftige noch im Verfahren befindliche Bebauungspläne vor.

Im direkten Umfeld befinden sich Bebauungspläne (rechtskräftig seit...):

- der Bebauungsplan Nr. 36 - Buchenweg/Schmachtendorfer Str./ Am Leitgraben/ Oranienstr./ Forststr./Bachlauf Tüsselbeck/A 3 – (09.07.1965), der für den angrenzenden Schmachtendorfer Markt die öffentlichen Verkehrsflächen sowie öffentliche Grünflächen

festsetzt. Die textlichen Festsetzungen tangieren nicht das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 729.

- der Bebauungsplan Nr. 81 – Hiesfelder Straße – (21.11.1969), setzt Flächen für die südwestlich des Plangebiets gelegenen heutigen Straßenzüge „Im Heeck“, „Martinstraße“ und „Ferdinandstraße“ fest. Lediglich im Bereich der heutigen Ferdinandstraße besteht ein an das Plangebiet anliegender Straßenbereich, der jedoch durch den Bebauungsplan Nr. 539 – Im Heeck / Ferdinandstraße – (01.06.2006) überplant wurde.
- der Bebauungsplan Nr. 317 – Schmachtendorfer Straße / Hiesfelder Straße – (15.06.1994), der für den entlang des Schmachtendorfer Marktes anschließenden Bereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit drei zulässigen Vollgeschossen in offener Bauweise festsetzt. Der überbaubare Bereich ist an der Plangebietsgrenze zum Markt festgesetzt. Textliche Festsetzungen bestehen nicht.
- der Bebauungsplan Nr. 539 – Im Heeck / Ferdinandstraße - (01.06.2006) setzt Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ fest. Zudem wird in dem an das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 729 angrenzenden Bereich eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Für die Satzung zur Festlegung des Sanierungsgebiets „Schmachtendorf Mitte“ vom 04.03.1991 ist am 25.09.2017 vom Rat der Stadt Oberhausen ein Aufhebungsbeschluss gefasst worden, der am 21.12.2017 bekannt gemacht wurde.

C Städtebauliches Konzept

Die bestehenden städtebaulichen Strukturen sollen erhalten bleiben und Entwicklungsmöglichkeiten an den Stellen, wo sie wünschenswert sind, eingeräumt werden. Prägend ist die weitestgehend zwei- bis dreigeschossige Bebauung. Eine Ausnahme bildet das eingeschossige Eckgebäude an der Hiesfelder Straße / Buchenweg.

Da die letzten Baulücken bereits geschlossen wurden bzw. z.Z. geschlossen werden, wird das Maß der baulichen Nutzung nicht über Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt. Vielmehr soll sich die Zulässigkeit von Vorhaben in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen weiterhin nach § 34 BauGB richten (einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB).

Am Buchenweg (Südseite des Schmachtendorfer Marktes) wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. In den Erdgeschossen soll die zentrentypische Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen erhalten bleiben und sich im Sinne der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes weiterentwickeln. An der Schmachtendorfer Straße, in unmittelbarer Nähe des Plangebietes, befindet sich bereits eine Spielhalle. Daher werden weitere Nutzungen wie Spielhallen, Wettbüros und Wettannahmestellen in diesem Bereich des Plangebietes ausgeschlossen.

Die Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen im Mischgebiet (MI) wird unter dem Gesichtspunkt des Klimaschutzes auf entsprechende Ausnahmefälle beschränkt.

Die Wohnbebauung an der Hiesfelder Straße ist Bestandteil eines größeren Wohngebiets. Hier wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die dortigen Neubauten haben Baulücken durch attraktives Wohnen in Marktnähe geschlossen.

D Bebauungsplanfestsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 729 wird als einfacher Bebauungsplan gemäß §30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Hierbei sind die Festsetzungen des Bebauungsplans ergänzt durch die Regelungen des § 34 BauGB.

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt im nördlichen Bereich des Plangebiets, angrenzend an den Schmachtendorfer Markt, Mischgebiet (MI) fest. Im südlichen Bereich des Plangebiets wird Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

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

Festsetzungen für das Mischgebiet

Die vorhandene Nutzungsmischung im direkt am Schmachtendorfer Markt gelegenen Bereich entspricht dem Charakter eines Mischgebietes. Die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO sichert somit den Bestand.

Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan Nr. 729 für das Mischgebiet weitere textliche Ausschlüsse und Beschränkungen bestimmter Nutzungen und Betriebe vor:

a) Ausschluss von Lotterie und Wettannahmestellen

Lotterie- und Wettannahmestellen sind Gewerbebetriebe, die im Gegensatz zu Wettbüros, die als Vergnügungsstätten gelten, nicht auf den dauerhaften Aufenthalt von Personen ausgerichtet sind. Sie können jedoch vergleichbare Auswirkungen wie Vergnügungsstätten entfalten (zu möglichen Auswirkungen siehe zu c)). Sie werden deshalb über die textliche Festsetzung A.4 ausgeschlossen.

b) Beschränkung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe sind im Mischgebiet nur ausnahmsweise zulässig, insofern sie sonst zu erwartende verkehrliche Auswirkungen nicht aufweisen, weil sie beispielsweise der unmittelbaren Versorgung der Nachbarschaft dienen (bspw. Urban Gardening) oder weil sie als Teil technischer Anlagen von Gebäuden (bspw. zur Energieversorgung oder Wasseraufbereitung u. ä.) nur sekundär Gartenbauprodukte erzeugen, diese aber vor Ort vermarktet / verwendet werden sollen. Dem Gartenbau ähnliche Vorhaben, die betrieblich als solche geführt werden und die der Klimaanpassung oder dem Klimaschutz dienen, sind ebenfalls ausnahmsweise zulässig. (siehe textliche Festsetzung A.5). Die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes muss dabei insgesamt gewahrt bleiben.

Im gesamten Mischgebiet sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie elektrisch betriebene Fahrzeuge oder Fahrzeuge mit Antriebssystemen auf Grundlage von Betriebsmitteln, die durch regenerative Energie erzeugt wurden, versorgen. Fossile Energieträger dürfen nicht zum Sortiment dieser Tankstellen gehören (siehe textliche Festsetzung A.6).

Darüber hinaus sollen Tankstellen und Gartenbaubetriebe im Mischgebiet ausgeschlossen werden (siehe textliche Festsetzungen A.5 und A.6), da es sich um einen bereits vollständig überbauten Innenbereich handelt, dessen gewerbliche Bestandteile überwiegend für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen genutzt werden sollen.

- c) Ausschluss von Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betrieben, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen
- Als Sexshops gelten Einzelhandelsbetriebe mit einem Sex- und Erotiksortiment (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 durch textliche Festsetzung ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzungen A.1 bis A.4).

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

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

Das Mischgebiet ist Bestandteil des Nebenzentrums Schmachtendorf. Mit den Ausschlüssen folgt der Bebauungsplan auch den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts (siehe Kapitel B 3).

Außerdem werden mit dem Ausschluss der Vergnügungsstätten sowie der Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen auch Beeinträchtigungen der Wohnnutzung innerhalb der Mischgebiete und der angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete vermieden. So handelt es sich bei diesen ausgeschlossenen Betrieben überwiegend um Nut-

zungsarten, die die Wohnruhe erfahrungsgemäß empfindlich stören (insbesondere auch in den Abend- bzw. Nachtstunden sowie an Wochenenden).

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

Unmittelbar südöstlich des Plangebietes befindet sich die Kirche der katholischen Gemeinde St. Josef. Auch wegen der Nähe eines gegenüber Beeinträchtigungen durch o.g. Nutzungen schutzbedürftigen Bereichs ist der Ausschluss von u.a. Wettannahmestellen, Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betrieben, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen notwendig.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan wird dem öffentlichen Interesse (Allgemeinwohl) gegenüber dem privaten Interesse der Eigentümer (Maximierung der wirtschaftlichen Grundstücksnutzung) ein höheres Gewicht eingeräumt.

Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet

Die vorhandene Wohnnutzung entlang der Hiesfelder Straße sowie im Bereich der Ferdinandstraße ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) gesichert.

Im WA sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe sowie die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (siehe textliche Festsetzung A.7).

2. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Da es sich um einen bereits vollständig bebauten Bereich handelt, macht der Bebauungsplan zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise keine Festsetzungen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise nach § 34 BauGB.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Da es sich um einen bereits vollständig bebauten Bereich handelt, sind die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 34 BauGB zu bestimmen.

Die derzeit eingeschossige Eckbebauung Hiesfelder Str. / Buchenweg kann somit im Falle einer baulichen Nachnutzung unter Berücksichtigung der Vorgaben des §34 BauGB höhergeschossig ausgeführt werden.

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entlang der östlichen Seite des Plangebiets ist die Hiesfelder Straße gemäß ihrer Funktion und entsprechend des Ausbaus im Bereich zwischen der Hausnummer 175 bis zum Buchenweg als öffentliche Verkehrsfläche mit entsprechenden Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Zudem ist eine Straßenbegrenzungslinie im Grenzbereich des Geltungsbereichs zur Ferdinandstraße festgesetzt.

E Umweltbericht

1. Einleitung

Gemäß § 2a BauGB ist der Umweltbericht als ein gesonderter Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes 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 angemessenerweise 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 Bebauungsplanes 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 Plangebietes findet nicht statt. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Da konkrete Vorhaben nicht vorgesehen 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 § 1 a BauGB.

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Schmachtdorf und wird im Nordwesten durch den Buchenweg, im Osten durch die östliche Begrenzung der Hiesfelder Straße bis zum Kaplan-Mertens-Weg sowie im Südwesten durch das Ende der Ferdinandstraße begrenzt.

