

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4896-01	Termin 23.09.2019	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
12.09.2019	Bezirksvertretung Sterkrade	A			
17.09.2019	Planungsausschuss	V			
23.09.2019	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 736 - Friesenstraße / Mecklenburger Straße -
Entscheidung über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt nach eingehender Abwägung

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

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 2, § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 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. 736 - Friesenstraße / Mecklenburger Straße - in der Fassung vom 11.02.2019 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 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV.NRW.2019, S. 202).

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernent Dezernat 0	Oberbürgermeister			
Mollerus Datum 15.08.2019	Güldenzopf o.V.i.A. Datum 15.08.2019	Schranz Datum 16.08.2019			
* 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/16/4896-01	Termin 23.09.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- b) die dem Bebauungsplan Nr. 736 beigelegte Begründung (inkl. Umweltbericht) in der Fassung der Fortschreibung vom 17.07.2019 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/16/4896-01	Termin 23.09.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 736 - Friesenstraße / Mecklenburger Straße - vom 19.12.2016 (Drucksache Nr. B/16/2205-01);
- Beschluss zur Verkleinerung des Plangebietes und zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 736 - Friesenstraße / Mecklenburger Straße - vom 01.04.2019 (Drucksache Nr. B/16/4418-01).

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja []

b) Sonstige Keine

Begründung

I. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 736 liegt in der Gemarkung Buschhausen, Flur 9 und 11, und wird wie folgt umgrenzt:

Nordwestliche Seite der Mecklenburger Straße; nordöstliche Seite der Friesenstraße; südöstliche Seite der Fichtestraße; nordöstliche Seite der Abzweigung Fichtestraße (Flurstücke Nr. 213, Flur 9, und Nr. 145, Flur 11).

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

II. Planungsanlass und -ziele

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans ist ein Nutzungsänderungsantrag (Wettannahmestelle ohne Aufenthalt) an der Friesenstraße. Diese Umnutzung kann dazu geeignet sein, Trading-Down-Tendenzen in Buschhausen einzuleiten, und im Zusammenhang mit den vorhandenen Nutzungen zu Spannungen zu führen.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 736 wird daher eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Nähe des geplanten Vorhabens zu bestehenden, sensiblen Nutzungen. Direkt nördlich schließt sich mit der Gesamtschule Weierheide eine Einrichtung an, die hauptsächlich von Kindern und Jugendlichen frequentiert wird. In unmittelbarer Umgebung des Plangebiets und des Vorhabens befindet sich darüber hinaus an der Fichtestraße noch ein katholischer Kindergarten. Des Weiteren ist die räumliche Umgebung stark von Wohnnutzung geprägt, die durch ein derartiges Vorhaben beeinträchtigt würde.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4896-01	Termin 23.09.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Entsprechend dem Bestand und zum Schutz der genannten sensiblen Nutzungen soll ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Vergnügungstätigkeiten (z. B. Wettbüros, Spielhallen und Nachtlokale jeglicher Art) sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen (z. B. Bordelle, „Eros-Center“, bordellartig betriebene Massagesalons und -clubs sowie die Wohnungsprostitution) unzulässig. Weitere Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen Trading-Down-Effekt auslösen, verfestigen oder verstärken können (wie Wettannahmestellen oder Sexshops), sollen durch textliche Festsetzung ausgeschlossen bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans 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. Wettannahmestellen 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.

Die bestehende Schule soll entsprechend als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt werden.

Im seit 03.05.2010 rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, der Oberhausen angehört, wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (Bauleitplanerischer Teil des RFNP) und als Allgemeiner Siedlungsbereich (Regionalplanerischer Teil des RFNP) dargestellt.

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen (STEK 2020) als informelles Planungsinstrument enthält an dieser Stelle für das Plangebiet ebenfalls die Darstellung Wohnbaufläche. Überlagert ist die Darstellung eines (perspektivischen) Nahversorgungszentrums.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 736 werden im Wesentlichen folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets;
- Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche - Schule -;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie Einzelhandel erotischer Artikel und Wettannahmestellen.

Die Beschreibung der konkreten Ziele, Zwecke und Festsetzungen des Bebauungsplans sind auch der Begründung mit dem Umweltbericht (Anlage 2) zu entnehmen.

III. Städtebauliches Konzept

Die bestehenden städtebaulichen Strukturen sollen erhalten bleiben und Entwicklungsmöglichkeiten an den Stellen, wo sie wünschenswert sind, eingeräumt werden. Prägend an dieser Stelle im Stadtgefüge ist insbesondere die weitgehend geschlossene, mehrgeschossige Bebauung entlang der Friesenstraße und im Kreuzungsbereich entlang der Mecklenburger Straße, die zu den genannten Straßen eine klare Raumkante ausbildet.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4896-01	Termin 23.09.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets an der Friesenstraße soll die bestehende Nutzungsstruktur bewahrt bleiben. Gleichzeitig bietet die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (enge) Spielräume in der Entwicklung der Nutzungsstruktur, besonders für die zur Friesenstraße und Mecklenburger Straße orientierten Gebäude mit Ladenlokalen in den Erdgeschosszonen. Wettannahmestellen und Sexshops werden textlich ausgeschlossen.

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

Die im rückwärtigen Bereich befindlichen Schulgebäude sind mit dazwischen liegenden Schulhöfen lockerer gesetzt. Die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - Schule - sichert die vorhandene Schule planungsrechtlich. Auch hier lässt der Bebauungsplan durch den Verzicht der Festsetzung von Maß der baulichen Nutzung und Baugrenzen Entwicklungsmöglichkeiten, die sich aus der Anwendung des § 34 BauGB ergeben.

IV. Eingegangene abwägungsrelevante 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. 736 - Friesenstraße / Mecklenburger Straße -

- in der Zeit vom 07.12.2018 - 21.12.2018 einschließlich ausgelegt (öffentliche Darlegung und Anhörung zur Planung).

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen 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 Oberhausen beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen nicht stattgefunden.

Bereits im Juni 2017 ist eine Stellungnahme von Bürgerinnen und Bürgern eingegangen. Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen mehr vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.12.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erstmalig bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Es sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen zum Bebauungsplan eingegangen:

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4896-01	Termin 23.09.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Bezirksregierung Arnsberg**
Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW
Goebenstraße 25
44135 Dortmund
2. **Emschergenossenschaft**
Postfach 10 11 61
45011 Essen

Private

3. **Netzwerk Buschhausen e. V.**
Lanterstraße 106
46149 Oberhausen

Kopien der abwägungsrelevanten Stellungnahmen sind der Beratungsvorlage als Anlage 3 beigelegt.

B. Öffentliche Auslegung und 2. Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 15.04.2019 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt worden.

In der Zeit vom 29.04.2019 bis 31.05.2019 einschließlich hat der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 736 mit Begründung (inkl. Umweltbericht) und den umweltrelevanten Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Während dieser Zeit sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.

V. Stellungnahme der Verwaltung zu den abwägungsrelevanten Eingaben

Die inhaltsgleiche Wiedergabe der abwägungsrelevanten Stellungnahmen sowie die erarbeiteten Prüfergebnisse und Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind der beigelegten Abwägungstabelle (Anlage 4) zu entnehmen.

VI. 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. 736 rechtskräftig.

VII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt entscheidet über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan Nr. 736 - Friesenstraße / Mecklenburger Straße - als Satzung.

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets an der Friesenstraße soll die bestehende Nutzungsstruktur bewahrt bleiben. Wettannahmestellen und Sexshops werden textlich ausgeschlossen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4896-01	Termin 23.09.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Die im rückwärtigen Bereich befindlichen Schulgebäude der Gesamtschule Weierheide mit dazwischen liegenden Schulhöfen werden als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - Schule - festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen sollen sich nach § 34 BauGB richten (einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB). Auf diese Weise kann der weiteren baulichen Entwicklung ein Spielraum eingeräumt werden, dessen Grenzen durch die bestehende Bebauung definiert werden.

Anlagen

Anlage 1: Verkleinerte Fassung des Bebauungsplans Nr. 736

Anlage 2: Begründung (inkl. Umweltbericht)

Anlage 3: Kopien der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Anlage 4: Abwägungstabelle

Die umfangreichen Anlagen zur Begründung bzw. zum Umweltbericht (Stellungnahme zur Lärmbelastung durch den Straßenverkehr, Bereich Umweltschutz der Stadt Oberhausen vom 15.01.2019, und Checkliste Klimaschutz vom 11.02.2019) werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigefügt. 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 5-1-40 -Konstruktion und Verfahren der Bauleitpläne-, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009, während der Dienststunden eingesehen werden.

8 von 51 in Zusammenstellung

STADT OBERHAUSEN



Bebauungsplan Nr. 736 „Friesenstraße / Mecklenburger Straße,,

in

Oberhausen-Sterkrade

in der Fassung der Fortschreibung vom 17.07.2019

BEGRÜNDUNG
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeines	4
1.	Lage des Plangebiets im Stadtbereich	4
2.	Planungsanlass und Hauptplanungsziele	5
3.	Bestandssituation	6
4.	Planverfahren / Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	7
B	Planerische Grundlagen	8
1.	Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung	8
1.1	Landesentwicklungsplan (LEP NRW)	8
1.2	Regionalplan Ruhr (RVR)	9
1.3	Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	9
2.	Stadtentwicklungskonzept (STEK 2020)	10
3.	Einzelhandelskonzept (EHK)	10
4.	Landschaftsplan	11
5.	Derzeitige planungsrechtliche Situation	11
C	Städtebauliches Konzept	12
D	Bebauungsplanfestsetzungen	12
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	14
3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	14
4.	Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)	14
5.	Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	15
6.	Ruhender Verkehr	15
E	Umweltbericht	15
1.	Einleitung	15
1.1	Lage des Plangebiets	15
1.2	Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	15
1.3	Realnutzung	16
1.4	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	16
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens	17
2.1	Schutzgut Mensch	17
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	21
2.3	Schutzgut Fläche	22
2.4	Schutzgut Boden	23
2.5	Schutzgut Wasser	23
2.6	Schutzgut Klima / Luft	24
2.7	Schutzgut Landschaft (Ortsbild)	26
2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	26
2.9	Kumulation mit anderen Plänen und Projekten	27
2.10	Wechselwirkungen	27
2.11	Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	27
2.12	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie	27

3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen	28
4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	28
5.	Methoden und Verfahren der Umweltprüfung	28
6.	Monitoring	29
7.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	29
8.	Quellenverzeichnis	29
F	Wasserwirtschaftliche Belange	30
G	Kennzeichnung und Hinweise	30
1.	Kennzeichnung	30
2.	Hinweise	31
H	Bodenordnung	32
I	Familienfreundlichkeit	32
J	Nachhaltigkeit der Planung	32
K	Kosten	32
L	Flächenbilanz	33

A Allgemeines

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Buschhausen, Flur 9 und 11, und wurde laut Aufstellungsbeschluss vom 19.12.2016 wie folgt umgrenzt:

Nordwestliche Seite der Mecklenburger Straße; nordöstliche Seite der Friesenstraße; südöstliche Seite der Fichtestraße; nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 75, 74, Flur 9 und der Flurstücke Nr. 168 und 169, Flur 11.

