

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0901-01	Termin 22.06.2015	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
09.06.2015	Bezirksvertretung Osterfeld	A			
16.06.2015	Planungsausschuss	V			
22.06.2015	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 672 - Bottroper Straße / Kettelerstraße (Innenstadt Osterfeld) -
Beschluss zur Teilung des Verfahrensgebietes in die Teilbereiche A bis E und zur
öffentlichen Auslegung des Teilbereichs A - Kettelerstraße / Marktplatz Osterfeld -

Beschlussvorschlag

- Der Rat der Stadt beschließt, das Verfahrensgebiet des Bebauungsplans Nr. 672 - Bottroper Straße / Kettelerstraße (Innenstadt Osterfeld) - gemäß dem Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung - vom 18.05.2015 in die Teilbereiche A - E aufzuteilen (siehe Punkt I der Begründung).

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 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).

- Der Rat der Stadt erklärt sich mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 672, Teilbereich A - Kettelerstraße / Marktplatz Osterfeld -, vom 18.05.2015 einverstanden und beschließt die öffentliche Auslegung nebst Begründung (inkl. 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 22.05.2015	Lauxen Datum 22.05.2015	Datum	Wehling Datum 28.05.2015
* 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/16/0901-01	Termin 22.06.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 672 - Bottroper Straße / Kettelerstraße (Innenstadt Osterfeld) - vom 17.10.2011 (Drucksache Nr. B/15/1561-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja []

b) Sonstige Keine

Begründung

I. Teilung des Verfahrensgebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 672 soll nunmehr gemäß dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan in 5 Teilbereiche (A – E) gegliedert und der Teilbereich A vordringlich bearbeitet werden.

Zur besseren lagemäßigen Zuordnung sollen die Teilbereiche A - E mit folgenden Bezeichnungen weitergeführt werden:

- Bebauungsplan Nr. 672 A - Kettelerstraße / Marktplatz Osterfeld -
- Bebauungsplan Nr. 672 B - Bottroper Straße / Vestische Straße -
- Bebauungsplan Nr. 672 C - Vestische Straße / Gildenstraße -
- Bebauungsplan Nr. 672 D - Gildenstraße / Vikariestraße -
- Bebauungsplan Nr. 672 E - Westfälische Straße / Wißmannstraße -

Der Teilbereich A liegt in der Gemarkung Osterfeld, Flur 30, und wird wie folgt umgrenzt:

Südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 222 - 224 und 736; östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 190 und 189; südliche Grenze des Flurstücks Nr. 189; diese verlängert bis zur westlichen Seite der Vestischen Straße; westliche Seite der Vestischen Straße; südliche Seite der Kettelerstraße; östliche Seite der Gildenstraße; südliche Grenze des Flurstücks Nr. 677; westliche Grenze des Flurstücks Nr. 677 bis zur südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 222.

II. Bisheriger Verfahrensablauf

Am 17.10.2011 wurde durch den Rat der Stadt der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 672 - Bottroper Straße / Kettelerstraße (Innenstadt Osterfeld) - gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt vom 02.11.2011 erstmalig und am 03.06.2013 erneut veröffentlicht worden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0901-01	Termin 22.06.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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. 672 A mit der alten Bezeichnung - Bottroper Straße / Kettelerstraße (Innenstadt Osterfeld) -

- in der Zeit vom 10.03.2015 – 24.03.2015 einschließlich ausgelegen (öffentliche 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 17.10.2011 festgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11.03.2015 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:

Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Bezirksregierung Arnsberg**
Abteilung Bergbau und Energie in NRW
Goebenstraße 25
44135 Dortmund
2. **PLEdoc GmbH**
Postfach 12 02 52
45312 Essen
3. **ThyssenKrupp Real Estate GmbH**
Postfach 10 21 65
45021 Essen

Kopien aller abwägungsrelevanten Stellungnahmen sind der Anlage 3 zu entnehmen.

III. Planungsanlass und -ziele

Die Haupteinkaufslage von Osterfeld entlang der Gildenstraße sowie am Marktplatz beinhaltet ein überwiegend kleinflächig strukturiertes Einzelhandelsangebot und einen regelmäßig stattfindenden Wochenmarkt. Es ist auch eine relativ große Anzahl ergänzender Nutzungen (z. B. Ärzte, Rechtsanwälte, Friseure u. a.) im Zentrum von Osterfeld vorhanden. U. a. die hohe Leerstandsquote führt jedoch zu einer geringen Attraktivität des Nebenzentrums. Auch die Stärken wie ein gutes Parkplatzangebot und die Vielzahl ergänzender Nutzungen reichen allein nicht aus, um die Innenstadtlage als Nebenzentrum dauerhaft zu stabilisieren.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0901-01	Termin 22.06.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Die Stärkung zentraler Funktionen und planungsrechtliche Sicherung der Handelsfunktion durch Ausweisung von Kern- und Mischgebieten für die Bebauungspläne Nr. 672 A - E sowie der Ausschluss unerwünschter Nutzungen sollen neben weiteren städtebaulichen Maßnahmen und Konzepten einen Beitrag für die nachhaltige Funktion des Bereichs leisten. Neben der Handelsfunktion, ist dabei auch der relativ kleine Einzugsbereich der Innenstadt mit zu stützen. Einen Teilbeitrag leistet dazu die Gewährleistung des Wohnens auch im unmittelbaren Innenstadtbereich.

Angesichts des zerbrechlichen Einzelhandelsgerüsts sind auch kleinere Störungen der Strukturen von großer Bedeutung und können entsprechende bodenrechtliche Spannungen auslösen. Die Innenstadt von Osterfeld braucht Entwicklungsimpulse, die das Vorhandene im Sinne funktionierender Strukturen bewahren und gleichzeitig Neues fördern. Ein gutes Beispiel für einen solchen Impuls ist das aktuell durchgeführte Projekt zur Erweiterung der Apotheke im Eckbereich Gildenstraße / Marktplatz Osterfeld durch einen Neubau.

Das am 26.05.2008 vom Rat der Stadt beschlossene Einzelhandelskonzept für die Stadt Oberhausen gibt Planungsziele für das Nebenzentrum Osterfeld vor. Insbesondere die Zielsetzung der Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion bei Konzentration des Einzelhandelsangebotes auf Gildenstraße, Marktplatz und Bergstraße kann durch den Bebauungsplan Nr. 672 A unterstützt werden.

Das Stadtentwicklungskonzept 2020, vom Rat der Stadt am 27.10.2008 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen, bestärkt mit dem Ziel ein integriertes Handlungskonzept zur Stärkung und Sicherung von Osterfeld-Mitte zu entwickeln (Maßnahme 1.4), die Aussagen des Einzelhandelskonzepts und die Ziele des Bebauungsplans Nr. 672 A.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 672 A werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Sicherung und Stärkung der Handelsfunktion der Innenstadt von Osterfeld;
- Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten unter Orientierung an den bestehenden Nutzungen bei besonderer Wahrung von Entwicklungschancen für die Handelsfunktion;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten und andere. Entsprechend den Zielen der Stadtentwicklung soll im Plangebiet auch der „Kerngebietscharakter“ im Sinne eines gelebten und lebendigen Stadtteilkerns planungsrechtlich gesichert werden.

Die Beschreibung der konkreten Ziele und die Festsetzungen des Bebauungsplans sind auch der Begründung (Anlage 4) zu entnehmen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0901-01	Termin 22.06.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

IV. 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 sich das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Alt-Vondern", über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld "Max Haniel", über dem auf Blei- und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld "Gerhard", über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktfeld "Gottes Gnaden" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld "Julix" (zu gewerblichen Zwecken) befindet.

Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Alt-Vondern" ist die Krupp Hoesch Stahl GmbH, ThyssenKrupp Allee 1 in 45143 Essen. Eigentümerin der Bergwerksfelder "Max Haniel" und "Gerhard" ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Letzte Eigentümerin des Distriktfeldes "Gottes Gnaden" war die MAN SE in München, vertreten durch die MAN Grundstücksgesellschaft mbH, Steinbrinkstraße 170 in 46145 Oberhausen. Diese Gesellschaft ist auch heute noch erreichbar. Inhaberin der Erlaubnis "Julix" ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schulstraße 11 in 46519 Alpen.

Nach den bei der Bezirksregierung vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planmaßnahme Abbau von Steinkohle im Tiefen (Teufe > 100m) dokumentiert. Sie weist darauf hin, dass bei der Gewinnung von Steinkohle, die in tiefen Bereichen geführt wurde, nach allgemeiner Lehrmeinung die Bodenbewegungen spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen sind. Daher ist mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesen Gewinnungstätigkeiten nicht mehr zu rechnen.

Im bei ihr geführten Bergbau Alt-und Verdachtsflächen Katalog (BAV-Kat) befinden sich nördlich der Planmaßnahme folgende nachrichtlich verzeichnete Verdachtsflächen:

- Osterfeld 1-3, Kokerei mit Nebengewinnung, Nr. 4407-S-008-1
- Osterfeld 1-3, Betriebsfläche Schachanlage, Nr. 4407 -S-008-2
- Osterfeld 1-3, Parkplatz, Kühlturm, Misch-und Stapelanlage für Kokskohle, Nr. 4407-S-008-3
- Jacobi -Osterfeld 1-3, Grubenanschlussbahn, Nr. 4407 -S-018-1
- Osterfeld, Nordhalde I Halde I Nr. 4407 -A-029

Für diese Verdachtsflächen hat die Bergaufsicht bereits geendet. Lediglich für den Schachtschutzbereich des Schachtes Osterfeld 3 und die ebenfalls vorhandene Grundwasserüberwachung besteht noch Bergaufsicht, da nach dem hiesigem Kenntnisstand noch umweltrelevante Belastungen, insbesondere durch kokereispezifische Stoffe, durch den ehemaligen bergbaulichen Betrieb zu verzeichnen sind. Inwieweit das in Rede stehende Planvorhaben hiervon betroffen ist, kann von ihr nicht beantwortet werden. Daher empfiehlt sie, auch den Bergwerkseigentümer, hier die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne um Stellungnahme zu bitten. Ferner wurde die Stadt Oberhausen seinerzeit als Trägerin öffentlicher Belange an der Durchführung des Abschlussbetriebsplanverfahrens Schachanlage Osterfeld beteiligt. Insofern geht sie davon aus, dass der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen die aktuellen altlastenrelevanten Informationen vorliegen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0901-01	Termin 22.06.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Über zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist ihr nichts bekannt. Diesbezüglich empfiehlt sie, falls nicht bereits erfolgt, sowohl die Krupp Hoesch Stahl GmbH, als auch die RAG Aktiengesellschaft als Eigentümerinnen der bestehenden Bergbauberechtigungen an der Planungsmaßnahme zu beteiligen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Krupp Hoesch Stahl GmbH, die A-TEC Anlagentechnik GmbH, die MAN Grundstücksgesellschaft mbH und die Ruhrkohle AG sind im Rahmen der Behördenbeteiligung von der Planungsverwaltung angeschrieben worden.

Die A-TEC Anlagentechnik GmbH und die MAN Grundstücksgesellschaft mbH haben keine Stellungnahmen vorgebracht. Die RAG hat in ihrer Stellungnahme keine Bedenken geäußert.

Die ThyssenKrupp Real Estate GmbH bittet im Auftrag der Krupp Hoesch Stahl GmbH darum, einen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, in dem darauf verwiesen wird, dass das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Alt Vondern" liegt und dass vor Errichtung von neuen Bauvorhaben eine Sicherungsanfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer zu richten ist.

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

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

Die von der Bezirksregierung Arnsberg benannten Verdachtsflächen sind der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen bekannt, und wurden in der Vorprüfung berücksichtigt. Von einer altlastenbezogenen Beeinträchtigung des Bebauungsplangebietes ist nicht auszugehen.

