

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0608-01	Termin 23.03.2015	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
12.03.2015	Bezirksvertretung Sterkrade	A			
19.03.2015	Planungsausschuss	V			
23.03.2015	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 686 - Schmachtendorfer Straße / Buchenweg -
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 Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 686 - Schmachtendorfer Straße / Buchenweg - vom 16.02.2015 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 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748).

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart Datum 16.02.2015	Lauxen Datum 16.02.2015	Datum	Wehling Datum 19.02.2015
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Beschlusskontrolle: Ja oder nein	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0608-01	Termin 23.03.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 686 - Schmachtdorfer Straße / Buchenweg - vom 17.09.2012 (Drucksache Nr. B/15/2200-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja []

b) Sonstige keine

Begründung

I. Bisheriger Verfahrensablauf

Am 17.09.2012 wurde durch den Rat der Stadt der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 686 - Schmachtdorfer Straße / Buchenweg - gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt vom 01.10.2012 veröffentlicht worden. Eine erneute Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt vom 03.06.2013.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und nach den "Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen hat der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 686 - Schmachtdorfer Straße / Buchenweg -

- in der Zeit vom 13.11.2014 – 27.11.2014 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 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 04.11.2014 erstmalig bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsarbeit und im Rahmen der 1. Behördenbeteiligung sind folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen zum Bebauungsplan eingegangen:

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0608-01	Termin 23.03.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Bezirksregierung Arnsberg**
Abteilung Bergbau und Energie in NRW
Goebenstraße 25
44135 Dortmund
2. **Industrie- und Handelskammer zu Essen (IHK)**
45117 Essen

Kopien aller abwägungsrelevanten Stellungnahmen sind der Anlage 2 zu entnehmen.

II. Planungsanlass und -ziele

Durch den Bebauungsplan wird die gewünschte städtebauliche Entwicklung vollzogen, wie sie im Stadtentwicklungskonzept, im Regionalen Flächennutzungsplan sowie im Einzelhandelskonzept vorgesehen ist.

Für den Bereich des Bebauungsplans liegen Nutzungsanfragen (Spielstätten) vor, die den Zielen der Stadtentwicklung widersprechen.

Stadtplanerisches Ziel für Schmachtendorf insgesamt ist die Erhaltung und Förderung der Funktion als Nebenzentrum. Um qualitativ hochwertige zentrale Bereiche zu entwickeln und zu erhalten, sind Nutzungen wie Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie der Handel mit erotischer Ware nicht förderlich. Insgesamt soll dem Trading-Down-Effekt entgegengewirkt werden.

Unter einem Trading-Down-Effekt wird die Entwertung einer Gebietsstruktur verstanden, die dann entsteht, wenn Betriebe mit typischerweise niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Rendite (wie z.B. Spielhallen, Wettbüros 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.

Entsprechend den Zielen der Stadtentwicklung soll im Plangebiet auch der „Kerngebietscharakter“ im Sinne eines gelebten und lebendigen Stadtteilkerns planungsrechtlich gesichert werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 686 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von Mischgebieten;
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes;
- Steuerung der Zulässigkeit von Bordellen, bordellartigen Betrieben, Vergnügungsstätten, Einzelhandel erotischer Artikel und ähnlicher Nutzungen.

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

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0608-01	Termin 23.03.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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

Zu I.1 Bezirksregierung Arnsberg Abteilung Bergbau und Energie in NRW Goebenstraße 25 44135 Dortmund

Die Bezirksregierung Arnsberg macht darauf aufmerksam, dass das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Alsfeld", über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Gute Hoffnung“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld "Loh-Gas" liegt. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Alsfeld“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Letzte Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Gute Hoffnung“ war die MAN SE in München, vertreten durch die MAN Grundstücksgesellschaft mbH, Steinbrinkstraße 170 in 46145 Oberhausen. Inhaberin der Bewilligung "Loh-Gas" ist die Minegas GmbH, Rüttenscheider Straße 1 - 3 in 45128 Essen.

Nach den ihr vorliegenden Unterlagen ist kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme dokumentiert.

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist ihr nichts bekannt. Diesbezüglich empfiehlt sie, falls nicht bereits geschehen, die RAG Aktiengesellschaft und die Minegas GmbH am Verfahren zu beteiligen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die RAG Aktiengesellschaft und die Minegas GmbH sind im Rahmen der Behördenbeteiligung am 04.11.2014 von der Planungsverwaltung angeschrieben worden. Bedenken wurden von diesen Gesellschaften nicht vorgebracht.

Bezüglich des ehemaligen Bergbaus wurde jedoch vorsorglich eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu I.2 Industrie- und Handelskammer zu Essen (IHK) 45117 Essen

Seitens der IHK werden keine grundsätzlichen Einwände gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans vorgebracht. Sie weist jedoch darauf hin, dass sich im Plangebiet selbst sowie in dessen Umfeld zahlreiche Unternehmen befinden, deren gewerbliche Tätigkeiten durch die Planung und Realisierung des Bebauungsplans grundsätzlich nicht beeinträchtigt werden dürfen. Bestehende Nutzungen müssen planungsrechtlich weiterhin zulässig sein.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine umfangreiche Bestandsaufnahme der im Plangebiet und im Umfeld vorhandenen Betriebe vorgenommen. Alle im Plangebiet vorhandenen Betriebe sind weiterhin im zukünftig festgesetzten Mischgebiet zulässig. Einschränkungen ergeben sich auch für die im Umfeld des Bebauungsplans vorhandenen Betriebe durch die geplanten Festsetzungen nicht.

Mit dem Bebauungsplan wird gerade das Ziel verfolgt, die vorhandenen Betriebe zu stärken sowie den Erhalt und die Förderung eines qualitativ hochwertigen zentralen Versorgungsbereichs zu gewährleisten.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0608-01	Termin 23.03.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

IV. Städtebauliches Konzept

Die bestehenden städtebaulichen Strukturen sollen erhalten bleiben und Entwicklungsmöglichkeiten an den Stellen, wo sie wünschenswert sind, eingeräumt werden.

Das Plangebiet wird überwiegend als Mischgebiet (MI) und zu einem geringeren Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Für die Mischgebiete werden Lotteriete- und Wettannahmestellen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen.

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

V. 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.

VI. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt die einmonatige öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 686 - Schmachtendorfer Straße / Buchenweg -.

Stadtplanerisches Ziel für Schmachtendorf ist die Erhaltung und Förderung der Funktion als qualitativ hochwertiger zentraler Versorgungsbereich (Nebenzentrum). Dazu wird das Plangebiet überwiegend als Mischgebiet (MI) und zu einem geringeren Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Nutzungen, die einen Trading-down-Effekt auslösen können, werden ausgeschlossen. Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht ausgewiesen. Geplante Vorhaben haben sich diesbezüglich an der vorhandenen Bebauung zu orientieren (§ 34 BauGB).

