

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1013-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
03.09.2015	Bezirksvertretung Sterkrade	A			
08.09.2015	Planungsausschuss	V			
14.09.2015	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 252, 1. Änderung - Neumühler Straße -
Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt nach eingehender Abwägung,
 - a) die Stellungnahme zu V.5. teilweise abzulehnen;
 - b) die Stellungnahmen zu V.1. – 4. und V.6. – 9. zur Kenntnis zu nehmen.

Gesetzliche Grundlage: § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V. mit § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748).

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart Datum 05.08.2015	Lauxenl Datum 05.08.2015	Datum	Wehling Datum 17.08.2015
* 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/16/1013-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

2. Der Rat der Stadt beschließt ferner:

- a) die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 - Neumühler Straße - in der Fassung vom 24.03.2015 als Satzung;

Gesetzliche Grundlage: § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 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) sowie § 7 der Gemeindeordnung 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 der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 beigefügten Begründung in der Fassung vom 24.03.2015 als Entscheidungsbegründung.

Gesetzliche Grundlage: § 9 Abs. 8 in Verbindung mit § 13 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).

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1013-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 252, 1.Änderung - Neumühler Straße - vom 18.05.2015 (Drucksache Nr. B/16/0776-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige Keine

Begründung

I. Lage des Plangebietes im Stadtbereich

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

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

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1013-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

II. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Gemäß Aufstellungsbeschluss vom 25.06.2012 wird der Bebauungsplan Nr. 252, 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde dabei von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen. Der Bebauungsplanentwurf hat aber gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegen. Während dieser Frist konnten Stellungnahmen zur Planung vorgebracht werden. Parallel dazu wurde den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Äußerung gegeben (siehe auch Kapitel V.).

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen, § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

III. Planungsanlass und -ziele

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

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

Bei Realisierung der oben genannten Nutzungen bzw. Anlagen und Betriebe würde den vorhandenen Trading-Down-Effekten weiter Vorschub geleistet. Unter Trading-Down-Effekten wird die Entwertung einer Gebietsstruktur verstanden, die dann entsteht, wenn Betriebe mit typischerweise niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Rendite (wie z.B. Spielhallen und Rotlichtnutzungen) in Konkurrenz treten zu Betrieben mit höherem Investitionsbedarf und niedrigerer Rendite. Der Wettbewerb zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Immobilienpreise und damit zu einer Verdrängung von Branchen oder Nutzungen mit schwächerer Finanzkraft. Daher sollen nicht nur Spielhallen und Wettbüros, sondern alle Arten von Vergnügungsstätten, Sexshops und -kinos sowie Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen werden.

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

Das am 26.05.2008 vom Rat der Stadt beschlossene Einzelhandelskonzept für die Stadt Oberhausen weist vom Kreuzungsbereich Neumühler Straße / Biefangstraße (Hotel, Restaurant) entlang der Neumühler Straße bis zur Bahnüberführung sowie den nördlichen Bereich der Mecklenburger Straße als zentralen Versorgungsbereich aus. Dieser Versorgungsbereich ist als Nahversorgungszentrum klassifiziert. Die Ausstattung des Nahversorgungszentrums Schwarze Heide mit Einzelhandel ist allerdings seit 2007 rückläufig.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1013-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Ziel ist jedoch weiterhin die Versorgungsfunktion zu stärken und zu sichern. Nutzungen, die schädliche Auswirkungen auf die Versorgungssituation aufweisen oder den vorhandenen Trading-Down-Effekt verstärken, sollen deshalb ausgeschlossen werden. Das Hauptzentrum Sterkrade liegt der Neumühler Straße nach Osten folgend in etwa 500 m Entfernung vom westlichen Teilbereich des Nahversorgungszentrums Schwarze Heide.

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

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

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

IV. Städtebauliches Konzept

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 handelt es sich lediglich um eine Änderung der textlichen Festsetzungen. Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 252 bleiben bestehen.

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

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

Mit den Ausschlüssen folgt der Bebauungsplan auch den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts.

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

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

Ferner werden die Festsetzungen zum Immissionsschutz konkretisiert.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1013-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

V. Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 03.06.2015 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden

In der Zeit vom 10.06.2015 bis 10.06.2015 einschließlich hat der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 – Neumühler Straße – mit Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Während dieser Zeit sind folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen zum Bebauungsplan eingegangen:

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Amprion GmbH
Rheinlanddamm 24
44139 Dortmund**
2. **Bezirksregierung Arnsberg
Abt. Bergbau und Energie in NRW
Goebenstraße 25
44135 Dortmund**
3. **Emschergenossenschaft
Postfach 101161
45011 Essen**
4. **Energieversorgung Oberhausen
Postfach 100420
46004 Oberhausen**
5. **PLEdoc GmbH
Postfach 120255
45312 Essen**
6. **Rhein-Main-Rohrleitungstransport GmbH
Postfach 501740
50977 Köln**
7. **RWW Mülheim
Postfach 101663
45466 Mülheim an der Ruhr**
8. **Westnetz GmbH
DRW-S-LK-TM
Florianstraße 15 – 21
44139 Dortmund**
9. **Industrie- und Handelskammer zu Essen
45117 Essen**

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

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1013-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

VI. Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten Anregungen:

**Zu V.1. Amprion GmbH
Rheinlanddamm 24
44139 Dortmund**

Im Planbereich des Bebauungsplans Nr. 252, 1. Änderung verlaufen keine Höchstspannungsleitungen der Amprion GmbH. Planungen für Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen derzeit nicht vor.

Die Amprion GmbH geht davon aus, dass bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bezüglich weiterer Versorgungsleitungen sind die zuständigen Unternehmen im Rahmen der Offenlage beteiligt worden.

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

**Zu V.2. Bezirksregierung Arnsberg
Abt. 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 „Heide“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Methost“ befindet.

Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Heide“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne, Inhaberin der Erlaubnis „Methost“ ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH.