1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Stadtplanerisches Ziel für Schmachtdorf ist die Erhaltung und Förderung der Funktion als Nebenzentrum / übergeordneten zentralen Versorgungsbereich. Eine aktuelle Nutzungsanfrage zur Errichtung eines Wettbüros steht diesem Ziel entgegen. Das Einsetzen eines sogenannten Trading-Down-Effekts ist zu verhindern.

Um das Plangebiet gemäß den Zielsetzungen entwickeln zu können, wurde der Bebauungsplan Nr. 729 aufgestellt. Der nördliche Bereich soll als Mischgebiet, der südliche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Dies entspricht dem Bestand im Plangebiet, sichert diesen planungsrechtlich und lässt Entwicklungen zu.

1.3 Ziele des Umweltschutzes und übergeordneter Planungen

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	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.
BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz (§ 44 Abs. 1)	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 Vogel- schutzrichtlinie	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 Bundesboden- schutzgesetz	Sicherung und Wiederherstellung von Bodenfunktionen, Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen. Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
WHG Wasserhaushaltsgesetz LWG Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
BImSchG Bundesimmissionsschutz- gesetz	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)

Die Ziele des Umweltschutzes haben im Rahmen der folgenden Schutzgutprüfung Eingang in die Bewertungskriterien und Beurteilungsgrundlagen gefunden.

Übergeordnete Fachplanungen

Im Regionalen Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft der Städteregion Ruhr ist das Plangebiet als gemischte Baufläche bzw. Wohnbaufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 weist für den nördlichen Randbereich das Ziel der Beibehaltung als Nebenzentrum, den Rest als Wohnbaufläche aus.

Das Plangebiet befindet sich weder im Geltungsbereich des Landschaftsplans noch in einem Schutzgebiet.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens

2.1 Schutzgut Mensch

Derzeitiger Umweltzustand

Der Planbereich ist von einer gemischten Nutzung aus Wohnen, Dienstleistung, Einzelhandel und einer gewerblichen Nutzung geprägt. Wohnnutzung ist überwiegend in den oberen Geschossen vorhanden.

Für die Funktionen Freizeit und Erholung hat der Planbereich nur eine eingeschränkte Bedeutung, da die Hinterlandflächen überwiegend versiegelt oder nicht öffentlich zugänglich und nutzbar sind. In der Umgebung befinden sich großräumige Außenbereichsflächen wie der Sterkrader Wald, der trotz der durch die Autobahnen hervorgerufenen Lärmbelastung ein beliebtes Naherholungsgebiet darstellt und überwiegend als Landschaftsschutzgebiet, teils als Naturschutzgebiet festgesetzt ist.

Die vorliegende Planung hat zum Ziel, die vorhandenen Nutzungen durch die Ausweisung als Mischgebiet und als Wohngebiet zu sichern, daher bleiben die vorhandenen Strukturen nahezu unverändert.

Es liegen keine Erkenntnisse über unverhältnismäßig hohe Beeinträchtigungen durch Erschütterungen im Plangebiet vor. Ebenso liegen keinerlei Erkenntnisse für eine Belastung durch Gerüche, Lichtimmissionen, Strahlung oder Wärme, elektromagnetische Felder oder andere Belästigungen vor.

Die anfallenden Abfälle im Plangebiet werden entsprechend der Abfallsatzung der Stadt Oberhausen in der Gültigkeit vom 18.12.2017 entsorgt. Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend der Gesetze und dieser Satzung durch die öffentliche Einrichtung Stadt.

Die Entwässerung des Plangebietes wird entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt Oberhausen in der Gültigkeit von 2016 durchgeführt. Die Abwasserbeseitigungspflicht erfasst das Sammeln und Fortleiten der Abwässer im gesamten Stadtgebiet.

Das Plangebiet ist derzeit den Schallemissionen der umgebenden Straßen ausgesetzt. Im Gebiet sind einige Dienstleistungsbetriebe ansässig, die als Lärmemittenten nicht relevant sind. Die Bewertung der Immissionssituation erfolgt anhand der Orientierungswerte der DIN 18005. Die anschließende Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels an den Fassaden der vorhandenen Gebäude ermöglicht die Ausweisung von Lärmpegelbereichen, denen passive Lärmschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zugeordnet werden.

