

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0999-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
02.09.2015	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A			
08.09.2015	Planungsausschuss	V			
14.09.2015	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 691 - Mülheimer Straße / Goethestraße -
Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt nach eingehender Abwägung,
 - a) den Stellungnahmen zu IV.A.1 und 2 sowie IV.B.2 stattzugeben;
 - b) die Stellungnahme zu IV.B.1 zur Kenntnis zu nehmen.

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).

2. Der Rat der Stadt beschließt ferner:
 - a) den Bebauungsplan Nr. 691 - Mülheimer Straße / Goethestraße - in der Fassung vom 30.03.2015 als Satzung;

Gesetzliche Grundlage: § 10 Abs. 1 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), und § 7 der Gemeinde-

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung In Vertretung	Kämmerer	Oberbürgermeister o.V.i.A.
Terhart Datum 20.07.2015	Motschull Datum 22.07.2015	Datum	Tsalastras Datum 24.07.2015
* 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/16/0999-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

ordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.1994, S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV.NRW.2015, S. 208).

- b) die dem Bebauungsplan Nr. 691 beigefügte Begründung (inkl. Umweltbericht) in der Fassung vom 30.03.2015 als Entscheidungsbegründung.

Gesetzliche Grundlage: § 9 Abs. 8 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)

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0999-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 691 - Mülheimer Straße / Goethestraße - vom 04.02.2013 (Drucksache Nr. B/15/2549-01)
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 691 - Mülheimer Straße / Goethestraße - vom 18.05.2015 (Drucksache Nr. B/16/0772-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja []

b) Sonstige Keine

Begründung

I. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 14, und wird wie folgt umgrenzt:

Westliche Grenzen der Flurstücke Nr. 651, 582, 140 und 142 - 148; südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 148 - 151, 155 und 156; östliche Grenze der Flurstücke Nr. 156 und 157; Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 157 bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 651; nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 651.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist auch dem verkleinerten Auszug des Bebauungsplans (Anlage 1) zu entnehmen.

II. Planungsanlass und -ziele

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 691 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Hierbei ist eine Abstufung der Nutzungen von der Mülheimer Straße (Mischgebiet) in östlicher Richtung hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet an der Goethestraße bzw. Falkensteinstraße vorgesehen. In dem vorgesehenen Mischgebiet sollen Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen oder verstärken, ausgeschlossen werden.

Unter einem Trading-Down-Effekt wird die Entwertung einer Gebietsstruktur verstanden, die dann entsteht, wenn Betriebe mit typischerweise niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Rendite (wie z. B. Spielhallen, Wettbüros und Rotlichtnutzungen) in Konkurrenz treten zu Betrieben mit höherem Investitionsbedarf und niedrigerer Rendite. Der Wettbewerb zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Immobilienpreise und damit zu einer Verdrängung von Branchen oder Nutzungen mit schwächerer Finanzkraft. In gemischt genutzten Gebieten kann darüber hinaus eine vorhandene Wohnnutzung verdrängt werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0999-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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

Mit dem Bebauungsplan Nr. 691 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Mischgebietes an der Mülheimer Straße und Falkensteinstraße;
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes an der Goethestraße und Falkensteinstraße;
- Umsetzung der Planungsziele für das Nahversorgungszentrum Marienkirche des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oberhausen;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie u. a. Bordellen, bordellartigen Betrieben, Vergnügungsstätten und Wettannahmestellen.

Die Beschreibung der konkreten Ziele, Zwecke und Festsetzungen des Bebauungsplans sind auch der Begründung (Anlage 3) zu entnehmen. Die Begründung enthält auch den erforderlichen Umweltbericht.

III. Städtebauliches Konzept

Für die Grundstücke Mülheimer Straße 86 - 102 und Falkensteinstraße 2 - 4 wird ein Mischgebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt. Für das Mischgebiet werden Lotterietische und Wettannahmestellen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen.

Für das übrige östliche Plangebiet wird zwischen Goethestraße und Falkensteinstraße ein Allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise ausgewiesen.

Des Weiteren sind gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen vorgesehen, die z. B. das großflächige Abdecken, Abkleben, Anstreichen und dergleichen von Schaufenstern ausschließen.

Da das Plangebiet zu großen Teilen bereits bebaut ist und um der weiteren baulichen Entwicklung eine gewisse Dynamik zu belassen, soll das Maß der baulichen Nutzung nicht über Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden. Vielmehr soll sich die Zulässigkeit von Vorhaben in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung 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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0999-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

IV. Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und 1. Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen hat der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 691 - Mülheimer Straße / Goethestraße -

- in der Zeit vom 24.02.2015 – 10.03.2015 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 dabei 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 04.02.2013 festgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 02.02.2015 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 und sonstige Träger öffentlicher Belange

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

B. Öffentliche Auslegung und 2. Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 01.06.2015 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt worden.

In der Zeit vom 10.06.2015 bis 10.07.2015 einschließlich hat der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 691 mit Begründung (inkl. Umweltbericht) und den umweltrelevanten Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Während dieser Zeit sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1. Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)**
Postfach 10 16 63
45466 Mülheim a. d. Ruhr

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0999-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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

Kopien aller abwägungsrelevanten Stellungnahmen sind der Beratungsvorlage als Anlage 2 beigelegt.

V. Stellungnahme der Verwaltung zu den Eingaben aus der frühzeitigen Beteiligung

**Zu IV.A.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 "Concordia", im Eigentum der CBB Holding AG i. L., befindet. Die Gesellschaft hat ihr mitgeteilt, dass sie nicht in der Lage ist, Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung zu erteilen, da ihr keine Unterlagen vorliegen würden.

Außerdem liegt das Plangebiet über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“, im Eigentum der MAN SE in München, vertreten durch die MAN Grundstücksgesellschaft mbH, Steinbrinkstraße 170, in 46145 Oberhausen.

Nach den bei der Bezirksregierung vorliegenden Unterlagen hat der Abbau bis ca. 110 m unter Gelände unter einer ca. 90 m mächtigen Mergelschicht stattgefunden. Sie empfiehlt deshalb, eine Kennzeichnung der Fläche gemäß § 9 Abs. 5 BauGB vorzunehmen.

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.

Der Bebauungsplan liegt des Weiteren über dem Bewilligungsfeld „Methost“. Die Bewilligung gewährt das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH in Alpen.

Über zukünftige bergbauliche Maßnahmen ist ihr nichts bekannt. Zu zukünftigen Planungen sowie zu Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen bezüglich bergbaulicher Einwirkungen sollten die genannten Feldeseigentümer grundsätzlich um Stellungnahme gebeten werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die A-TEC Anlagentechnik GmbH und die MAN Grundstücksgesellschaft mbH sind im Rahmen der Behördenbeteiligung von der Planungsverwaltung angeschrieben worden. Bedenken wurden von diesen Gesellschaften nicht vorgebracht.

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

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0999-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

**Zu IV.A.2 Industrie- und Handelskammer zu Essen (IHK)
45117 Essen**

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

Stellungnahme der Verwaltung:

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

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

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.

VI. Stellungnahme der Verwaltung zu den Eingaben aus der Offenlage und 2. Behördenbeteiligung

**Zu IV.B.1 Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)
Postfach 10 16 63
45466 Mülheim a. d. Ruhr**

Die Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH weist auf ihre vorhandenen Wasserleitungen im Bereich der umliegenden Straßen hin. Sie macht auch darauf aufmerksam, dass die Lage und Tiefe der in ihren Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen kann. Hausanschlussleitungen befinden sich im Eigentum der jeweiligen Anschlussnehmer. Vor Beginn von Arbeiten sollte deshalb die Lage der Versorgungsleitungen durch einen Mitarbeiter der RWW vor Ort aufgezeigt werden.

Bei Baumaßnahmen ist ihre Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen im Bereich ihrer Anlagen unbedingt zu beachten.

Alle Kosten, die durch Sicherungs- und Entsorgungsmaßnahmen aufgrund von Bodenbelastungen oder durch das Vorhandensein von Kampfmitteln zukünftiger Trassenbereiche für ihre Leitungen entstehen, werden nicht durch sie getragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorhandenen Leitungen liegen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Auswirkungen auf die Leitungen aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans sind nicht zu erwarten.

Die Beachtung der einschlägigen Regelwerke bei eventuellen Straßenausbaumaßnahmen ist verpflichtend.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0999-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Der Hinweis bezüglich der Kosten durch Sicherungs- und Entsorgungsmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

**Zu IV.B.2 Industrie- und Handelskammer zu Essen (IHK)
45117 Essen**

Gleiche Eingabe wie zu IV.A.2.

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe Stellungnahme zu IV.A.2.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.

VII. Weiterer Verfahrensablauf

Die Einwender/innen werden über die Entscheidung des Rates der Stadt schriftlich informiert. Mit der anschließenden öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen wird der Bebauungsplan Nr. 691 rechtskräftig.

VIII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt entscheidet über die vorgebrachten Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan Nr. 691 - Mülheimer Straße / Goethestraße - als Satzung.

Das Plangebiet wird im Westen als Mischgebiet (MI) und im Osten als Allgemeines Wohngebiet (WA) jeweils mit einer geschlossenen Bauweise festgesetzt. Für das Mischgebiet werden Lotteriede- und Wettannahmestellen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Sexshops, Vergnügungstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen. 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 (Nahversorgungszentrum).

Anlagen

Anlage 1: Verkleinerter Auszug des Bebauungsplans

Anlage 2: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Anlage 3: Begründung (inkl. Umweltbericht) zum Bebauungsplan

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/0999-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

322

323 Die umfangreichen Anlagen zur Begründung bzw. zum Umweltbericht (Schalltechnische Unter-
324 suchung vom 29.01.2015 und Checkliste Klimaschutz) werden aus Kostengründen und damit als
325 Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigelegt. Sie liegen aber während der
326 Sitzung zur Einsichtnahme aus. Außerdem können sie vorab über „Bauleitplanung online“ (www.o-sp.de/oberhausen/start.php) heruntergeladen oder beim Fachbereich 5-1-30 - Bauleitplanverfahren -,
327 Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009, während der Dienststunden
328 eingesehen werden.
329

330

331

332

Verkleinerter Auszug des Bebauungsplans Nr. 691

- Mülheimer Straße / Goethestraße -



Zeichenerklärung

Bestandsangaben:

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsartengrenze
- vermarkter Grenzpunkt
- unvermarkter Grenzpunkt
- Flurstücksnummer
- Hausnummer
- Geschosszahl
- öffentliche Parkfläche
- Kanaldeckel
- Baum
- Zaun
- Mauer

- Wohngebäude
- Sonstige Gebäude

Festsetzung gemäß BauNVO und BauGB

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- g** Geschlossene Bauweise

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie**

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

- Erhaltung: Bäume**

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)**

Kennzeichnungen

1. Bergbau (§ 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.

2. Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

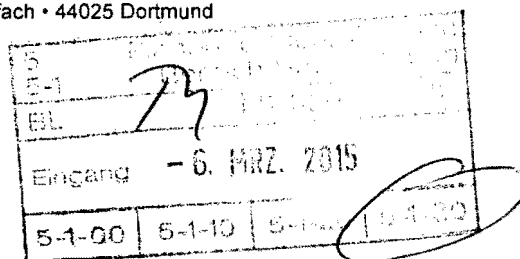
Das Plangebiet überschneidet sich mit der Altstandortfläche einer ehemaligen Gießerei (Flurstücke Nr. 153 und 726). Sie ist im Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Oberhausen unter der Nummer G12.052 registriert. Die Fläche weist Bodenbelastungen mit Schwermetallen und organischen Parametern auf. Zur Unterbindung des Direktkontaktes Boden - Mensch ist die vollständige Versiegelung dauerhaft zu erhalten. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen kann die Versiegelung in Teilbereichen auch durch eine geeignete Bodenabdeckung ersetzt werden. Erdarbeiten im Zuge von Baumaßnahmen sind fachgutachterlich überwachen zu lassen. Über den Verbleib von ausgebauten Bodenmaterialien ist durch den Fachgutachter ein Nachweis zu fertigen, der zur behördlichen Einsichtnahme aufzubewahren ist.