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0608-01	Termin 23.03.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

217

218 **Anlagen**

219

220 Anlage 1: Skizze

221

222 Anlage 2: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

223

224 Anlage 3: Begründung (einschließlich Umweltbericht)

225

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

230

231

232

Bebauungsplan Nr. 686

- Schmachtendorfer Straße / Buchenweg -

— Umgrenzung des Plangebietes



Angefertigt:
Oberhausen, 07.08.2012
Bereich 5-1-Stadtplanung-

Eingegangene Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Datum: 18. November 2014
Seite 1 von 2

Stadt Oberhausen

FB Bauleitplanverfahren u. Konstruktion

46042 Oberhausen

Aktenzeichen:
65.52.1-2014-617
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Herr Habicht
joerg.habicht@bezreg-
arnsberg.nrw.de
Telefon: 02931/82-3651
Fax: 02931/82-47219

Eingang 20 NOV. 2014			
5-1-00	5-1-10	5-1-20	5-1-30

Geebenstraße 25
44135 Dortmund

Ma 20/11

1. Beteiligung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 686 - Schmachtendorfer Straße / Buchenweg

Ihr Schreiben vom 04.11.2014 - 5-1-30/Ob -

Sehr geehrter Herr Oberstraß,

die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Alsfeld“, über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Gute Hoffnung“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Loh-Gas“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Alsfeld“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Letzte Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Gute Hoffnung“ war die MAN SE in München, vertreten durch die MAN Grundstücksgesellschaft mbH, Steinbrinkstraße 170 in 46145 Oberhausen. Inhaberin der Bewilligung „Loh-Gas“ ist die Minegas GmbH, Rüttenscheider Straße 1-3 in 45128 Essen.

Hauptsitz:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

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

Servicezeiten:
Mo-Do 08.30 – 12.00 Uhr
13.30 – 16.00 Uhr
Fr 08.30 – 14.00 Uhr

Landeskasse Düsseldorf bei der Helaba:
IBAN:
DE27 3005 0000 0004 0080 17
BIC: WELADED3

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

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



Ausweislich der hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planungsmaßnahme kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Seite 2 von 2

Darüber hinaus ist hier nichts über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten bekannt. Diesbezüglich empfehle ich Ihnen, sowohl die RAG Aktiengesellschaft als Eigentümerin des bestehenden Bergwerkseigentums, als auch die Minnegas GmbH als Inhaberin der Kohlenwasserstoffbewilligung an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Habicht' in a cursive script.

(Habicht)



Industrie- und Handelskammer
für Essen, Mülheim an der Ruhr, Oberhausen
zu Essen

Industrie- und Handelskammer zu Essen - 45117 Essen

Telefax: 0208/825-5259

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-30
Herrn Oberstraß
46042 Oberhausen

Postadresse:
45117 Essen

Haus- und Lieferanschrift:
Am Waldthausenpark 2
45127 Essen

Tel. 02 01.18 92-0
Fax 02 01.20 78 66

ihkessen@essen.ihk.de
www.essen.ihk24.de

Sparkasse Essen
BLZ 360 501 05
Kto. 276 600

IBAN: DE45 3605 0105 0000 2766 00
Swift (BIC): SPESDE33XXX

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanvorentwurf Nr. 686 –
Schmachtendorfer Straße / Buchenweg**

Sehr geehrter Herr Oberstraß,

von den von der Planung möglicherweise betroffenen Unternehmen sind uns
im Beteiligungszeitraum keine Anregungen und Bedenken zu der Bauleitpla-
nung mitgeteilt worden.

Nach Abwägung des gesamtwirtschaftlichen Interesses werden seitens der
IHK zu Essen grundsätzlich keine Einwendungen gegen den Vorentwurf des
Bebauungsplans Nr. 686 geltend gemacht.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich im Plangebiet selbst sowie in dessen
Umfeld zahlreiche Unternehmen befinden, deren gewerbliche Tätigkeiten
durch die Planung und Realisierung des Bebauungsplans grundsätzlich nicht
beeinträchtigt werden dürfen. Bestehende Nutzungen müssen planungs-
rechtlich weiterhin zulässig bleiben.

Mit freundlichen Grüßen

Die Geschäftsführung

i. A.

Daniel Kleineicken

Referent Raumordnung und Verkehrsinfrastruktur

Datum
04.12.2014

Ihr Zeichen/Nachricht vom
5-1-30/Ob

Unser Zeichen/ Nachricht vom
II/DK

Ihr Ansprechpartner
Daniel Kleineicken

E-Mail
verkehr@essen.ihk.de

Fon
0201 1892-281

Fax
0201 1892-335



STADT OBERHAUSEN



Bebauungsplan Nr. 686 „Schmachtendorfer Straße / Buchenweg“

in

Oberhausen - Sterkrade

**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)
6. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
7. Fläche für Versorgungsanlagen -Elektrizität- (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 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 Klima
 - 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 Kennzeichnung und 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 Sterkrade-Nord, Flur 9, und wird wie folgt umgrenzt:

Östliche Seite der Schmachtendorfer Straße; östliche Seite der Auguststraße; südliche Seite der Unteren Walsumermarkstraße; östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 303 und 170; nördliche Seite des Buchenwegs; östliche Seite der Hiesfelder Straße.



2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele

Durch den Bebauungsplan wird die gewünschte städtebauliche Entwicklung vollzogen, wie sie im Stadtentwicklungskonzept, im Regionalen Flächennutzungsplan sowie im Einzelhandelskonzept vorgesehen ist.

Für den Bereich des Bebauungsplans liegen Nutzungsanfragen (Spielstätten) vor, die den Zielen der Stadtentwicklung widersprechen.

Stadtplanerisches Ziel für Schmachtendorf insgesamt ist die Erhaltung und Förderung der Funktion als Nebenzentrum. Um qualitativ hochwertige zentrale Bereiche zu entwickeln und zu erhalten, sind Nutzungen wie Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie der Handel mit erotischer Ware nicht förderlich. Insgesamt soll dem Trading-Down-Effekt entgegengewirkt werden.

Unter einem Trading-Down-Effekt wird die Entwertung einer Gebietsstruktur verstanden, die dann entsteht, wenn Betriebe mit typischerweise niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Rendite (wie z.B. Spielhallen, Wettbüros 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.

Entsprechend den Zielen der Stadtentwicklung soll im Plangebiet auch der „Kerngebietscharakter“ im Sinne eines gelebten und lebendigen Stadtteilkerns planungsrechtlich gesichert werden.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von Mischgebieten;
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes;
- Steuerung der Zulässigkeit von Bordellen, bordellartigen Betrieben, Vergnügungsstätten, Einzelhandel erotischer Artikel und ähnlicher Nutzungen.

3. Planverfahren / Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Am 17.09.2012 hat der Rat der Stadt den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 686 -Schmachtendorfer Straße / Buchenweg- gefasst.

Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte am 01.10.2012 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen. Eine erneute Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt vom 03.06.2013.

