

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0776-01	Termin 18.05.2015	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
07.05.2015	Bezirksvertretung Sterkrade	A			
12.05.2015	Planungsausschuss	V			
18.05.2015	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 252, 1. Änderung - Neumühler Straße -
Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt erklärt sich mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 252, 1. Änderung vom 24.03.2015 einverstanden und beschließt die öffentliche Auslegung nebst Begründung.

Gesetzliche Grundlage: § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 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 02.04.2015	Lauxen Datum 13.04.2015	Datum	Wehling Datum 16.04.2015
* 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/16/0776-01	Termin 18.05.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 252, 1.Änderung - Neumühler Straße - vom 25.06.2012 (Drucksache Nr. B/15/2093-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja []

b) Sonstige keine

Begründung

1. Bisheriger Verfahrensverlauf

Am 25.06.2012 wurde vom Rat der Stadt der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 252, 1. Änderung - Neumühler Straße - gemäß § 13 BauGB gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt vom 02.07.2012 veröffentlicht worden.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und die 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 252 keine zusätzlichen Umweltbelastungen verursacht, wird die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Bei einer vereinfachten Änderung findet die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden im Sinne von § 4 Abs. 1 BauGB keine Anwendung.

Der Änderungsentwurf wird aber gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist können Stellungnahmen zur Planung vorgebracht werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird bei einem vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen.

2. Planungsanlass und -ziele

Für das Plangebiet gilt zurzeit der Bebauungsplan Nr. 252 - Neumühler Straße - vom 26.07.1991. Dieser setzt Mischgebiete und Verkehrsflächen fest. Bislang werden lediglich Spielhallen textlich ausgeschlossen und unzureichende textliche Festsetzungen zu Lärmimmissionen getroffen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0776-01	Termin 18.05.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 sollen die Planungsziele für das gesamte Plangebiet um eine textliche Regelung zu Vergnügungsstätten, (u.a. Wettbüros), Bordellen, bordellartige Nutzungen sowie Sexshops und -kinos erweitert werden. Die Grundzüge der ursprünglichen Planung werden dadurch nicht berührt. Vielmehr handelt es sich um eine Ausdifferenzierung und Konkretisierung der ursprünglichen Zielsetzung, Trading-Down-Effekte zu verhindern. Das Bezugsgebiet der 1. Änderung entspricht dabei unverändert dem ursprünglichen Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 252.

Bei Realisierung der oben genannten Nutzungen bzw. Anlagen und Betriebe würde den vorhandenen Trading-Down-Effekten weiter Vorschub geleistet. 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 oder Nutzungen mit schwächerer Finanzkraft. Daher sollen nicht nur Spielhallen und Wettbüros, sondern alle Arten von Vergnügungsstätten, Sexshops und -kinos sowie Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet ist entlang der Neumühler Straße durch einen Geschäftsbesatz mit Einzelhandel und Dienstleistungen, Handwerk und durch Wohnnutzungen gekennzeichnet.

Das am 26.05.2008 vom Rat der Stadt beschlossene Einzelhandelskonzept für die Stadt Oberhausen weist vom Kreuzungsbereich Neumühler Straße/ Biefangstraße (Hotel, Restaurant) entlang der Neumühler Straße bis zur Bahnüberführung sowie den nördlichen Bereich der Mecklenburger Straße als zentralen Versorgungsbereich aus. Dieser Versorgungsbereich ist als Nahversorgungszentrum klassifiziert. Die Ausstattung des Nahversorgungszentrums Schwarze Heide mit Einzelhandel ist allerdings seit 2007 rückläufig. Ziel ist jedoch weiterhin die Versorgungsfunktion zu stärken und zu sichern. Nutzungen, die schädliche Auswirkungen auf die Versorgungssituation aufweisen oder den vorhandenen Trading-Down-Effekt verstärken, sollen deshalb ausgeschlossen werden. Das Hauptzentrum Sterkrade liegt der Neumühler Straße nach Osten folgend in etwa 500 m Entfernung vom westlichen Teilbereich des Nahversorgungszentrums Schwarze Heide.

Des Weiteren enthält der Bebauungsplan Nr. 252 eine Festsetzung zum Immissionsschutz, diese wird durch die 1. Änderung konkretisiert.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 252, 1. Änderung werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Ergänzung einer textlichen Festsetzung zur Vermeidung von Trading-Down-Effekten durch den Ausschluss unverträglicher Nutzungen wie Vergnügungsstätten (u.a. Wettbüros), Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Sexshops und -kinos;
- Soweit aus Gründen der Rechtssicherheit erforderlich, Umstellung der vorhandenen Festsetzungen auf aktuelle Rechtsgrundlagen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0776-01	Termin 18.05.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

3. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 252, 1. Änderung stellt sich wie folgt dar:

- Einverständnis des Rates mit dem Änderungsentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Änderungsentwurfs;
- Beteiligung der Behörden und Träger sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB;
- Öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;
- Entscheidung des Rates über evtl. vorgebrachte Stellungnahmen sowie Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

4. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt die einmonatige öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 252, 1. Änderung - Neumühler Straße -.