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.**



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadt Oberhausen
FB 5-1-30
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen



3. März
Datum: ~~24. Februar~~ 2015
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
65.52.1-2015-72
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Frau Baginski
julia.baginski@bra.nrw.de
Telefon: 02931/82-3581
Fax: 02931/82-3624

Goebenstraße 25
44135 Dortmund

1. Beteiligung bei der Aufstellung des BP Nr. 691 – Mülheimer Straße / Goethestraße –

Ihr Schreiben vom 02.02.2015 -5-1-30/Ob-

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den bergbaulichen Verhältnissen erhalten Sie folgende Hinweise:

Das o. a. Bebauungsplangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Concordia“, im Eigentum der CBB Holding AG i. L. Diese hat der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, mitgeteilt, dass sie nicht in der Lage ist, Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung zu erteilen, da ihr keine Unterlagen über den umgegangenen Bergbau vorliegen würden.

Außerdem liegt das Plangebiet über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“, im Eigentum der MAN SE in München, vertreten durch die MAN Grundstücksgesellschaft mbH, Steinbrinkstraße 170 in 46145 Oberhausen.

Im Bereich der Bebauungsplanfläche hat nach den hier vorliegenden Unterlagen Abbau bis ca. 110 m unter Gelände unter einer ca. 90 m

Hauptsitz:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

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

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

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

Umsatzsteuer ID:
DE123878675



mächtigen Mergelschicht stattgefunden. Ich empfehle eine Kennzeichnung der Fläche gem. § 9 Abs. 5 BauGB vorzunehmen.

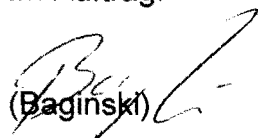
Bei der Gewinnung von Steinkohle die in tiefen Bereichen geführt wurde, sind nach allgemeiner Lehrmeinung die Bodenbewegungen spätestens fünf Jahre nach Einstellungen der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen. Daher ist mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesen Gewinnungstätigkeiten nicht mehr zu rechnen.

Ferner liegt das o. g. Vorhaben über dem Bewilligungsfeld „Methost“. Die Bewilligung gewährt das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Alpen.

Über zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich der Planungsmaßnahme ist hier nichts bekannt. Zu zukünftigen Planungen sowie zu Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen bezüglich bergbaulicher Einwirkungen sollte der o. g. Feldeseigentümer grundsätzlich um Stellungnahme gebeten werden.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag:


(Baginski)



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

Industrie- und Handelskammer zu Essen - 45117 Essen

Telefax: 0208/825-5259

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

Postadresse:
45117 Essen

Haus- und Lieferanschrift:
Am Waldthausenpark 2
45127 Essen

Tel. 0201.1892-0
Fax 0201.207866

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

Sparkasse Essen
BLZ 380 501 05
Kto. 276 600

IBAN: DE45 3805 0105 0000 2766 00
Swift (BIC): SPESDE33XXX

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanvorentwurf Nr. 691 –
Mülheimer Straße/ Goethestraße**

Sehr geehrter Herr Oberstraß,

nach Abwägung des gesamtwirtschaftlichen Interesses werden seitens der
IHK zu Essen grundsätzlich keine Einwendungen gegen den Vorentwurf des
Bebauungsplans Nr. 691 geltend gemacht.

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

Mit freundlichen Grüßen
Die Geschäftsführung
i. A.

Dipl.-Ing. Daniel Kleineicken
Referent Raumordnung und Verkehrsinfrastruktur

Datum
09.03.2015

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

Unser Zeichen/ Nachricht vom
II/DK

Ihr Ansprechpartner
Daniel Kleineicken

E-Mail
verkehr@essen.ihk.de

Fon
0201 1892-281

Fax
0201 1892-335



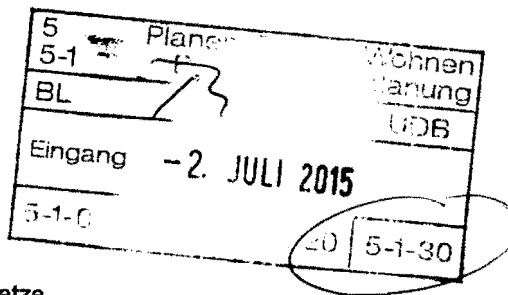


RWW, Postfach 10 16 63, 45466 Mülheim an der Ruhr

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-30
Detlev Oberstraß
Bahnhofstr. 66
46145 Oberhausen

Netze

Ihre Zeichen	5-1-30/Ob
Ihre Nachricht	Vom 1.6.2015
Unsere Zeichen	RN15-39303674/Uef
Name	Detlev Klumbis
Telefon	0208 4433 427
Telefax	0208 4433 445
E-Mail	detlev.klumbis@rwe.com



Mülheim an der Ruhr, 29. Juni 2015

Bebauungsplan Nr. 691 Mülheimer Straße/Goethestraße

Sehr geehrter Herr Oberstraß, sehr geehrte Damen und Herren,

gern teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die genannte Maßnahme keine grundsätzlichen Bedenken haben. Wir haben für Sie einen Planausschnitt mit den eingetragenen Linienführungen unserer vorhandenen Versorgungsleitungen vorbereitet. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel kann von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen. Hausanschlussleitungen sind in unserem Versorgungsgebiet Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer als Anschlussnehmer. Hierüber besitzen wir keine Planunterlagen. Unser Service-Point Oberhausen, Telefon 0208 69019 0, kann Ihnen gern nach Terminvereinbarung die Lage der Leitungen in der Örtlichkeit anzeigen. RWW haftet nicht für unrichtige Planunterlagen. Wichtig ist bei Baumaßnahmen die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft, die bei Arbeiten im Bereich unserer Anlagen unbedingt zu beachten ist. Diese Anweisung liegt Ihnen vor. Bei Bedarf können wir Ihnen gern weitere Exemplare zur Verfügung stellen.

Im Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan wird auf Bodenverunreinigungen bzw. Altlasten und das Vorhandensein von Kampfmitteln hingewiesen. RWW wird keine Leitungsverlegung in belasteten Flächen bzw. Kampfmittelverdachtsflächen durchführen. Wir gehen davon aus, dass im Falle von erforderlichen Leitungsverlegungen alle notwendigen Untersuchungen bereits erfolgt sind. Alle Kosten, die aus dem Vorhandensein von Altlasten bzw. Bodenverunreinigung und Kampfmitteln resultieren, werden nicht von RWW übernommen.

Haben Sie noch Fragen? Sie erreichen uns unter der oben aufgeführten Telefonnummer.

Freundliche Grüße

Anlage
Planunterlagen

RWW Rheinisch-Westfälische
Wasserwerksgesellschaft mbH

i.V. Jürgen Erbel

i.V. Detlev Klumbis



RWW Rheinisch-Westfälische
Wasserwerksgesellschaft mbH

Am Schloß Broich 1 - 3
45479 Mülheim an der Ruhr

T 0208 4433-1
F 0208 4433-2 33
I www.rww.de

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Bernd Böddeling

Geschäftsführer:
Dr. Franz-Josef Schulte

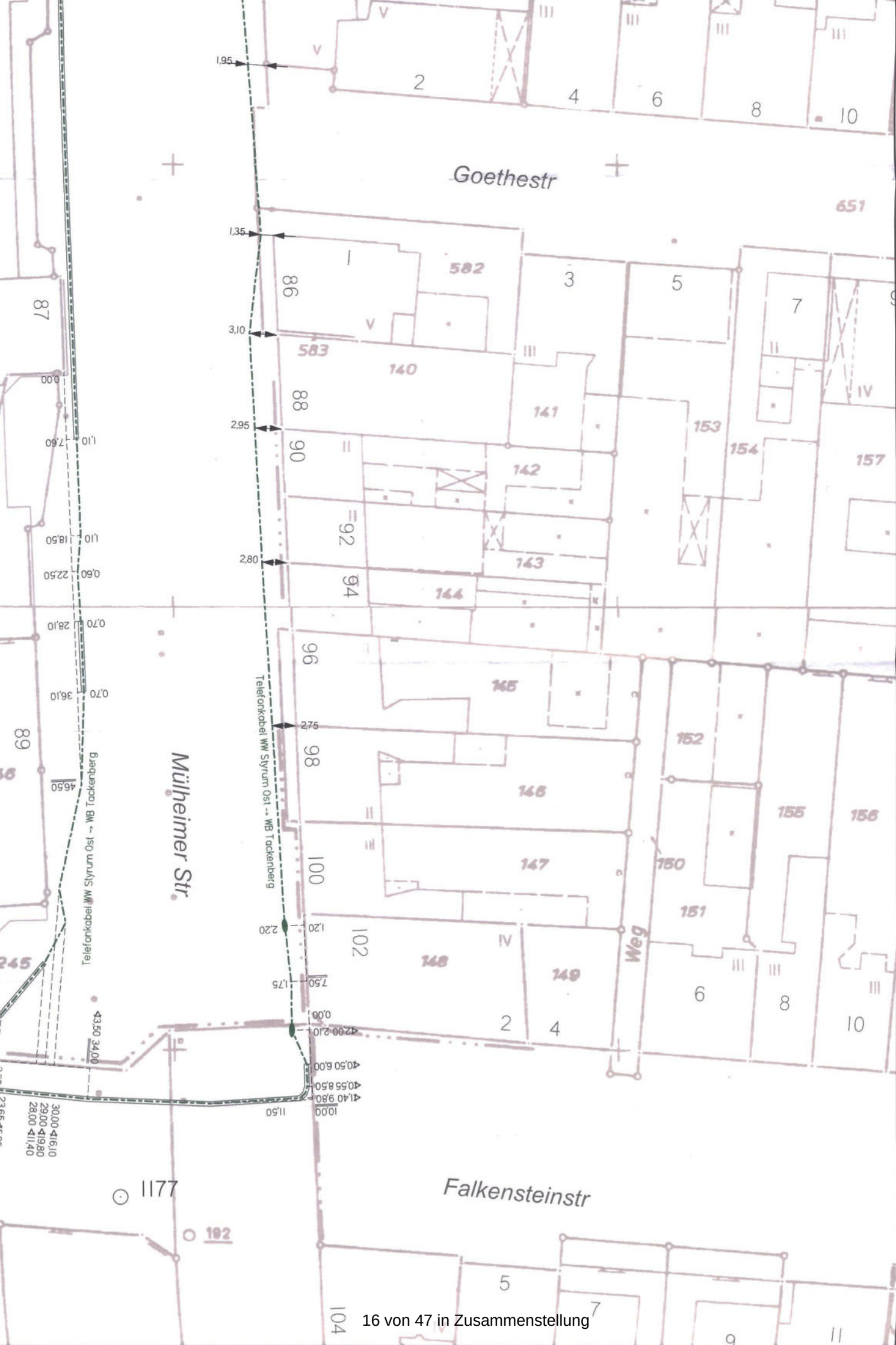
Registergericht:
Duisburg
Reg.-Nr. B 14235