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 erfolgte für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 686 -Schmachtendorfer Straße / Buchenweg-

- in der Zeit vom 13.11.2014 – 27.11.2014 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 nicht stattgefunden.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 04.11.2014 erstmalig bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt.

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 zentral im Nebenzentrum Schmachtendorf. Es handelt sich in Teilen um Flächen, die direkt an den Schmachtendorfer Marktplatz angrenzen.

Entlang des Marktplatzes und auch entlang der Schmachtendorfer Straße bildet die größtenteils mehrgeschossige geschlossene Bebauung eine städtebauliche Raumkante zu den öffentlichen Flächen. Im nördlichen Bereich des Plangebiets an der Schmachtendorfer Straße sowie am Buchenweg ist die Bebauungsstruktur durch eine offene Bauweise geprägt.

Nutzungsstrukturell herrscht eine Mischung von Wohnnutzung, Dienstleitungen und Einzelhandel vor. Punktuell wird diese Mischung ergänzt durch kulturelle Nutzungen, Freizeitangeboten und Bildungseinrichtungen. An der Unteren Walsumermarkstraße befindet sich zusätzlich eine Kirche im Plangebiet.

Generell kann konstatiert werden, dass sich die Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen entsprechend ihrer zentralen Bedeutung am Marktplatz konzentrieren. Aber auch entlang der Schmachtendorfer Straße sind die Erdgeschosszonen immer wieder mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen durchsetzt, die die Wohnnutzung ergänzen.

Entlang des Buchenwegs dominiert im Südosten des Plangebiets jedoch die Wohnfunktion. Diese ist geprägt durch zwei- bis dreigeschossige Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser.

Westlich des Plangebiets schließen sich entlang der Dudeler Straße weitere zentrenspezifische Nutzungen an. Ebenso befindet sich dort die Gesamtschule Schmachtendorf.

Insgesamt sind das Plangebiet und seine direkte Umgebung entsprechend den Zielen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Oberhausen Bestandteil des funktionierenden Nebenzentrums.



Luftbild aus 2012

2. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch die umliegenden Straßen gut erschlossen. Über die Schmachtendorfer Straße (L 397) und im Weiteren über die Gabelstraße und den Starenweg ist in 2 km Entfernung die Anschlussstelle Dinslaken-Süd der Bundesautobahn 3 erreichbar.

Über die Haltestelle „Schmachtendorf Mitte“ (Linien SB 90, SB 98, 954, 955 und 960) besteht eine gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs. Der Bahnhof Holten befindet sich zudem in einer Entfernung von 1,1 km.

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.

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

Landesentwicklungsplan

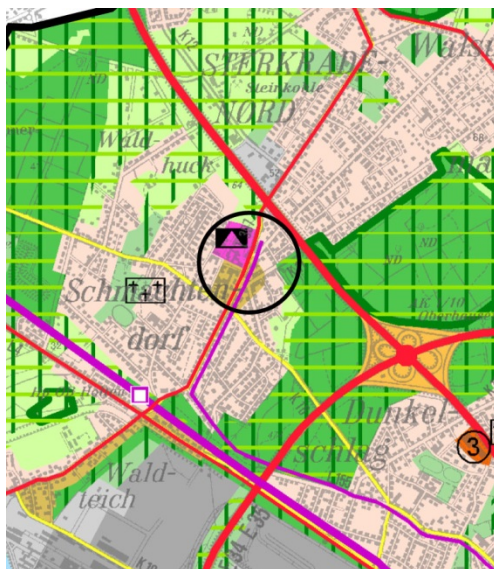
Im Teil A des Landesentwicklungsplans (LEP NRW) vom 11.05.1995 als landesweiter Raumordnungsplan wurde erstmalig die europäische Metropolregion Rhein-Ruhr konkretisiert. Oberhausen ist dabei im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet dargestellt.

Der Teil B des LEP NRW enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 686 keine weiteren zeichnerischen Darstellungen.

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat am 25. Juni 2013 beschlossen, einen neuen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) zu erarbeiten. Zu dem Entwurf des neuen LEP NRW wurden in der Zeit vom 30. August 2013 bis zum 28. Februar 2014 die Öffentlichkeit und die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen beteiligt.

Der zeichnerische Teil des LEP-Entwurfs vom 25.06.2013 enthält für das Plangebiet die nachrichtliche Darstellung Siedlungsraum.

Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)



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

Der RFNP ist mit der Bekanntmachung am 03.05.2010 wirksam und damit gemäß § 25 Abs. 4 LPIG Ziel der Raumordnung geworden.

Er enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 686 folgende Darstellungen:

Bauleitplanung / Regionalplanung

- Wohnbaufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (W/ASB)
- Gemischte Baufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (M/ASB)

Die im Bebauungsplan Nr. 686 überwiegend vorgesehenen Mischgebiete (MI) sind aus dem RFNP entwickelt. Das geplante allgemeine Wohngebiet im südlichen Planbereich liegt mit ca. 0,19 ha deutlich unterhalb der Regeldarstellungsschwelle von 5,0 ha. WA ist aus M/ASB

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. Entsprechendes gilt für das im nördlichen Planbereich vorgesehene Mischgebiet von ca. 0,51 ha Größe, das aus der im RFNP enthaltenen Wohnbauflächendarstellung entwickelt werden soll. Eine Gefährdung der städtebaulichen Ordnung ist insgesamt nicht absehbar.

Der Bebauungsplan Nr. 686 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, Wohnbaufläche, Fläche für den Gemeinbedarf und überlagernd als Nebenzentrum dargestellt.

Kerngebiete (MK) dienen „vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur“. Die Bestandsituation im Plangebiet entspricht diesen Zielsetzungen nicht. Aufgrund der verfestigten Situation ist auch die Entwicklung zu einem Kerngebiet in diesem Teilbereich auf absehbare

Zeit nicht realisierbar. Innerhalb der dargestellten Wohnbaufläche entlang der Schmachtendorfer Straße, Unteren Walsumermarkstraße und Buchenweg befinden sich eine Vielzahl von Dienstleistungs- und Handelsbetrieben, die durch entsprechende MI-Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 686 planungsrechtlich gesichert werden sollen. Ferner soll auch das als Fläche für Gemeinbedarf dargestellte Kirchengrundstück zukünftig als Mischgebiet ausgewiesen werden, um bei Aufgabe der Nutzung eine flexiblere Nachfolgenutzung zu generieren. Aus vorgenannten Gründen werden deshalb abweichend von der Darstellung des Stadtentwicklungskonzeptes Mischgebiete (MI) und ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

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

Im Maßnahmenplan zum STEK ist im Bereich der Schmachtendorfer Straße die Straßenbahnpotenzialstrecke 5.3 dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 686 haben keine Auswirkungen auf diese Maßnahme.

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.

