Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2688-01	Termin 29.04.2013	Rat der Stadt
Beschlussvorlage			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
17.04.2013	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A		
23.04.2013	Planungsausschuss	V		
29.04.2013	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 685
- Friedrich-Karl-Straße / Styrumer Straße -
Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt erklärt sich mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 685 vom 25.03.2013 einverstanden und beschließt die öffentliche Auslegung nebst Begründung (einschließlich Umweltbericht).

Gesetzliche Grundlage: **§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (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 Datum 27.03.2013	Klunk Datum 28.03.2013	Datum	Wehling Datum 08.04.2013

* 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/15/2688-01	Termin 29.04.2013	Rat der Stadt

Bezug

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 685 - Friedrich-Karl-Straße / Styrumer Straße - vom 17.09.2012 (Drucksache Nr. B/15/2194-01).

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja [ ]

b) Sonstige

Begründung

I. Bisheriger Verfahrensablauf

Am 17.09.2012 wurde durch den Rat der Stadt der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 685 -Friedrich-Karl-Straße / Styrumer Straße- gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt vom 01.10.2012 veröffentlicht worden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 und nach den “Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung” der Stadt Oberhausen hat der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 685 - Friedrich-Karl-Straße / Styrumer Straße -

- in der Zeit vom 25.02.2013 – 11.03.2013 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung und Anhörung der Planung).

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

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

Eine öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) hat nach Ziffer 3.2 der vom Rat der Stadt beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 nicht stattgefunden. Der Rat hat diese Vorgehensweise durch Beschluss vom 17.09.2012 festgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.02.2013 erstmalig bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsarbeit bzw. Behördenbeteiligung sind keine abwägungsrelevanten Anregungen und Hinweise eingegangen.

II. Planungsanlass und -ziele

Stadtplanerisches Ziel für Alt-Oberhausen insgesamt ist die Erhaltung und Förderung der Handelsfunktion. Die traditionell vorhandene starke Durchmischung von Handel, Dienstleistung und Gewerbe mit Wohnen soll dabei erhalten bleiben. Diese Funktion spielt an der Friedrich-Karl-Straße und Helmholtzstraße vor Allem in den Erdgeschossen eine Rolle. Hier ist die Ausweisung von Mischgebieten vorgesehen. An der Styrumer Straße hat die Wohnfunktion eine noch stärkere Bedeutung. Deshalb soll in diesem Bereich weitgehend ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Um qualitativ hochwertige Innenstadtbereiche zu entwickeln, sind Nutzungen wie Vergnügungsstätten und bordellartige Nutzungen sowie der Handel mit erotischer Ware nicht förderlich. Insgesamt soll durch eine Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen im Mischgebiet Trading-Down-Effekten entgegengewirkt werden. Dadurch wird auch dem Anspruch an eine lebendige und angstfreie Innenstadtkultur Rechnung getragen, die dazu beiträgt das Leben in der Innenstadt familienfreundlicher zu gestalten.

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. Spielhallen und Rotlichtnutzungen) in Konkurrenz treten zu Betrieben mit höherem Investitionsbedarf und niedrigerer Rendite. Der Wettbewerb zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Immobilienpreise und damit zu einer Verdrängung von Branchen mit schwächerer Finanzkraft.

Der Bebauungsplan soll als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden, der lediglich die Art der baulichen Nutzung regelt. Im Übrigen hat sich die Zulässigkeit von Vorhaben, insbesondere bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen, im Sinne des § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung zu richten.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 685 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten;
- Entwicklung von Festsetzungen bzgl. sonstiger Nutzungen, die zur Beeinträchtigung der Wohnnutzungen und der Versorgungsstrukturen (Trading-Down-Effekt) führen können, wie z.B. Vergnügungsstätten und Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu.

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

III. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet wird überwiegend als Mischgebiet (MI) und zu einem geringeren Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

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

Die wirtschaftliche Existenz der genehmigten Spielhalle an der Friedrich-Karl-Straße 49 soll jedoch innerhalb des Mischgebietes weiterhin gewährleistet werden. Gestützt auf den § 1 Abs. 10 der Baunutzungsverordnung beinhaltet der Bebauungsplan Nr. 685 deshalb eine textliche Festsetzung, wonach Änderungen oder eine Erneuerung der Spielhalle innerhalb des in der Planzeichnung rot umrandeten Bereichs weiterhin allgemein zulässig sind. Für den Teilbereich der Spielhalle innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes gilt der passive Bestandsschutz. Das heißt, dass bis zu einer Betriebsaufgabe die Nutzung als Spielhalle erlaubt ist. Auch Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten sind bei Wahrung der Identität des Gebäudes zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen sollen sich innerhalb des Verfahrensgebietes im Sinne des § 34 BauGB zukünftig nach der Umgebungsbebauung richten. Hierzu trifft der Bebauungsplan deshalb keine Festlegungen.

IV. Weiterer Verfahrensablauf

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

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

- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;

- 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.

V. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 685 - Friedrich-Karl-Straße / Styrumer Straße -.

Die im Bebauungsplan Nr. 685 vorgenommene Gliederung (Mischgebiet / Allgemeines Wohngebiet) und die Steuerung der Nutzungen soll einerseits dem Erhalt der besonderen Ausprägung der Innenstadt in Alt-Oberhausen (starke Prägung durch Wohnen) und andererseits der Förderung eines qualitätvollen zentralen Versorgungsbereichs und der Steuerung von Vorhaben, die klassische Geschäfts-, Büro- und Einzelhandelsnutzungen verdrängen, dienen.

Anlagen

Anlage 1: Skizze

Anlage 2: Begründung (einschließlich Umweltbericht)

Die umfangreiche Anlage 2 wurde aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigefügt. Sie liegt aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus und kann darüber hinaus vorab über das Ratsinformationssystem ALLRIS heruntergeladen werden. Im Übrigen sind wesentliche Aussagen der Anlage bereits Bestandteil dieser Vorlage.