Die Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

Nach dem Bergbau Alt- und Verdachtsflächen-Katalog (BAVKat) der Bezirksregierung Arnsberg ist für den östlichen Rand des o.a. Plangebietes zurzeit folgende Altlast-Verdachts-Fläche vorsorglich nachrichtlich verzeichnet:

Sterkrade 1/2-Osterfeld 1/3 / Kohleveredelung, Gasrohrleitung / BAVKat Nr. 4407-S-029

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1013-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Für diese Fläche endete die Bergaufsicht im Januar 1976. Im Katalog bei der Bezirksregierung Arnsberg liegen zu der Verdachtsfläche hauptsächlich topographische Darstellungen vor. Konkrete Angaben über die nach den bergbaulichen Tätigkeiten stattgefundenen Folgenutzungen oder über sonst durchgeführte Maßnahmen im Bereich der vorsorglich im o.a. Katalog aufgenommenen Verdachtsfläche liegen nicht vor. Aufgrund der Unterlagensituation kann nicht beurteilt werden, ob und ggf. in welchem Ausmaß auch heute noch umweltrelevante Gefährdungen in den entsprechenden Bereichen bestehen. Mit dem Enden der Bergaufsicht ging die ordnungsbehördliche Zuständigkeit auf die Stadt Oberhausen als Untere Bodenschutzbehörde und als Sonderordnungsbehörde über. Möglicherweise liegen Ihnen zu den umweltrelevanten Gegebenheiten in der o. a. Altlast-Verdachtsfläche und deren eventuellen Einwirkungsbereichen aktuelle Informationen vor.

Es ist nach den derzeit vorliegenden Unterlagen kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme dokumentiert

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist der Bezirksregierung Arnsberg nichts bekannt. Diesbezüglich wird empfohlen, auch den o. g. Bergwerkseigentümer an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die RAG Aktiengesellschaft und die A-TEC Anlagentechnik GmbH sind im Rahmen der Behördenbeteiligung von der Planungsverwaltung angeschrieben worden.

Die RAG Aktiengesellschaft und die A-TEC Anlagentechnik GmbH haben keine Stellungnahme vorgebracht.

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

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

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

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

**Zu V.3. Emschergenossenschaft
Postfach 101161
45011 Essen**

Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 bestehen von seiten der Emschergenossenschaft keine Bedenken.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

Bezüglich der Entwässerung und Entflechtung des Gebietes sind die Planungen der Stadt Oberhausen und der Emschergenossenschaft miteinander abzustimmen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1013-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Die Planungsleistungen zur Entflechtung werden aktuell von der Emschergenossenschaft erbracht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise der Emschergenossenschaft werden zur Kenntnis genommen und bei den weiteren Planungen im Planbereich berücksichtigt.

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

Zu V.4. Energieversorgung Oberhausen
Postfach 100420
46004 Oberhausen

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 252, 1. Änderung.

Eine Gas-, Fernwärme- sowie Kabelnetzerweiterung ist z. Zt. nicht vorgesehen. Vorhandene Leitungen, Kabel, Anschlüsse oder Anlagen der Oberhausener Netzgesellschaft mbH dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder sonst irgendwie beeinträchtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise der Energieversorgung Oberhausen AG werden zur Kenntnis genommen und bei den weiteren Planungen im Planbereich berücksichtigt, da es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplans lediglich um eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen handelt.

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

Zu V.5. PLEdoc GmbH
Postfach 120255
45312 Essen

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 wurden gesichtet. In dem beiliegenden Bebauungsplan wurde der Verlauf der dort verlaufenden Ferngasleitung graphisch übernommen, die Schutzstreifenbegrenzungslinien gestrichelt dargestellt und Leitungskenndaten ergänzt. Außerdem wurde die geplante Umlegungstrasse der Ferngasleitung in diesen Plan in blauer Farbe eingezeichnet. Die Ferngasleitung liegt in einem 8 m breiten Schutzstreifen (4 m beiderseits der Leitungsachse).

Der Verlauf der Ferngasleitung ist anhand der beigegeführten Bestandsunterlagen in den Bebauungsplan zu übernehmen und in der Legende zu erläutern. Die Höhenangaben im Längenschnitt beziehen sich auf den Verlegungszeitpunkt. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen.

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

In der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 ist niedergeschrieben, dass sich die Änderung ausschließlich auf die textlichen Regelungen bezieht. Die Grundzüge der Planung bleiben unverändert. Die Pledoc GmbH erhebt gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 keine grundsätzlichen Einwände.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1013-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Darüber hinaus teilt die Pledoc GmbH mit, dass innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans Nr. 252 keine Kabelschutzrohranlagen der GasLINE GmbH & Co. KG verlaufen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die beschriebene Ferngasleitung verläuft jenseits der östlichen Plangebietsgrenze und liegt somit nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 252, 1. Änderung. Daher ist eine nachrichtliche Übernahme des betroffenen Schutzstreifens nicht erforderlich, zumal es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 nur um eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen handelt, die sich auf die Zulässigkeit von Nutzungen bezieht.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme teilweise zurückzuweisen.

**Zu V.6. Rhein-Main-Rohrleitungstransport GmbH
Postfach 501740
50977 Köln**

Von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 werden weder vorhandenen Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen der Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH betroffen.

Falls für die durch die 1. Änderung des Bebauungsplans zulässigen Maßnahmen ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gefordert wird, muss sichergestellt sein, dass dieser nicht im Schutzstreifen vorhandener Leitungen stattfindet. Sollten die Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, bittet die Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH um erneute Beteiligung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 handelt es sich um Änderungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Nutzungen. Eine größere bauliche Ausnutzung wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht begründet. Ausgleichsmaßnahmen werden daher durch die Änderung des Bebauungsplans nicht ausgelöst.

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

**Zu V.7. RWW Mülheim
Postfach 101663
45466 Mülheim an der Ruhr**

Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Ein Planausschnitt mit den eingetragenen Linienführungen der vorhandenen Versorgungsleitungen wurde übermittelt. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel kann von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen. Hausanschlussleitungen sind in Versorgungsgebiet der RWW (Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft) Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer als Anschlussnehmer.

Planunterlagen hierüber liegen nicht vor, die Anschlüsse können aber beim Service-Point Oberhausen, Telefon 0208 69019 0, nach Terminvereinbarung in der Örtlichkeit angezeigt werden. Die RWW haftet nicht für unrichtige Planunterlagen. Wichtig ist bei Baumaßnahmen die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW, die bei Arbeiten im Bereich der Anlagen der RWW unbedingt zu beachten ist. Diese Anweisung liegt der Stadt Oberhausen vor.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1013-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 handelt es sich um Änderungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Nutzungen. Eine Änderung der baulichen Nutzung in Bezug auf den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 252 wird durch die 1. Änderung nicht begründet. Die Hinweise der RWW werden jedoch zur Kenntnis genommen.