Bankverbindung:
Commerzbank AG
BLZ 362 400 45
Kto.-Nr. 763 765 500
IBAN DE63 3624 0045 0763 7655 00

BIC (SWIFT-Code):
COBADEFF 362
Gläubiger-ID:
DE572200060075282

Steuer-Nr.: 120/5750/0393
USt.-IdNr. DE 1203 48 279

VORWEG GEHEN



Goethestr

651

Mülheimer Str.

Falkensteinstr



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

Industrie- und Handelskammer zu Essen · 45117 Essen

Telefax: 0208/825-5259

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

Postadresse:

45117 Essen

Haus- und Lieferanschrift:

Am Waldthausenpark 2
45127 Essen

Tel. 0201.1892-0

Fax 0201.207866

ihkessen@essen.ihk.de

www.essen.ihk24.de

Sparkasse Essen

BLZ 360 501 05

Kto. 276 600

IBAN: DE45 3605 0105 0000 2766 00

Swift (BIC): SPESDE33XXX

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf Nr. 691 – Mül-
heimer Straße/ Goethestraße**

Sehr geehrter Herr Oberstraß,

nach Abwägung des gesamtwirtschaftlichen Interesses werden seitens der
IHK zu Essen grundsätzlich keine Einwendungen gegen den Entwurf des
Bebauungsplans Nr. 691 geltend gemacht.

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

Mit freundlichen Grüßen

Die Geschäftsführung

i. A.

Dipl.-Ing. Daniel Kleineicken
Referent Raumordnung und Verkehrsinfrastruktur

Datum

09.07.2015

Ihr Zeichen/Nachricht vom

5-1-30/Ob

Unser Zeichen/ Nachricht vom

II/DK

Ihr Ansprechpartner

Daniel Kleineicken

E-Mail

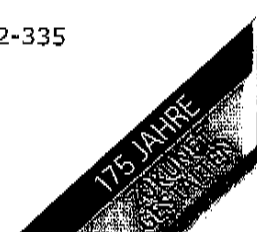
verkehr@essen.ihk.de

Fon

0201 1892-281

Fax

0201 1892-335



STADT OBERHAUSEN



Bebauungsplan Nr. 691 „Mülheimer Straße / Goethestraße“

in

Alt-Oberhausen

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

E Umweltbericht

1. Einleitung
 - 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans
 - 1.2 Ziele des Umweltschutzes und übergeordneter Planungen
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens
 - 2.1 Schutzgut Mensch
 - 2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere
 - 2.3 Schutzgut Boden

- 2.4 Schutzgut Wasser
- 2.5 Schutzgut Luft
- 2.6 Schutzgut Stadtklima
- 2.7 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)
- 2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter
- 3. Wechselwirkungen
- 4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)
- 5. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen
- 6. Geprüfte Alternativen
- 7. Methoden und Verfahren der Umweltprüfung
- 8. Monitoring
- 9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

F Wasserwirtschaftliche Belange

G Kennzeichnungen und Hinweise

H Bodenordnung

I Familienfreundlichkeit

J Nachhaltigkeit der Planung

K Kosten

L Flächenbilanz

A Allgemeines

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 14, und wird wie folgt umgrenzt:

Westliche Grenzen der Flurstücke Nr. 651, 582, 140 und 142 - 148; südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 148 - 151, 155 und 156; östliche Grenze der Flurstücke Nr. 156 und 157; Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 157 bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 651; nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 651.



Abgrenzung des Verfahrensgebietes

2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 691 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Hierbei ist eine Abstufung der Nutzungen von der Mülheimer Straße (Mischgebiet) in östlicher Richtung hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet an der Goethestraße bzw. Falkensteinstraße vorgesehen. In dem vorgesehenen Mischgebiet sollen Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen oder verstärken, ausgeschlossen werden.

Unter einem Trading-Down-Effekt wird die Entwertung einer Gebietsstruktur verstanden, die dann entsteht, wenn Betriebe mit typischerweise niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Rendite (wie z. B. Spielhallen, Wettbüros und Rotlichtnutzungen) in Konkurrenz treten zu Betrieben mit höherem Investitionsbedarf und niedrigerer Rendite. Der Wettbewerb zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Immobilienpreise und damit zu einer Verdrängung von Branchen oder Nutzungen mit schwächerer Finanzkraft. In gemischt genutzten Gebieten kann darüber hinaus eine vorhandene Wohnnutzung verdrängt werden.

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

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Mischgebietes an der Mülheimer Straße und Falkensteinstraße;
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes an der Goethestraße und Falkensteinstraße;
- Umsetzung der Planungsziele für das Nahversorgungszentrum Marienkirche des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oberhausen;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie u. a. Bordellen, bordellartigen Betrieben, Vergnügungsstätten und Wettannahmestellen.

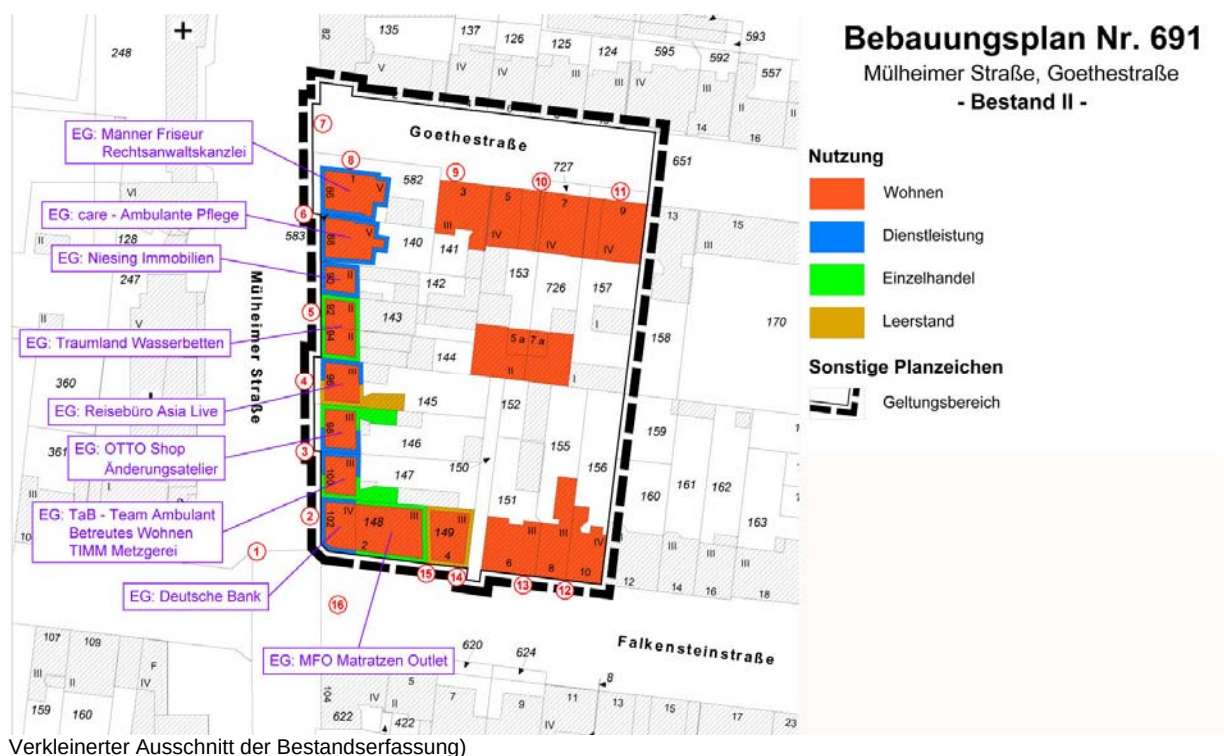
3. Bestandssituation

Das Plangebiet liegt mit seiner westlichen Begrenzung unmittelbar an der Mülheimer Straße (B 223). Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Krankenhaus.

Innerhalb des Plangebietes sind die Gebäude entlang der Mülheimer Straße und im Eckbereich Mülheimer Straße / Falkensteinstraße durch verschiedene Ladengeschäfte (jeweilige Nutzungen siehe nachfolgende Abbildung) in den Erdgeschossen und Wohnungen in den Obergeschossen geprägt. Die Gebäude sind hier zwei- bis fünfgeschossig.

An der Goethestraße 3- 9 und Falkensteinstraße 6 - 10 ist ausschließlich eine drei- bis viergeschossige Wohnbebauung vorhanden.

Der Blockinnenbereich ist weitgehend versiegelt. Im zentralen Bereich befindet sich ein zweigeschossiges Wohngebäude (Doppelhaus).





Luftbild aus 2012

Das Plangebiet wird durch die umliegenden Straßen gut erschlossen. Über die Mülheimer Straße (B 223) sind die Anschlussstellen Oberhausen-Zentrum und Oberhausen-Eisenheim der Bundesautobahnen A 42 und A 516 in relativ kurzer Entfernung erreichbar.

Über die Haltestelle „Marienkirche“ (Linien 956 und 957) besteht eine gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs. Der Hauptbahnhof Oberhausen befindet sich zudem in einer fußläufigen Entfernung von ca. 800 m.

4. Planverfahren / Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Am 04.02.2013 hat der Rat der Stadt den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 691 -Mülheimer Straße / Goethestraße- gefasst.

Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte am 15.02.2013 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. 691 -Mülheimer Straße / Goethestraße-

- in der Zeit vom 24.02.2015 – 10.03.2015 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 02.02.2015 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

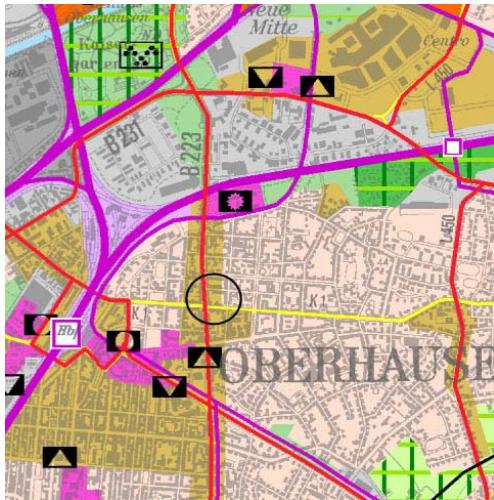
Im Teil A der zeichnerischen Darstellung des Landesentwicklungsplans (LEP NRW) vom 11.05.1995 als landesweiter Raumordnungsplan wurde erstmalig die europäische Metropolregion Rhein-Ruhr konkretisiert. Oberhausen ist dabei im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet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

Der Teil B des LEP NRW enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 691 keine weiteren zeichnerischen Darstellungen.

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

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

Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)



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

Der RFNP ist mit der Bekanntmachung am 03.05.2010 wirksam und damit gemäß § 25 Abs. 4 LPIG Ziel der Raumordnung geworden. Er enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 691 folgende Darstellungen:

Bauleitplanung / Regionalplanung

- Gemischte Baufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (M/ASB)

Das im Bebauungsplan Nr. 691 überwiegend vorgesehene Mischgebiet (MI) ist somit aus dem RFNP entwickelt. Das geplante allgemeine Wohngebiet liegt mit ca. 0,33 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. 691 ist im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst und im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem RFNP entwickelt.

2. Stadtentwicklungskonzept (STEK)



Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen als informelle Planung beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan „Flächennutzung“ als Mischgebiet / Nahversorgungszentrum und Wohnbaufläche dargestellt.

Der Maßnahmenplan sieht für die an das Plangebiet grenzende Mülheimer Straße die Maßnahme 7.4 vor. Danach ist die Mülheimer Straße zu begrünen. Ziel ist dabei die Verbesserung der kleinklimatische Situation und des Biotopverbundes sowie gestalterische Aufwertung des Straßenraumes.

Die Ziele bzw. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 691 stimmen mit den Darstellungen des STEK 2020 überein.

3. Einzelhandelskonzept

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des Nahversorgungszentrums Marienkirche.

Gemäß Gutachten zum Einzelhandelskonzept (Seite 107) umfasst das Nahversorgungszentrum Marienkirche *„den nördlichen Teil der Mülheimer Straße, zwischen Brücktorstraße und Schwarz- bzw. Virchowstraße, an dem sich ein nahezu durchgängiger Geschäftsbesatz befindet. Zudem wurden – auf Grund ihres Geschäftsbesatzes – die unmittelbar angrenzenden Bereiche der Ebertstraße, der Falkensteinstraße, der Schwartzstraße und der Virchowstraße dem zentralen Versorgungsbereich zugerechnet.“ [...]*

Im Gutachten zum Einzelhandelskonzept (Seite 108) wird für das Nahversorgungszentrum Marienkirche im Zentrenpass u. a. folgendes Planungsziel formuliert:

- *Sicherung und Stärkung der Versorgungssituation als Nahversorgungszentrum für den Stadtraum Oberhausen-Mitte / Styrum (mittlerer Teil)*

Zur Unterstützung dieses Planungsziels und damit zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB werden im Bebauungsplan u. a. Vergnügungsstätten (wie z. B. Spielhallen und Wettbüros), Wettannahmestellen und Rotlichtnutzungen ausgeschlossen, um den übrigen möglichen Nutzungen im überplanten Teilbereich des Nahversorgungszentrums ein förderliches Umfeld zu gewährleisten.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen wird derzeit grundlegend überarbeitet. Im Zuge dieser Überarbeitung wurde im Frühjahr 2014 eine erneute Bestandsaufnahme durchgeführt. Auf der Grundlage der Ergebnisse der Bestandsaufnahmen werden im weiteren Prozess der Überarbeitung des Einzelhandelskonzepts Ziele für die zentralen Versorgungsbereiche erarbeitet. Es ist bisher davon auszugehen, dass der zentrale Versorgungsbereich in seinem Status als Nahversorgungszentrum bestätigt wird.

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

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 691 verfolgten Planungsziele befinden sich im Einklang mit den Zielvorgaben des Einzelhandelskonzeptes.

4. Landschaftsplan

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

5. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 691 überplant den als Bebauungsplan übergeleiteten Durchführungsplan Nr. 15 vom 04.07.1961. Dieser weist im überplanten Bereich ein C-Gebiet sowie Bau- und Fluchtlinien mit den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen u. Gehwege) aus.

Gemäß § 7 A Nr. 29 - 31 der damals gültigen Baupolizeiverordnung handelt es sich bei C-Gebieten (gemischte Wohngebiete) um *„Baugebiete, die gleich den B-Gebieten (Reine Wohngebiete) dem Wohnbedürfnis der Bevölkerung, darüber hinaus aber auch der Unterbringung des Kleingewerbes dienen.“*

30. Zulässig sind außer den in B-Gebieten vorgesehenen Wohnhäusern mit Zubehör und Läden auch gewerbliche Betriebe und Anlagen sowie Lagergebäude, Lagerplätze und dergleichen, sofern sie über das für einen kleineren Betrieb übliche Maß nicht hinausgehen und keine Gefahren, Nachteile oder Belästigungen durch Verbreitung von solchen Gerüchen, Geräuschen usw. mit sich bringen, die der Nachbarschaft oder der Allgemeinheit nach Eigenart der Umgebung nicht zugemutet werden können.

31. Verboten sind alle die Eigenart des gemischten Wohngebietes störenden baulichen Anlagen. Vorhandene Anlagen dieser Art dürfen nicht erweitert werden.“

Die zulässige Geschossigkeit wird abgestuft von drei über vier bis zu vier Geschossen mit Staffelgeschoss festgesetzt. Die höchstzulässige Geschossigkeit ist dabei entlang der Mülheimer Straße ausgewiesen.

C Städtebauliches Konzept

Für die Grundstücke Mülheimer Straße 86 - 102 und Falkensteinstraße 2 - 4 wird ein Mischgebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt. Für das Mischgebiet werden Lotterietisch und Wettannahmestellen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen.

Für das übrige östliche Plangebiet wird zwischen Goethestraße und Falkensteinstraße ein Allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise ausgewiesen.

Des Weiteren sind gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen geplant, die z. B. das großflächige Abdecken, Abkleben, Anstreichen und dergleichen von Schaufenstern abschließen.

Da das Plangebiet zu großen Teilen bereits bebaut ist und um der weiteren baulichen Entwicklung eine gewisse Dynamik zu belassen, soll das Maß der baulichen Nutzung nicht über Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden. Vielmehr soll sich die Zulässigkeit von Vorhaben in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung 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.

D Bebauungsplanfestsetzungen

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

Für die Grundstücke Mülheimer Straße 86 - 102 und Falkensteinstraße 2 - 4 wird gemäß dem Bestand ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Das übrige östliche Plangebiet, zwischen Goethestraße und Falkensteinstraße, ist entsprechend der vorhandenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

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

Insgesamt soll die Gliederung des Plangebiets einerseits der Förderung eines qualitätsvollen zentralen Versorgungsbereichs und der Steuerung von Vorhaben, die klassische Geschäfts-, Büro- und Einzelhandelsnutzungen verdrängen, dienen (siehe dazu auch Kapitel B 3 -Einzelhandelskonzept-, Seite 9) sowie andererseits die vorhandene Wohnbe-

bauung erhalten. Außerdem sollen Störungen der Wohnruhe und des in der Nähe befindlichen Krankenhauses vermieden werden.

Dazu sieht der Bebauungsplan Nr. 691 für das Mischgebiet textliche Ausschlüsse bestimmter Nutzungen und Betriebe vor:

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

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

Unter den städtebaurechtlichen Begriff „Vergnügungsstätte“ fallen:

- 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, 7 und 8).

Unter Trading-Down-Effekten wird dabei die Entwertung einer Gebietsstruktur verstanden, die dann entsteht, wenn Betrieben mit typischerweise niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke (wie z. B. Spielhallen, 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 der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes (siehe Kapitel B 3, Seite 9).

Außerdem werden mit dem Ausschluss der Sexshops, Vergnügungsstätten sowie u. a. der Bordelle und bordellartigen Betriebe auch Beeinträchtigungen der Wohnnutzung innerhalb des Mischgebietes, des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes sowie des westlich gegenüberliegenden Krankenhauses vermieden. Es handelt sich bei den ausgeschlossenen Betrieben überwiegend um Nutzungsarten, die die Wohnruhe erfahrungsgemäß empfindlich stören (insbesondere auch in den Abend- bzw. Nachtstunden sowie an Wochenenden). Für den Ausschluss sprechen auch die nordwestlich in der Nähe des Plangebietes (ca. 100 - 200 m) befindliche Kirche St. Marien und die direkt daneben liegende Grundschule (Marienschule). Hierbei handelt es sich um gegenüber Beeinträchtigungen durch o. g. Nutzungen und Betriebe besonders schutzbedürftige Bereiche.

b) 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 a)). Sie werden deshalb über die textliche Festsetzung A 4 ausgeschlossen. Der Ausschluss gilt auch für Lotterie- und/oder Wettannahmestellen in Verbindung mit einem Gastronomie- oder Einzelhandelsangebot (z. B. in Sportbars, Ladengeschäft o. ä.) soweit sie nicht ohnehin als Wettbüro (Vergnügungsstätte) einzustufen sind. Da innerhalb des Nahversorgungszentrums Marienkirche, im fußläufig erreichbaren Umfeld des Bebauungsplans, bereits Lotto-/Toto-Annahmestellen mit Vermittlung von Oddset-Sportwetten vorhanden sind (Mülheimer Straße 82 und Schwartzstraße 96), wird derzeit kein weiterer Bedarf für solche oder ähnliche Betriebe im Plangebiet gesehen.

c) Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen

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

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

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

Es wird entsprechend der weitgehend vorhandenen Blockstruktur die geschlossene Bauweise festgesetzt. Da die Gebäudeseiten entlang der Mülheimer Straße und Falkensteinstraße hohen Lärmbelastungen ausgesetzt sind, soll die geschlossene Bauweise auch einen deutlich ruhigeren Innenblockbereich gewährleisten (siehe auch Kapitel 2.1.1 und 2.1.2 im Umweltbericht). Die beiden noch vorhandenen Lücken in der geschlossenen Blockstruktur (zwischen Goethestraße 1 und 3 sowie Falkensteinstraße 4 und 6) sollen langfristig geschlossen werden.