Stadt Oberhausen
Bereich 5-1 - Stadtplanung-

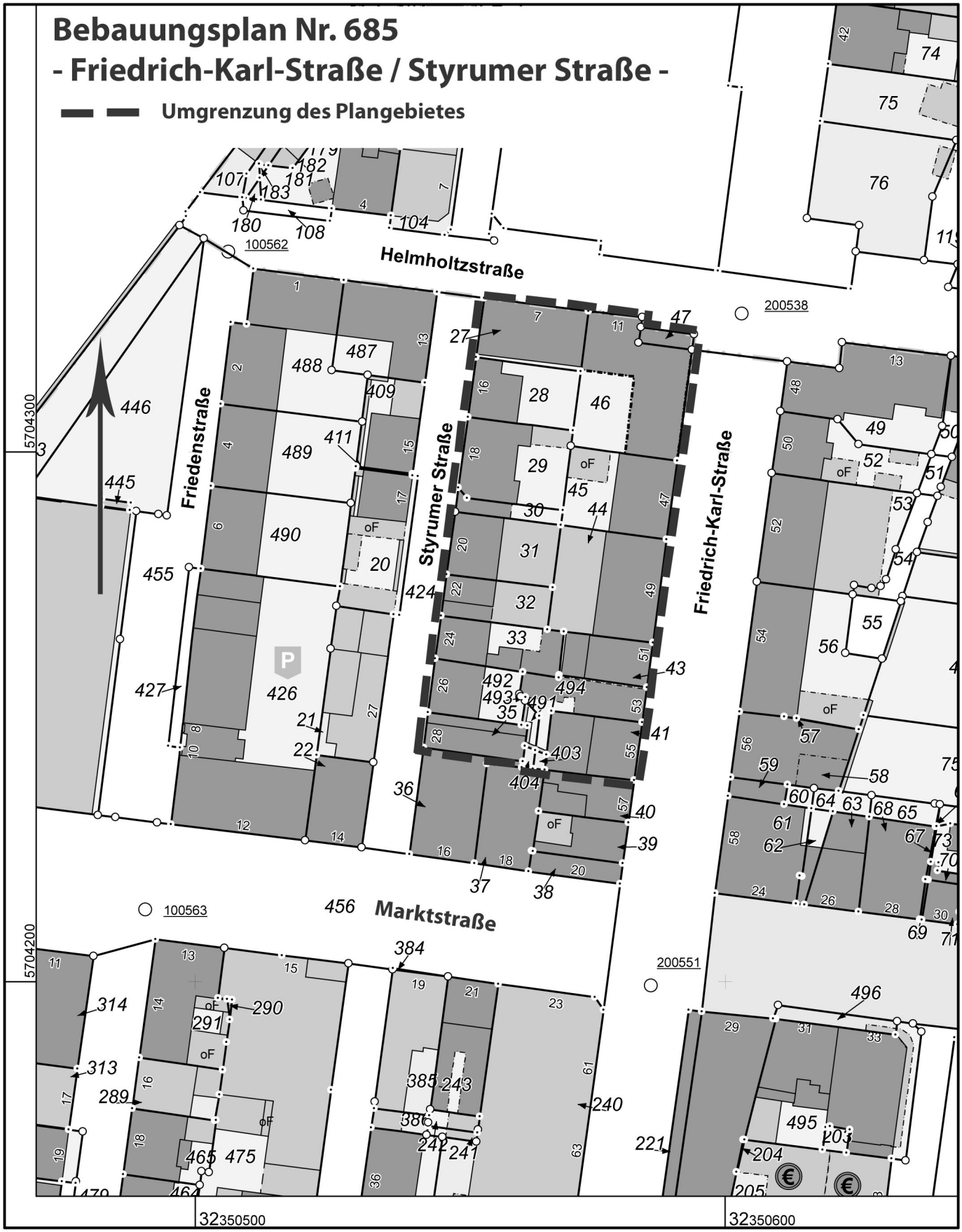
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 32 u.a.
Flur: 35
Gemarkung: Oberhausen

Erstellt: 31.07.2012



Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

© Stadt Oberhausen

STADT OBERHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 685
„Friedrich-Karl-Straße / Styrumer Straße“

in

Alt-Oberhausen

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

A Allgemeines

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

B Beschreibung des Plangebiets und angrenzender Bereiche

1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen
2. Verkehrserschließung

C Planerische Grundlagen

1. Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung
2. Stadtentwicklungskonzept (STEK)
3. Einzelhandelskonzept
4. Landschaftsplan
5. Derzeitige planungsrechtliche Situation

D Städtebauliches Konzept

E Bebauungsplanfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1+2 BauGB)
3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
4. Ruhender Verkehr
5. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

F Umweltbericht

1. Einleitung
   - 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans
   - 1.2 Ziele des Umweltschutzes und übergeordneter Planungen

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens

   2.1 Schutzgut Mensch

   2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

   2.3 Schutzgut Boden

   2.4 Schutzgut Wasser

   2.5 Schutzgut Luft

   2.6 Schutzgut Stadtklima

   2.7 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

   2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

3. Wechselwirkungen

4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

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

6. Geprüfte Alternativen

7. Methoden und Verfahren der Umweltprüfung

8. Monitoring

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

G **Wasserwirtschaftliche Belange**

H **Hinweise**

I **Bodenordnung**

J **Familienfreundlichkeit**

K **Nachhaltigkeit der Planung**

L **Kosten**

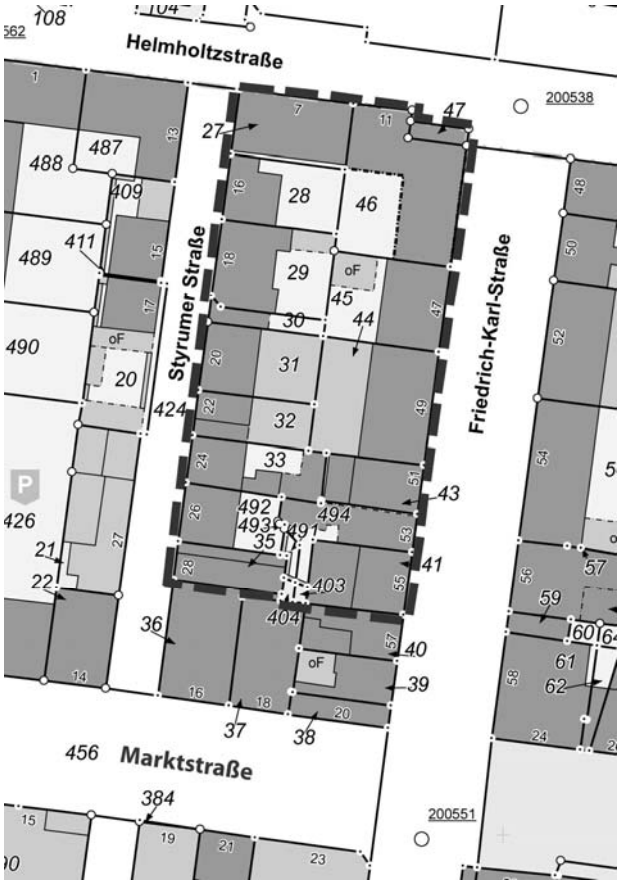
M **Flächenbilanz**

A Allgemeines

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 35, und wird wie folgt umgrenzt:

Östliche Seite der Styrumer Straße; südliche Seite der Helmholtzstraße; westliche Seite der Friedrich-Karl-Straße; südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 41, 403, 404 und 35.