Der Ortskern von Schmachtendorf, zu dem auch das Plangebiet gehört, ist im Einzelhandelskonzept als Nebenzentrum eingeordnet worden (siehe S. 64 und 90 ff des

Gutachtens zum Einzelhandelskonzept). Auf Seite 8 (Zeilen 254 + 255) der damaligen Beschlussvorlage wird zu diesem Nebenzentrum folgendes ausgeführt:

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

Im Zentrenpass Schmachtendorf (siehe Seite 90 ff des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept) heißt es u. a.:

„Der Angebotsschwerpunkt im Einzelhandel liegt in den Branchen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit / Körperpflege und Bekleidung / Schuhe / Sport, in denen auch die wesentlichen Magnetbetriebe ansässig sind. Die übrigen Branchen sind vergleichsweise schwach vertreten. (...) Das Angebot ist insgesamt positiv zu werten; so sind nahezu keine Billigläden bzw. Mindernutzungen (z. B. Spielhallen, Wettbüros) vorhanden. (...)

Ein Planungsziel für das Nebenzentrum Schmachtendorf wird auf Seite 92 des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept wie folgt formuliert:

- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion als Nebenzentrum mit Bedeutung für den Stadtraum Sterkrade-Nord sowie für Teile des Stadtraumes Schmachtendorf / Holten

Gemäß einer Anfang 2013 durchgeführten Bestandsaufnahme im Nebenzentrum Schmachtendorf ist festzuhalten, dass die grundsätzlichen Aussagen und Planungsziele im Zentrenpass weiterhin ihre Gültigkeit haben. So bilden die Dudelerstraße, der Marktplatz sowie die Schmachtendorfer Straße weiterhin die Haupteinkaufslage innerhalb des Nebenzentrums. Zwar haben die Betreiber einiger Betriebe mittlerweile gewechselt, die Angebotschwerpunkte haben sich jedoch im Wesentlichen nicht geändert. Zu den wichtigen Magnetbetrieben innerhalb der Haupteinkaufslage zählen aktuell REWE (ehem. Comet), der Drogeriemarkt dm, Cruse-fashion und Herrenmode Müller (ehem. Lohmann) sowie das Schuh- und Ledermodengeschäft Bunte. An der Tenterstraße außerhalb der Haupteinkaufslage ist Aldi Süd als Magnetbetrieb anzusehen. Das Ladenlokal an der Tenterstraße 12 (ehem. Netto-Markt) wird seit Februar 2013 durch einen Kodi-Haushaltswarendiscounter genutzt.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen wird derzeit grundlegend überarbeitet. Im Zuge dieser Überarbeitung wurde im Frühjahr 2014 eine erneute Bestandsaufnahme durchgeführt. Auch bei dieser Bestandsaufnahme zeigte sich, dass das Nebenzentrum Schmachtendorf in Bezug auf die Anzahl der Betriebe und die vorhandene Verkaufsfläche sehr stabil ist. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme aus dem Jahr 2013 (s. o.) konnten bestätigt werden. Auf der Grundlage der Ergebnisse der Bestandsaufnahmen werden im weiteren Prozess der Überarbeitung des Einzelhandelskonzepts Ziele für die zentralen Versorgungsbereiche erarbeitet. Es ist davon auszugehen, dass der zentrale Versorgungsbereich Schmachtendorf in seinem Status als Nebenzentrum bestätigt wird.

Zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) werden im Bebauungsplan u. a. Vergnügungsstätten (wie z. B. Spielhallen und Wettbüros), Wettannahmestellen und Rotlichtnutzungen ausgeschlossen, um den übrigen möglichen Nutzungen im Nebenzentrum ein förderliches Umfeld zu gewährleisten. Die geplanten Einschränkungen dienen insbesondere auch der Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion als Nebenzentrum mit Bedeutung für den Stadtraum Sterkrade-Nord sowie für Teile des Stadtraumes Schmachtendorf / Holten.

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/einzelhandels-konzept.php abrufbar.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 686 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

Für den Bereich zwischen Buchenweg und Unterer Walsumermarkstraße gilt zurzeit der Bebauungsplan Nr. 36 vom 09.07.1965. Im südwestlichen Planbereich sieht dieser Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer maximal dreigeschossigen geschlossenen Bauweise, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 vor. Die Grundstücke am Buchenweg und das Grundstück Untere Walsumermarkstraße 2 sind als Reines Wohngebiet (WR) mit einer maximal zulässigen Zweigeschossigkeit (GRZ: 0,4 / GFZ: 0,7) ausgewiesen. Das Kirchengrundstück ist als Baugrundstück für Gemeinbedarf -Kirche- (GRZ: 0,4 / GFZ: 0,7) festgesetzt.

Nördlich zwischen der Unteren Walsumermarkstraße und Schmachtendorfer Straße grenzt der Bebauungsplan Nr. 36, 1. Änderung, vom 25.09.1970 bzw. 28.07.1972 an. Der Bebauungsplan setzt an dieser Stelle für das Plangebiet Kerngebiet (MK) mit einer maximal zulässigen Viergeschossigkeit (GRZ: 1,0 / GFZ: 2,2) fest. An der Unteren Walsumermarkstraße ist eine kleine Teilfläche als Baugrundstück für Versorgungsanlagen -Umformerstation- vorgesehen. Die Untere Walsumermarkstraße und die Auguststraße sind als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

D Städtebauliches Konzept

Die bestehenden städtebaulichen Strukturen sollen erhalten bleiben und Entwicklungsmöglichkeiten an den Stellen, wo sie wünschenswert sind, eingeräumt werden.

Das Plangebiet wird überwiegend als Mischgebiet (MI) und zu einem geringeren Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Für die Mischgebiete werden Lotteriede- und Wettannahmestellen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen.

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

E Bebauungsplanfestsetzungen

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

Mit Ausnahme der Grundstücke Buchenweg 5 - 13, die als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt sind, werden die Baugrundstücke als Mischgebiete (MI) ausgewiesen.

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

Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets (WA) gem. § 4 BauNVO erfolgt im Osten des Plangebiets, um dort den Übergang von den überwiegend wohnbaulich geprägten Bereichen im Osten zu den durch gemischte Nutzungen geprägten Bereichen des eigent-

lichen Zentrums im Westen planungsrechtlich auszuformulieren. Die im Allgemeinen Wohngebiet vorhandene Nutzungsstruktur wird auf diese Weise planungsrechtlich gesichert.

Die innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen aufgrund des mit diesen Nutzungen in der Regel verbundenen Verkehrsaufkommens nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Der Ausschluss dieser Nutzungen ist auch erforderlich um das Baugebiet, von untypischen, flächenintensiven und das Wohnen störenden Nutzungen freizuhalten. Der Bebauungsplan enthält dazu die textlichen Festsetzungen A 1 und 2.

Die im Bebauungsplan Nr. 36, 1. Änderung, festgesetzte Kerngebietsnutzung (siehe Kapitel C. 5, Seite 11) im südlichen Bereich des Plangebiets wird durch den Bebauungsplan Nr. 686 zu einer Mischgebietsfestsetzung herabgestuft. Auf diese Weise wird der in diesem Bereich vorhandenen Wohnnutzung Rechnung getragen. Gleichzeitig werden durch die Festsetzung eines Mischgebiets auch die Zugehörigkeit zum Zentrum Schmachtendorfs und die Bedeutung des Bereichs für das Zentrum unterstrichen.