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

**Zu V.8. Westnetz GmbH
DRW-S-LK-TM
Florianstraße 15 – 21
44139 Dortmund**

Im Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 verlaufen keine 110-kV-Hochspannungsleitungen der Westnetz GmbH. Ebenso liegen keine Planungen von 110-kV-Hochspannungsleitungen für diesen Bereich vor.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von der Westnetz GmbH betreuten Anlagen des 110-kV-Netzes und ergeht auch im Auftrag und mit Wirkung für die RWE Deutschland AG als Eigentümerin des 110-kV Netzes.

Die Westnetz GmbH geht davon aus, dass bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bezüglich weiterer Versorgungsleitungen sind die zuständigen Unternehmen im Rahmen der Offenlage beteiligt worden.

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

**Zu V.9. Industrie- und Handelskammer zu Essen (IHK)
45117 Essen**

Seitens der IHK werden keine grundsätzlichen Einwände gegen den Entwurf 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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1013-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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 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 dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

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 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 rechtskräftig.

VII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt entscheidet über die vorgebrachten Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 als Satzung.

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

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

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

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

Anlagen

Anlage 1: Verkleinerte Darstellung des Bebauungsplanes

Anlage 2: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1013-01	Termin 14.09.2015	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

538

539 Die umfangreichen Anlage zur Begründung (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan
540 Nr. 252, 1. Änderung vom 28.01.2015) wird aus Kostengründen und damit als Beitrag zur
541 Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigelegt. Sie liegt aber während der Sitzung zur
542 Einsichtnahme aus und kann darüber hinaus vorab über „Bauleitplanung online“
543 (www.o-sp.de/oberhausen/start.php) heruntergeladen oder beim Fachbereich 5-1-30 - Bauleit-
544 planverfahren -, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009, während der
545 Dienststunden eingesehen werden. Im Übrigen sind wesentliche Aussagen der Anlage bereits
546 Bestandteil dieser Vorlage.

547

548

Kutschki, Dieter

Von: Oberstraß, Detlef
Gesendet: Montag, 22. Juni 2015 10:02
An: Kutschki, Dieter
Betreff: WG: Leitungsauskunft - Bebauungsplan Nr. 252, 1. Änderung, Neumühler Straße

Von: Vidal Blanco, Bärbel [<mailto:baerbel.vidal@amprion.net>]
Gesendet: Montag, 22. Juni 2015 08:05
An: Oberstraß, Detlef
Betreff: Leitungsauskunft - Bebauungsplan Nr. 252, 1. Änderung, Neumühler Straße

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.

Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Mit freundlichen Grüßen

Bärbel Vidal Blanco

Amprion GmbH
Betrieb / Projektierung
Leitungen Bestandssicherung
Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund
T intern 15711
T extern +49 231 5849-15711
mailto: baerbel.vidal@amprion.net
www.amprion.net

Aufsichtsrat: Heinz-Werner Ufer (Vorsitzender)
Geschäftsführung: Dr. Hans-Jürgen Brick, Dr. Klaus Kleinekorte
Sitz der Gesellschaft: Dortmund - Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund - Handelsregister-Nr. HR B 15940 - USt.-IdNr. DE 8137 61 356

5	Planen, Bauen, Wohnen		
5-1	Bereich Stadtplanung		
BL	5-1-20	Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW	
Eingang 15. JULI 2015			
5-1-00	5-1-10	5-1-20	5-1-30

Bezirksregierung Arnsberg

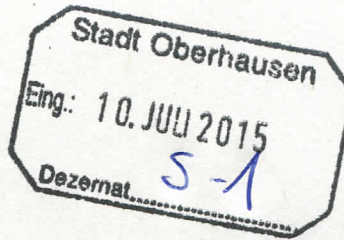
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW



Min 15/7

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadt Oberhausen
46042 Oberhausen



Datum: 09.07.2015

Seite 1 von 3

Aktenzeichen:

65.52.1 - 2015 - 383

bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:

Thomas Rützel

thomas.ruetzel@bezreg-

arnsberg.nrw.de

Telefon: 02931/82-3946

Fax: 02931/82-5122

Goebenstraße 25

44135 Dortmund

Bebauungsplan Nr. 252 „Neumühler Straße“

Ihr Schreiben vom 03.06.2015

Sehr geehrter Herr Kutschki,

das angezeigte Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heide“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Methost“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Heide“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Inhaberin der Erlaubnis „Julix“ ist die A - TEC Anlagentechnik GmbH.

Die Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch

Hauptsitz:

Seibertstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

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

Servicezeiten:

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

Landeskasse Düsseldorf bei der Helaba:

IBAN:

DE27 3005 0000 0004 0080 17

BIC: WELADED3333

Umsatzsteuer ID:

DE123878675

Wichtiger Hinweis (wegen weiterer digitaler Postbearbeitung):

Unterlagen bitte nicht klammern, heften oder kleben und möglichst im DIN-A4-Format senden.



die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

Seite 2 von 3

Nach dem hiesigen Bergbau Alt- und Verdachtsflächen-Katalog (BAV-Kat) ist für den östlichen Rand des o.a. Plangebietes zurzeit folgende Altlast-Verdachts-Fläche vorsorglich nachrichtlich verzeichnet:

Sterkrade 1/2-Osterfeld 1/3 / Kohleveredlung, Gasrohrleitung / BAV-Kat Nr. 4407-S-029

Für diese Fläche endete die Bergaufsicht im Januar 1976. Im hiesigen Katalog liegen zu der Verdachtsfläche hauptsächlich topographische Darstellungen vor. Konkrete Angaben über die nach den bergbaulichen Tätigkeiten stattgefundenen Folgenutzungen oder über sonst durchgeführte Maßnahmen im Bereich der vorsorglich im hiesigen Katalog aufgenommenen Verdachtsfläche liegen hier nicht vor. Aufgrund der Unterlagensituation kann von hier aus nicht beurteilt werden, ob und ggf. in welchem Ausmaß auch heute noch umweltrelevante Gefährdungen in den entsprechenden Bereichen bestehen. Mit dem Enden der Bergaufsicht ging die ordnungsbehördliche Zuständigkeit auf die Stadt Oberhausen als Untere Bodenschutzbehörde und als Sonderordnungsbehörde über. Möglicherweise liegen Ihnen zu den umweltrelevanten Gegebenheiten in der o. a. Altlast-Verdachtsfläche und deren eventuellen Einwirkungsbereichen aktuelle Informationen vor.

Nach den mir derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme dokumentiert.