2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele

Stadtplanerisches Ziel für Alt-Oberhausen insgesamt ist die Erhaltung und Förderung der Handelsfunktion. Die traditionell vorhandene starke Durchmischung von Handel, Dienstleistung und Gewerbe mit Wohnen soll dabei erhalten bleiben. Diese Funktion spielt an der Friedrich-Karl-Straße und Helmholtzstraße vor Allem in den Erdgeschossen eine Rolle. Hier ist die Ausweisung von Mischgebieten vorgesehen. An der Styrumer Straße hat die Wohnfunktion eine noch stärkere Bedeutung. Deshalb soll in diesem Bereich weitgehend ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Um qualitativ hochwertige Innenstadtbereiche zu entwickeln, sind Nutzungen wie Vergnügungsstätten und bordellartige Nutzungen sowie der Handel mit erotischer Ware nicht förderlich. Insgesamt soll durch eine Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen im Mischgebiet Trading-Down-Effekten entgegengewirkt werden. Dadurch wird auch dem Anspruch an eine lebendige und angstfreie Innenstadtkultur Rechnung getragen, die dazu beiträgt das Leben in der Innenstadt familienfreundlicher zu gestalten.

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. Spielhallen und Rotlichtnutzungen) in Konkurrenz treten zu Betrieben mit höherem Investitionsbedarf und niedrigerer Rendite. Der Wettbewerb zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Immobilienpreise und damit zu einer Verdrängung von Branchen mit schwächerer Finanzkraft.

Der Bebauungsplan soll als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden, der lediglich die Art der baulichen Nutzung regelt. Im Übrigen hat sich die Zulässigkeit von Vorhaben, insbesondere bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen, im Sinne des § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung zu richten.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten;
- Entwicklung von Festsetzungen bzgl. sonstiger Nutzungen, die zur Beeinträchtigung der Wohnnutzungen und der Versorgungsstrukturen (Trading-Down-Effekt) führen können, wie z.B. Vergnügungsstätten und Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu.

3. Planverfahren / Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Am 17.09.2012 hat der Rat der Stadt den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 685 -Friedrich-Karl-Straße / Styrumer Straße- gefasst.

Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte am 01.10.2012 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 und nach den “Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung” der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 erfolgte für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 685 -Friedrich-Karl-Straße / Styrumer Straße-

- in der Zeit vom 25.02.2013 – 11.03.2013 einschließlich (öffentliche Darlegung und Anhörung der Planung).

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

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

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

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.02.2013 bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Nachfolgend sind die weiteren Verfahrensschritte aufgeführt:

- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;

- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;
- Entscheidung des Rates über die vorgebrachten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB;
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

B Beschreibung des Plangebiets und angrenzender Bereiche

1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen

Das Plangebiet liegt mit seiner südlichen Begrenzung ca. 20 m nördlich der Marktstraße. Die Marktstraße stellt die Haupteinkaufslage innerhalb des Hauptzentrums Alt-Oberhausen dar (siehe auch Kapitel C 3, Seiten 9 und 10).

Innerhalb des Plangebietes sind die Gebäude entlang der Friedrich-Karl-Straße durch Ladengeschäfte (Lebensmittel Reisebüro, Leerstände) in den Erdgeschossen und Wohnungen in den Obergeschossen geprägt. Die Gebäude sind vier- bis fünfgeschossig. Im Straßenbild dominierende Nutzungen sind eine Spielhalle und ein Internet-Cafe.

Auch an der Helmholtzstraße sind in den Erdgeschossen gewerbliche Nutzungen (Asiatischer Supermarkt, Bistro, Bar, Leerstand) und in den Obergeschossen Wohnnutzungen in den fünfgeschossigen Gebäuden vorhanden. Die Styrumer Straße ist einerseits niedriggeschossiger (zwei Vollgeschosse) und andererseits auch durch die Wohnnutzung geprägt. Einzig die Spielhalle, die ihren Haupteingang auf der Friedrich-Karl-Straße hat, besitzt hier noch einen Zugangsbereich sowie ein weiteres Internet-Cafè sind als gewerbliche Nutzungen noch präsent. Zwei weitere ehemalige Ladenlokale stehen seit längerer Zeit leer. Auch auf der gegenüberliegenden Seite der Styrumer Straße sind keine gewerblichen Nutzungen mehr zu finden.

Der Blockinnenbereich ist weitgehend versiegelt. Im Bereich der Spielhalle, die sich durch den ganzen Block erstreckt, auch vollständig überbaut.

