

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1899-01	Termin 26.09.2016	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
13.09.2016	Bezirksvertretung Osterfeld	A			
20.09.2016	Planungsausschuss	V			
26.09.2016	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 704 - Dorstener Straße / Musfeldstraße -
Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt erklärt sich mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 704 - Dorstener Straße / Musfeldstraße - vom 08.08.2016 einverstanden und beschließt die öffentliche Auslegung nebst Begründung (einschließlich Umweltbericht).

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. S.2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722)

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Terhart Datum 31.08.2016	Lauxen Datum 01.09.2016	Datum	Schranz Datum 01.09.2016
* 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/16/1899-01	Termin 26.09.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 704 - Dorstener Straße / Musfeldstraße - vom 03.02.2014 (Drucksache Nr. B/15/3244-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja []

b) Sonstige Keine

Begründung

I. Bisheriger Verfahrensablauf

Am 03.02.2014 wurde durch den Rat der Stadt der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 704 - Dorstener Straße / Musfeldstraße - gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss ist im Sonderamtsblatt vom 05.02.2014 veröffentlicht worden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und nach den "Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen hat der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 704 - Dorstener Straße / Musfeldstraße -

- in der Zeit vom 18.05.2015 – 01.06.2015 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung und Anhörung der Planung).

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und den Zweck der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichten zu lassen.

Gleichzeitig wurde den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Eine öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) hat nach Ziffer 3.2 der vom Rat der Stadt beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen nicht stattgefunden. Der Rat hat diese Vorgehensweise durch Beschluss vom 03.02.2014 festgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.05.2015 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:

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1899-01	Termin 26.09.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung Bergbau und Energie in NRW
Goebenstraße 25
44135 Dortmund**
2. **Energieversorgung Oberhausen AG
Postfach 100420
46004 Oberhausen**
3. **Industrie und Handelskammer zu Essen
45117 Essen**
4. **Polizeipräsidium Oberhausen
Friedensplatz 2
46045 Oberhausen**
5. **Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)
Postfach 10 16 63
45466 Mülheim an der Ruhr**

Kopien aller abwägungsrelevanten Stellungnahmen sind der Anlage 2 zu entnehmen.

II. Planungsanlass und -ziele

Aktueller Planungsanlass ist die geplante Umnutzung eines Ladenlokals in ein Wettbüro. Diese Umnutzung würde einen „Trading-Down-Effekt“ für das Nahversorgungszentrum Tackenberg / Klosterhardt auslösen und im Zusammenhang mit der vorhandenen Wohnnutzung zu Spannungen führen.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 704 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. In dem vorgesehenen Mischgebiet südlich der Dorstener Straße sollen Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen, verfestigen oder verstärken, ausgeschlossen werden. Für das Allgemeine Wohngebiet nördlich der Dorstener Straße sollen weitergehende Regelungen getroffen werden, die bodenrechtliche Spannungen vermeiden. Der Bebauungsplan umfasst insgesamt den nördlichen Bereich des Nahversorgungszentrums Tackenberg / Klosterhardt; insoweit dieser nicht bereits durch andere qualifizierte Bebauungspläne hinreichend geregelt ist.

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. Wettbüro, 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. In gemischt genutzten Gebieten kann darüber hinaus eine vorhandene Wohnnutzung verdrängt werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 704 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Mischgebietes;

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1899-01	Termin 26.09.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und andere.

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

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

Die Bezirksregierung Arnsberg macht darauf aufmerksam, dass sich das Plangebiet über dem auf Steinkohle, Bleierz und Kupfererz verliehenen Bergwerksfeld "Heide", sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Julix“ befindet. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Heide“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Inhaberin der Erlaubnis „Julix“ ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Eurotec - Ring 15 in 47445 Moers.

Eine 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 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 hervorgehoben werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebszulassungsverfahren, 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 den derzeit bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme dokumentiert.

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist ebenfalls nichts bekannt. Diesbezüglich empfiehlt die Bezirksregierung Arnsberg den o.g. Bergwerkseigentümer an der Planungsmaßnahme zu beteiligen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die A-TEC Anlagentechnik GmbH und die RAG Aktiengesellschaft sind im Rahmen der Behördenbeteiligung von der Planungsverwaltung angeschrieben worden. Bedenken wurde von diesen Gesellschaften nicht vorgebracht.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1899-01	Termin 26.09.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Zu I.2 Energieversorgung Oberhausen AG (EVO)
Postfach 10 04 20
46004 Oberhausen

Grundsätzlich bestehen seitens der EVO keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Eine Gas-, Fernwärme- sowie Kabelnetzerweiterung ist zurzeit nicht vorgesehen. Ihre vorhandenen Leitungen, Kabel, Anschlüsse oder Anlagen dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder sonst irgendwie beeinträchtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan Nr. 704 soll lediglich den vorhandenen Ausbau der Verkehrsflächen und die angrenzenden Baugebiete planungsrechtlich sichern, wobei verschiedene mögliche Nutzungen durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen werden. Eine Überbauung oder Überpflanzung der Leitungen, Kabel und Gasanlagen findet, ausgelöst durch den Bebauungsplan, nicht statt. Die Zulässigkeit und Funktion der Infrastrukturanlagen der EVO ist weiterhin gewährleistet.

Zu I.3 Industrie- und Handelskammer zu Essen
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. Dies gilt auch für die im Plangebiet gelegene Spielhalle sowie die Lotto-Toto-Wettannahmestelle an der Dorstener Straße, die Bestandsschutz genießen

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine umfangreiche Bestandsaufnahme der im Plangebiet und im Umfeld vorhandenen Betriebe vorgenommen. Die im Plangebiet vorhandene Spielhalle genießt passiven Bestandsschutz. Alle anderen 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.

Zu I. 4 Polizeipräsidium Oberhausen
Friedensplatz 2
46045 Oberhausen

Die Einrichtung eines Wettbüros im Ortsteil Oberhausen – Tackenberg wird aus polizeilicher Sicht als nicht unproblematisch gesehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine weitere Ansiedlung eines Wettbüros rechtlich nicht umsetzbar. Somit ist die Ansiedlung eines weiteren Wettbüros nicht zu erwarten.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1899-01	Termin 26.09.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

**Zu I.5 Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)
Postfach 10 16 63**

45466 Mülheim an der Ruhr

Die RWW hat grundsätzlich keine Anregung zu der Planung, wenn die vorhandenen Leitungen in Ihrer jetzigen Lage verbleiben können.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen kann. Eine Haftung der RWW für unrichtige Planunterlagen ist ausgeschlossen. Weiterhin wird auf die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW verwiesen, die bei Arbeiten im Bereich der Anlagen unbedingt zu beachten ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Leitungen der RWW liegen im öffentlichen Straßenraum und sind damit jederzeit zugänglich. Der Hinweis bzgl. der Schutzanweisung wird zur Kenntnis genommen.

IV. Städtebauliches Konzept

Für das Plangebiet werden südöstlich der Dorstener Straße Mischgebiete und nordwestlich der Dorstener Straße ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Dorstener Straße und der nordwestliche Teil der Richard-Dehmel-Straße werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Für die Mischgebiete werden Lotterie- und Wettannahmestellen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen.

Des Weiteren werden gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen aufgenommen, die z.B. das großflächige Abdecken, Abkleben, Anstreichen und dergleichen von Schaufenstern ausschließen. Ferner werden Aussagen zur Gestaltung von Werbeanlagen gemacht.

Da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist, soll das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche im Weiteren nach § 34 BauGB bestimmt werden.

V. Weiterer Verfahrensablauf

Der weitere Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 704 stellt sich wie folgt dar:

- Einverständnis des Rates mit dem Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs und der dazugehörigen Begründung (einschließlich Umweltbericht);
- 2. Beteiligung der Behörden und Träger sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;
- Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/1899-01	Termin 26.09.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

VI. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt die einmonatige öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 704 - Dorstener Straße / Musfeldstraße -.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 704 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. In den vorgesehenen Mischgebieten südlich der Dorstener Straße sollen Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen, verfestigen oder verstärken, ausgeschlossen werden. Für das Allgemeine Wohngebiet nördlich der Dorstener Straße sollen weitergehende Regelungen getroffen werden, die bodenrechtliche Spannungen vermeiden. Der Bebauungsplan umfasst insgesamt den nördlichen Bereich des Nahversorgungszentrums Tackenberg/Klosterhardt; insoweit dieser nicht bereits durch andere qualifizierte Bebauungspläne hinreichend geregelt ist.

Anlagen

Anlage 1: Skizze

Anlage 2: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Anlage 3: Begründung (einschließlich Umweltbericht)

Die Anlagen 2 + 3 werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigelegt. Sie liegen aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus und können darüber hinaus vorab über das Ratsinformationssystem ALLRIS heruntergeladen werden.

Im Übrigen sind wesentliche Aussagen der Anlagen bereits Bestandteil dieser Vorlage.

Bebauungsplan Nr. 704



Dorstener Straße /
Musfeldstraße

Stadtgemeinde Oberhausen

Gemarkung Osterfeld

Maßstab 1:500

An 03.02.2014 hat der Rat der Stadt gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Oberhausen, 08.08.2016

Der Oberbürgermeister
I.V.

Die Überwindung der Bestandsgebäude mit den Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des gegenwärtigen baulichen Zustandes wird beschieden.

Oberhausen, 08.08.2016

Bereichsleiter Geodäsie, Vermessung und Kataster

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Oberhausen, 08.08.2016

Bereichsleiter Stadtplanung

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt an

Oberhausen,

Der Oberbürgermeister
I.V.

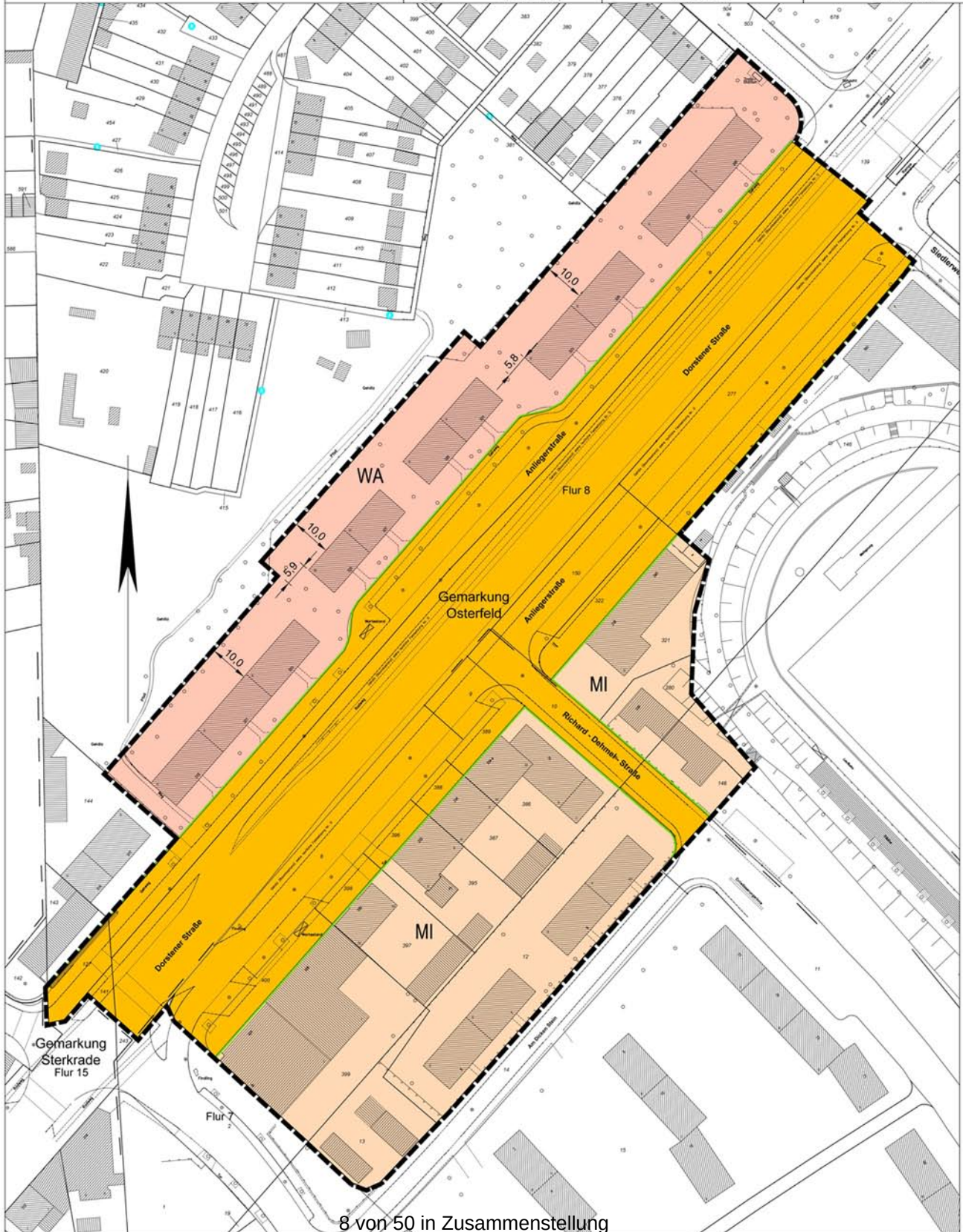
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches die

Oberhausen,

Der Oberbürgermeister
I.V.

