Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2403-01	Termin 17.12.2012	Rat der Stadt
Beschlussvorlage			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
05.12.2012	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A		
11.12.2012	Planungsausschuss	V		
17.12.2012	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 649 - Wilmsstraße -
Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt erklärt sich in Kenntnis der Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 649 - Wilmsstraße - vom 15.11.2012 einverstanden und beschließt die öffentliche Auslegung nebst Begründung (einschließlich Umweltbericht).

Gesetzliche Grundlage: **§ 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).**

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 5 Planen, Bauen	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart 15.11.2012	Klunk 15.11.2012	Datum	Wehling 22.011.2012

* Vorlage zur:	* Ergebnis :	Beschlusskontrolle:	Beteiligung:
Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Ja oder nein	Personalrat [ ] Gleichstellungsstelle [ ]

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2403-01	Termin 17.12.2012	Rat der Stadt

Bezug

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 649 - Wilmsstraße - vom 07.06.2010 (Drucksache Nr. B/15/0506-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja [ ]

b) Sonstige

Begründung

I. Bisheriger Verfahrensablauf

In seiner Sitzung am 07.06.2010 hat der Rat der Stadt Oberhausen gemäß § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 649 - Wilmsstraße - beschlossen.

Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte am 28.06.2010.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen hat der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 649 - Wilmsstraße -

- in der Zeit vom 25.06.2012 – 09.06.2012 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung der Planung);

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

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

Eine öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) hat nicht stattgefunden. Der Rat hat diese Vorgehensweise durch Beschluss am 07.06.2010 festgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.06.2012 bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Während der Öffentlichkeitsarbeit sind folgende Anregungen und Hinweise sowie Stellungnahmen der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 648 eingegangen:

A. Träger öffentlicher Belange

1. Bezirksregierung Arnsberg
Postfach

44025 Dortmund

2. PLEdoc GmbH
Postfach 120255

45312 Essen

3. RWW Mülheim
Postfach 101663

45466 Mülheim an der Ruhr

Die Stellungnahmen der Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind der Anlage 2 zu entnehmen.

II. Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen sowie Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Zu I. A1. Bezirksregierung Arnsberg
Postfach

44025 Dortmund

Die Bezirksregierung Arnsberg verweist darauf, dass die Bebauungsplanfläche über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Concordia" und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu-Essen“ liegt. Ebenso liegt der Planbereich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Reinphan“.

Die Eigentümerin des Bergwerkfeldes Concordia die CBB Holding AG i.L. hat der Bezirksregierung Arnsberg mitgeteilt, dass Sie keine Aussagen zu den bergbaulichen Verhältnissen und Bergschadensgefährdung erteilen kann, da ihr keine Unterlagen vorliegen.

Eigentümer des Bergwerkfeldes Neu- Essen“ ist die MAN-Grundstücksgesellschaft mbH. Sie ist nachträglich angehört worden.

Eigentümerin der Bewilligung „Reinphan ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH.

Nach dem der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau im Planbereich dokumentiert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die MAN Grundstücksgesellschaft ist mit Schreiben vom 27.08.2012 nachträglich beteiligt worden.

Die Beteiligung der A-TEC ist erfolgt. Eine Stellungnahme ist nicht abgegeben worden.

Die Minegas-Power hat mit Schreiben vom 26.06.2012 als Gewinnungsberechtigte des Bewilligungsfeldes „Reinphan“ eine Stellungnahme abgegeben. Einwände gegen den Bebauungsplan werden darin nicht erhoben.

Zu I. A2. PLEdoc GmbH
Postfach 12 02 55

45312 Essen

Da eine Betroffenheit bei Festlegung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht ausgeschlossen werden kann bittet die PLEDOC um weitere Beteiligung am Verfahren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die PLEDOC wird zur Auslegung des Bebauungsplanes, wenn die Orte für eventuelle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen feststehen, nochmals angehört.

Zu I. A.3. RWW Mülheim
Postfach 10 16 63

45466 Mülheim an der Ruhr

Die Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft (RWW) erhebt gegenüber dem Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken.

Die RWW legt aus ihrem Planwerk einen Ausschnitt mit eingetragenen Linienführungen vorhandener Versorgungsleitungen vor. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel von den Angaben in den Planunterlagen abweichen können.

Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass einer Überpflanzung oder Überbauung der Leitungstrassen nicht zugestimmt wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Wasserleitung des RWW liegt innerhalb der Wilmsstraße im öffentlichen Straßenraum und ist damit jederzeit zugänglich.

III. Planungsanlass und -ziele

Im Rahmen des Bund-Länder-Programms “Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Soziale Stadt” für das Fördergebiet Oberhausen Lirich wird eine städtebauliche und stadtstrukturelle Aufwertung als ein übergeordnetes Ziel verfolgt.

Stadtplanerische Ziele sind die Erhaltung und Förderung der Versorgungsfunktion des Nahversorgungsbereichs, die Erhaltung der vorhandenen Durchmischung mit Wohnen und die Verhinderung des Trading-Down-Effekts.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen vom 26.05.2008 wurde der nördliche Teil des Plangebietes als Bestandteil des Nahversorgungszentrums und der größte Teil des übrigen Plangebiets als Suchraum 1 eingestuft. Der Suchraum 1 erstreckt sich auf einen 50-100m Radius rund um den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich. Hier kann die Ansiedlung von Unternehmen sinnvoll sein, soweit sie der Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs dienen und innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nachweislich kein Standort zur Ansiedlung vorhanden ist.

Einem ähnlich strukturierten Gebiet wie dem Nahversorgungszentrum Lirich Nord hat das Oberverwaltungsgericht NRW im Rahmen des Normenkontrollverfahrens diesen Status aberkannt. Inwieweit die Bezeichnung als „Nahversorgungszentrum Lirich Nord“ und die Einstufung als zentraler Versorgungsbereich nach aktuellem Stand zutreffen, ist daher zu überprüfen.

Unabhängig vom Urteil bzw. der Einstufung als Nahversorgungszentrum, hat der Nahversorgungsbereich dennoch eine Nahversorgungsfunktion für das nähere Einzugsgebiet. Für die weitere Versorgung des Gebiets ist es von entscheidender Bedeutung, dass ein ausreichendes Nahversorgungsangebot erhalten bleibt. Daher hat das Ziel, die nahversorgungsrelevanten Strukturen zu stabilisieren und zu stärken bzw. zu entwickeln, weiterhin Bestand.

Um diese Planungsziele zu erreichen, werden im Bebauungsplan Nr. 649 Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Somit kann der Bestand abgesichert und das Plangebiet der umliegenden Nutzungsstruktur und der übergeordneten Planungsziele entsprechend entwickelt werden.

Darüber hinaus sollen Trading-Down-Effekte verhindert werden. Unter Trading-Down-Effekt wird die Entwertung einer Gebietsstruktur z.B. durch Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Nutzungen in Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu verstanden.

Der Trading-Down-Effekt entsteht dann, wenn Betriebe mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und hoher Ertragsstärke (wie z.B. Spielhallen) und Betriebe mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke konkurrieren. Der Wettbewerb zwischen Betreibern mit unterschiedlichen wirtschaftlichen Möglichkeiten führt in der Tendenz zu einer Erhöhung der Immobilienpreise, was zu einer Verdrängung von Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft führt (bodenrechtliche Spannungen).

Des Weiteren können die Nutzungen und baulichen Anlagen der vorgenannten Art aufgrund der mit ihnen typischerweise verbundenen städtebaulich relevanten Folgewirkungen zum Trading-Down-Effekt führen. Zu den genannten Folgewirkungen gehören Lärmbelästigungen, ein erhöhter Zu- und Abgangsverkehr sowie die regelmäßig zu beobachtende Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbilds und der Gebietsqualität.

Um diesen Trading-Down-Effekt zu verhindern und um die Gebietsqualität nachhaltig zu sichern und zu entwickeln, sollen Vergnügungsstätten sowie Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu im Bebauungsplan durch textliche Festsetzung ausgeschlossen werden.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten;

- Sicherung und Entwicklung des Nahversorgungsbereichs Lirich-Nord;

- Prüfung von weiteren Entwicklungspotenzialen im Plangebiet zur Stärkung des Nahversorgungsbereichs Lirich-Nord;

- Ausschluss von sonstigen Nutzungen, die zur Beeinträchtigung des Nahversorgungsbereichs und der Wohnqualität führen können, wie z.B. Vergnügungsstätten und Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu.

Die Beschreibung der konkreten Ziele, Zwecke und Festsetzungen des Bebauungsplans sind der Begründung (siehe Anlage 3) zu entnehmen.

IV. Städtebauliches Konzept

Städtebaulich soll zunächst der Bestand planungsrechtlich gesichert werden. Die bestehenden Raumkanten entlang der Wilms-, Katharinen- und Wunderstraße sollen erhalten bleiben. Die Gebäude im westlichen Teil differieren zwischen ein- und viergeschossiger und im östlichen Teil zwischen ein- und dreigeschossiger Bauweise. Um zukünftig eine einheitlichere Höhenentwicklung zu ermöglichen ohne den Bestand einzuschränken, werden für den westlichen Teil maximal vier Geschosse, für den östlichen Teil maximal drei Geschosse festgesetzt.

Im östlichen Teilbereich des Plangebiets wird die gewerbliche Nutzung im rückwärtigen Bereich, unter Rücksichtnahme auf die umgebende Wohnbebauung, auf den Bestand in Form eines eingeschossigen Baukörpers festgeschrieben.

VI. Weiterer Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 649 stellt sich wie folgt dar:

- Einverständnis des Rates mit dem Entwurf des Bebauungsplans sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfes;

- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;

- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;

- Entscheidung des Rates über die vorgebrachten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB;

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

VII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 649 - Wilmsstraße -.

Mit dem Bebauungsplan soll der Bestand gesichert und zur Verhinderung eines Trading-Down-Effektes der Ausschluss von sonstigen Nutzungen, die zur Beeinträchtigung des Nahversorgungsbereichs und der Wohnqualität führen können, wie z.B. Vergnügungsstätten und Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu, festgesetzt werden.