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich empfehle ich Ihnen, auch den o. g. Bergwerkseigentümer an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag:



(Thomas Rützel)

Seite 3 von 3

5	Planen, Bauen, Wohnen		
5-1	Bereich Stadtplanung		
BL	73	5-1-20	UDB
Eingang		13. JULI 2015	
5-1-00	5-1-10	5-1-20	5-1-30

Nr 73/7

EMSCHERGENOSSENSCHAFT · Postfach 10 11 61 · 45011 Essen

Stadt Oberhausen
FB 5-1-30
46042 Oberhausen

EMSCHERGENOSSENSCHAFT
Kronprinzenstraße 24, 45128 Essen
Telefon (02 01) 104-0
Telefax (02 01) 104-22 77
<http://www.emscher-genossenschaft.de>

Königswall 29, 44137 Dortmund
Telefon (02 31) 91 51-0
Telefax (02 31) 91 51-2 77

Commerzbank Essen 120 0039
BLZ 360 400 39
IBAN: DE71 3604 0039 0120 0039 00
BIC: COBADEFFXXX

Sparkasse Essen 203 729
BLZ 360 501 05
IBAN: DE14 3605 0105 0000 2037 29
BIC: SPESDE33XXX

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Bearbeiter	Ruf / E-Mail	Datum
5-1-30/kut	03.06.2015	12-AM 10 (207483)	Krüger	104-2310 krueger.friedrich@eglv.de	09.07.2015

Bebauungsplan Nr. 252 „Neumühler Straße“, 1. Änderung

TÖB-Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken. Die folgenden Hinweise sind zu beachten:

- Bezüglich der Entwässerung und Entflechtung des Gebietes sind die Planungen der Stadt Oberhausen und der Emschergenossenschaft miteinander abzustimmen.
- Die Planungsleistungen zur Entflechtung werden aktuell von der Emschergenossenschaft erbracht.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

(Kurre)

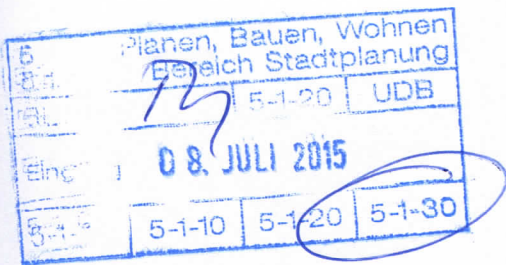
i.A.

(Krüger)

Stellungnahme(n) (Stand: 08.07.2015)

Sie betrachten: 252 - 1. Änd., Neumühler Straße gem. § 13 BauGB
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung des aufzuhebenden Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB
Zeitraum: 10.06.2015 - 10.07.2015

Behörde:	Energieversorgung Oberhausen AG
Frist:	10.07.2015
Stellungnahme:	Erstellt von: Ulrike Kerkenbusch, am: 30.06.2015 , Aktenzeichen: - Sehr geehrte Damen u. Herren, Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan. Eine Gas-, Fernwärme- sowie Kabelnetzerweiterung ist z.Zt. nicht vorgesehen. Vorhandene Leitungen, Kabel, Anschlüsse oder Anlagen der Oberhausener Netzgesellschaft mbH dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder sonst irgendwie beeinträchtigt werden. Die entsprechenden Planauszüge senden wir Ihnen per Mail zu. Mit freundlichen Grüßen i.A. Ulrike Kerkenbusch Netzdokumentation/GIS-Services Oberhausener Netzgesellschaft mbH Danziger Straße 31 46045 Oberhausen Telefon 0208 835-2358 Fax 0208 835-112358 E-Mail U.Kerkenbusch@ob-netz.de Homepage www.ob-netz.de Anhänge: -
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-



**Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung**

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

PLEdoc GmbH □ Postfach 12 02 55 □ 45312 Essen

Stadt Oberhausen
Technisches Rathaus, Fachbereich 5-1-30
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen

zuständig Georg Schmidt-Efferoth
Durchwahl 0201/36 59 - 324

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
Kutschki	03.06.2015	PLEdoc GmbH	1293220	02.07.2015

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252, Neumühler Straße der Stadt Oberhausen

- hier: 1. Ferngasleitung Nr. 1/101/9, DN 600, Blatt 3, Schutzstreifenbreite 8 m
2. geplante Umlegung der Ferngasleitung Nr. 1/101/9

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der Open Grid Europe GmbH, Essen, und der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.

Die uns zur Verfügung gestellten Unterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 haben wir gesichtet. In den beiliegenden Bebauungsplan haben wir den Verlauf der Ferngasleitung graphisch übernommen, die Schutzstreifenbegrenzungslinien gestrichelt dargestellt und Leitungskenndaten ergänzt. Außerdem haben wir die geplante Umlegungstrasse der Ferngasleitung in diesen Plan in blauer Farbe eingezeichnet. Die Ferngasleitung liegt in einem 8 m breiten Schutzstreifen (4 m beiderseits der Leitungssachse).

Der Verlauf der Ferngasleitung ist anhand der beigegeführten Bestandsunterlagen in den Bebauungsplan zu übernehmen und in der Legende zu erläutern. Die Höhenangaben im Längenschnitt beziehen sich auf den Verlegungszeitpunkt. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen.

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

Geschäftsführer: Kai Dargel

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

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



In der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 ist niedergeschrieben, dass sich die Änderung ausschließlich auf die textlichen Regelungen bezieht. Die Grundzüge der Planung bleiben unverändert. Wir erheben gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 keine grundsätzlichen Einwände.

Wir übersenden auch das Merkblatt der Open Grid Europe GmbH zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen, dem Sie weitere Anregungen und Hinweise entnehmen können.

Abschließend teilen wir Ihnen mit, dass innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans Nr. 252 keine Kabelschutzrohranlagen der GasLINE GmbH & Co. KG verlaufen.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH



Frank Schönfeld



Georg Schmidt-Efferoth

Anlagen

Bebauungsplan
Bestandsunterlagen
Merkblatt

Verteiler

TBM Altenessen, Herrn Piaskowy / Herrn Diehm

Art der baulichen Nutzung
(§ 2 Abs. 1 Nr. 1 Bauverordnungs- und Bauabstimmungsverordnung - BauVVO -)