Für das Plangebiet gilt zurzeit der Bebauungsplan Nr. 252 - Neumühler Straße - vom 26.07.1991. Dieser setzt Mischgebiete und Verkehrsflächen fest. Bislang werden lediglich Spielhallen textlich ausgeschlossen und unzureichende textliche Festsetzungen zu Lärmimmissionen getroffen.

Mit der 1. Änderungen des Bebauungsplans Nr. 252 sollen die Planungsziele für das gesamte Plangebiet um textliche Regelungen zu Vergnügungsstätten einschließlich Wettbüros, zu Bordellen und bordellartigen Nutzungen sowie zu sonstigen Nutzungen, die einen Trading-down-Effekt verstärken können, erweitert werden. Die Grundzüge der ursprünglichen Planungen werden dadurch nicht berührt. Vielmehr handelt es sich um eine Ausdifferenzierung und Konkretisierung der ursprünglichen Zielsetzung, Trading-Down-Effekte zu verhindern.

Des Weiteren enthält der Bebauungsplan Nr. 252 eine Festsetzung zum Immissionsschutz, diese wird durch die 1. Änderung konkretisiert.

Das Bezugsgebiet der 1. Änderung entspricht dabei unverändert dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 252.

Anlagen

Anlage 1: Skizze

Anlage 2: Begründung

Die Anlage 2 wird aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigelegt. 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.

Bereich des Bebauungsplanes Nr. 252, 1. Änderung

- Neumühler Straße -



STADT OBERHAUSEN



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 252, 1.Änderung – Neumühler Straße –

gem. § 13 BauGB

in

Oberhausen Sterkrade

Inhaltsverzeichnis

A.	Allgemeines	2
	1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich	2
	2. Änderungsanlass	2
	3. Bestandsangeben	3
	4. Vereinfachtes Verfahren	3
	5. Aufstellungsbeschluss	3
B.	Planerische Grundlagen	4
	1. Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung	4
	2. Stadtentwicklungskonzept 2020	5
	3. Einzelhandelskonzept	6
	4. Landschaftsplan	6
	5. Derzeitige planungsrechtliche Situation	6
C.	Bebauplankonzept und –festsetzungen	7
D.	Umweltbelange	8
	1. Schutzgut Boden	8
	2. Schutzgut Wasser	9
	3. Schutzgut Tiere und Pflanzen	9
	4. Schutzgut Luft	9
	5. Schutzgut Mensch	10
E.	Kennzeichnungen und Hinweise	15
	1. Kennzeichnung	15
	2. Hinweise	15
F.	Kosten	16

A. Allgemeines

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 23 und 24, und wird wie folgt umgrenzt:

Westliche und nordwestliche Grenze des Grundstücks Neumühler Straße 54, nordwestliche Grenze des Grundstücks Leuthenstraße 6, die Leuthenstraße überquerend zur südlichen Gebäudeseite des Gebäudes Leuthenstraße 12, südliche Gebäudeseite des Grundstücks 23 Leuthenstraße 12, rückwärtige Grundstücksseiten der Häuser Neumühler Straße Nr. 46, 44, 42, 40, 38 und 36, nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 491, Flur 24, nordwestliche Grenze des Grundstücks Preußenstraße 5, die Preußenstraße zur nordwestlichen Grenze des Grundstücks Neumühler Straße 30 überquerend, nordwestlichen Grenze des Grundstücks Neumühler Straße 30, südwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 811, Flur 24, nach ca. 30 m rechtwinklig abknickend zur nordöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 811, Flur 24, nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 811, Flur 24, nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 813, Flur 24, nach ca. 8 m in nördlicher Richtung der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 1166, Flur 24, rechtwinklig abknickend zur südwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 1410, Flur 24, von diesem Punkt rechtwinklig, abknickend zur westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 1223, Flur 24, westliche Grenze des Flurstücks Nr. 1223, Flur 24, die Neumühler Straße zur westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 1306, Flur 23, überquerend, westliche Grenze des Flurstücks Nr. 1306, Flur 23, südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 402, 401, 398, 397 und 396, Flur 23, östliche Seite der Braunschweigstraße, nach ca. 25m abknickend zur südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 593, Flur 23, südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 593 und 1454, Flur 23, östliche und südliche Grenze des Flurstücks Nr. 787, Flur 23, östliche Seite der Bayernstraße, abknickend zur südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 635, Flur 23, südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 635 und 860, Flur 23, östliche Grenze des Flurstücks Nr. 298, Flur 23, südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 298, 640, 641 und 642, Flur 23, die Sachsenstraße zur südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 288, Flur 23, überquerend, südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 288, 287, 224, 223 und 222, Flur 23, und deren Verlängerung bis zur westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 958, Flur 23, westliche Grenze des Flurstücks Nr. 958, Flur 23 (Württembergstraße), und deren Verlängerung bis zur östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 503, Flur 24, östliche Grenze des Flurstücks Nr. 503, Flur 24.