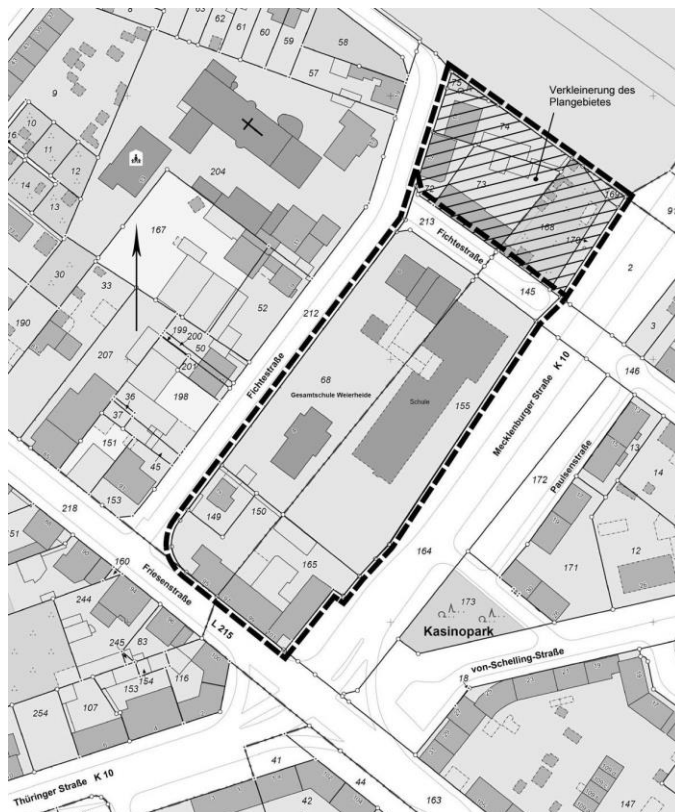
Verkleinerung des Plangebietes:

Der nördliche Plangebietsteil ist mittlerweile vollständig bebaut. Der Teilbereich stellt sich nach § 34 Abs. 2 BauGB als Reines Wohngebiet dar. Da damit kein weiterer planungsrechtlicher Handlungsbedarf besteht, ist das Plangebiet bereits vor Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren entsprechend verkleinert worden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 736 liegt in der Gemarkung Buschhausen, Flur 9 und 11, und wird zukünftig wie folgt umgrenzt:

Nordwestliche Seite der Mecklenburger Straße; nordöstliche Seite der Friesenstraße; südöstliche Seite der Fichtestraße; nordöstliche Seite der Abzweigung Fichtestraße (Flurstücke Nr. 213, Flur 9, und Nr. 145, Flur 11).

Die Umgrenzung des Verfahrensgebietes ist auch der nachfolgenden Übersichtsskizze zu entnehmen:



Abgrenzung des Verfahrensgebietes

Die Verkleinerung des Plangebiets soll wurde formal im Rahmen des Offenlagebeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 736 durch den Rat der Stadt beschlossen werden.

2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans ist ein Nutzungsänderungsantrag (Wettannahmestelle ohne Aufenthalt) an der Friesenstraße. Diese Umnutzung kann dazu geeignet sein, Trading-Down-Tendenzen in Buschhausen einzuleiten und im Zusammenhang mit den vorhandenen Nutzungen zu Spannungen zu führen.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 736 wird daher eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Nähe des geplanten Vorhabens zu bestehenden, sensiblen Nutzungen. Direkt nördlich schließt sich mit der Gesamtschule Weierheide eine Einrichtung an, die hauptsächlich von Kindern und Jugendlichen frequentiert wird. In unmittelbarer Umgebung des Plangebiets und des Vorhabens befindet sich darüber hinaus an der Fichtestraße noch ein katholischer Kindergarten. Des Weiteren ist die räumliche Umgebung stark von Wohnnutzung geprägt, die durch ein derartiges Vorhaben beeinträchtigt würde.

Entsprechend dem Bestand und zum Schutz der genannten sensiblen Nutzungen soll ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Vergnügungsstätten (z. B. Wettbüros, Spielhallen und Nachtlokale jeglicher Art) sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen (z. B. Bordelle, „Eros-Center“, bordellartig betriebene Massagesalons und -clubs sowie die Wohnungsprostitution) unzulässig. Weitere Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen Trading-Down-Effekt auslösen, verfestigen oder verstärken können (wie Wettannahmestellen oder Sexshops), sollen durch textliche Festsetzung ausgeschlossen bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans 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. Wettannahmestellen 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.

Die bestehende Schule soll entsprechend als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt werden.

Im seit 03.05.2010 rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, der Oberhausen angehört, wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (Bauleitplanerischer Teil des RFNP) und als Allgemeiner Siedlungsbereich (Regionalplanerischer Teil des RFNP) dargestellt.

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen (STEK 2020) als informelles Planungsinstrument enthält an dieser Stelle für das Plangebiet ebenfalls die Darstellung Wohnbaufläche. Überlagert ist die Darstellung eines (perspektivischen) Nahversorgungszentrums.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 736 werden im Wesentlichen folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets;
- Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche -Schule-;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie Einzelhandel erotischer Artikel und Wettannahmestellen.

3. Bestandssituation

Der Bebauungsplan Nr. 736 umfasst den Baublock, der durch die Friesenstraße im Süden, die Fichtestraße im Westen und Norden sowie durch die Mecklenburger Straße im Osten gebildet wird.

Zur Friesenstraße befindet sich eine zweigeschossige Blockrandbebauung, deren Eckbereich zur Mecklenburger Straße durch eine viergeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss betont wird. Zur Mecklenburger Straße bleibt die Geschossigkeit mit Staffelgeschoss erhalten.

Der Eckbereich Friesenstraße / Fichtestraße präsentiert sich als unbebauter Bereich. Im Anschluss daran befindet sich ein zweigeschossiges Wohngebäude, an das sich dann wiederum der Bereich der Gesamtschule Weierheide anschließt.

Im Norden des Schulgeländes prägt ein altes, zweigeschossiges Schulgebäude das Umfeld. Südöstlich daran anschließend befinden sich mehrere ein- bis zweigeschossige Flachdachbauten, in denen Unterrichtsräume untergebracht sind. Im Südwesten des Schulgeländes steht ein weiteres historisches Gebäude, das ein Geschoss aufweist.

Das Plangebiet weist eine deutliche Prägung durch die Wohnnutzung und die Schule auf. Im Gebäude an der Friesenstraße bzw. Mecklenburger Straße befinden sich in der Erdgeschosszone mehrere Ladenlokale. Eines dieser Ladenlokale wird durch eine Praxis für Krankengymnastik genutzt. Das zweite Ladenlokal steht derzeit leer.



Luftbild aus 2016

Das Plangebiet liegt in Oberhausen-Buschhausen und wird durch die umliegenden Straßen gut erschlossen. Die Anschlussstelle Oberhausen-Holten der Bundesautobahn A 3 ist in relativ kurzer Entfernung erreichbar.

Über die Haltestelle „Buschhausen-Mitte“ mit einer Vielzahl von Buslinien besteht eine sehr gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs. Der Bahnhof Oberhausen-Sterkrade ist über mehrere Buslinien erreichbar und bietet eine Anbindung an den regionalen und überregionalen Schienenverkehr.

4. Planverfahren / Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Am 19.12.2016 hat der Rat der Stadt den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 736 - Friesenstraße / Mecklenburger Straße - gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss ist im Sonderamtsblatt der Stadt Oberhausen vom 21.12.2016 bekannt gemacht worden.

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 erfolgte für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 736 - Friesenstraße / Mecklenburger Straße -

- in der Zeit vom 07.12.2018 – 21.12.2018 einschließlich die öffentliche Darlegung und Anhörung zur Planung.

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

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.12.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erstmalig bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Nachfolgend sind die weiteren Verfahrensschritte für den Bebauungsplan Nr. 736 aufgeführt:

- Einverständnis des Rates der Stadt mit dem Entwurf des Bebauungsplans sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung dieses Entwurfs;
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für 30 Tage, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist;
- Entscheidung des Rates über die vorgebrachten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB;

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

B Planerische Grundlagen

1. Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung

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

Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen. Sie sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG zu berücksichtigen. D. h., sie sind mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen und können bei der Abwägung mit anderen relevanten Belangen überwunden werden.

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

1.1 Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

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

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

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

Darüber hinaus postuliert der LEP NRW in Grundsatz 6.1-5 das Leitbild der „nachhaltigen europäischen Stadt“, nachdem die Siedlungsentwicklung kompakt gestaltet und das jeweilige Zentrum gestärkt werden soll. Die Regional- und Bauleitplanung sollen durch eine umweltverträgliche und siedlungsstrukturell optimierte Zuordnung von Wohnen, Versorgung und Arbeiten zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens beitragen. Der Bebauungsplan Nr. 736 trägt auch der Zentrenstärkung Rechnung, da das im derzeit gültigen Einzelhandelskonzept Oberhausen ausgewiesene (perspektivische) Nahversorgungszentrum Buschhausen in seinen Funktionen gesichert und gestärkt wird. Künftige Entwicklungschancen bleiben ebenfalls gewahrt.