Zu I.2 PLEdoc GmbH Postfach 12 02 52 45312 Essen

Die PLEdoc GmbH bittet den Verlauf der stillgelegten Ferngasleitung aus deklaratorischen Gründen anhand der beigefügten Bestandsunterlagen (Bestandsplan und Rechtsfortführungsplan) in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung entsprechend zu erwähnen und in der Legende zu erläutern. Die Höhenangaben im Längenschnitt beziehen sich auf den Verlegungszeitpunkt. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen.

Wie ihrer Eintragung im Vorentwurf des Bebauungsplans zu entnehmen ist, verläuft der Rohrstrang der stillgelegten Ferngasleitung außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, lediglich der Schutzstreifen ragt in den Bebauungsplan hinein. Sie erhebt daher gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 672 A in der angezeigten Form keine Einwände.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die außerhalb des Bebauungsplans am nördlichen Rand verlaufende stillgelegte Ferngasleitung wurde inklusive der Schutzstreifen (beidseitig jeweils 4 m) zeichnerisch in den Bebauungsplan eingetragen. Auch in der Begründung wird auf die stillgelegte Leitung hingewiesen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0901-01	Termin 22.06.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

**Zu I.3. ThyssenKrupp Real Estate GmbH
Postfach 10 21 65
45021 Essen**

Im Auftrag der Bergwerkseigentümerin Krupp Hoesch Stahl GmbH teilt die ThyssenKrupp Real Estate GmbH mit, dass ihrerseits keine Bedenken gegen die Aufstellung des. Bebauungsplans Nr. 672 A vorgebracht werden. Sie bittet jedoch, nachstehenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:

"Der Bereich des Plangebiets "Bottroper Straße / Kettelerstraße" liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Alt Vondern". Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherungsanfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer zu richten."

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan enthält folgende Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB:

„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 den zuständigen Bergwerkseigentümern aufzunehmen.“

V. Städtebauliches Konzept

Die bestehenden städtebaulichen Strukturen sollen erhalten bleiben und Entwicklungsmöglichkeiten an den Stellen, wo sie wünschenswert sind, eingeräumt werden. Prägend an dieser Stelle im Stadtgefüge ist besonders die weitgehend geschlossene, mehrgeschossige Bebauung der meisten Baublöcke. Im Bebauungsplan Nr. 672 A weist die geschlossene Blockrandbebauung lediglich an der Hans-Sachs-Straße an der östlichen Seite des westlichen Baublocks eine Öffnung auf. Beide Blocks sind kerngebietstypisch hoch verdichtet ohne die übliche Nutzungsstruktur eines Kerngebiets aufzuweisen.

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 jedoch nicht über Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden. Vielmehr soll sich die Zulässigkeit von Vorhaben in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung 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. Zu den Grenzen der bestehenden Bebauung gehört auch ein eher für Kerngebiete typisches Abstandsflächenmaß, das auch zukünftig ermöglicht werden soll. So wird trotz Mischgebietstypik die vorhandene Dichte eines Kerngebietes gesichert. In den Bereichen für die ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird und in denen die Abstandsflächen für Wohngebiete heute überschritten werden, soll dies jedoch nur im Rahmen des einfachen Bestandsschutzes zukünftig zulässig sein.

Das Plangebiet weist überwiegend Mischgebiete (MI) und zu einem geringeren Teil Allgemeine Wohngebiete (WA) aus.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0901-01	Termin 22.06.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Für die Mischgebiete werden Wettannahmestellen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen. Für die Allgemeinen Wohngebiete werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Die weiteren vorgenannten Nutzungen sind in einem Allgemeinen Wohngebiet ohnehin nicht zulässig. Über eine textliche Ausnahmeregelung wird die vorhandene Annahmestelle für Glücksspiele („Lotto“) im Plangebiet planungsrechtlich gesichert. Dies gilt ausdrücklich nicht für die im Gebäude Gildenstraße 23 nicht genehmigte Nutzung als Wettbüro.

VI. 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 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.

VII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt die Gliederung des Plangebietes in 5 Teilbereiche (A – E) und die einmonatige öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 672 A - Kettelerstraße / Marktplatz Osterfeld -.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 672 A wird eine verträgliche Nutzungsmischung im Plangebiet angestrebt. Das Plangebiet wird am Marktplatz Osterfeld als Mischgebiet (MI) und an der Kettelerstraße als Allgemeines Wohngebiet (WA) jeweils mit einer geschlossenen Bauweise festgesetzt. Für das Mischgebiet werden Lotterie- und Wettannahmestellen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen. Über eine textliche Ausnahmeregelung wird die vorhandene Annahmestelle für Glücksspiele („Lotto“) im Plangebiet planungsrechtlich gesichert. Dies gilt ausdrücklich nicht für die im Gebäude Gildenstraße 23 nicht genehmigte Nutzung als Wettbüro. Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht ausgewiesen und sollen sich nach § 34 BauGB richten (einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB). Auf diese Weise kann der weiteren baulichen Entwicklung ein Spielraum eingeräumt werden, dessen Grenzen durch die bestehende Bebauung definiert werden.

Stadtplanerisches Ziel insgesamt ist die Erhaltung und Förderung der Funktion als qualitativ hochwertiger zentraler Versorgungsbereich (Nebenzentrum Osterfeld).

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0901-01	Termin 22.06.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

375

376 **Anlagen**

377

378

379 Anlage 1: Übersichtsplan zur Gliederung des Plangebietes

380

381 Anlage 2: Skizze zum Teilbereich A

382

383 Anlage 3: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

384

385 Anlage 4: Begründung (einschließlich Umweltbericht)

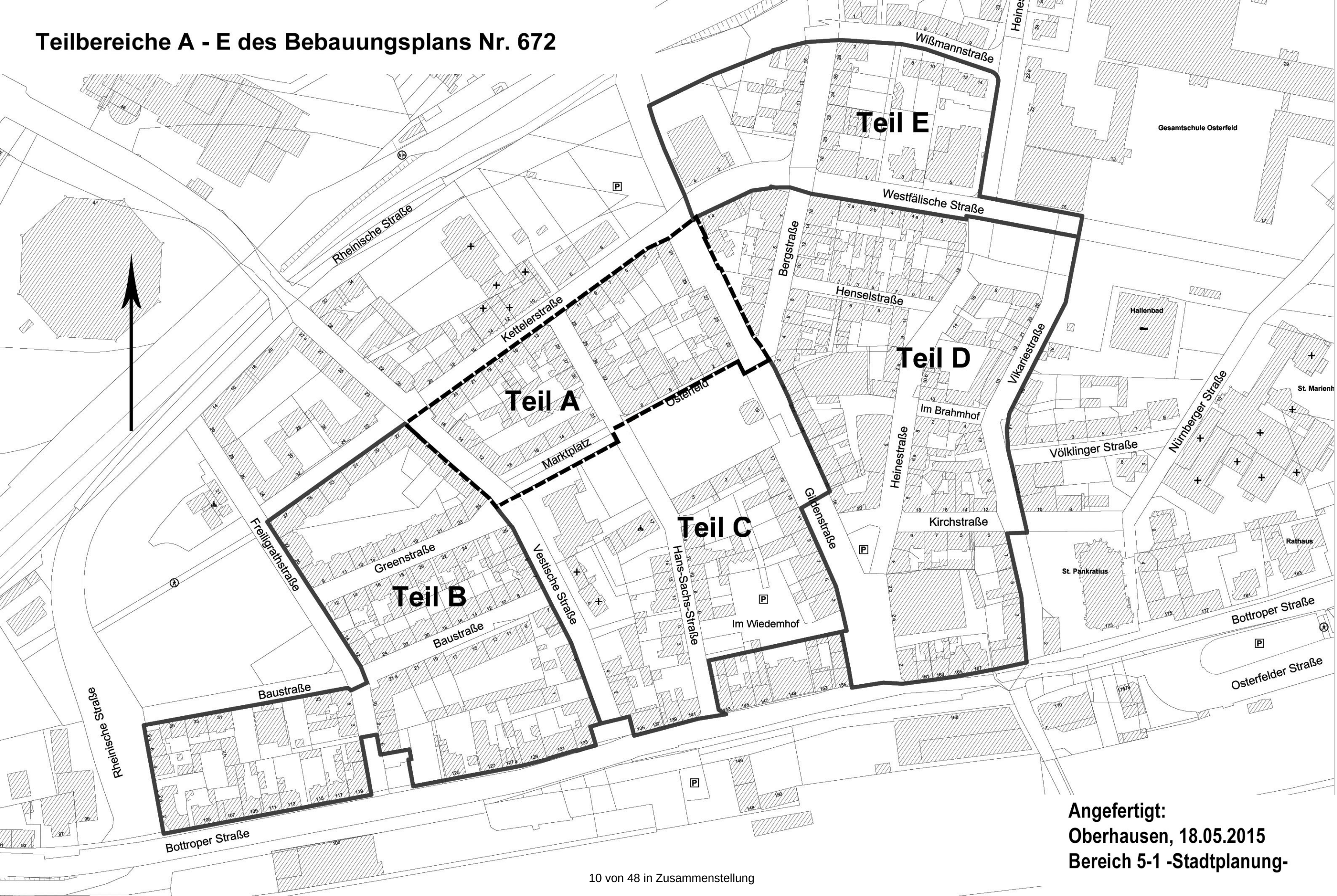
386

387 Die Anlagen 3 + 4 werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht
 388 in Papierform beigelegt. Sie liegen aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus und können
 389 darüber hinaus vorab über das Ratsinformationssystem ALLRIS heruntergeladen werden.