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

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

4. Ruhender Verkehr

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

5. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 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 z. B. häufig bei Spielhallen und Wettvermittlungsstellen zu beobachten sind, oder unangemessene, überdimensionierte Werbeanlagen, die in keinem Verhältnis zu der umgebenden Bebauungsstruktur bzw. zu bereits vorhandenen, in das städtebauliche Umfeld integrierten Werbeanlagen stehen.

Neben dem Ausschluss von bestimmten Nutzungsarten (siehe Kapitel D 1, Seiten 10 - 12) 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 NW Gestaltungsfestsetzungen aufgenommen (siehe textliche Festsetzungen B 1 - 5).

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

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

Die Goethestraße und kleinere Teilflächen an der Mülheimer Straße und Falkensteinstraße werden entsprechend dem Ausbauzustand und gemäß ihrer Funktion als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

E Umweltbericht

1. Einleitung

Gemäß § 2 a 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 angemessenerweise verlangt werden kann.

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

1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 691 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Hierbei ist eine Abstufung der Nutzungen von der Mülheimer Straße (Mischgebiet) in östlicher Richtung hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet an der Goethe- und Falkensteinstraße vorgesehen. In dem vorgesehenen Mischgebiet sollen Nutzungen, die schädliche Auswirkungen auf die städtebauliche Situation haben und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen oder verstärken, ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan soll als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden, der lediglich die Art der baulichen Nutzung und die Bauweise regelt. Im Übrigen hat sich die Zulässigkeit von Vorhaben, insbesondere bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen, im Sinne des § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung zu richten. Er überplant den Bereich des Bebauungsplans Nr. 15, der ein C-Gebiet (vergleichbar mit Mischgebiet) festsetzt.

1.2. Ziele des Umweltschutzes und übergeordneter Planungen

Fachgesetz	Ziele des Umweltschutzes
BauGB Baugesetzbuch	Gewährleistung "einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung"; Sicherung "einer menschenwürdigen Umwelt"; "natürliche Lebensgrundlagen schützen und entwickeln". Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.
BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz § 44 Abs. 1 BNatSchG	Schutz von Natur und Landschaft aufgrund ihres Selbstwertes und als Lebensgrundlagen des Menschen, auch in Verantwortung für künftige Generationen, im besiedelten und unbesiedelten Bereich, durch dauerhafte Sicherung - der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - der Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume, - der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft und - Bewahrung großflächiger, weitgehend unzerschnittener Landschaftsräume vor weiterer Zerschneidung sowie - Sicherung der Artenvielfalt entsprechend dem jeweiligen Gefährungsgrad durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, Schutz der besonders geschützten und bestimmter anderer Tiere und Pflanzenarten, insbesondere der sogenannten „Planungsrelevanten Arten“, deren Erhaltungszustand nicht verschlechtert werden darf.
FFH- und Vogelschutzrichtlinie	Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen bzw. wildlebender Vogelarten im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten der EU.
BBodSchG Bundesbodenschutzgesetz und BBodSchV Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung	Sicherung und Wiederherstellung von Bodenfunktionen, Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen. Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.
WHG 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)

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

Übergeordnete Fachplanungen

Bezüglich der Darstellungen im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) und Stadtentwicklungskonzept (STEK) wird auf die Kapitel B 1 und 2 (Seite 8) der Begründung verwiesen.

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

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens

2.1. Schutzgut Mensch

2.1.1. Derzeitiger Umweltzustand

Das Plangebiet grenzt westlich unmittelbar an die stark befahrene Mülheimer Straße (B223) an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Krankenhaus. Innerhalb des Plangebiets sind die Gebäude entlang der Mülheimer Straße und im Eckbereich Mülheimer Straße / Falkensteinstraße durch verschiedene Ladengeschäfte in den Erdgeschossen und Wohnungen in den Obergeschossen geprägt. Die Gebäude sind hier zwei- bis fünfgeschossig. An der Goethe- und Falkensteinstraße 6 -10 ist ausschließlich eine drei- bis viergeschossige Wohnbebauung vorhanden. Der Blockinnenbereich ist weitgehend versiegelt. Im Blockinnenbereich befindet sich ein zweigeschossiges Wohngebäude (Doppelhaus).

Freizeit und Erholung

Für die Funktionen Freizeit und Erholung hat der Planbereich nur eine eingeschränkte Bedeutung, da der Blockinnenbereich nicht öffentlich zugänglich und weitgehend überbaut ist. Der Boden ist im gesamten Bereich seit Jahrzehnten intensiv durch Wohnbebauung und gewerbliche Nutzung anthropogen überformt und zum größten Teil versiegelt.

Sonstige Immissionen

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

Klima

Der Geltungsbereich liegt innerhalb einer innerstädtischen Wärmeinsel, näheres siehe Kapitel 2.6.1.

Straßenverkehrslärm

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 691 grenzt unmittelbar an die stark belastete Bundesstraße 223 (Mülheimer Straße). Diese Lage hat direkte Auswirkungen auf den Geltungsbereich im Hinblick auf die Lärm- und Luftschadstoffimmissionen.

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der Mülheimer Straße und der dadurch verursachten hohen Lärmbelastung wurden bereits im ersten Lärmaktionsplan Oberhausen, den der Rat der Stadt am 03.05.2010 beschlossen hat, verschiedene Maßnahmen vorgesehen. Eine Maßnahme war die Verlegung eines lärmarmen Straßenbelags, die im Sommer 2013 im Abschnitt zwischen dem ehemaligen Arbeitsamt und der Danziger Straße erfolgte. Dadurch hat sich die Lärmbelastung zwar verringert, die in 2014 abgeschlossene zweite Stufe der Lärmkartierung hat aber für die Mülheimer Straße nach wie vor hohe Belastungen bestätigt.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Beurteilung nach den Richtlinien für Lärmschutz an Straßen (RLS-90) durch den Bereich Umweltschutz der Stadt Oberhausen berechnet. Die schalltechnische Untersuchung mit den beiden Lärmkarten (Tag- bzw. Nachtwerte) vom 29.01.2015 ist als Anlage 1 beigefügt. Berücksichtigt wurden dabei der Straßenverkehr auf der Mülheimer- und der Falkensteinstraße. Die Goethestraße verfügt über keine nennenswerte Verkehrsbelastung. Zusatzverkehre werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht hervorgerufen.

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) beträgt auf der Mülheimer Straße in diesem Abschnitt 31.201 Kraftfahrzeuge bezogen auf ein Kalenderjahr. Der Anteil des Schwerlastverkehrs liegt sowohl am Tag als auch in der Nacht bei 3,7%. Auf der Falkensteinstraße sind es 12.727 Kraftfahrzeuge und der Schwerlastverkehrsanteil beträgt 3,2% am Tag und 1,6% in der Nacht.

Das hohe Verkehrsaufkommen verursacht erhebliche Lärmbelastungen, dies führt z. B. im Bereich der Mülheimer Straße Hausnummer 102 (Ecke Falkensteinstraße) zu Fassadenpegeln von 70,0 dB(A) am Tag und 61,3 dB(A) in der Nacht nach RLS-90. An der Falkensteinstraße wurden z. B. an der Hausnummer 2 (Ecke Mülheimer Straße) Fassadenpegel von 67,8 dB(A) am Tag und 59,3 dB(A) in der Nacht an der Südfassade berechnet.

Gewerbelärm

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

Luftschadstoffbelastungen

Der Zustand der Luftqualität wird in Nordrhein-Westfalen vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) überwacht. Dazu unterhält das LANUV ein Netz von über 70 ortsfesten Messstationen, das noch durch weitere mobile Messeinheiten unterstützt wird. In Oberhausen befindet sich die Station zur kontinuierlichen Luftqualitätsmessung an der Mülheimer Straße auf der westlichen Seite in Höhe der Hausnummer 117. Hier werden die Konzentrationen von Stickstoffmonoxid (NO), Stickstoffdioxid (NO₂) und Schwebstaub (PM₁₀) gemessen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite in Höhe Hausnummer 116 befindet sich darüber hinaus ein sogenannter Passiv-Sammler (Messung von NO₂). Insofern existiert für das Plangebiet zur Beurteilung der Luftqualität eine gute Datenlage.

Die aktuellsten Messergebnisse (2013) beschreiben die Luftqualität an der Mülheimer Straße wie folgt:

Bei der **Feinstaubbelastung** (PM₁₀) betrug der Jahresmittelwert 29 µg/m³, so dass der Grenzwert von 40 µg/m³ - wie auch schon in den Vorjahren - eingehalten wurde. Darüber hinaus existiert aber ein weiterer Grenzwert: Der Tagesmittelwert von 50 µg/m³, er darf an maximal 35 Tagen im Jahr überschritten werden. Eine solche Überschreitung trat an der Mülheimer Straße im Jahr 2013 an 32 Tagen auf, so dass der Grenzwert im Unterschied zu den beiden Vorjahren nun eingehalten wurde (nach 47 Überschreitungstagen in 2011 und 37 in 2012).

Insgesamt hat sich in NRW nach Einschätzung des LANUV der langfristig erkennbare Trend rückläufiger PM₁₀-Belastungen auch im Jahr 2013 fortgesetzt. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass in der Umweltzone Ruhrgebiet, die mit ihren Regelungen auf die Reduzierung der verkehrsbedingten Feinstaubimmissionen abzielt, seit dem 01.01.2013 nur noch Fahrzeuge mit grünen oder gelben Plaketten fahren durften. Inzwischen gilt hier seit dem 01.07.2014 auch für Fahrzeuge mit gelben Plaketten ein Fahrverbot. Das Plangebiet liegt innerhalb der Umweltzone.

Auch bei der Belastung mit **Stickstoffdioxid** (NO₂) stellt das LANUV insgesamt einen rückläufigen Trend fest. Dennoch wurde auch in 2013 der Grenzwert für das Jahresmittel in Höhe von 40 µg/m³ an 63 Messstellen in NRW überschritten. Wie schon in den vergangenen Jahren traten Grenzwertüberschreitungen des Jahresmittelwertes ausschließlich an verkehrsbelasteten Standorten auf. Als Hauptverursacher der hohen NO₂-Belastung ist nach Aussage des LANUV nach wie vor der Kfz-Verkehr anzusehen.

An der Mülheimer Straße betrug das NO₂-Messergebnis für 2013 an der kontinuierlichen Messstation 52 µg/m³ bzw. 49 µg/m³ am Passiv-Sammler. Gegenüber dem Vorjahr wurde damit ein klarer Rückgang ermittelt (in 2012 betrug die NO₂-Belastung noch 58 µg/m³ an der kontinuierlichen Messstelle bzw. 53 µg/m³ am Passiv-Sammler). Dennoch liegt die Belastung an der Mülheimer Straße nach wie vor deutlich über dem Grenzwert.