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

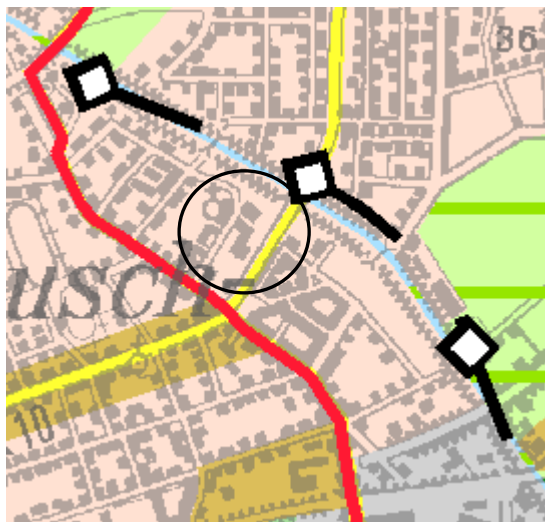
[Siehe Fortschreibung vom 17.07.2019 \(Seite 35\).](#)

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 736 verfolgten Planungsziele und die in ihm vorgesehenen Festsetzungen entsprechen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den im Landesentwicklungsplan formulierten Zielen und Grundsätzen.

1.2 Regionalplan Ruhr (RVR)

Die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Ruhr (RVR) hat am 06.07.2018 den Erarbeitungsbeschluss zum Regionalplan Ruhr gefasst. Die in Aufstellung befindlichen Ziele des Regionalplans Ruhr stellen somit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz sonstige Erfordernisse der Raumordnung dar und sind bei raumbedeutsamen Planungen zu berücksichtigen. Der Entwurf des Regionalplans greift die landesplanerischen Vorgaben hinsichtlich einer flächensparenden kompakten Siedlungsentwicklung auf und gibt insbesondere in Ziel 1.1-1 eine Stärkung der zentralen Orte vor. Unter besonderer Berücksichtigung der vorrangigen Innenentwicklung und der Lenkung der Siedlungsflächenentwicklung auf die zentralörtlichen Siedlungsbereiche folgt der vorliegende Bebauungsplan auch den geplanten Zielen des Regionalplans Ruhr.

1.3 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)



Die Stadt Oberhausen hat sich mit den Städten Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne und Mülheim an der Ruhr zu einer Planungsgemeinschaft „Städteregion Ruhr“ zusammengeschlossen. Die Planungsgemeinschaft hat einen Regionalen Flächennutzungsplan gemäß § 25 Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung vom 03.05.2005 erarbeitet, der als integraler Bestandteil des Regionalplans aufgestellt wurde und zugleich die Funktion eines Regionalplans und eines gemeinsamen Flächennutzungsplans gemäß § 204 BauGB übernimmt. Der RFNP ist mit der Bekanntmachung am 03.05.2010 wirksam und damit gemäß § 25 Abs. 4 LPIG Ziel der Raumordnung geworden.

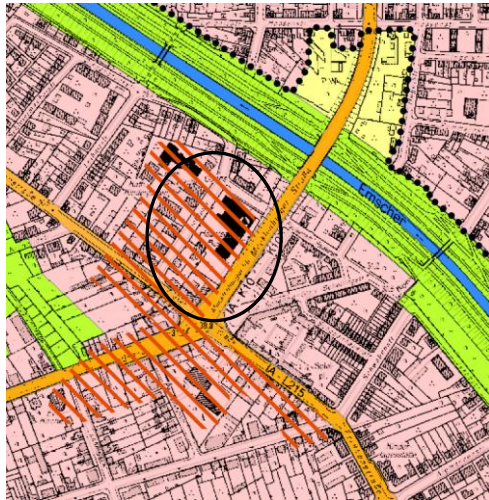
Er enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 736 folgende Darstellungen:

Bauleitplanung / Regionalplanung

- Wohnbauflächen / Allgemeiner Siedlungsbereich (W/ASB)

Der Bebauungsplan Nr. 736 ist im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst und im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem RFNP entwickelt.

2. Stadtentwicklungskonzept (STEK 2020)



Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan „Flächennutzung“ als Wohnbaufläche sowie überlagernd als Nahversorgungszentrum dargestellt.

Als Maßnahmen grenzen die Maßnahmen 7.6 im Süden und 6.4 und 10.1 im Norden an das Plangebiet.

Die Maßnahme 7.6 beinhaltet die Begrünung der Friesenstraße auf dem Abschnitt Bachstraße bis Beerenstraße. Ziel der Planung ist neben der Verbesserung der kleinklimatischen Situation und des Biotopverbundes die gestalterische Aufwertung des Straßenraumes.

Die Maßnahme 6.4 beinhaltet die Anlage eines Radweges entlang der Emscher im Zuge des Emscherumbaus.

Die Maßnahme 10.1 beinhaltet den eigentlichen Emscherumbau mit Bau eines Parallelkanals zur Emscher und nachfolgender ökologischer Aufwertung der Emscher.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 736 stimmen somit mit den Planungszielen des STEK 2020 überein.

3. Einzelhandelskonzept (EHK)

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des perspektivischen Nahversorgungszentrums Buschhausen. Auf Seite 115 des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept wird zu dem perspektivischen Nahversorgungszentrum folgendes ausgeführt:

„Das Einzelhandelsangebot ist kleinflächig strukturiert und nur schwach ausgeprägt; wesentlicher Anbieter ist ein Schlecker Drogeriemarkt; ein Lebensmittelanbieter (Supermarkt, Discounter) ist aktuell nicht vorhanden. Das Angebot der sonstigen Nutzungen ist dagegen vergleichsweise umfangreich. Insbesondere ist hier auf eine Sparkasse, eine Postannahmestelle sowie mehrere Kirchen und Schulen hinzuweisen.“

Die Versorgungsfunktion des Zentrums ist auf Grund des fehlenden Lebensmittelanbieters eingeschränkt und ausschließlich für das unmittelbare Wohnumfeld (mittlerer Teile des Stadtraums Buschhausen) ausgerichtet (ca. 5.550 Einwohner). Der Bereich wurde daher als perspektivisches Nahversorgungszentrum eingestuft, da zwar die funktionalen und städtebaulichen Gegebenheiten eines zentralen Versorgungsbereichs vorliegen, ein Magnetbetrieb im Lebensmittelbereich (als wesentliches Kriterium für ein Nahversorgungszentrum) jedoch aktuell fehlt.“

Im Gutachten zum Einzelhandelskonzept (Seite 116) werden für das perspektivische Nahversorgungszentrum Buschhausen im Zentrenpass u. a. folgende Planungsziele formuliert:

- *Ausbau des Zentrums zu einem zentralen Versorgungsbereich*
- *Ausbau des Angebots vorrangig im Nahrungs- und Genussmittelsektor (Nahversorgung)*

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 736 verfolgten Planungsziele befinden sich im Einklang mit den Zielvorgaben des Einzelhandelskonzepts.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen wird zurzeit überarbeitet. Ein Entwurf liegt mittlerweile vor. Dieser Entwurf kommt zu dem Ergebnis, dass *„die innerhalb des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahre 2007 hergeleiteten und begründeten übergeordneten Entwicklungszielstellungen (siehe oben) sich bewährt haben und im Rahmen der Konzeptfortschreibung inhaltlich in Teilen konkretisiert bzw. erweitert werden“*.

Für die Nahversorgungszentren kommt die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts zu der Erkenntnis, dass sechs der aktuell festgelegten Nahversorgungszentren vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung nicht mehr die Mindestanforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen und dementsprechend im Rahmen der Fortschreibung des Zentrenkonzepts nicht mehr als solche ausgewiesen werden. Zu diesen sechs Nahversorgungszentren zählt auch das perspektivische Nahversorgungszentrum Buschhausen.

So fehlt im perspektivischen Nahversorgungszentrum Buschhausen weiterhin ein Lebensmittelanbieter. Aus fachlicher und planerischer Sicht bestehen hier auch keine räumlichen Entwicklungsperspektiven zur Ansiedlung eines marktgängig aufgestellten Lebensmittelanbieters. Außerdem ist der seinerzeit vorhandene Drogeriemarkt nicht mehr vorhanden.

Neben dem fehlenden Lebensmittelanbieter besteht in dem perspektivischen Nahversorgungszentrum aber weiterhin ein Angebot an Dienstleistungen und anderen ergänzenden Nutzungen. Unabhängig von der fehlenden Ausweisung als Nahversorgungszentrum in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts besitzen diese Nutzungen eine Bedeutung für die angrenzenden Wohngebiete. Der Bebauungsplan Nr. 736 trägt mit seinen Festsetzungen dazu bei, diese vorhandenen Nutzungsstrukturen zu erhalten.

4. Landschaftsplan

Das Bebauungsplangebiet Nr. 736 befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen vom 02.05.1996.

5. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 736 besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich derzeit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

C Städtebauliches Konzept

Die bestehenden städtebaulichen Strukturen sollen erhalten bleiben und Entwicklungsmöglichkeiten an den Stellen, wo sie wünschenswert sind, eingeräumt werden. Prägend an dieser Stelle im Stadtgefüge ist insbesondere die weitgehend geschlossene, mehrgeschossige Bebauung entlang der Friesenstraße und im Kreuzungsbereich entlang der Mecklenburger Straße, die zu den genannten Straßen eine klare Raumkante ausbildet.

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets an der Friesenstraße soll die bestehende Nutzungsstruktur bewahrt bleiben. Gleichzeitig bietet die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (enge) Spielräume in der Entwicklung der Nutzungsstruktur, besonders für die zur Friesenstraße und Mecklenburger Straße orientierten Gebäude mit Ladenlokalen in den Erdgeschosszonen. Wettannahmestellen und Sexshops werden textlich ausgeschlossen.

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

Die im rückwärtigen Bereich befindlichen Schulgebäude sind mit dazwischen liegenden Schulhöfen lockerer gesetzt. Die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - Schule - sichert die vorhandene Schule planungsrechtlich. Auch hier lässt der Bebauungsplan durch den Verzicht der Festsetzung von Maß der baulichen Nutzung und Baugrenzen Entwicklungsmöglichkeiten, die sich aus der Anwendung des § 34 BauGB ergeben.

D Bebauungsplanfestsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet

Der südliche Teil des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Festsetzung soll einerseits den Bestand bestätigen und andererseits der Entwicklung im Rahmen des durch § 4 BauNVO gesetzten Nutzungsspektrums dienen.

Die innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen aufgrund des mit diesen Nutzungen in der Regel verbundenen Verkehrsaufkommens sowie der dafür nicht vorhandenen Größenordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Der Bebauungsplan enthält hierzu die entsprechenden textlichen Festsetzungen A 1 und 2.