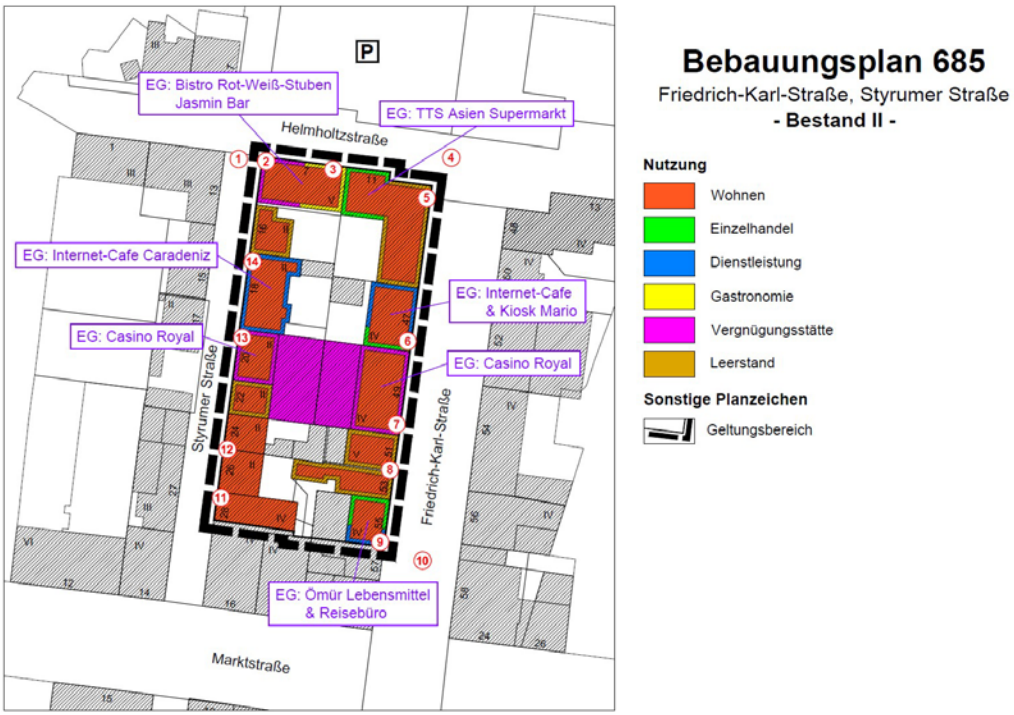


Abbildung: Nutzungen (Verkleinerter Ausschnitt Bestandserfassung)

2. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch die umliegenden Straßen gut erschlossen. Über die Helmholtzstraße und Mülheimer Straße ist die Anschlussstelle Mülheim-Styrum der Bundesautobahn 40 in relativ kurzer Entfernung erreichbar.

Über die Haltestellen „Untere Marktstraße“ (Linie 957) und „Friedrich-Karl-Straße“ (Linien 122 und 143) besteht eine gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs. Der Hauptbahnhof Oberhausen befindet sich zudem in einer fußläufigen Entfernung von 500 m.

C Planerische Grundlagen

1. Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung

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

Grundsätze der Raumordnung sind 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.

Landesentwicklungsplan / Landesentwicklungsprogramm

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.

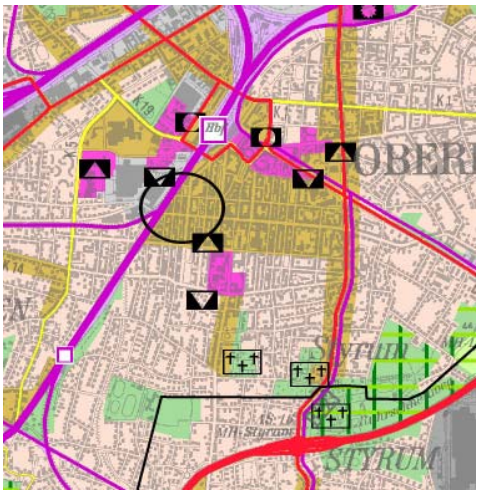
Der Teil B des LEP NRW enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 685 keine weiteren zeichnerischen Darstellungen.

Die textlichen Bestandteile des LEP NRW formulieren im Kapitel B.I.2 u.a. folgendes Ziel:

2.1 In den Ballungskernen, …..sind die im Landesentwicklungsprogramm LEPro NRW (§ 21 Abs. 3) genannten vorrangigen gebietsspezifischen Ziele durch geeignete Planungen und Maßnahmen auf den jeweiligen Planungs- und Handlungsebenen anzustreben.

Der § 21 Abs. 3 b LEPro NRW führt dazu aus, dass in den Ballungskernen vorrangig die Voraussetzungen für ihre Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu erhalten, zu verbessern oder zu schaffen sind, durch u.a. ein bedarfs- und qualitätsorientiertes Flächenangebot für die Erweiterung, Umsiedlung und Ansiedlung standortgebundener oder strukturverbessernder Betriebe und Einrichtungen insbesondere in Gebieten mit verbesserungsdürftiger Wirtschaftsstruktur.

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 (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 wirksam und damit gemäß § 25 Abs. 4 LPlG Ziel der Raumordnung geworden. Er enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 654 folgende Darstellungen:

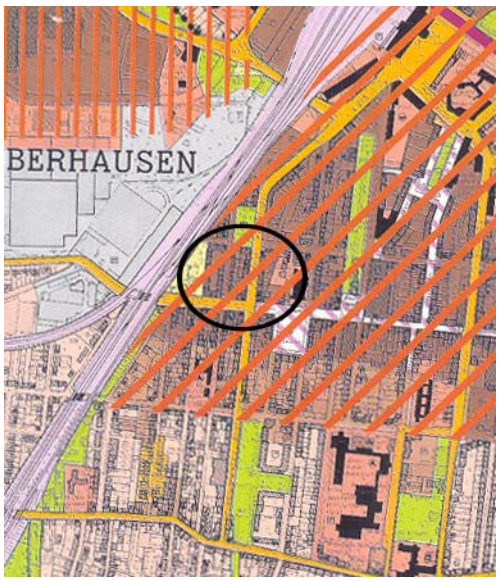
Bauleitplanung / Regionalplanung

- Gemischte Baufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (M/ASB)

Das im Bebauungsplan Nr. 685 überwiegend vorgesehene Mischgebiet (MI) ist somit aus dem RFNP entwickelt. Das geplante allgemeine Wohngebiet liegt mit ca. 0,15 ha deutlich unterhalb der Regeldarstellungsschwelle von 5,0 ha. WA ist aus M/ASB somit im Einzelfall im Rahmen einer abweichenden Konkretisierung entwickelbar. Die Fläche, aus der entwickelt wird, stellt sich als größerer M/ASB-Zusammenhang dar, der sowohl in Funktion als auch Wertigkeit in der Substanz gewahrt bleibt. Eine Gefährdung der städtebaulichen Ordnung kann ebenfalls ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 685 ist im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst und im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem RFNP entwickelt.

2. Stadtentwicklungskonzept (STEK)



Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen als informelle Planung beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan „Flächennutzung“ als Kerngebiet / Hauptzentrum dargestellt. Im Maßnahmenplan sind für den Geltungsbereich die Maßnahmen 3 -Entdichtung- und 16 -„Soziale-Stadt“- Gebiete- dargestellt.