390

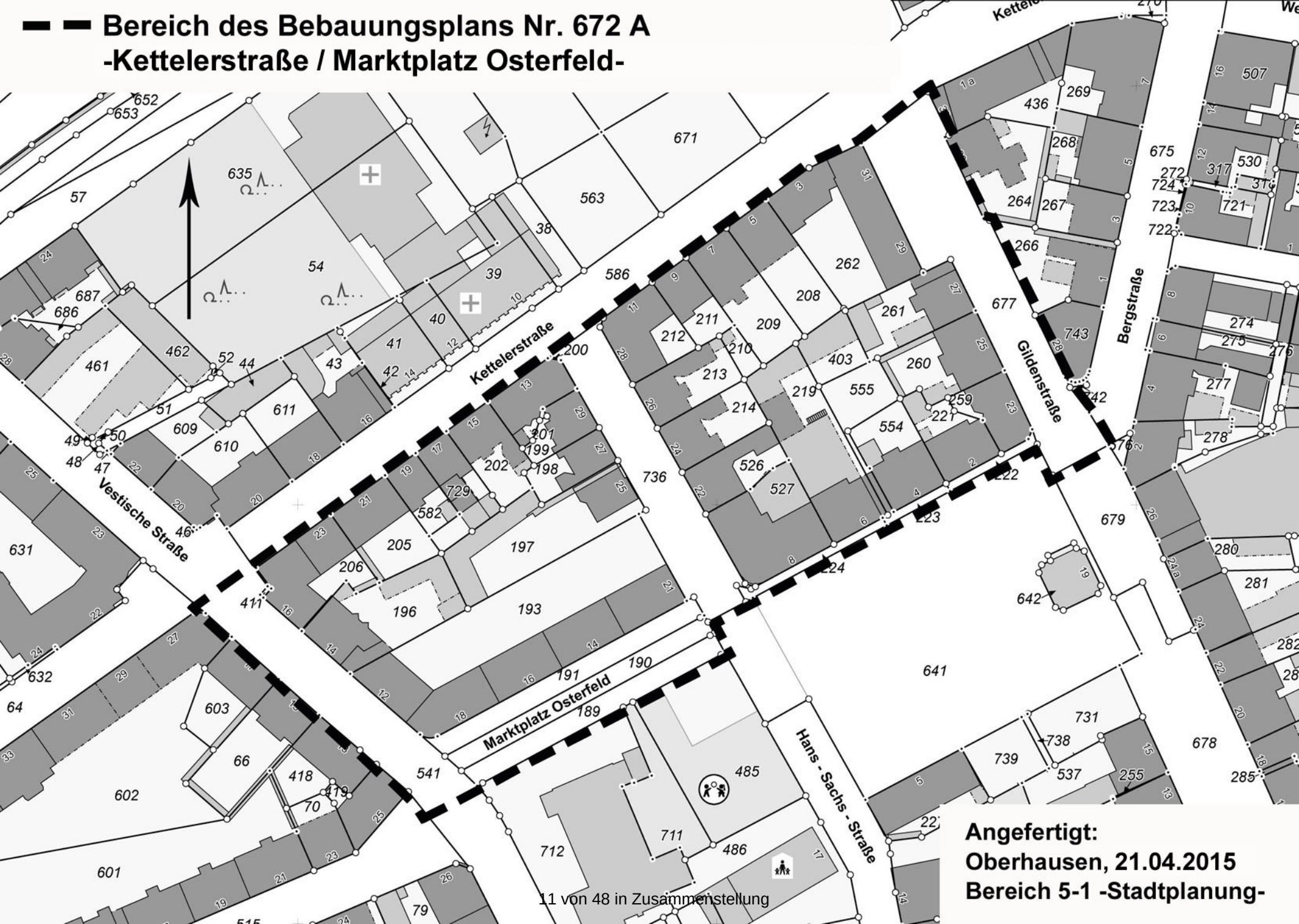
391

Teilbereiche A - E des Bebauungsplans Nr. 672



Angefertigt:
Oberhausen, 18.05.2015
Bereich 5-1 -Stadtplanung-

**— Bereich des Bebauungsplans Nr. 672 A
-Kettelerstraße / Marktplatz Osterfeld-**





Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadt Oberhausen
FB 5-1-30 Bauleitverfahren
und Konstruktion
46042 Oberhausen

5	Planen, Bauen, Wohnen		
5-1	Bereich Stadtplanung		
BL	5-1-20	UDB	
Eingang 20. APR. 2015			
5-1-00	5-1-10	5-1-20	5-1-30

Datum: 15. April 2015
Seite 1 von 4

Aktenzeichen:
65.52.1-2015-172
bei Antwort bitte angeben

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

Goebenstraße 25
44135 Dortmund

**1. Beteiligung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 672 A -
Bottroper Straße / Kettelerstraße (Innenstadt Osterfeld) -
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Ihr Schreiben vom 11.03.2015 - 5-1-30/Ob -

Sehr geehrter Herr Oberstraß,

die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Alt-Vondern“, über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Max Haniel“, über dem auf Blei- und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld „Gerhard“, über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktsfeld „Gottes Gnaden“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Julix“ (zu gewerblichen Zwecken). Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Alt-Vondern“ ist die Krupp Hoesch Stahl GmbH, ThyssenKrupp Allee 1 in 45143 Essen. Eigentümerin der Bergwerksfelder „Max Haniel“ und „Gerhard“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Letzte Eigentümerin des Distriktsfeldes „Gottes Gnaden“ war die

Hauptsitz:
Seibertstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

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

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

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

Umsatzsteuer ID:
DE123878675



MAN SE in München, vertreten durch die MAN Grundstücksgesellschaft mbH, Steinbrinkstraße 170 in 46145 Oberhausen. Diese Gesellschaft ist auch heute noch erreichbar. Inhaberin der Erlaubnis „Julix“ ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schulstraße 11 in 46519 Alpen.

Ausweislich der hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planmaßnahme Abbau von Steinkohle im Tiefen (Teufe > 100m) dokumentiert. Beim Abbau von Steinkohle der in tiefen Bereichen geführt wurde, sind nach allgemeiner Lehrmeinung die Bodenbewegungen spätestens fünf Jahre nach Einstellungen der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen. Daher ist mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesen Gewinnungstätigkeiten nicht mehr zu rechnen.

Im hier geführten Bergbau Alt- und Verdachtsflächen Katalog (BAV-Kat) befinden sich nördlich der Planmaßnahme folgende nachrichtlich verzeichnete Verdachtsflächen:

- Osterfeld 1-3, Kokerei mit Nebengewinnung, Nr. 4407-S-008-1
- Osterfeld 1-3, Betriebsfläche Schachanlage, Nr. 4407-S-008-2
- Osterfeld 1-3, Parkplatz, Kühlturm, Misch- und Stapelanlage für Kokskohle, Nr. 4407-S-008-3
- Jacobi – Osterfeld 1-3, Grubenanschlussbahn, Nr. 4407-S-018-1
- Osterfeld, Nordhalde / Halde / Nr. 4407-A-029

Für diese Verdachtsflächen hat die Bergaufsicht bereits geendet. Lediglich für den Schachtschutzbereich des Schachtes Osterfeld 3 und die ebenfalls vorhandene Grundwasserüberwachung besteht noch Bergaufsicht, da nach dem hiesigem Kenntnisstand noch umweltrelevante Belastungen, insbesondere durch kokereispezifische Stoffe, durch den ehemaligen bergbaulichen Betrieb zu verzeichnen sind. Inwieweit das in Rede stehende Planvorhaben hiervon betroffen ist, kann von hieraus



nicht beantwortet werden. Daher empfehle ich Ihnen, auch den Bergwerkseigentümer, hier die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne um Stellungnahme zu bitten. Ferner wurde die Stadt Oberhausen seinerzeit als Trägerin öffentlicher Belange an der Durchführung des Abschlussbetriebsplanverfahrens Schachanlage Osterfeld beteiligt. Insofern gehe ich davon aus, dass der Stadt Oberhausen, als der hier zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde, die aktuellen altlastenrelevanten Informationen vorliegen.

Darüber hinaus hier nichts über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten bekannt ist. Diesbezüglich empfehle ich Ihnen, sowohl die Krupp Hoesch Stahl GmbH, als auch die RAG Aktiengesellschaft als Eigentümerinnen der bestehenden Bergbauberechtigungen an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.

Abschließend sei hier noch erwähnt, dass eine Erlaubnis das befristete Recht zur Aufsuchung des bezeichneten Bodenschatzes innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen gewährt. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften



eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

Seite 4 von 4

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag:

A handwritten signature in black ink, which appears to read "Habicht".

(Habicht)

5	Planen, Machen, Leben		
5-1	Städtebau Stadtplanung		
01	79	19-1-15	POS
Erstellung 10. APR. 2015			
5-1-00	5-1-10	5-1-20	5-1-30

PLEDOC

Wissen ist Macht

**Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung**

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

PLEdoc GmbH • Postfach 12 02 55 • 45312 Essen

Stadt Oberhausen
FB 5-1-30
46042 Oberhausen

zuständig Carsten Giesl
Durchwahl 0201/36 59 - 128

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
5-1-30/Ob	10.03.2015	PLEdoc GmbH	1273711	07.04.2015

1. Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan 672 A - Bottroper Straße/Kettelerstraße (Innenstadt Osterfeld) – in Oberhausen

hier: stillgelegte Ferngasleitung Nr. 1/101/1 der E.ON Global Commodities SE, DN 150, Blatt 10, Schutzstreifenbreite 8 m

Sehr geehrte Damen und Herren,

die PLEdoc GmbH ist von der Open Grid Europe GmbH, Essen, und der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen beauftragt, die Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren wahrzunehmen. Wir vertreten im Auftrag der Open Grid Europe GmbH insoweit auch die Interessen der E.ON Global Commodities SE.

Die Unterlagen zur 1. Beteiligung des Bebauungsplans Nr. 672 A haben wir vom Server der Online-Behördenbeteiligung heruntergeladen. In den Bebauungsplan (Vorentwurf), den Sie als Ausdruck erhalten, haben wir den Verlauf der stillgelegten Ferngasleitung graphisch übernommen, die Schutzstreifenbegrenzungslinien gestrichelt dargestellt und Leitungskenndaten hinzugeschrieben.

Der Verlauf der stillgelegten Ferngasleitung ist aus deklaratorischen Gründen anhand der beigefügten Bestandsunterlagen (Bestandsplan und Rechtsfortführungsplan) in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung entsprechend zu erwähnen und in der Legende zu erläutern. Die Höhenangaben im Längenschnitt beziehen sich auf den Verlegungszeitpunkt. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen.

Geschäftsführer: Kai Dargel

PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH • Schnieringshof 10-14 • 45329 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 • Telefax 0201/ 36 59-163 • E-Mail: info@pledoc.de • Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 • USt-IdNr. DE 170738401
Commerzbank AG, Essen (BLZ 360 400 39) Konto-Nr. 0120 811 500
IBAN: DE83 3604 0039 0120 8115 00 • SWIFT: COBA DE FF 360

Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001
Zertifikatsnummer
SQ-9001-A1-6020



Die Darstellung der stillgelegten Ferngasleitung ist sowohl im Bebauungsplanvorentwurf als auch in den Bestandsunterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.

Wie der Eintragung im Vorentwurf des Bebauungsplans zu entnehmen ist, verläuft der Rohrstrang der stillgelegten Ferngasleitung außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, lediglich der Schutzstreifen ragt in den Bebauungsplan hinein. Wir erheben daher gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 672 A in der uns angezeigten Form keine Einwände.

Am weiteren Verfahren sind wir zu beteiligen.

Abschließend teilen wir Ihnen mit, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 672 A keine Kabelschutzrohranlagen der GasLINE GmbH & Co. KG vorhanden sind.

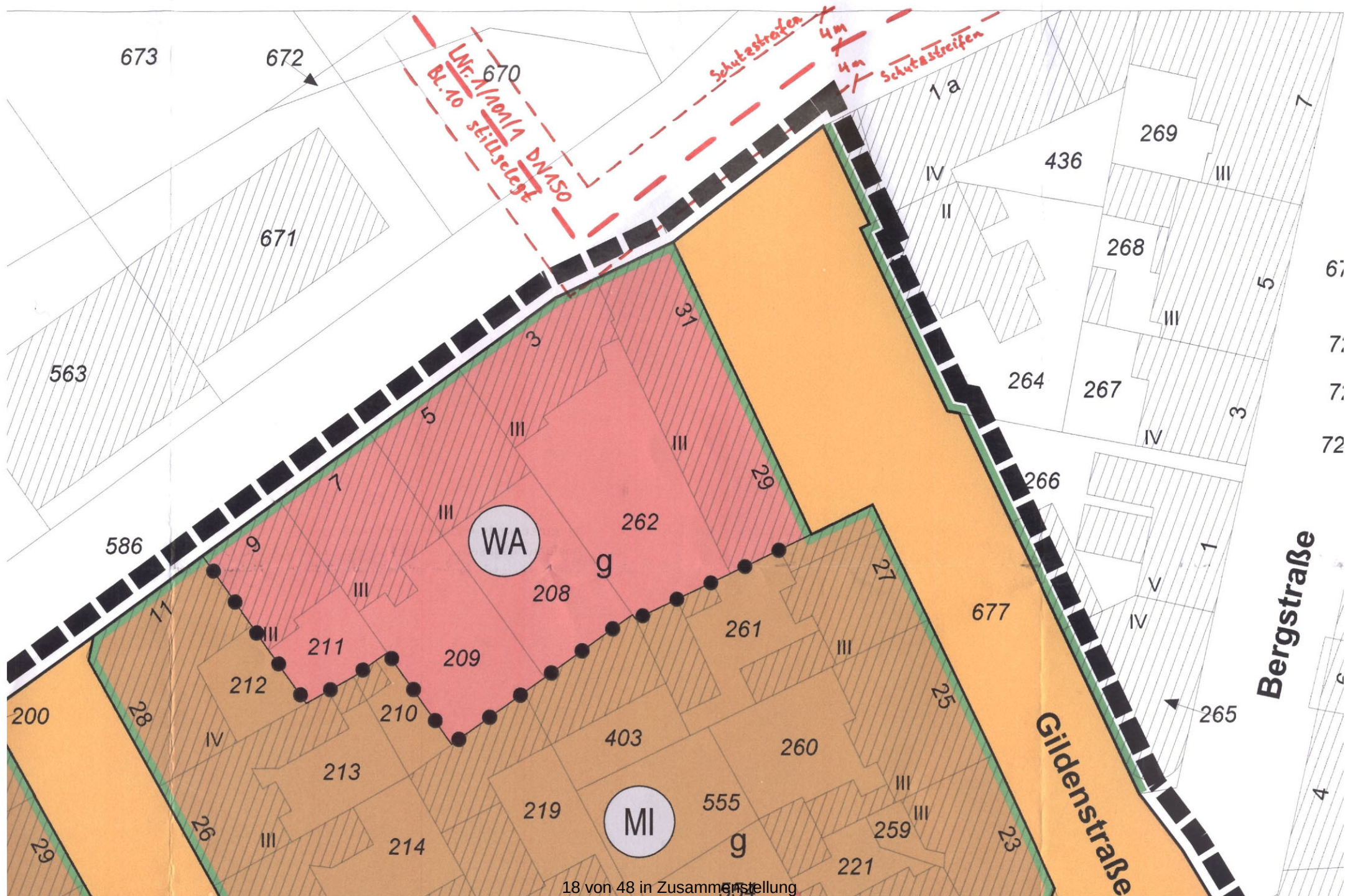
Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH


Christine Bockermann


Carsten Giesl

Anlagen
Planunterlagen
Bebauungsplanvorentwurf

Verteiler
TBM Altenessen, Herrn Piaskowy / Herrn Diehm



Bodenmanagement/
Bergbauangelegenheiten

ThyssenKrupp Real Estate GmbH · Postfach 10 21 65 · 45021 Essen

Stadt Oberhausen
Der Oberbürgermeister
Fachbereich 5-1-30
Herr Oberstraß
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen

5	Planen, Bauen, Wohnen		
5-1	Bauh. Stadtplanung		
5-1-30	LBO		
Eingang 15. APR. 2015			
5-1-00	5-1-10	5-1-20	5-1-30

Ihr Zeichen: 5-1-30/Ob
Unser Zeichen: TB/BM/B/MH/MH
Aktenzeichen: 34131
Telefon: 0201 844 56-4356
Telefax: 0201 844 56-2393
Datum: 13.04.2015

**Stellungnahme zur 1. Beteiligung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 672 A,
„Bottroper Straße / Kettelerstraße (Innenstadt Osterfeld), Oberhausen-Osterfeld
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Bergwerksfelder: Alt Vondern
Bergwerkseigentümer: Krupp Hoesch Stahl GmbH**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Oberstraß,

wir bestätigen den Eingang Ihrer o.g. Anfrage. Im Auftrag der Bergwerkseigentümerin teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Bedenken gegen die Aufstellung des og. Bebauungsplanentwurfes vorgebracht werden.

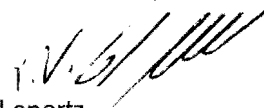
Wir bitten, nachstehenden Hinweis mit aufzunehmen:

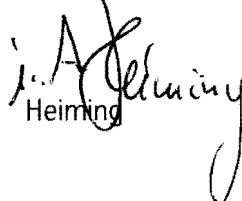
„Der Bereich des Plangebietes „Bottroper Straße / Kettelerstraße“ liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Alt Vondern“. Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherungsanfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer zu richten.“

Die uns zugestellten Unterlagen haben wir zu unseren Akten genommen. Die Bergbehörde hat eine Kopie unserer Stellungnahme erhalten.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

ThyssenKrupp Real Estate GmbH


Lepartz


Heiming

D/ Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau u. Energie in NRW
Goebenstraße 25, 44135 Dortmund

STADT OBERHAUSEN



Bebauungsplan Nr. 672 A „Kettelerstraße / Marktplatz Osterfeld“

in

Oberhausen - Osterfeld

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

A Allgemeines

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

B Planerische Grundlagen

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

C Städtebauliches Konzept

D 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. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
5. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
6. Ruhender Verkehr

E Umweltbericht

1. Einleitung
 - 1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplans
 - 1.2 Lage des Plangebiets
 - 1.3 Realnutzung
 - 1.4 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen
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 Klima / Luft
- 2.6 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)
- 2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter
- 2.8 Wechselwirkungen
- 3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)
- 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen
- 5. Geprüfte Alternativen
- 6. Methoden und Verfahren der Umweltprüfung
- 7. Monitoring
- 8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

F Wasserwirtschaftliche Belange

G Kennzeichnung und Hinweise

H Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

I Bodenordnung

J Familienfreundlichkeit

K Nachhaltigkeit der Planung

L Kosten

M Flächenbilanz

A Allgemeines

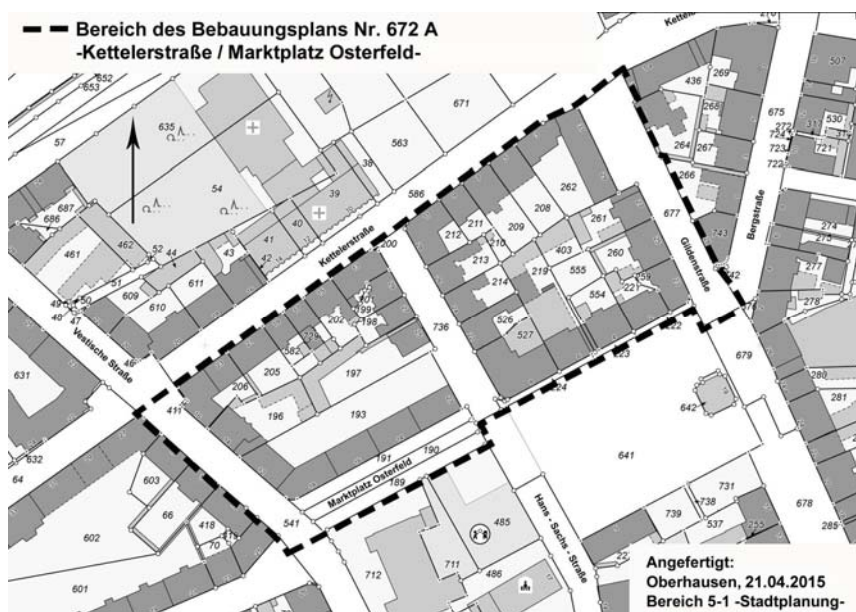
1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet des Gesamtbebauungsplans Nr. 672 liegt in der Gemarkung Osterfeld, Flur 24, 30 und 35, und wird laut Aufstellungsbeschluss vom 17.10.2011 wie folgt umgrenzt:

Östliche Seite der Rheinischen Straße; südliche Seite der Baustraße; östliche Seite der Freiligrathstraße; südliche Seite der Kettelerstraße bis zur östlichen Seite der Gildenstraße; die Kettelerstraße überquerend bis zur westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 629, Flur 30; westliche Grenze des Flurstücks Nr. 629, Flur 30; nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 629, 598, 623, 622 und 24, Flur 30; die Bergstraße überquerend bis zur südlichen Seite der Wißmannstraße; südliche Seite der Wißmannstraße; westliche Seite der Heinestraße; nördliche Seite der Westfälischen Straße; abknickend zur östlichen Seite der Vikariestraße (Flurstück Nr. 325, Flur 35); in Höhe der südlichen Seite der Kirchstraße auf die westliche Seite der Vikariestraße verspringend; westliche Seite der Vikariestraße; nördliche Seite der Bottroper Straße bis zur westlichen Seite der Gildenstraße; westliche Seite der Gildenstraße; südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 557, 238 und 234, Flur 30; östliche Seite der Hans-Sachs-Straße; nördliche Seite der Bottroper Straße bis zur westlichen Seite des Gebäudes Bottroper Straße 135; westliche Seite des Gebäudes Bottroper Straße 135; abknickend zur östlichen Seite des Gebäudes Bottroper Straße 133; östliche Seite des Gebäudes Bottroper Straße 133; nördliche Seite der Bottroper Straße bis zur westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 167, Flur 30; westliche Grenze des Flurstücks Nr. 167, Flur 30; südliche und westliche Grenze des Flurstücks Nr. 148, Flur 30; abknickend zum südöstlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 133, Flur 30; westliche Seite der Freiligrathstraße; nördliche Seite der Bottroper Straße:

Das Plangebiet soll nunmehr in 5 Teilbereiche (A - E) gegliedert und der Teilbereich A mit der zukünftigen Lagebezeichnung -Kettelerstraße / Marktplatz Osterfeld- vordringlich bearbeitet werden. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 672 A liegt in der Gemarkung Osterfeld, Flur 30, und wird wie folgt umgrenzt:

Südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 222 - 224 und 736; östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 190 und 189; südliche Grenze des Flurstücks Nr. 189; diese verlängert bis zur westlichen Seite der Vestischen Straße; westliche Seite der Vestischen Straße; südliche Seite der Kettelerstraße; östliche Seite der Gildenstraße; südliche Grenze des Flurstücks Nr. 677; westliche Grenze des Flurstücks Nr. 677 bis zur südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 222.



Verfahrensgebiet des Bebauungsplans Nr. 672 A

2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele

Die Haupteinkaufslage von Osterfeld entlang der Gildenstraße sowie am Marktplatz beinhaltet ein überwiegend kleinflächig strukturiertes Einzelhandelsangebot und einen regelmäßig stattfindenden Wochenmarkt. Es ist auch eine relativ große Anzahl ergänzender Nutzungen (z. B. Ärzte, Rechtsanwälte, Friseure u. a.) im Zentrum von Osterfeld vorhanden. U. a. die hohe Leerstandsquote führt jedoch zu einer geringen Attraktivität des Nebenzentrums. Auch die Stärken wie ein gutes Parkplatzangebot und die Vielzahl ergänzender Nutzungen reichen nicht aus um die Innenstadtlage als Nebenzentrum dauerhaft zu stabilisieren.

Die Stärkung zentraler Funktionen und planungsrechtliche Sicherung der Handelsfunktion durch Ausweisung von Kern- und Mischgebieten für die Bebauungspläne Nr. 672 A - E und Ausschluss unerwünschter Nutzungen sollen neben weiteren städtebaulichen Maßnahmen und Konzepten einen Beitrag für die nachhaltige Funktion des Bereiches leisten. Neben der Handelsfunktion, ist dabei auch der relativ kleine Einzugsbereich der Innenstadt mit zu stützen. Einen Teilbeitrag leistet dazu die Gewährleistung des Wohnens auch im unmittelbaren Innenstadtbereich.

Angesichts des zerbrechlichen Einzelhandelsgerüsts sind auch kleinere Störungen der Strukturen von großer Bedeutung und können entsprechende bodenrechtliche Spannungen auslösen. Die Innenstadt von Osterfeld braucht Entwicklungsimpulse, die das Vorhandene im Sinne funktionierender Strukturen bewahren und gleichzeitig Neues fördern. Ein gutes Beispiel für einen solchen Impuls ist das aktuell durchgeführte Projekt zur Erweiterung der Apotheke im Eckbereich Gildenstraße / Marktplatz Osterfeld durch einen Neubau.

Das am 26.05.2008 vom Rat der Stadt beschlossene Einzelhandelskonzept für die Stadt Oberhausen gibt Planungsziele für das Nebenzentrum Osterfeld vor. Insbesondere die Zielsetzung der Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion bei Konzentration des Einzelhandelsangebotes auf Gildenstraße, Marktplatz und Bergstraße kann durch den Bebauungsplan Nr. 672 A unterstützt werden.