Der Bebauungsplan Nr. 736 sieht außerdem weitere textliche Ausschlüsse bestimmter Nutzungen und Betriebe vor:

a) Ausschluss von Lotterie- und Wettannahmestellen sowie Sexshops

Lotterie und Wettannahmestellen sind Gewerbebetriebe, die im Gegensatz zu Wettbüros, die als Vergnügungsstätten gelten, nicht auf den dauerhaften Aufenthalt von Personen ausgerichtet sind. Sie könnten unter Umständen je nach Ausformung als nicht erheblich störende Gewerbebetriebe im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sein. Sexshops, soweit sie sich auf den Verkauf von Waren be-

schränken, gelten als Einzelhandelsbetriebe mit einem Sex- und Erotiksortiment (u. a. pornographische Magazine, Bilder und Filme, erotische Bekleidung und Dessous), die als nicht störender Gewerbebetrieb in einem Allgemeinen Wohngebiet ebenfalls ausnahmsweise zulässig sein können.

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

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. Wettannahmestellen und Rotlichtnutzungen) 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 Allgemeinen Wohngebiets 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.

Des Weiteren wird durch den Ausschluss der genannten Nutzungen den regelmäßig zu beobachtenden Beeinträchtigungen der Gebietsqualität und des Stadt- und Straßensbildes sowie den zu erwartenden bodenrechtlichen Spannungen insbesondere wegen der an die Gesamtschule Weierheide grenzenden Lage entgegengewirkt.

Neben den städtebaulichen Gründen sprechen auch gewerbe- bzw. ordnungsrechtliche Aspekte gegen die Neuansiedlung von Wettannahmestellen. Nach § 22 Glücksspielverordnung NRW ist die Erlaubnis zum Vermitteln von Sportwetten in Wettvermittlungsstellen nur zu erteilen, wenn eine neu geplante Wettvermittlungsstelle einen Mindestabstand von 200 Metern Luftlinie zu einer bestehenden Wettvermittlungsstelle und zu öffentlichen Schulen und öffentlichen Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe einhält. Da sich im Plangebiet selbst eine Schule befindet und das Allgemeine Wohngebiet unmittelbar angrenzt, kann auch aus diesem Grund keine Wettvermittlungsstelle zulässig sein.

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

Die übrigen Nutzungen, die einen Trading-down-Effekt auslösen oder verstärken können, wie Vergnügungsstätten (z. B. Wettbüros, Spielhallen und Nachtlokale jeglicher Art) oder Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen (z. B. Bordelle, „Eros-Center“, bordellartig betriebene Massagesalons und -clubs sowie die Wohnungsprostitution), sind in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO grundsätzlich nicht zulässig.

b) Selbstständige Werbeanlagen

Selbstständige Werbeanlagen, also Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung angebracht sind, gelten als eigenständiger Gewerbebetrieb. Als nicht störender Gewerbebetrieb könnten sie nach § 4 Abs. 2 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sein. Im Plangebiet sollen Werbeanlagen allerdings nur an

der Städte der Leistung zulässig sein. Eigenständige Werbeanlagen sollen als Unterart der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe nach § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sein (siehe textliche Festsetzung A 4).

Zu den Gründen für den Ausschluss wird auf die weiteren Ausführungen zu den Gestaltungsfestsetzungen in Kapitel D 4 verwiesen.

Fläche für Gemeinbedarf -Schule-

Die Fläche der Schule wird, ihrem Bestand entsprechend, als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Der Bestand wird auf diese Weise planungsrechtlich gesichert.

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

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

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

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

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

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

Neben dem Ausschluss von bestimmten Nutzungsarten (siehe Kapitel D 1, Seiten 12 - 14) kann somit auch eine qualitätsvolle Stadtgestaltung zu einer positiven städtebaulichen Entwicklung und damit zu einer Vermeidung eines Trading-down-Effekts beitragen. Aus diesen Gründen werden in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW Gestaltungsfestsetzungen aufgenommen (siehe textliche Festsetzungen B 1-5).

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

Vorhandene Werbeanlagen und Abdeckungen von Schaufenstern, die den Festsetzungen nicht entsprechen, genießen Bestandsschutz. Diesbezüglich wird auf die im Rahmen der Bestandsaufnahme erstellte Fotodokumentation verwiesen.

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

Die im Plangebiet vorhandene Fichtestraße wird gemäß ihrer Funktion und entsprechend dem Ausbau als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

6. Ruhender Verkehr

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

E Umweltbericht

1. Einleitung

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

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplans. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des 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 § 1a BauGB.

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Buschhausen und wird im Nordwesten und Nordosten durch die Fichtestraße, im Südosten durch die Mecklenburger Straße und im Südwesten durch die Friesenstraße begrenzt.

1.2 Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets an der Friesenstraße soll die bestehende Nutzungsstruktur bewahrt bleiben. Wettannahmestellen und Sexshops werden zur Verhinderung eines Trading-Down-Effekts textlich ausgeschlossen.

Die im rückwärtigen Bereich befindlichen Schulgebäude der Gesamtschule Weierheide mit dazwischen liegenden Schulhöfen werden als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - Schule - festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen sollen sich nach § 34 BauGB richten (einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB).

1.3 Realnutzung

Der Bebauungsplan Nr. 736 umfasst den Baublock, der durch die Friesenstraße, Fichtenstraße und Mecklenburger Straße gebildet wird. Das Plangebiet wird überwiegend durch zwei- bis viergeschossige Wohnnutzung und die Schule an der Mecklenburger Straße geprägt. An der Friesenstraße befinden sich im Erdgeschoss z. T. Ladenlokale.

Bezüglich der konkreten Nutzungen wird auch auf das Kapitel A 3 -Bestandssituation- auf S. 6 der Begründung verwiesen.

1.4 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Im Regionalen Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft der Städteregion Ruhr ist das Plangebiet als Wohnbauflächen / Allgemeiner Siedlungsbereich (W/ASB) dargestellt. Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 weist für den Bebauungsplan eine Wohnbaufläche sowie überlagernd ein Nahversorgungszentrum aus.

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

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

Fachgesetz	Ziele des Umweltschutzes
BauGB Baugesetzbuch	Gewährleistung "einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung"; Sicherung "einer menschenwürdigen Umwelt"; "natürliche Lebensgrundlagen schützen und entwickeln". Insbesondere erfordert der Klimaschutz Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch Maßnahmen, die der Klimaanpassung Rechnung tragen.
BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz	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 Landesnatur- schutzgesetz Nordrhein- Westfalen	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, Aufzeigen von geeigneten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen bei unvermeidbaren planbedingten Beeinträchtigungen
FFH- und Vogelschutzrichtlinie	Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen bzw. wildlebender Vogelarten im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten der EU.
BBodSchG Bundesboden- schutzgesetz BBodSchV Bundes- Bodenschutz- und Altlasten- Verordnung	Sicherung und Wiederherstellung von Bodenfunktionen, Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen. Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.
WHG Wasserhaus- haltsgesetz LWG Wassergesetz für das Land Nord- rhein-Westfalen	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
BImSchG Bundesimmissions- schutzgesetz	Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)

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

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens

2.1 Schutzgut Mensch

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

Derzeitiger Umweltzustand

Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktionen

Der Planbereich ist von einer Nutzung aus Wohnen, Schulkomplex und an der Friesenstraße im Erdgeschoss zum Teil von Ladenlokalen geprägt. Die 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 sind und das Schulhofgelände nicht öffentlich zugänglich und nutzbar ist. In der nordwestlichen Umgebung, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, befindet sich eine Grünverbindung entlang der Kleinen Emscher, die eine Fuß- und Radwegetrasse enthält, über die weitere großflächige Landschaftsräume erreicht werden können. Die vorliegende Planung hat zum Ziel, die vorhandenen Nutzungen durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet und Fläche für Gemeinbedarf –Schule- zu sichern, daher bleiben die vorhandenen Strukturen nahezu unverändert.

Lärmimmissionen durch Verkehr

Das Plangebiet ist derzeit den Schallemissionen der umgebenden Straßen ausgesetzt. Die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Beurteilung vom 15.01.2019 durch den Bereich Umwelt der Stadt Oberhausen berechnet und bewertet. Diese Stellungnahme zum Lärmschutz einschließlich der beiden Lärmkarten (Lärmpegelbereiche Tag bzw. Beurteilungspegel Nacht) sind dieser Begründung als Anlage 1 beigefügt.

Der Planbereich unterliegt im Wesentlichen den verkehrlichen Belastungen durch die Mecklenburger Straße, die Friesenstraße und die Fichtestraße. Die Angaben zum durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) und den LKW-Anteilen wurden beim Bereich 5-6 -Tiefbau- der Stadt Oberhausen ermittelt. Die höchsten Belastungen im Plangebiet treten mit durchschnittlich 9.318 Kraftfahrzeugen pro Tag und bezogen auf ein Kalenderjahr an der Mecklenburger Straße auf, der Anteil des Schwerverkehrs liegt bei 5,7%. Auf der Friesenstraße wurde ein Kraftfahrzeugaufkommen von 8.540 ermittelt, der LKW-Anteil liegt hier bei 12,8%. Auf der Fichtestraße liegt das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen demgegenüber bei nur 300 bzw. auf der Stichstraße bei 50 Fahrzeugen mit 1,7% bzw. 0% Schwerverkehr.

Straße	DTV	Lkw-Anteil
Mecklenburger Straße	9.318	530
Friesenstraße	8.540	1.090
Fichtestraße	300	5
Fichtestraße (Stichstraße)	50	0

Zusatzverkehre werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht hervorgerufen.

Bei städtebaulichen Neuplanungen findet die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" Anwendung. Die DIN 18005 nennt keine Grenzwerte sondern Orientierungswerte, deren Einhaltung angestrebt wird, damit die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllt werden kann.

Die mit freier Schallausbreitung berechneten Pegel stellen an der Friesenstraße mit >60-65 dB(A) in der Nacht die höchsten Werte im Plangebiet dar und liegen damit weit oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 40-45 dB(A) nachts. Auch in den anderen Bereichen des Plangebietes werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete überschritten. Die als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung – Schule – festgesetzten rückwärtigen Bereiche weisen in der Nacht Lärmpegelbereiche zwischen >45 und 55 dB(A) auf. Die DIN 18005 enthält für die Nutzungsart Schule keinen Orientierungswert. In diesem Fall werden für die Beurteilung der Schule, da sie in direkter Nachbarschaft zu einem Allgemeinen Wohngebiet liegt, und entsprechend der Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete zu Grunde gelegt. Die

DIN 4109 wird für die Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen herangezogen und im Rahmen der Ausweisung von Mindestwerten der Luftschalldämmung von Außenwandbauteilen werden Unterrichtsräume gleichgesetzt mit Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen in Hotels. Am Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) sind die höchsten Lärmpegel mit 71-75 dB(A) ebenfalls an der Friesenstraße und Ecke Mecklenburger Straße festzustellen, im gesamten Plangebiet werden die Orientierungswerte von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete auch am Tag nicht eingehalten.