Die entlang der Schmachtendorfer Straße und am Marktplatz gelegenen Gebäude werden im Bebauungsplan Nr. 686 ebenfalls als Mischgebiete festgesetzt. Die Festsetzung von Mischgebieten ersetzt dabei die WA-Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 36 bzw. für das Grundstück Untere Walsumermarkstraße 2 die derzeitige WR-Festsetzung (siehe Kapitel C. 5, Seite 11). Im Bestand ist in diesem Bereich des Plangebiets bereits eine Durchmischung von gewerblichen bzw. Dienstleistungsnutzungen sowie wohnbaulichen Nutzungen vorhanden. Die Festsetzung von Mischgebieten gibt somit den vorhandenen Bestand wieder und unterstreicht auch an dieser Stelle im Plangebiet die Zugehörigkeit zum und die Bedeutung für das Zentrum von Schmachtendorf.

Für die Mischgebiete sieht der Bebauungsplan Nr. 686 ebenfalls textliche Ausschlüsse bestimmter Nutzungen und Betriebe vor:

a) Ausschluss von Lotterie- und Wettannahmestellen

Lotterie- und Wettannahmestellen sind Gewerbebetriebe, die im Gegensatz zu Wettbüros, die als Vergnügungsstätten gelten, nicht auf den dauerhaften Aufenthalt von Personen ausgerichtet sind. Sie können jedoch vergleichbare Auswirkungen wie Vergnügungsstätten entfalten (zu möglichen Auswirkungen siehe zu c)). Sie werden deshalb über die textliche Festsetzung A 4 ausgeschlossen. Der Ausschluss gilt auch für Lotterie- und/oder Wettannahmestellen in Verbindung mit einem Gastronomie- oder Einzelhandelsangebot (z. B. in Sportbars, Ladengeschäft o. ä.) soweit sie nicht ohnehin als Wettbüro (Vergnügungsstätte) einzustufen sind. Da innerhalb des Bebauungsplans (Schmachtendorfer Straße 150) und im fußläufig erreichbaren Umfeld (Dudelerstraße 7) bereits Lotto-/Toto-Annahmestellen mit Vermittlung von Oddset-Sportwetten vorhanden sind, wird derzeit kein weiterer Bedarf für solche oder ähnliche Betriebe im Plangebiet gesehen. Die bestehende Lotterie- und Wettannahmestelle im Plangebiet (Schmachtendorfer Straße 150) besitzt Bestandsschutz.

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

Als Sexshops gelten Einzelhandelsbetriebe mit einem Sex- und 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 den typischerweise mit ihnen verbundenen städtebaulichen Auswirkungen auch auf das nähere Umfeld, lassen die unter a) und b) genannten Betrieb negative Auswirkungen wie Trading-Down-Effekte befürchten und werden deshalb textlich ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzungen A 3, 4, 7 und 8).

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, Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe) in Konkurrenz treten zu Betrieben mit höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke. Daraus entsteht ein Verdrängungseffekt von gewerblichen- oder Handelsnutzungen mit vergleichsweise schwächerer Finanzkraft bzw. schwächerer Renditeerwartung.

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

Mit den Ausschlüssen folgt der Bebauungsplan auch den Empfehlungen des 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 der Mischgebiete und des angrenzenden Allgemeinen Wohngebiets 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).

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

c) Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen

In den Mischgebieten sollen Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden (siehe textliche Festsetzungen A 5 und 6), da es sich um einen bereits vollständig überbauten Innenbereich handelt, dessen gewerbliche Bestandteile überwiegend für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen genutzt werden sollen.

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)

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

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

Neben dem Ausschluss von bestimmten Nutzungsarten (siehe Kapitel E 1, Seiten 11-13) kann somit auch eine qualitätsvolle Stadtgestaltung zu einer positiven städtebaulichen Entwicklung und damit zu einer Vermeidung eines Trading-down-Effekts beitragen. Aus diesen Gründen werden in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 BauO NW Gestaltungsfestsetzungen aufgenommen (siehe textliche Festsetzungen B 1-5).

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

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

Die im Plangebiet vorhandenen Straßen werden gemäß ihrer Funktion und entsprechend dem Ausbau als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

7. Fläche für Versorgungsanlagen -Elektrizität - (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

An der Unteren Walsumermarkstraße befindet sich auf dem Flurstück Nr. 364 eine Trafostation. Diese wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung -Elektrizität- planungsrechtlich bestätigt.

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 BauGB und die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß 1 a BauGB.

1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Schmachtendorf und wird begrenzt von der Schmachtendorfer Straße im Westen, der Auguststraße und Unteren Walsumermarkstraße im Nordosten sowie der Bebauung des Kirchengrundstückes und dem Buchenweg im Südosten bzw. Süden.

Stadtplanerisches Ziel für Schmachtendorf ist die Erhaltung und Förderung der Funktion als Nebenzentrum. Um qualitativ hochwertige zentrale Bereiche zu entwickeln und zu erhalten, sind Nutzungen wie Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie der Handel mit erotischer Ware nicht förderlich. Insgesamt soll dem Trading-Down-Effekt entgegengewirkt werden.

Um das Plangebiet gemäß den Zielsetzungen entwickeln zu können wurde der Bebauungsplan Nr. 686 aufgestellt. Der überwiegende Bereich soll als Mischgebiet, die Bebauung entlang des Buchenweges teilweise als Wohngebiet, das Eckgebäude Schmachtendorfer Straße./ Buchenweg ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt werden. Dies entspricht dem Bestand im Plangebiet, sichert diesen planungsrechtlich und lässt Entwicklungen zu.

1.2. Ziele des Umweltschutzes und übergeordneter Planungen

Fachgesetz	Ziele des Umweltschutzes
BauGB Baugesetzbuch	Gewährleistung "einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung"; Sicherung "einer menschenwürdigen Umwelt"; "natürliche Lebensgrundlagen schützen und entwickeln". Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.
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, durch dauerhafte Sicherung - der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - der Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume, - der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft und - Bewahrung großflächiger, weitgehend unzerschnittener Landschaftsräume vor weiterer Zerschneidung sowie - Sicherung der Artenvielfalt entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen,
§ 44 Abs. 1 BNatSchG	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.
BBodSchG Bundesboden- schutzgesetz und BBodSchV Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung	Sicherung und Wiederherstellung von Bodenfunktionen, Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen. Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.
WHG Wasserhaus- haltsgesetz LWG Wassergesetz für das Land 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 Bundesimmissionsschutzgesetz	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 der Darstellungen im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) und Stadtentwicklungskonzept (STEK) wird auf die Kapitel C 1 und 2 (Seiten 8 und 9) der Begründung verwiesen.