Das Stadtentwicklungskonzept 2020, vom Rat der Stadt am 27.10.2008 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen, bestärkt mit dem Ziel ein integriertes Handlungskonzept zur Stärkung und Sicherung von Osterfeld-Mitte zu entwickeln (Maßnahme 1.4), die Aussagen des Einzelhandelskonzepts und die Ziele des Bebauungsplans Nr. 672 A.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 672 A werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Sicherung und Stärkung der Handelsfunktion der Innenstadt von Osterfeld;
- Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten unter Orientierung an den bestehenden Nutzungen bei besonderer Wahrung von Entwicklungschancen für die Handelsfunktion;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten und andere. Entsprechend den Zielen der Stadtentwicklung soll im Plangebiet auch der „Kerngebietscharakter“ im Sinne eines gelebten und lebendigen Stadtteilkerns planungsrechtlich gesichert werden.

3. Bestandssituation

Der Bebauungsplan Nr. 672 A umfasst zwei Baublöcke in der Innenstadt von Osterfeld. Der westliche Block wird durch die Straßen Vestische Straße, Kettelerstraße, Hans-Sachs-Straße und Marktplatz Osterfeld gebildet. Der Block weist in den Erdgeschossen Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen auf, an der Kettelerstraße in den Erdgeschossen

überwiegend Wohnnutzungen. Der Block ist weitgehend geschlossen. Lediglich an der Hans-Sachs-Straße ergibt sich eine Lücke in der drei- bis viergeschossigen Blockstruktur. Der östlich anschließende Baublock wird durch die Straßen Hans-Sachs-Straße, Kettelerstraße, Gildenstraße und Marktplatz Osterfeld gebildet. Der Block ist die nördliche Begrenzung des Marktplatzes und mit den Straßenseiten Marktplatz Osterfeld und Gildenstraße (hier südlicher Teil) auch ein prägendes Gesicht für die Innenstadt Osterfelds. Der drei- bis viergeschossige Block ist vollständig geschlossen. Die Erdgeschosse weisen Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen auf, an der Kettelerstraße und im nördlichen Teil der Gildenstraße jedoch ausschließlich Nutzungen, die in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind. An der Ecke Gildenstraße und Marktplatz Osterfeld befindet sich ein nicht genehmigtes Wettbüro.



Luftbild aus 2012

Das Plangebiet wird durch die umliegenden Straßen gut erschlossen. Über die Vestische Straße und Bottroper Straße (L 511) sind in 1,5 km Entfernung die Anschlussstelle Oberhausen-Eisenheim der Bundesautobahn 516 und in 1 km Entfernung die Anschlussstelle Oberhausen-Neue-Mitte der Bundesautobahn 42 erreichbar.

Über die Haltestelle „Osterfeld-Mitte“ (Linien SB 92, SB 93, 953, 954, 956 und 961) besteht eine gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs. Der Bahnhof Osterfeld-Süd (RB 44) befindet sich zudem in einer Entfernung von 300 m.

4. Planverfahren / Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Am 17.10.2011 hat der Rat der Stadt den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 672 -Bottroper Straße / Kettelerstraße (Innenstadt Osterfeld)- gefasst.

Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte am 02.11.2011 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen erfolgte für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 672 A

- in der Zeit vom 10.03.2015 – 24.03.2015 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 11.03.2015 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 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 der zeichnerischen Darstellung 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. 672 A keine weiteren zeichnerischen Darstellungen.

Die textlichen Bestandteile des LEP NRW enthalten unter Abschnitt B. I. Ziele für die Ausrichtung der Raum- und Siedlungsstruktur. Als Ziel wird formuliert, dass die siedlungsräumliche Schwerpunktbildung von Wohnungen und Arbeitsstätten auf Grundlage der zentralörtlichen Gliederung erfolgt. Diesem Ziel wird durch die Qualifizierung bestehender Siedlungsflächen im räumlichen Zusammenhang mit der Osterfelder Innenstadt entsprochen.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 672 A verfolgten Planungsziele und die in ihm vorgesehenen Festsetzungen entsprechen gem. § 1 Abs. 4 BauGB den im Landesentwicklungsplan formulierten Zielen.

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat am 25. Juni 2013 beschlossen, einen neuen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) zu erarbeiten. Dieser liegt derzeit als LEP NRW-Entwurf inkl. erster geplanter Änderungen in jener Fassung zu Grunde, die die Landesregierung am 28. April 2015 gebilligt hat. Die Inhalte des im Verfahren befindlichen LEP NRW-Entwurfs sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.

Der zeichnerische Teil dieses LEP-Entwurfs enthält für das Plangebiet keine Darstellung.

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

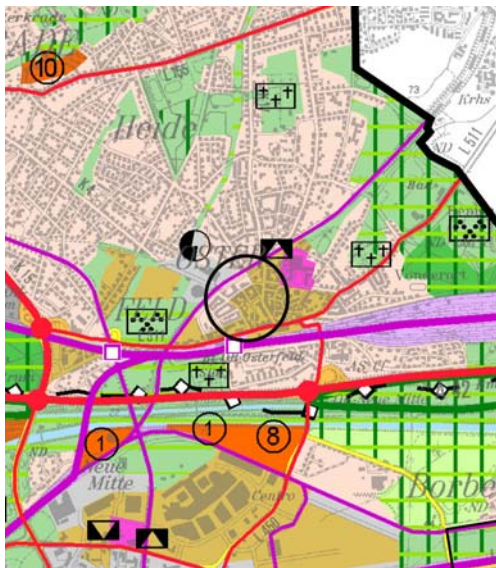
Darüber hinaus postuliert der LEP-Entwurf in Grundsatz 6.1-5 das Leitbild der „nachhaltigen europäischen Stadt“, nachdem die Siedlungsentwicklung kompakt gestaltet und das jeweilige Zentrum gestärkt werden soll. Die Regional- und Bauleitplanung sollen durch eine umweltverträgliche und siedlungsstrukturell optimierte Zuordnung von Wohnen, Versorgung und Arbeiten zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens beitragen. Der Bebauungsplan Nr. 672 A trägt insbesondere der Zentrenstärkung Rechnung, da das Nebenzentrum Osterfeld in seinen Funktionen für den Handel gesichert und gestärkt werden und künftige Entwicklungschancen gewahrt bleiben.

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

Im Sinne von Grundsatz 6.2-1 (zentralörtlich bedeutsame Allgemeine Siedlungsbereiche) soll die Siedlungsentwicklung in den Gemeinden auf solche Allgemeinen Siedlungsbereiche ausgerichtet werden, die über ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen verfügen. Dieser Grundsatz wird durch die Sicherung der Osterfelder Innenstadt als Handelsstandort mittelbar unterstützt.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 672 A verfolgten Planungsziele und die in ihm vorgesehenen Festsetzungen entsprechen somit auch dem derzeit noch im Aufstellungsverfahren befindlichen LEP NRW-Entwurf.

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. 672 A folgende Darstellungen:

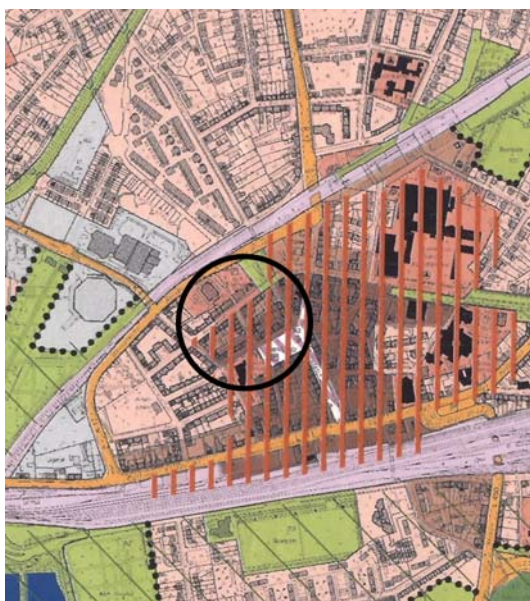
Bauleitplanung / Regionalplanung

- Gemischte Baufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (M/ASB)

Die im Bebauungsplan Nr. 672 A überwiegend vorgesehenen Mischgebiete (MI) sind somit aus dem RFNP entwickelt. Die geplanten Allgemeinen Wohngebiete (WA) liegen mit ca. 0,29 ha deutlich unterhalb der Regeldarstellungsschwelle von 5,0 ha. WA ist aus M/ASB somit im Einzelfall im Rahmen einer abweichenden Konkretisierung entwickelbar. Die Fläche, aus der entwickelt wird, stellt sich als größerer M/ASB-Zusammenhang dar, der sowohl in Funktion als auch Wertigkeit in der Substanz gewahrt bleibt. Eine Gefährdung der städtebaulichen Ordnung kann ebenfalls ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 672 A 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 im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als informelle Planung beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan „Flächennutzung“ als Kerngebiet sowie 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 umsetzbar. Innerhalb des Plan-

gebietes befinden sich eine Vielzahl von Dienstleistungs- und Handelsbetrieben durchmischt mit Wohnnutzungen. Aus vorgenanntem Grund werden deshalb abweichend von der Darstellung des Stadtentwicklungskonzeptes überwiegend Mischgebiete (MI) und ansonsten Allgemeine Wohngebiete (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 die Maßnahme 1.4 dargestellt. Danach soll zur vertiefenden Analyse der Problemlage in Osterfeld eine entsprechende Strukturanalyse mit dem Schwerpunkt auf den Innenstadtbereich durchgeführt werden. Aufgrund der Ergebnisse der Bestandsaufnahme und der Bürgerbeteiligung sind insbesondere die Einzelhandelsstrukturen, die Leerstände, die städtebauliche Struktur, die ökologische Aufwertung, die Sozialstruktur und die Verkehrslenkung zu thematisieren. Es ist ein integriertes Handlungskonzept, mit dem Ziel der Stärkung und Sicherung des Teilraums, zu entwickeln.

Dieser Prozess wurde nach einer umfänglichen Bestandsanalyse durch eine öffentliche Stadtteilmesse im März 2014 eingeleitet. Im weiteren Verlauf haben zur Konkretisierung des Prozesses inzwischen weitere Öffentlichkeitsveranstaltungen stattgefunden. Auf der Grundlage eines ersten Handlungskonzeptes findet die weitere Qualifizierung derzeit in Abstimmung mit den Fördermittelgebern statt.