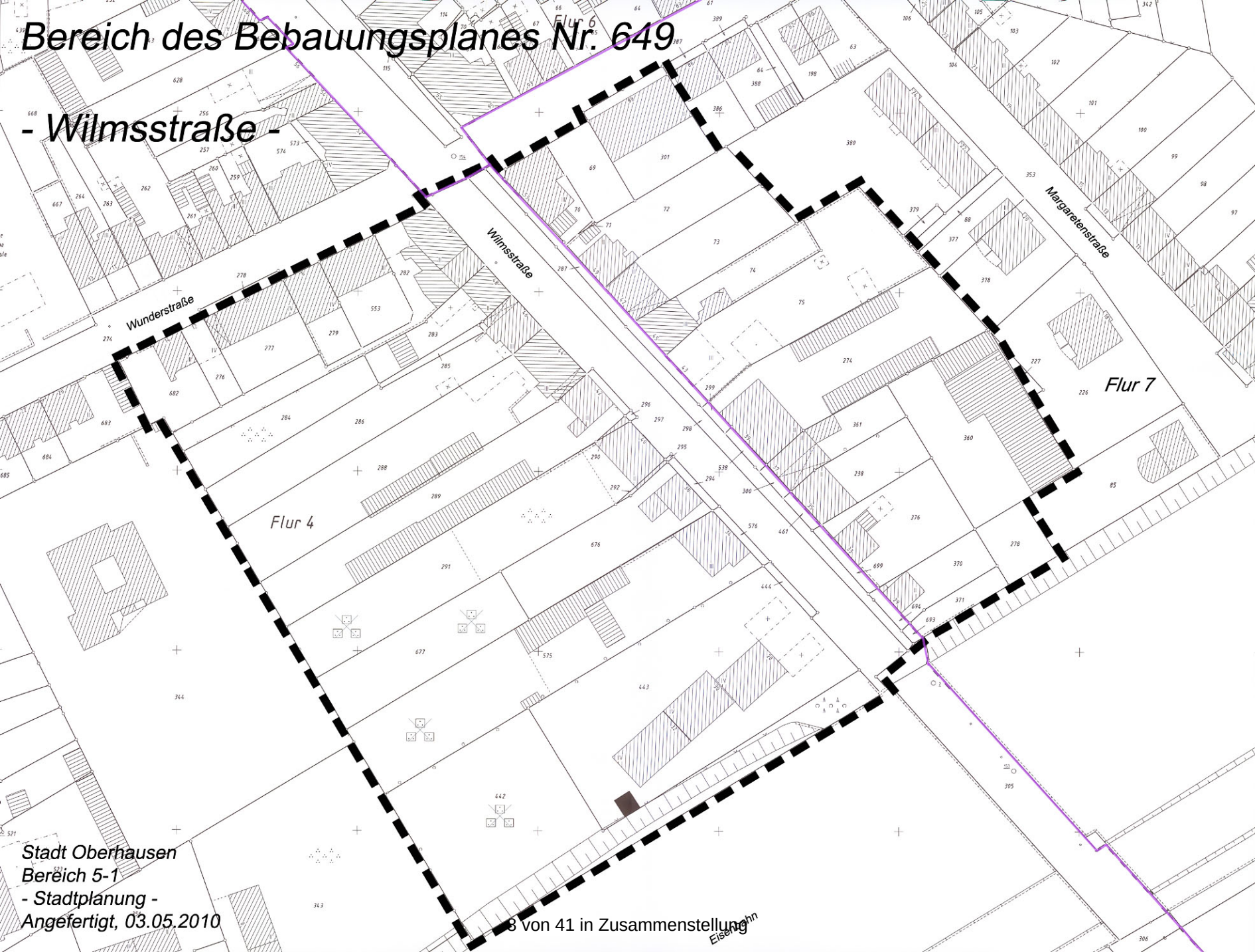
Anlagen

Anlage 1: Skizze

Anlage 2: Stellungnahmen

Anlage 3: Begründung (einschließlich Umweltbericht)

Die umfangreichen Anlagen 2 – 3 werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigefügt. Sie liegen aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus und können darüber hinaus vorab über das Ratsinformationssystem ALLRIS heruntergeladen werden. Im Übrigen sind wesentliche Aussagen der Anlagen bereits Bestandteil dieser Vorlage.


Bereich des Bebauungsplanes Nr. 649
- Wilmsstraße -
Wunderstraße
Wilmsstraße
Margaretenstraße
Flur 4
Flur 6
Flur 7
Eisenbahn
Stadt Oberhausen
Bereich 5-1
- Stadtplanung -
Angefertigt, 03.05.2010

Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadt Oberhausen
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen

5 - 1

Datum: 25.07.2012
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
65.52.1 - 2012 - 361
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Thomas Rützel
thomas.ruetzel@bezreg-arnsberg.nrw.de
Telefon: 02931/82-3946
Fax: 02931/82-5122

Goebenstraße 25
44135 Dortmund

5 Planen, Bauen, Wohnen
5-1 Bereich Stadtplanung
BL | 5-1-20 | UDB
Eingang 30. JULI 2012
5-1-00 | 5-1-10 | 5-1-20 | 5-1-30

Mu 31/7

Bebauungsplan Nr. 649 „Wilmsstraße“
Ihr Schreiben vom 22.06.2012

Sehr geehrter Herr Mensing,

der Planungsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Concordia“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“. Ebenso liegt der Planbereich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Rheinphan“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Concordia“ ist die CBB Holding AG i.L.. Diese hat der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, mitgeteilt, dass sie nicht in der Lage ist, Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung zu erteilen, da ihr kei-

Hauptsitz:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

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

Servicezeiten:
08.30 – 12.00 Uhr
und 13.30 – 16.00 Uhr
Freitags von
08:30 – 14.00 Uhr

Konto der Landeskasse Düsseldorf:
WestLB Düsseldorf 4008017
BLZ 30050000
IBAN: DE27 3005 0000 0004 0080 17
BIC: WELADEDD
Umsatzsteuer ID:

ne Unterlagen über den umgegangenen Bergbau vorliegen würden. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Neu Essen“ ist die MAN Aktiengesellschaft in München, vertreten durch die MAN Grundstücksgesellschaft mbH, Steinbrinkstraße 170 in 46145 Oberhausen. Inhaberin der Bewilligung „Reinphan“ ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schulstraße 11 in 46519 Alpen. Nach den mir derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme dokumentiert.

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich empfehle ich Ihnen, auch den o. g. Bergwerkseigentümer an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag:

(Thomas Rützel)

46

PLEDOC
Wissen, wo es langgeht.

5 Planen, Bauen, Wohnen
5-1 Bereich Stadtplanung
BL 5-1-20 Übl
Eingang 27. JULI 2012
5-1-00 | 5-1-10 | 5-1-20 | 5-1-30

Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung

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

PLEdoc GmbH ▫ Postfach 12 02 55 ▫ 45312 Essen

Stadt Oberhausen
FB 5-1-30
46042 Oberhausen

zuständig Dirk Steffen
Durchwahl 0201/36 59 - 347

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
5-1-30/ME, Mensing	22.06.2012	PLEdoc GmbH	**70520**	**25.07.2012**

Vorentwurf - Bebauungsplan 649 - Wilmsstraße - der Stadt Oberhausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der Open Grid Europe GmbH, Essen, und der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.

Die uns im Internet zur Verfügung gestellten Planunterlagen zum Vorentwurf des **Bebauungsplans Nr. 649 „Wilmsstraße“** senden wir Ihnen, versehen mit unseren Bearbeitungsvermerken, als Ausdruck zurück. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 649 „Wilmsstraße“ verlaufen keine Versorgungseinrichtungen der Open Grid Europe GmbH und der GasLINE GmbH.

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen teilen Sie unter Ziffer 4 des Vorentwurfs der Kurzbegründung zum Bebauungsplan Nr. 649 mit, dass die Lage und die Art der Kompensation für erhebliche Umwelteinwirkungen noch erarbeitet werden muss. Da eine Betroffenheit von Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist, bitten wir um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

PLEdoc GmbH

Georg Schmidt-Efferoth

Dirk Steffen

Anlagen
Bebauungsplan

58

RWW

5 Planen, Bauen, Wohnen
5-1 Bereich Stadtplanung
BL 5-1-20 UDS
Eingang 12. JULI 2012
5-1-00 | 5-1-10 | 5-1-20 | 5-1-30

Nm 12/7

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

Stadt Oberhausen
z. Hd. Herrn Mensing
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen

Verteilnetzbetrieb

Ihre Zeichen 5-1-30/ME
Ihre Nachricht 22. Juni 2012
Unsere Zeichen RN12-852/Bö
Name Detlev Klumbis
Telefon 0208 4433-427
Telefax 0208 4433-445
E-Mail detlev.klumbis@rwe.com

Mülheim an der Ruhr, 6. Juli 2012

1. Beteiligung bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 4 Baugesetzbuch (BauGB) hier: Bebauungsplan 649 - Wilmsstraße

Sehr geehrter Herr Mensing,

gerne teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen den genannten Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken haben. Wir gehen davon aus, dass unsere vorhandenen Anlagen in ihrer jetzigen Lage verbleiben können.

Wir haben für Sie einen Planausschnitt mit den eingetragenen Linienführungen unserer vorhandenen Versorgungsleitungen vorbereitet. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel kann von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen. Hausanschlussleitungen gehören unseren Anschlussnehmern. Hierüber besitzen wir keine Planunterlagen. Unser Service-Point Oberhausen, Telefon 0208 668182, kann Ihnen gerne nach Terminvereinbarung die Lage der Leitungen in der Örtlichkeit anzeigen. RWW haftet nicht für unrichtige Planunterlagen.

Einer Überpflanzung bzw. Überbauung unserer Leitungstrassen werden wir in keinem Fall zustimmen. Überpflanzungen bzw. Überbauungen des Trassenbereiches unserer Einrichtungen beinhalten Risiken für den Betrieb und die Unterhaltung unserer Versorgungsleitungen und widersprechen gleichzeitig eindeutig den allgemein geltenden Regeln der Technik der DIN 1998.

Haben sie noch Fragen? Sie erreichen uns unter der o. g. Telefonnummer.