Gewerblicher Lärm und weitere Immissionen

Im Plangebiet und im näheren Umfeld sind an der Friesenstraße und Fichtestraße auch einige Dienstleistungsbetriebe sowie ein Einzelhandelsbetrieb ansässig, die als Lärmemittenten jedoch nicht relevant sind. Alle diese Betriebe (Büros und Ladenlokale) wurden als Betriebe ohne Beitrag auf die Gesamtimmissionssituation beurteilt. Nachbarbeschwerden, die auf ein Störpotential hinweisen würden, liegen nicht vor.

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.

Bodenbelastungen / Altlasten

Im Plangebiet befinden sich zwei Flächen mit Bodenbelastungsverdacht, die unter den Katasternummern D09.025 und D10.018 – beide spezifiziert als Flächen mit Bodenbelastungspotential – erfasst wurden.

Als Fläche D09.025 ist das Schulhofgelände erfasst, weil hierzu ein Eintrag aus dem Jahre 1951 aus einer Kippstellenliste vorliegt. Der Eintrag hierzu lautet: *„ein Teil der beim Abbruch der Hegelschule angefallenen Schuttmassen wurde auf dem Schulhof der Fichteschule abgekippt und einplaniert“*. Es handelt sich also um den Hinweis auf - vermutlich kriegsbedingt entstandene - Bauschuttmassen aus einem damaligen Gebäudeabriss. Insofern ist das Gefährdungspotential aus Bodenbelastungen im Hinblick auf die gegenwärtige und zukünftige Nutzung als Schulhof als sehr gering anzusehen. Im Rahmen einer Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurden im Auftrag der Emscher-genossenschaft Anfang 2017 im Grundstücksrandbereich zwei Rammkernsondierungen bis in 5 m Tiefe erstellt. Dabei wurde oberflächennah eine nur bis ca. 0,6 m mächtige Anschüttung erbohrt, die übliche Materialien aus schluffigem Sand mit Beimengungen von Steinen, Kies und tlw. Ziegel- und Schlackestücken enthalten hat.

Die Fläche D10.018 ist zweigeteilt erfasst worden. Bei der Teilfläche mit Bodenbelastungspotential D10.018a handelt es sich um eine kleinräumige Aufschüttung, die im Luftbild 1944/45 erkannt wurde. Die Fläche D10.018b ist eine ebenfalls kleinräumige Verfüllung aus der Zeit um 1952, ebenfalls im Luftbild identifiziert. Nach einer dokumentierten Eigentümeraussage handelt es sich dabei um ehemalige Feuerlöschteiche. Im Jahr 1998 wurden im Auftrag der Stadt in beiden Teilflächen je eine Rammkernsondierung zur Erkundung des dortigen Untergrundes niedergebracht. Die Anschüttungsmächtigkeit war im ersten Fall 2,8 m, im zweiten Fall 1,3 m. Angetroffen wurden Mittelsand, Feinsand, Schluff und Bauschuttlagen. Besondere Verdachtsmomente ergaben sich nicht. Auch die Bodenluftbeprobung blieb ohne nennenswerte Ergebnisse.

Als lediglich angrenzende Verdachtsfläche ist die Rampenaufschüttung der Mecklenburger Straße, D09.032 zu nennen. Solche, dem Straßenbau dienenden Anschüttungen werden ebenfalls standardmäßig als Flächen mit Bodenbelastungspotential im Kataster aufgenommen. Besondere Verdachtsmomente liegen hier nicht vor. Die Rampenaufschüttung Mecklenburger Straße wurde jedoch im Jahr 2017 nördlich der Emscher im Randbereich von Wohngrundstücken teilweise mituntersucht. Demnach ist nicht ausge-

schlossen, dass ggf. teerstämmiger alter Straßenaufbruch teilweise im Unterbau auch an anderer Stelle verwendet wurde. Wegen der Abgrenzung zum eigentlichen Bebauungsplangebiet und der im Randbereich der Böschung unsensiblen Nutzung (Abstandsgrün, Verkehrsflächen, keine Gärten oder Spielflächen) ist dies jedoch vernachlässigbar.

Auswirkungen von sonstigen, weiter entfernt liegenden Flächen mit Bodenbelastungsverdacht sind ausgeschlossen.

Insgesamt kann die beschriebene Anschüttungssituation des Bebauungsplans im Rahmen eventuell zukünftiger Baumaßnahmen, einschließlich etwaiger Entsiegelungen, als unkritisch und, soweit erforderlich, abfallrechtlich handhabbar beurteilt werden.

Auswirkungen der Planung

Verkehrslärm

Aufgrund der festgestellten Überschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da die städtebauliche Situation im vorliegenden Fall keine aktiven Schallschutzmaßnahmen zulässt, werden passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 für die betroffenen Fassaden festgesetzt. Demnach ist zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen eine Abschirmung des Außenlärms durch eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile (Fassade, Fenster, Rollladenkästen etc.) erforderlich.

Entsprechend den Betroffenheiten aus dem Straßenverkehrslärm ergeben sich die höchsten Anforderungen an den Schallschutz an der Friesenstraße und Mecklenburger Straße. Für die zu diesen Straßen gerichteten Fassaden gilt der Lärmpegelbereich V. Für die innen liegenden Fassaden der Wohnhäuser gilt der Lärmpegelbereich III oder IV. Entlang der Mecklenburger Straße liegen die zur Straße ausgerichteten Fassaden der Schule im Lärmpegelbereich III bis IV. Die Fassaden der Gebäude Richtung Fichtestraße befinden sich im Lärmpegelbereich II bis III.

In der als Anlage 1 beigefügten Karte 1 der Tagwerte sind die Lärmpegelbereiche gekennzeichnet. Die DIN 4109 nennt für diese Lärmpegelbereiche Anforderungen zur Luftschalldämmung (erf. R'_w, res), die für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder -nutzungen eingehalten werden müssen.

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

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

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

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

Der Bebauungsplan enthält die entsprechende textliche Festsetzung D.

Gewerblicher Lärm und weitere Immissionen

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

Bodenbelastungen / Altlasten

Die bestehenden Flächenversiegelungen stellen bereits grundsätzlich eine wirksame Maßnahme zur Verhinderung des Direktkontaktes „künstliche Anschüttung – Mensch“ dar. Es ist jedoch auch nicht von erheblichen Bodenbelastungen auszugehen.

Etwaige Entsiegelungsmaßnahmen sind durch die bestehende Anschüttungssituation nicht grundsätzlich auszuschließen, die abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind jedoch zu beachten. Der Bebauungsplan enthält dazu den Hinweis Nr. 4.

Risiken für die menschliche Gesundheit (Unfälle, Katastrophen und Seveso-III-Richtlinie)

Nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und Abs. 2 BauGB sind auch Auswirkungen bzw. Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch schwere Unfälle und Katastrophen, zu betrachten. Gemeint sind hier u. a. Risiken, die aufgrund der Anfälligkeit (Gefährdung, Widerstandsfähigkeit) des Planvorhabens eine Rolle spielen können, etwa im Zusammenhang mit Naturkatastrophen (Überschwemmungen, Erdbeben etc.). Diese Risiken sind im vorliegenden Fall nicht relevant.

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 Gebietsfestsetzungen (Allgemeines Wohngebiet / Fläche für Gemeinbedarf -Schule-) nicht zulässig. Das nächstgelegene Industriegebiet mit Anlagen im Sinne des Störfallrechts ist das mehr als 2000 m nordwestlich gelegene „Oxea Werksgelände 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.

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind insgesamt nicht zu erwarten.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Derzeitiger Umweltzustand

Da es sich um ein kleines, vorhandenes, dicht bebautes Allgemeines Wohngebiet und eine Gemeinbedarfsfläche handelt, sind Einzelbäume lediglich vereinzelt im Hinterland

der Wohnbebauung und auf dem Schulhofgelände vorhanden. Flächige Vegetationsbereiche gibt es fast nicht. Im Plangebiet sind keine Waldflächen, Schutzgebiete nach Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW), keine Biotopkatasterflächen, Gebiete des Netzes Natura 2000 oder Flächen und Objekte mit Schutzkategorien nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) direkt oder indirekt betroffen.

Nach Durchsicht der bei der Unteren Naturschutzbehörde vorliegenden Kartierungsgrundlagen und der Prüfung der landesweiten Kartierungsergebnisse des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) im Fachinformationssystem (FIS) wurde festgestellt, dass im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 736 und in seiner Umgebung (Umkreis von 300m) keine Vorkommen planungsrelevanter Arten aktuell bekannt oder zukünftig zu erwarten sind. Da im Plangebiet große Anteile der Gesamtfläche versiegelt sind, können hier artenschutzrechtliche Konflikte mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. 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 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, so dass Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich werden.

Es werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB von den vorhandenen Gehölzen 25 Bäume zum Erhalt festgesetzt und durch zeichnerische Ausweisung gesichert. Die vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind auf dem gleichen Grundstück durch Laubbaumhochstämme in einer jeweils mindestens 6 m² großen Baumscheibe zu ersetzen. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern, Gräsern oder Stauden flächig zu begrünen (s. textliche Festsetzung C 1).

2.3 Schutzgut Fläche

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

Derzeitiger Umweltzustand

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Ortskern von Oberhausen-Buschhausen und ist derzeit bebaut. Es erstreckt sich auf einer Flächengröße von 1,1 ha und ist aufgrund seiner Flächenqualitäten, der Nutzungsstrukturen und der Vorbelastungen als geeignet einzustufen, die formulierten Planungsziele zu erreichen.

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. Die Realisierung des Bebauungsplans Nr. 736 führt zu keinem Freiflächen Gewinn, verursacht aber auch keinen Freiflächenverbrauch sondern dient der Innenent-

wicklung von Oberhausen-Buschhausen und der Steuerung von Nutzungen, die zu einem Trading-Down-Effekt führen können.