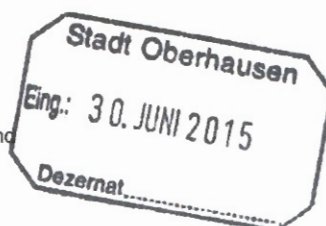
Bereichsleiter Stadtplanung





Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadt Oberhausen
46042 Oberhausen



Datum: 24.06.2015
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
65.52.1 - 2015 - 336
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. 704 „Dorstener Straße“
Ihr Schreiben vom 15.05.2015

5	Planen, Bauen, Wohnen		
5-1	Bereich Stadtplanung		
BL	19	5-1-20	UDB
Eingang	-3. JULI 2015		
5-1-00	5-1-10	5-1-20	5-1-30

Sehr geehrter Herr Kutschki,

das angezeigte Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heide“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Julix“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Heide“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Inhaberin der Erlaubnis „Julix“ ist die A - TEC Anlagentechnik GmbH, Eurotec - Ring 15 in 47445 Moers.

Eine 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

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: WELADED0

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

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



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 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

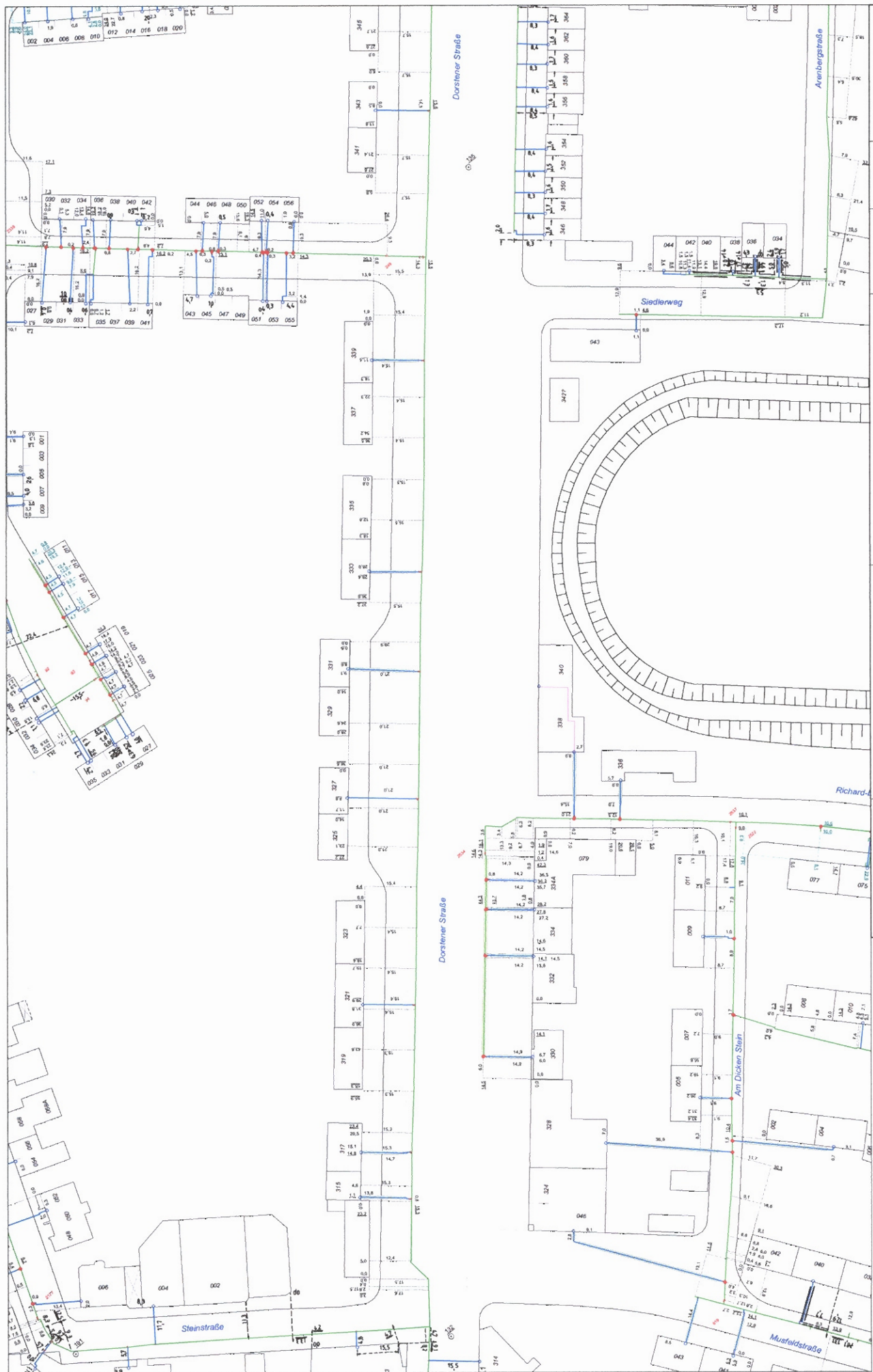
Im Auftrag:

(Thomas Rützel)

Stellungnahme(n) (Stand: 01.06.2015)

Sie betrachten: 704 - Dorstener Straße/Musfeldstraße
Verfahrensschritt: Anschreiben zur Beteiligung der Behörden
Zeitraum: 18.05.2015 - 29.06.2015

Behörde:	Energieversorgung Oberhausen AG
Frist:	29.06.2015
Stellungnahme:	Erstellt von: Ulrike Kerkenbusch, am: 01.06.2015 , 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:	-



Maßstab: 1:1000
Blatt: 1/1 (Bestandsplan Gas)
Benutzer: ndd_evo
Firma: OB-Netz GmbH, Abtl. ND
Ausgabedatum: 2015-06-01 10:23:54

Gas

Die Unterlagen haben eine Gültigkeit von einem Monat.
Bei Überschreitung dieser Frist müssen neue ergänzende Unterlagen angefordert werden.

evo Energie-Netz GmbH, Danziger Str 31, 46045 Oberhausen, Tel.: 0208-635-2205

Planauskünfte bestehen aus:
Pläne aller Netze, Zeichnungslegenden,
ergänzende Feldbücher,
Niederschrift und Schutzanweisungen I