Verkehrslärm

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

Der Planbereich unterliegt im Wesentlichen den verkehrlichen Belastungen durch die Schmachtendorfer Straße und den Buchenweg. Die Schmachtendorfer Straße ist auf dem Abschnitt zwischen der Kreuzung mit der Forststraße bzw. Im Heeck und der Autobahn mit durchschnittlich 12.743 Kraftfahrzeugen pro Tag und bezogen auf ein

Kalenderjahr belastet. Der Anteil des Schwerverkehrs liegt bei 3,0%. Auf dem Buchenweg wurde auf dem Abschnitt östlich der Hiesfelder Straße ein Kraftfahrzeugaufkommen von 7.629 ermittelt. Der Schwerverkehr hat einen Anteil von 2,3%. Im Abschnitt westlich der Hiesfelder Straße liegt das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen demgegenüber nur bei 1.797 Fahrzeugen und einem LKW-Anteil von 1%. Die Hiesfelder Straße wird im Bereich des Plangebiets täglich von durchschnittlich 5.036 Fahrzeugen mit einem LKW-Anteil von knapp 2% genutzt. Die berechneten Pegel mit bis zu 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts befinden sich weit oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts und für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts.

Aufgrund der Überschreitungen ist zu prüfen, ob und in welchem Umfang Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Auswirkungen der Planung

Verkehrslärm

Aufgrund der städtebaulichen Situation sind aktive Schallschutzmaßnahmen im vorliegenden Fall nicht realisierbar, daher werden passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 für die betroffenen Fassaden festgesetzt. Zur Gewährleistung von angemessenen Wohn- und Arbeitsverhältnissen ist eine Abschirmung des Außenlärms durch eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile (Fassade, Fenster, Rolladenkästen, etc.) erforderlich (siehe textliche Festsetzung B).

Entsprechend den Ausführungen zu den Betroffenheiten aus dem Straßenverkehrslärm ergeben sich die höchsten Anforderungen an die Luftschalldämmung an den zur Schmachtendorfer Straße ausgerichteten Fassaden. Aber auch entlang des Buchenweges und der Hiesfelder Straße liegen die zur Straße ausgerichteten Fassaden im Lärmpegelbereich IV. In den Lärmkarten der Anlage 1 zu dieser Begründung sind die Lärmpegelbereiche bzw. Beurteilungspegel ausgewiesen. Der Lärmkarte 2 ist zu entnehmen, dass ein Mittelungspegel außen nachts von über 50 dB(A) vorliegt. Daher sind entsprechend der VDI 2719 in den Häusern die Schlafräume bzw. zum Schlafen geeignete Räume (einschließlich der Kinderzimmer) mit zusätzlichen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen mit einem Luftwechsel von 20 m³/h und Person auszuführen. Die Schalldämmung der Fenster darf durch den Einbau geeigneter Zuluftseinheiten nicht verschlechtert werden. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann ansonsten ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster zugemutet werden (Stoßlüftung).

Durch verschiedene Maßnahmen ist eine Reduzierung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zulässig, wenn hierdurch die erforderliche Pegelminderung erreicht wird. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn / Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 zu erbringen.

Gewerblicher Lärm

Im Plangebiet wurde keine Berechnung durchgeführt, da kein Gewerbe mit relevanter Gewerbelärmquelle bekannt ist. Alle im Plangebiet gelegenen Gewerbebetriebe (Büros und Ladenlokale) wurden als Betriebe ohne Beitrag auf die Gesamtimmissionssituation beurteilt. Nachbarbeschwerden, die auf ein Störpotential hinweisen würden, liegen nicht vor.

Eine Verschlechterung der Immissionssituation ist durch die Planung nicht zu erwarten.

Unfälle, Katastrophen und Seveso-III-Richtlinie

Von besonderen außergewöhnlichen Risiken auf die menschliche Gesundheit, die durch Naturkatastrophen ausgelöst werden können, ist im Plangebiet nicht auszugehen.

Anlagen, die dem Störfallrecht unterliegen und einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebes sind, sind im Plangebiet aufgrund seiner Gebietseinstufung (Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet) nicht zulässig. Das nächstgelegene Industriegebiet mit Anlagen im Sinne des Störfallrechts ist das ca. 1.900 m südwestlich gelegene „Werk Ruhrchemie“, auf dem sich mehrere Betriebsbereiche befinden. Das Plangebiet liegt jedoch weit außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands von 200 m (i.S.d. Seveso-III-Richtlinie, Art. 13), sodass sich für die Planung keine Auswirkungen ergeben.

Für alltägliche Unfälle bis hin zu katastrophenartigen Großschadenslagen hat die Feuerwehr einen Alarmplan erstellt. Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen können so schnell eingeleitet werden.

Die Hochwassergefahren- und Risikokarte zeigt keine Hochwassergefahr durch Oberflächengewässer für das Plangebiet an. Ebenso gibt die Fließwegeanalysekarte der Emschergenossenschaft keine Hinweise auf besondere Gefährdungen durch urbane Sturzfluten. Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und die Gesundheit der Bevölkerung sind durch das Planvorhaben nicht gegeben.

2.2 Schutzgut Tier und Pflanzen

Derzeitiger Umweltzustand

Das Gebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Oberhausen, auch sind in unmittelbarer Nachbarschaft keine Festsetzungen des Landschaftsplanes vorhanden.