Die Grenzwertüberschreitungen machen deutlich, dass dringender Handlungsbedarf besteht. Zur Reduzierung der Luftbelastungen hat die Bezirksregierung als zuständige Behörde den Luftreinhalteplan Ruhrgebiet aufgestellt, der zuletzt 2011 fortgeschrieben wurde und eine Reihe von Maßnahmen enthält (u. a. auch die Einrichtung der Umweltzone). Entsprechend der Maßnahme OB.3 des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet 2011 – Teilplan West hat die Stadt Oberhausen im Jahr 2012 in einer „Potenzialanalyse Mülheimer Straße“ untersuchen lassen, wie die Ziele der Luftreinhalteplanung hier erreicht werden können. Die durchgeführten Analysen und Wirkungsberechnungen zu den Maßnahmenoptionen haben gezeigt, dass nur über die Umsetzung eines Maßnahmenbündels die Einhaltung der Grenzwerte für Feinstaub und Stickstoffdioxid möglich ist. Teil des Maßnahmenpakets ist – neben der Wirkung der inzwischen auf „grün“ geschalteten Umweltzone - eine ganztägige Sperrung der Mülheimer Straße für Lkw (Lieferverkehr frei) sowie eine umweltbezogene Optimierung des Verkehrsablaufs. Der Grenzwert für Stickstoffdioxid ist an der Messstation auf der Mülheimer Straße nach dieser Untersuchung nur einzuhalten, wenn die Verkehrsmenge um ein Drittel von jetzt ca. 40.000 Fahrzeugen auf 27.000 Fahrzeuge pro Tag reduziert werden kann.

Die Maßnahmen wurden – bis auf die „grüne“ Umweltzone – bisher nicht umgesetzt.

Die Tatsache, dass die Überschreitungen ausschließlich an Verkehrsmessstationen auftreten sowie die Höhe der Grenzwertüberschreitungen zeigen deutlich, dass weitere und weitergehende Minderungsmaßnahmen im Bereich der Kfz-Emissionen notwendig sind.

2.1.2. Auswirkungen der Planung

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

Die höchsten Pegel mit bis zu 70 dB(A) tags und 61,3 dB(A) nachts und damit oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) bzw. 50 dB(A) sind entlang der Mülheimer Straße festzustellen. Hauptursache sind das hohe Verkehrsaufkommen und der geringe Abstand zwischen Fahrbahn und Fassade.

Auch entlang der Falkensteinstraße und im Einmündungsbereich der Goethestraße, die zukünftig zum Teil als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt sein sollen, und damit einen höheren Immissionsschutzanspruch genießen, sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A)) an der Falkensteinstraße mit berechneten 65-70 dB(A) deutlich überschritten. An der Goethestraße Nr. 3 liegt eine berechnete Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A)) um bis zu 5 dB(A) vor.

Die niedrigsten Immissionspegel sind erwartungsgemäß aufgrund der weitgehend geschlossenen Blockstruktur an den zum Innenhof ausgerichteten Fassaden festzustellen.

Da aktiver Lärmschutz auf Grund der räumlichen Situation nicht möglich ist, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans dementsprechend Festsetzungen zum passiven Lärmschutz nach der DIN 4109 bzw. DIN 2719 zu treffen (s. textliche Festsetzung D). Dadurch kann allerdings nur der Aufenthalt in Innenräumen geschützt werden, die Einhaltung der Orientierungswerte im Freien ist dadurch nicht zu gewährleisten.

Für Schlaf- und Kinderzimmer, Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume sowie Büro- und Unterrichtsräume sind außerdem zum Schutz der Gesundheit beim Aufenthalt in Innenräumen Regelungen für einen ungestörten nächtlichen Schlaf, bzw. einen ungestörten Aufenthalt durch Einbau mechanischer Lüftungen zu treffen.

Dem Plangebiet werden gemäß der als Anlage 1 beigefügten Karte der Tagwerte Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 zugeordnet:

Hier ist der Bestand/Erhalt der vorhandenen Gebäude vorausgesetzt, da davon auszugehen ist, dass die verdichtete, geschlossene Blockrandbebauung auf Grund der innerstädtischen

Lage, der übergeordneten Ziele wie z. B. „flächensparendes Bauen“ und der zukünftigen planungsrechtlichen Situation (festgesetzte geschlossene Bauweise; Baugenehmigung ansonsten auf Grundlage des § 34 BauGB, der ein Einfügen in die Umgebung voraussetzt) zumindest vergleichbar erhalten bleibt.

Da entsprechend der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist, ist bei allen Schlaf- und Kinderzimmern, wo vor deren Fenster überall der Mittelungspegel von 45 dB(A) überschritten wird, der Einbau entsprechend ausgelegter, fensterunabhängiger Lüftungsanlagen vorzusehen. Die bestehenden Mittelungspegel sind der als Anlage 1 beigefügten Karte „Nachtwerte“ zu entnehmen.

Für Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten (auch in Kindertagesstätten) und Unterrichtsräume, deren Fenster ausschließlich im Lärmpegelbereich IV und V liegen, sind ebenfalls mechanische Lüftungen vorzusehen. Im Lärmpegelbereich V gilt dies auch für Büroräume.

Für **Stickstoffdioxid (NO₂)** ist nach aktuellem Kenntnisstand kein Schwellenwert benannt, bei dessen Unterschreiten langfristige Wirkungen auf den Menschen ausgeschlossen werden können. Obwohl entlang der Mülheimer Straße eine Überschreitung der Grenzwerte vorliegt und die zukünftige Entwicklung nicht abzusehen ist, werden die zum Wohnen genutzten Gebiete planungsrechtlich bestätigt.

Da die vorliegende Planung zum Ziel hat, die vorhandenen Nutzungen durch die Ausweisung als Mischgebiet (im westlichen Teil) bzw. als Allgemeines Wohngebiet (im östlichen Teil) in geschlossener Bauweise zu sichern, bleiben die vorhandenen Strukturen nahezu unverändert. Eine Beeinflussung der Immissionssituation findet nicht statt. Weder ist eine Verschlechterung noch eine Verbesserung der Immissionssituation durch die Planung zu erwarten.

Die Festsetzung von Lärmpegelbereichen und teilweise mechanischer Belüftung trägt zum Schutz der Bewohner vor gesundheitlichen Beeinträchtigungen durch Straßenverkehrslärm bei. Für die Bewohner im geplanten Allgemeinen Wohngebiet, entsteht ein höherer Schutzanspruch als bisher.

Die zum Erhalt festgesetzten Straßenbäume und die festgesetzte Dachbegrünung werden das Mikroklima positiv beeinflussen, indem sie zur nächtlichen Abkühlung und Dämpfung der sommerlichen Hitze im Straßenraum beitragen.

2.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere

2.2.1. Derzeitiger Umweltzustand

Das Gebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen, auch sind in unmittelbarer Nachbarschaft keine Festsetzungen des Landschaftsplans vorhanden. Da es sich um ein vorhandenes, dicht bebautes Innenstadtquartier handelt, sind Grünstrukturen auch im Innenblockbereich kaum vorhanden.

Entlang der Goethestraße befindet sich eine gemäß § 47 Landschaftsgesetz (LG NW) geschützte Allee mit der LANUV Kataster Nummer AL-OB-0033 (Platanenallee 320 Meter lang).

Planungsrelevante Arten

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

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

2.2.2. Auswirkungen der Planung

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

2.3. Schutzgut Boden

2.3.1. Derzeitiger Umweltzustand

Boden

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist seit Jahrzehnten intensiv durch Wohnbebauung und Gewerbenutzung anthropogen überprägt. Lediglich einzelne Innenhofbereiche weisen noch Reste unversiegelter Grünflächen auf. Soweit hier noch die natürlichen Böden anstehen, handelt es sich um schwach kiesige Sandböden. Diese sogenannten Podsol- Braunerden sind Bildungen aus den unterlagernden sandigen, z. T. schwach schluffigen Kiesen der Unteren Mittelterrasse des Pleistozäns. Nach den Ausweisungen des Geologischen Dienstes wären diese Böden aufgrund ihres Biotopentwicklungspotentials als schutzwürdig einzustufen. Aufgrund der langjährigen intensiven anthropogenen Überprägung im Plangebiet sind die Böden so stark verändert, dass sie die Kriterien des Geologischen Dienstes für einen schutzwürdigen Boden nicht mehr erfüllen. Eine Schutzwürdigkeit nach den Kriterien des Regionalen Flächennutzungsplans (RFNP) liegt ebenfalls nicht vor.

Belastungen naturnaher Böden

Im Rahmen der Erstellung von Bodenbelastungskarten für das gesamte Stadtgebiet Oberhausen wurden die naturnahen Böden, einschließlich der Gartenböden und den vor längerer Zeit (vor mehr als 40 Jahren) als Kulturböden aufgetragenen natürlichen Bodenmaterialien untersucht.

Aufgrund der Ergebnisse werden im Bebauungsplan in den naturnahen Oberböden die Prüfwerte der Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Kinderspielflächen und Nutzpflanzenanbau, sowie die, auf der Basis der Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) abgeleiteten, gebietsbezogenen Beurteilungswerte überschritten.

Altlasten

Im Plangebiet liegt die Altstandortfläche einer ehemaligen Gießerei (Flurstücke Nr. 153 und 726), die im Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Oberhausen unter der Nummer G12.052 registriert ist. Zur Ermittlung der Bodenbelastungssituation und der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen im Hinblick auf die Umnutzung des Altstandortgeländes für Wohnbauzwecke wurden 1999 und 2000 mehrere gutachterliche Berichte zur Gefährdungsabschätzung erstellt.

Ergebnisse:

In den Böden der ehemaligen Gießerei wurden erhebliche Belastungen mit Schwermetallen und organischen Parametern nachgewiesen. In der Bodenluft waren keine relevanten Konzentrationen an leichtflüchtigen Stoffen nachzuweisen. Die Gefahr einer Grundwasserbelastung durch die Altlastenfläche wird aufgrund der Charakteristika der vorgefundenen Stoffe, dem Grundwasserflurabstand und der im Rahmen der alten und neuen Bebauung angelegten vollständigen Oberflächenversiegelung nicht gesehen.

Zur Unterbindung eines Direktkontaktes Boden – Mensch und zur Verhinderung einer Schadstoffverlagerung aus dem oberflächennahen Bodenbereich in das Grundwasser erfolgte eine vollständige Flächenversiegelung des gesamten Grundstücks.