2.4 Schutzgut Boden

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

Derzeitiger Umweltzustand

Im Geltungsbereich sind sehr wahrscheinlich gar keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr anzutreffen. Die Flächen weisen zum großen Teil Versiegelungen und teilweise Anschüttungen auf und sind innerstädtisch siedlungstypisch geprägt und genutzt. Nur kleinere unversiegelte Garten- und Grünflächen sind vorhanden. Unterhalb der Anschüttungen lagern schluffige Sande über Sanden und Kiesen der Emscher-Niederterrasse.

Auswirkungen der Planung

Da im gesamten Geltungsbereich keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr zu erwarten sind, ergeben sich für das Schutzgut Boden keine relevanten Auswirkungen. Aufgrund der bereits bestehenden Versiegelungen und künstlichen Anschüttungen im Plangebiet sind gegenüber der gegenwärtigen Situation für das Schutzgut Boden keine nachteiligen Änderungen durch den Bebauungsplan zu erwarten. Das Schutzgut Boden wird durch die bauleitplanerische Festsetzung der bestehenden Nutzungssituation nicht beeinträchtigt.

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

Aufgrund künstlicher Anschüttungen ist eine Überprüfung der Baugrundqualität und ggf. Maßnahmen zur Baugruntüchtigung vor Errichtung von Bauwerken zu empfehlen. Der Bebauungsplan enthält dazu den Hinweis Nr. 5.

2.5 Schutzgut Wasser

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

Derzeitiger Umweltzustand

Oberflächengewässer

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. In einer Entfernung von ungefähr 100 m in nordöstlicher Richtung verläuft die Emscher, die außerhalb des Stadtgebietes Oberhausen in den Rhein mündet.

Grundwasser

Der anstehende Grundwasserleiter sind die gut durchlässigen Sande und Kiese der Niederterrasse von Rhein und Emscher. Der mittlere Grundwasserstand liegt ca. 4 bis 5 Meter unter Geländeoberkante. Die generelle Fließrichtung des Grundwassers erfolgt von Osten nach Westen. Im Plangebiet ist diese generelle Fließrichtung allerdings beeinflusst durch eine von der Emschergenossenschaft jenseits der Emscher betriebenen Anlage zur Absenkung des Grundwasserspiegels. Von daher ist im Plangebiet eine Fließrichtung des Grundwassers in Richtung Emscher zu vermuten.

Hochwasser und Starkregenereignisse

Gemäß den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf ist das Plangebiet nicht von Hochwasser durch Oberflächengewässer betroffen. Ebenso gibt die Fließwegeanalyse der Emschergenossenschaft keine Hinweise auf eine mögliche Verwundbarkeit gegenüber Überschwemmungen oder auf besondere Gefährdungen durch urbane Sturzfluten. Entsprechend der Topographie ist ein Oberflächenabfluss der Niederschlagswässer in den Bebauungsplangeltungsbereich nicht zu erwarten.

Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen keine neuen Baugebiete erschlossen werden. Der Bebauungsplan dient lediglich der Steuerung von bestimmten Nutzungen. Insofern sind merkliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser nicht zu erwarten.

Durch die festgesetzte Dachbegrünung (siehe textliche Festsetzung C 2 und nachfolgendes Kapitel E 2.6) wird bei zukünftigen Neubebauungen von baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von bis zu 15° sowie allen Garagen- und Carportdächern das Niederschlagswasser verzögert abgeleitet. Somit leisten die Dach- und ebenfalls festgesetzte Fassadenbegrünung (siehe textliche Festsetzung C 3) einen Beitrag zu einem klimasensiblen Umgang mit Regenwasser.

2.6 Schutzgut Klima / Luft

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

Derzeitiger stadtklimatischer Umweltzustand

In der Klimaanalysekarte Oberhausen (siehe Klimaanalyse Stadt Oberhausen, RVR, Juni 2017) wird das Plangebiet dem Stadtklima zugerechnet. Die dichte städtische Bebauung mit einem hohen Versiegelungsgrad (50-70%) verursacht Wärmeinseln mit eingeschränkten Austauschbedingungen, z.T. ungünstigen Bioklimaten und erhöhter Luftbelastung.

Das Plangebiet gehört laut Planungshinweiskarte der Klimaanalyse zum Lastraum der überwiegend dicht bebauten Wohn- und Mischgebiete. Die leicht erhöhten Wärmeinselleffekte erstrecken sich über verhältnismäßig kleine Bereiche im Stadtteil Buschhausen. Im Sommer tritt besonders während austauscharmer Strahlungsnächte eine starke Überwärmung der bodennahen Lufttemperaturen im Bereich hochversiegelter und unverschatteter Flächen auf, daher sind Hitzestress und Schwülebelastungen möglich.

Nordöstlich des Plangebietes schließt hinter einer kleinen Fläche mit Wohnbebauung in etwa 100 m Entfernung der Grünzug entlang der Alten Emscher an. Dieser stellt laut Klimaanalysekarte und Planungshinweiskarte der Stadt Oberhausen bioklimatisch einen

lokal bedeutsamen innerstädtischen Ausgleichsraum und ein Kaltluftsammlgebiet dar. Aufgrund fehlender Vernetzung mit dem anschließenden Siedlungsraum kommt dem Grünzug als innerstädtischer Kaltluftproduzenten keine bedeutende Fernwirkung für das Plangebiet zu. Das Plangebiet selbst hat durch den hohen Versiegelungsgrad keine Bedeutung für nächtliche Kaltluftproduktion oder Luftregeneration und kann aufgrund des fehlenden direkten Anschlusses an klimatisch wirksame Flächen keinen Beitrag zum Luftaustausch leisten.

Die Klimaanalyse enthält für Buschhausen die Planungsempfehlungen, keine weitere bauliche Verdichtung in diesen Bereichen zuzulassen und eine Erhöhung des Grünflächenanteils durch kleinräumige Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen anzustreben.

Derzeitiger lufthygienischer Umweltzustand

Der Bebauungsplan liegt im Bereich des seit dem 1.10.2011 in Kraft gesetzten Luftreinhalteplans Ruhrgebiet Teilplan West, der einen regionalen Ansatz zur Reduzierung der Luftbelastungen verfolgt, da im gesamten Ruhrgebiet flächendeckend Überschreitungen oder drohende Überschreitungen von geltenden Grenzwerten für Feinstaub (PM₁₀) und Stickstoffdioxid (NO₂) festgestellt wurden. Das Plangebiet liegt innerhalb der Umweltzone Teilgebiet Oberhausen und damit in einem von Vorbelastungen geprägten Gebiet.

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 736 befindet sich keine Messstation, so dass eine Einschätzung der bestehenden Wirkungen von Luftschadstoffimmissionen auf Grundlage von Modellrechnungen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) aus dem Jahr 2009 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 (PM₁₀) und Stickstoffdioxid (NO₂) ergeben.

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.“

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

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

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

Im vorliegenden Bebauungsplan wurden Möglichkeiten zur städtebaulichen Optimierung hinsichtlich der Anpassung an den Klimawandel insofern genutzt, dass bei Neubebauungen im Plangebiet Begrünungsmaßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünungen um-

zusetzten sind (siehe textliche Festsetzungen C 2 und C 3), um einer weiteren Überwärmung in sommerlichen Hitzeperioden entgegenzuwirken.

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzten 25 Laubbäume (siehe textliche Festsetzung C 1) werden das Mikroklima im Straßenraum und auf dem Schulhofgelände positiv beeinflussen, indem sie zur nächtlichen Abkühlung und Dämpfung der sommerlichen Hitze beitragen. Des Weiteren werden sich die Begrünung der Dachflächen für den Fall des Neubaus von Gebäuden oder von Nebenanlagen, Garagen und Carports sowie die Begrünung von Fassaden-, Wand- und/oder Mauerflächen positiv auf das Mikroklima auswirken, indem sie zu einer Abmilderung der Temperaturextreme beitragen.

Da der Plan im Wesentlichen die vorhandene Situation planerisch sichert und den Bestand in einem bereits größtenteils bebauten bzw. versiegelten Quartier festsetzt, sind merkliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft nicht zu erwarten.

2.7 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

Derzeitiger Zustand

Das Gebiet wird überwiegend durch eine zweigeschossige Blockrandbebauung an der Friesenstraße und Fichtestraße, im Eckbereich zur Mecklenburger Straße durch viergeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss und durch die ein- bis zweigeschossigen Gebäude der Gesamtschule Weierheide geprägt. Die Schulgebäude setzen sich aus zwei historischen Bauten und mehreren modernen Flachdachbauten zusammen.

Im Hinterland stehen einige ortsbildprägende große Bäume auf dem Schulhofgelände, zu den Wohngebäuden im südwestlichen Bereich des Plangebiets gehören kleinflächige Gärten ohne Bedeutung für das Ortsbild. Die Straßenbäume auf der Fichtestraße und der für das Landschaftsbild bedeutsame Gehölzstreifen entlang der Mecklenburger Straße befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 736.

Auswirkungen der Planung

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht verändert. Die vorhandenen Bäume sind über die textliche Festsetzung C 1 und - sofern sie den erforderlichen Stammumfang erreichen - über die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen geschützt.

2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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.

2.9 Kumulation mit anderen Plänen und Projekten

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

Es besteht kein planerischer Zusammenhang zu anderen rechtskräftigen Bebauungsplänen in der Umgebung und es sind keine kumulativen Wirkungen zu erwarten.

2.10 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und des § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie durch die Auswirkungen der Planung erheblich betroffen sind. Auswirkungen auf Wechselwirkungen sind die durch ein Vorhaben verursachten Veränderungen eines Prozessgefüges. Prozesse sind in der Umwelt wirksam, indem sie z. B. bestimmte Zustände stabilisieren oder zu periodischen, episodischen oder sukzessiven Veränderungen führen.

Die vorliegende Planung schreibt im Wesentlichen den vorhandenen Bestand fest und beeinflusst Schutzgüter kaum. Relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht absehbar.

2.11 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die anfallenden Abfälle im Plangebiet werden entsprechend der Abfallsatzung der Stadt Oberhausen in der jeweils gültigen Fassung entsorgt. Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend der Gesetze und dieser Satzung durch die öffentliche Einrichtung Stadt. Wesentliche Regelwerke zum Umgang mit Bodenmassen bilden der Anhang 2 zur Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die LAGA Richtlinie M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“.