M1

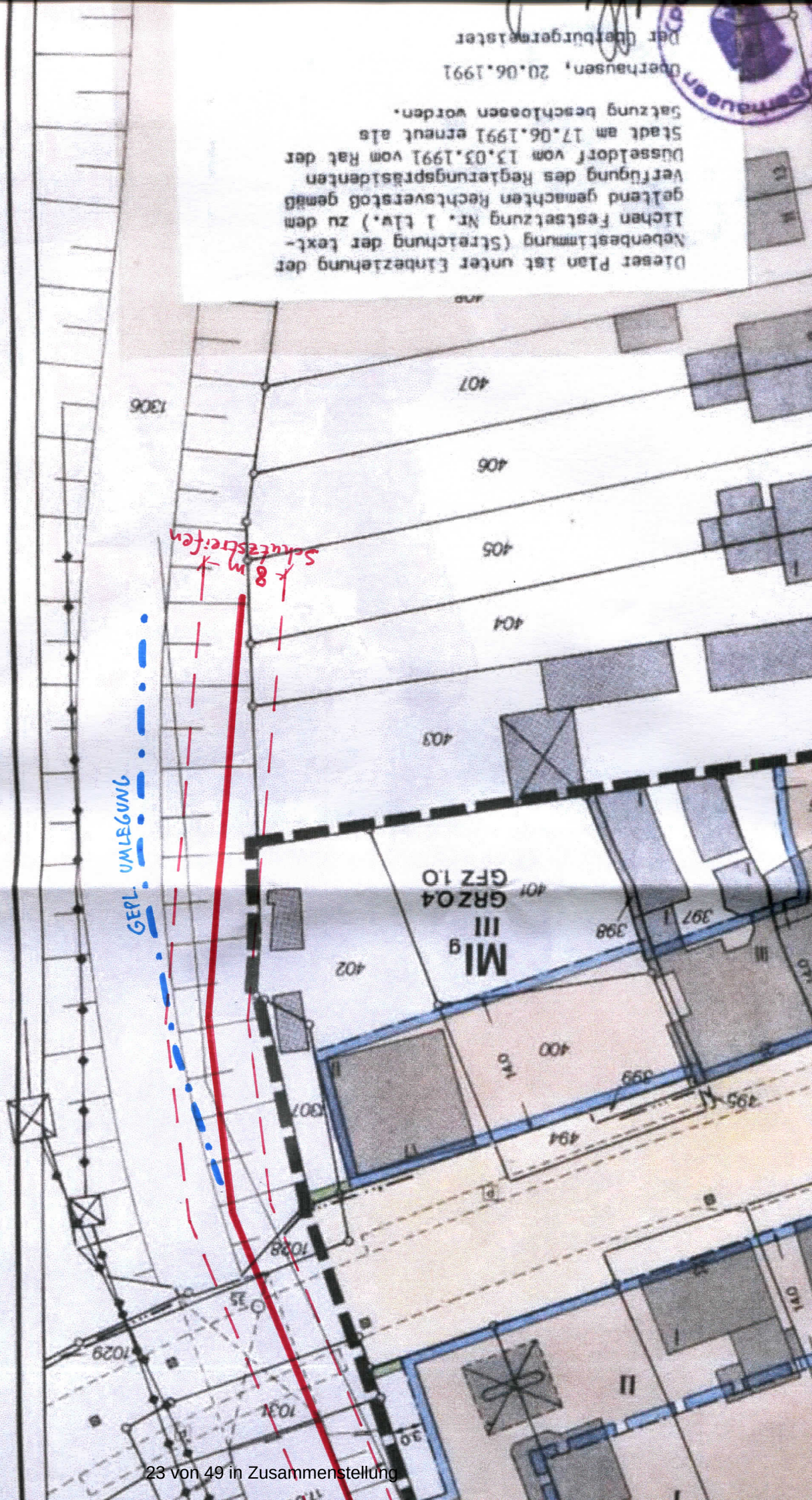
Bauweise, Baulinien, Begrenzungsmaßnahmen
(§ 2 Abs. 1 Nr. 2 BauVVO - BauVVO -)

Beschreibung
Offene Baulinien

Planung und Nutzung
Begrenzungsmaßnahmen
(§ 2 Abs. 1 Nr. 3 BauVVO - BauVVO -)

Bindung für
(§ 2 Abs. 1 Nr. 4 BauVVO - BauVVO -)

Textliche Festsetzung



Dieser Plan ist unter Einbeziehung der Nebenbestimmung (Streichung der Text- lichen Festsetzung Nr. 1 l.w.) zu dem geltend gemachten Rechtsverstoß gemäß Verfügung des Regierungspräsidenten Düsseldorf vom 13.03.1991 vom Rat der Stadt am 17.06.1991 erneut als Satzung beschlossen worden.

Überhausen, 20.06.1991

Der Überbürgermeister

Stellungnahme(n) (Stand: 10.06.2015)

Sie betrachten: 252 - 1. Änd., Neumühler Straße gem. § 13 BauGB
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung des aufzuhebenden Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB
Zeitraum: 10.06.2015 - 10.07.2015

Behörde:	Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH
Frist:	10.07.2015
Stellungnahme:	Erstellt von: Silke Niemann, am: 08.06.2015 , Aktenzeichen: NB 501049 SNI Von der vorgenannten Maßnahme werden weder unsere vorhandenen Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen unseres Hauses betroffen. Falls für Ihre Maßnahme ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gefordert wird, muß sichergestellt sein, daß dieser nicht im Schutzstreifen unserer Leitungen stattfindet. Sollten die Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, bitten wir um erneute Beteiligung. Anhänge: -
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

5	Planen, Bauen, Wohnen		
5-1	Bereich Stadtplanung		
BL	7	5-1-20	UDB
Eingang -2. JULI 2015			
5-1-00	5-1-10	5-1-20	5-1-30

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

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-30
Dieter Kutschki
Bahnhofstr. 66
46145 Oberhausen

Netze

Ihre Zeichen	5-1-30/kut
Ihre Nachricht	vom 3.6.2015
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, 26. Juni 2015

Bebauungsplan Nr. 252 Neumühler Straße - 1. Änd.

Sehr geehrter Herr Kutschi, 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
Planausschnitt

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:
DE5722200060075282

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

VORWEG GEHEN



Hausanschlussleitungen sind im Lageplan nicht eingetragen!

Die Angabe der Leitungsführung ist unverbindlich. Die Angaben in den überreichten Plänen haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit. Die Planunterlagen können aufgrund später erfolgter Veränderungen (Lage- oder Niveauänderungen) von der tatsächlichen Lage der Leitung abweichen. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Probefächer in Handschachtung zu ermitteln. Eine örtliche Einweisung durch unser Personal erfolgt ohne rechtliche Verpflichtung zur Feststellung der genauen Lage der Leitung. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit ihrer Planunterlagen übernimmt die RWW keine Haftung. Die Schutzanweisung der RWW ist zu beachten.