2.3.2. Auswirkungen der Planung

Durch die Planrealisierung bleibt der Anteil zu überbauender Flächen im Bebauungsplan gegenüber dem gegenwärtigen Zustand weitgehend unverändert, so dass für das Schutzgut Boden keine nennenswerten Veränderungen zu erwarten sind.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung nachteiliger Auswirkungen für den Menschen aufgrund von Altlasten:

Im Bereich des Altstandortes der ehemaligen Gießerei (Flurstücke Nr. 153 und 726) ist, aufgrund vorhandener Bodenbelastungen, dauerhaft eine Versiegelung der gesamten Grundstücksfläche zu erhalten, um einen Direktkontakt Boden-Mensch zu unterbinden. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen kann die Versiegelung in Teilbereichen auch durch eine geeignete Bodenabdeckung ersetzt werden.

Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Kennzeichnung (siehe auch Kapitel G1).

Aufgrund von immissionsbedingten Bodenbelastungen:

Die naturnahen Oberböden sind mit Schadstoffen oberhalb der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Kinderspielflächen und für Nutzpflanzenanbau, sowie die, auf der Basis der Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) abgeleiteten, gebietsbezogenen Beurteilungswerte überschritten.

Die Schadstoffbelastungen liegen jedoch unterhalb der Gefahrenschwelle. Im Bereich von Kinderspielflächen sind dennoch Vorsorgemaßnahmen zur Reduzierung von Kontaktmöglichkeiten, wie z. B. Erzeugung und Erhalt einer dichten Grasnarbe oder Gummiplatten/-matten als Sandkastenumrandung, zu empfehlen.

Bei umfangreicherem Nutzpflanzenanbau zur Deckung eines beträchtlichen Anteils der Eigenversorgung sind Vorsorgemaßnahmen zu empfehlen. Ziel dieser Vorsorgemaßnahmen sollte die Reduzierung der Verschmutzung mit Bodenpartikeln sein.

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

Die Verwendung von ausgehobenen Oberbodenmaterialien zur Herstellung von durchwurzelbaren Bodenschichten außerhalb des Herkunftsgrundstücks ist nicht zulässig.

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

für den Boden:

Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien und der Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten sind die DIN 19731, die DIN 18915 und die materiellen Anforderungen der §§ 9 und 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten (siehe Hinweis Nr. 3).

Bodenmaterialien, die zur Rekultivierung und Geländegestaltung antransportiert werden sollen, sind geeignet, wenn sie

- den Vorsorgeanforderungen der Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) entsprechen
- der vor Ort vorhandenen Bodenhauptart entsprechen
- keine Störstoffe wie z.B. Kunststoffe, Metallteile, Müll o.ä. enthalten
- nur sehr geringe Mengen (weniger als 10 Vol.-%) unkritischer technogener Substrate, wie z.B. kleine Ziegel- oder Betonbruchstücke, enthalten
- nach Augenschein und Geruch unauffällig sind
- nach ihrer Herkunft keinem Belastungsverdacht unterliegen

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

Die Untersuchungen zur Eignung der Bodenmaterialien sind nach § 12 Abs. 3 vor dem Auf- und Einbringen durchzuführen. Die Nachweise zur Eignung der Bodenmaterialien müssen auch Herkunftsangaben und Beschreibungen im Sinne der DIN 19731, Nr. 5.1 und Nr. 5.2 enthalten. Es ist zu empfehlen, diese Nachweise bereits vor dem Einbau der Bodenmaterialien vorzulegen. Weitere Untersuchungen hinsichtlich der Standort- und Bodeneigenschaften können verlangt werden.

2.4 Schutzgut Wasser

2.4.1 Derzeitiger Umweltzustand

Oberflächengewässer gibt es im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld nicht.

Der anstehende Grundwasserleiter im Bereich des Plangebietes sind die sandig-kiesigen Schichten der Unteren Mittelterrasse von Rhein, Ruhr und Emscher. Bei der Unteren Mittelterrasse handelt es sich um einen mehrere Meter mächtigen, ergiebigen Grundwasserleiter. Der Grundwasserspiegel liegt in einer Tiefe von ungefähr 11 Metern. Die Fließrichtung des Grundwassers erfolgt Richtung Westen.

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt und die entwässerungstechnische Erschließung in Form einer Mischwasserkanalisation vorhanden.

2.4.2. Auswirkungen der Planung

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

2.5 Schutzgut Luft

2.5.1 Derzeitiger Umweltzustand

Siehe Kapitel 2.1.

2.5.2 Auswirkungen der Planung

Da der Plan im Wesentlichen den Bestand in einem bereits größtenteils bebauten bzw. versiegelten Blaublock festsetzt, sind merkliche Auswirkungen auf das Schutzgut nicht zu erwarten. Obwohl entlang der Mülheimer Straße eine etwa 25%ige Überschreitung der Grenzwerte für Stickstoffdioxid vorliegt und die zukünftige Entwicklung nicht abzusehen ist, werden die zum Wohnen genutzten Gebiete planungsrechtlich bestätigt.

2.6 Schutzgut Stadtklima

2.6.1 Derzeitiger Zustand

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

Im Sommer sind angesichts des Klimawandels zukünftig erhöhte Hitze- und Schwülebelastungen zu erwarten.

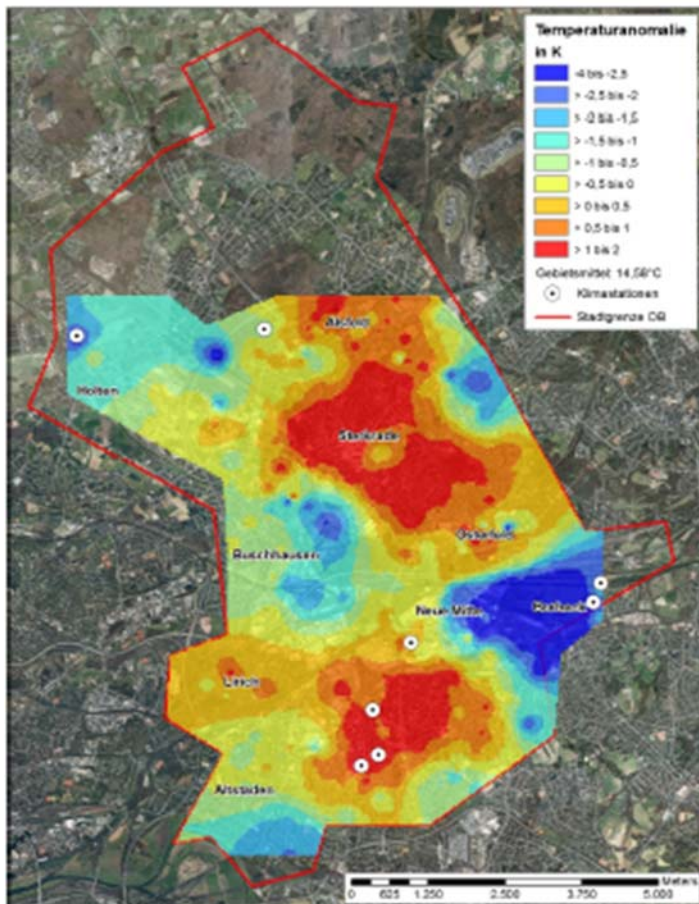


Abb.2: Temperaturanomalien während einer nächtlichen Temperaturmessfahrt in Oberhausen am 20.04.2011 (21.08 bis 03.17 Uhr MEZ, zeitkorrigiert auf 0.30 Uhr MEZ)

Abbildung: Messung und Modellierung zur Verbesserung des Stadtklimas (A 4.3.2) – Untersuchungen in der Modellstadt Oberhausen, N. Müller, W. Kuttler, D. Dütemeyer, A.-B. Barlag.

Die von der Universität Duisburg/Essen im Jahr 2012 durchgeführte Untersuchung zur stadtklimatischen Situation in Oberhausen hat, gezeigt, dass dieser Bereich durch deutliche Überwärmung an Sommertagen bzw. durch eine erhöhte Anzahl sogenannter Tropennächte ($>20^{\circ}\text{C}$, 0 Uhr) geprägt ist. An der Station im hochversiegelte Innenstadtbereich an der Marktstraße, in der Nähe des Plangebietes wurden Temperatur, Luftfeuchte, Windgeschwindigkeit und Windrichtung gemessen.

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

2.6.3 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 sowie Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz der Idee von der „Stadt der kurzen Wege“ und dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entspricht und damit indirekt auch zum Klimaschutz beiträgt.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde 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 (siehe textliche Festsetzung C 2).

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 Planungshinweise der Klimafunktionskarte für solche Lasträume (weitere Verdichtung vermeiden, Durchgrünungsgrad erhalten und vergrößern, z. B. durch Baumpflanzungen, Innenhofbegrünung, keine weitere Versiegelung zulassen sondern entsiegeln) kann der Bebauungsplan bis auf die festgesetzte Dachbegrünung aufgrund der vorhandenen Baustruktur und ohne massiven Eingriff in das Eigentum nicht umsetzen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort wurde nicht geprüft, da 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.

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

Die zum Erhalt festgesetzten Straßenbäume und die festgesetzte Dachbegrünung werden das Mikroklima positiv beeinflussen, indem sie zur nächtlichen Abkühlung und Dämpfung der Temperaturextreme (sommerliche Hitze) beitragen.

Obwohl entlang der Mülheimer Straße eine etwa 25%ige Überschreitung der Grenzwerte für Stickstoffdioxid vorliegt und die zukünftige Entwicklung nicht abzusehen ist, werden die bereits zum Wohnen genutzten Gebiete planungsrechtlich bestätigt (Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet).

2.7 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

2.7.1 Derzeitiger Zustand

Das Gebiet wird geprägt durch eine mehrgeschossige Blockrandbebauung. Im Innenbereich sind einzelne Bäume vorhanden. Auf der Goethestraße sind im öffentlichen Straßenraum Alleebäume gepflanzt, die als Allee geschützt sind.

Im umgebenden öffentlichen Straßenraum sind zahlreiche ortsbildprägende Baumreihen vorhanden.

2.7.2 Auswirkungen der Planung

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht verändert. Die festgesetzte Dachbegrünung hat auf das Ortsbild insofern Auswirkung, dass sie von den Bewohnern, beim Blick in den Innenbereich auch optisch wahrgenommen werden kann.

Die wenigen vorhandenen Bäume im Innenbereich sind, falls sie groß genug sind, durch die Baumschutzsatzung geschützt. Die vorhandenen Alleebäume werden zum Erhalt festgesetzt.

2.8 Kultur und sonstige Sachgüter

2.8.1 Derzeitiger Zustand

Denkmäler oder andere Kulturgüter von Bedeutung sind im Plangebiet nicht vorhanden. Sachgüter stellen hier vorhandene Gebäude dar.

2.8.2 Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

3. Wechselwirkungen

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

4. Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

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

Regelungen zum passiven Lärmschutz würden nicht getroffen, sie zeigen aber ohnehin erst Wirkung wenn ein baugenehmigungspflichtiges Vorhaben durchgeführt werden soll.