Oberhausener
Netzgesellschaft mbH

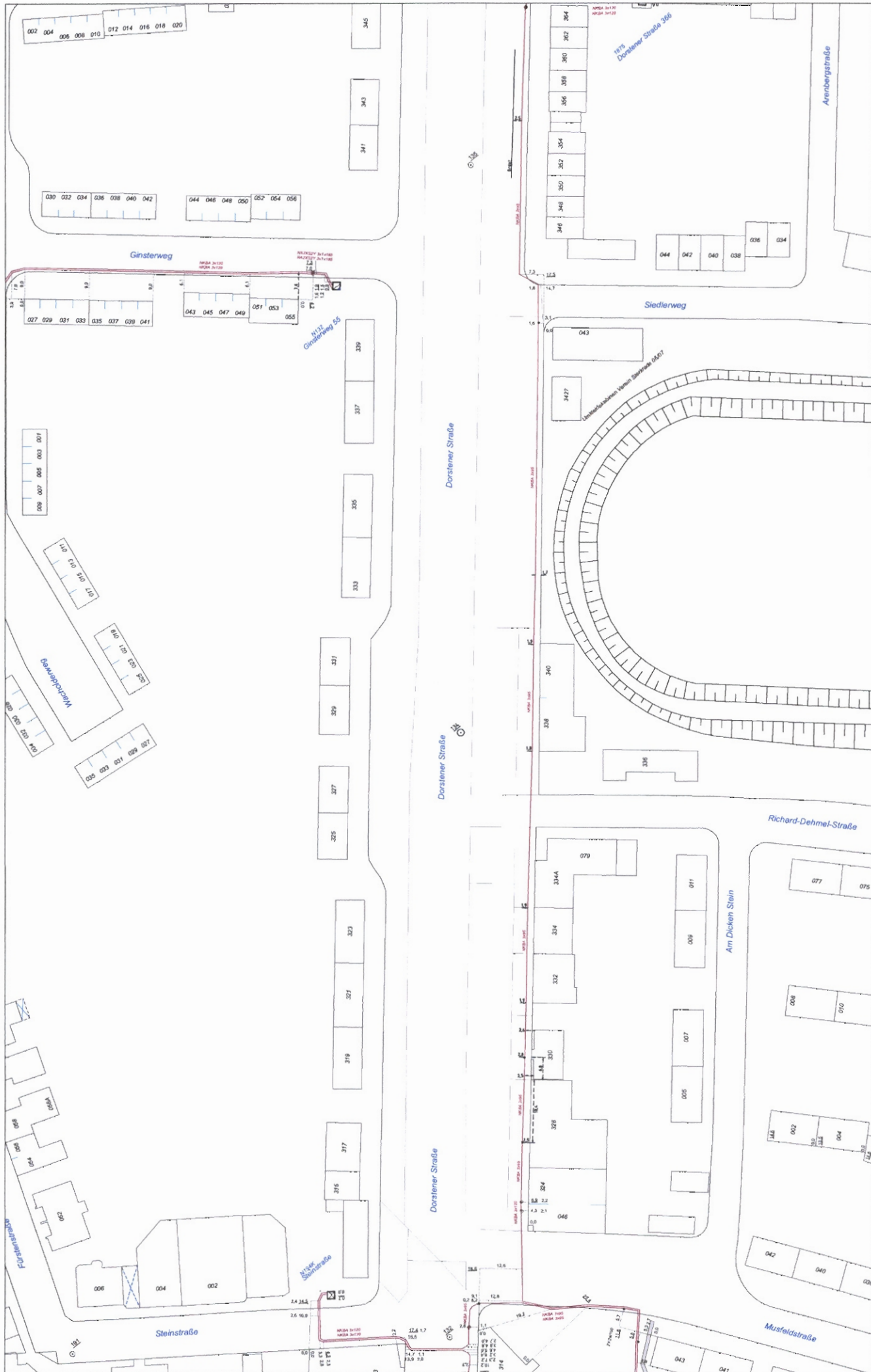
Zeichenlegende Gas

Oberhausener
Netzgesellschaft mbH

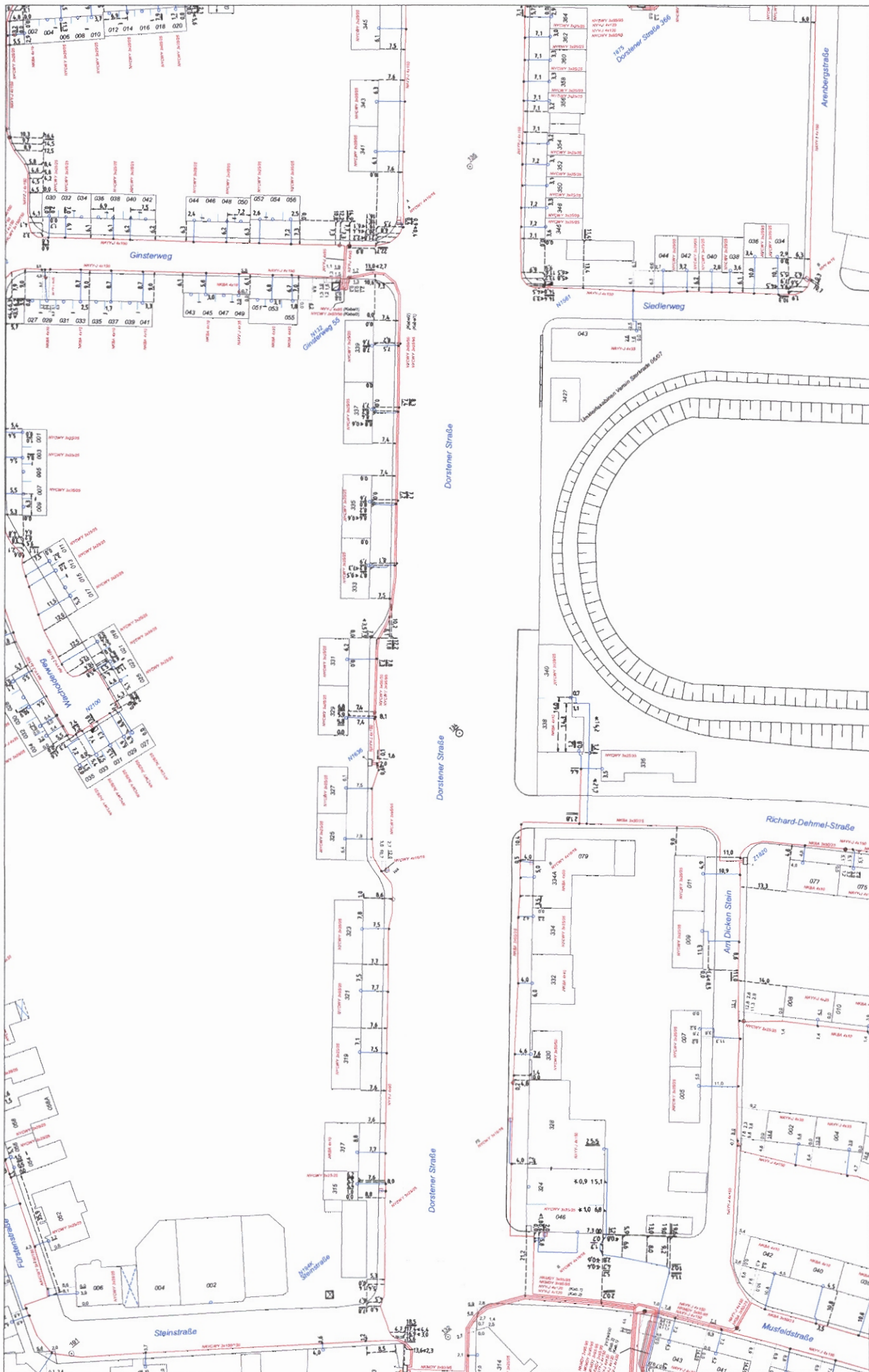
Symbol	Bezeichnung	Symbol	Bezeichnung
DN 300 ST sw HD	Leitungsquerschnitt / Typ / Hochdrucknetz Typ = Material / Verbindungsart		Radialdehner
DN 100 HDPE hw	Leitungsquerschnitt / Typ / Niederdrucknetz Typ = Material / Verbindungsart		Axialdehner
D = 1,0	Deckungsmaß zum Zeitpunkt der Verlegung		Anodenlager
	Übernahmestation		Aktiver Korrosionsschutz
	Gasortsnetzstation Gasbezirksregler		Messpfahl
	Gaskundenstation Gaskundenregler		Lage unbekannt
	Hausanschluß		geneigte Leitung (in Pfeilrichtung)
	Anbohrarmatur		senkrechte Leitung / Etage
	Anbohrventil		Strangübergang (Straße / Baujahr)
	Kugelhahn		Odor Messpunkt
	Schieber		Wassertopf
	T - Stück	5Y / 100 / 6,5	Schutzrohre (5 PVC Rohre DN 100 6,5 m lang)
	Ausbläser		Aufnahmepunkt (z.B. PP / TP) mit Nr.
	Endkappe		Nagel / Bolzen EVO
	Flansch		Kanaldeckel mit EVO Nr.
	Dichtschele		Merkstein
	Überschieber		Nebengebäude / Garagen / Wirtschaftsgebäude
	Werkstoffübergang		Wohngebäude
	Reduzierung		Mauer
	Isoliertrennstelle		

Stand : 21.01.2014

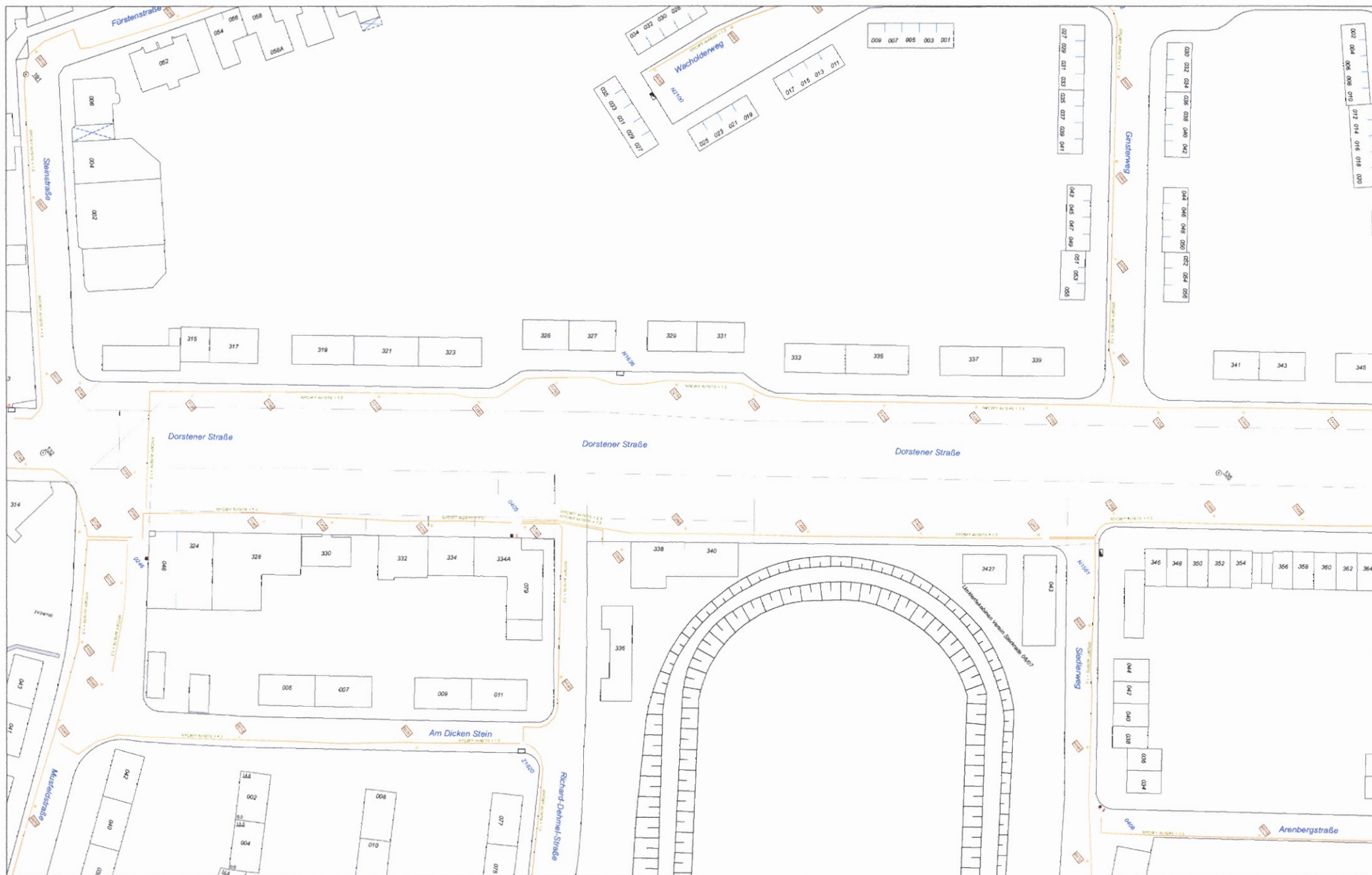
ND Netzdokumentation - Luft



Strom MSP Die Unterlagen haben eine Gültigkeit von einem Monat. Bei Überschreitung dieser Frist müssen neue ergänzende Unterlagen angefordert werden.		Maßstab: 1:1000
		Blatt: 1/1 (Bestandsplan Strom MSP) Benutzer: hdd_evo Firma: OB-Netz GmbH, Abt. ND
Planauskünfte bestehen aus: Pläne aller Netze, Zeichnungslegenden, ergänzende Feldbücher, Niederschrift und Schutzanweisungen I	evo Energie-Netz GmbH, Danziger Str 31, 46045 Oberhausen, Tel.: 0208-935-2205 2015-06-01 10:23:54	



Plananschlüsse bestehen aus: Pläne aller Netze, Zeichnungslegenden, ergänzende Feldbücher, Niederschrift und Schutzanweisungen. I	Strom NSP Die Unterlagen haben eine Gültigkeit von einem Monat. Bei Überschreitung dieser Frist müssen neue ergänzende Unterlagen angefordert werden.	Maßstab: 1:1000 Blatt: 1/1 (Bestandsplan Strom NSP) Benutzer: ndd_evo Firma: OB-Netz GmbH, Abtl. ND Ausgabedatum: 2015-06-01 10:23:54



Oberhausener Netzgesellschaft mbH	Planauskünfte bestehen aus: Pläne aller Netze, Zeichnungslegenden, ergänzende Feldbücher, Niederschrift und Schutzanweisungen I	Strom BEL		Maßstab: 1:1000
		Die Unterlagen haben eine Gültigkeit von einem Monat. Bei Überschreitung dieser Frist müssen neue ergänzende Unterlagen angefordert werden.		Blatt: 1/1 (Bestandsplan Strom Bel)
				Benutzer: ndd_evo
				Firma: OB-Netz GmbH, Abtl. ND
		evo Energie-Netz GmbH, Danziger Str 31, 46045 Oberhausen, Tel.: 0208-835-2205		Ausgabedatum: 2015-06-01 10:23:54

Oberhausener
Netzgesellschaft mbH

Stand : 21.01.2014



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 0201.207886

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

Sparkasse Essen
BLZ 380 501 05
Kto. 276 600

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

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanvorentwurf Nr. 704 -
Dorstener Straße / Musfeldstraße**

Sehr geehrter Herr Kutschki,

nach Abwägung des gesamtwirtschaftlichen Interesses werden seitens der
IHK zu Essen grundsätzlich keine Einwendungen gegen den Vorentwurf des
Bebauungsplans Nr. 704 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 Spielhalle sowie die Lotto-Totto-Wettannahmestelle an der Dorstener
Straße, die Bestandsschutz genießen.

Mit freundlichen Grüßen
Die Geschäftsführung
i. A.