Da es sich um einen vorhandenen, dicht bebauten Teilbereich eines Nebenzentrums handelt, sind Grünstrukturen lediglich vereinzelt im Hinterland der Bebauung vorhanden. Die wenigen vorhandenen großen Bäume sind Koniferen und werden daher nicht zum Erhalt festgesetzt.

Planungsrelevante Arten

Nach Durchsicht der bei der Unteren Naturschutzbehörde vorliegenden Kartierungsgrundlagen und der Prüfung der landesweiten Kartierungsergebnisse des LANUV im Fachinformationssystem (FIS) wurde festgestellt, dass im Bereich des Bebauungsplanes und in seiner Umgebung bisher keine Planungsrelevanten Arten vorkamen oder vorkommen. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot der Zerstörung von Lebensräumen) vom o.g. Vorhaben nicht betroffen.

Weitere artenschutzrechtliche Prüfschritte z.B. eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch ein Gutachterbüro sind aus der Sicht der Unteren Landschaftsbehörde daher nicht erforderlich.

Auswirkungen der Planung

Die vorhandenen Strukturen bleiben nahezu unverändert. Ein Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Planung nicht ausgelöst.

2.3 Schutzgut Fläche

Derzeitiger Zustand

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Ortskern von Schmachtendorf und ist derzeit bebaut.

Auswirkungen der Planung

Da der Plan im Wesentlichen den Bestand in einem bereits größtenteils bebauten bzw. versiegelten Bereich festsetzt, sind merkliche Auswirkungen auf das Schutzgut nicht zu erwarten.

2.4 Schutzgut Boden

Derzeitiger Umweltzustand

Das Plangebiet ist weitestgehend überbaut oder versiegelt, wenige Grünflächen sind durch die hinteren Gärten der Häuser vorhanden. Soweit die anthropogene Überprägung es zulässt, sind gemäß Bodenkarte NRW (BK50 NW) im südlichen Teil (etwa 1/3 des Plangebietes) Pseudogley-Braunerden verzeichnet, im nördlichen Teil (etwa 2/3 des Plangebietes) typischer Gley, z.T. Podsol-Gley. Die Sande und Kiese der Mittelterrasse bilden den erreichbaren Grundwasserleiter.

Schutzwürdige Böden

Die im Plangebiet anstehenden Böden sind weder durch den Geologischen Dienst NRW noch im Rahmen des Regionalen Flächennutzungsplans (RFNP) als schutzwürdig einzustufen.

Immissionsbedingte Bodenbelastung

Nach der Bodenbelastungskarte der Stadt Oberhausen sind immissionsbedingte Bodenbelastungen in den zugrundeliegenden Kategorien für dieses nördliche Stadtgebiet nicht verzeichnet.

Bodenbelastungen / Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen keine Flächen mit Bodenbelastungsverdacht oder Bodenbelastungspotential, insbesondere keine Altlastverdachtsflächen.

Im direkten Umkreis des Plangebietes liegen die Flächen mit Bodenbelastungsverdacht mit den Katasterbezeichnungen C05.007, C05.017, C05.018 und C05.019. Diese sind auf Grund von Abstand, Art und vorherrschender Grundwasserfließrichtung für das Plangebiet nicht relevant.

Auswirkungen der Planung

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

2.5 Schutzgut Wasser

Derzeitiger Umweltzustand

Die natürlichen grundwasserführenden Böden im Plangebiet sind die Sande und Kiese der Unteren Mittelterrasse von Rhein und Ruhr. Der Grundwasserspiegel liegt in einer Tiefe von mehr als 6 Metern. Die Grundwasserfließrichtung erfolgt in Richtung Südwest. Oberhalb der grundwasserleitenden Bodenschichten sind als Grundwasserdeckschichten mehrere Meter Geschiebelehme vorhanden. Dadurch ist die Bildung von Stauwasserhorizonten (auch im oberflächennahen Bereich) insbesondere in regenreichen Zeiten nicht auszuschließen.

Oberflächengewässer befinden sich im Plangebiet oder in der näheren Umgebung nicht.

Der dargestellte Planbereich ist fast vollständig bebaut bzw. versiegelt und die entwässerungstechnische Erschließung in Form einer Mischkanalisation vorhanden.

Auswirkungen der Planung

Da das Plangebiet bereits jetzt größtenteils bebaut bzw. versiegelt ist und keine wesentliche Neubebauung hinzukommen wird, sind merkliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser nicht zu erwarten. Maßnahmen für das Schutzgut Wasser sind damit nicht erforderlich.