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

2.12 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Bebauungsplan Nr. 736 werden keine Energiesparmaßnahmen festgelegt. Die Anforderungen an den Klimaschutz werden wesentlich durch die heutigen und künftigen gesetzlichen Vorgaben bestimmt. Die darin verankerten technischen Anforderungen zur Reduzierung des Energiebedarfes eines Gebäudes sowie die Verwendung erneuerbarer Energien leisten den entscheidenden Beitrag zur Verbesserung der CO₂-Bilanz. In der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (EnEV) werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergieverbrauch eines Gebäudes vorgeschrieben.

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

Der Bebauungsplan Nr. 736 enthält Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und schafft somit die Voraussetzungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an diesem stark vorbelasteten Standort. Ein Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Planung nicht hervorgerufen, daher sind entsprechende Maßnahmen nicht erforderlich. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Maßnahmen:

Schutzgut Mensch

- Bei den Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet und innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die Außenbauteile mit den entsprechend bewerteten Bau-Schalldämm-Maßen (Tabelle 8 der DIN 4109) zu errichten (siehe textliche Festsetzung D).

Schutzgut Mensch, Tiere und Pflanzen, Klima und Luft, Wasser

- 25 vorhandene Laubbäume auf dem Schulhof und im Hinterland der Wohnbebauung bleiben erhalten und werden mittels der textlichen Festsetzung C 1 und zeichnerisch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gesichert.
- Im Falle einer Neubebauung sind die Dachflächen von baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von max. 15° sowie von Garagen und Carports extensiv zu begrünen. Ebenso sind die Fassadenflächen teilweise zu begrünen (siehe textliche Festsetzungen C 2 und C 3).

Schutzgut Boden, Mensch

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

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen vorhandene städtebauliche Strukturen planerisch gesichert werden. Alternativ wäre bei Verzicht auf die Planung die Ansiedlung von u. a. Wettannahmestellen und Sexshops nicht steuerbar und ein Trading-Down-Effekt in diesem Bereich zu befürchten, was entsprechend den definierten Planungszielen aber nicht wünschenswert ist.

Eine weitere Alternative wäre die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans, in dem u. a. das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden. Da die Flächen bereits weitgehend bebaut sind, kann sich die Bebauung jedoch nach § 34 BauGB richten. Auf diese Weise kann der weiteren baulichen Entwicklung ein Spielraum eingeräumt werden, dessen Grenzen durch die bestehende Bebauung definiert sind.

5. Methoden und Verfahren der Umweltprüfung

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

Inhalte sind die anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Richtlinien und Normen berücksichtigt worden.

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

6. Monitoring

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

In Bezug auf negative Lärmeinflüsse durch den Straßenverkehr auf das Plangebiet wird auf anstehende Baugenehmigungsverfahren verwiesen, in denen die Einhaltung der Schutzvorkehrungen entsprechend der festgesetztem Lärmpegelbereiche sicherzustellen ist.

Darüber hinaus sind nach § 4 Abs. 3 BauGB die Fachbehörden (z. B. Bezirksregierung Düsseldorf) nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Rahmen ihrer bestehenden Überwachungssysteme in der Verpflichtung, die Gemeinde zu unterrichten, inwiefern nach ihnen vorliegenden Erkenntnissen bei der Realisierung des Bauleitplans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 736 überplant eine vorhandene Bebauung und setzt ein Allgemeines Wohngebiet und eine Schule als Gemeinbedarfsfläche fest. Unzulässig sind hier zukünftig z. B. Wettannahmestellen und Sexshops.

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

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

8. Quellenverzeichnis

- Emschergenossenschaft (2016): Fließwegeanalyse Oberhausen. Essen
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW) (2016a): Fachinformationssystem (FIS), Geschützte Arten in NRW
www.artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/44064
[23.01.2019]
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW) (2016b): Online-Emissionskataster Luft NRW. Erhebungsjahr Industrie: 2012; Erhebungsjahr Verkehr: 2013.
www ekl.nrw.de/ekat/# [23.01.2019]
- Regionalverband Ruhr (RVR) (Hg.) (2017a): Klimaanalyse Stadt Oberhausen. Gutachten i. A. d. Stadt Oberhausen, Text + Karten, Essen.

- Stadt Oberhausen – Bereich Umweltschutz (2019): Stellungnahme zur Lärmbelastung durch Straßenverkehr zum Bebauungsplan Nr. 736 – Friesenstraße / Mecklenburger Straße – vom 15.01.2019
- Stadt Oberhausen (2018a): Abfallsatzung (i.d.F. vom 17.12.2018)
- Stadt Oberhausen (2018b): Checkliste Klimaschutz (vom 11.02.2019)
- Stadt Oberhausen (2016a): Entwässerungssatzung (i.d.F. von 2016)
- Stadt Oberhausen (2016b): Denkmalliste NRW für die Stadt Oberhausen.
www.oberhausen.de/de/index/rathaus/verwaltung/umwelt-gesundheit-oekologische-stadtentwicklung/bauleitplaene-wohnungswesen-denkmalschutz/material_bauleitplaene_wohnungswesen_denkmalschutz/denkmalliste_17.pdf [23.01.2019]
- Stadt Oberhausen (2011): Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011 - Teilplan West. Umweltzone Teilgebiet Oberhausen.
www.oberhausen.de/de/index/rathaus/verwaltung/umwelt-gesundheit-oekologische-stadtentwicklung/umwelt/luft/material_luft_und_lrm/111014_umweltzone_ruhrgebiet_oberhausen_gross.pdf [23.01.2019]
- Stadt Oberhausen (Hg.) (2008): Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020), Beiträge zur Stadtentwicklung Nr. 94. STEK 2020 Begründungstext und STEK-Pläne „Flächennutzung“ und „Maßnahmen“ als pdf-downloads
www.oberhausen.de/de/index/stadtentwicklung-umwelt/stadtentwicklung/stadtentwicklungskonzept2020.php [21.01.2019]
- TÜV Nord, Essen (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

F Wasserwirtschaftliche Belange

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

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

G Kennzeichnung und Hinweise

1. Kennzeichnung

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

Das Plangebiet liegt im Bereich des ehemaligen Steinkohlentiefbaus. Es befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heide“ (Eigentümerin: RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10, 45141 Essen) sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Methost“ (Rechtsinhaberin: A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schmelzerstraße 25, 47877 Willich).

Folgende Kennzeichnung wird aufgrund des Schutzbedürfnisses der Allgemeinheit, insbesondere der Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter oder sonstiger Nutzungsberechtigter, vorsorglich in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen:

„Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980, zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808). Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherren werden gebeten Kontakt mit der zuständigen Bergwerkseigentümern aufzunehmen.“

2. Hinweise

Bodendenkmäler

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

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

Kampfmittel

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

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

Bodenbelastungen

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

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

Baumaßnahmen und Erdbewegungen

In Bezug auf Baumaßnahmen und Erdbewegungen wird vorbeugend der folgende Hinweis Nr. 4 aufgenommen:

„Durch Baumaßnahmen und Erdbewegungen dürfen keine schädlichen Umwelteinwirkungen, insbesondere keine schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten durch Freilegung von etwaigen Bodenbelastungen oder durch sonstige Vorkehrungen entstehen. Die abfallrechtlichen Vorschriften beim Umgang mit Aushubmaterialien, insbesondere aus Anschüttungen, sind zu beachten. Besonders im Bereich des Schulgeländes ist unter den Versiegelungen (Schulhof) mit Anschüttungen aus abgelagertem Bauschutt durch damals kriegsbedingte Abbruchmaßnahmen zu rechnen.“

Bei dauerhafter Entsiegelung von Flächen ist für die Herstellung von durchwurzelbaren Bodenschichten insbesondere §12 der Bundes-Bodenschutzverordnung – BBodSchV - zu beachten.“

Baugrundbeschaffenheit

Wegen der vorhandenen Anschüttungen enthält der Bebauungsplan den folgenden Hinweis Nr. 5:

„Aufgrund künstlicher Anschüttungen ist eine Überprüfung der Baugrundqualität und ggf. Maßnahmen zur Baugrundertüchtigung vor Errichtung von Bauwerken zu empfehlen.“

H Bodenordnung

Zur Realisierung der städtebaulichen Ziele sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

I Familienfreundlichkeit

Die vorhandene Wohnnutzung im Zentrum von Buschhausen wird durch die Planung gesichert. Gleiches gilt für die schulische Nutzung. Der Ausschluss von Nutzungen mit ähnlichen Auswirkungen wie Vergnügungsstätten trägt - neben den städtebaulichen Gründen - zu einer Erhöhung der Wohnqualität 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:

- Gewährleistung eines verträglichen Nebeneinanders von Wohnen und schulischen Nutzungen,
- gute Erreichbarkeit der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen mit dem Fahrrad sowie meist auch problemlos zu Fuß;
- gute Anbindung an das vorhandene ÖPNV-Netz.

K Kosten

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

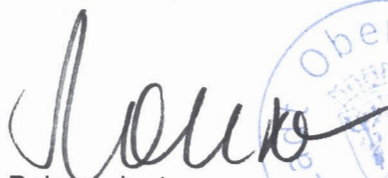
L Flächenbilanz

Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 0,25 ha	ca. 22,7 %
Fläche für Gemeinbedarf -Schule-	ca. 0,75 ha	ca. 68,2 %
<u>Öffentliche Verkehrsfläche</u>	ca. 0,10 ha	ca. 9,1 %
Geltungsbereich insgesamt	ca. 1,10 ha	100,0 %

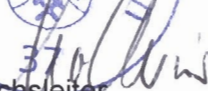
Anlagen zur Begründung:

- Anlage 1 Stellungnahme zum Lärmschutz durch den Bereich Umweltschutz der Stadt Oberhausen vom 15.01.2019
- Anlage 2 Checkliste Klimaschutz

Oberhausen, 11.02.2019


Beigeordnete





Bereichsleiter
-Regional-, Stadt-, und Quartiersplanung-

Diese Begründung (inkl. Umweltbericht) hat in der Zeit vom 29.04.2019 bis 31.05.2019 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Gesetzliche Grundlage:

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



Oberhausen, 04.06.2019
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage

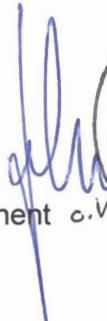
Bereichsleiter
- Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz

Fortschreibung der Begründung:

Das Kapitel B 1.1 - Landesentwicklungsplan (LEP NRW) - wird vor dem letzten Absatz auf Seite 9 wie folgt ergänzt:

Der am 08.02.2017 in Kraft getretene LEP NRW soll punktuell geändert werden. Am 17.04.2018 hat das Landeskabinett dazu die Einleitung eines Änderungsverfahrens für den LEP NRW beschlossen, um mehr Freiräume für Kommunen, Wirtschaft und Bevölkerung zu schaffen. Hierzu wurde im Sommer 2018 ein Beteiligungsverfahren durchgeführt. Auf Basis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen hat das Landeskabinett am 19.02.2019 den entsprechenden Entwurf beschlossen. Der Landtag hat diesem Entwurf am 12.07.2019 zugestimmt. Die vorliegende Bebauungsplanung ist von diesen Änderungen nicht berührt.