Daniel Kleinelcken
Referent Raumordnung und Verkehrsinfrastruktur

Datum
03.07.2015

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

Unser Zeichen/ Nachricht vom
II/DK

Ihr Ansprechpartner
Daniel Kleinelcken

E-Mail
verkehr@essen.ihk.de

Fon
0201 1892-281

Fax
0201 1892-335



**Polizeipräsidium
Oberhausen**



Polizeipräsidium Oberhausen, Postfach 101217, 46012 Oberhausen
Stadt Oberhausen
Der Oberbürgermeister
Fachbereich 5-1-30
Verwaltungsgebäude Techn. Rathaus
Bahnhofstr. 66

Planen, Bauen, Wohnen			
5-1	Bereich Stadtplanung		
BL	5-1-20	UOS	
Eingang		24. JUNI 2015	
5-1-00	5-1-10	5-1-20	5-1-30

19. Juni 2015
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
61.07.05

bei Antwort bitte angeben

46145 Oberhausen

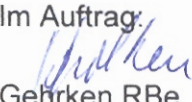
Gehrken RBe
Telefon 0208-826-3513
Telefax 0208-826-3509
DirV.FueSt.Oberhausen
@Polizei.NRW.de

1. Beteiligung bei der Aufstellung von Bauleitplänen
Bebauungsplan Nr. 704 - Dorstener Str./Musfeldstr. -
Ihr Schreiben vom 15.05.2015

Sehr geehrter Herr Kutschki,

die Einrichtung eines Wettbüros im Ortsteil Oberhausen-Tackenberg
wird aus polizeilicher Sicht als nicht unproblematisch gesehen.

Auf die in Ihrer Begründung unter Pkt. 2 (letzter Absatz) genannten
Gründe nehme ich Bezug.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:

Gehrken RBe

Dienstgebäude:
Wilhelmplatz 2, 46145
Oberhausen

Telefon 0208-826-0
Telefax 0208-826-3350
zvst.oberhausen@polizei.nrw.de
www.polizei.nrw.de/oberhausen

Zahlungen an
Landeskasse Düsseldorf
Kto-Nr.: 200 031 3
BLZ: 300 500 00 Helaba
IBAN:
DE 70 300 500 00 0002 000 313
BIC:
WELADED

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

5	Planen, Bauen, Wohnen		
5-1	Bereich Stadtplanung		
BL	5-1-00	5-1-10	5-1-30
Eingang	17. JUNI 2015		
5-1-00	5-1-10	5-1-20	5-1-30

Netze

Ihre Zeichen	5-1-30/kut
Ihre Nachricht	vom 15.05.2015
Unsere Zeichen	RN15-39303674
Name	Detlev Klumbis
Telefon	0208 4433 427
Telefax	0208 4433 445
E-Mail	detlev.klumbis@rwe.com

Mülheim an der Ruhr, 12. Juni 2015

Bebauungsplan 704 - Dorstener Straße/Musfeldstraße

Sehr geehrter Herr Kutschki, sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage. 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.

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

STADT OBERHAUSEN



Bebauungsplan Nr. 704

„Dorstener Str., / Musfeldstr.“

in

Tackenberg/Klosterhardt

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

A.	Allgemeines	4
1.	Lage des Plangebiets im Stadtbereich	4
2.	Planungsanlass und Hauptplanungsziele	5
3.	Planverfahren / Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungsbeteiligung	5
B.	Beschreibung des Plangebiets und angrenzender Bereiche	6
1.	Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen	6
2.	Verkehr	6
C.	Planerische Grundlagen	7
1.	Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung	7
1.1.	Landesplanung	7
1.1.1.	Landesentwicklungsplan NRW 1995	7
1.1.2.	Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans LEP NRW 2025 (Entwurf)	8
2.	Stadtentwicklungskonzept (STEK)	11
3.	Einzelhandelskonzept	11
4.	Landschaftsplan	12
5.	Derzeitige planungsrechtliche Situation	12
D.	Bebauungsplanfestsetzungen	12
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
1.1	Allgemeines Wohngebiet	12
1.2.	Mischgebiete	13
2.	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + 2 BauGB)	14
3.	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	14
4.	Ruhender Verkehr	14
5.	Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	14
6.	Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	15
7.	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissions- schutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)	15
8.	Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflan- zungen (9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	17
E.	Umweltbericht	17
1.	Einleitung	17
1.1.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des B-Planes	17
1.2.	Ziele des Umweltschutzes und übergeordneter Planungen	18
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungs- bereich des Vorhabens	19
2.1	Schutzgut Mensch	19
2.1.1.	Derzeitiger Umweltzustand	19
2.1.2.	Auswirkungen der Planung	19
2.2.	Schutzgut Pflanzen und Tiere	20
2.2.1.	Derzeitiger Umweltzustand	20
2.2.2.	Auswirkungen der Planung	21
2.3.	Schutzgut Boden	21

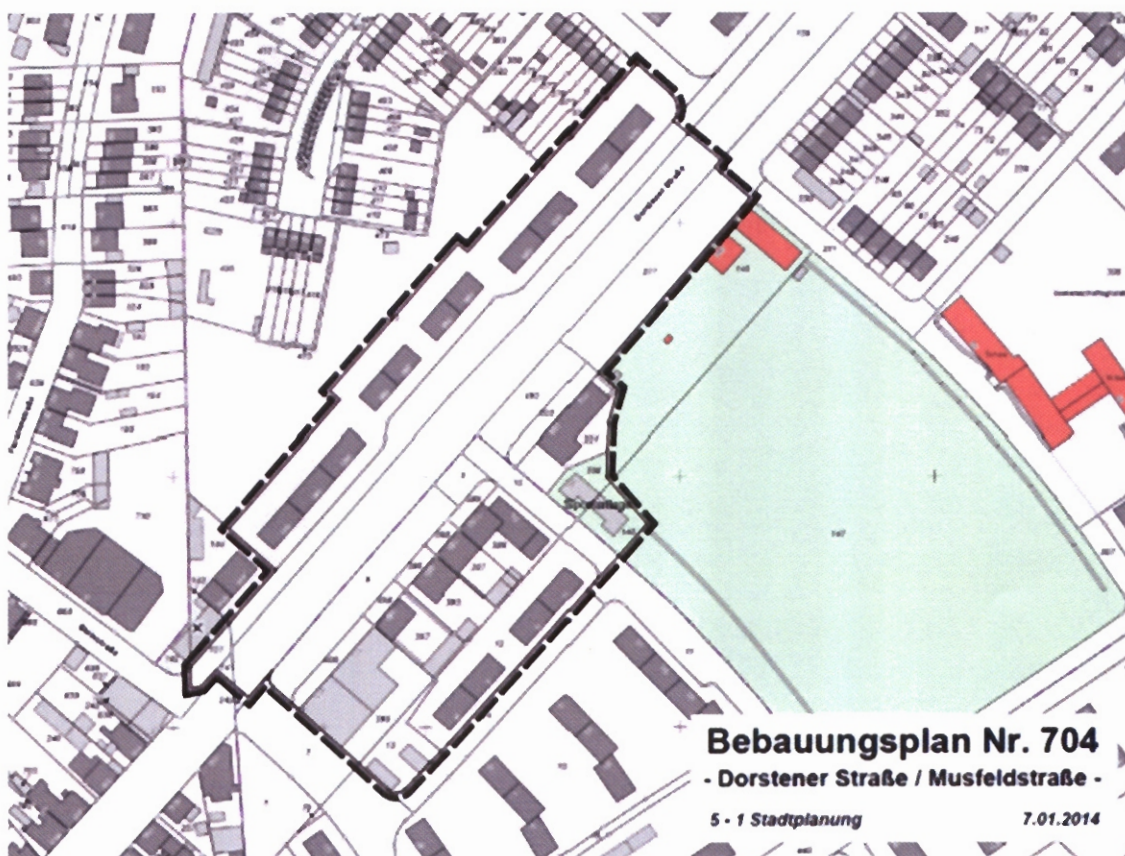
2.3.1.	Derzeitiger Umweltzustand.....	21
2.3.2.	Auswirkungen der Planung	22
2.4	Schutzgut Wasser	22
2.4.1.	Derzeitiger Umweltzustand.....	22
2.4.2.	Auswirkungen der Planung	22
2.5	Schutzgut Luft	22
2.5.1.	Derzeitiger Umweltzustand.....	22
2.5.2.	Auswirkungen der Planung	23
2.6	Schutzgut Stadtklima.....	23
2.6.1.	Derzeitiger Zustand.....	23
2.6.2.	Auswirkungen der Planung	23
2.7	Schutzgut Landschaft (Ortsbild)	24
2.7.1.	Derzeitiger Zustand.....	24
2.7.2.	Auswirkungen der Planung	24
2.8	Kultur und sonstige Sachgüter	24
2.8.1.	Derzeitiger Zustand.....	24
2.8.2.	Auswirkungen der Planung	24
3.	Wechselwirkungen	25
4.	Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	25
5.	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen	25
6.	Geprüfte Alternativen	25
7.	Methoden und Verfahren der Umweltprüfung	25
8.	Monitoring	25
9.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	26
F.	Wasserwirtschaftliche Belange	26
G.	Kennzeichnung	26
H	Hinweise	26
1.	Bodendenkmal	26
2.	Kampfmittelfunde	26
3.	Grundwasser.....	27
4.	Belastung von Oberböden.....	27
H.	Bodenordnung	27
I.	Familienfreundlichkeit	27
J.	Nachhaltigkeit der Planung	27
K.	Kosten	28
L.	Flächenbilanz	28

A. Allgemeines

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Osterfeld, Flur 7 und 8, und wird wie folgt umgrenzt:

Südöstliche Seite der Dorstener Straße, nordöstliche und östliche Grenze des Flurstückes Nr. 321, Flur 8, nordöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 280 und 148, Flur 8, südöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 148, Flur 8, und deren Verlängerung zur nordwestlichen Seite der Straße „Am Dicken Stein“, nordwestliche Seite der Straße „Am Dicken Stein“, nordöstliche Seite der Musfeldstraße, nordwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 2, Flur 7, südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 139 und 141, Flur 8, südöstliche, westliche und nordwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 127, Flur 8, nordwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 309, Flur 8, südwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 481, Flur 8, abknickend zu einer Parallelen von 10m zur nordwestlichen Seite der Gebäude Dorstener Straße Nr. 319 – 323, rechtwinklig nach Nordwesten abknickend zu einer Parallelen von 5,9 m zur südwestliche Gebäudeseite des Gebäudes Dorstener Straße Nr. 325, rechtwinklig abknickend zu einer Parallelen von 10m zur nordwestliche Seite der Gebäude Dorstener Straße Nr. 325 - 331, rechtwinklig nach Südosten abknickend zu einer Parallelen von 5,8m zur südwestlichen Gebäudeseite des Gebäudes Dorstener Straße Nr. 333, rechtwinklig abknickend zu einer Parallelen von 10 m zur nordwestlichen Seite der Gebäude Dorstener Straße Nr. 333 - 339, südwestliche Seite des Ginsterweges, die Dorstener Straße überquerend zur südöstlichen Grenze des Flurstückes Nr. 139, Flur 8, südöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 139, Flur 8, nordöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 277, Flur 8.



2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele

Aktueller Planungsanlass ist eine geplante Umnutzung eines Ladenlokals in ein Wettbüro. Diese Umnutzung würde einen Trading-Down-Effekt für das Nahversorgungszentrum Tackenberg/Klosterhardt auslösen und im Zusammenhang mit der direkt benachbarten, bereits vorhandenen Spielhalle zu Spannungen im Verhältnis zu der vorhandenen Wohn- und Einzelhandelsnutzung führen.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 704 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. In dem vorgesehenen Mischgebiet südlich der Dorstener Straße sollen Nutzungen, die schädliche Auswirkungen haben können und/oder einen Trading-Down-Effekt auslösen, verfestigen oder verstärken können, ausgeschlossen werden. Für das Allgemeine Wohngebiet nördlich der Dorstener Straße sollen weitergehende Regelungen getroffen werden, die bodenrechtliche Spannungen vermeiden. Der Bebauungsplan umfasst den nördlichen Bereich des Nahversorgungszentrums Tackenberg/Klosterhardt, insoweit dieser nicht bereits durch andere qualifizierte Bebauungspläne hinreichend geregelt ist.