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 Osterfeld, zu dem auch das Plangebiet gehört, ist im Einzelhandelskonzept als Nebenzentrum eingeordnet worden (siehe S. 64 und 84 ff des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept). Auf Seite 8 (Zeilen 244 - 247) der damaligen Beschlussvorlage wird zu diesem Nebenzentrum folgendes ausgeführt:

*„Der **Ortskern Osterfeld** hat im Vergleich zu den anderen, größeren Zentren die Bedeutung eines Stadtteilzentrums. Ausschlaggebend für diese Beurteilung ist die schwächere Ausstattung im Einzelhandel, dessen Schwerpunkte auf den Branchen „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Bekleidung/Schuhe/Sport“ liegen.*

Im Zentrenpass Nebenzentrum Osterfeld (siehe Seite 84 ff des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept) heißt es u. a.:

„Das Einzelhandelsangebot ist überwiegend kleinflächig strukturiert und insgesamt nur wenig attraktiv. Die Branchenschwerpunkte liegen bei Nahrungs- und Genussmittel und Bekleidung / Schuhe / Sport, wobei der Großteil der Verkaufsfläche auf die Magnetbetriebe entfällt. Insgesamt ist eine relativ große Anzahl an Komplementärnutzungen und hier insbesondere im Dienstleistungssektor (u. a. Ärzte, Rechtsanwälte, Friseure) im Zentrum Osterfeld vorhanden. Auf dem Marktplatz findet jeweils Dienstag und Freitag ein Wochenmarkt statt.“

Die Planungsziele für das Nebenzentrum Osterfeld sind auf Seite 86 des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept genannt. Sie lauten u. a. wie folgt:

- *Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion als Nebenzentrum mit Bedeutung für den Stadtraum Osterfeld*
- *ggf. Angebotsergänzungen v. a. im kleinflächigen Bereich*
- *Konzentration des Einzelhandelsangebotes auf Gildenstraße, Marktplatz und Bergstraße*

Gemäß einer Anfang 2013 durchgeführten und 2014 ergänzten Bestandsaufnahme im Nebenzentrum Osterfeld ist festzuhalten, dass die grundsätzlichen Aussagen und Planungsziele im Zentrenpass weiterhin ihre Gültigkeit haben. So bilden die Gildenstraße, die Bergstraße und der Marktplatz Osterfeld weiterhin die Haupteinkaufslage innerhalb des Nebenzentrums. Zwar haben die Betreiber einiger Betriebe (seit 2006) mittlerweile gewechselt, die Angebotsschwerpunkte haben sich jedoch im Wesentlichen nicht geändert. Innerhalb des Nebenzentrums konnte mittlerweile ein Vorhaben zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters umgesetzt werden bzw. befindet sich zurzeit im Bau (Am Wiedenhof).

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen wird derzeit grundlegend überarbeitet. Auf der Grundlage der Ergebnisse der Bestandsaufnahmen im Frühjahr 2014 werden im weiteren Prozess der Überarbeitung des Einzelhandelskonzepts Ziele für die zentralen Versorgungsbereiche erarbeitet. Es ist davon auszugehen, dass der zentrale Versorgungsbereich Osterfeld 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) 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.

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. 672 A verfolgten Planungsziele befinden sich im Einklang mit den Zielvorgaben des Einzelhandelskonzepts.

4. Landschaftsplan

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

5. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 672 A gilt zurzeit der Bebauungsplan Nr. 2 vom 01.07.1949. Dieser setzt ausschließlich Straßen- und Baufluchtlinien fest.

C Städtebauliches Konzept

Die bestehenden städtebaulichen Strukturen sollen erhalten bleiben und Entwicklungsmöglichkeiten an den Stellen, wo sie wünschenswert sind, eingeräumt werden. Prägend an dieser Stelle im Stadtgefüge ist besonders die weitgehend geschlossene, mehrgeschossige Bebauung der meisten Baublöcke. Im Bebauungsplan Nr. 672 A weist die geschlossene Blockrandbebauung lediglich an der Hans-Sachs-Straße an der östlichen Seite des westlichen Baublocks eine Öffnung auf. Beide Blocks sind kerngebietstypisch hoch verdichtet ohne die übliche Nutzungsstruktur eines Kerngebietes aufzuweisen.

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 jedoch nicht über Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden. Vielmehr soll sich die Zulässigkeit von Vorhaben in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung 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. Zu den Grenzen der bestehenden Bebauung gehört auch ein eher für Kerngebiete

typisches Abstandsflächenmaß, das auch zukünftig ermöglicht werden soll. So wird trotz Mischgebietstypik die vorhandene Dichte eines Kerngebietes gesichert. In den Bereichen für die ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird und in denen die Abstandsflächen für Wohngebiete heute überschritten werden, soll dies jedoch nur im Rahmen des einfachen Bestandsschutzes zukünftig zulässig sein.

Das Plangebiet weist überwiegend Mischgebiete (MI) und zu einem geringeren Teil Allgemeine Wohngebiete (WA) aus.

Für die Mischgebiete werden Wettannahmestellen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Sex-shops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen. Für die Allgemeinen Wohngebiete werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Die weiteren vorgenannten Nutzungen sind in einem Allgemeinen Wohngebiet ohnehin nicht zulässig. Über eine textliche Ausnahmeregelung wird die vorhandene Annahmestelle für Glücksspiele („Lotto“) im Plangebiet planungsrechtlich gesichert. Dies gilt ausdrücklich nicht für die im Gebäude Gildenstraße 23 nicht genehmigte Nutzung als Wettbüro.

D Bebauungsplanfestsetzungen

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

Mit Ausnahme der Grundstücke Kettelerstraße 3 - 9, 15 - 23 sowie Gildenstraße 29 und 31 die als Allgemeines Wohngebiete (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 aus den Erdgeschossen verdrängen, dienen.

Die Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO erfolgt im Norden des Plangebiets, die dort dem Übergang zu überwiegend wohnbaulich geprägten Bereichen gerecht wird. Die in den Allgemeinen Wohngebieten vorhandene Nutzungsstruktur wird auf diese Weise planungsrechtlich gesichert.

Die innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (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 sowie der dafür nicht vorhandenen Größenordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Der Ausschluss dieser Nutzungen ist auch erforderlich um das Baugebiet, von untypischen, flächenintensiven und das Wohnen störenden Nutzungen freizuhalten. Auch innerhalb der Mischgebiete sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen aus diesen Gründen nicht zulässig. Außerdem sollen die gewerbliche Bestandteile des Mischgebietes überwiegend für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen genutzt werden. Der Bebauungsplan enthält die entsprechenden textlichen Festsetzungen A 1 und 2.

Für das Mischgebiet sieht der Bebauungsplan Nr. 672 A weitere 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. Da innerhalb des Bebauungsplans (Marktplatz Osterfeld 4) und im fußläufig erreichbaren Umfeld bereits Wettannahmestellen (Lotto-/Toto-Annahmestellen mit Vermittlung von Oddset-Sportwetten) vorhanden sind,

wird derzeit kein weiterer Bedarf für solche oder ähnliche Betriebe im Plangebiet gesehen. Die im Plangebiet vorhandene Annahmestelle für Glücksspiele (hier auch Wettannahmestelle) wird über einen erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) gesichert. Damit wird für den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans rot umrandeten Bereich die Erneuerung, Änderung und Erweiterung der vorhandenen Annahmestelle für Glücksspiele nach § 5 Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag (AG GlüStV NW) ermöglicht (siehe auch textliche Festsetzung A 5).

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 Erotiksoriment (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 sowie die Wohnungsprostitution.

Wegen ihres typischen Erscheinungsbilds und der typischerweise mit ihnen verbundenen städtebaulichen Auswirkungen auch auf das nähere Umfeld, lassen diese Ansiedlungen negative Auswirkungen wie Trading-Down-Effekte befürchten und werden deshalb textlich ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzungen A 3, 4, 6 und 7).

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

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 der Mischgebiete und der angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete 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 Straßensbildes sowie den zu erwartenden bodenrechtlichen Spannungen entgegengewirkt.

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 im Weiteren nach § 34 BauGB bestimmt werden.

Es wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, da die weitgehend vorhandene geschlossene Blockstruktur erhalten bleiben soll. Die einzige noch vorhandene Lücke in der geschlossenen Blockstruktur soll langfristig geschlossen werden.

Die Tiefe der Abstandsflächen wird für die Mischgebiete auf 0,5 H festgesetzt (siehe textliche Festsetzung B). Dabei ist H die maßgebliche Wandhöhe zur Berechnung der Abstandsflächen gemäß § 6 Landesbauordnung (BauO NRW). Die Abstandsflächen in historisch gewachsenen Innenstädten entsprechen häufig den Abstandsmaßen für Kerngebietsflächen. Faktisch sind diese Kerne der Innenstädte jedoch oft kein planungsrechtliches Kerngebiet sondern weisen Mischgebietsstrukturen auf. Um den vorhandenen Dichtestrukturen und gewachsenen örtlichen Besonderheiten gerecht zu werden, soll daher hier von für Kerngebiete anzulegenden Abstandsflächenmaßen ausgegangen 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. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

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

Besonders in Gebieten, in denen bereits durch die vorhandene Nutzungsstruktur ein Trading-down-Effekt zu befürchten bzw. zu beobachten ist, ist gleichzeitig auch eine wenig qualitätsvolle Gestaltung der öffentlichen Räume zu beobachten. Hierzu beitragen können unter anderem vollständig zugeklebte Fensterfronten, wie sie häufig bei Spielhallen und Wettbüros 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 kann somit auch eine qualitätsvolle Stadtgestaltung zu einer positiven städtebaulichen Entwicklung und damit zu einer Vermeidung eines Trading-down-Effekts beitragen. Aus diesen Gründen werden in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 BauO NRW Gestaltungs festsetzungen aufgenommen (siehe textliche Festsetzungen C 1-5).

Diese Gestaltungs festsetzungen 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.

5. 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.

6. Ruhender Verkehr

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

E Umweltbericht

1. Einleitung

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

1.1. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich im Kern von Osterfeld und beinhaltet ein überwiegend kleinflächig strukturiertes Einzelhandelsangebot, einen regelmäßig stattfindenden Wochenmarkt und ein gutes Parkplatzangebot. Allerdings reichen die Nutzungen nicht aus, um die Innenstadtlage als Nebenzentrum dauerhaft zu stabilisieren. Die Stärkung zentraler Funktionen und planungsrechtliche Sicherung der Handelsfunktion durch Ausweisung von Kern- und Mischgebieten für die Bebauungspläne Nr. 672 A – E und Ausschluss unerwünschter Nutzungen sollen neben weiteren städtebaulichen Maßnahmen und Konzepten einen Beitrag für die nachhaltige Funktion des Bereiches leisten.

Insbesondere die Zielsetzung der Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion bei Konzentration des Einzelhandelsangebotes auf Gildenstraße, Marktplatz und Bergstraße kann durch den Bebauungsplan Nr. 672 A unterstützt werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 672 A werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Sicherung und Stärkung der Handelsfunktion der Innenstadt von Osterfeld,
- Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten unter Orientierung an den bestehenden Nutzungen bei besonderer Wahrung von Entwicklungschancen für die Handelsfunktion,
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten und andere. Entsprechend den Zielen der Stadtentwicklung soll im Plangebiet auch der „Kerngebietscharakter“ im Sinne eines gelebten und lebendigen Stadtteilkerns planungsrechtlich gesichert werden.

1.2. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in Osterfeld-Mitte und wird von Abschnitten der Kettelerstraße, der Gildenstraße, der Vestischen Straße und dem Marktplatz Osterfeld begrenzt.

1.3. Realnutzung

Der Bebauungsplan Nr. 672 A umfasst zwei Baublöcke in der Innenstadt von Osterfeld. Der westliche Block wird durch die Vestische Straße, Kettelerstraße, Hans-Sachs-Straße und Marktplatz Osterfeld, der östlich anschließende Baublock durch die Hans-Sachs-Straße, Kettelerstraße, Gildenstraße und Marktplatz Osterfeld gebildet. Der östliche Block stellt die nördliche Begrenzung des Marktplatzes dar und bildet mit den Straßenseiten Marktplatz Osterfeld und Gildenstraße (hier südlicher Teil) ein prägendes Gesicht für die Innenstadt Osterfelds. Die Erdgeschosse weisen Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen auf. An der Kettelerstraße und im nördlichen Teilabschnitt der Gildenstraße sind jedoch ausschließlich Nutzungen zu finden, die in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind. An der Ecke Gildenstraße / Marktplatz Osterfeld befindet sich ein nicht genehmigtes Wettbüro.

Das Plangebiet wird durch die umliegenden Straßen gut erschlossen. Über die Vestische Straße und Bottroper Straße (L 511) sind die Bundesautobahn 516 und die Bundesautobahn 42 erreichbar. Über die Haltestelle „Osterfeld-Mitte“ besteht eine gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs. Der Bahnhof Osterfeld-Süd (RB 44) befindet sich zudem in einer Entfernung von 300 m.