2. Änderungsanlass

Für das Plangebiet gilt zurzeit der Bebauungsplan Nr. 252 – Neumühler Straße – vom 26.07.1991. Dieser setzt Mischgebiete und Verkehrsflächen fest. Bislang werden lediglich Spielhallen textlich ausgeschlossen. Des Weiteren enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung zum Immissionsschutz.

Mit der 1. Änderungen des Bebauungsplans Nr. 252 sollen die Planungsziele für das gesamte Plangebiet um textliche Regelungen zu Vergnügungsstätten einschließlich Wettbüros, zu Bordellen und bordellartigen Nutzungen sowie zu sonstigen Nutzungen, die einen Trading-down-Effekt verstärken können, erweitert werden. Die Grundzüge der ursprünglichen Planungen werden dadurch nicht berührt. Vielmehr

handelt es sich um eine Ausdifferenzierung und Konkretisierung der ursprünglichen Zielsetzung, Trading-Down-Effekte zu verhindern. Das Bezugsgebiet der 1. Änderung entspricht dabei unverändert dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 252.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 werden die folgenden Hauptplanungsziele verfolgt:

- Ergänzung einer textlichen Festsetzung zur Vermeidung von Trading-Down-Effekten durch den Ausschluss unverträglicher Nutzungen wie Vergnügungsstätten und Bordelle und bordellartige Betriebe
- Soweit aus Gründen der Rechtssicherheit erforderlich, Umstellung der vorhandenen Festsetzungen auf aktuelle Rechtsgrundlagen

3. Bestandsangeben

Das Plangebiet liegt in dem Stadtteil Schwarze Heide und ist entlang der Neumühler Straße durch einen Geschäftsbesatz mit Einzelhandel und Dienstleistungen, Handwerk und durch Wohnnutzungen gekennzeichnet.

4. Vereinfachtes Verfahren

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Bei einer vereinfachten Änderung findet die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden im Sinne von § 4 Abs. 1 BauGB keine Anwendung.

Der Änderungsentwurf wird aber gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist können Stellungnahmen zur Planung vorgebracht werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird bei einem vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

5. Aufstellungsbeschluss

Am 25.06.2012 hat der Rat der Stadt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 252, 1. Änderung – Neumühler Straße – im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.

Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte am 02.07.2012 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

Nachfolgend sind die weiteren Verfahrensschritte aufgeführt:

- 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 Bebauungsplans 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. Planerische Grundlagen

1. Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung

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

Landesentwicklungsplan

Im Teil A des Landesentwicklungsplans (LEP NRW) vom 11.05.1995 als landesweiter Raumordnungsplan ist Oberhausen im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet dargestellt.

Der Teil B des LEP NRW enthält für das Verfahrensgebiet 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

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 LPlG Ziel der Raumordnung geworden.

Er enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 252, 1. Änderung überwiegend die Darstellung:

Bauleitplanung / Regionalplanung

- Gemischte Baufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (M/ASB)

und untergeordnet:

- Wohnbaufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (W/ASB)

Die Neugahleener Straße ist als „Straße für den überregionalen und regionalen Verkehr“ / Fläche für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt.

Die im Bebauungsplan Nr. 252, 1. Änderung vorgesehenen Mischgebiete (MI) sind aus dem RFNP entwickelt. Die Überplanung einer Wohnbaufläche beschränkt sich auf einen kleinen Teilbereich des Plangebiets westlich der Leuthenstraße. Die geplante MI- Festsetzung für diesen Teilbereich ist ebenfalls als entwickelt anzusehen, da sich die Fläche mit 0,25 ha gegenüber den nördlich und westlich angrenzenden Wohnbauflächen deutlich unterordnet und somit Funktion und Wertigkeit dieser Bereiche erhalten bleiben.

Der Bebauungsplan Nr. 252, 1. Änderung 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 2020

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“ überwiegend als Mischgebiet, Wohnbaufläche und überlagernd als zentraler Versorgungsbereich /Nahversorgungszentrum dargestellt.

Die Darstellung als Wohnbaufläche beschränkt sich dabei auf einen kleinen Teilbereich des Bebauungsplans westlich der Leuthenstraße, so dass hier auf der Grundlage der geplanten MI- Arrondierung eine entsprechende Anpassung erforderlich wird.

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

Der Maßnahmenplan zum STEK enthält für das Plangebiet keine Darstellungen.

3. Einzelhandelskonzept

Das am 26.05.2008 vom Rat der Stadt beschlossene Einzelhandelskonzept für die Stadt Oberhausen weist den Kreuzungsbereich Neumühler Straße/ Biefangstraße (Hotel, Restaurant) entlang der Neumühler Straße bis zur Bahnüberführung sowie den nördlichen Bereich der Mecklenburger Straße als zentralen Versorgungsbereich aus. Dieser Versorgungsbereich ist als Nahversorgungszentrum klassifiziert.

Als Ziele für das Nahversorgungszentrum Schwarze Heide formuliert das Einzelhandelskonzept u. a. die Sicherung und Stärkung der Versorgungssituation als Nahversorgungszentrum für den Stadtraum Buschhausen sowie die Verbesserung des Lebensmittelangebots und die Nachbelegung der Leerstände durch Einzelhandel, Dienstleistung bzw. Gastronomie.