Die Bestätigung einer vorhandenen Wohnnutzung (innerhalb eines Mischgebiets und Allgemeinen Wohngebiets) unmittelbar neben einer Hauptverkehrsstraße, die eine starke Belastung mit NO₂ aufweist, würde unterbleiben.

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

Es werden Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen (s. textliche Festsetzung D).

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

Boden

Kennzeichnung:

Die Altstandortfläche G12.052 ist im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, zu kennzeichnen.

Erläuterung:

Bei der gekennzeichneten Fläche handelt es sich um einen ehemaligen Gießereistandort (Flurstücke Nr. 153 und 726), der erhebliche Bodenbelastungen mit Schwermetallen und organischen Parametern aufweist. Zur Unterbindung des Direktkontaktes Boden – Mensch ist eine vollständige Versiegelung dauerhaft zu erhalten. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen kann die Versiegelung in Teilbereichen auch durch eine geeignete Bodenabdeckung ersetzt werden. Erdarbeiten im Zuge von Baumaßnahmen sind fachgutachterlich überwachen zu lassen. Über den Verbleib von ausge-

bauten Bodenmaterialien ist durch den Fachgutachter ein Nachweis zu fertigen, der zur behördlichen Einsichtnahme aufzubewahren ist.

Hinweis (Nr. 3):

Die naturnahen Oberböden sind mit Schadstoffen oberhalb der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Kinderspielflächen und für Nutzpflanzenanbau, sowie die, auf der Basis der Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) abgeleiteten, gebietsbezogenen Beurteilungswerte überschritten. Die Schadstoffbelastungen liegen jedoch unterhalb der Gefahrenschwelle.

Im Bereich von Kinderspielflächen sind dennoch Vorsorgemaßnahmen zur Reduzierung von Kontaktmöglichkeiten, wie z. B. Erzeugung und Erhalt einer dichten Grasnarbe oder Gummipplatten/-matten als Sandkastenumrandung, zu empfehlen. Bei umfangreicherem Nutzpflanzenanbau zur Deckung eines beträchtlichen Anteils der Eigenversorgung sind Vorsorgemaßnahmen zu empfehlen. Ziel dieser Vorsorgemaßnahmen sollte die Reduzierung der Verschmutzung mit Bodenpartikeln sein. Bei zukünftigem Nutzpflanzenanbau auf den naturnahen Oberböden ist zur Verminderung der Pflanzenverfügbarkeit von Schwermetallen eine Kalkung zur Einstellung des pH-Wertes auf Werte über 6,5 zu empfehlen.

Die Verwendung von ausgehobenen Oberbodenmaterialien zur Herstellung von durchwurzelbaren Bodenschichten außerhalb des Herkunftsgrundstücks ist nicht zulässig.

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

Hinweis (Nr. 4):

In der Innenstadt von Alt-Oberhausen kann eine Belastung des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan enthält deshalb folgenden Hinweis:

Im Plangebiet kann belastetes Grundwasser auftreten. Aus Vorsorgegründen wird daher von einer Grundwassernutzung, auch zur Gartenbewässerung, abgeraten.

Klima

Straßenbäume

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 b sind die vorhandenen Straßenbäume zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen (siehe textliche Festsetzung C 1).

Extensive Dachbegrünung

Die Dachflächen von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind extensiv mit angepasster Gras- und Staudenvegetation (z. B. Moos-Sedum-Begrünungen, Sedum-Moos-Kraut-Begrünungen, Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen) zu begrünen (siehe textliche Festsetzung C 2).

6. Geprüfte Alternativen

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

7. Methoden und Verfahren der Umweltprüfung

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

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

Bei der Erstellung des Umweltberichts hat sich auf Grund der Kombination von NO²-Belastung und gleichzeitiger Beaufschlagung des Fassaden mit Verkehrslärm ein Problem ergeben: Die festgesetzten Lüfter saugen die Frischluft vor der Fassade an, hier ist unter Umständen eine Belastung mit NO² in unbekannter Höhe vorhanden. Da die Alternative – das Öffnen des Fensters zu Lüftungszwecken – denselben Effekt hat, nämlich das möglicherweise verschmutzte Außenluft eingeatmet wird, wurde im Rahmen der Bauleitplanung darauf verzichtet weitere Untersuchung zur Ausbreitung der Belastung im Fassadenbereich anzustellen.

8. Monitoring

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

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan überplant die weitgehend geschlossene vorhandene Blockrandbebauung und setzt ein Wohn- und Mischgebiet in geschlossener Bauweise fest. Unzulässig sind hier zukünftig Nutzungen, die zur Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs führen können, wie z. B. Vergnügungsstätten und Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu. Eine weitere bauliche Verdichtung ist nicht vorgesehen. Die vorhandenen Alleebäume werden zum Erhalt festgesetzt. Außerdem wird eine Dachbegrünung von Nebenanlagen, Garagen und Carports vorgeschrieben.

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm werden Lärmpegelbereiche festgesetzt und passive Sachallschutzmaßnahmen vorgesehen. Die Immissionsbelastung in Bezug auf verkehrsbedingt vorhandene Luftschadstoffbelastungen ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht zu steuern.

F Wasserwirtschaftliche Belange

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser des Gebäudebestands im Plangebiet wird zurzeit über die vorhandenen Kanäle 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 Kennzeichnungen und Hinweise

1. Kennzeichnungen

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

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie NRW, hat in Ihrer Stellungnahme vom 03.03.2015 auf folgendes hingewiesen:

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Concordia", das sich im Eigentum der CBB Holding AG i. L. befindet. Diese Gesellschaft hat ihr mitgeteilt,

dass sie nicht in der Lage ist, Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung zu erteilen, da ihr keine Unterlagen vorliegen würden.

Außerdem liegt das Plangebiet über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“, im Eigentum der MAN SE in München, vertreten durch die MAN Grundstücksgesellschaft mbH, Steinbrinkstraße 170, in 46145 Oberhausen.

Nach den bei der Bezirksregierung vorliegenden Unterlagen hat der Abbau bis ca. 110 m unter Gelände unter einer ca. 90 m mächtigen Mergelschicht stattgefunden. Sie empfiehlt deshalb, eine Kennzeichnung der Fläche gemäß § 9 Abs. 5 BauGB vorzunehmen.

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.

Der Bebauungsplan liegt des Weiteren über dem Bewilligungsfeld „Methost“. Die Bewilligung gewährt das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH in Alpen.

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.“

Altlasten (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Aufgrund vorhandener Bodenbelastungen enthält der Bebauungsplan folgende Kennzeichnung:

„Das Plangebiet überschneidet sich mit der Altstandortfläche einer ehemaligen Gießerei (Flurstücke Nr. 153 und 726). Sie ist im Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Oberhausen unter der Nummer G12.052 registriert. Die Fläche weist Bodenbelastungen mit Schwermetallen und organischen Parametern auf. Zur Unterbindung des Direktkontaktes Boden – Mensch ist die vollständige Versiegelung dauerhaft zu erhalten. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen kann die Versiegelung in Teilbereichen auch durch eine geeignete Bodenabdeckung ersetzt werden. Erdarbeiten im Zuge von Baumaßnahmen sind fachgutachterlich überwachen zu lassen. Über den Verbleib von ausgebauten Bodenmaterialien ist durch den Fachgutachter ein Nachweis zu fertigen, der zur behördlichen Einsichtnahme aufzubewahren ist.“

2. Hinweise

Bodendenkmäler

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

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

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.“

Belastung von Oberböden

Aufgrund der vorhandenen Belastung der Oberböden wird folgender Hinweis Nr. 3 aufgenommen:

„Die naturnahen Oberböden sind mit Schadstoffen oberhalb der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Kinderspielflächen und für Nutzpflanzenanbau, sowie die, auf der Basis der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) abgeleiteten, gebietsbezogenen Beurteilungswerte überschritten. Die Schadstoffbelastungen liegen jedoch unterhalb der Gefahrenschwelle.

Im Bereich von Kinderspielflächen sind dennoch Vorsorgemaßnahmen zur Reduzierung von Kontaktmöglichkeiten, wie z. B. Erzeugung und Erhalt einer dichten Grasnarbe oder die Verlegung von Gummipplatten/-matten als Sandkastenumrandung, zu empfehlen. Bei umfangreicherem Nutzpflanzenanbau zur Deckung eines beträchtlichen Anteils der Eigenversorgung sind Vorsorgemaßnahmen zu empfehlen. Ziel dieser Vorsorgemaßnahmen sollte die Reduzierung der Verschmutzung mit Bodenpartikeln sein. Bei zukünftigem Nutzpflanzenanbau auf den naturnahen Oberböden ist zur Verminderung der Pflanzenverfügbarkeit von Schwermetallen eine Kalkung zur Einstellung des pH-Wertes auf Werte über 6,5 zu empfehlen.

Die Verwendung von ausgehobenen Oberbodenmaterialien zur Herstellung von durchwurzelbaren Bodenschichten außerhalb des Herkunftsgrundstücks ist nicht zulässig.

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

Grundwassernutzung

Da in der Innenstadt von Alt-Oberhausen eine Belastung des Grundwassers nicht gänzlich auszuschließen ist, enthält der Bebauungsplan folgenden Hinweis Nr. 4:

„Im Plangebiet kann belastetes Grundwasser auftreten. Aus Vorsorgegründen wird daher von einer Grundwassernutzung, auch zur Gartenbewässerung, abgeraten.“

H Bodenordnung

Zur Realisierung der städtebaulichen Ziele sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

I Familienfreundlichkeit

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

J 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 Nahversorgungszentrums Marienkirche 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.

K Kosten

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

L Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 0,33 ha	42,8 %
Mischgebiet (MI)	ca. 0,30 ha	39,0 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,14 ha	18,2 %
Geltungsbereich insgesamt	ca. 0,77 ha	100,0 %


Beigeordnete



Oberhausen, 30.03.2015
Bereich 5-1-, Stadtplanung


Bereichsleiter -Stadtplanung-

Anlagen zur Begründung:

- Anlage 1 Schalltechnische Untersuchung durch den Bereich Umweltschutz der Stadt Oberhausen vom 29.01.2015
- Anlage 2 Checkliste Klimaschutz

Diese Begründung hat in der Zeit vom 10.06.2015 bis 10.07.2015 einschließlich öffentlich ausgelegen.

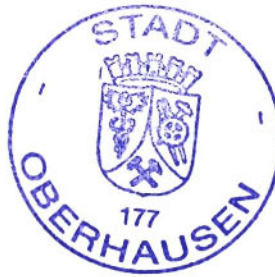
Gesetzliche Grundlage:

§ 3 Abs. 2 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).

Oberhausen, 13.07.2015

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage



Bereichsleiter -Stadtplanung-