1.4. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Bezüglich der Darstellungen im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) und Stadtentwicklungskonzept (STEK) wird auf die Kapitel B1 und 2 (Seiten 8 und 9 der Begründung) verwiesen.

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

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

Fachgesetz	Ziele des Umweltschutzes
BauGB Baugesetzbuch	Gewährleistung "einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung"; Sicherung "einer menschenwürdigen Umwelt"; "natürliche Lebensgrundlagen schützen und entwickeln".
BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz	Schutz von Natur und Landschaft aufgrund ihres Selbstwertes und als Lebensgrundlagen des Menschen, auch in Verantwortung für künftige Generationen, im besiedelten und unbesiedelten Bereich, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.
LG NRW Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, Aufzeigen von geeigneten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen bei unvermeidbaren planbedingten Beeinträchtigungen
FFH- und 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 Bundesbodenschutzgesetz BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlasten-Verordnung	Sicherung und Wiederherstellung von Bodenfunktionen, Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen. Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.
WHG Wasserhaushaltsgesetz LWG Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
BImSchG 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)

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens

2.1. Schutzgut Mensch

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

Sport, Freizeit und Erholung

Die Funktionen Sport, Freizeit und Erholung haben bezogen auf das Plangebiet keine Bedeutung, da es keine öffentlichen Plätze, Sportflächen oder Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität gibt. Die beiden Blockinnenbereiche verfügen über einige kleinere, private Grünflächen. Der angrenzende Marktplatz mit seinen verschiedenen Funktionen und dem alten Baumbestand verfügt über eine höhere Aufenthaltsqualität, gehört aber nicht zum Plangebiet. In der Gildenstraße und vor der griechisch-orthodoxen Kirche (Marktplatz Osterfeld) stehen insgesamt 18 Straßenbäume (überwiegend Bergahorn und Kirschen), die u.a. zu einer Milderung von beeinträchtigenden, klimatischen und lufthygienischen Wirkungen auf den Menschen beitragen.

Auswirkungen von Straßenverkehrslärm

Die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Beurteilung vom 15.04.2015 durch den Bereich Umweltschutz der Stadt Oberhausen berechnet. Diese Stellungnahme zum Lärmschutz einschließlich der beiden Lärmkarten (Tag- bzw. Nachtwerte) sind als Anlage 1 beigelegt.

Das durch die Kettelerstraße, Gildenstraße, Marktplatz Osterfeld und Vestische Straße eingefasste Plangebiet wird überwiegend als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Für zwei Bereiche entlang der Kettelerstraße wird Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die wesentliche Lärmquelle im Plangebiet stellt die Vestische Straße mit einer Verkehrsbelastung von rd. 1.400 KFZ/24h im entsprechenden Abschnitt dar. Die Abschnitte der angrenzenden Straßen, wie die Hans-Sachs-Straße, Gildenstraße, Kettelerstraße und der Marktplatz-Osterfeld, verfügen über keine nennenswerte Verkehrsbelastung. Zusatzverkehre werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht hervorgerufen.

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

Die berechneten Pegel stellen an der Vestischen Straße mit bis zu 67 dB(A) am Tag und mit bis zu 58 dB(A) in der Nacht die höchsten Werte im Plangebiet dar, und befinden sich dabei weit oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Aber auch die berechneten Pegel der Hans-Sachs-Straße, Gildenstraße, Kettelerstraße und am Marktplatz-Osterfeld überschreiten mit bis zu 62 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht die Orientierungswerte. In den Innenbereichen der Blockbebauung werden die Orientierungswerte dagegen eingehalten.

Aufgrund der festgestellten Überschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da die städtebauliche Situation im vorliegenden Fall keine aktiven Schallschutzmaßnahmen zulässt, werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Demnach ist zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen eine Abschirmung des Außenlärms durch eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile (Fassade, Fenster, Rollläden etc.) erforderlich (siehe textliche Festsetzung E).

Entsprechend den Betroffenheiten aus dem Straßenverkehrslärm ergeben sich Anforderungen an die Luftschalldämmung für die zur Vestischen Straße und randlich in Teilen der Kettelerstraße und des Marktplatzes Osterfeld ausgerichteten Fassaden in Form von Lärmpegelbereich IV und für alle Fassaden entlang der übrigen Straßenabschnitte in Form von Lärmpegelbereich III. In der als Anlage 1 beigefügten Karte der Tagwerte sind die Lärmpegelbereiche gekennzeichnet.

Da entsprechend der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist, ist in Schlaf- und Kinderzimmern, wo vor deren Fenstern nachts überall der Mittelungspegel von 45 dB(A) überschritten wird, der Einbau schallgedämmter fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen mit einem Luftwechsel von 20 m³/h und Person vorzusehen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das geforderte Schalldämm-Maß auch mit Lüftung eingehalten wird. Die bestehenden Mittelungspegel sind der als Anlage 1 beigefügten Karte „Nachtwerte“ zu entnehmen.

Bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten (auch in Kindertagesstätten) sowie Unterrichtsräumen, die ausschließlich 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.

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

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

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.

Auswirkungen von Gewerbelärm und weitere Immissionen

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 Störpotenzial hinweisen würden, liegen nicht vor.

Bezüglich einer Belastung durch Gerüche, Lichtimmissionen oder elektromagnetische Felder liegen keine Erkenntnisse vor.

2.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere

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

Im Plangebiet sind entlang der Gildenstraße und des Marktplatzes Osterfeld derzeit 18 Laubbaumhochstämme (Linde, Gleditsia, Ahorn und Zierkirsche) vorhanden. Die Straßenbegrünung ist für die Straßenabschnitte im Plangebiet abgeschlossen. Eine Ausweitung der Bepflanzung ist nicht vorgesehen. Die 18 Laubbäume bleiben erhalten und werden mit Hilfe der textlichen Festsetzung D 1 und durch zeichnerische Ausweisung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB gesichert.

Im Plangebiet sind keine Waldflächen, Schutzgebiete nach Landschaftsgesetz (LG NRW), keine Biotopkatasterflächen, Gebiete des Netzes Natura 2000 oder Flächen und Objekte mit Schutzkategorien nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) direkt oder indirekt betroffen.

Nach Durchsicht der bei der Unteren Landschaftsbehörde vorliegenden Kartierungen und der Prüfung der landesweiten Kartierungsergebnisse des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) im Fachinformationssystem (FIS) wurde festgestellt, dass im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 672 A und in seiner Umgebung bisher keine planungsrelevanten Arten vorkamen oder vorkommen. Daher sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom Vorhaben nicht betroffen. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Planung nicht ausgelöst. Die zum Erhalt festgesetzten Straßenbäume und die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung werden das Mikroklima positiv beeinflussen, indem sie zur nächtlichen Abkühlung und Dämpfung der sommerlichen Hitze beitragen.

2.3. Schutzgut Boden

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

Schutzgut Boden

Soweit im Plangebiet noch natürliche Bodenverhältnisse anzutreffen sind, stehen Podsol-Braunerden (pb81) in Mächtigkeiten von 1 bis 2 m an, als typische Bodenbildungen aus sandigen Sedimenten. Die Podsol- Braunerden sind als schutzwürdige Böden aufgrund ihres Wasseraufnahme- und -speichervermögens ausgewiesen. Aufgrund der starken anthropogenen Überprägung und der Hangneigung des Geländes ist eine besondere Schutzeinstufung nicht mehr gegeben.

Immissionsbedingte Bodenbelastung

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

Bodenbelastungen/ Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überschneidet sich mit dem Altstandort einer ehemaligen Chemikaliengroßhandlung (Kataster Nummer H10.018). In den Gebäuden des Hinterhofs Vestische Straße 14 befand sich zwischen Anfang 1949 und Oktober 1951 unter dem Namen Tapetenkönig eine Tapeten, Farben, Lacke, Linoleum, Glas- Großhandlung. Bereits 1948 wurde vom selben Betreiber im Hauptgebäude Vestische Straße 14 ein Auslieferungslager für technische Öle und Fette sowie Farben und Lacke geführt.

Weitergehende Untersuchungen nach betriebsbedingten Bodenverunreinigungen werden aufgrund des Betriebszeitpunktes, des geringen Betriebszeitraums und der damaligen und der heutigen räumlichen Gegebenheiten derzeit nicht für erforderlich gehalten. Erst im Rahmen größerer Erdbaumaßnahmen auf dem Grundstück Vestische Straße 14 können ggf. ergänzende Bodenuntersuchungen sinnvoll sein, sofern dabei die vorhandenen Versiegelungen bzw. Überbauungen zurückgebaut werden. Im Bebauungsplan wird auf die Altstandortsituation und auf ggf. ergänzenden Untersuchungsbedarf im Rahmen größerer Erdbewegungsmaßnahmen hingewiesen. Von einem unverhältnismäßigen Sanierungsaufwand ist derzeit nicht auszugehen.

Der Bebauungsplan enthält den Hinweis Nr. 3 (siehe auch Kapitel G 2).

Für das Schutzgut Boden ergeben sich keine Auswirkungen durch die Planung.

2.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt; zu unterscheiden sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer. Als Schutzziele sind dabei die Sicherung der Quantität und Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Der anstehende Grundwasserleiter im Plangebiet sind die Sande und Kiese der Unteren Mittelterrasse von Rhein, Ruhr und Emscher. Der Grundwasserleiter ist durch aufliegende, mehrere Meter mächtige lehmige Bodenschichten geschützt. Auf dieser Deckschicht können sich insbesondere in regenreichen Zeiten Stauwasserhorizonte ausbilden. Der eigentliche Grundwasserspiegel liegt in einer Tiefe von 4 bis 6 Metern. Die Grundwasserfließrichtung erfolgt in Richtung Südwesten.

Oberflächengewässer befinden sich im Plangebiet oder in der näheren Umgebung nicht. Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut und die entwässerungstechnische Erschließung in Form einer Mischkanalisation vorhanden.

Gemäß den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf werden für das Plangebiet keine Hochwasser prognostiziert.

Durch die festgesetzte Dachbegrünung (siehe nachfolgendes Kapitel 2.5) wird bei zukünftigen Neubebauungen von Nebenanlagen, Garagendächern und Carports das Niederschlagswasser verzögert abgeleitet.

Merkliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten. Maßnahmen für das Schutzgut Wasser sind damit nicht erforderlich.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

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

Stadtklimatische Situation

Das Plangebiet und seine direkte Umgebung werden in der synthetischen Klimafunktionskarte als Stadtklima (siehe Klimaanalyse Stadt Oberhausen, RVR, Januar 2008) mit ausgeprägten Wärmeinseln und eingeschränkten Austauschbedingungen dargestellt. Außerdem sind hier zum Teil ungünstige Bodenklimata und eine erhöhte Luftbelastung vorzufinden.

In den entsprechenden Planungshinweisen wird empfohlen, eine weitere Verdichtung des Gebiets zu vermeiden und eine bioklimatische Entlastung durch eine möglichst aufgelockerte Bauweise zu gewährleisten. Es wird außerdem empfohlen, den Durchgrünungsgrad, durch beispielsweise Innenhofbegrünung oder Begrünung im Straßen- und Privatraum, zu erhöhen.

Aufgrund des mangelnden Anschlusses an klimatisch wirksame Flächen und aufgrund der geschlossenen Blockrandbebauung kann das Plangebiet keinerlei Luftleitbahnen, über die Kalt- oder Frischluft der Außenbereiche in die Stadt frei fließen kann, aufweisen. Eine besondere Bedeutung zur Luftregeneration ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der geschlossenen Bebauungsstruktur ebenso auszuschließen wie eine stadtklimatische Bedeutung des Plangebietes aufgrund nächtlicher Kaltluftproduktion.