Unter Trading-Down-Effekten wird die Entwertung einer Gebietsstruktur verstanden, die dann entsteht, wenn Betriebe, die hinsichtlich Image und Störungsgrad negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft haben, jedoch mit typischerweise niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Rendite (wie z.B. Wettbüros, 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, die jedoch für das Funktionieren von Versorgungszentren wichtig sind. In gemischt genutzten Gebieten kann darüber hinaus eine vorhandene Wohnnutzung beeinträchtigt bzw. verdrängt werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 704 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Mischgebietes
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und ähnliche.

3. Planverfahren / Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungsbeteiligung

Am 03.02.2014 hat der Rat der Stadt den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 704 - Dorstener Str., / Musfeldstr.- gefasst.

Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte am 05.02.2014 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 vom 18.05.1987 erfolgt für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 704 - Dorstener Str., / Musfeldstr.-

- in der Zeit vom 18.05.2015 – 01.06.2015 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) fand nach Ziffer 3.2 der vom Rat der Stadt beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 nicht statt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.05.2015 erstmalig bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt.

Nachfolgend sind die weiteren Verfahrensschritte aufgeführt:

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

B. Beschreibung des Plangebiets und angrenzender Bereiche

1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen

Das Plangebiet wird durch die Dorstener Straße in zwei Bereiche geteilt. Diese Bereiche unterscheiden sich sowohl im Hinblick auf die Nutzung als auch bezüglich der baulichen Struktur. Während die nordwestliche Seite der Dorstener Straße hauptsächlich durch Wohnen und eine einheitliche Bauweise geprägt ist, weist der südöstliche Teil eine Mischung von Gewerbe und Wohnen sowie unterschiedliche Bauweisen auf. Die südöstliche der Dorstener Straße befindliche Bereich liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Tackenberg / Klosterhardt.

Der Bereich Dorstener Straße/Ginsterweg / Steinstraße ist hauptsächlich mit zwei- und dreigeschossigen Häusern aus den 50er Jahren bebaut. Es sind Geschossbauten mit symmetrischen Satteldächern und verputzten Fassaden. Die Hauszeilen haben grüne Vorgartenzonen. Entlang der grünen Vorgartenzonen sind Fußwege und daran angrenzend Stellplätze vorhanden.

Die Gebäude im Baublock Dorstener Straße / Musfeldstraße / Am Dicken Stein / Richard-Dehmel-Straße sind ein- bis dreigeschossig. Entlang der Dorstener Straße sind die Gebäude durch Ladengeschäfte in den Erdgeschossen (DHL-Post, Bäckerei, Fahrschule, Metzgerei, Wäscherei, Kiosk, Pizzeria, Apotheke, Spielhalle, Wettbüro, Imbissladen u.a) und Wohnungen in den Obergeschossen geprägt. Die Gebäude haben Flach- und geneigte Dächer. Die Häuser entlang der Dorstener Straße haben überwiegend Klinkerfassaden.

Das straßenbegleitende Grün und die Baumreihen an der Dorstener Straße sind in Ihrer Wahrnehmung sehr prägnant. Sie haben eine hohe gestalterische Qualität für die Dorstener Straße.

2. Verkehr

Das Plangebiet wird durch die umliegenden Straßen und durch die Hauptverkehrsstraße Dorstener Straße gut erschlossen. Die Erschließung der Gebäude findet durch eine Ortsfahrbahn, die parallel zu beiden Fahrtrichtungen der Dorstener Straße liegt, statt. Die Ortsfahrbahn ist eine Einbahnstraße, die an der Musfeldstraße anfängt ihren Wendepunkt an der Taunusstraße / Flöz-Röttgersbank-Straße findet und an der Steinstraße endet. Über die Dorstener Straße sind die

Anschlussstelle der Bundesautobahnen 2 und 516 in relativ kurzer Entfernung erreichbar.

Über die Haltestellen „Am Dicken Stein“ (Linie 979) besteht eine gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs. Der Bahnhof Sterkrade ist mit dem ÖPNV in ca. 10 Minuten erreichbar. Das Hauptzentrum Sterkrade befindet sich zudem in einer fußläufigen Entfernung von ca. 1 Kilometer.

C. Planerische Grundlagen

1. Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimm- baren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Ent- wicklung, 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 Ermessens- entscheidungen. 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.

1.1. Landesplanung

1.1.1. Landesentwicklungsplan NRW 1995

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

Der Teil B des LEP NRW enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 704 keine weiteren zeichnerischen Darstellungen.

Weitere, auf das Plangebiet bzw. auf die mit der Bebauungsplanung verfolgten Hauptplanungsziele anwendbare textliche Zielfestlegungen enthält der LEP NRW 1995 in Abschnitt C. „Flächenvorsorge“, Kapitel C.I.2 Ziele für die Wohnbauland- versorgung und Verbesserung der Wohnstandorte.

Nach Ziel 2.1 in Kapitel C.I.2 hat die kommunale Bauleitplanung durch Darstellung und Festsetzung ausreichender Bauflächen und Baugebiete in den Flächennutzungs- und Bebauungsplänen die Baulandversorgung für den kommunalen Wohnbaulandbedarf sicherzustellen. Diesem Ziel entspricht die Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 704, die bestehende Wohnbebauung im räumlich engen Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Tackenberg / Klosterhardt zu sichern. Damit wird auch insbesondere dem demographischen Wandel und der in diesem Zusammenhang stetig relevanter werdenden Themenstellung der Sicherung einer wohnungsnahen Grundversorgung Rechnung getragen.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 704 verfolgten Hauptplanungsziele und die in ihm vor- gesehenen Festsetzungen entsprechen somit gem. § 1 Abs. 4 BauGB dem Landesentwicklungsplan NRW 1995.

1.1.2. Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans LEP NRW 2025 (Entwurf)

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat am 25. Juni 2013 beschlossen, einen neuen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) zu erarbeiten. Dieser liegt derzeit als LEP NRW-Entwurf in jener geänderten Fassung vor, die die Landesregierung in der Kabinettsitzung am 22. September 2015 beschlossen hat. Die Inhalte und Festlegungen des aktuell im Verfahren befindlichen Entwurfs sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.

Der überarbeitete Entwurf des zeichnerischen Teils des LEP NRW-Entwurfs vom 22. September 2015 enthält für das Plangebiet die nachrichtliche Darstellung Siedlungsraum.

Textliche, auf das Plangebiet bzw. die mit der Bebauungsplanung Nr. 704 verfolgten Hauptplanungsziele anwendbare Aussagen sowie in Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung enthält der LEP NRW-Entwurf in der Einleitung sowie im Kapitel 6 Siedlungsraum, Abschnitt 6.1 Festlegungen für den gesamten Siedlungsraum. Mittelbar sind darüber hinaus auch die allgemeinen Grundlagen des LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel von Belang, da das Plangebiet teilweise innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Tackenberg / Klosterhardt liegt. Der Teilplan ist in den neuen LEP NRW-Entwurf in Kapitel 6 Siedlungsraum, Abschnitt 6.5 Großflächiger Einzelhandel integriert worden.

In der Einleitung nimmt der LEP NRW-Entwurf in Kapitel 1.2 als „Neue Herausforderung“ auf das Thema „Demographischen Wandel gestalten“ Bezug. In diesem Zusammenhang weist der Plangeber darauf hin, dass der LEP NRW-Entwurf zum Umgang mit diesem Thema u.a. Festlegungen zur Stärkung der zentralen Orte und der Innenstädte enthält. Er begründet dies mit der Aussage, dass mittelfristig die Bevölkerung in weiten Teilen des Bundeslandes abnehmen wird und vor diesem Hintergrund eine tragfähige Infrastruktur der Daseinsvorsorge und insbesondere der Grundversorgung flächendeckend zu sichern ist. So ist die Siedlungsflächenentwicklung auf Standorte zu konzentrieren, an denen auch langfristig ein attraktives Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen bereitgestellt werden kann. Damit sind neben den Innenstädten auch insbesondere die weiteren zentralen Versorgungsbereiche von Gemeinden inbegriffen, da gerade an diesen Standorten ein konzentriertes Angebot an Einrichtung der Nah- und Grundversorgung sowie weiterer ergänzender Infrastruktureinrichtungen vorgehalten wird.

Ebenfalls nimmt der LEP NRW-Entwurf in Kapitel 1.3 als „Neue Herausforderung“ auf das Thema „Nachhaltige Wirtschaftsentwicklung ermöglichen“ Bezug. Auch in diesem Zusammenhang wird auf die Zentrenstärkung verwiesen. Leerstände - die u.a. auch durch einsetzende oder anhaltende „Trading-Down-Effekte“ begünstigt werden können - können zu einer Beeinträchtigung von Innenstädten und Stadtteilzentren führen und sollen zugunsten einer Sicherung und Stärkung der Innenstädte und örtlichen Zentren als Versorgungsschwerpunkte vermieden werden.

Die Bebauungsplanung Nr. 704, die eine verträgliche Nutzungsmischung anstrebt und dabei Nutzungen ausschließt, die schädliche Auswirkungen mit sich bringen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen oder verstärken, trägt unmittelbar der Stärkung und der langfristigen Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs Tackenberg / Klosterhardt Rechnung und steht damit im Einklang mit den grundlegenden Aussagen des LEP NRW-Entwurfs.

Weiter sind als Festlegungen für den gesamten Siedlungsraum in Kapitel 6, Abschnitt 6.1 das Ziel 6.1.1 und die Grundsätze 6.1.5 und 6.1.6 für die mit der Bebauungsplanung Nr. 704 verfolgten Hauptplanungsziele relevant. Die Ziel- und Grundsatzfestlegungen im Zusammenhang mit der Steuerung der Siedlungsentwicklung / des Siedlungsraums leiten sich unmittelbar aus den Grundsätzen gem. § 2 Abs. 2 ROG ab und werden durch den LEP NRW-Entwurf gem. § 2 Abs.1 ROG im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung konkretisiert. Zu verweisen ist hier insbesondere auf folgende Grundsätze gem. § 2 Abs. 2 ROG:

- „Im Gesamtraum der Bundesrepublik Deutschland und in seinen Teilräumen sind ausgeglichene soziale, infrastrukturelle, wirtschaftliche, ökologische und kulturelle Verhältnisse anzustreben. Dabei ist die nachhaltige Daseinsvorsorge zu sichern [...]“ (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 Sätze 1 und 2 ROG)
- „Demographischen, wirtschaftlichen, sozialen sowie anderen strukturverändernden Herausforderungen ist Rechnung zu tragen, auch im Hinblick auf den Rückgang und den Zuwachs von Bevölkerung und Arbeitsplätzen [...]“ (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 Satz 4 ROG)
- „Die Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge, insbesondere die Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung für alle Bevölkerungsgruppen, ist zur Sicherung von Chancengleichheit in den Teilräumen in angemessener Weise zu gewährleisten [...]“ (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 1 ROG)
- „Es sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen“ (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG)

Die Ziel- und Grundsatzfestlegungen für den gesamten Siedlungsraum stehen somit u.a. im Zeichen der Konzentration der Siedlungsentwicklung und der Versorgungseinrichtungen in den Zentren, mithin der Zentrenstärkung und des Zentrenschutzes, da nur so langfristig eine flächendeckende und wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit einem vielfältigen und gut erreichbaren Angebot an Waren und Dienstleistungen gewährleistet werden kann. Dieser Voraussetzung wird auch mit Blick auf die demographischen Entwicklungen besonderes Gewicht verliehen. Die Festlegungen sind damit durch zwingende Gründe des Allgemeininteresses gerechtfertigt, konkretisieren raumordnungsrechtliche Grundsätze und verfolgen damit explizit auch raumordnerische Ziele.