Derzeit wird das Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen neu aufgestellt. Im Zuge dieser Neuaufstellung wurden die im Nahversorgungszentrum Schwarze Heide vorhandenen Nutzungen im Frühjahr 2014 erneut erfasst. Im Vergleich zu den dem aktuellen Einzelhandelskonzept zugrunde liegenden Zahlen aus dem Jahr 2006 zeigt sich, dass die Anzahl der im Nahversorgungszentrum Schwarze Heide vorhandenen Betriebe von 18 auf 14 zurückgegangen ist. Im Vergleich dazu hat sich die Verkaufsfläche lediglich um ca. 100 m² von 1530 m² auf 1440 m² verringert. Die Anzahl der Leerstände ist mit 6 (5 im Jahr 2006) vergleichsweise stabil geblieben.

Es ist davon auszugehen, dass auch das neue Einzelhandelskonzept die Aussage bestätigen wird, dass dieser Bereich weiterhin eine wichtige Nahversorgungsfunktion im Stadtgebiet erfüllen soll. Ziel der Stadtentwicklung ist daher, die Versorgungsfunktion zu stärken und zu sichern. Die Ansiedlung von mischgebietsverträglichen Einzelhandelsbetrieben ist in den ausgewiesenen Mischgebieten erwünscht. Nutzungen, die schädliche Auswirkungen auf die Versorgungssituation aufweisen oder den vorhandenen „Trading-Down“-Effekt verstärken, sollen dagegen ausgeschlossen werden (siehe Kapitel C).

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 trägt dazu bei, die Ziele des Einzelhandelskonzepts zu erreichen.

4. Landschaftsplan

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 252, 1. Änderung liegt außerhalb des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen vom 02.05.1996.

5. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Das Verfahrensgebiet ist mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 252 vom 26.07.1991 identisch. Dieser setzt entsprechend des ehemaligen Bestandes für das Verfahrensgebiet Mischgebiet mit einer ein- bis viergeschossigen Bebauung, mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 bis 1,1 fest. Die Baukörper sind durch Baugrenzen definiert. Des Weiteren werden durch textliche Festsetzungen Spielhallen für unzulässig erklärt und Lärmfestsetzungen getroffen. Diese textlichen Festsetzungen sind unzureichend und werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes aktualisiert.

C. Bebauungskonzept und -festsetzungen

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 handelt es sich lediglich um eine Änderung, die die textlichen Festsetzungen betrifft, so dass alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 252 bestehen bleiben.

Geändert werden lediglich die Festsetzungen in Bezug auf die ausgeschlossenen Nutzungen zur Umsetzung der Ziele des Einzelhandelskonzepts und zur Vermeidung eines Trading-down-Effekts

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 bzw. schwächerer Renditeerwartung.

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

Mit den Ausschlüssen folgt der Bebauungsplan auch den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts (siehe Kapitel B.3).

Außerdem werden mit dem Ausschluss der Vergnügungsstätten sowie der Bordelle und bordellartigen Betriebe auch Beeinträchtigungen der Wohnnutzung innerhalb des Mischgebiets und der angrenzenden wohnbaulich genutzten Gebiete 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. Im Einzelnen sieht der Bebauungsplan Nr. 252, 1. Änderung folgende 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. Sie werden deshalb über die textliche Festsetzung A 2 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 (Neumühler Straße 43) bereits eine Lotto-/Toto-Annahmestelle mit Vermittlung von Oddset-Sportwetten vorhanden ist, wird derzeit kein weiterer

Bedarf für solche oder ähnliche Betriebe im Plangebiet gesehen. Die bestehende Lotterie- und Wettannahmestelle im Plangebiet (Neumühler Straße 43) 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 Erotiks Sortiment (u. a. pornographische Magazine, Bilder und Filme, erotische Bekleidung und Dessous).

Unter den städtebaurechtlichen Begriff „Vergnügungsstätte“ fallen u. a.:

- Nachtlokale jeglicher Art, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokale, Peepshows, Swingerclubs, Sexkinos, Video-Peep-Shows, Flatrate-Bordelle,
- AutomatenSpielhallen, Videospielhallen, Computerspielhallen, Spielkasinos, Spiel-banken, 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.

Des Weiteren werden die Festsetzungen zum Immissionsschutz konkretisiert.

D. Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. 252, 1. Änderungen verursacht gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 252 keine zusätzlichen Umweltbelastungen da durch den Plan keine zusätzliche Bebauung planungsrechtlich begründet wird.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird bei einem vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Unabhängig vom Verzicht auf einen Umweltbericht sind die Umweltbelange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu betrachten und zu berücksichtigen.

1. Schutzgut Boden

Es bestehen keine Anhaltspunkte auf Gefahren durch Bodenkontaminationen für die bestehenden Flächennutzungen.

In drei Fällen (Neumühler Straße 20a und 26 sowie Leutherstraße 8) sind im Rahmen von Neubebauungen/Nutzungsänderungen Bodenuntersuchungen im Sinne der Vorsorge erforderlich.

Ein entsprechender Hinweis (siehe Kapitel E.2) wird in den Plan aufgenommen.