Die Maßnahme 3 zielt langfristig u. a. auf einen Rückbau von Gebäuden in den hoch verdichteten Bereichen von Alt-Oberhausen ab. Mit der Maßnahme 16 sollen mittels laufender Projekte im

Rahmen des Landesprogramms „Soziale Stadt, NRW“ die sozialen und städtebaulichen Bedingungen in der Innenstadt von Alt-Oberhausen entscheidend verbessert werden. Im Bereich der Friedrich-Karl-Straße ist ferner mit der Maßnahme Nr. 8.21 die Sicherung, Entwicklung und Neuanlage einer Verbundachse zur Förderung des Biotopverbundes und der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse vorgesehen.

Kerngebiete (MK) dienen „vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur“. Die Bestandssituation im Plangebiet entspricht diesen Anforderungen nicht. Auch ist aufgrund der verfestigten Situation die Entwicklung zu einem Kerngebiet in diesem Teilbereich der Alt- Oberhausener Innenstadt auf absehbare Zeit nicht möglich. Aus diesem Grund werden abweichend von der Darstellung des Stadtentwicklungskonzeptes ein Mischgebiet (MI) und ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Langfristige Rückbaumaßnahmen im Sinne der Maßnahme 3 sind sinnvollerweise im Rahmen von Sanierungsverfahren nach § 136 ff BauGB vorzunehmen.

Die Maßnahme 16 wird im Wesentlichen im Rahmen von Einzelprojekten durch das „ProjektTeam City“ umgesetzt.

3. Einzelhandelskonzept

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des Hauptzentrums Alt-Oberhausen. Auf den Seiten 7-8 (Zeilen 215-230) der damaligen Beschlussvorlage wird zu diesem Hauptzentrum folgendes ausgeführt:

*„Die **Innenstadt von Alt-Oberhausen** hat –gemessen an der Verkaufsfläche im Einzelhandel – den dritten Platz der Hauptzentren inne. Hinsichtlich der qualitativen Bewertung der Gesamtausstattung mit Handels-, Verkehrs-, Kultur-, Sozial-Gesundheits- und Verwaltungseinrichtungen sowie zentralörtlich relevanten Dienstleistungsangeboten nimmt Alt-Oberhausen allerdings den Spitzenplatz der Hauptzentren ein. Die Stärken der Innenstadt von Alt-Oberhausen liegen in seiner Urbanität, in der kleinteiligen Nutzungsmischung, in der stadträumlichen Qualität seiner Straßen, Plätze, Parks und Grünanlagen und in dem beachtlichen baukulturellen Erbe, das sich in der Vielzahl bedeutender Baudenkmäler des 19. und 20. Jahrhunderts ausdrückt. Mit diesen Qualitäten ist Alt-Oberhausen auch ein Wohnstandort für Menschen geblieben, die das Ambiente einer historisch gewachsenen, dichten, kleinteiligen und gemischten Stadtstruktur den aufgelockerten Siedlungen in den eher suburban geprägten Wohnsiedlungsbereichen eindeutig vorziehen. Im Prozess des Masterplans Innenstadt entwickelt die Verwaltung, insbesondere das Projekt-Team City, und die Tourismus Marketing Oberhausen GmbH gemeinsam mit vielen Akteuren vor Ort Initiativen zur Stärkung der Innenstadt (Projekt Oberhausen-City, Projekt Innenstadt Alt-Oberhausen im Rahmen des Förderprogramms Soziale Stadt).“*

Gemäß Gutachten zum Einzelhandelskonzept (Seite 78) umfasst das Hauptzentrum Alt-Oberhausen „*zunächst die Haupteinkaufslage entlang der Marktstraße (zwischen Bahnlinie im Westen und Mülheimer Straße im Osten) sowie* die Bereiche *entlang der angrenzenden Straßen und Gassen“. […]*

Im Gutachten zum Einzelhandelskonzept (Seite 80) werden für das Hauptzentrum Alt-Oberhausen im Zentrenpass u. a. folgende Schwächen diagnostiziert:

- *Vielzahl sog. Mindernutzungen (Spielhallen, Wettbüros)*
- *Abwertungstendenzen im westlichen und östlichen Bereich der Marktstraße*

Deshalb wird an gleicher Stelle für das Hauptzentrum u. a. folgendes empfohlen:

- *Erhalt der Versorgungsfunktion als Hauptzentrum mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion;*
- *qualitative Angebotsverbesserungen vor allem durch Verringerung der Mindernutzungen in der 1a-Lage der Marktstraße;*
- *Randbereiche des Zentrums v. a. für ergänzende Nutzungen (z.B. Gastronomie, Kultur, Dienstleistungen) vorhalten.*

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

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

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 685 verfolgten Planungsziele befinden sich im Einklang mit den Zielvorgaben des Einzelhandelskonzeptes.

4. Landschaftsplan

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

5. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 685 überplant den als Bebauungsplan übergeleiteten Durchführungsplan Nr. 3, 1. Änderung, vom 12.07.1955. Dieser weist für den östlichen und nördlichen Teil CIVg und für den westlichen Teil CIg aus. Gemäß der damals gültigen Baupolizeiverordnung handelt es sich um gemischte Bauflächen in geschlossener Bauweise mit max. einem bzw. vier zulässigen Geschoss(en). Im Bereich der viergeschossigen Festsetzung dürfen nicht mehr als drei Geschosse zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Bebauungstiefe beträgt 14 m, in Ausnahmefällen 18 m.

Südlich grenzt der zurzeit im Verfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 513 an (Verfahrensstand: Öffentlichkeitsbeteiligung), der ähnliche Planungsziele wie der Bebauungsplan Nr. 685 verfolgt.

D Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet wird überwiegend als Mischgebiet (MI) und zu einem geringeren Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

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

Die wirtschaftliche Existenz der genehmigten Spielhalle an der Friedrich-Karl-Straße 49 soll jedoch innerhalb des Mischgebietes weiterhin gewährleistet werden. Gestützt auf den § 1 Abs. 10 der Baunutzungsverordnung beinhaltet der Bebauungsplan Nr. 685 deshalb eine textliche Festsetzung, wonach Änderungen oder eine Erneuerung der Spielhalle innerhalb des in der Planzeichnung rot umrandeten Bereichs weiterhin allgemein zulässig sind. Für den Teilbereich der Spielhalle innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes gilt der passive Bestandsschutz. Das heißt, dass bis zu einer Betriebsaufgabe die Nutzung als Spielhalle erlaubt ist. Auch Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten sind bei Wahrung der Identität des Gebäudes zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen sollen sich innerhalb des Verfahrensgebietes im Sinne des § 34 BauGB zukünftig nach der Umgebungsbebauung richten. Hierzu trifft der Bebauungsplan deshalb keine Festlegungen.