Druckdatum: 03.06.2015 Maßstab: 1:1.000 Unser Zeichen: PA15-2031

Firma: Stadt Oberhausen Tiefbauamt 5-1-30

Betreff: Bebauungsplan - Oberhausen, Neumühler Str.

RWW GmbH, Am Schloß Broich 1-3, 47459 Mülheim - www.rww.de - Planauskunft Tel. 0208 4433-844

Emailadresse: planauskunft.rww@rwe.com

5	Planen, Bauen, Wohnen		
5-1	Bereich Stadtplanung		
BL	5-1-20	UDB	
Eingang	18. JUNI 2015		
5-1-00	5-1-10	5-1-20	5-1-30

na/b

Westnetz GmbH, Florianstraße 15-21, 44139 Dortmund

Stadt Oberhausen
 FB 5-1-30
 Technisches Rathaus Sterkrade
 Bahnhofstraße 66
 46042 Oberhausen

Spezialservice Strom

Ihre Zeichen 5-1-30/kut
 Ihre Nachricht 03.06.2015
 Unsere Zeichen DRW-S-LK/X/Id/100.871/Bo/Bx
 Name Herr Iding
 Telefon 0231 438-5758
 Telefax 0231 438-5789
 E-Mail Stellungnahmen@Westnetz.de

Dortmund, 15. Juni 2015

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 252 - 1. Änd., Neumühler Straße gem. § 13 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine 110-kV-Hochspannungsleitungen der Westnetz GmbH.

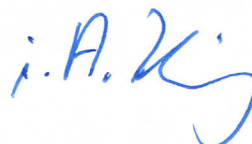
Planungen von 110-kV-Hochspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-Netzes und ergeht auch im Auftrag und mit Wirkung für die RWE Deutschland AG als Eigentümerin des 110-kV Netzes.

Ferner gehen wir davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Mit freundlichen Grüßen

Westnetz GmbH


Westnetz GmbH

Florianstraße 15-21
 44139 Dortmund

T +49 231 438-01
 F +49 231 438-1234
 I www.westnetz.de

Vorsitzender des
 Aufsichtsrates:
 Dr. Joachim Schneider

Geschäftsführung:
 Heinz Büchel
 Dr. Jürgen Gröner
 Dr. Stefan Küppers
 Dr. Achim Schröder

Sitz der Gesellschaft:
 Dortmund
 Eingetragen beim
 Amtsgericht Dortmund
 Handelsregister-Nr.
 HR B 25719

Bankverbindung:
 Commerzbank Essen
 BIC COBADEFF360
 IBAN DE02 3604 0039
 0142 0934 00

Gläubiger-IdNr.
 DE05ZZZ00000109489

USt-IdNr. DE 8137 98 535

Id150615 e.17 Vg 100.871

Ein Unternehmen der RWE

Informationen zu Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und der Energieeinsparung mit Vergleichswerten zum Energieverbrauch sowie Kontaktmöglichkeiten zu Einrichtungen, die ebenfalls Angaben über angebotene Energieeffizienzmaßnahmen, Endkunden-Vergleichsprofile sowie gegebenenfalls technische Spezifikationen von energiebetriebenen Geräten bereitstellen, erhalten Sie auf folgender Internetseite: www.edl-netz.de



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 Kutschki
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. 252, 1.
Änderung – Neumühler Straße**

Sehr geehrter Herr Kutschki,

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Die Geschäftsführung
i. A.

Daniel Kleinelcken
Referent Raumordnung und Verkehrsinfrastruktur

Datum
09.07.2015

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

Unser Zeichen/ Nachricht vom
II/DK

Ihr Ansprechpartner
Daniel Kleinelcken

E-Mail
verkehr@essen.ihk.de

Fon
0201 1892-281

Fax
0201 1892-335



STADT OBERHAUSEN



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

gem. § 13 BauGB

in

Oberhausen Sterkrade

Inhaltsverzeichnis

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

A. Allgemeines

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich

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

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

2. Änderungsanlass

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

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

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

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

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

3. Bestandsangeben

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

4. Vereinfachtes Verfahren

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

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

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

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

5. Aufstellungsbeschluss

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

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

Nachfolgend sind die weiteren Verfahrensschritte aufgeführt:

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs im Amtsblatt der Stadt Oberhausen
- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats
- Entscheidung des Rates über die vorgebrachten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

B. Planerische Grundlagen

1. Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung

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

Landesentwicklungsplan

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

Der Teil B des LEP NRW enthält für das Verfahrensgebiet keine weiteren zeichnerischen Darstellungen.

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

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

Regionaler Flächennutzungsplan

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

wurde und zugleich die Funktion eines Regionalplans und eines gemeinsamen Flächennutzungsplans gemäß § 204 BauGB übernimmt.

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

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

Bauleitplanung / Regionalplanung

- Gemischte Baufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (M/ASB)

und untergeordnet:

- Wohnbaufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (W/ASB)

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

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

Der Bebauungsplan Nr. 252, 1. Änderung ist im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst und im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem RFNP entwickelt.

2. Stadtentwicklungskonzept 2020

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

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

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

Der Maßnahmenplan zum STEK enthält für das Plangebiet keine Darstellungen.

3. Einzelhandelskonzept

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

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

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

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

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

4. Landschaftsplan

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

5. Derzeitige planungsrechtliche Situation

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

C. Bebauungskonzept und -festsetzungen

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

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

Unter Trading-Down-Effekten wird die Entwertung einer Gebietsstruktur verstanden, die dann entsteht, wenn Betriebe mit typischerweise niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Rendite (wie z.B. Spielhallen und Rotlichtnutzungen) in Konkurrenz treten zu Betrieben mit höherem Investitionsbedarf und niedrigerer Rendite. Der Wettbewerb zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Immobilienpreise und damit zu einer Verdrängung von Branchen mit schwächerer Finanzkraft bzw. schwächerer Renditeerwartung.