Vor diesem Hintergrund ist nach Ziel 6.1-1 die Siedlungsentwicklung flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten. Diesem Ziel trägt die Bebauungsplanung Nr. 704, die den nördlichen Teilbereich des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Tackenberg / Klosterhardt überplant und die direkt daran anschließende Wohnbebauung planungsrechtlich absichert, da sie eine verträgliche Nutzungsmischung anstrebt und dabei Nutzungen ausschließt, die schädliche Auswirkungen mit sich bringen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen oder verstärken, Rechnung.

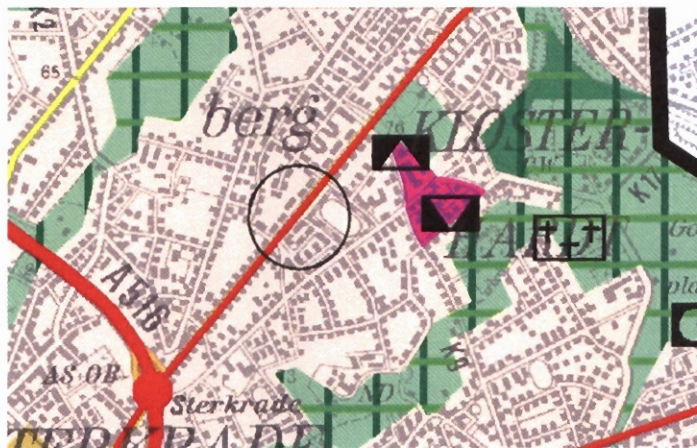
Gleichermaßen entspricht der Bebauungsplan Nr. 704 den zu berücksichtigenden Grundsätzen aus Kapitel 6.1 des LEP NRW-Entwurfs. So dient die Bebauungsplanung einer kompakten Siedlungsentwicklung im Sinne der „nachhaltigen europäischen Stadt“, die das jeweilige Zentrum stärkt (Grundsatz 6.1.5). Ebenso wird grundsätzlich eine verträgliche Innenentwicklung angestrebt (Grundsatz 6.1.6).

Des Weiteren stimmen die Hauptplanungsziele des Bebauungsplans Nr. 704 auch mit der grundsätzlichen Ausrichtung des „LEP – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ überein, den die Landesregierung in der Kabinettsitzung am 11. Juni 2013 mit Zustimmung des Landtags in der Plenarsitzung vom 10. Juli 2013 bereits als Rechtsverordnung beschlossen hat und der in Kapitel 6 Siedlungsraum, Abschnitt 6.5 Großflächiger Einzelhandel des LEP NRW-Entwurfs integriert worden ist. Auch mit diesem bereits rechtswirksamen Teilplan wird der Erhalt der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche sowie eine grundsätzliche Stärkung der Zentren landesplanerisch flankiert.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 704 verfolgten Hauptplanungsziele und die in ihm vorgesehenen Festsetzungen entsprechen somit auch dem derzeit noch im Aufstellungsverfahren befindlichen LEP NRW-Entwurf.

Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

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



Der RFNP ist mit der Bekanntmachung am 03.05.2010 wirksam und damit gemäß § 25 Abs. 4 LPIG Ziel der Raumordnung geworden. Er enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 704 folgende Darstellungen:

Bauleitplanung/Regionalplanung

- Wohnbaufläche/Allgemeiner Siedlungsbereich (W/ASB)
- Fläche für die örtlichen Hauptverkehrszüge/Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr

Der Bebauungsplan Nr. 704 setzt an der südlichen Seite der Dorstener Straße zwei Mischgebiete mit einer Fläche von insgesamt ca. 0,8ha fest. Die Fläche aus der entwickelt wird, stellt sich als größerer Wohnbauflächenzusammenhang dar, so dass dessen Funktion und Wertigkeit insgesamt gewahrt bleibt und die städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigt wird. Der Bebauungsplan 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 Wohnbaufläche, Hauptverkehrsstraße und teilweise überlagernd als Nahversorgungszentrum dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 704 stimmt mit den Darstellungen des STEK 2020 überein bzw. konkretisiert

diese und folgt insbesondere den stadtteilbezogenen Zielen, wonach eine Verbesserung des Wohnungsbestandes bzw. des Wohnumfeldes sowie eine Erhaltung des Nahversorgungsangebotes angestrebt wird. Im Maßnahmenplan zum STEK sind keine weiteren Maßnahmen enthalten.

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 Versorgungsstrukturen in Oberhausen bei der Planung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Nahversorgungszentrums Tackenberg / Klosterhardt (Stadträume Sterkrade-Mitte und Tackenberg-Klosterhardt). Das EHK definiert für dieses Nahversorgungszentrum u.a. folgende Planungsziele:

- Sicherung und Stärkung der Versorgungssituation als Nahversorgungszentrum für den nördlichen Stadtraum Klosterhardt / Tackenberg sowie den angrenzenden Bereich des Stadtraumes Sterkrade Mitte
- Ggf. Angebotsverbesserung im Einzelhandel sowie bei sonstigen Nutzungen (v. a. Dienstleistungen)
- wenn möglich keine weitere räumliche Ausdehnung des Zentrums entlang der Dorstener Straße

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 704 unterstützen diese Planungsziele.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen wird zurzeit fortgeschrieben. Im Rahmen der bisherigen Arbeiten zur Fortschreibung konnte der Status des Nahversorgungszentrums Tackenberg / Klosterhardt bestätigt werden. Somit werden sich auch mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes keine wesentlichen Änderungen für das Nahversorgungszentrum ergeben.

4. Landschaftsplan

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

5. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Mögliche Bebauungen richten sich im Plangebiet zur Zeit nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebaute Ortsteile).

D. Bebauungsplanfestsetzungen

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

Im Bebauungsplan Nr. 704 werden als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Nutzungsarten entsprechen dem Bestand und sichern diesen planungsrechtlich.

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO erfolgt im nordwestlichen Bereich des Plangebiets (Dorstener Straße / Ginsterweg / Steinstraße), um dort den Übergang von den wohnbaulich geprägten Bereichen im Nordwesten zu den durch gemischte Nutzungen geprägten Bereichen des eigentlichen Nahversorgungszentrums im Südwesten (Dorstener Straße / Musfeldstraße / Am Dicken Stein / Richard-Dehmel-Straße) planungsrechtlich auszuformulieren. Die im Allgemeinen Wohngebiet vorhandene Nutzungsstruktur wird auf diese Weise planungsrechtlich gesichert und ein Ausweichen der unzulässigen Wettannahmestellen aus dem Mischgebiet auf diesen Bereich verhindert.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässigen Wettannahmestellen sind nicht zulässig. Wettannahmestellen sind Gewerbebetriebe, die im Gegensatz zu Wettbüros, die als Vergnügungsstätten gelten, nicht auf den dauerhaften Aufenthalt von Personen ausgerichtet sind. Der Begriff umfasst demzufolge die Wettvermittlungsstellen im Sinne des Glücksspielrechtes, die nicht unter den Begriff der Vergnügungsstätte fallen. Nicht umfasst sind Lottoannahmestellen, auch wenn sie mit besonderer Erlaubnis ebenfalls Sportwetten anbieten. Diese erfüllen zum Einen die öffentliche Aufgabe der Bereitstellung eines ausreichenden Glückspielangebotes, und zum Anderen gehen von diesen nach den bisherigen Erfahrungen keine störenden Auswirkungen auf die Umgebung aus, die zu „Trading-Down-Effekten“ führen. Im Gegensatz dazu sind sie von den Wettannahmestellen jedoch zu befürchten, auch wenn es sich nicht um Vergnügungsstätten handelt. Zum Einen zeigen sie ein ähnliches Erscheinungsbild wie die Wettbüros, welche Vergnügungsstätten darstellen, und zum Anderen besitzen sie ein Verdrängungspotenzial bezüglich im Nahversorgungszentrum erwünschter Nutzungen, ohne jedoch eine wichtige Rolle für das Nahversorgungszentrum zu übernehmen.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Nutzungen würden durch die von ihnen ausgelösten zusätzlichen Verkehre und die zu erwartenden Betriebszeiten zu einer erheblichen Beeinträchtigung der umliegenden Nutzungen führen.

1.2. Mischgebiete

Die Festsetzung eines Mischgebiets gem. § 6 BauNVO bietet neben der o.g. planungsrechtlichen Sicherung des Bestands ausreichend Möglichkeiten das Plangebiet entsprechend der formulierten Zielsetzung weiter zu entwickeln. Ziel ist die Erhaltung und Förderung der Funktion als Nahversorgungszentrum.

Diese Zielsetzung kann mit den im Mischgebiet möglichen Nutzungen und baulichen Anlagen erreicht werden. Weiterhin werden zur Erreichung dieser Ziele aber auch verschiedene Nutzungen und bauliche Anlagen durch textliche Festsetzung ausgeschlossen.

So sind im gesamten Mischgebiet die als sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO geltenden Bordelle, bordellartigen Betriebe gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Weiterhin sind im gesamten Mischgebiet die sonst nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO als Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässigen Sexshops gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Sexshops im Sinne der Festsetzung sind Einzelhandelsbetriebe mit einem überwiegenden Sex- und Erotiks Sortiment (u.a. Pornographische Magazine, Bilder und Filme, erotische Bekleidung und Dessous).

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.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO als sonstige Gewerbebetriebe zulässigen Wettannahmestellen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Durch die mögliche weitere Ansiedlung der oben genannten Nutzungen und Nutzungsarten kann eine Sogwirkung auf weitere Betriebe eingeleitet werden, die zu dem so genannten „Trading-Down-Effekt“ führen kann, der für den Standort eines Mischgebiets sowie für die umliegenden Bereiche Imageverluste nach sich zieht. 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 Bedingung ist, unmöglich gemacht wird. Daher werden die oben genannten Nutzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und den übrigen ausgeschlossenen Nutzungen hat darüber hinaus regelmäßig Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge in den umliegenden Bereichen. Mit Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, und den übrigen ausgeschlossenen Nutzungen lassen sich vergleichsweise hohe Erträge erwirtschaften, die geeignet sind, bei den Eigentümern im Umfeld Begehrlichkeiten zu wecken. Dies wiederum kann zu einer Verdrängung der bestehenden Nutzungsstruktur und zu einem „Umkippen“ des Plangebiets und der angrenzenden Bereiche führen und es damit unmöglich machen, das verfolgte Planungsziel, die Funktion als Nahversorgungszentrum zu erhalten und zu entwickeln, zu erreichen.

Um einem solchen „Trading-Down-Effekt“ mit den regelmäßig zu beobachtenden Beeinträchtigungen der Gebietsqualität und des Stadt- und Straßenbildes, den zu erwartenden bodenrechtlichen Spannungen und einer Beeinträchtigung der Anwohner durch Lärmbelästigungen und einem erhöhten Zu- und Abgangsverkehr entgegenzuwirken, sind im gesamten Plangebiet die oben genannten Nutzungen ausgeschlossen. Entsprechende Auswirkungen sind auch von Wettannahmestellen (mit Ausnahme von Lotto- und Totoannahmestellen) zu erwarten, auch wenn sie keine Vergnügungsstätten darstellen.

Die vorhandene Spielhalle ist in Ihrer Existenz nicht gefährdet, da Sie passiven Bestandsschutz genießt.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 u. 7 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Diese Nutzungen würden durch die durch sie ausgelösten zusätzlichen Verkehre und die zu erwartenden Betriebszeiten zu einer erheblichen Beeinträchtigung der umliegenden Nutzungen führen und sich hinsichtlich ihrer Baustruktur nicht in das Umfeld einfügen.