2. Schutzgut Wasser

Das Grundwasser im Plangebiet kann durch verschiedene Einflüsse verunreinigt sein.

Von Grundwassernutzungen ohne vorherige Untersuchung des Grundwassers ist abzuraten.

Ein entsprechender Hinweis (siehe Kapitel E.2) wird in den Plan aufgenommen.

Ca. 800 Meter südlich des Plangebietes verläuft die Emscher.

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf für den Emscherverlauf liegt das Plangebiet in einem Bereich, der bei Auftreten einer mittleren Hochwasserwahrscheinlichkeit (im Mittel alle 100 Jahre) im Falle eines Deichversagens oder Überschreitung der Deichbemessungsgrenze sowie bei Auftreten eines Extremhochwassers (sogenanntes „Jahrtausendhochwasser“) bis zu 4 m Wassertiefe überflutet werden kann. (Anlage 1+ 2)

Ein entsprechender Hinweis (siehe Kapitel E.2) wird in den Plan aufgenommen.

Bei einem häufig auftretenden Hochwasser (im Mittel alle 10 bis 20 Jahre) ist das Plangebiet gemäß den Hochwassergefahrenkarten nicht betroffen. (Anlage 3)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen keine neuen Baugebiete erschlossen, sondern lediglich städtebaulich unverträgliche Nutzungen (Bordelle, Wettbüros u.ä.) gesteuert werden. Insofern sind merkliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser nicht zu erwarten. Maßnahmen für das Schutzgut Wasser sind damit nicht erforderlich

3. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Planungsrelevante Arten

Nach Durchsicht der bei der Unteren Landschaftsbehörde vorliegenden Kartierungsgrundlagen und der Prüfung der landesweiten Kartierungsergebnisse des LANUV im Fachinformationssystem (FIS) wurde festgestellt, dass im Bereich des Bebauungsplanes und in seiner Umgebung bisher keine Planungsrelevanten Arten vorkamen oder vorkommen. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 42 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) von der Planung nicht betroffen.

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

4. Schutzgut Luft

Die Daten der Belastungskarten des Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) aus dem Jahr 2009 weisen keine Grenzwertüberschreitungen bei Feinstaub (PM10) auf.

Für Stickstoffdioxid (NO²) werden auf der Neumühler Straße Grenzwertüberschreitungen beim Jahresmittelwert an einem Abschnitt berechnet.

Aus der aktuellsten Auswertung des LANUV zur Beurteilung der Luftqualität in NRW für das Jahr 2013 wird deutlich, dass seit 2009 die NO² Belastung an Verkehrsmessstationen im Mittel um 7µg/m³ gesunken ist. Da es sich bei der berechneten Grenzwertüberschreitung an der Neumühler Straße nur um eine leichte Überschreitung handelte (40,2 µg/m³), ist davon auszugehen, dass der Grenzwert zukünftig eingehalten wird.

5. Schutzgut Mensch

Verkehrslärm

Für den Bereich des Bebauungsplans 252, 1. Änderung, „Neumühler Straße“ liegen Ergebnisse aus der 2. Stufe der Lärmkartierung vor. Die Berechnungen wurden nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) durchgeführt.

Ergebnisse liegen für den Bereich der Neumühler Straße vor. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) beträgt auf der Neumühler Straße in diesem Abschnitt 15.032 Kraftfahrzeuge bezogen auf ein Kalenderjahr. Der Anteil des Schwerlastverkehrs liegt bei 4,5% am Tag und bei 2,4% in der Nacht. Dies führt z.B. im Bereich der Neumühler Straße Hausnummer 28 zu Fassadenpegeln von 70,5 dB(A) am Tag und 61,9 dB(A) in der Nacht an der Südseite (gerechnet nach RLS-90).

Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Mischgebiete (60/50 dB(A)) werden am Tag und in der Nacht um 10,5 dB(A) und 11,9 dB(A) überschritten.

Zusätzlich wird der Geltungsbereich durch Schienenverkehrslärm belastet.

In Bezug auf die vorhandene und beabsichtigte Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind dementsprechend Festsetzungen zum Lärmschutz nach der DIN 4109 bzw. der DIN 2719 zu treffen, da aktive Maßnahmen zumindest für den Straßenverkehrslärm auf Grund der räumlichen Situation nicht möglich sind. Dazu müssen die Lärmpegelbereiche für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ermittelt werden.

Ein entsprechendes Gutachten wurde durch das Ingenieurbüro Stöcker, (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 252, 1. Änderung - Neumühler Straße - der Stadt Oberhausen, Burscheid 14.01.2015) erarbeitet.

Es kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

„In Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind Orientierungswerte für die städtebauliche Planung genannt. Sie sind keine Grenzwerte, d.h. der Belang des Schallschutzes unterliegt im Einzelfall der Abwägung gegenüber anderen Belangen. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten.“

Der Vergleich der Beurteilungspegel des Straßenverkehrs mit den Orientierungswerten eines Mischgebietes für Verkehrsgeräusche liefert eine Überschreitung der Orientierungswerte zur Tages- und Nachtzeit an allen Fassaden entlang der Neumühler Straße sowie an allen West- und Ostfassaden der Gebäude an der Neumühler Straße. An den Gebäuderückseiten werden die Orientierungswerte eingehalten.