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

2.1.1. Derzeitiger Umweltzustand

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

Für die Funktionen Freizeit und Erholung hat der Planbereich nur eine eingeschränkte Bedeutung, da die Hinterlandflächen überwiegend versiegelt oder nicht öffentlich zugänglich und nutzbar sind. In der weiteren Umgebung befinden sich großräumige Außenbereichsflächen wie z. B. der Sterkrader Wald.

Die vorliegende Planung hat zum Ziel, die vorhandenen Nutzungen durch die Ausweisung als Mischgebiete bzw. in einem kleinen Teilbereich als Allgemeines Wohngebiet zu sichern, daher bleiben die vorhandenen Strukturen nahezu unverändert.

Das Plangebiet ist derzeit Schallemissionen der umgebenden Straßen und der Autobahn 3 ausgesetzt. Im Gebiet sind einige Dienstleistungsbetriebe ansässig. Die Bewertung der Immissionssituation erfolgt anhand der Orientierungswerte der DIN 18005. Die anschließende Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels an den Fassaden der vor-

handenen Gebäude ermöglicht die Ausweisung von Lärmpegelbereichen, denen passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zugeordnet werden.

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.

Verkehrslärm

Die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen einschließlich des Autobahnlärms wurden im Rahmen einer schalltechnischen Beurteilung durch den Bereich Umweltschutz der Stadt Oberhausen berechnet und bewertet und die Lärmpegelbereiche festgelegt. Die Lärmkarten (Tag- bzw. Nachtwerte) vom 29.01.2015 sind als Anlage 1 beigelegt. Der Planbereich unterliegt im Wesentlichen den verkehrlichen Belastungen durch die Schmachtendorfer Straße, den Buchenweg und die Autobahn 3. Die Schmachtendorfer Straße ist auf dem betreffenden Abschnitt mit durchschnittlich 9.693 Kraftfahrzeugen pro Tag (bezogen auf ein Kalenderjahr) belastet. Der Anteil des Schwerverkehrs liegt bei 4,1 %. Auf dem betroffenen Abschnitt des Buchenwegs wurde ein Kraftfahrzeugaufkommen von 7.629 ermittelt. Der Schwerverkehr hat einen Anteil von 2,3 %. Die berechneten Pegel mit bis zu 70 dB(A) tags befinden sich weit oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A) und für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A). In der Nacht liegen die Werte für die Gebäude entlang der Schmachtendorfer Straße bei einem Wert von 60 – 65 dB(A) und für die restlichen Gebäude im Plangebiet weitgehend zwischen 55 – 60 dB(A).

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

2.1.2. Auswirkungen der Planung

Verkehrslärm

Die Bewertung der Verkehrslärmsituation erfolgte an Hand der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Sie werden am Tag und in der Nacht deutlich überschritten.

Die höchsten Pegel mit bis zu 70 dB(A) tags und bis zu 65 dB(A) nachts liegen damit oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts und Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Die niedrigsten Immissionspegel sind erwartungsgemäß an wenigen Gebäuden zwischen der Unteren Walsumermarkstraße und dem Buchenweg und dort an den straßenabgewandten Fassaden festzustellen.

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

Entsprechend den Ausführungen zu den Betroffenheiten aus dem Straßenverkehrslärm, ergeben sich die höchsten Anforderungen an die Luftschalldämmung an den zur Schmachtendorfer Straße ausgerichteten Fassaden. Aber auch entlang des Buchenwegs liegen die zur Straße ausgerichteten Fassaden in den Lärmpegelbereichen (LPB) IV und V. In der als Anlage 1 beigelegten Karte für die Tagwerte sind die Lärmpegelbereiche für alle Gebäude und Fassaden gekennzeichnet.

Da entsprechend der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt1 bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist, ist mindestens in Schlafräumen und Kinderzimmern, vor deren Fenstern nachts der Mittelungspegel von 45 dB(A) überschritten wird, der Einbau entsprechend ausgelegter,

fensterunabhängiger Lüftungsanlagen vorzusehen. Dies ist im gesamten Plangebiet der Fall.

Für Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten (auch in Kindertagesstätten) und Unterrichtsräume sind ab dem LPB IV ebenfalls mechanische Lüftungen vorzusehen.

Die Schalldämmung der Fenster darf durch den Einbau geeigneter Zuluftseinheiten nicht verschlechtert werden. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann ansonsten ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster zugemutet werden (Stoßlüftung).

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

Die DIN 4109 kann bei der Stadt Oberhausen, Dezernat 4, Bereich 5-1 -Stadtplanung-, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009 während der Dienststunden eingesehen oder kostenpflichtig beim Beuth Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

Gewerblicher Lärm

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

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

2.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere

2.2.1. Derzeitiger Umweltzustand

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

Da es sich um ein vorhandenes, dicht bebautes Quartier eines Nebenzentrums handelt, sind Grünstrukturen lediglich vereinzelt vorhanden. Die vorhandenen großen Bäume werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzt (siehe auch textliche Festsetzung D). Sie prägen das Erscheinungsbild im Plangebiet und haben eine klein-klimatisch positive Wirkung für die Bewohner. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bei einem Ausfall gemäß den Bestimmungen der Baumschutzsatzung aus dem Jahre 2003 zu ersetzen (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.2). Die Ersatzpflanzung bemisst sich nach Stammumfang und Restwert des entfernten Baumes. Die Baumschutzsatzung ist als Anlage 3 der Begründung beigelegt.

Planungsrelevante Arten

Nach Durchsicht der hier im Hause vorliegenden Kartierungsgrundlagen und der Prüfung der landesweiten Kartierungsergebnisse des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) im Fachinformationssystem (FIS) wurde festgestellt, dass im Bereich des Bebauungsplanes und in seiner Umgebung bisher keine planungsrelevanten Arten vorkamen oder vorkommen. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom o. g. Vorhaben nicht betroffen.

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

2.2.2. Auswirkungen der Planung

Die vorhandenen Strukturen bleiben nahezu unverändert. Ein Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Planung nicht ausgelöst. Die zum Erhalt festgesetzten großkronigen Bäume werden das Mikroklima positiv beeinflussen, indem sie zur nächtlichen Abkühlung und Dämpfung der sommerlichen Hitze beitragen.

2.3. Schutzgut Boden

2.3.1. Derzeitiger Umweltzustand

Soweit im Plangebiet noch natürliche Bodenverhältnisse anzutreffen sind, stehen überwiegend Gley-(g8) z. T. auch Podsol-Gley Böden in 1 – 2 m Mächtigkeit an. Lediglich im nördlichen Teil des Plangebiets können auch sandige Podsol- Braunerden (pb81), als typische Bodenbildungen aus sandig kiesigen Sedimenten, auftreten. Die Böden lagern auf der schluffigen Grundmoräne die ihrerseits von Sanden und Kiesen der Unteren Mittel-terrasse 2 unterlagert wird.

Schutzwürdige Böden:

Die Podsol- Braunerden im nördlichen Teil des Plangebietes sind als schutzwürdige Böden aufgrund des Wasseraufnahme- und -speichervermögens ausgewiesen. Aufgrund der starken anthropogenen Überprägung ist eine besondere Schutzeinstufung nicht mehr möglich.