2.6 Schutzgut Luft

Derzeitiger Umweltzustand

Der Bebauungsplan liegt im Bereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet Teilplan West, aber nicht in der Umweltzone Oberhausen und damit nicht in einem von Vorbelastungen geprägten Gebiet. Der Luftreinhalteplan verfolgt einen regionalen Ansatz zur Reduzierung der Luftbelastungen, da im gesamten Ruhrgebiet flächendeckend Überschreitungen oder drohende Überschreitungen von geltenden Grenzwerten für Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO₂) festgestellt wurden.

Eine Luftleitungsfunktion kommt dem Plangebiet nicht zu. Dazu fehlt es der Fläche aufgrund des mangelnden Anschlusses an klimatisch wirksamen Flächen an Bedeutung. Eine nächtliche Kaltluftproduktion ist nicht gegeben. Eine besondere Bedeutung zur Luftregeneration ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrads ebenso auszuschließen wie eine stadtklimatische Bedeutung des Plangebietes aufgrund nächtlicher Kaltluftproduktion.

Im Bereich des Bebauungsplans 729 befindet sich keine Messstation, sodass eine Einschätzung auf der Grundlage der durchgeführten Modellrechnungen vorgenommen wird. Dabei ist festzustellen, dass sowohl die Karte der Hintergrundbelastung als auch die aktuellen Belastungskarten des LANUV keine Hinweise auf eine eventuelle Grenzwertüberschreitung für Feinstaub und Stickstoffdioxid geben.

Auswirkungen der Planung

Da der Plan im Wesentlichen den Bestand in einem bereits größtenteils bebauten bzw. versiegelten Quartier festsetzt, sind merkliche Auswirkungen auf das Schutzgut nicht zu erwarten.

2.7 Schutzgut Klima

Derzeitiger Zustand

In der Klimaanalysekarte Oberhausen (siehe Klimaanalyse Stadt Oberhausen, RVR, Juni 2017) wird das Plangebiet dem Stadtklima zugerechnet. Die dichte städtische Bebauung verursacht demnach Wärmeinseln mit eingeschränkten Austauschbedingungen, z.T. ungünstigen Bioklimaten und erhöhter Luftbelastung.

Das Plangebiet gehört laut Klimaanalyse zum Lastraum der überwiegend dicht bebauten Wohn- und Mischgebiete. Die leicht erhöhten Wärmeinseleffekte erstrecken sich über eine verhältnismäßig kleine Fläche um das Zentrum Schmachtendorfs. Im Sommer tritt eine starke Überwärmung der bodennahen Lufttemperaturen im Bereich hochversiegelter und unverschatteter Flächen auf, daher sind Hitzestress und Schwülebelastungen möglich. Die Klimaanalyse enthält für Schmachtendorf die Planungsempfehlungen, keine weitere Bebauung und Versiegelung in diesen Bereichen zuzulassen, eine Erhöhung des Grünflächenanteils durch kleinräumige Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen anzustreben sowie den Erhalt und die Neupflanzung von Straßenbäumen entlang der Forststraße, Im Heeck und der Schmachten-dorfer Straße.

Auswirkungen der Planung

Anpassung an den Klimawandel

Die Klimaschutznovelle des Baugesetzbuches (BauGB) vom Juli 2011 bildet die gesetzliche Grundlage für eine klimagerechte Stadtentwicklung. So soll nach § 1a Abs. 5 BauGB „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.“

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 dieser Begründung) zeigt, dass die Revitalisierung eines gut erschlossenen, zentral gelegenen, hochwertigen Gebäudebestandes mit hervorragendem ÖPNV-Anschluss, Bildungseinrichtungen, Versorgungsmöglichkeiten und Kultureinrichtungen in unmittelbarer Nähe der Idee von der „Stadt der kurzen Wege“ und dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entspricht und damit indirekt auch zum Klimaschutz beiträgt.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurden weitere Möglichkeiten der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich des Energieverbrauchs sowie der Anpassung an den Klimawandel nicht genutzt, da es sich um vorhandenen Bestand handelt.

Die Planungshinweise der Klimafunktionskarte für solche Lasträume der überwiegend dicht bebauten Wohn- und Mischgebiete empfehlen: weitere Verdichtung vermeiden, Durchgrünungsgrad erhalten und vergrößern, z.B. durch Baumpflanzungen, keine weitere Versiegelung zulassen, sondern entsiegeln. Da das Plangebiet vollständig bebaut und der Bebauungsplan weder das Maß der baulichen Nutzung betreffende Festsetzungen noch Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen enthält, richtet sich eine diesbzgl. Zulässigkeit von Vorhaben weiterhin nach § 34 BauGB. Festsetzungen zu Grünflächen oder Anpflanzungen enthält der Bebauungsplan ebenfalls nicht.

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. Welche Maßnahmen ergriffen werden, die über technische Standards oder bestehende verpflichtende Regelungen hinausgehen, bleibt den Vorhabenträgern vorbehalten.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort ist nicht möglich, da ein oberirdischer Rückhalt mit möglichen Abkühlungseffekten wegen der Flächenintensität nicht berücksichtigt werden kann.