Der Vergleich der Beurteilungspegel des Schienenverkehrs mit den Orientierungswerten eines Mischgebietes für Verkehrsgeräusche, liefert im Plangebiet keine Überschreitung der Orientierungswerte zur Tageszeit. Zur Nachtzeit werden die Orientierungswerte nahezu im gesamten Plangebiet überschritten. Lediglich an einigen Westfassaden werden die Orientierungswerte zur Nachtzeit eingehalten.

Im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens wird zurzeit Lärmschutz entlang der Schienenverkehrsstrecke geplant. Möglicherweise werden mit Realisierung der geplanten Wände zukünftig die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten, die prognostizierten Werte liegen aber teilweise immer noch über 45 dB(A) nachts, so dass ein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster nicht überall möglich sein wird.

Festlegung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

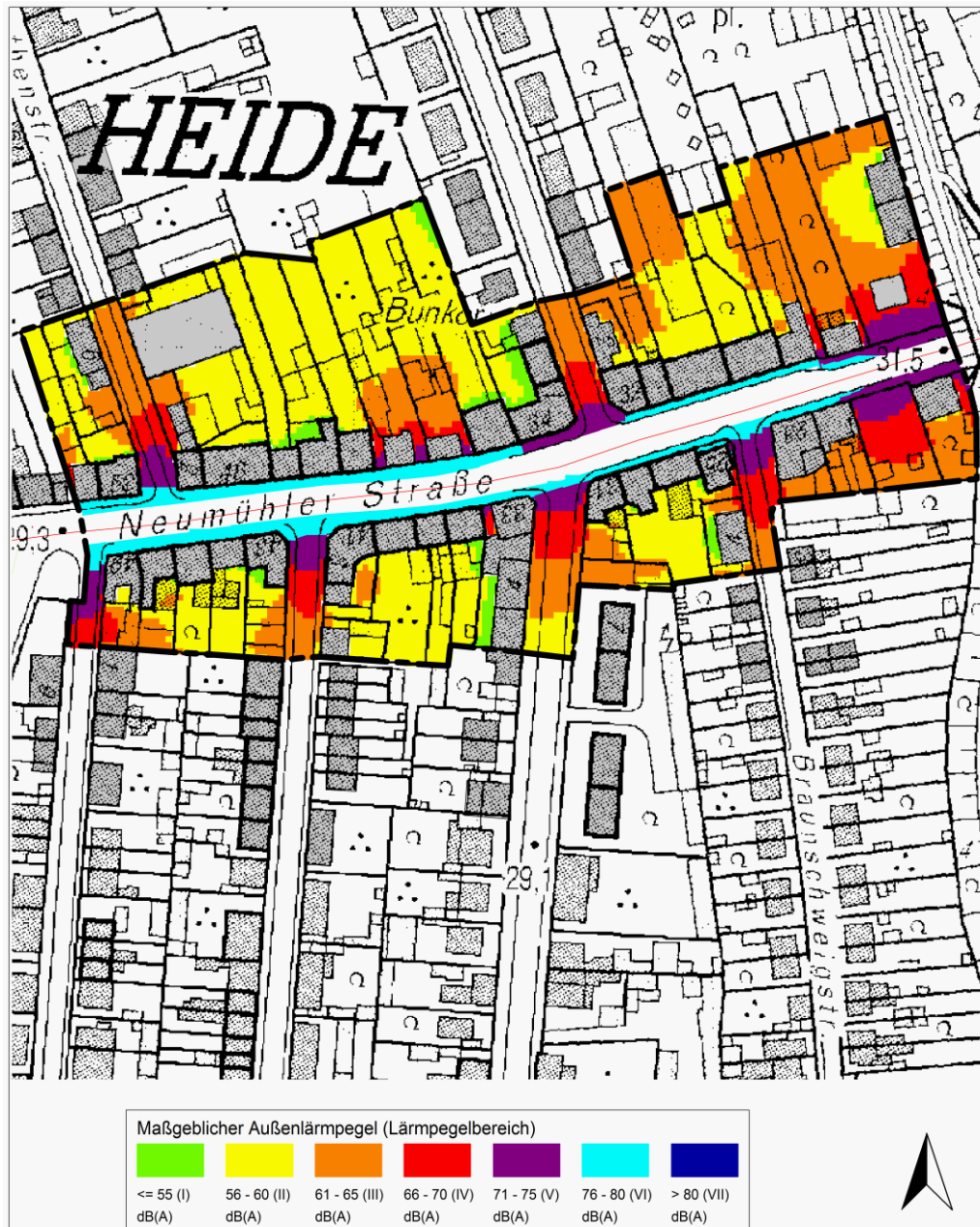
Da aktiver Schallschutz hier auf Grund der räumlichen Situation nicht realisierbar ist, können zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen vorgesehen werden (siehe Lärmkarte 3 + 4).