Immissionsbedingte Bodenbelastung:

Nach der Bodenbelastungskarte der Stadt Oberhausen sind die naturnahen Oberböden im Plangebiet mit Schadstoffen oberhalb der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) belastet. Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzungen ergibt sich hieraus jedoch kein weiterer Handlungsbedarf.

Bodenbelastungen/ Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überschneidet sich mit dem Altstandort einer ehemaligen Tankstelle (Kataster Nummer C05.007) an der Unteren Walsumermarkstraße 2. Die bereits 1929 errichtete Tankstelle wurde möglicherweise bis in die 1950er Jahre hinein betrieben und besaß nachweislich nur einen 2000 Liter Tank, für den aus 1934 und 1939 Prüfvermerke zum Nachweis der Dichtheit vorliegen.

Zielführende Untersuchungen nach betriebsbedingten Bodenverunreinigungen sind aufgrund der geringen Informationslage zur Lage des Tanks auf dem Grundstück, zur Art des Tanks, aufgrund des geringen Tankvolumens und dem lange zurückliegenden Betriebszeitraum nicht möglich. Selbst im ungünstigsten Fall eines Schadensereignisses mit Mineralölkohlenwasserstoffen ist es fraglich, ob dieses aufgrund wirksamer natürlicher Abbauprozesse heute noch nachweisbar wäre.

Es wird daher im Bebauungsplan auf die Altstandortsituation und ggf. auf ergänzenden Untersuchungsbedarf im Rahmen größerer Erdbewegungsmaßnahmen auf dem Grundstück hingewiesen (Hinweis Nr. 3). Von einem unverhältnismäßigen Sanierungsaufwand wird derzeit nicht ausgegangen. Auf eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB wird daher verzichtet.

2.3.2. Auswirkungen der Planung

Aufgrund der gegenwärtigen und der zukünftigen Nutzung, die mit einer hohen Flächenversiegelung einhergeht, werden keine Beeinträchtigungen oder Gefährdungen von Schutzgütern gesehen. Da jedoch bei späteren Bau- und insbesondere Rückbaumaßnahmen nicht

auszuschließen ist, dass belastetes Bodenmaterial für das Grundstück Untere Walsumermarkstraße 2 anfällt, erfolgt ein Hinweis (Nr. 3) im Bebauungsplan.

2.4 Schutzgut Wasser

2.4.1. Derzeitiger Umweltzustand

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

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

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

2.4.2. Auswirkungen der Planung

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

2.5 Schutzgut Luft

2.5.1. Derzeitiger Umweltzustand

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

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.

Zwei verschiedene Verfahren zur Feststellung von Überschreitungen wurden im Luftreinhalteplan angewandt

a) Messung

Es wurden keine Luftbelastungen durch PM10 und NO₂ im Plangebiet festgestellt.

b) Modellrechnungen

Die Belastungssituation im Ruhrgebiet ist im Hinblick auf das regionale Hintergrundniveau sowie die übrigen Verursachergruppen (Industrie, Hausbrand, Schifffahrt, Schienenverkehr, Offroad-Verkehr sowie Straßenverkehr (städtischer Hintergrund)) in Summe außer dem lokalen Straßenverkehr berechnet worden. Die Ergebnisse liegen in Form von Karten für Feinstaub und Stickoxide vor.

Außerdem hat das LANUV für das Ruhrgebiet Belastungskarten erstellt, aus denen die Luftschadstoffbelastung von Straßen innerhalb des Untersuchungsgebietes hervorgeht. Dies sind die sogenannten Ampelkarten für Feinstaub und Stickstoffdioxid.

Im Bereich des Bebauungsplans 686 befindet sich keine Messstation, so dass eine Einschätzung auf der Grundlage der durchgeführten Modellrechnungen vorgenommen wird. Dabei ist festzustellen, dass sowohl die Karte der Hintergrundbelastung als auch die

aktuellen Belastungskarten des LANUV keine Hinweise auf eine eventuelle Grenzwertüberschreitung für Feinstaub und Stickstoffdioxid geben.

2.5.2. Auswirkungen der Planung

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

2.6 Schutzgut Klima

2.6.1. Derzeitiger Zustand

In der synthetischen Klimafunktionskarte (siehe Klimanalyse Stadt Oberhausen, RVR, Januar 2008) wird das Plangebiet als Bereich mit Vorstadtklima dargestellt. Das Plangebiet steht im Einfluss des Freilandes und weist trotz hohem Versiegelungsanteil im betroffenen Bereich ein günstiges Bioklima mit leicht gedämpfter Temperatur, Feuchte, Wind und Strahlung aus.

2.6.3. Auswirkungen der Planung

Anpassung an den Klimawandel

Die Klimaschutznovelle des Baugesetzbuches (BauGB) vom Juli 2011 bildet die gesetzliche Grundlage für eine klimagerechte Stadtentwicklung. So soll nach § 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 Fläche eines Nebenzentrums.

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 erschlossenen, zentral gelegenen, hochwertigen Gebäudebestandes mit hervorragendem ÖPNV-Anschluss, Bildungseinrichtungen, Versorgungsmöglichkeiten und Kultureinrichtungen in unmittelbarer Nähe der Idee von der „Stadt der kurzen Wege“ und dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entspricht und damit indirekt auch zum Klimaschutz beiträgt. Die Checkliste ist als Anlage 2 beigefügt.

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

Den Planungshinweisen der Klimafunktionskarte für solche Lasträume der überwiegend dicht bebauten Wohn- und Mischgebiete (weitere Verdichtung vermeiden, Durchgrünungsgrad erhalten und vergrößern, z. B. durch Baumpflanzungen, keine weitere Versiegelung zulassen sondern Entsiegeln) trägt der Plan Rechnung, indem sich zukünftig geplante Vorhaben an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientieren müssen (§ 34 BauGB) und die das Plangebiet prägenden Bäume zum Erhalt festgesetzt werden.

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

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

2.7 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

2.7.1. Derzeitiger Zustand

Das Gebiet wird im Wesentlichen durch eine drei - bis viergeschossige Blockrandbebauung geprägt. Im Hinterland sind vereinzelt große Bäume vorhanden. Im umgebenden öffentlichen Straßenraum stehen keine Bäume, ortsbildprägend sind die Bäume auf den Privatgrundstücken.

2.7.2. Auswirkungen der Planung

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht verändert. Im Hinterland der Blockrandbebauung ist eine weitere Verdichtung nicht möglich. Die vorhandenen großen Bäume werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzt (siehe auch textliche Festsetzung D). Sie sind außerdem über die Bestimmungen der Baumschutzsatzung (Stand: 2003) geschützt.

2.8 Kultur und sonstige Sachgüter

2.8.1. Derzeitiger Zustand

Im Geltungsbereich sind keine Denkmäler der Denkmalliste vorhanden.