Da die vorhandene Situation im Wesentlichen planerisch gesichert wird, wird sich die klimatische Situation real kaum verändern.

2.8 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

Derzeitiger Zustand

Das Gebiet wird überwiegend durch eine dreigeschossige Blockrandbebauung entlang des Buchenweges und der Hiesfelder Straße sowie einer eingeschossigen Bebauung an der Ecke Buchenweg / Hiesfelder Straße geprägt. Im Hinterland ist ein großflächiger Garagenhof vorhanden und in den wenigen und kleinflächigen Gärten stehen vereinzelt wenige große Koniferen. Im umgebenden öffentlichen Straßenraum stehen keine Bäume, Ortsbildprägend sind die Bäume auf den Privatgrundstücken.

Auswirkungen der Planung

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht verändert. Im Hinterland der Blockrandbebauung ist eine weitere Verdichtung nicht zu erwarten. Die vorhandenen großen Bäume sind über die Bestimmungen der Baumschutzsatzung geschützt.

2.9 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Zustand

Im Geltungsbereich sind keine Denkmäler der Denkmalliste vorhanden. Nennenswerte Sachgüter sind lediglich die im Geltungsbereich vorhandenen Gebäude.

Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan setzt den Bestand fest. Auswirkungen auf das Schutzgut sind daher nicht zu erwarten.

3. Wechselwirkungen

Die vorliegende Planung schreibt im Wesentlichen den vorhandenen Bestand fest und beeinflusst Schutzgüter kaum. Mögliche Wechselwirkungen und Kumulationen sind daher nicht absehbar.

4. Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Da die vorliegende Planung im Wesentlichen einen vorhandenen Bestand lediglich planerisch sichert, sind die Veränderungen bei einer Nichtdurchführung gering. Steuerungsmöglichkeiten blieben ungenutzt; bei Verzicht auf die Planung wäre die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht steuerbar und ein Trading down Effekt in diesem Bereich zu befürchten.

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

Ein Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Planung nicht hervorgerufen, daher sind entsprechende Maßnahmen nicht erforderlich. Um nachteilige Auswirkungen durch Lärmimmissionen zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan Lärmpegelbereiche fest, in denen bei der Errichtung von Gebäuden mit schützenswerten Nutzungen Anforderungen an den Schallschutz zu erfüllen sind.

6. Geprüfte Alternativen

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

7. Methoden und Verfahren der Umweltprüfung

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ermittelt, was für eine sachgerechte Planungsentscheidung und insbesondere für die Abwägung über zu berücksichtigende Belange erforderlich ist. Damit ist auch die Ermittlungstiefe definiert. Um Doppelarbeit zu vermeiden wurden Erkenntnisse die im Zusammenhang mit anderen Vorhaben bereits ermittelt wurden, verwendet.

Es kann vorausgesetzt werden, dass die im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes ausgewerteten Gutachten unter Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetz, Richtlinie und Normen erarbeitet worden sind.

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

8. Monitoring

Für das Monitoring wird in Bezug auf negative Umwelteinflüsse aus der Umgebung auf das Plangebiet (Lärm) auf anstehende Baugenehmigungsverfahren verwiesen, in denen die Einhaltung der Schutzvorkehrungen entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche sicherzustellen ist.

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan überplant eine vorhandene Blockrandbebauung und setzt ein Mischgebiet und ein Allgemeines Wohngebiet fest. Unzulässig sind hier zukünftig Nutzungen, die zur Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs führen können, wie z.B. Vergnügungsstätten und Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu. Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen setzt der Bebauungsplan Lärmpegelbereiche fest. Die vorhandenen Bäume sind über die Baumschutzsatzung geschützt.