Lufthygienische Situation

Der Bebauungsplan Nr. 672 A liegt im Bereich des seit dem 01.10.2011 in Kraft gesetzten Luftreinhalteplans Ruhrgebiet Teilplan West, der für das gesamte Ruhrgebiet aufgestellt wurde, verbunden mit dem Ziel, drohende Überschreitungen geltender Grenzwerte (Feinstaub, Stickstoffdioxid) zu reduzieren. Das Plangebiet liegt innerhalb der Umweltzone.

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 672 A befindet sich keine Messstation, so dass eine Einschätzung der bestehenden Wirkungen von der Luftschadstoffimmissionen auf Grundlage von Modellrechnungen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) aus 2009 vorgenommen wird. Dabei ist festzustellen, dass die Karte der Hintergrundbelastung des LANUV für die belasteten Straßenräume keine Hinweise auf eine eventuelle Grenzwertüberschreitung ergeben.

Die Belastungskarten des LANUV für Feinstaub (PM 10) und Stickstoffdioxid (NO₂) aus 2009 prognostizieren für PM 10 im Plangebiet und für die nähere Umgebung keine Grenzwertüberschreitungen, zeigen allerdings für das Plangebiet eine Überschreitung des Grenzwertes für NO₂ an. Die Überschreitungen zeigen deutlich, dass weitere Minderungsmaßnahmen im Bereich der Kfz-Emissionen notwendig sind, da das Verkehrsaufkommen nach wie vor hoch ist und selbst neue Diesel-Pkw noch immer viele Stickstoffoxide ausstoßen, und Umweltzonen allein nicht ausreichen. Das Landesumweltministerium macht sich bei der EU für eine verbesserte Abgasgesetzgebung stark, damit Neufahrzeuge im tagtäglichen Betrieb auf der Straße tatsächlich so abgasarm werden, wie sie gemäß der EURO-Abgasnormen sein müssen.

Anpassung an den Klimawandel

Die von der Universität Duisburg/Essen im Jahr 2012 durchgeführte Untersuchung zur stadtklimatischen Situation in Oberhausen (Messung und Modellierung zur Verbesserung des Stadtklimas - Untersuchungen in der Modellstadt Oberhausen, N. Müller, W. Kuttler, D. Dütemeyer, A.-B. Barlag) hat gezeigt, dass das Plangebiet durch deutliche Überwärmung

an Sommertagen bzw. durch eine erhöhte Anzahl sogenannter Tropennächte (>20°C, 0 Uhr) geprägt ist.

Um einer weiteren Überwärmung in sommerlichen Hitzeperioden entgegenzuwirken, setzt der Bebauungsplan für den Fall zukünftiger Neubebauung textlich fest (xy), dass die Dachflächen von Nebenanlagen, Garagen und Carports mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen sind.

Auswirkungen der Planung

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 im weiteren Sinne die Sicherung der Nutzung einer bereits weitgehend versiegelten, innerstädtischen Fläche.

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

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

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde eine weitere Möglichkeiten der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich der Anpassung an den Klimawandel genutzt: Um einer weiteren Überwärmung in sommerlichen Hitzeperioden entgegenzuwirken, sind die Dachflächen von Nebenanlagen, Garagen und Carports mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und die Fassaden teilweise zu begrünen (siehe textliche Festsetzungen D 2 und 3).

Im vorliegenden Bebauungsplan können weitere Möglichkeiten der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich des Energieverbrauchs, sowie der Anpassung an den Klimawandel aufgrund der vorhandenen verdichteten Bebauung nicht genutzt werden.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzten 18 Straßenbäume, werden das Mikroklima im Straßenraum positiv beeinflussen, indem sie zur nächtlichen Abkühlung und Dämpfung der sommerlichen Hitze im Straßenraum beitragen. Ebenso werden sich die Begrünung der Dachflächen für den Fall des Neubaus von Nebenanlagen, Garagen und Carports und die Begrünung von Fassadenflächen positiv auf das Mikroklima auswirken.

Da die vorhandene Situation planerisch gesichert und nicht wesentlich verändert wird, wird sich die klimatische und lufthygienische Situation nicht wesentlich ändern, sondern bei einer sukzessiven Anreicherung des Plangebietes mit Vegetationselementen geringfügig verbessern.

2.6. Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

Das Ortsbild bleibt geprägt von einer geschlossenen, hochverdichteten Bebauung und wird durch die Planung nicht verändert. Im öffentlichen Straßenraum sind zahlreiche Bäume vorhanden, die zum Erhalt festgesetzt werden und für eine erstrebenswerte Durchgrünung des Gebietes sorgen.

Die Begrünung des Straßenraumes wird mit zunehmendem Alter der Straßenbäume das Ortsbild positiv beeinflussen, ebenso wie die sukzessive Begrünung von Dachflächen der Nebenanlagen, Garagen und Carports und der Fassaden.

2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Im Plangebiet sind Denkmäler nicht bekannt, sonstige Sachgüter sind ebenfalls nicht betroffen. Auswirkungen auf das Schutzgut sind daher nicht zu erwarten.

2.8. Wechselwirkungen

Wechselwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Vorhabenauswirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind.

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

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

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Da die vorliegende Planung im Wesentlichen einen vorhandenen Bestand planerisch sichert, sind Veränderungen bei einer Nichtdurchführung nicht zu erwarten.

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

Der Bebauungsplan Nr. 672 A enthält Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und schafft somit die Voraussetzungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an diesem stark vorbelasteten Standort.

Schutzgut Mensch

- Bei den Gebäuden im WA- und MI-Gebiet sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die Außenbauteile mit den entsprechend bewerteten Bau-Schalldämm-Maßen (Tabelle 8 der DIN 4109) zu errichten.

Schutzgut Mensch, Tiere und Pflanzen, Klima Luft

- Die vorhandenen 18 Laubbäume bleiben erhalten und werden mit Hilfe einer textlichen Festsetzung und zeichnerisch gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB gesichert.
- Im Falle einer Neubebauung sind die Dachflächen von Nebenanlagen, Garagen und Carports extensiv zu begrünen. Ebenso sind die Fassadenflächen teilweise zu begrünen.

Da ein Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft durch die Planung nicht hervorgerufen wird, sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Schutzgut Boden, Mensch

- Das Grundstück Vestische Str.14 ist als Altstandort einer Chemikaliengroßhandlung unter der Nummer H10.018 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 Kohlenwasserstoffe und Schwermetalle erforderlich sein. Gegenwärtig wird jedoch nicht davon ausgegangen, dass sich hieraus der Bedarf aufwändiger Sanierungsmaßnahmen ergeben kann. Auf diese Situation wird durch einen entsprechenden Hinweis Nr. 3 im Bebauungsplan eingegangen.
- 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.

5. Geprüfte Alternativen

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

6. Methoden und Verfahren der Umweltprüfung

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

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

7. Monitoring

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

Dazu zählt für den Bebauungsplan Nr. 672 A der Erhalt der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Straßenbäume.

Der Zustand der Baumstandorte ist zum ersten Mal nach Abschluss der ersten Vegetationsperiode nach dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan zu kontrollieren. Danach ist der Allgemeinzustand der Flächen und die Art der Durchführung der Pflegemaßnahmen alle 5 Jahre zu kontrollieren.

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

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst zwei Baublöcke in der Innenstadt von Osterfeld. Alle zukünftigen baulichen Nutzungen werden durch den Bebauungsplan in Form von WA- und MI-Gebieten unter Wahrung von Entwicklungschancen für die Handelsfunktion planerisch festgeschrieben. Unzulässig sind hier zukünftig Nutzungen, wie z. B. Vergnügungsstätten und Nutzungen aus dem Rotlichtmilieu.

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

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

F 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.

G Kennzeichnung und Hinweise

1. Kennzeichnung

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

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie NRW, hat in ihrer Stellungnahme vom 15.04.2015 auf folgendes hingewiesen:

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Alt-Vondern", über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld "Max Haniel", über dem auf Blei- und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld "Gerhard", über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distrikfeld "Gottes Gnaden" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld "Julix" (zu gewerblichen Zwecken). Eigentümerin des Bergwerksfeldes "AltVondern" ist die Krupp Hoesch Stahl GmbH, ThyssenKrupp Allee 1 in 45143 Essen. Eigentümerin der Bergwerksfelder "Max Haniel" und "Gerhard" ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Letzte Eigentümerin des Distrikfeldes "Gottes Gnaden" war die MAN SE in München, vertreten durch die MAN Grundstücksgesellschaft mbH, Steinbrinkstraße 170 in 46145 Oberhausen. Diese Gesellschaft ist auch heute noch erreichbar. Inhaberin der Erlaubnis "Julix" ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schulstraße 11 in 46519 Alpen.

Nach den bei der Bezirksregierung vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planmaßnahme Abbau von Steinkohle im Tiefen (Teufe > 100m) dokumentiert. Sie weist darauf hin, dass bei der Gewinnung von Steinkohle, die in tiefen Bereichen geführt wurde, nach allgemeiner Lehrmeinung die Bodenbewegungen spätestens fünf Jahre nach Einstellung

der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen sind. Daher ist mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesen Gewinnungstätigkeiten nicht mehr zu rechnen.

Aus vorgenannten Gründen wird vorsorglich folgende Kennzeichnung 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 den zuständigen Bergwerkeigentümern aufzunehmen.“

2. Hinweise

Bodendenkmäler

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

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

Kampfmittel

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

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

Bodenbelastungen

Das Grundstück Vestische Straße 14 ist als Altstandort einer ehemaligen Chemikalien-großhandlung registriert. Aufgrund der Datenlage sind derzeit Untersuchungen zur Ermittlung betriebsbedingter Bodenverunreinigungen nicht erforderlich. Im Rahmen größerer Erdbaumaßnahmen können ggf. ergänzende Bodenuntersuchungen sinnvoll sein. Gegenwärtig wird jedoch nicht davon ausgegangen, dass sich hieraus der Bedarf aufwändiger Sanierungsmaßnahmen ergibt. Weitere Informationen hierzu sind bei der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen zu erhalten.

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

Der Bebauungsplan enthält den entsprechenden Hinweis Nr. 3

H Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

Nordöstlich, außerhalb des Plangebietes, verläuft in der Kettelerstraße die stillgelegte Ferngasleitung (Nr. 1/101/1, DN 150, Blatt 10). Diese befindet sich im Eigentum der E.ON Global Commodities SE. Die PLEdoc GmbH vertritt im Auftrag der Open Grid Europe GmbH auch die Interessen der E.ON Global Commodities SE.

Der Verlauf der Ferngasleitung mit den Schutzstreifen von beidseitig jeweils 4 m Breite ist aus den von der PLEdoc GmbH übersandten Bestandsunterlagen übernommen worden. Danach ragt lediglich der Schutzstreifen minimal in das Plangebiet hinein. Die Eintragung der stillgelegten Leitung ist nach bestem Wissen erfolgt, dennoch ist die Möglichkeit einer Abweichung nicht gänzlich ausgeschlossen.

I Bodenordnung

Zur Realisierung der städtebaulichen Ziele sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

J Familienfreundlichkeit

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

L Kosten

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

M Flächenbilanz

Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 0,29 ha	ca. 18,6 %
Mischgebiete (MI)	ca. 0,82 ha	ca. 52,6 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,45 ha	ca. 28,8 %
Geltungsbereich insgesamt	ca. 1,56 ha	100,0 %



Beigeordnete



Oberhausen, 18.05.2015
Bereich 5-1-, Stadtplanung



Stv. Bereichsleiterin -Stadtplanung-

Anlagen zur Begründung:

- Anlage 1 Stellungnahme zum Lärmschutz durch den Bereich Umweltschutz der Stadt Oberhausen vom 15.04.2015
- Anlage 2 Checkliste Klimaschutz