2.8.2. 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 planerisch sichert, sind die Veränderungen bei einer Nichtdurchführung gering. Steuerungsmöglichkeiten blieben ungenutzt; bei Verzicht auf die Planung wäre die Ansiedlung von u. a. Vergnügungsstätten nicht steuerbar und ein Trading-down-Effekt in diesem Bereich zu befürchten.

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

Ein Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft wird durch die Planung nicht hervorgerufen, daher sind entsprechende Maßnahmen nicht erforderlich. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wurden die vorhanden ortsbildprägenden Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Für den Menschen durch Bodenbelastungen:

Das Grundstück Untere Walsumermarkstraße 2 ist als Altstandort einer ehemaligen Tankstelle im Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Oberhausen registriert (vergleiche Ausführungen zum Thema Bodenbelastungen / Altlasten). Im Rahmen größerer Erdbaumaßnahmen können ergänzende Untersuchungen zur Abklärung einer Bodenbelastungssituation durch Mineralölkohlenwasserstoffe erforderlich sein. Gegenwärtig wird jedoch nicht davon ausgegangen, dass sich hieraus der Bedarf aufwändiger Sanierungsmaßnahmen ergeben kann. Auf eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB wird daher verzichtet. Der Bebauungsplan enthält jedoch einen entsprechenden Hinweis (Nr. 3)

Für den Boden

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

Der Einbau von Bodenmaterial erfolgt

- horizontweise, d.h. zuerst der Unterboden, danach der humose Oberboden
- nur bei trockener Witterung und ausreichend abgetrockneten Böden
- mit leichten Maschinen, vorzugsweise Raupenbagger, mit geeignetem Fahrwerk, die "vor Kopf" arbeiten können
- unter Beachtung der Gefällesituation und Vorflut um Staunässe in Mulden zu vermeiden.

Vor dem Bodenauftrag sind Unterbodenverdichtungen durch geeignete Lockerungsmaßnahmen zu beseitigen. Der neu aufgetragene Boden wird nicht mit Baumaschinen und Transportfahrzeugen befahren und wird direkt begrünt. Wenn auch der Anbau von Nutzpflanzen ermöglicht werden soll, erfolgt zur Einstellung des pH-Wertes auf Werte über 6,5 und ggfs. auch zur Verbesserung der Krume eine angemessene Kalkung.

Durch den Baustellenbetrieb entstandene Schadverdichtungen des Bodens sind durch geeignete Lockerungsmaßnahmen zu beseitigen.

Die Andienung der Baustelle erfolgt ausschließlich über die vorhandene oder die neu herzustellende Zufahrt.

6. Geprüfte Alternativen

Im Wesentlichen werden vorhandene städtebauliche Strukturen durch die Planaufstellung gesichert. Alternativ wäre der Verzicht auf die Steuerungsmöglichkeit der zukünftigen Nutzungen 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 vorliegen, verwendet.

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

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

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 Mischgebiete und ein kleineres Allgemeines Wohngebiet fest. Unzulässig sind hier zukünftig Nutzungen, die zur Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs führen können, wie z. B. Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu. Die vorhandene Ausnutzung der Grundstücke wird durch den § 34 BauGB festgeschrieben. Eine weitere bauliche Verdichtung ist damit nahezu ausgeschlossen; die vorhandenen Bäume sind über Festsetzungen und die Baumschutzsatzung geschützt.

Das Bebauungsplangebiet überschneidet sich mit einem Altstandort einer ehemaligen Tankstelle, die bis in die 1950er Jahre betrieben wurde. Eine Kennzeichnung der Fläche nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist jedoch nicht erforderlich. Der Bebauungsplan enthält jedoch einen entsprechenden Hinweis.

Als erhebliche Umweltauswirkungen sind die Lärmimmissionen durch den Verkehrslärm anzusehen. Deshalb werden schalltechnische Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden festgesetzt, so dass eine ungestörte Nutzung innerhalb von Gebäuden bei geschlossenen Fenstern gewährleistet ist.

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 Kennzeichnung und Hinweise

1. Kennzeichnung

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

Das Plangebiet hat in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterlegen.

Folgende Kennzeichnung wird deshalb vorsorglich in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen:

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980. Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherren werden gebeten Kontakt mit der Ruhrkohle AG in Herne aufzunehmen.

2. Hinweise

1. Bodendenkmäler

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

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

2. Kampfmittel

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

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

3. Bodenbelastung

Aufgrund der Ausführungen im Umweltbericht (Kapitel F 2.3 -Schutzgut Boden-, Seiten 19 und 20) wird folgender Hinweis Nr. 3 aufgenommen:

„Das Grundstück Untere Walsumermarkstraße 2 ist als Altstandort einer ehemaligen Tankstelle registriert, die ab 1929 bis vermutlich in die 1950er Jahre hier betrieben wurde. Aufgrund der Datenlage, insbesondere des nicht bekannten Standortes eines damals betriebenen Tanks, sind derzeit Untersuchungen zur Ermittlung betriebsbedingter Bodenverunreinigung nicht zielführend. Bei größeren Erdbewegungen auf dem Grundstück ist die Untere Bodenschutzbehörde bei der Stadt Oberhausen zu kontaktieren, um den ggf. bestehenden Bedarf weiterer Untersuchungen abzuklären. Untersuchungsergebnisse sind ggf. im Rahmen von Baumaßnahmen seitens des Bauherrn vorzulegen. Von einem unverhältnismäßigen Sanierungsaufwand wurde zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens nicht ausgegangen. Im Übrigen wird auf den Umweltbericht als Bestandteil der Begründung verwiesen.“

I Bodenordnung

Zur Realisierung der städtebaulichen Ziele sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

J Familienfreundlichkeit

Die vorhandene Durchmischung des Ortskerns von Schmachtendorf 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 Nebenzentrums Schmachtendorf als Beitrag zur Schaffung und zum Erhalt ausgeglichener Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet;
- Gewährleistung eines verträglichen Nebeneinanders von Wohnen und gewerblichen Nutzungen;
- gute Erreichbarkeit der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen mit dem Fahrrad sowie meist auch problemlos zu Fuß und
- 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. 0,19 ha	ca. 11,1 %
Mischgebiet (MI)	ca. 1,23 ha	ca. 71,8 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,29 ha	ca. 17,0 %
<u>Fläche für Versorgungsanlagen</u>	<u>ca. 0,002 ha</u>	<u>ca. 0,1 %</u>
Geltungsbereich insgesamt	ca. 1,71 ha	100 %

Oberhausen, 16.02.2015
Bereich 5-1-, Stadtplanung

L.S. gez. Lauxen

L.S. gez. Terhart

Beigeordnete

Bereichsleiter -Stadtplanung-

Anlagen zur Begründung:

- Anlage 1 Schalltechnische Untersuchung durch den Bereich Umweltschutz der Stadt Oberhausen vom 29.01.2015
- Anlage 2 Checkliste Klimaschutz
- Anlage 3 Baumschutzsatzung (Stand: 2003)