Freundliche Grüße

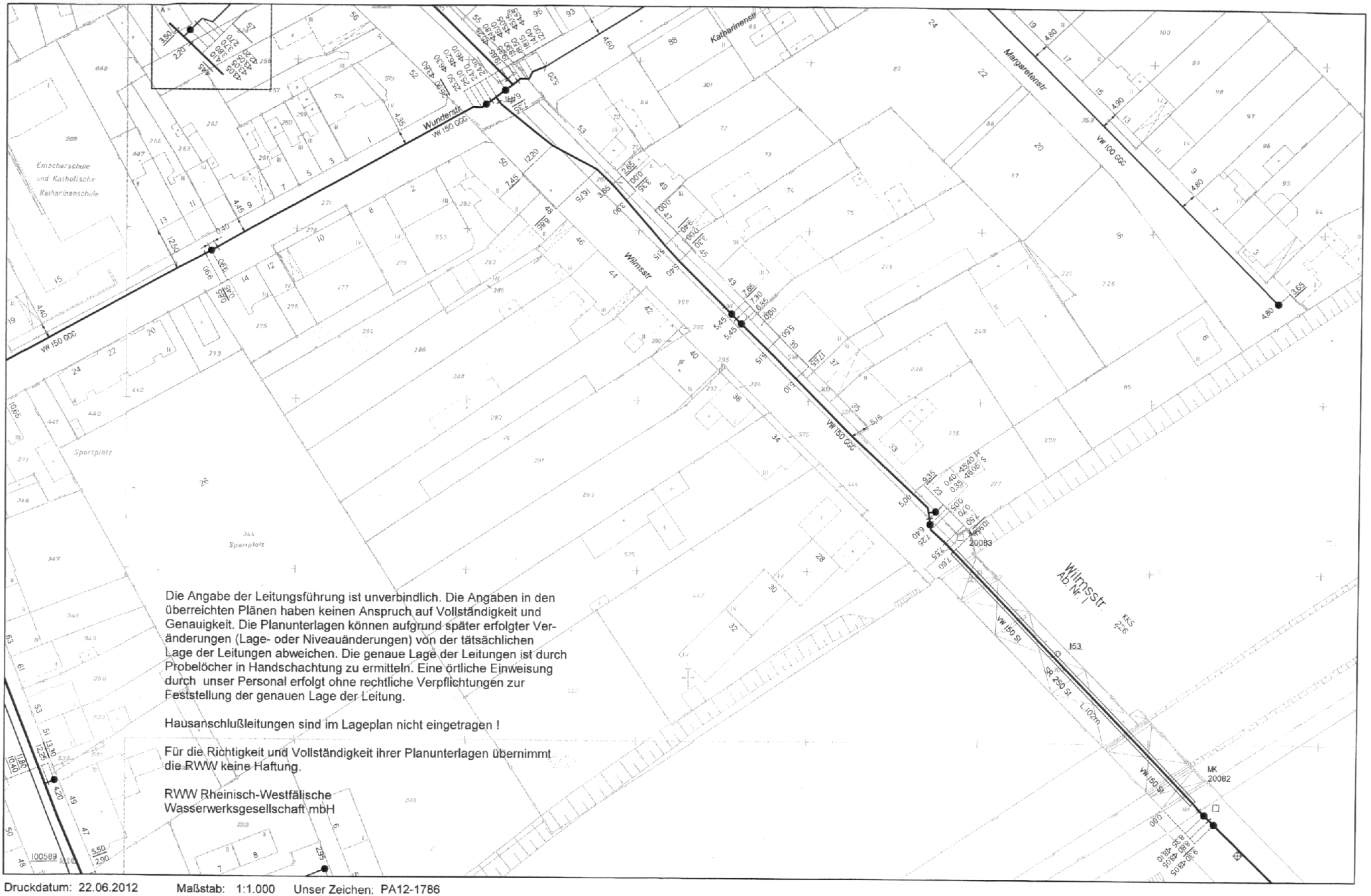
RWW Rheinisch-Westfälische
Wasserwerksgesellschaft mbH

i. V. Horst Busch i. V. Henning Wagner

Anlage:
Plan

DVGW TSM GEPRÜFT

RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH
Am Schloß Broich 1 - 3
45479 Mülheim an der Ruhr
T 0208 4433-1
F 0208 4433-2 33
I www.rww.de
Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Bernd Böddeling
Geschäftsführer:
Dr. Franz-Josef Schulte
Registergericht:
Duisburg
Reg.-Nr. B 14235
Bankverbindung:
Commerzbank AG
BLZ 362 400 45
Kto.-Nr. 763 765 500
Steuer-Nr.: 120/5750/0393
USt.-IdNr. DE 1203 48 279



Druckdatum: 22.06.2012 Maßstab: 1:1.000 Unser Zeichen: PA12-1786

Firma: Stadt Oberhausen Tiefbauamt 5-1-30

Betreff: Bebauungsplan - Oberhausen, Wilmsstr.

RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH

STADT OBERHAUSEN

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 649 – Wilmsstraße –

in

Alt-Oberhausen

Stand: 21.11.2012

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines ... 3

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets ... 3
1.2 Ziele der Raumordnung / Vorbereitende Bauleitplanung ... 3
1.3 Stadtentwicklungskonzept (STEK 2020) ... 4
1.4 Bebauungspläne ... 5
1.5 Bestand ... 5
1.6 Planverfahren ... 5
1.7 Planungsanlass und –ziele ... 6

2. Städtebauliches Konzept ... 7

3. Bebauungsplanfestsetzungen ... 7

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB) ... 7
3.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB) ... 8
3.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 31 BauO NW) ... 9

4. Verkehr ... 9

4.1 Erschließung ... 9
4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) ... 9

5. Umweltbericht ... 10

5.1 Einleitung ... 10
5.1.1 Lage des Plangebiets ... 10
5.1.2 Realnutzung ... 10
5.1.3 Ziele und Inhalte der Bebauungsplanung ... 10
5.1.4 Umweltschutzziele - aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen ... 11
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens ... 13
5.2.1 Schutzgut Mensch ... 13
5.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere ... 17
5.2.3 Schutzgut Boden ... 18
5.2.4 Schutzgut Wasser ... 19
5.2.5 Schutzgut Klima / Luft ... 19
5.2.5.1 Stadtklimatische Situation ... 19
5.2.5.2 Klimaschutz und -anpassung ... 20
5.2.6 Schutzgut Landschaft (Ortsbild) ... 20
5.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter ... 20
5.2.8 Wechselwirkungen ... 20
5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 21
5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen ... 21
5.5 Geprüfte Alternativen ... 23
5.6 Verfahren der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten ... 23
5.7 Monitoring ... 23
5.8 Zusammenfassung ... 23

6. Nachhaltigkeit und Familienfreundlichkeit der Planung ... 24

7. Kennzeichnung ... 25

7.1 Bergbau (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB) ... 25
7.2 Erschütterungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) ... 25
7.3 Bodenbelastung (§9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) ... 25

8. Hinweise ... 25

8.1 Kampfmittel ... 25
8.2 Bodendenkmal ... 26

8.3 Erschütterungen (§ 18 Bauordnung NRW) 26
8.4 Umgang mit Böden (§§ 9 und 12 der BBodSchV) 26

9. Ver- und Entsorgung 26

10. Kosten 26

11. Flächenbilanz 26

1. Allgemeines

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen Flur 4 und 7, und wird wie folgt umgrenzt:

Südöstliche Seite der Wunderstraße, südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 682, 282, 284, 286, 288, 289, 291, 677, 575 und 442 Flur 4, südöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 442, 297, 298 und 693, Flur 4 und 371 und 278, Flur 7, nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 278, Flur 7, südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 360, Flur 7, nordöstliche Grenze der Flurstücke Nr. 360, 274 und 75, Flur 7, nordwestliche Grenze der Flurstücke Nr. 75 und 74, Flur 7, nordöstliche Grenze der Flurstücke Nr. 73 und 72, Flur 7, nordwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 72, Flur 7, nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 301, Flur 7.

1.2 Ziele der Raumordnung / Vorbereitende Bauleitplanung

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

Landesentwicklungsplan

Im Teil A des Landesentwicklungsplans (LEP NRW) vom 11.05.1995 als landesweiter Raumordnungsplan wurde erstmalig die europäische Metropolregion Rhein-Ruhr konkretisiert. Oberhausen ist dabei im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet dargestellt.

Der Teil B des LEP NRW enthält für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 649 keine Darstellungen. Dementsprechend sind auch keine Freiraumfunktionen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 649 dargestellt.

Die textlichen Bestandteile des LEP NRW enthalten unter Abschnitt C. I. 2. und Abschnitt C. II. Ziele für die Baulandversorgung für die Wohnnutzung und für die Wirtschaft. Als Ziel wird formuliert, dass die kommunale Bauleitplanung durch Festsetzung ausreichender Baugebiete die Baulandversorgung für den kommunalen Bedarf sicherzustellen hat. Dies schließt die Bereitstellung ausreichenden Baulands für wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen ein.

Weiterhin wird als Ziel formuliert, dass vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für die Wohnraumversorgung und für gewerbliche und industrielle Nutzungen die Möglichkeiten zur Mobilisierung von Bauland auf innerstädtischen Flächen ausgeschöpft werden sollen.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 649 verfolgten Planungsziele und die in ihm vorgesehenen Festsetzungen entsprechen somit den im Landesentwicklungsplan formulierten Zielen.

Regionaler Flächennutzungsplan

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 (LPlG) in der Fassung vom 03.05.2005 erarbeitet, der als integraler Bestandteil des Regionalplans aufgestellt wurde und zugleich die Funktion eines Regionalplans und eines gemeinsamen Flächennutzungsplans gemäß § 204 BauGB übernimmt.

Der RFNP ist mit der Bekanntmachung am 03.05.2010 in Kraft getreten und damit gemäß § 25 Abs. 4 LPlG Ziel der Raumordnung geworden.

Im RFNP wird das Plangebiet als Gemischte Baufläche (bauleitplanerischer Teil des RFNP) und als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB; regionalplanerischer Teil des RFNP) dargestellt.

Der RFNP zeichnet die allgemeinen Planungsvorgaben vor. Der Bebauungsplan Nr. 649 verfolgt das Planungsziel, dies weiter auszudifferenzieren und setzt für das Plangebiet in Teilbereichen als Art der baulichen Nutzung Mischgebiete und in Teilbereichen Allgemeine Wohngebiete fest. Da in Teilbereichen westlich der Wilmsstraße Wohnnutzungen dominieren, wird der Bestand in Form von Allgemeinen Wohngebieten festgesetzt. Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet lässt dabei in eingeschränktem Maße die Ansiedlung sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe zu.

Die vorgesehene Festsetzung von Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten kann somit aus den Darstellungen des RFNP entwickelt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 649 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.

1.3 Stadtentwicklungskonzept (STEK 2020)

Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen als informelle Planung i.S. des § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB beschlossen. Im Plan „Flächennutzung“ des STEK 2020 wird das Plangebiet größtenteils als Mischgebiet und in einem kleinen Teilbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Maßnahmenplan enthält für das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 649 entlang der Wilmsstraße die Darstellung einer Grünverbundachse (Maßnahme Nr. 8.26), die zur Förderung des Biotopverbundes und der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse dienen soll. Darüber hinaus enthält der Maßnahmeplan für das gesamte Plangebiet die Darstellung „Soziale Stadt-Gebiete“ (Maßnahme 16). Durch integrierte Projekte sollen im Rahmen des Landesprogramms „Soziale Stadt NRW“ die sozialen, ökonomischen, ökologischen und städtebaulichen Bedingungen in Lirich entscheidend verbessert werden.