Dadurch kann allerdings nur der Aufenthalt in Innenräumen geschützt werden, die Einhaltung der Orientierungswerte im Freien ist dadurch nicht zu gewährleisten.

Für die Festlegung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 wird für die einzelnen Lärmarten der maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt. Rührt die Geräuschbelastung von mehreren Quellen her, so berechnet sich der resultierende Außenlärmpegel aus der Summe der einzelnen, maßgeblichen Außenlärmpegel für den Tageszeitraum.

In der vorliegenden Situation wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel des Straßen- und Schienenlärms auf der Grundlage der entsprechenden Beurteilungspegel ermittelt. (Siehe Kapitel 5.1 der schalltechnischen Untersuchung). Die festzulegenden Lärmpegelbereiche entsprechen der Summe aus Straßen- und Schienenverkehrslärm.

Gemäß DIN 4109 werden zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, die einem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ sind die Beurteilungspegel zur Tageszeit. Die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ und „Lärmpegelbereiche“ für die Summe aus Straßen- und Schienenverkehrslärm sind in der folgenden Lärmkarte aufgeführt.



Maßgeblicher Außenlärmpegel (Lärmpegelbereich nach DIN 4109) Berechnungshöhe 5m (Lärmkarte 3 der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 252, 1. Änderung)

Die folgende Karte zeigt die Beurteilungspegel für Verkehrsgeräusche zur Nachtzeit. Man erkennt, dass ein Beurteilungspegel unter 45 dB(A) nicht dargestellt ist, somit ein ungestörter nächtlicher Schlaf bei geöffnetem Fenster nicht möglich ist. Die DIN 18005 empfiehlt für diesen Fall den Einbau von mechanischen Lüftern.



Beurteilungspegel Verkehrsgeräusche zur Nachtzeit Berechnungshöhe 5m
(Lärmkarte 4 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 252, 1. Änderung.)

Im vorliegenden Fall leiten sich aus den vorliegenden Lärmkarten folgende Anforderungen für die schutzbeanspruchende Nutzung ab, die festzusetzen sind.

Festsetzungen

Gebiete mit Lärmpegelbereichen III bis VI nach DIN 4109 (oranger bis hellblauer Bereich in Lärmkarte 3 der schalltechnischen Untersuchung). Fassaden (einschließlich der Fenster), die innerhalb der Lärmkarte gekennzeichneten Flächen liegen, müssen nach DIN 4109 die folgenden resultierenden Luftschalldämm-Maße $R'_{w,res}$ aufweisen:

Lärmpegel bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Farbkennung in Lärmkarte 3	Aufenthalts- räume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
I	≤ 55	grün	30	-
II	56 – 60	gelb	30	30
III	61 – 65	orange	35	30
IV	66 – 70	rot	40	35
V	71 – 75	purpur	45	40
VI	76 – 80	hellblau	50	45
VII	> 80	dunkelblau	Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen	50

Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

Mechanische Lüftung ab 45 dB(A) für Schlafräume

Schlaf- und Kinderzimmer, über 45 dB(A) die ausschließlich Fenster in den gekennzeichneten Flächen besitzen (ab gelber Farbkennung in Lärmkarte 4 der schalltechnischen Untersuchung), müssen mit einer zusätzlich schallgedämmten Lüftungseinrichtung mit einem Luftwechsel von 20 m³/h und Person versehen werden. Dabei ist zu gewährleisten, dass das geforderte Schalldämm-Maß auch mit Lüftung eingehalten wird.

Mechanische Belüftung von Wohnnutzung bei LPB IV bis VI:

Bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch in Kindertagesstätten) und Unterrichtsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich IV besitzen, ist für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. $R'_{w, res}$) nicht beeinträchtigt wird.

[Die ausreichende Luftwechselrate kann ausnahmsweise auch sichergestellt werden, indem es zu dem Aufenthaltsraum mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade mit höchstens Lärmpegelbereich III gibt.]

Mechanische Belüftung von Büroräumen bei LPB V und VI:

Bei Büroräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich V besitzen, ist für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. $R'_{w, res}$) nicht beeinträchtigt wird. [Die ausreichende Luftwechselrate kann ausnahmsweise auch sichergestellt werden, in dem es zu dem Aufenthaltsraum mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade mit höchstens Lärmpegelbereich III gibt.]

Die DIN Normen sind beim Bereich Stadtplanung einzusehen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Rd. Erl. Des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile vor Außenlärm nachzuweisen.

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

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

E. Kennzeichnungen 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, vor Baubeginn Kontakt mit der Ruhrkohle AG in Herne aufzunehmen.

2. Hinweise

Bodendenkmal

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.

Kampfmittelfunde

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.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Emscher. Vorsorglich wird daher folgender Hinweis Nr. 3 in den Plan aufgenommen:

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf für den Emscherverlauf liegt das Plangebiet in einem Bereich, der bei Auftreten einer mittleren Hochwasserwasserwahrscheinlichkeit (im Mittel alle 100 Jahre) im Falle eines Deichversagens oder Überschreitung der Deichbemessungsgrenze sowie bei Auftreten eines Extremhochwassers (sogenanntes „Jahrtausendhochwasser“) bis zu 4 m Wassertiefe überflutet werden kann.