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

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

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

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

4. Ruhender Verkehr

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

5. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

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

Neben dem Ausschluss von bestimmten Nutzungsarten kann somit auch eine qualitätsvolle Stadtgestaltung zu einer positiven städtebaulichen Entwicklung und damit zu einer Vermeidung eines Trading-down-Effekts beitragen. Aus diesen Gründen werden in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 BauO NRW Gestaltungsfestsetzungen aufgenommen.

Eine ruhige, harmonische Gestaltung der Werbeanlagen kann erreicht werden, indem Werbeanlagen lediglich an der Stätte der Leistung zulässig sind und, mit Ausnahme von Auslegern und Hinweistafeln für freie Berufe gem. § 13 BauNVO, ausschließlich in waagerechter Form im Erdgeschossbereich und in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses angebracht werden dürfen.

Dabei dürfen die folgenden Größen nicht überschritten werden: maximale Gesamthöhe 0,60 m, maximale Schriftgröße 0,50 m und maximale Tiefe 0,25 m. Der Abstand zwischen Fensterunterkante 1. OG und Werbeanlage im Brüstungsbereich muss mindestens 0,20 m betragen. Die maximale Breite entspricht der im Erdgeschoss befindlichen Fensterfront des zur Werbeanlage gehörenden Geschäftes. Ausleger von Werbeanlagen dürfen in einer maximale Tiefe von 0,80 m und einer maximalen Höhe von 2,50 m errichtet werden (siehe textliche Festsetzung B 3). Hinweistafeln für freie Berufe gem. § 13 BauNVO dürfen eine Größe von 0,5 m² nicht überschreiten.

Flächige Abdeckungen von Schaufensterflächen (mehr als 1/3 der Fensterfläche) durch Folien, Plakatierungen, Anstrich oder ähnlichem, Zettel- und Plakatanschlüsse sowie Werbeanlagen und Hinweisschilder mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

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.

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

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

7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Dem Plangebiet werden gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Stöcker (17.12.2014) Lärmpegelbereiche zugeordnet. Die für die Zuordnung der Lärmpegelbereiche maßgebliche Karte ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Die Umfassungsbauteile (Außenwände, Fenster, Dachflächen) müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die nachfolgend aufgeführten Luftschalldämmmaße R_w, res nach Tabelle 8 der DIN 4109 einhalten. (Korrekturen nach Tabelle 9 sind zu beachten):

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume R _{w,res} dB	Büroräume R _{w,res} dB
I	bis 55	30	30
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

R_{w,res} = bewertetes Bauschalldämmmaß nach DIN ISO 140 des gesamten Außenbauteils (Wand + Fenster + Rollladenkasten + Lüftung u. dgl.)

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 und höher:

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

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

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.

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

8. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen Bäume prägen in erheblicher Art und Weise den Straßenraum und gliedern die sehr breite Verkehrsfläche in Haupt- und Nebenfahrbahnen. Darüber hinaus besitzen sie auch wichtige ökologische Funktionen, wie die Klimaausgleichsfunktion, Niederschlagswasserrückhaltung u. ä. und werden somit gem. § 9 Abs. 1. Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt

E. Umweltbericht

1. Einleitung

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

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

1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des B-Planes

Das Plangebiet bildet den nördlichen Teilbereich des Nahversorgungszentrums Tackenberg/Klosterhardt und wird begrenzt von der Wohnbebauung entlang der Dorstener Str. Hausnummern Nr. 319 bis 359 im Nordwesten, der Dorstener Straße im Nordosten, der Straße Am dicken Stein im Südosten und der Musfeldstraße im Südwesten.

Stadtplanerisches Ziel für das Plangebiet ist die Erhaltung und Förderung der Funktion als Nahversorgungszentrum mit Wohnnutzung. Aktuelle Nutzungsanfragen zur Errichtung von Spielstätten stehen diesem Ziel entgegen. Das Einsetzen eines sogenannten „Trading-Down-Effekts“ ist zu beobachten.

Um das Plangebiet gemäß den Zielsetzungen entwickeln zu können wurde der Bebauungsplan Nr. 704 aufgestellt. Der gesamte Bereich nördlich der Dorstener Straße soll als Wohngebiet, der Bereich südlich der Dorstener Straße als Mischgebiet festgesetzt werden. Dies entspricht dem Bestand im Plangebiet, sichert diesen planungsrechtlich und lässt Entwicklungen zu.

1.2. Ziele des Umweltschutzes und übergeordneter Planungen

Fachgesetz	Ziele des Umweltschutzes
BauGB Baugesetzbuch	Gewährleistung "einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung"; Sicherung "einer menschenwürdigen Umwelt"; "natürliche Lebensgrundlagen schützen und entwickeln", Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.
BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz	Schutz von Natur und Landschaft aufgrund ihres Selbstwertes und als Lebensgrundlagen des Menschen, auch in Verantwortung für künftige Generationen, im besiedelten und unbesiedelten Bereich, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. - die Bewahrung großflächiger, weitgehend unzerschnittener Landschaftsräume vor weiterer Zerschneidung - die 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	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	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

Im Regionalen Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft der Städteregion Ruhr ist das Plangebiet als gemischte Baufläche/ Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 weist für den Bereich das Ziel der Beibehaltung als kleinteilig strukturierter Bereich mit Wohnqualität aus.

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

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens

2.1 Schutzgut Mensch

2.1.1. Derzeitiger Umweltzustand

Der Planbereich ist von einer gemischten Nutzung aus Wohnen, Dienstleistung, Einzelhandel, Gastronomie und einer gewerblichen Nutzung (Spielhalle) geprägt. Wohnnutzung ist überwiegend in den oberen Geschossen und zur Straße Am dicken Stein vorhanden.

Für die Funktionen Freizeit und Erholung hat der Planbereich keine Bedeutung, da die Hinterlandflächen überwiegend versiegelt und überbaut oder nicht öffentlich zugänglich und nutzbar sind.

Das Plangebiet wird derzeit mit Schallemissionen der umgebenden Straßen beaufschlagt. Auch von der südöstlich benachbarten Sportanlage dringen Geräusche auf das Plangebiet ein. Im Gebiet sind einige Dienstleistungsbetriebe ansässig. Deshalb ist die Ruhe- oder Lärmsituation gutachterlich durch das Büro IST, Ingenieurbüro Stöcker im Dezember 2014 überprüft worden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass das Wohnen an der Dorstener Straße bereits heute sehr stark durch den Straßenverkehr belastet ist. Die Pegel der Verkehrsrgeräusche betragen zwischen 61 dB(A) und 66 dB(A) tags und zwischen 55 dB(A) und 60 dB(A) nachts und stellen damit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für WA von mind. 6 dB tags und 6 dB nachts und für MI von mind. 1 dB(A) tags und 6 dB(A) nachts dar. Durch den vorhandenen Lärm der Sportanlage werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV in einem Teilbereich nordwestlich der Dorstener Str. innerhalb der Ruhezeit um weniger als 5 dB(A) überschritten.

Das Bebauungsplangebiet enthält keine Altlasten oder Bodenbelastungen.

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.

2.1.2. Auswirkungen der Planung

Die vorliegende Planung hat zum Ziel, die vorhandenen Nutzungen durch die Ausweisung als Mischgebiet mit Wohnanteilen zu sichern, daher bleiben die vorhandenen Strukturen nahezu unverändert.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen wurden im Rahmen einer Schalltechnischen Beurteilung berechnet und bewertet und gemäß der als Anlage 1 beigefügten Lärmkarte 6 Lärmpegelbereiche festgelegt.

Lärmimmissionen

Bei städtebaulichen Planungen muss aus Gründen der Vorsorge gemäß § 1 Abs. 5 BauGB der Schallschutz angemessen berücksichtigt werden. Anwendung findet in diesem Fall die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau". Die DIN 18005 nennt keine Grenzwerte sondern Orientierungswerte, deren Einhaltung angestrebt wird, damit die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Bauflächen verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllt werden kann.

Verkehrslärm

Auf die vorhandenen und schutzbedürftigen Nutzungen wirken bereits vorhandene Lärmquellen ein. Da der Verkehrslärm im Bestand ein hohes Immissionsniveau aufweist, sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm erfolgt gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.

Gemäß den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchungen des Büros IST Stöcker im Dezember 2014 werden die Lärmpegelbereiche III und IV festgesetzt, die mit der Festsetzung einer passiven Lärmschutzmaßnahme einhergehen.

In den Lärmpegelbereichen III-IV sind entsprechend der VDI 2719 für Schlaf- und Kinderzimmer und im Lärmpegelbereich IV zusätzlich für alle Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnlichem schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 m³/h pro Person unter Beibehaltung des erforderlichen bewerteten Schalldämmmaßes garantieren. Die Schalldämmung der Fenster darf durch den Einbau geeigneter Zuluftseinheiten nicht verschlechtert werden. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann ansonsten ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster zugemutet werden (Stoßlüftung).

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

Gewerblicher Lärm

Im Plangebiet wurde keine Berechnung durchgeführt, da kein Gewerbe mit relevanter Gewerbelärmquelle bekannt ist. Alle im Plangebiet gelegenen Gewerbebetriebe (Spielhalle und Ladenlokale) wurden als Betriebe ohne Beitrag auf die Gesamtimmissionssituation beurteilt. Nachbarbeschwerden, die auf ein Störpotential hinweisen würden, liegen nicht vor.

Freizeitlärm

Die Überschreitung des Immissionsrichtwertes der 18. BImSchV in einem Teilbereich von weniger als 5 dB(A) ist irrelevant, da die Anlage vor 1991 und damit vor Inkrafttreten der Verordnung errichtet war. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

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

2.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere

2.2.1. Derzeitiger Umweltzustand

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

Da es sich um ein vorhandenes, dicht bebautes Nebenzentrum handelt, sind Grünstrukturen kaum vorhanden. Nennenswerten Baumbestand gibt es auf dem Mittelstreifen der Dorstener Straße. Hier befinden sich zwei Baumreihen mit insgesamt ca. 44 Laubbäumen.

Planungsrelevante Arten

Nach Durchsicht der hier im Hause 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 § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom o.g. Vorhaben nicht betroffen.

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

2.2.2. Auswirkungen der Planung

Die vorhandenen Strukturen bleiben nahezu unverändert. Ein Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Planung nicht ausgelöst. Durch die Festsetzung der Bestandsbebauung wird einer weiteren Verdichtung Einhalt geboten. Der Baumbestand auf dem Mittelstreifen der Dorstener Straße wird zum Erhalt festgesetzt. Bei Ausfällen ist in Anlehnung an die Bestimmungen der aktuell gültigen Baumschutzsatzung ein Ersatz auf der im Plangebiet befindlichen Erschließungsstrasse der Dorstener Straße zu leisten.

2.3. Schutzgut Boden

2.3.1. Derzeitiger Umweltzustand

Boden

Der Bebauungsplan ist seit Jahrzehnten durch Wohnbebauung und Gewerbe- sowie Sportplatznutzung anthropogen überprägt und weitgehend versiegelt. Lediglich einzelne verbliebene unbefestigte Garten- und Grünflächen im Umfeld der Wohnbebauung können noch naturnahe Böden aufweisen. Sofern hier noch die natürlichen Böden anstehen handelt es sich um Sandböden. Diese sogenannten Podsol-Braunerden sind Bildungen aus pleistozänen Hauptterrassensedimenten und zeichnen sich durch geringe Erträge, eine geringe Sorptionsfähigkeit, eine geringe nutzbare Wasserkapazität und eine hohe Wasserdurchlässigkeit aus. Sie werden von Sanden und Kiesen der pleistozänen Hauptterrasse unterlagert.

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 können im gesamten Bebauungsplangebiet die naturnahen Oberböden mit Schadstoffen oberhalb der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung belastet sein.

Eine externe Verwertung als Rekultivierungsboden ist daher nur im selben Belastungsgebiet zulässig. Dieses umfasst mindestens das Gebiet des regionalen Flächennutzungsplanes der Städteregion Ruhr.