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

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

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

Des Weiteren wird durch den Ausschluss der genannten Nutzungen den regelmäßig zu beobachtenden Beeinträchtigungen der Gebietsqualität und des Stadt- und Straßenbilds sowie den zu erwartenden bodenrechtlichen Spannungen entgegengewirkt. Im Einzelnen sieht der Bebauungsplan Nr. 252, 1. Änderung folgende textliche Ausschlüsse bestimmter Nutzungen und Betriebe vor:

a) Ausschluss von Lotterie- und Wettannahmestellen

Lotterie- und Wettannahmestellen sind Gewerbebetriebe, die im Gegensatz zu Wettbüros, die als Vergnügungsstätten gelten, nicht auf den dauerhaften Aufenthalt von Personen ausgerichtet sind. Sie können jedoch vergleichbare Auswirkungen wie Vergnügungsstätten entfalten. Sie werden deshalb über die textliche Festsetzung A 2 ausgeschlossen. Der Ausschluss gilt auch für Lotterie- und/oder Wettannahmestellen in Verbindung mit einem Gastronomie- oder Einzelhandelsangebot (z. B. in Sportbars, Ladengeschäft o. ä.) soweit sie nicht ohnehin als Wettbüro (Vergnügungsstätte) einzustufen sind. Da innerhalb des Bebauungsplans (Neumühler Straße 43) bereits eine Lotto-/Toto-Annahmestelle mit Vermittlung von Oddset-Sportwetten vorhanden ist, wird derzeit kein weiterer

Bedarf für solche oder ähnliche Betriebe im Plangebiet gesehen. Die bestehende Lotterie- und Wettannahmestelle im Plangebiet (Neumühler Straße 43) besitzt Bestandsschutz.

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

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

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

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

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

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

Des Weiteren werden die Festsetzungen zum Immissionsschutz konkretisiert.

D. Umweltbelange

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

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

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

1. Schutzgut Boden

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

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

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

2. Schutzgut Wasser

Das Grundwasser im Plangebiet kann durch verschiedene Einflüsse verunreinigt sein.

Von Grundwassernutzungen ohne vorherige Untersuchung des Grundwassers ist abzuraten.

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

Ca. 800 Meter südlich des Plangebietes verläuft die Emscher.

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

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

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

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

3. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Planungsrelevante Arten

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

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

4. Schutzgut Luft

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

Für Stickstoffdioxid (NO_2) werden auf der Neumühler Straße Grenzwertüberschreitungen beim Jahresmittelwert an einem Abschnitt berechnet.

Aus der aktuellsten Auswertung des LANUV zur Beurteilung der Luftqualität in NRW für das Jahr 2013 wird deutlich, dass seit 2009 die NO_2 Belastung an Verkehrsmessstationen im Mittel um $7\mu\text{g}/\text{m}^3$ gesunken ist. Da es sich bei der berechneten Grenzwertüberschreitung an der Neumühler Straße nur um eine leichte Überschreitung handelte ($40,2\mu\text{g}/\text{m}^3$), ist davon auszugehen, dass der Grenzwert zukünftig eingehalten wird.

5. Schutzgut Mensch

Verkehrslärm

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

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

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

Zusätzlich wird der Geltungsbereich durch Schienenverkehrslärm belastet.

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

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

Es kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

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

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

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

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

Festlegung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

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

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

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

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

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



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

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



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

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

Festsetzungen

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

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

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

Mechanische Lüftung ab 45 dB(A) für Schlafräume

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

Mechanische Belüftung von Wohnnutzung bei LPB IV bis VI:

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

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

Mechanische Belüftung von Büroräumen bei LPB V und VI:

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

Die DIN Normen sind beim Bereich Stadtplanung einzusehen.

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

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

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

E. Kennzeichnungen und Hinweise

1. Kennzeichnung

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

Das Plangebiet hat in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Folgende Kennzeichnung wird deshalb vorsorglich in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen:

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

2. Hinweise

Bodendenkmal

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

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

Kampfmittelfunde

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

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

Hochwasserschutz

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

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

Die Hochwassergefahrenkarten sind als Anlage 1 – 3 der Begründung beigelegt

Bodenschutz

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

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

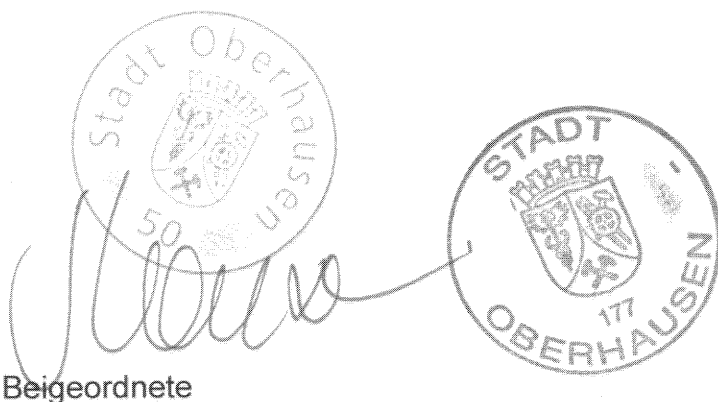
Grundwassernutzung

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

Von Grundwassernutzungen ohne vorherige Untersuchung des Grundwassers ist abzuraten.

F. Kosten

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



Beigeordnete

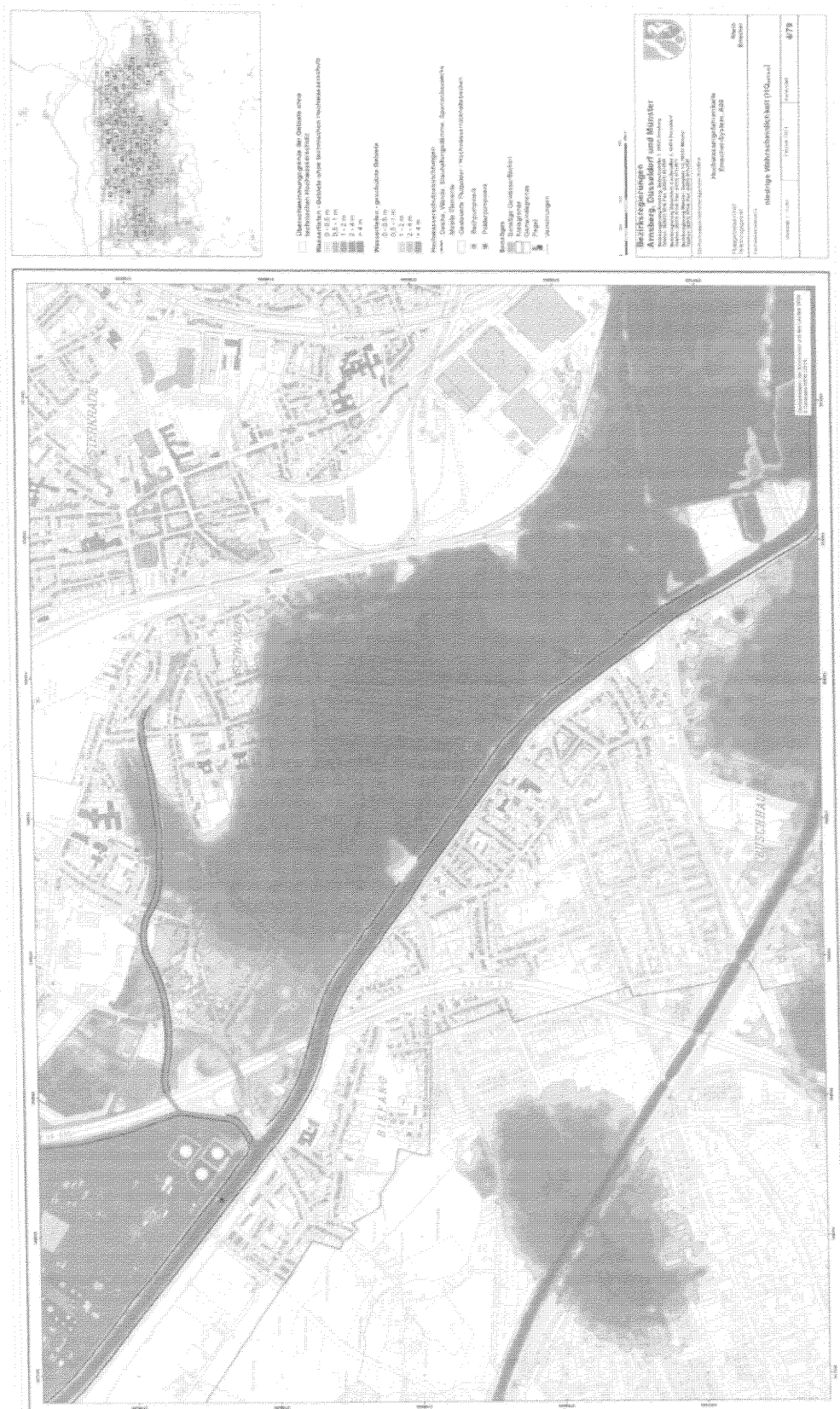
Oberhausen, 24.03.2015
Bereich 5-1, - Stadtplanung -