Die Hochwassergefahrenkarten sind als Anlage 1 – 3 der Begründung beigelegt

Bodenschutz

Aufgrund der Ausführungen in Kapitel D Umweltbelange zum Schutzgut Boden wird folgender Hinweis Nr. 4 aufgenommen:

Im Rahmen von Neubebauungen/Nutzungsänderungen auf den Grundstücken Neumühler Straße 20a, Neumühler Straße 26 und Leutherstraße 8 sind Bodenuntersuchungen im Sinne der Vorsorge erforderlich.

Grundwassernutzung

Aus Gründen der Vorsorge wird folgender Hinweis Nr. 5 in den Plan aufgenommen:

Von Grundwassernutzungen ohne vorherige Untersuchung des Grundwassers ist abzuraten.

F. Kosten

Der Stadt Oberhausen entstehen durch die Änderung des Bebauungsplans keine Kosten.



Beigeordnete

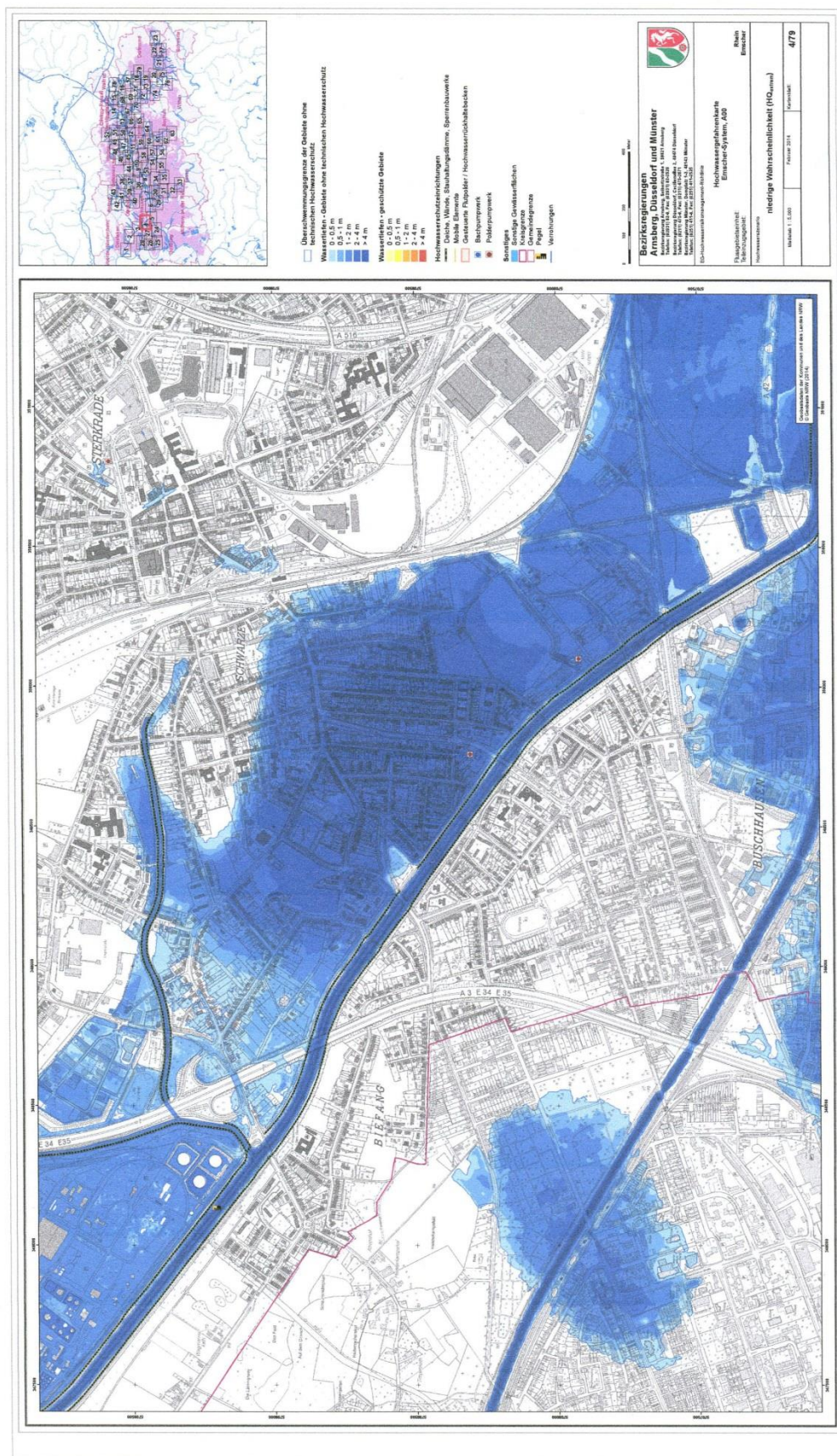
Oberhausen, 24.03.2015
Bereich 5-1, - Stadtplanung -



Bereichsleiter - Stadtplanung -

Anlage 1 – 3 Hochwassergefahrenkarten

Anlage 1



Anlage 3