Oberhausen, 17.07.2019


Dezernent o.V. 


Bereichsleiter
- Stadtplanung -




Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund
Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-4-10
46042 Oberhausen

Stadt Oberhausen
Postfach 10
46042 Oberhausen
7. Dez. 2018
Eingang
Fachbereich 5-4-10
6/20/12/10

Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW

Datum: 13. Dezember 2018
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
65.52.1-2018-763
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Herr Schneider
peter.schneider@bra.nrw.de
Telefon: 02931/82-3685
Fax: 02931/82-3624

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Bebauungsplan Nr. 736 „Friesenstraße / Mecklenburger Straße“

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Ihr Schreiben vom 03.12.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den bergbaulichen Verhältnissen im Planbereich erhalten Sie folgende Hinweise:

Die Planfläche befindet sich über auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heide“ im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Der Planungsraum liegt im Bereich des ehemaligen Steinkohlentiefbaus.

Soweit eine entsprechende Abstimmung nicht bereits erfolgt ist, empfehle ich, grundsätzlich der Feldeseigentümern Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau, zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen sowie zum Erfordernis von

Hauptsitz:
Seibertstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

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

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

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

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

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



Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen. Die letztgenannte Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer/Vorhabensträger und Bergwerksunternehmer/Feldeseigentümer zu regeln.

Abteilung 6 Bergbau und
Energie in NRW

Seite 2 von 2

Ferner liegt die Planfläche über dem Bewilligungsfeld „Methost“. Die Bewilligung gewährt das zeitlich begrenzte Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (hier: Grubengas). Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schmelzerstraße 25 in 47877 Willich. Mit bergbaulichen Einwirkungen (Bodenbewegungen) aus diesem Feld ist nicht zu rechnen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Peter Schneider)

Stellungnahme(n) (Stand: 09.01.2019)

Sie betrachten: 736 - Friesenstraße/Mecklenburger Straße
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
Zeitraum: 03.12.2018 - 18.01.2019

Behörde:	Emschergenossenschaft / Lippeverband: 12-LI (Federführung)
Frist:	18.01.2019
Stellungnahme:	Erstellt von: Holger Schmoll, am: 09.01.2019 , Aktenzeichen: - Sehr geehrte Damen und Herren, bezüglich des o.g. Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken oder Anregungen. Wir möchten aber anmerken, dass aus unserer Sicht, auch wenn keine rechtliche Verpflichtung zu Regenwasserbewirtschaftung gegeben ist, innerhalb des B-Planverfahrens geprüft werden sollte, ob jenseits der Einleitung in die Mischwasserkanalisation ein klimasensibler Umgang mit Regenwasser möglich ist. Mit freundlichen Grüßen i.A. i.A. (Kurre) (Schmoll) Anhänge: Stellungnahme vom 09.01.2019 (s_70543_eg_stellungnahme_09012019.pdf)
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

EMSCHERGENOSSENSCHAFT · Postfach 10 11 61 · 45011 Essen

Stadt Oberhausen

Fachbereich 5-4-10

Konstruktion und verfahren der Bauleitpläne

46042 Oberhausen

13
Stadt Oberhausen
Bauamt 5-4-10
10.12.2018
Eingeführt
Festsetzung

EMSCHERGENOSSENSCHAFT
Kronprinzenstraße 24, 45128 Essen
Telefon (02 01) 104 - 0
Telefax (02 01) 104 - 22 77
<http://www.emscher-genossenschaft.de>

Commerzbank Essen
IBAN: DE71 3604 0039 0120 0039 00
BIC: COBADEFFXXX

Sparkasse Essen
IBAN: DE14 3605 0105 0000 2037 29
BIC: SPESDE33XXX

USt-IdNr.: DE 119 823 752

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Bearbeiter	Ruf / e-mail	Tag
5-4-10/Ob	03.12.2018	12-LI 10 (220678)	Schmoll	0201-104-3403 schmoll.holger@eglv.de	09.01.2019

Bebauungsplan 736 „Friesenstraße/Mecklenburger Straße“

frühzeitige TÖB-Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich des o.g. Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken oder Anregungen.

Wir möchten aber anmerken, dass aus unserer Sicht, auch wenn keine rechtliche Verpflichtung zu Regenwasserbewirtschaftung gegeben ist, innerhalb des B-Planverfahrens geprüft werden sollte, ob jenseits der Einleitung in die Mischwasserkanalisation ein klimasensibler Umgang mit Regenwasser möglich ist

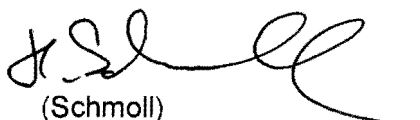
Mit freundlichen Grüßen

i.A.



(Kurre)

i.A.



(Schmoll)



An den Oberbürgermeister
Herrn Daniel Schranz
Schwartzstraße 72
46042 Oberhausen

Stadt Oberhausen
Dezernat 4
Bereich 5-4

- 1. Juni 2017

Eingang:
Fachbereich:

[Redacted]
Lanterstraße 106
46149 Oberhausen

22.05.2017

Ø 5-A-20
per Mail 19.06.17 ff

Betreff: Verhinderung eines Wettbüros in Buschhausen
Netzwerk Buschhausen e.V.

Sehr geehrter Herr Schranz,

das Netzwerk Buschhausen unterstützt die Stadtverwaltung mit einer Unterschriften-
aktion gegen die Eröffnung eines Wettbüros in Buschhausen an der Friesenstraße.

Wir überreichen Ihnen hiermit die Unterschriften und verbleiben

mit freundlichen Grüßen
Netzwerk Buschhausen e.V.
Geschäftsleitung
Lanterstr. 106
46149 Oberhausen
Tel. 0208/657374

[Redacted]
1. Vorsitzender

Anlage: 599 Unterschriften gegen ein Wettbüro in Buschhausen

Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 736 – Friesenstraße / Mecklenburger Straße -

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden im Folgenden die Stellungnahmen von natürlichen Personen anonymisiert wiedergegeben, sofern einer Namensnennung nicht ausdrücklich zugestimmt wurde. Wenn Personenangaben innerhalb der Stellungnahmen gemacht wurden, werden diese ebenfalls anonymisiert. Die entsprechenden Angaben in den Originalschreiben wurden geschwärzt.

Gegebenenfalls den Stellungnahmen beigelegte Pläne, Fotos, Presseartikel etc. sind den Kopien der Originalst Stellungnahmen zu entnehmen (siehe Anlage 3 zur Beschlussvorlage). Insoweit im Abwägungsvorschlag auf diese Materialien Bezug genommen wird, erfolgt ein entsprechender Verweis in der Abwägungstabelle.

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägungsvorschlag
A.1	Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 6 – Bergbau und Energie in NRW Goebenstraße 25, 44135 Dortmund <u>Stellungnahme vom 13.12.2018</u>	Bezüglich des ehemaligen Bergbaus wurde vorsorglich folgende Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen: „Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980, zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808). Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherren werden gebeten Kontakt mit den zuständigen Bergwerkseigentümern aufzunehmen.“
Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass sich das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Heide" im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10, in 45141 Essen befindet. Die Bebauungsplanfläche liegt im Bereich des ehemaligen Steinkohlentiefbaus. Ferner liegt das Plangebiet über dem Bewilligungsfeld "Methost". Die Bewilligung gewährt das zeitlich begrenzte Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (hier: Grubengas). Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schmelzerstraße 25, in 47877 Willich. Mit bergbaulichen Einwirkungen (Bodenbewegungen) aus diesem Feld ist nicht zu rechnen.		
Soweit eine entsprechende Abstimmung nicht bereits erfolgt ist, empfiehlt sie, grundsätzlich dem Feldeseigentümer Gelegenheit zur Stellungnahme in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau, zu dort vorliegenden weiteren Informationen		Die Ruhrkohle AG und die A-TEC Anlagentechnik GmbH sind im Rahmen der Behördenbeteiligung von der Planungsverwaltung angeschrieben worden. Beide Gesellschaften haben keine Stellungnahmen vorgebracht.

Bebauungsplan Nr. 736 - Friesenstraße / Mecklenburger Straße -
Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägungsvorschlag
(bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen) sowie zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zu geben. Die letztgenannte Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundstückseigentümer/ Vorhabenträger und Bergwerksunternehmer/Feldeseigentümer zu regeln.		
Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.		
A.2	Emschergenossenschaft Postfach 10 11 61, 45011 Essen <u>Stellungnahme vom 09.01.2019</u>	
Bezüglich des Bebauungsplans bestehen ihrerseits keine Bedenken oder Anregungen. Sie möchte aber anmerken, dass aus ihrer Sicht, auch wenn keine rechtliche Verpflichtung zur Regenwasserbewirtschaftung gegeben ist, geprüft werden sollte, ob jenseits der Einleitung in die Mischwasserkanalisation ein klimasensibler Umgang mit Regenwasser möglich ist.		Die gemäß den textlichen Festsetzungen C 2 und 3 vorzunehmenden Dach- und Fassadenbegrünungen tragen auch zu einem klimasensiblen Umgang mit Regenwasser bei.
Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.		

Bebauungsplan Nr. 736 - Friesenstraße / Mecklenburger Straße -
Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägungsvorschlag
A.3	Netzwerk Buschhausen e. V. Lanterstraße 106, 46149 Oberhausen <u>Stellungnahme vom 22.05.2017</u>	
Das Netzwerk Buschhausen e. V. unterstützt die Stadtverwaltung mit einer Unterschriftenaktion (599 Unterschriften) gegen die Eröffnung eines Wettbüros in Buschhausen an der Friesenstraße.		Die Unterschriftenliste liegt der Planungsverwaltung vor. Da das Netzwerk Buschhausen e. V. die Planungsziele der Stadt Oberhausen bekräftigt, werden die Ausführungen zur Kenntnis genommen.
Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.		