E Bebauungsplanfestsetzungen

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

Entlang der Friedrich-Karl-Straße und der Helmholtzstraße wird ein Mischgebiet (MI) und entlang der Styrumer Straße ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Insgesamt soll die Gliederung des Plangebiets einerseits dem Erhalt der besonderen Ausprägung der Innenstadt in Alt-Oberhausen (starke Prägung durch Wohnen) und andererseits der Förderung eines qualitätvollen zentralen Versorgungsbereichs und der Steuerung von Vorhaben, die klassische Geschäfts-, Büro- und Einzelhandelsnutzungen verdrängen, dienen.

Dazu sieht der Bebauungsplan Nr. 685 für das Mischgebiet textliche Ausschlüsse bestimmter Nutzungen und Betriebe vor:

a) Ausschluss von Wettannahmestellen

Wettannahmestellen sind Gewerbebetriebe, die im Gegensatz zu Wettbüros, die als Vergnügungsstätten gelten, nicht auf den dauerhaften Aufenthalt von Personen ausgerichtet sind. Sie können jedoch vergleichbare Auswirkungen wie Vergnügungsstätten entfalten (zu möglichen Auswirkungen siehe zu c)). Da im fußläufig erreichbaren Umfeld des Bebauungsplanes (z.B. an der Marktstraße) bereits Wettannahmestellen (z. B. Lotto-/Toto-Annahmestellen) vorhanden sind, wird kein weiterer Bedarf für solche oder ähnliche Betriebe im Plangebiet gesehen. Sie werden deshalb über die textliche Festsetzung A 2 ausgeschlossen.

b) Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen

Im Mischgebiet sollen Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden (siehe textliche Festsetzungen A 3 und 4), da es sich um einen bereits vollständig überbauten Innenbereich handelt, dessen

gewerbliche Bestandteile überwiegend für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen genutzt werden sollen.

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

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

Unter den städtebaurechtlichen Begriff „Vergnügungsstätte“ fallen:

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

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

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

Wegen ihres typischen Erscheinungsbilds und der typischerweise mit ihnen verbundenen städtebaulichen Auswirkungen auch auf das nähere Umfeld, lassen diese Ansiedlungen negative Auswirkungen wie Trading-Down-Effekte befürchten und werden deshalb textlich ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzungen A 1, 2, 5 und 6).

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

Mit den Ausschlüssen folgt der Bebauungsplan auch den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes (siehe Kapitel C 3, Seiten 9 und 10).

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

d) Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO bzw. passiver Bestandsschutz

Die genehmigte Spielhalle an der Friedrich-Karl-Straße 49 erstreckt sich mit einem weiteren Zugangsbereich bis zur Styrumer Straße 20 und widerspricht den vorgenannten geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Spielhalle wurde am 09.06.1981 unter Auflagen im Zuge einer Nutzungsänderung von einem Möbelladen zur Spielhalle (Bezeichnung des Vorhabens: Spielothek) genehmigt. Seit 1989 besteht

die Spielhalle in der heutigen Form (Genehmigung vom 22.05.1989, Bezeichnung des Vorhabens: Umbau der Spielhalle).

Die wirtschaftliche Existenz der Spielhalle soll innerhalb des Mischgebietes weiterhin gewährleistet werden. Gestützt auf den § 1 Abs. 10 der Baunutzungsverordnung sieht der Bebauungsplan deshalb die textliche Festsetzung A 7 vor, wonach Änderungen oder eine Erneuerung der Spielhalle innerhalb des in der Planzeichnung rot umrandeten Bereichs weiterhin allgemein zulässig sind. Eine Erweiterung der vorhandenen Spielhalle ist im eingegrenzten Bereich ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig wäre. Nutzungsänderungen sind unter Beachtung der übrigen Maßgaben des Bebauungsplans ebenfalls zulässig.

Für den Bereich der Spielhalle innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes gilt der passive Bestandsschutz. Das heißt, dass bis zu einer Betriebsaufgabe die Nutzung als Spielhalle erlaubt ist. Auch Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten sind bei Wahrung der Identität des Gebäudes zulässig.

Da es sich bei der Spielhalle um eine Mehrfachspielhalle handelt, wird diese nach dem Gesetz zum ersten Glückspieländerungsstaatsvertrag NRW (GlüÄndStV NRW) vom 13.11.2012 entsprechend des Verbotes von Mehrfachkonzessionen in der näheren Zukunft entsprechenden Änderungen unterworfen sein. Nach vollzogener Verkleinerung der Spielhalle nach GlüÄndStV NRW soll diese ihren Platz ausschließlich im rot umrandeten Bereich des Mischgebietes finden.

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

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

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

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

4. Ruhender Verkehr

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

5. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zur Unterstützung des städtebaulichen Gesamtbildes der City Alt-Oberhausens werden gestalterische Festsetzungen für Werbeanlagen getroffen. Eine ruhige, harmonische Gestaltung der Werbeanlagen kann erreicht werden, indem Werbeanlagen lediglich an der Stätte der Leistung zulässig sind und, mit Ausnahme von Auslegern und Hinweistafeln für freie Berufe gem. § 13 BauNVO, ausschließlich in waagerechter Form im Erdgeschossbereich und in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses angebracht werden dürfen (siehe textliche Festsetzung B1).

Dabei dürfen die folgenden Größen nicht überschritten werden: maximale Gesamthöhe 0,60 m, maximale Schriftgröße 0,50 m und maximale Tiefe 0,25 m. Der Abstand zwischen Fensterunterkante 1. OG und Werbeanlage im Brüstungsbereich muss mindestens 0,20 m betragen. Die maximale Breite entspricht der im Erdgeschoss

befindlichen Fensterfront des zur Werbeanlage gehörenden Geschäftes. Siehe dazu auch textliche Festsetzung B 2.