Die Ziele bzw. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 649 stimmen mit den Darstellungen des STEK 2020 überein bzw. sind aus ihnen entwickelt.

1.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 649 besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

1.5 Bestand

Das Plangebiet liegt in dem Stadtteil Lirich-Nord. Es umfasst den südlichen Bereich des Nahversorgungszentrums Lirich-Nord an der Wunder- und der Katharinenstraße sowie die südlich daran anschließende Bebauung bis zur Bahnlinie Oberhausen-West – Essen Frintrop. Durch das Plangebiet verläuft die Wilmsstraße und teilt das Plangebiet in eine westliche und eine östliche Hälfte.

Das Plangebiet weist eine heterogene Struktur in Bezug auf Geschossigkeit, Baualter und Nutzung auf. Die Geschossigkeit variiert dabei vornehmlich zwischen zwei und vier Geschossen, die Ausnahmen bilden hier fünf eingeschossige Baukörper. Bis auf die drei viergeschossigen Wohnhäuser entlang der Bahnlinie handelt es sich um Straßenrandbebauung. In den Hinterhöfen befinden sich Garagen und Gartenhäuser.

In Bezug auf die Nutzungsstruktur lässt sich das Plangebiet grundsätzlich in zwei Bereiche aufteilen. So bestehen Bereiche die überwiegend durch Wohnnutzung geprägt sind. Diese befinden sich vornehmlich im nordwestlichen und südwestlichen Bereich des Plangebiets.

Des Weiteren gibt es im Plangebiet Bereiche, die durch eine gemischte Nutzungsstruktur charakterisiert sind. Diese Bereiche zeichnen sich durch das Vorhandensein einer gewerblichen Nutzung in den Erdgeschosszonen der Gebäude aus. Diese Bereiche finden sich im nordwestlichen Bereich der Wilmsstraße, teilweise entlang der Wunderstraße sowie im östlichen Bereich des Plangebiets. In diesem Bereich des Plangebiets befinden sich auch ein Garagenhof sowie eine atypische, mischgebietsverträgliche KfZ-Werkstatt mit Lackier- und Karosseriearbeiten. Angrenzend daran befindet sich ein langgestreckter, eingeschossiger Baukörper, in dem sich eine Arztpraxis angesiedelt hat.

Darüber hinaus ist das Plangebiet von einzelnen Leerständen geprägt, die sich räumlich im gesamten Plangebiet verteilen.

Die Umgebung des Plangebietes ist im Norden in erster Linie durch den Nahversorgungsbereich Lirich Nord, im Westen und Osten durch Wohnbebauung und im Süden durch die Bahntrasse geprägt. Nordwestlich des Plangebiets befinden sich zudem die Katharinen- und die Emscherschule. Im Nordosten prägen ein Sportplatz und die Katharinenkirche mit dem dazwischen liegenden Bonmannpark die Umgebung.

1.6 Planverfahren

Der Rat der Stadt hat am 07.06.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 649 beschlossen. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 28.06.2010.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den “Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung” der Stadt Oberhausen erfolgte für den Vor-

entwurf des Bebauungsplans Nr. 649 - Wilmsstraße - in der Zeit vom 25.06.2012 bis 09.07.2012 einschließlich die öffentliche Darlegung und Anhörung der Planung.

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

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

Eine öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) hat nach Ziffer 3.2 der vom Rat der Stadt beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 nicht stattgefunden (Planung von nicht erheblicher Bedeutung)

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.06.2012 bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

1.7 Planungsanlass und –ziele

Im Rahmen des Bund-Länder-Programms “Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Soziale Stadt” für das Fördergebiet Oberhausen Lirich wird eine städtebauliche und stadtstrukturelle Aufwertung als ein übergeordnetes Ziel verfolgt.

Stadtplanerische Ziele sind die Erhaltung und Förderung der Versorgungsfunktion des Nahversorgungsbereichs, die Erhaltung der vorhandenen Durchmischung mit Wohnen und die Verhinderung des Trading-Down-Effekts.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen vom 26.05.2008 wurde der nördliche Teil des Plangebietes als Bestandteil des Nahversorgungszentrums und der größte Teil des übrigen Plangebiets als Suchraum 1 eingestuft. Der Suchraum 1 erstreckt sich auf einen 50-100m Radius rund um den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich. Hier kann die Ansiedlung von Unternehmen sinnvoll sein, soweit sie der Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs dienen und innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nachweislich kein Standort zur Ansiedlung vorhanden ist.

Einem ähnlich strukturierten Gebiet wie dem Nahversorgungszentrum Lirich Nord hat das Oberverwaltungsgericht NRW im Rahmen des Normenkontrollverfahrens diesen Status aberkannt. Inwieweit die Bezeichnung als „Nahversorgungszentrum Lirich Nord“ und die Einstufung als zentraler Versorgungsbereich nach aktuellem Stand zutreffen, ist daher zu überprüfen.

Unabhängig vom Urteil bzw. der Einstufung als Nahversorgungszentrum, hat der Nahversorgungsbereich dennoch eine Nahversorgungsfunktion für das nähere Einzugsgebiet. Für die weitere Versorgung des Gebiets ist es von entscheidender Bedeutung, dass ein ausreichendes Nahversorgungsangebot erhalten bleibt. Daher hat das Ziel, die nahversorgungsrelevanten Strukturen zu stabilisieren und zu stärken bzw. zu entwickeln, weiterhin Bestand.

Um diese Planungsziele zu erreichen, werden im Bebauungsplan Nr. 649 Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Somit kann der Bestand abgesichert und das Plangebiet der umliegenden Nutzungsstruktur und der übergeordneten Planungsziele entsprechend entwickelt werden.

Darüber hinaus sollen Trading-Down-Effekte verhindert werden. Unter Trading-Down-Effekt wird die Entwertung einer Gebietsstruktur z.B. durch Ansiedlung von

Vergnügungsstätten und Nutzungen in Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu verstanden.

Der Trading-Down-Effekt entsteht dann, wenn Betriebe mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und hoher Ertragsstärke (wie z.B. Spielhallen) und Betriebe mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke konkurrieren. Der Wettbewerb zwischen Betreibern mit unterschiedlichen wirtschaftlichen Möglichkeiten führt in der Tendenz zu einer Erhöhung der Immobilienpreise, was zu einer Verdrängung von Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft führt (bodenrechtliche Spannungen).

Des Weiteren können die Nutzungen und baulichen Anlagen der vorgenannten Art aufgrund der mit ihnen typischerweise verbundenen städtebaulich relevanten Folgewirkungen zum Trading-Down-Effekt führen. Zu den genannten Folgewirkungen gehören Lärmbelästigungen, ein erhöhter Zu- und Abgangsverkehr sowie die regelmäßig zu beobachtende Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbilds und der Gebietsqualität.

Um diesen Trading-Down-Effekt zu verhindern und um die Gebietsqualität nachhaltig zu sichern und zu entwickeln, sollen Vergnügungsstätten sowie Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu im Bebauungsplan durch textliche Festsetzung ausgeschlossen werden.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten;
- Sicherung und Entwicklung des Nahversorgungsbereichs Lirich-Nord;
- Prüfung von weiteren Entwicklungspotenzialen im Plangebiet zur Stärkung des Nahversorgungsbereichs Lirich-Nord;
- Ausschluss von sonstigen Nutzungen, die zur Beeinträchtigung des Nahversorgungsbereichs und der Wohnqualität führen können, wie z.B. Vergnügungsstätten und Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu.

2. Städtebauliches Konzept

Städtebaulich soll zunächst der Bestand planungsrechtlich gesichert werden. Die bestehenden Raumkanten entlang der Wilms-, Katharinen- und Wunderstraße sollen erhalten bleiben. Die Gebäude im westlichen Teil differieren zwischen ein- und viergeschossiger und im östlichen Teil zwischen ein- und dreigeschossiger Bauweise. Um zukünftig eine einheitlichere Höhenentwicklung zu ermöglichen ohne den Bestand einzuschränken, werden für den westlichen Teil maximal vier Geschosse, für den östlichen Teil maximal drei Geschosse festgesetzt.

Im östlichen Teilbereich des Plangebiets wird die gewerbliche Nutzung im rückwärtigen Bereich, unter Rücksichtnahme auf die umgebende Wohnbebauung, auf den Bestand in Form eines eingeschossigen Baukörpers festgeschrieben.

3. Bebauungsplanfestsetzungen

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

Im Plangebiet werden Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Das vorhandene ausgewogene Verhältnis von nicht (wesentlich) störendem Gewer-

be und Wohnen soll erhalten bleiben. Diese Nutzungsarten entsprechen weitgehend dem Bestand und sichern diesen planungsrechtlich. Die Festsetzung von Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten bietet darüber hinaus ausreichend Möglichkeiten das Plangebiet entsprechend der formulierten Zielsetzung weiterzuentwickeln.

Ziel ist die städtebauliche und stadtstrukturelle Sicherung und Entwicklung des Plangebiets und des angrenzenden Nahversorgungsbereiches. Die Nahversorgungsfunktion soll gestärkt werden und die vorhandene Durchmischung mit Wohnnutzung erhalten bleiben.

Die Ansiedlung von mischgebietsverträglichen Einzelhandelsbetrieben ist in den ausgewiesenen Mischgebieten erwünscht, soweit diese der Stärkung und Entwicklung des Nahversorgungsbereichs Lirich-Nord dienen.

Um einem Trading-Down-Effekt mit regelmäßig zu beobachtenden Beeinträchtigungen der Gebietsqualität, des Stadt- und Straßenbildes, zu erwartender bodenrechtlicher Spannungen, einer Beeinträchtigung der Anwohner durch Lärmbelästigungen und einem erhöhten Zu- und Abgangsverkehr entgegenzuwirken, sind in allen Mischgebieten des Plangebiets Vergnügungsstätten und gewerblich betriebene sexuelle Dienstleistungen und Darbietungen im Sinne der textlichen Festsetzungen ausgeschlossen.

Zu den ausgeschlossenen Vergnügungsstätten im Sinne der Festsetzungen gehören Automatenspielhallen, Videospielhallen, Computerspielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Wettbüros, Nachtlokale, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokale, Peepshows, Video-Peepshows, Tanz-Diskotheken, Swinger-Clubs und Sex-Kinos. Zu den ausgeschlossenen gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen im Sinne der Festsetzungen gehören Bordelle, Eros-Center, bordellartige Massagesalons und –clubs, u.ä. Betriebe.

Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des Gebiets) werden nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Im gesamten Plangebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Diese Nutzungen würden durch die zusätzlichen Verkehre und die zu erwartenden Betriebszeiten zu einer erheblichen Beeinträchtigung der umliegenden Wohnnutzung führen. Sie werden daher ausgeschlossen.

Die wohngebietsverträgliche Entwicklung des Nahversorgungsbereichs unter Einbeziehung des Suchraums 1 entspricht den zuvor genannten Hauptplanungszielen des Bebauungsplans.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet über die Festsetzung der Grundflächen– und der Geschoßflächenzahl als Höchstmaß sowie der max. Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Unter Beachtung des §17 BauNVO ist als Obergrenze für die beiden Allgemeinen Wohngebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl

(GFZ) von 1,2 festgesetzt. In den drei Mischgebieten ist als Obergrenze eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

Die Gebäude im westlichen Teil differieren zwischen ein- und viergeschossiger und im östlichen Teil zwischen ein- und dreigeschossiger Bauweise. Um zukünftig eine einheitlichere Höhenentwicklung zu ermöglichen ohne den Bestand einzuschränken, sind westlich der Wilmsstraße in den beiden Allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet maximal vier Geschosse bis zu einer Tiefe von 15 Metern zulässig. Östlich der Wilmsstraße sind in dem straßenbegleitenden Mischgebiet maximal drei Geschosse bis zu einer Tiefe von 15 Metern zulässig.

Daran anschließend ist in beiden Mischgebieten im rückwärtigen Bereich eine eingeschossige Bebauung zulässig. Im rückwärtigen Bereich der Katharinenstraße und im östlichen Teil der Wilmsstraße ist dies bis zu einer Tiefe von 11 Metern, im rückwärtigen Bereich des nordwestlichen Teils der Wilmsstraße ist dies analog des Bestandes bis zu einer Tiefe von 15 Metern festgesetzt. Dies bietet dem Versorgungsbereich Lirich Nord zusätzliche Entwicklungsspielräume innerhalb der vorhandenen Mischgebiete.

Im östlichen Teilbereich des Plangebietes wird die gewerbliche Nutzung im rückwärtigen Bereich, unter Rücksichtnahme auf die umgebende Wohnbebauung, auf den Bestand in Form eines eingeschossigen Baukörpers festgeschrieben.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 31 BauO NW)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen überwiegend in Anlehnung an den Bestand geregelt. Der Erhalt einer städtebaulichen Kante in Form der Straßenrandbebauung ist damit beabsichtigt.

Durch die Festsetzung einer Baulinie im rückwärtigen bisher gewerblich genutzten Bereich wird an der bestehenden Grundstücksgrenze eine Gebäudeabschlusswand ohne Öffnungen erforderlich. Diese dient in erster Linie dem Brandschutz und hat in gewissem Maße schallmindernde Wirkungen. Zugleich wird dadurch verhindert, dass lärmintensivere Nutzungen zwischen dem Gebäude und der Gebäudegrenze verortet werden. Somit wird eine bessere Verträglichkeit gewerblicher Nutzungen mit der angrenzenden Wohnbebauung erzielt.

4. Verkehr

4.1 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Wilms-, die Wunder- und die Katharinenstraße erschlossen. In jeweils ca. 2,5 km Entfernung befindet sich im Norden die Autobahnauffahrt Oberhausen Buschhausen auf die A42 und im Westen die Autobahnauffahrt Oberhausen Lirich auf die A3.

4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist gut an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Im Plangebiet befindet sich die Haltestelle „Wilmsstraße“. Diese wird tagsüber von fünf

Linien (935, 955, 995, SB 94, SB 97) und nachts von dem Nachtexpress (NE 5) bedient. Mit allen Linien ist der Hauptbahnhof Oberhausen in ca. 5 Minuten, mit den Stadtbuslinien (SB 94, SB 97) ist der Bahnhof Sterkrade in ca. 15 Minuten erreichbar, so dass auch eine gute Anbindung an den regionalen und überregionalen Nah- und Fernverkehr vorhanden ist.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 649 Wilmsstraße wird das Ziel verfolgt, im Stadtteil Lirich–Nord ein ausreichendes Nahversorgungsangebot zu erhalten und die vorhandenen Strukturen zu stärken und zu sichern. Vorgesehen ist die Festsetzung von Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten. Es wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Folgenden in einem Umweltbericht zusammenfassend beschrieben werden. Gemäß § 2 a Abs.4 BauGB wird der Umweltbericht als ein gesonderter Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes erarbeitet.

5.1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in Oberhausen-Lirich und umfasst insbesondere den Bereich der Wilmsstraße zwischen der Wunderstraße und der Katharinenstraße im Nordwesten und der Eisenbahnstrecke im Südwesten des Plangebietes.

5.1.2 Realnutzung

Bereiche mit Nahversorgungseinrichtungen befinden sich an der Wunder- und der Katharinenstraße. Bereiche, die überwiegend durch Wohnnutzung geprägt sind, befinden sich vornehmlich im nord- und südwestlichen Bereich des Plangebiets.

Das Plangebiet weist eine heterogene Struktur in Bezug auf Geschossigkeit, Baualter und Nutzung auf. Die Geschossigkeit variiert dabei vornehmlich zwischen zwei und vier Geschossen. In den Hinterhöfen befinden sich Garagen und Gartenhäuser.

Gewerbliche Nutzungen finden sich teilweise entlang der Wunderstraße sowie an der Wilmsstraße, wie z.B. ein Garagenhof und eine mischgebietsverträgliche KfZ-Werkstatt mit Lackier- und Karosseriearbeiten. Angrenzend daran befindet sich ein langgestreckter, eingeschossiger Baukörper, in dem sich eine Arztpraxis angesiedelt hat.

Darüber hinaus ist das Plangebiet von einzelnen Leerständen geprägt, die sich räumlich im gesamten Plangebiet verteilen.

5.1.3 Ziele und Inhalte der Bebauungsplanung

Stadtplanerische Ziele sind die Erhaltung und Förderung der Versorgungsfunktion des Nahversorgungsbereichs, die Erhaltung der vorhandenen Durchmischung mit Wohnen und die Verhinderung des Trading-Down-Effekts.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten;
- Sicherung und Entwicklung des Nahversorgungsbereichs Lirich-Nord;
- Prüfung von weiteren Entwicklungspotenzialen im Plangebiet zur Stärkung des Nahversorgungsbereichs Lirich-Nord;
- Ausschluss von sonstigen Nutzungen, die zur Beeinträchtigung des Nahversorgungsbereichs und der Wohnqualität führen können, wie z.B. Vergnügungsstätten und Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu.

5.1.4 Umweltschutzziele - aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

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 in der Stadtentwicklung 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. Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.

Fachgesetz	Ziele des Umweltschutzes
LG NRW Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, Aufzeigen von geeigneten Vermeidungs- Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen bei unvermeidbaren planbedingten Beeinträchtigungen
FFH- und Vogelschutzricht-linie	Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen bzw. Wildlebender Vogelarten im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten der EU.
BBodSchG Bundesbodenschutzgesetz	Sicherung und Wiederherstellung von Bodenfunktionen, Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen. Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.
WHG Wasserhaushaltsgesetz LWG Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
BImSchG	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)

Im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) ist das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 649 als eine gemischte Baufläche (bauleitplanerischer Teil des RFNP) und als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB; regionalplanerischer Teil des RFNP) dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 649 setzt für das Plangebiet in Teilbereichen Mischgebiete und in Teilbereichen Allgemeine Wohngebiete fest. Da in Teilbereichen westlich der Wilmsstraße Wohnnutzungen dominieren, wird der Bestand in Form von Allgemeinen Wohngebieten festgesetzt und lässt dabei in eingeschränktem Maße die Ansiedlung sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe zu.

Die vorgesehene Festsetzung von Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten kann somit aus den Darstellungen des RFNP entwickelt werden.

Im Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) wird das Plangebiet größtenteils als Mischgebiet und in einem kleinen Teilbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Maßnahmenplan des STEK enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 649 entlang der Wilmsstraße die Darstellung einer Grünverbundachse (Maßnahme Nr. 8.26), die zur Förderung des Biotopverbundes und der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse dienen soll.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Im Rahmen des Umweltberichtes sind die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt und ihre Bestandteile zu ermitteln und zu bewerten.

Nachfolgend werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Geltungsbereich des Plangebietes bezogen auf das jeweilige Schutzgut dargestellt. Der Bestandserfassung und –bewertung schließt sich eine Beschreibung und Bewertung der mit der Durchführung der Planung verbundenen Veränderung des Umweltzustands bzw. des jeweiligen Schutzgutes an. Hieraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und/oder zum Ausgleich potenzieller nachteiliger Umweltauswirkungen abgeleitet.

5.2.1 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 sowie die Möglichkeiten zu Sport, Freizeit und Erholung zu betrachten.

Freizeit und Erholung

Die Funktionen Freizeit und Erholung sind nur im westlichen Teil des Plangebietes von Bedeutung, wo sich eine Art Kleingartenanlage etabliert hat. Im restlichen Plangebiet sind Freizeit und Erholung nur in den privaten Hausgärten von Bedeutung, da das Gebiet keine Erschließung mit erholungsrelevanten Wegen und keine Flächen mit nennenswerter Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum aufweist.

Auswirkungen von Lärmimmissionen durch Straßenverkehr

Eine Lärmquelle die sich auf das Plangebiet auswirkt, ist der Straßenverkehrslärm auf der Wilmsstraße, Wunderstraße und Katharinenstraße. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) beträgt nach Angaben der Verkehrsplanung der Stadt Oberhausen auf der Wilmsstraße 18.418 DTV, der Wunderstraße 4.048 DTV und der Katharinenstraße 5.354 DTV.
In der sog. “Strategischen Lärmkarte“ nach § 47 d BImSchG werden für die betreffende Abschnitte folgende Außenlärmpegel dargestellt:

L_{DEN} (24h-Pegel):
- 65 ≤ 70 dB(A) entlang der Wilmsstraße,
- 50 ≤ 55 dB(A) entlang Wunderstraße und Katharinenstraße

L_{night} (Nachtpegel):
- 55 ≤ 60 dB(A) entlang der Wilmsstraße,
- 45 ≤ 50 dB(A) entlang Wunderstraße und Katharinenstraße

Bei städtebaulichen Neuplanungen findet die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" Anwendung. Die DIN 18005 nennt keine Grenzwerte sondern Orientierungswerte, deren Einhaltung angestrebt wird, damit die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllt werden kann. Das im Plangebiet festgesetzte Mischgebiet müsste daher Schallimmissionen von tags 60 dB(A) und nachts von 50/45 dB(A) einhalten, im Allgemeinem Wohngebiet tags 55 dB(A) und nachts von 45/40 dB(A) einhalten.