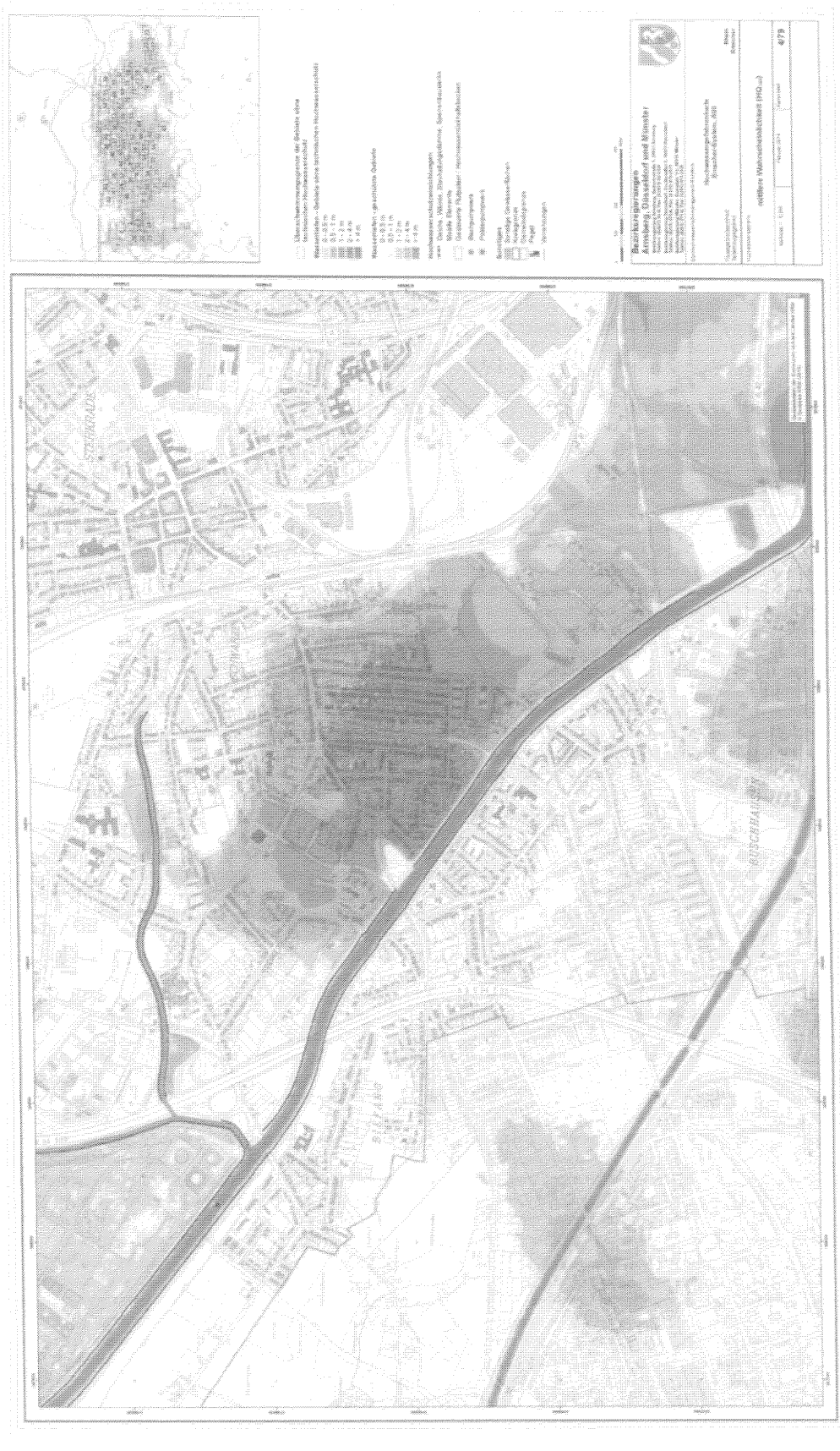
Bereichsleiter - Stadtplanung -

Anlage 1 – 3 Hochwassergefahrenkarten

Anlage 1



Anlage 2

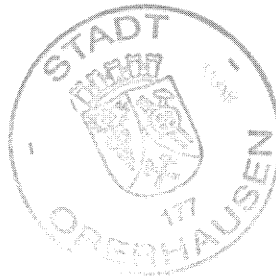




Diese Begründung hat in der Zeit vom 10.06.2015 bis 10.07.2015 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Gesetzliche Grundlage:

§ 13 Abs. 2 Nr. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748),



Oberhausen, 21.07.2015
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage

Bereichsleiter
Stadtplanung