Ausleger von Werbeanlagen dürfen in einer maximale Tiefe von 0,80 m und einer maximale Höhe von 2,50 m errichtet werden (siehe textliche Festsetzung B 3). Hinweistafeln für freie Berufe gem. § 13 BauNVO dürfen eine Größe von 0,5 m² nicht überschreiten (siehe textliche Festsetzung B 4).

Flächige Abdeckungen von Schaufensterflächen (mehr als 1/3 der Fensterfläche) durch Folien, Plakatierungen, Anstrich oder ähnlichem, Zettel- und Plakatanschläge sowie Werbeanlagen und Hinweisschilder mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig (siehe textliche Festsetzungen B 5 und 6).

F Umweltbericht

1. Einleitung

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

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

1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Siehe Kapitel A 2 und B 1 der Begründung.

1.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetz	**Ziele des Umweltschutzes**
Baugesetzbuch BauGB	Gewährleistung "einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung"; Sicherung "einer menschenwürdigen Umwelt"; "natürliche Lebensgrundlagen schützen und entwickeln", Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.
Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG	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. - Bewahrung großflächiger, weitgehend unzerschnittener Landschaftsräume vor weiterer Zerschneidung. - Sicherung der Artenvielfalt entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, § 44 Abs. 1)	Schutz der besonders geschützten und bestimmter anderer Tiere und Pflanzenarten, insbesondere der sogenannten „Planungsrelevanten Arten“, deren Erhaltungszustand nicht verschlechtert werden darf.
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.
Bundesboden- schutzgesetz BBodSchG	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.
Wasserhaushaltsgesetz WHG Lassergesetz für das Land Nordrhein- Westfalen LWG	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.
Bundesimmissions- schutzgesetz 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)

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

Übergeordnete Fachplanungen

Bezüglich des Regionalen Flächennutzungsplans und des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK 2020) wird auf die Kapitel C 1 und 2 der Begründung hingewiesen.

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

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens

2.1. Schutzgut Mensch

Derzeitiger Umweltzustand

Der Planbereich ist von einer gemischten Nutzung aus Wohnen, Dienstleistung Gastronomie und gewerblichen Nutzungen geprägt. Wohnnutzung ist in der Regel in den oberen Geschossen vorhanden.

Für die Funktionen Freizeit und Erholung hat der Planbereich nur eine eingeschränkte Bedeutung, da der Blockinnenbereich nicht öffentlich zugänglich und nutzbar ist.

Das Plangebiet wird derzeit mit Schallemissionen der Bahn beaufschlagt. Der Straßenverkehr ist keine relevante Schallquelle. Im Gebiet sind einige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ansässig, eine relevante Schallquelle ist nicht bekannt.

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

Auswirkung der Planung

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

Bezüglich der Immissionen des Schienenverkehrs wurde ein Gutachten zum in der nähe gelegenen Bebauungsplan Nr. 651 -Poststraße/ Paul Reusch-Straße- ausgewertet. (Pöyry Deutschland, Schalltechnische Untersuchung zum Bplan 651 Poststraße/Paul- Reusch- Straße, Essen 2013).

Die Bewertung der Immissionssituation erfolgt anhand der Orientierungswerte der DIN 18005. Demnach sind tagsüber keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten. Sollte es nachts zu Überschreitungen der Orientierungswerte kommen, sind diese durch die auf Grund anderer Bauvorschriften ohnehin erforderlichen Wärmeschutzverglasungen in Innenräumen nicht relevant.

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

2.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere

Derzeitiger Umweltzustand

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

Da es sich um ein vorhandenes, dicht bebautes Innenstadtquartier handelt, sind Grünstrukturen lediglich im Innenhof vorhanden. Die beiden hier im Blockinnenbereich vorhandenen Bäume werden durch die Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen geschützt. Sie haben eine kleinklimatisch positive Wirkung für die Bewohner des nördlichen Blockbereiches und sollen daher erhalten bleiben.

Planungsrelevante Arten

Nach Durchsicht der hier im Hause 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 und in seiner Umgebung bisher keine Planungsrelevanten Arten vorkamen oder vorkommen. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 42 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom o. g. Vorhaben nicht betroffen.

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

Auswirkung der Planung

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

2.3. Schutzgut Boden

Derzeitiger Umweltzustand

Im gesamten Plangebiet sind keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr anzutreffen, da das Bebauungsplangebiet nahezu vollständig versiegelt ist. Lediglich in den Innenhofbereichen sind einzelne kleiner Baumscheibeninseln erhalten. Natürlicherweise würden hier Braunerden und Podsol-Braunerden anstehen, die sich aus Flugdecksandablagerungen gebildet haben. Darunter stehen Sanden und Kiesen der Niederterrasse an, die ihrerseits von glaukonitischen Sandmergelgesteinen und Feinsanden aus der Oberkreide unterlagert werden.

Bodenbelastungen / Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind derzeit keine Flächen mit Bodenbelastungsverdacht bekannt. Nach der Karte der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Oberhausen liegen im Umfeld des Plangebietes mehrere Altablagerungen und Altstandorte, von denen jedoch keine negativen Auswirkungen auf den Bebauungsplan zu erwarten sind.

Auswirkungen der Planung

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

2.4. Schutzgut Wasser

Derzeitiger Umweltzustand

Die natürlichen grundwasserführenden Böden im Plangebiet sind die Sande und Kiese der Niederterrasse von Rhein und Ruhr. Der Grundwasserspiegel liegt in einer Tiefe zwischen 8 und 9 Metern. Die Grundwasserfließrichtung erfolgt in Richtung Westen. Oberflächengewässer befinden sich im Plangebiet oder in der näheren Umgebung nicht.

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

Auswirkungen der Planung:

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

Das Plangebiet liegt gemäß den Untersuchungsergebnissen des Gutachterbüros geolog im Randbereich des Grundwassers mit einer LHKW (leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) -Beaufschlagung.

Da eine Verunreinigung des Grundwassers nicht auszuschließen ist, enthält der Bebauungsplan folgenden Hinweis:

Eine Verunreinigung des Grundwassers mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) ist nicht auszuschließen. Es wird von einer Nutzung des Grundwassers abgeraten.

2.5. Schutzgut Luft

Derzeitiger Umweltzustand

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

Im Plangebiet befindet sich keine Messstation, so dass eine Einschätzung der Luftbelastung 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.