Die Werte der oben genannten “Strategischen Lärmkarte“ sind mit den Orientierungswerten der DIN 18005, nicht unmittelbar vergleichbar, geben aber einen hinreichenden Anhaltspunkt zur Beurteilung der Belastungssituation.

Daraus folgt, dass die Orientierungswerte an der Wunderstraße und der Katharinenstraße für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Dagegen kommt es an den Gebäudefassaden entlang der Wilmsstraße zu Überschreitungen der Werte sowohl am Tag als auch in der Nacht. An den straßenabgewandten Fassaden der Bebauung entlang der Wilmsstraße werden dagegen die Orientierungswerte bezogen auf den Straßenverkehrslärm bis auf geringe Teilflächen eingehalten.

Auswirkungen von Lärmimmissionen durch Schienenverkehrslärm

Eine weitere Lärmquelle mit Wirkung auf das Plangebiet stellt der Schienenverkehrslärm der benachbarten Güterbahnstrecke Duisburg-Oberhausen-Essen dar.
In der sog. “Strategischen Lärmkarte“ nach § 47 d BImSchG werden für die betreffende Abschnitte folgende Außenlärmpegel dargestellt:

L_{DEN} (24h-Pegel):
- 65 ≤ 70 dB(A)

L_{night} (Nachtpegel):
- 55 ≤ 60 dB(A)

Die Orientierungswerte können demnach nur tagsüber im Bereich der Mischgebietsausweisungen im nördlichen Plangebiet eingehalten werden. Nachts werden die Orientierungswerte nahezu im gesamten Gebiet überschritten. Für einen geringen Teilbereich wirkt der viergeschossige Gebäudekörper, der in nächster Nähe parallel zur Bahnstrecke an der Wilmsstraße gebaut wurde, lärmabschirmend. Die Kleingärten liegen nördlich der Bahnstrecke und sind tagsüber einem Lärmpegel von rd. 65dB(A) ausgesetzt.

Maßnahmen zum Lärmschutz

Die Orientierungswerte werden im südlichen Teil des Plangebietes vor allem durch den Schienenverkehr überschritten. Diese Lärmwirkung reicht bis an die südlichen Gebäudefassaden im WA an der Wunderstraße. Im nördlichen Teil des Plangebietes entlang der Wunderstraße wirkt vor allem der Straßenverkehrslärm, der durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Wilmsstraße erzeugt wird.

Städtebaulich verträgliche Lärmminderungsmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden scheiden als aktive Schallschutzmaßnahmen im Geltungsbe-

reich des Bebauungsplans aus. Daher setzt der Bebauungsplan Maßnahmen zum passiven Schallschutz gemäß §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB fest.

Es ergibt sich entlang der straßenseitigen Baugrenzen an der Wilmsstraße, entlang der rückwärtigen Baugrenze im westlichen Teil der Wunderstraße und im südöstlichen Teil der Wilmsstraße sowie entlang der Bahnlinie der Lärmpegelbereich IV, der in der Planzeichnung gekennzeichnet ist. Entlang der straßenseitigen Baugrenze an der Katharinenstraße sowie entlang der rückwärtigen Baugrenze an der Katharinenstraße, im östlichen Teil der Wunderstraße und im westlichen und nordöstlichen Teil der Wilmsstraße, ergibt sich der Lärmpegelbereich III, der in der Planzeichnung gekennzeichnet ist.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gilt, dass in den Lärmpegelbereichen III und IV, für die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen, Übernachtungsräumen und von Büroräumen die bewerteten Schalldämm-Maße (R'w,res)* nach Tabelle 8 in Verbindung mit der Tabelle 9 der DIN 4109 einzuhalten sind.

Ausnahmen von dieser Festsetzung können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden erlassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben ausgeführten für ausreichend Schallschutz sorgen.

Hierdurch wird eine ungestörte Nutzung von Aufenthalts- und Büroräumen bei geschlossenen Fenstern sichergestellt.

Luftschadstoffimmissionen

Der Bebauungsplan Nr. 649 liegt im Bereich des seit dem 01.10.2011 in Kraft gesetzten Luftreinhalteplans Ruhrgebiet Teilplan West. Da im gesamten Ruhrgebiet flächendeckend Überschreitungen oder drohende Überschreitungen von geltenden Grenzwerten (Feinstaub, Stickstoffdioxid) festgestellt wurden, verfolgt der Luftreinhalteplan einen regionalen Ansatz zur Reduzierung der Luftbelastungen.

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 649, insbesondere an der Wilmsstraße befindet sich keine Messstation, so dass eine Einschätzung auf Grundlage von Modellrechnungen vorgenommen wird. Dabei ist festzustellen, dass sowohl die Karte der Hintergrundbelastung als auch die aktuellen Belastungskarten des LANUV keine Hinweise auf eine Grenzwertüberschreitung für Feinstaub und Stickstoffdioxid geben.
Dass der tagesbezogene PM 10-Grenzwert möglicherweise in Zukunft nicht eingehalten werden kann, ist auf eine für Ballungsräume typische, hohe Hintergrundbelastung zurückzuführen. Dieses Problem kann allein auf bauleitplanerischer Ebene nicht gelöst werden, sondern ist Gegenstand eines regional wirksamen Luftreinhalteplanes, der gemäß den Anforderungen der EU-Luftqualitätsrahmenrichtlinie derzeit für die Kernzone des westlichen Ruhrgebietes entwickelt wird.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 649, nicht zu einer Verschlechterung der Durchlüftungssituation im Bereich Wilmsstraße und der angrenzenden Straßen beitragen.

Erschütterungen und elektromagnetische Strahlung

Von der entlang der südlichen Grenze des Plangebietes verlaufenden Eisenbahnstrecke gehen neben den Beeinträchtigungen durch Lärm auch Erschütterungen

aus. Diese Erschütterungen können im gesamten Plangebiet wirksam werden, so dass bei der Errichtung von Gebäuden die Anhaltswerte der DIN 4150, Teil 2 (Erschütterungen im Bauwesen; Einwirkungen auf Menschen, Ausgabe 06/1999) zu beachten sind. Festsetzungen im Bebauungsplan werden hierdurch nicht erforderlich. Der Bebauungsplan enthält jedoch einen entsprechende Kennzeichnung und einen Hinweis (Schutz gegen Erschütterungen und Schwingungen gemäß § 18 Landesbauordnung (BauO NRW), wonach im Rahmen der Objekt- und Anlagenplanung für sensible Nutzungen eine Prüfung der Erschütterungsverhältnisse vorgenommen werden sollte.

Parallel zu den Bahngleisen verlaufen Freileitungen der DB AG (Bahnstrom). Der Betrieb dieser Freileitungen unterliegt den Anforderungen der 26. BImSchV (Verordnung über Elektromagnetische Felder). Eine Überschreitung der in der Verordnung festgelegten Grenzwerte der elektrischen und magnetischen Feldstärke ist nicht zu erwarten.

Altlasten

Das Bebauungsplangebiet überschneidet sich mit drei Flächen die im Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Oberhausen registriert sind. Dabei handelt es sich um folgende Flächen

- E12.032, Altstandort einer chemischen Reinigung die laut Gewerbekartei in der Wilmsstraße 48 zwischen 1939 und 1952 betrieben worden sein soll.
  Nach Auswertung der Hausakten der Stadt Oberhausen ist davon auszugehen, dass sich an der Wilmsstraße 48 keine chemische Reinigung im angegebenen Zeitraum befunden hat.

- E12.086, eine seit 1968 bis heute betriebene Kfz–Reparaturwerkstatt in der Wilmsstraße 39, die in der Vergangenheit einen 10 000l DK- Tank besaß.
  Der Tank wurde 2003 ordnungsgemäß außer Betrieb genommen. Das Gelände ist seit Nutzungsbeginn nahezu vollständig versiegelt und der Betrieb wird behördlich überwacht.
  Da es sich um ein in Betrieb befindliches Gewerbe handelt, das auch zukünftig fortgeführt wird, besteht derzeit kein Untersuchungsbedarf. Da sich bei einer Geländeumnutzung - insbesondere zu Wohnzwecken oder gärtnerischen Zwecken, wie es die Bebauungsplanausweisung zulässt – ein Untersuchungsbedarf ergeben kann, ist die Flächen nach § 9 (5) 3 BauGB zu kennzeichnen.

- E12.104 Dammanschüttung der Güterbahnstrecke zum Verschiebebahnhof Oberhausen West. Der südliche Randbereich des Bebauungsplangebietes überschneidet sich mit der stark begrünten ca. 5 m hohen Bahndammböschung. Diese Nutzung wird unverändert beibehalten, so dass für diese Ablagerung kein weiterer Untersuchungsbedarf besteht.

Bodenbelastungen

Die folgenden Ausführungen gelten für oberflächennahe, immissionsbedingte Bodenbelastungen im Bereich unversiegelter Flächen, sofern in der Vergangenheit im Rahmen von Rekultivierungsarbeiten keine Fremdböden aufgebracht wurden. Die Bodenbelastungen wurden über die Erstellung einer Bodenbelastungskarte für das Stadtgebiet von Oberhausen ermittelt.

- Die naturnahen Oberböden sind mit Schadstoffen oberhalb der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) belastet. Eine externe Verwertung als Rekultivierungsboden ist daher nicht zulässig. Eine Ver-

wertung auf dem Entnahmegrundstück ist zulässig (§7 BBodSchG in Verbindung mit §§9 und 12 BBodSchV).

Seveso II

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 649 befindet sich außerhalb des Einflussbereichs von Betrieben, die unter die Regelungen der europäischen Seveso-II-Richtlinie (Richtlinie 96/82/EG) fallen.

Sonstige Immissionen

Es liegen keine Erkenntnisse über unverhältnismäßig hohe Beeinträchtigungen durch Gerüche oder Lichtimmissionen im Plangebiet vor.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 649 keine signifikante Verschlechterung der vorbelasteten Situation im Plangebiet und im Umfeld durch Bodenbelastungen, Lärm, Luftschadstoffe und sonstige Immissionen hervorrufen.

5.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere steht der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen im Vordergrund.

Schutzgut Pflanzen
Im Plangebiet können im Wesentlichen vier verschiedene Typen von Freiflächennutzung unterschieden werden. Im nördlichen Teil des Gebietes, westlich und östlich der Wilmsstraße verfügt das Gebiet über strukturreiche, baumbestandene Hausgärten von hoher Wertigkeit. Im südlichen Teil des Plangebietes, westlich der Wilmsstraße sind eine Anzahl von privater Kleingärten ohne Vereinsbindung mit mittlerer Wertigkeit zu finden, benachbart dazu sind Freiflächen dem Geschosswohnungsbau zuzuordnen, sowie einige wenige, strukturarme Hausgärten mit geringer Wertigkeit. Keine ökologische Wertigkeit weisen versiegelte Hofflächen, Parkplätze und gewerblich genutzte Flächen im Südosten des Plangebietes auf.

Gerade im innerstädtischen Bereich haben die Freiflächen eine große Bedeutung, da sie sowohl zur Verbesserung der Durchlüftung eines Stadtquartiers und zur Staubbindung beitragen, als auch einen letzten Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen in der Stadt bilden. Aufgrund des Verlustes von immer mehr Grünflächen und Baumbestand in den Stadtkernen, gewinnt der Erhalt von Grün- und Freiflächen zunehmend an Bedeutung.

Aus diesem Grund sind auch die Straßenbäume im Plangebiet erhaltenswert. Dabei handelt es sich um 6 Baumhasel und 5 Bergahorn auf der Wilmsstraße und 3 Hainbuchen auf der Wunderstraße. Der Erhalt der vorhandenen 14 Straßenbäume auf der Wilmsstraße und der Wunderstraße wird durch die entsprechende Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB (Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) gesichert.

Der Maßnahmenplan des STEK 2020 sieht für das Plangebiet entlang der Wilmsstraße die Sicherung, Entwicklung und Neuanlage einer Grünverbundachse (Maß-

nahme Nr. 8.26) vor, die der Förderung des Biotopverbundes und der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse dienen soll. Dabei ist die Wilmsstraße Teil einer Achse zwischen dem Stadtpark Altenberg und dem Bonmannpark. Auf dem Straßenabschnitt der Wilmsstraße, der im Plangebiet liegt, bleibt die Realisierung einer solchen Achse reduziert auf den Erhalt vorhandener Straßenbäume. Für die Anlage neuer Grünstreifen, Strauchbepflanzungen o.ä. bietet der Straßenraum keinen Platz. Im Rahmen des Alleenprogramms der Stadt Oberhausen wird der Erhalt der Straßenbäume dauerhaft gesichert.

Geschützte Flächen und Biotoptypen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Durch die Planungsziele des Bebauungsplanes werden keine Freiflächen beansprucht, so dass eine Eingriffsbilanzierung nicht erforderlich wird.

Schutzgut Tiere
Im Rahmen der örtlichen Erhebungen wurden keine gefährdeten, geschützten oder besonders schützenswerten Tierarten vorgefunden. Nach Durchsicht der bei der Unteren Landschaftsbehörde vorliegenden Kartierungen und der Prüfung der landesweiten Kartierungsergebnisse des LANUV im Fachinformationssystem (FIS) und des Fundortkatasters (LINFOS) wurde festgestellt, dass im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 649 und in seiner Umgebung bisher keine planungsrelevanten Arten vorkommen oder zu erwarten sind. Daher sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom Vorhaben nicht betroffen.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete (NSG, LSG) und keine Naturdenkmale. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind nicht zu erwarten.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind aufgrund von Festsetzungen keine nachteiligen Entwicklungen im Plangebiet zu erwarten.

5.2.3 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Bedeutung für die Natur- und Kulturgeschichte zu schützen.
Die Böden im Plangebiet sind stark anthropogen überprägt. Soweit noch natürliche Bodenverhältnisse vorhanden sind, stehen sog. Podsol- Gleye in Mächtigkeiten von 1,5 m und mehr an. Dabei handelt es sich um Sandböden die sich aus den postglazialen Flugsanden über den Sanden und Kiesen der Niederterrasse gebildet haben. Aufgrund ihres Wasseraufnahmevermögens sind diese Böden nach den Bewertungskriterien des RFNP als schutzwürdig einzustufen. Da durch die Baufenster die Überbauung schützenswerter Böden ausgeschlossen wird, ergibt sich für die Böden kein weiterer Handlungsbedarf.

Für das Schutzgut Boden sind demnach ursächlich auf den Bebauungsplan Nr. 649 bezogen keine nachteiligen Entwicklungen im Plangebiet zu erwarten.

5.2.4 Schutzgut Wasser

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

Grundwasser

Der anstehende Grundwasserleiter im Bereich des Plangebietes sind die sandig-kiesigen Bodenschichten der Niederterrasse von Rhein und Ruhr. Die Terrassensedimente werden überdeckt von fein- bis mittelsandigen Böden. Das Grundwasser befindet sich in einer Tiefenlage von ungefähr 5 bis 6 Metern. Die eigentliche Fließrichtung des Grundwassers erfolgt in Richtung Rhein. Durch eine in der Bonmannstraße bestehende Grundwasserhaltung erfolgt im Bereich des Plangebietes eine Umkehr der Fließrichtung in Richtung Nordost.

Innerhalb des Plangebietes und auch im näheren Umfeld gibt es keine Oberflächengewässer:

Da für das Plangebiet keine Entwicklung einer Neubebauung durch das Planverfahren vorgesehen ist, sind Beeinträchtigungen des Grundwassers, die auf Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.649 zurückgehen, nicht zu erwarten.

Niederschlagswasser
Die im vorliegenden Bebauungsplan dargestellten, zulässigen Bauflächen sind bereits weitestgehend bebaut und an die Kanalisation angeschlossen. Das Plangebiet stellt somit keine erstmalige Bebauung im Sinne des § 51 a LWG dar. Insofern besteht keine Verpflichtung seitens der Stadt, eine alternative Niederschlagswasserableitung zu prüfen bzw. sicherzustellen.

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

5.2.5 Schutzgut Klima / Luft

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

5.2.5.1 Stadtklimatische Situation

Das Plangebiet befindet sich in einem klimatischen Belastungsraum.
Die Klimafunktionskarte (KVR, 2004), stellt für den Geltungsbereich „Stadtrandklima“ dar. Charakteristisch für diese Flächen sind überwiegend locker bebaute Wohnsiedlugen mit einer guten Durchgrünung und schwach ausgeprägte Wärmeinseln. Zumeist findet ein ausreichender Luftaustausch in dieser Art von Gebieten statt.

Die Durchgrünung des Plangebietes in Form von strukturreichen, baumbestandenen Hausgärten und einer Art Kleingartenanlage fördert kleinklimatische Effekte und mindert die ballungsraumtypische Vorbelastung. Da die derzeit nicht überbauten

Flächen im Plangebiet als nicht überbaubar erhalten bleiben, sind durch die Planung keine Mehrbelastungen für das Schutzgut Klima /Luft zu erwarten.

5.2.5.2 Klimaschutz und -anpassung

Beim Bebauungsplan Nr. 649 handelt es sich im Wesentlichen um einen Bestandsplan mit steuernder Wirkung für bestimmte Nutzungen. Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich ansonsten nach der bestehenden Bebauung. Neubebauung wird durch die Planung nicht begründet.

Da mit der Umsetzung des Bebauungsplans lediglich eine baurechtliche Sicherung des Gebäudebestandes und Konkretisierung zukünftiger Nutzungen erfolgen soll, jedoch keine grundsätzliche bauliche Umnutzung zu erwarten ist, ergibt sich im Rahmen der Bauleitplanung kein Ansatzpunkt, Maßnahmen für Klimaschutz und Klimaanpassung festzusetzen.

5.2.6 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

Beim Plangebiet handelt es sich um einen Teilbereich von Lirich-Nord, eines Stadtteils der geprägt ist von der Nachbarschaft industrieller Nutzungen und der unmittelbaren Wirkung von Eisenbahnstrecken, Unterführungen und dem Vorkommen von reinen Wohnhäusern neben Wohnhäusern mit Gewerbenutzung im Erdgeschoss und wenigen kleinen Gewerbebetrieben. Dem Gebiet kommt keine Bedeutung für die naturbezogene Erholung zu. Daher ist die Wirkung der Planung auf das Ortsbild zu beurteilen.

Den Planungszielen des Bebauungsplanes zufolge soll die derzeitige Nutzung erhalten und gesichert werden, wodurch keine Verschlechterung des Ortsbildes entstehen wird. Insgesamt ist eine städtebauliche Sicherung bestehender innerstädtischer Quartiere zu begrüßen, da einem möglichen Abwertungstrend des Stadtteils und einer baulichen Entwicklung in der freien Landschaft an anderer Stelle vorgebeugt wird.

5.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzziel für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, von Stadt-/Ortsbildern, Ensembles, geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung.
Im Plangebiet sind Denkmäler nicht bekannt, sonstige Sachgüter sind ebenfalls nicht betroffen. Auswirkungen auf das Schutzgut sind daher nicht zu erwarten.

5.2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 2 UVPG sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Vorhabensauswirkungen von entscheidungs-erheblicher Bedeutung sind.

Auswirkungen auf Wechselwirkungen sind die durch ein Vorhaben verursachten Veränderungen eines Prozessgefüges. Prozesse sind in der Umwelt wirksam, indem sie z.B. bestimmte Zustände stabilisieren oder zu periodischen, episodischen oder sukzessiven Veränderungen führen.

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

5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Nahversorgungsbereich und die vorhandene Durchmischung von Wohnen und Kleingewerbe negativ beeinflusst. Ein Trading-Down-Effekt könnte zu sinkenden Gebietsqualitäten führen und durch eine Verschiebung der Nutzungsarten in Richtung Spielhallen etc, auch zu einer Aufgabe von Wohnstandorten mit derzeit vielfältigem Grünanteil führen. Eine negative Entwicklung auf den Umweltzustand wäre in diesem Fall denkbar, hätte aber keine erheblichen Auswirkungen.