Beschreibung der Altlastensituation

Der Geltungsbereich überschneidet sich im Bereich der Richard- Dehmel- Straße / Dorstener Straße mit einer Fläche, die im Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Oberhausen unter der Nummer G07.036 registriert ist. Es handelt sich dabei um eine Ablagerung von Schutt- und Trümmern aus den Jahren 1951/52, die im Rahmen der Sportplatzherrichtung angeschüttet wurden. Im Hinblick auf die vorhandene Nutzung besteht derzeit kein Handlungsbedarf, da die Flächen versiegelt oder durch Bodenabdeckungen gesichert sind.

2.3.2. Auswirkungen der Planung

Aufgrund der gegenwärtigen und der zukünftigen Nutzung, die mit einer hohen Flächenversiegelung einhergeht, werden keine Beeinträchtigungen oder Gefährdungen von Schutzgütern gesehen. Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien und der Herstellung der nicht überbauten Flächen sind die DIN 19731, die DIN 18915 und die materiellen Anforderungen der §§ 9 und 12 der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.

2.4 Schutzgut Wasser

2.4.1. Derzeitiger Umweltzustand

Der anstehende Grundwasserleiter im Plangebiet sind die Sande und Kiese der Rheinhauptterrasse. Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 6 Meter. Insbesondere in regenarmen Zeiten ist von einem nur geringen Grundwasservorkommen auszugehen. Die Grundwasserfließrichtung erfolgt in Richtung West bis Südwest.

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

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

2.4.2. Auswirkungen der Planung

Da das Plangebiet bereits größtenteils versiegelt ist und keine wesentliche Neubebauung hinzukommen wird, sind merkliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser nicht zu erwarten.

Maßnahmen für das Schutzgut Wasser sind damit nicht erforderlich.

2.5 Schutzgut Luft

2.5.1. Derzeitiger Umweltzustand

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

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

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 704 befindet sich keine Messstation, so dass eine Einschätzung auf der Grundlage der durchgeführten Modellrechnungen vorgenommen wird. Dabei ist festzustellen, dass sowohl die Karte der Hintergrundbelastung als auch die aktuellen Belastungskarten des LANUV keine Hinweise auf eine eventuelle Grenzwertüberschreitung für Feinstaub und Stickstoffdioxid geben.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aufgrund des Vorhabens keine signifikante Verschlechterung der Belastungssituation durch Luftschadstoffe zu erwarten ist.

2.5.2. Auswirkungen der Planung

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

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 Stadtrandklima dargestellt. Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Randbereich des Stadtteilzentrums von Sterkrade und damit im Bereich eines überwiegend locker bebauten und begrünten Siedlungsbereiches. Dort findet ausreichend Luftaustausch statt, so dass ein meist angenehmes Bioklima vorhanden ist. Zur Klimaverbesserung trägt die vorhandene doppelte Baumreihe auf dem Mittelstreifen der Dorstener Straße bei.

2.6.2. Auswirkungen der Planung

Anpassung an den Klimawandel

Die Klimaschutznovelle des Baugesetzbuches (BauGB) vom Juli 2011 bildet die gesetzliche Grundlage für eine klimagerechte Stadtentwicklung. So soll nach §1a Abs. 5 „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“

Den Erfordernissen des Klimaschutzes entspricht die mit einem hohen Anteil an Versiegelung einhergehende Bebauung im Bestand nicht.

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

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

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

Den Planungshinweisen der Klimafunktionskarte für Lasträume überwiegend dicht bebauter Wohn- und Mischgebiete folgend, sollte der Durchgrünungsgrad vergrößert werden, z.B. durch Baumpflanzungen oder Fassaden- und Dachbegrünungen und keine weitere Versiegelung zugelassen werden sondern eher eine Entsiegelung erfolgen. Der Plan orientiert sich am vorhandenen Bestand, so dass er zumindest dem Vermeidbarkeitsprinzip gerecht wird.

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

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

2.7 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

2.7.1. Derzeitiger Zustand

Das Gebiet wird geprägt durch eine mehrgeschossige Blockrandbebauung entlang der südöstlichen Seite der Dorstener Straße und zwei mehrgeschossigen Blöcken mit Mietwohnungen entlang der Straße Am Dicken Stein. Die Flächen zwischen den vorgenannten Straßen sind fast vollständig versiegelt und überbaut. Die Bebauung nordwestlich der Dorstener Straße stellt sich ebenfalls als mehrgeschossige Wohnbebauung dar; allerdings haben hier die Häuser begrünte Vor- und Wohngärten. Ortsbildprägend ist die aus zwei Reihen bestehende Baumpflanzung auf dem Mittelstreifen der Dorstener Straße.

2.7.2. Auswirkungen der Planung

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht verändert. Zwischen der Bebauung südöstlich der Dorstener Straße und der Straße Am Dicken Stein ist eine weitere Verdichtung nicht möglich.

2.8 Kultur und sonstige Sachgüter

2.8.1. Derzeitiger Zustand

Im Geltungsbereich sind keine Denkmäler der Denkmalliste vorhanden.

2.8.2. Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf das Schutzgut sind daher nicht zu erwarten.

3. Wechselwirkungen

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

4. Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Da die vorliegende Planung im Wesentlichen einen vorhandenen Bestand lediglich planerisch sichert, sind die Veränderungen bei einer Nichtdurchführung gering. Steuerungsmöglichkeiten blieben ungenutzt; bei Verzicht auf die Planung wäre die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht steuerbar und ein Trading down Effekt in diesem Bereich zu befürchten.

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

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

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

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 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 unter Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Richtlinien und Normen erarbeitet worden sind.

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

8. Monitoring

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

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan überplant vorhandene Blockrandbebauung mit der Festsetzung als Mischgebiet und eine mehrgeschossige Wohnbebauung mit der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet. Unzulässig sind hier zukünftig Nutzungen, die zur Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs führen können wie z.B. Vergnügungsstätten und Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu. Die vorhandene Ausnutzung der Grundstücke wird festgeschrieben, es werden gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen. Eine weitere bauliche Verdichtung ist ausgeschlossen, die vorhandenen Bäume auf den Mittelstreifen der Dorstener Straße werden zum Erhalt festgesetzt.

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. Kennzeichnung

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. Bauherren werden gebeten Kontakt mit der Ruhrkohle AG in Herne aufzunehmen.

H Hinweise

1. Bodendenkmal

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

2. Kampfmittelfunde

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

3. Grundwasser

Verunreinigungen des Grundwassers sind nicht auszuschließen. Von einer Nutzung des Grundwassers wird daher abgeraten.

4. Belastung von Oberböden

Die Sportplatzfläche und die Eckgrundstücke im Bereich Dorstener Straße / Richard-Dehmel- Straße überschneiden sich mit einer Ablagerung, die im Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Oberhausen registriert ist. Hier wurden Schutt- und Trümmermassen in den Jahren 1951/52 bei der Anlage des Sportplatzes mit verbaut. Die Ablagerungen haben keine Auswirkungen auf die gegenwärtigen Nutzungen. Lediglich im Zusammenhang mit Baumaßnahmen muss bei Erdarbeiten mit dem Anfall von Aushub gerechnet werden, der nicht uneingeschränkt verwertbar ist.

H. Bodenordnung

Zur Realisierung der städtebaulichen Ziele sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

I. Familienfreundlichkeit

Die vorhandene Durchmischung des Ortskerns von Tackenberg/Klosterhardt 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 Tackenberg/Klosterhardt als Beitrag zur Schaffung und zum Erhalt ausgeglichener Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet;
- 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. 60,9 ha	22,3 %
Mischgebiet (MI)	ca. 80,0 ha	29,4 %
<u>Öffentliche Verkehrsfläche</u>	<u>ca. 131,5 ha</u>	<u>48,3 %</u>
Geltungsbereich insgesamt	ca. 272,4 ha	100,0 %



Beigeordnete



Oberhausen, 08.08.2016

Bereich 5-1, Stadtplanung



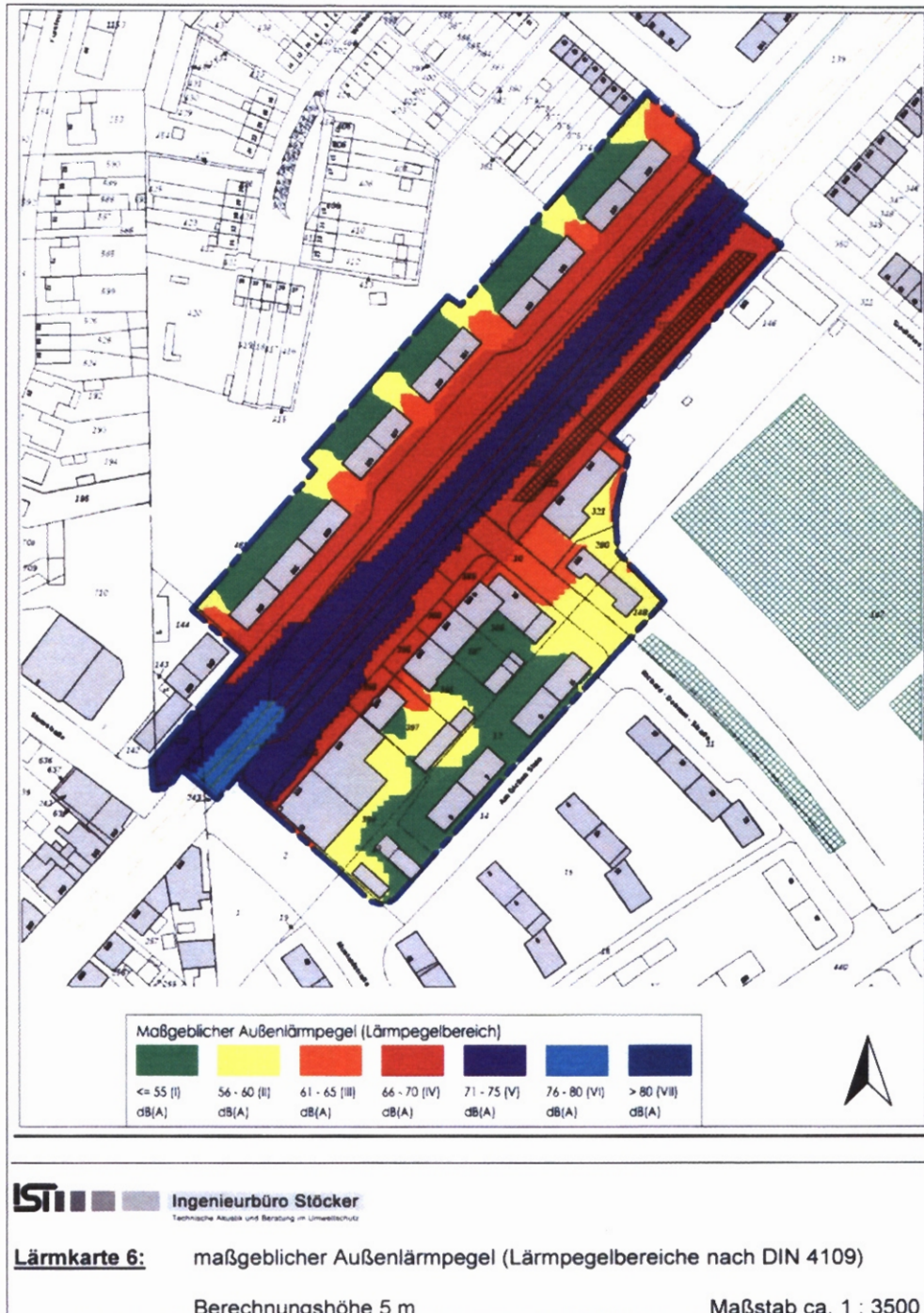
Bereichsleiter -Stadtplanung-

Anlage

Ingenieurbüro Stöcker
Technische Akustik und Beratung im Umweltschutz

- 22 -

IST



63 14 08a Oberhausen B-Plan 704.doc