Eine Luftleitungsfunktion kommt dem Plangebiet nicht zu, Da es der Fläche aufgrund des mangelnden Anschlusses an klimatisch wirksamen Flächen mit Bedeutung als Luftleitbahn fehlt. Eine nächtliche Kaltluftproduktion ist nicht gegeben, Eine besondere Bedeutung zur Luftregeneration ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrads und der geschlossenen, umgebenden Blockrandbebauung ebenso auszuschließen wie eine stadtklimatische Bedeutung des Plangebietes aufgrund fehlender nächtlicher Kaltluftproduktion.

Auswirkungen der Planung

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

2.6. Schutzgut Stadtklima

Derzeitiger Zustand

In der synthetischen Klimafunktionskarte (siehe Klimaanalyse Stadt Oberhausen, RVR, Januar 2008) wird das Plangebiet als Bereich mit Innenstadtklima charakterisiert. Hier bilden sich Wärmeinseln; der verringerte Luftaustausch führt zu bioklimatischen und lufthygienischen Belastungen. Während austauscharmer Wetter-

lagen entsteht eine erhöhte Luftschadstoffkonzentration. Im Sommer sind angesichts des Klimawandels zukünftig erhöhte Hitze- und Schwülebelastungen zu erwarten.

Auswirkungen der Planung

Anpassung an den Klimawandel

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

Den Erfordernissen des Klimaschutzes entspricht die Sicherung der Nutzung / Aufwertung einer teilversiegelten, 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" zeigt, dass die Revitalisierung eines gut erschlossen, zentral gelegenen, hochwertigen Gebäudebestandes mit gutem ÖPNV-Anschluss, Bildungseinrichtrungen, Versorgungsmöglichkeiten und Kultureinrichtungen in unmittelbarer Nähe sowie Anschlussmöglichkeit an des Fernwärmenetz der Idee von der „Stadt der kurzen Wege" und dem Ziel „ Innenentwicklung vor Außenentwicklung" entspricht und damit indirekt auch zum Klimaschutz beiträgt.

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

Die Planungshinweisen der Klimafunktionskarte für solche Lasträume (weitere Verdichtung vermeiden, Durchgrünungsgrad erhalten und vergrößern, z.B. durch Baumpflanzungen, Innenhofbegrünung, keine weitere Versiegelung zulassen sondern Entsiegeln) sind zukünftig bei der Erteilung von Baugenehmigungen gemäß § 34 BauGB zu berücksichtigen. Die vorhandenen großkronigen Bäume sind durch die Baumschutzsatzung der Stadt geschützt.

Weitergehende Maßnahmen zur Begrünung / Entsiegelung der Innenhöfe werden durch das Projekt Team City im Rahmen des Masterplans Innenstadt Alt-Oberhausen initiiert.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort oder ein oberirdischer Rückhalt mit möglichen Abkühlungseffekten wurde wegen der Flächenintensität nicht berücksichtigt.

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

2.7. Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

Derzeitiger Zustand

Das Gebiet wird geprägt durch eine zwei- bis viergeschossige Blockrandbebauung. Auch der Blockinnenbereich ist größtenteils überbaut. Im Innenbereich sind einige Bäume vorhandenen.

Auswirkungen der Planung

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht verändert. Die vorhandenen Bäume werden durch die Baumschutzsatzung geschützt.

2.8. Kultur und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Zustand

Im Geltungsbereich sind keine Denkmäler vorhanden.

Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf das Schutzgut sind daher nicht zu erwarten.

3. Wechselwirkungen

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

4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

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

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

Ein Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft wird durch die Planung nicht hervorgerufen, daher sind entsprechende Maßnahmen nicht erforderlich.

6. Geprüfte Alternativen

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

7. Methoden und Verfahren der Umweltprüfung

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

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

Es haben sich keine Probleme bei der Erstellung des Umweltberichtes ergeben. Zur Beurteilung des Schienenlärms wurde ein Gutachten für einen benachbarten Bebauungsplan ausgewertet.

8. Monitoring

Für das Monitoring wird in Bezug auf negative Umwelteinflüsse aus der Umgebung auf das Vorhaben (z. B. Lärm, Feinstaub) auf die kommunalen Planungsinstrumente (z. B. Luftreinhaltepläne) verwiesen.

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan überplant eine vorhandene Blockrandbebauung und setzt Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet fest. Unzulässig sind hier zukünftig Nutzungen, die zur Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs führen können, wie z.B. Vergnügungsstätten und Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu. Es werden gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen. Eine stärkere bauliche Verdichtung ist ausgeschlossen. Zukünftige Bauvorhaben werden hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung entsprechend dem § 34 BauGB beurteilt.

G Wasserwirtschaftliche Belange

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

Im Hinblick auf die Niederschlagswasserbeseitigung ist festzuhalten, dass durch dieses Bebauungsplanverfahren keine Neubaugebiete erschlossen werden. In Bereichen, in denen eine öffentliche Erschließung bereits vorhanden ist, besteht ein Anschlussrecht an das vorhandene Entwässerungssystem, so dass hier die Pflicht zur ökologischen Beseitigung des Niederschlagswassers im Sinne des § 51 a Landeswassergesetz nicht zum Tragen kommt.

H Hinweise

Meldepflicht von Bodendenkmälern

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden nach bisherigem Kenntnisstand keine denkmalpflegerischen Belange berührt. Dennoch wird folgender Hinweis 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.“

Grundwassernutzung

Aus dem in Kapitel F 2.4 des Umweltberichtes dargelegten Grund enthält der Bebauungsplan folgenden Hinweis:

„Eine Verunreinigung des Grundwassers mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) ist nicht auszuschließen. Es wird von einer Nutzung des Grundwassers abgeraten.“

I Bodenordnung

Zur Realisierung der städtebaulichen Ziele sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

J Familienfreundlichkeit

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

K Nachhaltigkeit der Planung

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

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

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

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

L Kosten

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

M Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 0,15 ha	42 %
Mischgebiet (MI)	ca. 0,20 ha	58 %
Geltungsbereich insgesamt	**ca. 0,35 ha**	**100 %**

Oberhausen, 25.03.2013
Bereich 5-1-, Stadtplanung

L.S. gez. Klunk — L.S. gez. Terhart

Beigeordneter — Bereichsleiter -Stadtplanung-