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

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen sowie zur positiven Beeinflussung der Schutzgüter und der angrenzenden Nutzungen werden Festsetzungen getroffen und somit die Voraussetzungen für gesunde Arbeitsverhältnisse an diesem vorbelasteten Standort geschaffen:

Maßnahme	Wirkung	Schutzgut
Städtebauliche Sicherung vorhandener Gebietsqualitäten	Vermeidung der Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen für die Siedlungsentwicklung.	Mensch, Klima/Luft, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen
Bauordnerische Festsetzungen zu Arten der baulichen Nutzung (Ausschluss von Vergnügungsstätten, Tankstellen, Bordelle, bordellartige Betriebe)	Minderung der Lärmbelästigung für umliegende Wohnbebauung, insbesondere in den Nachtstunden. Vermeidung von Beeinträchtigungen der Wohn- und Aufenthaltsqualität.	Mensch
Maßnahmen zum passiven Schallschutz (die Außenbauteile der Fassadenseiten mit den Lärmpegelbereichen III und IV müssen die entsprechenden Anforderungen an die Schalldämmung nach den Vorgaben der DIN 4109 erfüllen)	Sicherstellung einer verminderten Lärmbelästigung in Innenräumen und ungestörte Nutzung von Aufenthalts- und Büroräumen bei geschlossenen Fenstern sichergestellt.	Mensch
Erhalt der im Bestand vorhandenen Straßenbäume	Erhalt der gestalterischen Funktion, der Lebensraumfunktion für Flora und Fauna sowie der kleinklimatischen/ lufthygienischen Funktion der Bäume.	Mensch, Klima/ Luft, Tiere und Pflanzen

Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung nachteiliger Auswirkungen für das Schutzgut Boden:

für den Menschen:

- Die naturnahen Oberböden sind mit Schadstoffen oberhalb der Prüfwerte der Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) belastet. Die Schadstoffbelastungen liegen jedoch unterhalb der Gefahrenschwelle. Im Bereich von Kinderspielflächen sind dennoch Vorsorgemaßnahmen zur Reduzierung von Kontaktmöglichkeiten, wie z.B. Erzeugung und Erhalt einer dichten Grasnarbe oder Gummiplatten/-matten als Sandkastenumrandung, zu empfehlen.

- Die naturnahen Oberböden sind mit Schadstoffen oberhalb der Prüfwerte der Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Nutzpflanzenanbau belastet. Bei umfangreicherem Nutzpflanzenanbau zur Deckung eines beträchtlichen Anteils der Eigenversorgung sind Vorsorgemaßnahmen zu empfehlen. Ziel dieser Vorsorgemaßnahmen sollte die Reduzierung der Verschmutzung mit Bodenpartikeln sein.

- Bei zukünftigem Nutzpflanzenanbau auf den naturnahen Oberböden ist zur Verminderung der Pflanzenverfügbarkeit von Schwermetallen eine Kalkung zur Einstellung des pH-Wertes auf Werte über 6,5 zu empfehlen.

für den Boden:

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

Bodenmaterialien, die zur Rekultivierung und Geländegestaltung antransportiert werden sollen, sind geeignet, wenn sie
- den Vorsorgeanforderungen der Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung
(BBodSchV) entsprechen

- der vor Ort vorhandenen Bodenhauptart entsprechen

- keine Störstoffe wie z.B. Kunststoffe, Metallteile, Müll o.ä. enthalten

- nur sehr geringe Mengen (weniger als 10 Vol.-%) unkritischer technogener Substrate, wie z.B. kleine Ziegel- oder Betonbruchstücke, enthalten

- nach Augenschein und Geruch unauffällig sind

- nach ihrer Herkunft keinem Belastungsverdacht unterliegen

Die Ergebnisse der notwendigen Untersuchungen zur Eignung von Bodenmaterialien die zur Auf- oder Einbringung in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht antransportiert werden sollen, sind zur Einsichtnahme aufzubewahren.

Die Untersuchungen zur Eignung der Bodenmaterialien sind nach § 12 Abs. 3 vor dem Auf- und Einbringen durchzuführen. Die Nachweise zur Eignung der Bodenma-

terialien müssen auch Herkunftsangaben und Beschreibungen im Sinne der DIN 19731, Nr. 5.1 und Nr. 5.2 enthalten. Es ist zu empfehlen, diese Nachweise bereits vor dem Einbau der Bodenmaterialien vorzulegen. Weitere Untersuchungen hinsichtlich der Standort- und Bodeneigenschaften können verlangt werden.

5.5 Geprüfte Alternativen

Eine Standortalternative wurde nicht geprüft, da der Bebauungsplan Nr. 649 darauf abzielt, die vorhandenen Gebietsqualitäten zu erhalten und abzusichern.

5.6 Verfahren der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu ermitteln, was für eine sachgerechte Planungsentscheidung und insbesondere für die Abwägung über zu berücksichtigende Belange erforderlich ist. Damit ist auch die Ermittlungstiefe definiert.
Bei der Erstellung des Umweltberichts und der Bewertung seiner Inhalte sind die anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Richtlinien und Normen berücksichtigt worden. Es haben sich keine Probleme bei der Erstellung des Umweltberichts ergeben.

5.7 Monitoring

Gemäß § 4 c 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.

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.

5.8 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 649 Wilmsstraße werden die Ziele verfolgt, im Stadtteil Lirich–Nord ein ausreichendes Nahversorgungsangebot zu erhalten und die vorhandenen Strukturen zu stärken und zu sichern. Vorgesehen sind die Festsetzungen von Mischgebiet und Allgemeinem Wohngebiet.

Im Umweltbericht wird der Umweltzustand des Plangebietes bezogen auf das jeweilige Schutzgut dargestellt. Einer Bestandserfassung und –bewertung schließt sich eine Beschreibung und Bewertung der mit der Durchführung der Planung verbundenen Veränderung des Umweltzustands bzw. des jeweiligen Schutzgutes an. Hieraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und/oder zum Ausgleich potenzieller nachteiliger Umweltauswirkungen abgeleitet.

Bezogen auf das Schutzgut Mensch wirken sich vor allem die Lärmimmissionen aus Straßenverkehr und Schienenverkehr beeinträchtigend aus. Weitere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch im Plangebiet, die durch den Umgang mit Boden-

belastungen vorgerufen werden, sind nicht zu erwarten, ebenso wenig wie unverhältnismäßig hohe Beeinträchtigungen durch Gerüche oder Lichtimmissionen.

Durch die Planungsziele des Bebauungsplanes werden keine Freiflächen beansprucht, so dass eine Eingriffsbilanzierung nicht erforderlich wird. Im Rahmen der örtlichen Erhebungen wurden keine planungsrelevanten Arten vorgefunden. Daher sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom Vorhaben nicht betroffen.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete (NSG, LSG) und keine Naturdenkmale. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind nicht zu erwarten, ebenso wenig wie auf das Schutzgut Boden, Wasser und Klima/Luft.

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen sowie zur positiven Beeinflussung der Schutzgüter und der angrenzenden Nutzungen werden Festsetzungen getroffen. Dazu zählen die Sicherstellung einer verminderten Lärmbelästigung in Innenräumen und die ungestörte Nutzung von Aufenthalts- und Büroräumen bei geschlossenen Fenstern. Außerdem werden die vorhandenen Straßenbäume zum Erhalt ihrer Lebensraumfunktion sowie ihrer gestalterischen und kleinklimatischen/ lufthygienischen Funktion festgesetzt.

Abschließend kann festgestellt werden, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand nach Realisierung der Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.

6. Nachhaltigkeit und Familienfreundlichkeit 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 der vorliegende Bebauungsplan, indem er ökonomische, soziale und ökologische Belange zu einem auf Dauer angelegten Interessensausgleich bringt und indem der Bebauungsplan 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:

- Schaffung und Erhalt von ausgeglichenen Versorgungsstrukturen und hierbei insbesondere die Sicherung des Nahversorgungsbereichs Lirich Nord
- Die Verhinderung von Trading-Down-Effekten, die einer sinnvollen wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung des Gebietes entgegenstehen würden
- Festsetzung des Erhalts der vorhandenen Straßenbäume zur Sicherung der Grünverbundachse zwischen dem Altenberg- und dem Bonmannpark

7. Kennzeichnung

7.1 Bergbau (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Bauwillige sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

7.2 Erschütterungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Die zu bebauenden Flächen, nördlich der Güterbahnstrecke sind im gesamten Plangebiet von der Gleisanlage durch Erschütterungen beeinträchtigt. Es wird empfohlen, bei Errichtung baulicher Anlagen gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen (Gebäudeoptimierung, z.B. Gebäudeisolierung mit niedriger Abstimmungsfrequenz) vorzusehen.

7.3 Bodenbelastung (§9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Im Plangebiet ist die Kfz-Betriebsfläche an der Wilmsstraße 39 (siehe Anlage) gemäß § 9 (5) Nr. 3 als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gekennzeichnet. Erläuterung:

Die Fläche wird seit 1968 bis heute als Kfz-Reparaturbetrieb genutzt. Sofern eine deutlich sensiblere Nutzung wie z.B. Wohnen, Garten, Kinderspielfläche erfolgen soll, sind die vorhandenen Betriebsanlagen unter fachgutachterlicher Begleitung vollständig zurückzubauen und sofern sich Verdachtsmomente ergeben ergänzende Untersuchungen auf Schadstoffbelastungen und ggf. deren Sanierung erforderlich.

8. Hinweise

8.1 Kampfmittel

Nach den bisherigen Erkenntnissen ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind alle Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die mit Kunststoffrohren oder anderen Rohren, die nicht aus Eisen sein dürfen, zu stabilisieren sind. Die Überprüfung dieser Bohrlöcher übernimmt dann der Kampfmittelbeseitigungsdienst. Vor Durchführung der Bohrarbeiten ist ein Bohrplan zu erstellen und dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Verfügung zu stellen. Rechtzeitige Information (etwa eine Woche vorher) unter den Durchwahlnummern 825-2539 oder 825-2500 ist angebracht. Bohrungen sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist unverzüglich die Ordnungsbehörde (Tel. 825-1 oder Durchwahl 825-2538 bzw. 825-2500) zu informieren.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und die o. g. Ordnungsbehörde und / oder der Kampfmittel-Kampfmittelbeseitigungsdienst (Tel. 0211/475 0) ist zu verständigen.

8.2 Bodendenkmal

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Untere Denkmalbehörde bei der Stadt Oberhausen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Xanten unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu halten.

8.3 Erschütterungen (§ 18 Bauordnung NRW)

Entlang vorhandener Gleisanlagen ist mit dem Auftreten von Erschütterungen zu rechnen. Eine Prüfung des Erschütterungsschutzes von besonders erschütterungs-empfindlichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes wird empfohlen. Auf die Anforderungen nach § 18 Bauordnung NRW wird aufmerksam gemacht.

8.4 Umgang mit Böden (§§ 9 und 12 der BBodSchV)

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

9. Ver- und Entsorgung

Versorgungsleitungen, wie Strom-, Telekommunikations- und Wasserleitungen, sind in der Straße bereits im Bestand vorhanden und werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

10. Kosten

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Die Erschließung ist über die Wilms-, die Katharinen- und die Wunderstraße gesichert. Der Stadt Oberhausen entstehen daher durch den Bebauungsplans keine Kosten.

11. Flächenbilanz

Gesamtfläche	3,5 ha
Wohnbaufläche	1,5 ha
Mischgebiet	1,6 ha
Verkehrsfläche	0,4 ha

Oberhausen, 21.11.2012

T E R H A R T
Bereichsleiter

K L U N K
Dezernent