10. Quellenverzeichnis

- Stadt Oberhausen: Stellungnahme zur Lärmbelastung durch Straßenverkehr zum Bebauungsplan Nr. 729 – Buchenweg / Hiesfelder Straße – vom 01.02.2018.
- TÜV Nord, Essen (April 2012) Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Oberhausen mit zukünftigen städtischen Planungen unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie
- Emschergenossenschaft Essen (Juni 2016) Fließwegeanalyse Oberhausen.
- Stadt Oberhausen (2011b): Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011 - Teilplan West. Umweltzone Teilgebiet Oberhausen.
<http://www.oberhausen.de/umweltzone.php> [29.02.2012]
- Stadt Oberhausen (Hrsg.) (2008): Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020), Beiträge zur Stadtentwicklung Nr. 94. STEK 2020 Begründungstext und STEK-Pläne „Flächennutzung“ und „Maßnahmen“ als pdf-downloads
<https://www.oberhausen.de/de/index/stadtentwicklung-umwelt/stadtentwicklung/stadtentwicklungskonzept2020.php> [26.01.2012]
- Stadt Oberhausen (i.d.F. vom 18.12.2017): Abfallsatzung.
- Stadt Oberhausen (i.d.F. von 2016): Entwässerungssatzung.
- LANUV NRW - Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Fachinformationssystem (FIS), Geschützte Arten in NRW
<http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/44064> [04.07.2017]
- LANUV NRW - Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2016b): Online-Emissionskataster Luft NRW. Erhebungsjahr Industrie: 2012; Erhebungsjahr Verkehr: 2013.
<http://www.ekl.nrw.de/ekat/#> [04.07.2017]
- LK Argus Kassel GmbH (2016): Lärmaktionsplan der zweiten Stufe für die Stadt Oberhausen. Gutachten i. A. d. Stadt Oberhausen, Bereich 2-2 / Umweltschutz.
- RVR - Regionalverband Ruhr (Hrsg.) (2017 a): Klimaanalyse Stadt Oberhausen. Gutachten i. A. d. Stadt Oberhausen, Text + Karten, Essen.
- Stadt Oberhausen (2016 b): Denkmalliste NRW für die Stadt Oberhausen.
https://www.oberhausen.de/de/index/rathaus/verwaltung/umwelt-gesundheit-oekologische-stadtentwicklung/bauleitplaene-wohnungswesen-denkmalschutz/material_bauleitplaene_wohnungswesen_denkmalschutz/denkmalliste_17.pdf [19.07.2017]

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 von § 44 Landeswassergesetz nicht zum Tragen kommt.

G Kennzeichnung und Hinweise

1. Kennzeichnung

Bergbau

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie NRW, hat in ihrer Stellungnahme vom 01.12.2017 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet über

- dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Alsfeld“ (RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1, 44623 Herne),
- dem bereits erloschenen, auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Gute Hoffnung“ (MAN SE, München – vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2, 46145 Oberhausen) sowie
- dem Bewilligungsfeld „Loh-Gas“ (Minegas GmbH, Essen) mit dem Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen liegt.

In den derzeit vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Plangebietes auch heute noch kein einwirkungsrelevanter Bergbau verzeichnet. Bei dem hier vorliegenden Abbau von Steinkohle im Tiefbau (>100m Teufe) sind nach allgemeiner Lehrmeinung die Bodenbewegungen spätestens nach 5 Jahren abgeklungen.

Allerdings sind in einem vorliegenden Übersichtskartenwerk (Tageriss) mehrere „Erdrisse“ bzw. „Erdstufen“ dokumentiert, welche sowohl direkt im Plangebiet dokumentiert sind, als auch unmittelbar an das Plangebiet angrenzen. Ob diese „Erdrisse“ / „Erdstufen“ Auswirkungen auf das Plangebiet haben, kann von der Bezirksregierung nicht beurteilt werden.

Über zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Plangebiet ist ihr nichts bekannt.

Vorsorglich wird folgende Kennzeichnung in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen:

Bergbau

(gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Das gesamte Plangebiet gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980 (BGBl. I S.1310). Bei der Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherren werden gebeten, Kontakt mit den zuständigen Bergwerkseigentümern aufzunehmen.

2. Hinweise

Bodendenkmal

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bislang keine Belange der Denkmalpflege berührt. Vorsorglich wird jedoch folgender Hinweis aufgenommen, der das Vorgehen bei möglichen Bodendenkmalfunden darstellt:

Bodendenkmal

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

Kampfmittelfunde

Konkrete Hinweise auf Kampfmittel liegen derzeit nicht vor. Vorsorglich wird jedoch folgender Hinweis aufgenommen:

Kampfmittelfunde

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.

H Bodenordnung

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele sind keine Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich.

I Familienfreundlichkeit

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

J Nachhaltigkeit der Planung

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

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

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

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

K Kosten

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

L Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 5,4 ha	50 %
Mischgebiet (MI)	ca. 2,5 ha	23 %
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2,9 ha	27 %
Plangebiet	ca. 10,8 ha	100 %

Anlagen

- 1 Stellungnahme zur Lärmbelastung durch den Straßenverkehr
(01.02.2018, Stadt Oberhausen, Bereich 2-2 / Umweltschutz)
 - Karte 1: Lärmpegelbereiche Straßenverkehr Tag (6-22 Uhr) (1:500)
 - Karte 2: Beurteilungspegelbereiche Straßenverkehr Nacht (22-6 Uhr) (1:500)
- 2 Checkliste „Klimaschutz in der Bauleitplanung“ vom 06.02.2018


Beigeordnete

Oberhausen, den 06.02.2018

Bereich 5-1
- Regional-, Stadt- und Quartiersplanung -

Diese Begründung (inkl. Umweltbericht) hat in der Zeit vom 24.04.2018 bis 25.05.2018 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Gesetzliche Grundlage:

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



Oberhausen, 04. JUNI 2018
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage

Stv. Bereichsleiter
- Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz -