

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2171-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
07.12.2016	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A			
13.12.2016	Planungsausschuss	V			
19.12.2016	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 702 - Paul-Reusch-Straße / Marktstraße / Wörthstraße -
Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

- Der Rat der Stadt beschließt nach eingehender Abwägung die Stellungnahme zu IV.A 1 zur Kenntnis zu nehmen.

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

- Der Rat der Stadt beschließt ferner:

- den Bebauungsplan Nr. 702 - Paul-Reusch-Straße / Marktstraße / Wörthstraße - in der Fassung vom 01.08.2016 als Satzung;

Gesetzliche Grundlage: § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722), und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.1994, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV.NRW.2015, S. 496).

Bereichsleiter Bereich 5-4	Stv. Bereichsleiterin Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent- wicklung, -planung	Oberbürgermeister
Terhart Datum 18.11.2016	Baudek Datum 21.11.2016	Lauxen Datum 21.11.2016	Schranz Datum 24.11.2016
* 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/16/2171-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

- b) die dem Bebauungsplan Nr. 702 beigefügte Begründung (inkl. Umweltbericht) in der Fassung vom 01.08.2016 als Entscheidungsbegründung.

Gesetzliche Grundlage: § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722).

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2171-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 702 - Paul-Reusch-Straße / Marktstraße / Wörthstraße - vom 03.02.2014 (Drucksache Nr. B/15/3227-01)
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 702 - Paul-Reusch-Straße / Marktstraße / Wörthstraße - vom 26.09.2016 (Drucksache Nr. B/16/1844-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja []

b) Sonstige Keine

Begründung

I. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 32, und wird wie folgt umgrenzt:

Westliche Seite der Paul-Reusch-Straße; nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 857; abknickend zur nördlichen Seite der Marktstraße; nördliche Seite der Marktstraße; östliche Grenze des Flurstücks Nr. 91; am südöstlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 91 abknickend zum nordöstlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 80; östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 80 und 79; südliche Grenze des Flurstücks Nr. 79; westliche Seite der Wörthstraße; südliche Grenze des Flurstücks Nr. 852; ca. 7,0 m entlang der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 852; südliche Grenze des Flurstücks Nr. 800; ca. 9,0 m entlang der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 800; südliche Grenze des Flurstücks Nr. 819 und deren Verlängerung bis zur westlichen Seite der Lothringer Straße, westliche Seite der Lothringer Straße; nördliche und westliche Grenze des Flurstücks Nr. 35; ca. 4,7 m entlang der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 34; südliche Grenze des Flurstücks Nr. 9 und deren Verlängerung bis zur westlichen Seite der Paul-Reusch-Straße.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist auch der verkleinerten Fassung des Bebauungsplans (Anlage 1) zu entnehmen.

II. Planungsanlass und -ziele

Im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ für das Fördergebiet Innenstadt / Alt-Oberhausen wird eine städtebauliche und stadtstrukturelle Aufwertung als übergeordnetes Ziel verfolgt. Dabei soll die Innenstadt von Alt-Oberhausen als Lebens- und Wohnstandort, als Handelszentrum sowie als Standort zentraler Funktion für die Gesamtstadt nachhaltig gestärkt und aufgewertet werden. Die Marktstraße stellt dabei einen der Handlungsschwerpunkte dar.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2171-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Eine Anhäufung von Vergnügungsstätten (wie z. B. Wettbüros und Spielhallen) und ähnlicher Nutzungen (wie z. B. Internetcafés und Wettannahmestellen) würde diesen Zielen, gerade auch im Hinblick auf die vorhandene Wohnnutzung, wegen ihres typischen Erscheinungsbildes und den typischerweise damit verbundenen städtebaulichen und sozialen Auswirkungen entgegenstehen.

Planungsanlass war eine Anfrage für die Nutzung eines Ladenlokals als Spielhalle mit einer Konzession in Verbindung mit einem Tagescafé/Bistrocafé. Das Gebäude, in dem sich das fragliche Ladenlokal befindet, wird derzeit im Erdgeschoss für Einzelhandel und in den Obergeschossen für Dienstleistung und Wohnen genutzt. Die angefragte Umnutzung des Ladenlokals würde die vorhandenen Trading-Down-Tendenzen im Hauptzentrum Alt-Oberhausen verfestigen und im Zusammenhang mit der vorhandenen Wohnnutzung zu städtebaulichen und bodenrechtlichen Spannungen führen.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 702 werden eine verträgliche Nutzungsmischung und die Umsetzung der eingangs genannten Planungsziele für die Innenstadt von Alt-Oberhausen angestrebt. Die Nutzungsmischung soll durch die Festsetzung von Kern- und Mischgebieten sichergestellt werden. Im gesamten Plangebiet sollen Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen, verfestigen oder verstärken können, ausgeschlossen bzw. eingeschränkt werden.

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. 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. In gemischt genutzten Gebieten kann darüber hinaus eine vorhandene Wohnnutzung verdrängt werden. Von einem Trading-Down-Effekt wird also dann gesprochen, wenn es im Zusammenhang mit einer Verdrängung vor allem des traditionellen Einzelhandels – aber auch anderer vorhandener Nutzungen – zu einem Rückgang der Angebots- und Nutzungsvielfalt und damit einem Qualitätsverlust im betroffenen Stadtviertel kommt.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 702 wird im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, der Oberhausen angehört, als Gemischte Baufläche (flächennutzungsplanerischer Teil) und als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB; regionalplanerischer Teil) dargestellt. Das Stadtentwicklungskonzept (STEK 2020) der Stadt Oberhausen als informelles Planungsinstrument stellt für das Plangebiet überwiegend Kerngebiet dar. Insofern sind der Bebauungsplan Nr. 702 und die mit ihm verfolgten Ziele geeignet, die dort formulierten Ziele der Stadtentwicklung umzusetzen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 702 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Sicherung einer ausgewogenen Nutzungsmischung im Rahmen von Kern- und Mischgebieten;
- Maßgaben für Wohnnutzungen im Kerngebiet;
- Ausschluss bzw. Einschränkung von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, Vergnügungsstätten, Einzelhandel erotischer Artikel, Wettannahmestellen und anderer.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2171-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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

III. Städtebauliches Konzept

Die bestehenden städtebaulichen Strukturen sollen erhalten bleiben und Entwicklungsmöglichkeiten an den Stellen, wo sie wünschenswert sind, eingeräumt werden. Prägend an dieser Stelle im Stadtgefüge ist besonders die geschlossene, mehrgeschossige Bebauung entlang der Marktstraße.

Das Plangebiet wird zu etwa gleichen Teilen als Kerngebiet und als Mischgebiet festgesetzt.

Für die Misch- und Kerngebiete werden Lotterie- und Wettannahmestellen, Vergnügungstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen bzw. eingeschränkt. Die Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen wird unter dem Gesichtspunkt des Klimaschutzes auf entsprechende Ausnahmefälle beschränkt. Für einen Teil der Kerngebiete werden in Anlehnung an den Bestand außerdem Maßgaben für Wohnnutzungen vorgegeben.

Die Entwicklung der Kerngebietsflächen unterliegt in der Innenstadt Alt-Oberhausen insgesamt einem Schrumpfungsprozess. Jedoch soll der hier überplante Bereich an der Marktstraße die Nutzung als Kerngebiet behalten. Während an den Rändern des „Innenstadtkerns“ die Kerngebietsfunktion schrumpft, befindet sich hier auch zukünftig der zentrale Bereich für Handelsfunktionen. Die Kerngebietsfunktion des Innenstadtkerns soll sich bei insgesamt rückläufiger Tendenz konzentrieren, um weiterhin die wichtigen Agglomerationsvorteile zu behalten.

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

Da das Plangebiet zu großen Teilen bereits bebaut ist und um der weiteren baulichen Entwicklung eine gewisse Dynamik zu belassen, soll das Maß der baulichen Nutzung nicht über Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden. Vielmehr soll sich die Zulässigkeit von Vorhaben in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 34 BauGB richten (einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB). Auf diese Weise kann der weiteren baulichen Entwicklung ein Spielraum eingeräumt werden, dessen Grenzen durch die bestehende Bebauung definiert werden.

IV. Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und 1. Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen hat der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 702 - Paul-Reusch-Straße / Marktstraße / Wörthstraße -

- in der Zeit vom 23.06.2016 – 07.07.2016 einschließlich ausgelegt (öffentliche Darlegung und Anhörung der Planung);

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2171-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichten zu lassen. Gleichzeitig wurde den Bürgerinnen und Bürgern dabei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

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

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 14.06.2016 erstmalig bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsarbeit und im Rahmen der 1. Behördenbeteiligung ist folgende abwägungsrelevante Stellungnahme zum Bebauungsplan eingegangen:

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1. Stadtwerke Oberhausen AG (StOAG)**
Postfach 10 15 40
46015 Oberhausen

B. Öffentliche Auslegung und 2. Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 28.09.2016 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt worden.

In der Zeit vom 14.10.2016 bis einschließlich 14.11.2016 hat der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 702 mit Begründung (inkl. Umweltbericht) und den umweltrelevanten Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Während dieser Zeit sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.

Eine Kopie der abwägungsrelevanten Stellungnahme ist der Beratungsvorlage als Anlage 2 beigelegt.

V. Stellungnahme der Verwaltung zur Eingabe aus der frühzeitigen Beteiligung

- Zu IV.A 1 Stadtwerke Oberhausen AG (StOAG)**
Postfach 10 15 40
46015 Oberhausen

Die StOAG bittet darum, grundsätzlich die Belange des ÖPNV zu berücksichtigen. Durch die Wörth- und Paul-Reusch-Straße verkehren mehrere Linien. An das Plangebiet angrenzend befinden sich die Haltestellen „Marktstraße“ und „Paul-Reusch-Straße“.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan Nr. 702 überplant den vorhandenen Bestand. Die vorhandene Bebauung und die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen werden planungsrechtlich bestätigt.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2171-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Durch den textlichen Ausschluss bzw. die textliche Einschränkung von Lotterie- und Wettannahmestellen, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, soll die Attraktivität der Innenstadt gesteigert werden. Auswirkungen auf die Belange des ÖPNV ergeben sich dadurch nicht.

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

VI. Weiterer Verfahrensablauf

Die Einwenderin wird über die Entscheidung des Rates der Stadt schriftlich informiert. Mit der anschließenden öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen wird der Bebauungsplan Nr. 702 rechtskräftig.

VII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt entscheidet über die vorgebrachte Stellungnahme und beschließt den Bebauungsplan Nr. 702 - Paul-Reusch-Straße / Marktstraße / Wörthstraße - als Satzung.

Das Plangebiet wird zu etwa gleichen Teilen als Kerngebiet und als Mischgebiet festgesetzt. Für die Misch- und Kerngebiete werden Lotterie- und Wettannahmestellen, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen bzw. eingeschränkt. Die Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen wird auf Ausnahmefälle beschränkt. Für einen Teil der Kerngebiete werden außerdem Maßgaben für Wohnnutzungen vorgegeben.

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

Die Zulässigkeit von Vorhaben in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen sollen sich nach § 34 BauGB richten (einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB). Auf diese Weise kann der weiteren baulichen Entwicklung ein Spielraum eingeräumt werden, dessen Grenzen durch die bestehende Bebauung definiert werden.

Anlagen

Anlage 1: Verkleinerte Fassung des Bebauungsplans

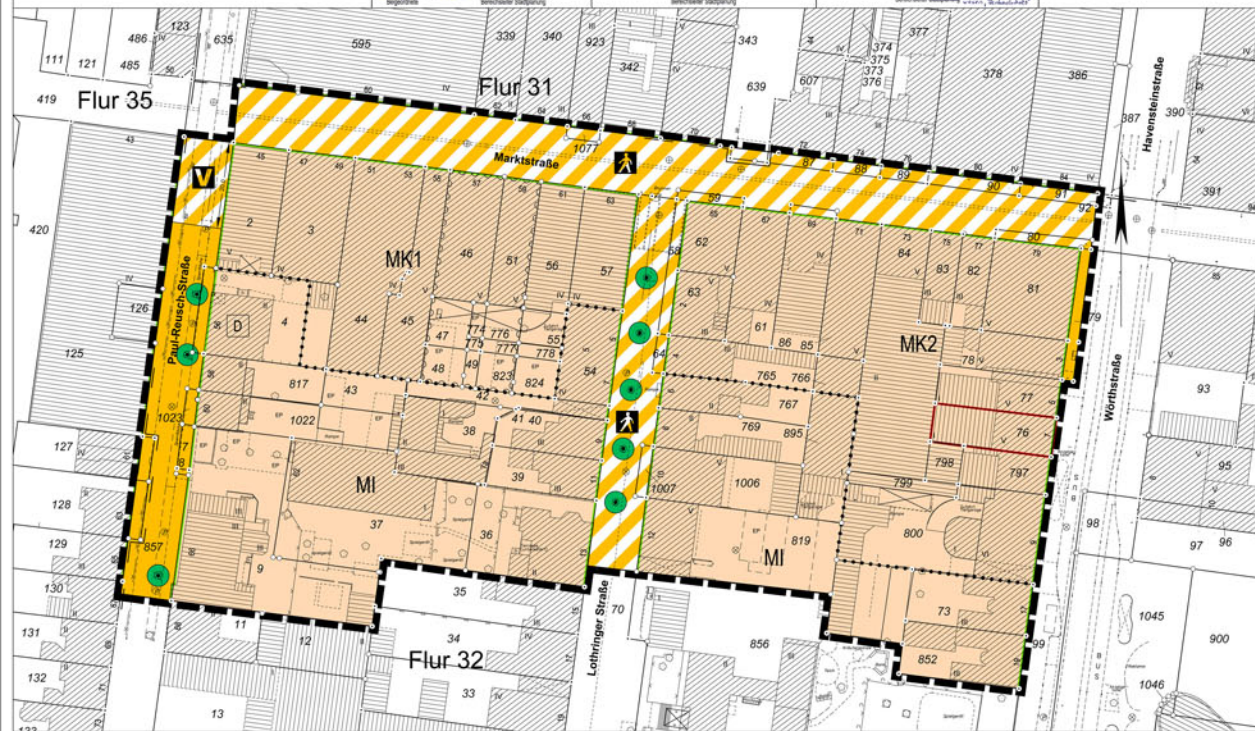
Anlage 2: Abwägungsrelevante Stellungnahme

Anlage 3: Begründung (inkl. Umweltbericht) zum Bebauungsplan

Die umfangreichen Anlagen zur Begründung bzw. zum Umweltbericht (Stellungnahme zur Lärmbelastung durch den Straßenverkehr vom 09.06.2016 und Checkliste Klimaschutz vom 26.07.2016) werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigefügt. Sie liegen aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus. Außerdem können sie vorab über „Bauleitplanung online“ (www.o-sp.de/oberhausen/start.php) heruntergeladen oder beim Fachbereich 5-4-10 - Konstruktion und Verfahren der Bauleitpläne -, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009, während der Dienststunden eingesehen werden.

Stadtgemeinde Oberhausen

1. AUSFERTIGUNG



Bestandsangaben:

Flurgr.	
Flurstück	
Nutzung	
verm.	
univers.	
Flurstück	
Hausnr.	
Geschoß	
offenl.	
private	
Kanalst.	
Baum	
Zahn	
Mauer	

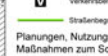
Wohnung

Sonstige

M Mischgebiete



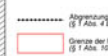
☐ **Yes**
☐ **No**



Regelungen für die S



114



(5) 9 Aka. 1 No. 1 (Rev. 2/85)

1. In den Mischgebieten sind

2. in den Mischgebieten so weit wie möglich die Energie für zu erwartende Gebäudelast der Klimatisierung aus der Nähe der technischen Anlage von (S 1 Abs. 3 BauNV)
3. in den Mischgebieten elektrisch betriebene Fahrzeuge für die Elektromobilität, die Fossile Energieträger (S 1 Abs. 3 BauNV)
4. in den Mischgebieten so weit wie möglich die Energie für zu erwartende Gebäudelast der Klimatisierung aus der Nähe der technischen Anlage von (S 1 Abs. 3 BauNV)
5. in allen Misch- und Kerngebieten (S 1 Abs. 3 V. mit § 1 Abs. 9 Bst. a)
6. in allen Misch- und Kerngebieten elektrisch betriebene Fahrzeuge für die Elektromobilität, die Fossile Energieträger (S 1 Abs. 3 V. mit § 1 Abs. 9 Bst. a)
7. im Kerngebiet MK2 sind nicht zulässig (S 1 Abs. 3 BauNV bzw. § 1 Abs. 9 Bst. a)

- [illegible]

Alle Schlaf- und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster zu Fassaden mit einer Lallelastung größer als 45 dB(A) besitzen, müssen mit einer zusätzlichen Schalldämmung der Lüftungseinrichtung mit einer Luftwechselrate von 20 m³/h um Person versehen werden. Dabei ist zu gewährleisten, dass das geforderte Schalldämmmaß auch mit Lüftung eingehalten wird und das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (z.B. R.W. res) nicht beeinträchtigt wird.

Bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungstätten (auch in Kindergeheimnissen) und Unterrichtsräumen, die ausschließlich Fenster zu Fassaden im Lärmpegelbereich IV und/oder V besitzen sowie Büroräumen, die nur über Fenster zu Fassaden im Lärmpegelbereich V verfügen, sind ebenfalls schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 m³/h pro Person garantieren. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (s. Rf, res) nicht beeinträchtigt wird.

Im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Rd. Ert. 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. Hier kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannt Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

Unter der Voraussetzung, dass ein Nachweis erbracht wird, wonach der entsprechende 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.

Alltassen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3)

Das Pflanzgebiet überschneidet sich mit der Altstanoftanlage einer ehemaligen chemischen Reinigung an der Marktstraße 57-59 (Flurstücke Nr. 46-49, 51, 774-777 u. 823). Sie ist im Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Oberhausen unter der Nummer F13-409 registriert. Die chemische Reinigung wurde zwischen 1953 und 1962 betrieben. Aufgrund der intensiven Überbauung und der Vorbelastung des Grundwassers mit Chlorkohlenwasserstoffen (CKW) sind gezielte Untersuchungen im Zuge von Umbaumaßnahmen die mit größeren Erdarbeiten einhergehen erforderlich (siehe auch Hinweis Nr. 2).

Hinweise

- 1. Naturraum überfließen**
- Die natürlichen Überfließen in den Gefährdeten sind mit Schadstoffen überfließen (Pflanzenschutzmittel, Bodenschutt- und Abwasserverunreinigung (BIOBOD)) für die Nutzungsebene belastet. Die Schadstoffbelastungen liegen jedoch innerhalb der natürlichen Belastungsebene. Die Schadstoffbelastungen sind durch die Vermeidung der Pflanzenschutzmittel von Schwemmetallen eine Kalzium-2-Einstufung des pH-Wertes auf über 5,25 erreicht.
- 2. Bäume (Umgang mit Bäumen)**
- Die Bäume sind in der Gefährdeten und der Veränderten (Umweltbelastung BIOBOD) (DIN 9737) das DIN 9811 die natürlichen Belastungsebene der 55 und 12 der Bundes-Bodenschutt- und Abwasser-Verunreinigung (BIOBOD) liegen.
- 3. Bodenschuttbelastungen innerhalb der Altlastenfläche**
- Im Rahmen von Erdbeurteilungen auf der nach § Abs. 3, 3. Bau- und geotechnischen Fläche ist gebräuchlich, innerhalb einer Fläche mit Schadstoffen (BIOBOD) die Schadstoffe (BIOBOD) zu beurteilen. Die Schadstoffe (BIOBOD) sind in der Gefährdeten und der Veränderten (Umweltbelastung BIOBOD) (DIN 9737) das DIN 9811 die natürlichen Belastungsebene der 55 und 12 der Bundes-Bodenschutt- und Abwasser-Verunreinigung (BIOBOD) liegen.
- 4. Grundwasserumgang**
- Im Plangebiet kann belastetes Grundwasser auftreten. Aus Vorversuchungen wird daher von einer Grundwasserumgang, auch zur Gefährdeten, abgesehen.

Auf die Meldepflicht

Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) wird hingewiesen. Beim Auftreten archaischer Bodenfunde ist die Untere Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen oder das Rheinisch-Westfälische Institut für Bodendenkmalpflege, Augustusring 3 + 5 in 46509 Xanten unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

5. Umgebungsschutz Baudenkmäler

6. Kampfmittelfonds

Sollte bei Veränderungen
aufkommen, sind die

weiterzuführen, das das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig auszuschließen ist. Vorst der Erdaushub außergewöhnliche Verfallungen auf oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. die Polizei zu verständigen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Außenlärmräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnliches	Büro- und ähnliches
		Mindestwert des Außenbauteils in dB	
I	55	30	
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

R = res = bereinigtes Rauchsichtmaß nach DIN ISO 140 des gesamten Außenbauteils (Tür + Fenster + Rollabdeckung + Lüftung v. dgl.)

Rechtsgrundlagen

Baugesetz (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 13)
Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1559);
Landesverordnung (BauG) Nr. 18/2011 vom 01.03.2009 (GV. NRW. S. 17)
Landesgesetz Nr. (LWG) vom 25.06.1990 (Gesetz zum Schutz der auf dem Denkmal im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DöSchG NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 11.03.1990 (GV. NRW. Nr. 6, S. 716), zuletzt geändert durch 1. Änderung vom 16.07.2013 (GV. NRW. S. 488).

Stellungnahme(n) (Stand: 27.07.2016)

Sie betrachten: 702 - Paul-Reusch-Straße/Marktstraße/Wörthstraße
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
Zeitraum: 14.06.2016 - 20.07.2016

Behörde:	Stadtwerke Oberhausen AG
Frist:	20.07.2016
Stellungnahme:	Erstellt von: Jochen Sander, am: 16.06.2016 , Aktenzeichen: - Guten Tag, bitte grundsätzlich die Belange des ÖPNV berücksichtigen. Durch die Wörth- und Paul-Reusch - Straße verkehren mehrere Linien, an das Plangebiet angrenzend befinden sich die Haltestellen "Marktstraße" und "Paul-Reusch-Str." Mit freundlichen Grüßen Jochen Sander Diplom-Geograf Abteilungsleiter Verkehrsmanagement Anhänge: -
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

STADT OBERHAUSEN



Bebauungsplan Nr. 702 „Paul-Reusch-Straße / Marktstraße / Wörthstraße“

in

Alt-Oberhausen

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

A Allgemeines

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

B Planerische Grundlagen

1. Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung
 - 1.1 Landesplanung
 - 1.1.1 Landesentwicklungsplan NRW 1995
 - 1.1.2 Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans
 - 1.2 Regionaler Flächennutzungsplan
2. Stadtentwicklungskonzept (STEK)
3. Einzelhandelskonzept
4. Landschaftsplan
5. Derzeitige planungsrechtliche Situation

C Städtebauliches Konzept

D Bebauungsplanfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1+2 BauGB)
3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
4. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)
5. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
6. Ruhender Verkehr

E Umweltbericht

1. Einleitung
 - 1.1 Kurzdarstellung der städtebaulichen Ziele und Inhalte des Bebauungsplans
 - 1.2 Ziele des Umweltschutzes und übergeordneter Planungen

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens
 - 2.1 Schutzgut Mensch
 - 2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere
 - 2.3 Schutzgut Boden
 - 2.4 Schutzgut Wasser
 - 2.5 Schutzgut Luft
 - 2.6 Schutzgut Stadtklima
 - 2.7 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)
 - 2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter
3. Wechselwirkungen
4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)
5. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen
6. Geprüfte Alternativen
7. Methoden und Verfahren der Umweltprüfung
8. Monitoring
9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

F Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

G Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

H Hinweise

I Wasserwirtschaftliche Belange

J Bodenordnung

K Familienfreundlichkeit

L Nachhaltigkeit der Planung

M Kosten

N Flächenbilanz

A Allgemeines

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 32, und wird wie folgt umgrenzt:

Westliche Seite der Paul-Reusch-Straße; nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 857; abknickend zur nördlichen Seite der Marktstraße; nördliche Seite der Marktstraße; östliche Grenze des Flurstücks Nr. 91; am südöstlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 91 abknickend zum nordöstlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 80; östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 80 und 79; südliche Grenze des Flurstücks Nr. 79; westliche Seite der Wörthstraße; südliche Grenze des Flurstücks Nr. 852; ca. 7,0 m entlang der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 852; südliche Grenze des Flurstücks Nr. 800; ca. 9,0 m entlang der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 800; südliche Grenze des Flurstücks Nr. 819 und deren Verlängerung bis zur westlichen Seite der Lothringer Straße, westliche Seite der Lothringer Straße; nördliche und westliche Grenze des Flurstücks Nr. 35; ca. 4,7 m entlang der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 34; südliche Grenze des Flurstücks Nr. 9 und deren Verlängerung bis zur westlichen Seite der Paul-Reusch-Straße.



Abgrenzung des Verfahrensgebietes

2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele

Im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ für das Fördergebiet Innenstadt / Alt-Oberhausen wird eine städtebauliche und stadtstrukturelle Aufwertung als übergeordnetes Ziel verfolgt. Dabei soll die Innenstadt von Alt-Oberhausen als Lebens- und Wohnstandort, als Handelszentrum sowie als Standort zentraler Funktion für die Gesamtstadt nachhaltig gestärkt und aufgewertet werden. Die Marktstraße stellt dabei einen der Handlungsschwerpunkte dar. Eine Anhäufung von Vergnügungsstätten (wie z. B. Wettbüros und Spielhallen) und ähnlicher Nutzungen (wie z. B. Internetcafés und Wettannahmestellen) würde diesen Zielen, gerade auch im Hinblick auf die vorhandene Wohnnutzung, wegen ihres typischen Erscheinungsbildes und den typischerweise damit verbundenen städtebaulichen und sozialen Auswirkungen entgegenstehen.

Aktueller Planungsanlass ist eine Anfrage für die Nutzung eines Ladenlokals als Spielhalle mit einer Konzession in Verbindung mit einem Tagescafé/Bistrocafé. Das Gebäude, in dem sich das fragliche Ladenlokal befindet, wird derzeit im Erdgeschoss für Einzelhandel und in den Obergeschossen für Dienstleistung und Wohnen genutzt. Die angefragte Umnutzung des Ladenlokals würde die vorhandenen Trading-Down-Tendenzen im Hauptzentrum Alt-Oberhausen verfestigen und im Zusammenhang mit der vorhandenen Wohnnutzung zu städtebaulichen und bodenrechtlichen Spannungen führen.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 702 werden eine verträgliche Nutzungsmischung und die Umsetzung der eingangs genannten Planungsziele für die Innenstadt von Alt-Oberhausen angestrebt. Die Nutzungsmischung soll durch die Festsetzung von Kern- und Mischgebieten sichergestellt werden. Im gesamten Plangebiet sollen Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen, verfestigen oder verstärken können, ausgeschlossen bzw. eingeschränkt werden.

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. 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. In gemischt genutzten Gebieten kann darüber hinaus eine vorhandene Wohnnutzung verdrängt werden. Von einem Trading-Down-Effekt wird also dann gesprochen, wenn es im Zusammenhang mit einer Verdrängung vor allem des traditionellen Einzelhandels – aber auch anderer vorhandener Nutzungen – zu einem Rückgang der Angebots- und Nutzungsvielfalt und damit einem Qualitätsverlust im betroffenen Stadtviertel kommt.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 702 wird im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, der Oberhausen angehört, als Gemischte Baufläche (flächennutzungsplanerischer Teil) und als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB; regionalplanerischer Teil) dargestellt. Das Stadtentwicklungskonzept (STEK 2020) der Stadt Oberhausen als informelles Planungsinstrument stellt für das Plangebiet überwiegend Kerngebiet dar. Insofern sind der Bebauungsplan Nr. 702 und die mit ihm verfolgten Ziele geeignet, die dort formulierten Ziele der Stadtentwicklung umzusetzen.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Sicherung einer ausgewogenen Nutzungsmischung im Rahmen von Kern- und Mischgebieten;
- Maßgaben für Wohnnutzungen im Kerngebiet;
- Ausschluss bzw. Einschränkung von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, Vergnügungsstätten, Einzelhandel erotischer Artikel, Wettannahmestellen und anderer.

3. Bestandssituation

Als Standort für Handel und zentrale Funktionen bleibt die Innenstadt von Alt-Oberhausen Versorgungsschwerpunkt für ca. 22.000 Einwohner aus den umgebenden Stadtteilen, auch wenn die „Neue Mitte“ der Innenstadt schrittweise die überregionale Anziehungskraft durch kulturelle und Freizeiteinrichtungen und das Einkaufszentrum CentrO abgenommen hat. Die dennoch verbleibende hohe Dichte an Dienstleistungs-, Versorgungs-, und Kultureinrichtungen, sorgen weiterhin für eine entsprechende tägliche Frequenz.

Der Bereich der Marktstraße zwischen Paul-Reusch-Straße und Wörthstraße ist ein wesentliches Handelszentrum der Innenstadt Alt-Oberhausens und gehört zum eigentlichen Kerngebiet der Innenstadt. Auch dieser zentrale Bereich ist von Leerständen betroffen.

Zwischen Paul-Reusch-Straße und Lothringer Straße spielt das Wohnen an der Marktstraße eine untergeordnete Rolle, jedoch ab der Lothringer Straße (in östlicher Richtung) erhält das Wohnen auch in diesem zentralen Bereich in den Obergeschossen ein gewisses Gewicht. In südlicher Richtung wird die Durchmischung mit Wohnnutzungen stärker, der Charakter eines Kerngebietes geht in ein Mischgebiet über.

Innerhalb des Plangebietes liegt der kath. Kindergarten Herz-Jesu I (Paul-Reusch-Straße 62). Unmittelbar südlich an das Plangebiet grenzt die Gebrüder-Grimm-Grundschule (Lothringer Straße 20). In einem Radius von 300 m befinden sich weitere Kindergärten und Schulen sowie ein Jugendzentrum.



Luftbild aus 2012

Das Plangebiet wird durch die umliegenden Straßen gut erschlossen. Über die 600 m entfernt liegende Mülheimer Straße (B 223) sind die Anschlussstellen Mülheim-Styrum und Oberhausen-Zentrum der Bundesautobahnen 40 und 42 in weiteren 1,3 km bzw. 3 km Entfernung erreichbar.

Über die Haltestelle „Marktstraße“ (Linien SB 90, 92 und 97 sowie 136, 143, 935, 939, 955, 956, 976 und 995) besteht eine sehr gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs. Der Hauptbahnhof Oberhausen befindet sich zudem in einer fußläufigen Entfernung von 500 m.

4. Planverfahren / Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Am 03.02.2014 hat der Rat der Stadt den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 702 - Paul-Reusch-Straße / Marktstraße / Wörthstraße - gefasst.

Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte am 05.02.2014 in einem Sonderamtsblatt 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

erfolgte für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 702 - Paul-Reusch-Straße / Marktstraße / Wörthstraße -

- in der Zeit vom 23.06.2016 - 07.07.2016 einschließlich (öffentliche Darlegung und Anhörung der Planung).

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichten zu lassen.

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

Eine öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) hat nach Ziffer 3.2 der vom Rat der Stadt beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 nicht stattgefunden.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 14.06.2016 bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt.

Nachfolgend sind die weiteren Verfahrensschritte aufgeführt:

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

B Planerische Grundlagen

1. Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Sie sind von den in § 4 Abs. 1 ROG aufgeführten Adressaten zu beachten. D. h., es handelt sich um Festlegungen, die eine strikte Bindung auslösen und nicht durch Abwägung überwindbar sind. Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen. Sie sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG zu berücksichtigen. D. h., sie sind mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen und können bei der Abwägung mit anderen relevanten Belangen überwunden werden.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG unter anderem in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung; diese sind bei raumbedeutsamen Planungen in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 Satz 1 ROG).

1.1 Landesplanung

1.1.1 Landesentwicklungsplan NRW 1995

Im Teil A der zeichnerischen Darstellung des Landesentwicklungsplans (LEP NRW 1995) vom 11.05.1995 als landesweiter Raumordnungsplan wurde erstmalig die europäische Metropolregion Rhein-Ruhr konkretisiert. Oberhausen ist dabei im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet dargestellt. Die im Maßstab 1:1.000.000 dargestellten Entwicklungsachsen lassen keine Aussagen zum Plangebiet erkennen.

Der Teil B des LEP NRW enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 702 keine weiteren zeichnerischen Darstellungen.

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

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 702 verfolgten Planungsziele und die in ihm vorgesehenen Festsetzungen entsprechen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den im Landesentwicklungsplan formulierten Zielen.

1.1.2 Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat am 25.06.2013 beschlossen, einen neuen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) zu erarbeiten. Dieser liegt derzeit in jener geänderten Fassung vor, die die Landesregierung in der Kabinettsitzung am 22.09.2015 beschlossen hat.

Die Inhalte des aktuell im Verfahren befindlichen LEP NRW-Entwurfs sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.

Der überarbeitete zeichnerische Teils des LEP NRW-Entwurfs vom 22.09.2015 enthält für das Plangebiet die nachrichtliche Darstellung Siedlungsraum.

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

Darüber hinaus postuliert der LEP-Entwurf in Grundsatz 6.1-5 das Leitbild der „nachhaltigen europäischen Stadt“, nachdem die Siedlungsentwicklung kompakt gestaltet und das jeweilige Zentrum gestärkt werden soll. Die Regional- und Bauleitplanung sollen durch eine umweltverträgliche und siedlungsstrukturell optimierte Zuordnung von Wohnen, Versorgung und Arbeiten zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens beitragen. Der Bebauungsplan Nr. 702 trägt insbesondere der Zentrenstärkung Rechnung, da das Hauptzentrum Alt-Oberhausen in seinen Funktionen für den Handel gesichert und gestärkt wird und künftige Entwicklungschancen gewahrt bleiben.

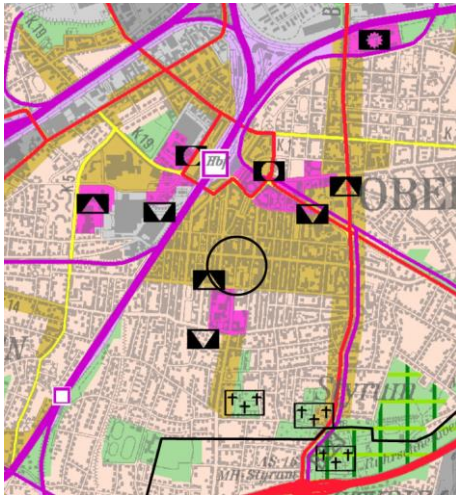
Nach Grundsatz 6.1-6 (Vorrang der Innenentwicklung) haben Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.

Im Sinne von Grundsatz 6.2-1 (zentralörtlich bedeutsame Allgemeine Siedlungsbereiche) soll die Siedlungsentwicklung in den Gemeinden auf solche Allgemeinen Siedlungs-

bereiche ausgerichtet werden, die über ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen verfügen. Dieser Grundsatz wird durch die Sicherung der Alt-Oberhausener Innenstadt als Handelsstandort mittelbar unterstützt.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 702 verfolgten Planungsziele und die in ihm vorgesehenen Festsetzungen entsprechen somit auch dem derzeit noch im Aufstellungsverfahren befindlichen LEP NRW-Entwurf.

1.2 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. 702 folgende Darstellungen:

Bauleitplanung / Regionalplanung

- Gemischte Baufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (M/ASB)

Der Bebauungsplan Nr. 702 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 Hauptzentrum, Mischgebiet, Kerngebiet, Fläche für Gemeinbedarf, Fußgängerbereich und Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Im Maßnahmenplan sind für den Geltungsbereich die Maßnahmen 3.1 -Entdichtung- und 16 -„Soziale-Stadt“-Gebiete- dargestellt. Die Maßnahme 3.1 zielt langfristig u. a. auf einen Rückbau in den hoch verdichteten Bereichen von Alt-Oberhausen ab. Mit der Maßnahme 16 sollen

mittels laufender Projekte im Rahmen des Landesprogramms „Soziale Stadt, NRW“ die sozialen und städtebaulichen Bedingungen in der Innenstadt von Alt-Oberhausen entscheidend verbessert werden.

Kerngebiete (MK) dienen „vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur“. Die Bestands-situation im Plangebiet entspricht diesen Anforderungen nicht in allen als Kerngebiet dargestellten Bereichen. Aufgrund der verfestigten Situation ist die Entwicklung zu einem Kerngebiet in diesen Teilbereichen der Alt-Oberhausener Innenstadt auf absehbare Zeit teilweise nicht umsetzbar. Aus diesem Grund werden abweichend von der Darstellung des Stadtentwicklungskonzeptes an diesen Stellen Mischgebiete (MI) festgesetzt. Jedoch soll ein wesentlicher Teilbereich des Plangebietes auch dauerhaft als Kerngebiet gesichert werden. Dort sollen vorhandene Leerstände weiterhin für die Nutzung durch Handelsbetriebe sowie durch zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur vorbehalten bleiben. Der Übergang zu einem Mischgebiet setzt lediglich etwas nördlicher ein als im STEK vorgesehen. Die Flächen an der Marktstraße bleiben im Bereich des Bebauungsplans Nr. 702 weiterhin Kerngebiet, wenn auch teilweise mit Maßgaben und Bestandsschutz für Wohnnutzungen.

Der im STEK als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellte Teilbereich des Bebauungsplans wird für den angrenzenden Gemeinbedarfsstandort (Brüder-Grimm-Grundschule) nicht benötigt und auch heute nicht als Gemeinbedarfsfläche genutzt (Lothringer Straße 10 und 12) und kann somit entsprechend der vorhandenen Nutzung als Mischgebiet ausgewiesen werden.

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

Langfristige Rückbaumaßnahmen im Sinne der Maßnahme 3.1 sind sinnvollerweise im Rahmen von Sanierungsverfahren nach § 136 ff BauGB vorzunehmen.

Die Maßnahme 16 wird im Wesentlichen im Rahmen von Einzelprojekten durch das „ProjektTeam City“ umgesetzt.

3. Einzelhandelskonzept

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des Hauptzentrums Alt-Oberhausen. Auf den Seiten 7-8 (Zeilen 215-230) der damaligen Beschlussvorlage wird zu diesem Hauptzentrum folgendes ausgeführt:

„Die Innenstadt von Alt-Oberhausen hat -gemessen an der Verkaufsfläche im Einzelhandel- den dritten Platz der Hauptzentren inne. Hinsichtlich der qualitativen Bewertung der Gesamtausstattung mit Handels-, Verkehrs-, Kultur-, Sozial- Gesundheits- und Verwaltungseinrichtungen sowie zentralörtlich relevanten Dienstleistungsangeboten nimmt Alt-Oberhausen allerdings den Spitzenplatz der Hauptzentren ein. Die Stärken der Innenstadt von Alt-Oberhausen liegen in seiner Urbanität, in der kleinteiligen Nutzungsmischung, in der stadträumlichen Qualität seiner Straßen, Plätze, Parks und Grünanlagen und in dem beachtlichen baukulturellen Erbe, das sich in der Vielzahl bedeutender Baudenkmäler des 19. und 20. Jahrhunderts ausdrückt. Mit diesen Qualitäten ist Alt-Oberhausen auch ein Wohnstandort für Menschen geblieben, die das Ambiente einer historisch gewachsenen, dichten, kleinteiligen und gemischten Stadtstruktur den aufgelockerten Siedlungen in den eher suburban geprägten Wohnsiedlungsbereichen eindeutig vorziehen. Im Prozess des Masterplans Innenstadt entwickelt die Verwaltung, insbesondere das Projekt-Team City, und die Tourismus Marketing Oberhausen GmbH gemeinsam mit vielen Akteuren vor Ort

Initiativen zur Stärkung der Innenstadt (Projekt Oberhausen-City, Projekt Innenstadt Alt-Oberhausen im Rahmen des Förderprogramms Soziale Stadt).“

Gemäß Gutachten zum Einzelhandelskonzept (Seite 78) umfasst das Hauptzentrum Alt-Oberhausen „*zunächst die Haupteinkaufslage entlang der Marktstraße (zwischen Bahnlinie im Westen und Mülheimer Straße im Osten) sowie die Bereiche entlang der angrenzenden Straßen und Gassen*“. [...]

Im Gutachten zum Einzelhandelskonzept (Seite 80) werden für das Hauptzentrum Alt-Oberhausen im Zentrenpass u. a. folgende Schwächen diagnostiziert:

- *Vielzahl sog. Mindernutzungen (Spielhallen, Wettbüros)*
- *Abwertungstendenzen im westlichen und östlichen Bereich der Marktstraße*

Deshalb wird an gleicher Stelle für das Hauptzentrum u. a. folgendes empfohlen:

- *Erhalt der Versorgungsfunktion als Hauptzentrum mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion;*
- *qualitative Angebotsverbesserungen vor allem durch Verringerung der Mindernutzungen in der 1a-Lage der Marktstraße;*
- *Randbereiche des Zentrums v. a. für ergänzende Nutzungen (z.B. Gastronomie, Kultur, Dienstleistungen) vorhalten.*

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

Zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) werden im Bebauungsplan u. a. Vergnügungsstätten (wie z. B. Spielhallen und Wettbüros), Wettannahmestellen und Rotlichtnutzungen ausgeschlossen bzw. eingeschränkt, um den übrigen möglichen Nutzungen im Hauptzentrum ein förderliches Umfeld zu gewährleisten. Die geplanten Einschränkungen dienen insbesondere auch dem „*Erhalt der Versorgungsfunktion als Hauptzentrum mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion*“.

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

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 702 verfolgten Planungsziele befinden sich im Einklang mit den Zielvorgaben des Einzelhandelskonzeptes.

4. Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen vom 02.05.1996.

5. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Mit dem Bebauungsplan Nr. 702 wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 - Innenstadt Oberhausen - vom 30.06.1950 überplant, der lediglich Fluchtlinien festsetzt. Ansonsten hat sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu richten.

C Städtebauliches Konzept

Die bestehenden städtebaulichen Strukturen sollen erhalten bleiben und Entwicklungsmöglichkeiten an den Stellen, wo sie wünschenswert sind, eingeräumt werden. Prägend an dieser Stelle im Stadtgefüge ist besonders die geschlossene, mehrgeschossige Bebauung entlang der Marktstraße.

Das Plangebiet wird zu etwa gleichen Teilen als Kerngebiet und als Mischgebiet festgesetzt.

Für die Misch- und Kerngebiete werden Lotterie- und Wettannahmestellen, Vergnügungstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen bzw. eingeschränkt. Die Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen wird unter dem Gesichtspunkt des Klimaschutzes auf entsprechende Ausnahmefälle beschränkt. Für einen Teil der Kerngebiete werden in Anlehnung an den Bestand außerdem Maßgaben für Wohnnutzungen vorgegeben.

Die Entwicklung der Kerngebietsflächen unterliegt in der Innenstadt Alt-Oberhausen insgesamt einem Schrumpfungsprozess. Jedoch soll der hier überplante Bereich an der Marktstraße die Nutzung als Kerngebiet behalten. Während an den Rändern des „Innenstadtkerns“ die Kerngebietsfunktion schrumpft, befindet sich hier auch zukünftig der zentrale Bereich für Handelsfunktionen. Die Kerngebietsfunktion des Innenstadtkerns soll sich bei insgesamt rückläufiger Tendenz konzentrieren um weiterhin die wichtigen Agglomerationsvorteile zu behalten.



Nutzungsarten Innenstadtkern Alt-Oberhausen: Entwicklungsperspektive Kerngebiet-Mischgebiet-Wohngebiet

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

Da das Plangebiet zu großen Teilen bereits bebaut ist und um der weiteren baulichen Entwicklung eine gewisse Dynamik zu belassen, soll das Maß der baulichen Nutzung nicht über Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden. Vielmehr soll sich die Zulässigkeit von Vorhaben in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 34 BauGB richten (einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB). Auf diese Weise kann der weiteren baulichen Entwicklung ein Spielraum eingeräumt werden, dessen Grenzen durch die bestehende Bebauung definiert werden.

D Bebauungsplanfestsetzungen

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

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Die südlichen Teilbereiche des Plangebietes zwischen Paul-Reusch-Straße und Lothringer Straße bzw. Lothringer Straße und Wörthstraße werden als Mischgebiete (MI) festgesetzt. Die Festsetzungen spiegeln den derzeitigen Bestand wieder. Innerhalb des Mischgebietes befindet sich an der Paul-Reusch-Straße 66 ein denkmalgeschütztes Wohn- und Bürohaus (siehe auch Kapitel G, Seiten 29 u. 30). Auf das Plangebiet wirkt auch der Umgebungsschutz für das Denkmal „Ehemaliges Kaufhaus Magis“ (Marktstraße 43 / Paul-Reusch-Str.) ein.

Für die Mischgebiete sieht der Bebauungsplan Nr. 702 textliche Ausschlüsse bestimmter Nutzungen und Betriebe vor:

a) Ausschluss von Lotterie- und Wettannahmestellen

Lotterie- und Wettannahmestellen sind Gewerbebetriebe, die im Gegensatz zu Wettbüros, die als Vergnügungsstätten gelten, nicht auf den dauerhaften Aufenthalt von Personen ausgerichtet sind. Sie können jedoch vergleichbare Auswirkungen wie Vergnügungsstätten entfalten (zu möglichen Auswirkungen siehe zu c)). Sie werden deshalb über die textliche Festsetzung A 1 ausgeschlossen. Der Ausschluss gilt auch für Lotterie- und/oder Wettannahmestellen in Verbindung mit einem Gastronomie- oder Einzelhandelsangebot (z. B. in Sportbars, Ladengeschäft o. ä.) soweit sie nicht ohnehin als Wettbüro (Vergnügungsstätte) einzustufen sind. Da im Plangebiet und im näheren fußläufigen Umfeld innerhalb der Innenstadt Alt-Oberhausens bereits Lotto-/Toto-Annahmestellen mit Vermittlung von Oddset-Sportwetten vorhanden sind (u. a. Marktstraße 36 und 123 sowie Wörthstraße 7), wird kein weiterer Bedarf für solche oder ähnliche Betriebe innerhalb der Mischgebiete gesehen.

b) Einschränkung der Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen

Gartenbaubetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig insofern sie sonst zu erwartende verkehrliche Auswirkungen nicht aufweisen, weil sie beispielsweise der unmittelbaren Versorgung der Nachbarschaft dienen (z. B. Urban Gardening) oder weil sie als Teil technischer Anlagen von Gebäuden (z. B. zur Energieversorgung oder Wasseraufbereitung u. ä.) nur sekundär Gartenbauprodukte erzeugen, diese aber vor Ort vermarktet/verwendet werden sollen. Dem Gartenbau ähnliche Vorhaben, die betrieblich als solche geführt werden und die der Klimaanpassung oder dem Klimaschutz dienen, sind ebenfalls ausnahmsweise zulässig (siehe textliche Festsetzung A 2). Die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes muss dabei insgesamt gewahrt bleiben.

Tankstellen sind als Tankstellen für Elektrofahrzeuge oder für Fahrzeuge die Antriebssysteme verwenden, die dem Klimaschutz oder der Klimaanpassung dienen (z. B. mit

Sonnenenergie vor Ort erzeugter Wasserstoff) nur ausnahmsweise zulässig. Fossile Energieträger (Benzin, Diesel, Gas u.a.) dürfen nicht zum Sortiment dieser Tankstellen gehören (siehe textliche Festsetzung A 3). Neben dem Ausschluss konventioneller Tankstellen, schon alleine aufgrund der Lage innerhalb eines fast vollständig bebauten Bereiches und der damit verbundenen Störung vorhandener und auch zukünftig zulässiger Nutzungen, leistet die dann jedoch ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellen für alternative Antriebskonzepte oder regenerativ erzeugter Betriebsmittel einen Beitrag zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Absatz 5 Baugesetzbuch.

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

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

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

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

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

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

Wegen ihres typischen Erscheinungsbilds und der typischerweise mit ihnen verbundenen städtebaulichen Auswirkungen auch auf das nähere Umfeld, lassen diese Ansiedlungen negative Auswirkungen wie Trading-Down-Effekte befürchten und werden deshalb textlich ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzungen A 4, 5, und 6).

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

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

Mit den Ausschlüssen folgt der Bebauungsplan auch den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes (siehe Kapitel B 3, Seiten 10 und 11).

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

Für den Ausschluss sprechen auch der innerhalb des Mischgebietes vorhandene kath. Kindergarten Herz-Jesu I (Paul-Reusch-Straße 62) und die unmittelbar südlich angrenzende Gebrüder-Grimm-Grundschule (Lothringer Straße 20). Hierbei handelt es

sich um gegenüber Beeinträchtigungen durch die o. g. ausgeschlossenen Nutzungen und Betriebe besonders schutzbedürftige Bereiche.

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

Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes zwischen Paul-Reusch-Straße und Lothringer Straße wird als Kerngebiet (MK1) festgesetzt. Der unmittelbar an der Marktstraße gelegene Teilbereich des Bebauungsplans soll auch zukünftig Teil des Kerngebietes an der Marktstraße bleiben. Im erkennbaren Schrumpfungsprozess der Innenstadtlage insgesamt ist hier ein zentraler Bereich, der den klassischen Kerngebietsnutzungen vorbehalten bleiben soll. Sonstige Wohnungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oder weitergehende Ausnahmen für Wohnnutzungen im Sinne des § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (siehe textliche Festsetzung A 14) sind hier nicht zulässig. Für vorhandene Wohnnutzungen gilt der Bestandsschutz. Erweiterungen vorhandener Wohnnutzungen sind nicht zulässig, Erneuerungen und notwendige Instandhaltungen sind jedoch zum Erhalt der vorhandenen Werte möglich. Stehen für vorhandene Wohnnutzungen Nutzungsänderungen an, sind Kerngebietsnutzungen unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig.

Der nördliche Teilbereich zwischen Lothringer Straße und Wörthstraße wird als Kerngebiet (MK2) mit Maßgaben für Wohnnutzungen festgesetzt. Im MK2 sind ab dem 3. Geschoss sonstige Wohnungen allgemein zulässig. Im 2. Geschoss vorhandene Wohnnutzungen (Marktstraße 67, 75, 77, Lothringer Straße 2) unterliegen einem erweiterten Bestandsschutz. Hier sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen allgemein zulässig (siehe textliche Festsetzung A 13). Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen, die nicht der Maßgabe des Bebauungsplans entsprechen (hier: Zulässigkeit ab drittem Geschoss) sind ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung A 14). Im Zusammenhang mit dem erweiterten Bestandsschutz würde die ausnahmsweise Zulassung weiterer Wohnungen den Charakter des Kerngebietes gefährden.

a) Ausschluss bzw. Einschränkung der Zulässigkeit von Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betrieben, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen

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

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

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

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

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

Wegen ihres typischen Erscheinungsbilds und der typischerweise mit ihnen verbundenen städtebaulichen Auswirkungen auch auf das nähere Umfeld, lassen diese Ansiedlungen negative Auswirkungen wie Trading-Down-Effekte befürchten und

werden deshalb textlich für das MK 2 ausgeschlossen bzw. für das MK 1 stark eingeschränkt (siehe textliche Festsetzungen A 5 - 9).

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

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

Mit den Ausschlüssen bzw. der Einschränkung der Zulässigkeit folgt der Bebauungsplan auch den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes (siehe Kapitel B 3, Seiten 10 und 11).

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

Für den Ausschluss bzw. die Einschränkung der Zulässigkeit sprechen auch die innerhalb des Plangebietes und im Umfeld befindlichen Kindergärten, Schulen und das Jugendzentrum. Hierbei handelt es sich um gegenüber Beeinträchtigungen durch die o. g. ausgeschlossenen / eingeschränkten Nutzungen und Betriebe besonders schutzbedürftige Bereiche.

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

Im MK 1 sollen Spielhallen und Wettbüros nur ab dem 2. Geschoss zulässig sein. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Gebietsqualität können so gemildert werden. Die Regelungen des Glücksspielstättenstaatsvertrages und die daraus folgenden weitergehenden Regelungen bewirken zurzeit eine faktische Unzulässigkeit dieser Nutzungen im betroffenen Bereich. Die Nutzungsgruppen Spielhallen, Wettbüros und ähnliche unterliegen auch und insbesondere durch die neuen Regelungen einer besonders hohen Entwicklungsdynamik, die absehbar noch anhält. Diese Dynamik kann zur räumlichen Steuerung der Nutzungsgruppen genutzt werden. Die breite räumliche Verteilung führt zu Beeinträchtigung entsprechend großer Gebiete. Die räumliche Konzentration (hier auch vertikal) auf robuste Teilräume in von der Baunutzungsverordnung dazu vorgesehene Gebietstypen führt insgesamt zu einer Abnahme der Beeinträchtigungen.

b) Ausschluss bzw. Einschränkung der Zulässigkeit von Lotterie- und Wettannahmestellen

Lotterie- und Wettannahmestellen sind Gewerbebetriebe, die im Gegensatz zu Wettbüros, die als Vergnügungsstätten gelten, nicht auf den dauerhaften Aufenthalt von Personen ausgerichtet sind. Sie können jedoch vergleichbare Auswirkungen wie Vergnügungsstätten entfalten (zu möglichen Auswirkungen siehe zu a)). Sie werden deshalb über die textliche Festsetzung A 7 in den Kerngebieten ausgeschlossen. Der

Ausschluss gilt auch für Lotterie- und/oder Wettannahmestellen in Verbindung mit einem Gastronomie- oder Einzelhandelsangebot (z. B. in Sportbars, Ladengeschäft o. ä.) soweit sie nicht ohnehin als Wettbüro (Vergnügungsstätte) einzustufen sind. Da im Plangebiet und im näheren Umfeld innerhalb der Innenstadt Alt-Oberhausens bereits Lotto-/Toto-Annahmestellen mit Vermittlung von Oddset-Sportwetten vorhanden sind (u. a. Marktstraße 36 und 123 sowie Wörthstraße 7), wird derzeit kein weiterer Bedarf für solche oder ähnliche Betriebe im Kerngebiet MK 2 gesehen. Die an der Wörthstraße 7 (MK 2) vorhandene Annahmestelle für Glücksspiele (hier auch Wettannahmestelle) wird über einen erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gesichert. Damit wird für den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans rot umrandeten Bereich die Erneuerung, Änderung und Erweiterung der vorhandenen Annahmestelle für Glücksspiele nach § 5 Ausführungsgesetz zum Glücksspielstaatsvertrag (AG GlüStV NW) ermöglicht (siehe auch textliche Festsetzung A 8).

Aus den unter zu a) genannten Gründen (letzter Absatz) werden im MK 1 ab dem 2. Geschoss auch Lotterie- und Wettannahmestellen zugelassen.

c) Einschränkung der Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen

Die zulässigen sonstigen nicht wesentlichen störenden Gewerbebetriebe können ausnahmsweise auch Gartenbaubetriebe sein, wenn diese sonst zu erwartende verkehrliche Auswirkungen nicht aufweisen, weil sie beispielsweise der unmittelbaren Versorgung der Nachbarschaft dienen (z. B. Urban Gardening) oder weil sie als Teil technischer Anlagen von Gebäuden (z. B. zur Energieversorgung oder Wasseraufbereitung u. ä.) nur sekundär Gartenbauprodukte erzeugen, diese aber vor Ort vermarktet/verwendet werden sollen. Dem Gartenbau ähnliche Vorhaben, die betrieblich als solche geführt werden und die der Klimaanpassung oder dem Klimaschutz dienen, sind ebenfalls ausnahmsweise zulässig (siehe textliche Festsetzung A 10). Die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes muss dabei insgesamt gewahrt bleiben.

Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind nur ausnahmsweise zulässig soweit sie als Tankstellen für Elektrofahrzeuge oder für Fahrzeuge die Antriebssysteme verwenden, die dem Klimaschutz oder der Klimaanpassung dienen (z. B. mit Sonnenenergie vor Ort erzeugter Wasserstoff). Fossile Energieträger (Benzin, Diesel, Gas u. a.) dürfen allerdings nicht zum Sortiment dieser Tankstellen gehören (siehe textliche Festsetzung A 11). Neben dem Ausschluss konventioneller Tankstellen schon alleine aufgrund der Lage innerhalb eines fast vollständig bebauten Bereiches und der damit verbundenen Störung vorhandener und auch zukünftig zulässiger Nutzungen, leistet die dann jedoch ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellen für alternative Antriebskonzepte oder regenerativ erzeugter Betriebsmittel einen Beitrag zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Sinne des §1 Absatz 5 Baugesetzbuch.

Die ansonsten gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen (hier außerhalb eines Zusammenhangs mit Parkhäusern und Großgaragen) sind ausgeschlossen. Es sei denn es handelt sich um Tankstellen für Elektrofahrzeuge oder für Fahrzeuge die Antriebssysteme verwenden, die dem Klimaschutz oder der Klimaanpassung dienen (z. B. mit Sonnenenergie vor Ort erzeugter Wasserstoff). Fossile Energieträger (Benzin, Diesel, Gas u. a.) dürfen allerdings nicht zum Sortiment dieser Tankstellen gehören (siehe textliche Festsetzung A 12).

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, sollen die überbaubaren Grundstücksflächen im Weiteren nach § 34 BauGB bestimmt werden.

4. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

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

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

Neben dem Ausschluss von bestimmten Nutzungsarten (siehe Kapitel D 1, Seiten 13-17) 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 NW Gestaltungsfestsetzungen aufgenommen (siehe textliche Festsetzungen B 1-5).

Diese Gestaltungsfestsetzungen beziehen sich im Besonderen auf die Ausgestaltung und Dimensionierung von Werbeanlagen und flächige Abdeckungen von Schaufenstern. Ziel dieser Festsetzungen ist es, wie oben beschrieben, eine qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen Raums sicherzustellen und in Verbindung mit den festgesetzten Ausschlüssen von Bestimmen Nutzungen und Nutzungsarten dem Trading-down-Effekt entgegen zu wirken.

Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans genehmigte Werbeanlagen, die nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen, dürfen wenn die Erneuerung genehmigungsfrei ist, erneuert werden. Änderungen, Nutzungsänderungen und Erweiterungen sind nicht zulässig.

Für Werbeanlagen im Wirkungsbereich von Denkmälern sind gegebenenfalls denkmalrechtliche Erlaubnisse erforderlich.

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

Die Marktstraße bildet die Haupteinkaufsstraße des Hauptzentrums Alt-Oberhausen. Die Marktstraße und die Lothringer Straße sind als Fußgängerzone ausgebaut und werden entsprechend als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich - ausgewiesen. Die Paul-Reusch-Straße ist im Bereich der Kreuzung mit der Marktstraße als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut. Dabei soll der Ausbau hier deutlich signalisieren, dass ein Fußgängerbereich gequert wird. Im Bereich der Querung sind alle Verkehrsteilnehmer/innen im Prinzip gleichberechtigt und in besonderem Maße zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet. Die besondere Situation der Querung der Hauptfußgängerzone erfordert besondere gestalterische Anforderungen. Die Paul-Reusch-Straße wird im Bereich der Querung entsprechend ihrem Ausbau als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt. Im weiteren südlichen Verlauf ist die Paul-Reusch-Straße als öffentliche Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung ausgewiesen. Eine weitere kleinere Teilfläche an der Wörthstraße wird entsprechend dem Ausbauzustand und gemäß ihrer Funktion als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

6. Ruhender Verkehr

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

E Umweltbericht

1. Einleitung

Gemäß § 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 angemessener Weise ermittelt 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 städtebaulichen Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 702 wird eine ausgewogene Nutzungsmischung im Rahmen von Kern- und Mischgebieten mit Maßgaben für die Wohnnutzung in Teilbereichen des Kerngebietes angestrebt. Es sollen Nutzungen, die schädliche Auswirkungen auf die städtebauliche Situation haben und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen oder verstärken, ausgeschlossen bzw. eingeschränkt werden.

1.2. Ziele des Umweltschutzes und übergeordneter Planungen

Fachgesetze und -verordnungen	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, durch dauerhafte Sicherung - der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - der Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume, - der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft und - Bewahrung großflächiger, weitgehend unzerschnittener Landschaftsräume vor weiterer Zerschneidung sowie - Sicherung der Artenvielfalt entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.
§ 44 Abs. 1 BNatSchG	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 Bundesboden- schutzgesetz und BBodSchV Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung	Sicherung und Wiederherstellung von Bodenfunktionen, Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen. Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.
WHG Wasserhaus- haltsgesetz 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 Bundesimmissions- schutzgesetz	Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)

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

Übergeordnete Fachplanungen

Bezüglich der Darstellungen im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) und Stadtentwicklungskonzept (STEK) wird auf die Kapitel B 1.2 und 2 (Seiten 9 u. 10) der Begründung verwiesen.

Das Plangebiet befindet sich weder im Geltungsbereich des Landschaftsplans noch im Bereich eines Schutzgebietes.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens

2.1. Schutzgut Mensch

2.1.1. Derzeitiger Umweltzustand

Das Plangebiet ist von einer gemischten Nutzung aus Wohnen, Dienstleistung und Einzelhandel geprägt und liegt im hochverdichteten Innenbereich des Hauptzentrums Alt-Oberhausens. Die Gebäude sind hier zwei- bis fünfgeschossig. Der Blockinnenbereich ist weitgehend versiegelt, es befinden sich dort zahlreiche Anbauten und Nebengebäude. Die nördlich begrenzende Marktstraße ist eine Fußgängerzone; lediglich Lieferverkehr ist dort zulässig.

Freizeit und Erholung

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

Sonstige Immissionen

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

Klima

Der Geltungsbereich liegt innerhalb einer innerstädtischen Wärmeinsel (näheres siehe Kapitel E 2.6.1, Seiten 25 u. 26) und in einer Umweltzone.

Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet wird durch den Straßenverkehr auf der Herman-Albertz-Straße, Wörth-/Havensteinstraße, Goebenstraße und Paul-Reusch Straße beeinflusst. Daher wurde eine Lärmberechnung nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) durchgeführt (s. Anlage 1). Der Lärmpegel wird grundsätzlich berechnet und nicht gemessen.

Die Angaben zum durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) und den Lkw-Anteilen wurden beim Bereich 5-6 -Tiefbau- der Stadt Oberhausen ermittelt.

Straße	DTV	Lkw-Anteil
Hermann-Albertz-Straße	12.635	900
Wörthstraße/Havensteinstraße	5.791	591
Goebenstraße	1.300	10
Paul-Reusch-Straße	1.265	51

Zusatzverkehre werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht hervorgerufen.

Die Ergebnisse der Lärmberechnung mit den Lärmpegelbereichen ergeben sich aus den Karten 1 und 2 der „Stellungnahme zur Lärmbelastung durch den Straßenverkehr“ durch den Bereich Umweltschutz der Stadt Oberhausen vom 09.06.2016 (s. Anlage 1).

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (60/50 dB(A)) werden danach am Tag um bis zu 12 dB(A) und in der Nacht um bis zu 10 dB(A) überschritten.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete (65/55 dB(A)) werden am Tag um bis zu 7 dB(A) und in der Nacht um bis zu 5 dB(A) überschritten. Die höchsten Überschreitungen liegen im Bereich der Wörthstraße vor.

Diese Überschreitungen beeinträchtigen die Wohnqualität deutlich und erfordern die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 Baugesetzbuch.

Im Blockinnerbereich sind allerdings an vielen Stellen Werte unterhalb von 45 dB(A) errechnet worden, in Räumen, die über Fenster zum Innenbereich verfügen ist ein ungestörter Schlaf ohne weiteres möglich.

Gewerbelärm

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

2.1.2. Auswirkungen der Planung

Die vorliegende Planung hat zum Ziel, die vorhandenen Nutzungen durch die Ausweisung als Kern- bzw. Mischgebiet zu sichern, daher werden die vorhandenen Strukturen durch die Planung nicht verändert.

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

Straßenverkehrslärm

Auf Grund des vorhandenen Verkehrslärms sind Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 Baugesetzbuch zu treffen.

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

Dem Plangebiet werden gemäß Karte 1 (s. Anlage 1) Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 zugeordnet. Hier ist der Bestand/Erhalt der vorhandenen Gebäude vorausgesetzt, da davon auszugehen ist, dass die verdichtete, geschlossene Blockrandbebauung auf Grund der innerstädtischen Lage, der übergeordneter Ziele wie z. B. „flächensparendes Bauen“ und der vorhandenen planungsrechtlichen Situation (Baugenehmigung auf Grundlage des § 34 BauGB, die ein Einfügen in die Umgebung voraussetzt) zumindest vergleichbar erhalten bleibt.

Die DIN 18005 Beiblatt 1 gibt unter Punkt 1.1 an, dass bereits ab Beurteilungspegeln ab 45 dB bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist, daher ist bei allen Schlaf- und Kinderzimmern, wo vor deren Fenster überall der Mittelungspegel von 45 dB(A) überschritten wird, der Einbau entsprechend ausgelegter, fensterunabhängiger Lüftungsanlagen vorzusehen. Die bestehenden Mittelungspegel sind der als Anlage beigefügten Karte 2 „Nachtwerte“ zu entnehmen.

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

Klima

Die zum Erhalt festgesetzten Straßenbäume und die festgesetzte Dachbegrünung (siehe textliche Festsetzungen C 1 und 2), werden das Mikroklima positiv beeinflussen, indem sie zur nächtlichen Abkühlung und Dämpfung der sommerlichen Hitze im Straßenraum beitragen.

2.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere

2.2.1. Derzeitiger Umweltzustand

Das Gebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen, auch sind in unmittelbarer Nachbarschaft keine Festsetzungen des Landschaftsplans vorhanden. Da es sich um ein vorhandenes, dicht bebautes Innenstadtquartier handelt, sind Grünstrukturen auch im Innenbereich kaum vorhanden. Auch das Umfeld ist hoch verdichtet, Habitatstrukturen fehlen.

Planungsrelevante Arten

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

2.2.2. Auswirkungen der Planung

Die vorhandenen Strukturen bleiben nahezu unverändert. Ein Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Planung nicht ausgelöst. Die zum Erhalt festgesetzten Straßenbäume (s. textliche Festsetzung C 1) und die festgesetzte Dachbegrünung (s. textliche Festsetzung C 2) werden das Mikroklima positiv beeinflussen, indem sie zur nächtlichen Abkühlung und Dämpfung der sommerlichen Hitze und zur Bildung von Habitatstrukturen beitragen.

2.3. Schutzgut Boden

2.3.1. Derzeitiger Umweltzustand

Das gesamte Plangebiet ist sehr stark anthropogen überprägt. Naturnahe Böden können in sehr geringem Umfang noch in einzelnen Gärten erhalten sein. Soweit die natürlichen Bodenverhältnisse noch vorhanden sind, treten lehmig sandige Podsol-Braunerden auf, die aufgrund ihres guten Wasseraufnahme und -speichervermögens als schutzwürdig der Stufe 1 nach den Kriterien des Regionalen Flächennutzungsplans (RFNP) einzustufen sind. Die naturnahen Gartenflächen sollten nach Möglichkeit auch in Zukunft vor Überbauungen/Versiegelungen verschont bleiben.

Immissionsbedingte Bodenbelastungen

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.

Nach diesen Bodenbelastungskarten der Stadt Oberhausen sind im Plangebiet die naturnahen Oberböden mit Schadstoffen oberhalb der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Nutzpflanzenanbau belastet. Die Schadstoffbelastungen liegen jedoch unterhalb der Gefahrenschwelle. Bei umfangreichem Nutzpflanzenanbau zur Deckung eines beträchtlichen Anteils der Eigenversorgung sind Vorsorgemaßnahmen zu empfehlen. Ziel dieser Vorsorgemaßnahmen sollte die Reduzierung der Verschmutzung mit Bodenpartikeln sein. Bei zukünftigem Nutzpflanzenanbau auf den naturnahen Oberböden ist zur Verminderung der Pflanzenverfügbarkeit von Schwermetallen eine Kalkung zur Einstellung des pH-Wertes auf Werte über 6,5 zu empfehlen.

Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien und der Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten sind die DIN 19731, die DIN 18915 und die materiellen Anforderungen der §§ 9 und 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten (siehe auch Hinweis Nr. 1).

Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach dem Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Oberhausen zwei Altstandorte verzeichnet. Für die Marktstr. 57/59 ist eine chemische Reinigung unter der Nummer F13.049 eingetragen, die hier zwischen 1953 und 1962 betrieben wurde. Diese Altstandortfläche ist im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 3 BauGB gekennzeichnet und mit einem Hinweis Nr. 2 auf weiteren Untersuchungsbedarf bei späteren Erdbaumaßnahmen versehen. Überprüfungen der Raumluft auf chlorierte Kohlenwasserstoffe am Standort der ehemaligen Reinigungsmaschinen und im Keller lieferten keine auffälligen Werte.

Für die zweite Fläche auf der Marktstr. 69 (Katasternummer F13.050), hat sich dagegen, nach Auswertung der Hausakten, der Verdacht auf eine Tankstellennutzung nicht bestätigt.

2.3.2. Auswirkungen der Planung

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

2.4. Schutzgut Wasser

2.4.1. Derzeitiger Umweltzustand

Der anstehende Grundwasserleiter im Bereich des Plangebietes sind die sandig-kiesigen Schichten der Unteren Mittelterrasse von Rhein, Ruhr und Emscher. Bei der Unteren Niederterrasse handelt es sich um einen mehrere Meter mächtigen, ergiebigen Grundwasserleiter. Der Grundwasserspiegel liegt in einer Tiefe von ungefähr 9 Metern. Die Fließrichtung des Grundwassers erfolgt in Richtung Südwesten.

Oberflächengewässer gibt es im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld nicht.

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

2.4.2. Auswirkungen der Planung

Da das Plangebiet bereits jetzt größtenteils bebaut bzw. versiegelt ist 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.

Es liegen Untersuchungen vor, wonach das Grundwasser im Randbereich des Bebauungsplans mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) beaufschlagt ist. Daher wird folgender Hinweis Nr. 3 aufgenommen:

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

2.5 Schutzgut Luft

2.5.1. Derzeitiger Umweltzustand

Der Bebauungsplan liegt im Bereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet Teil Plan West und 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.

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

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

2.5.2. Auswirkungen der Planung

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

2.6 Schutzgut Stadtklima

2.6.1. Derzeitiger Zustand

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

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

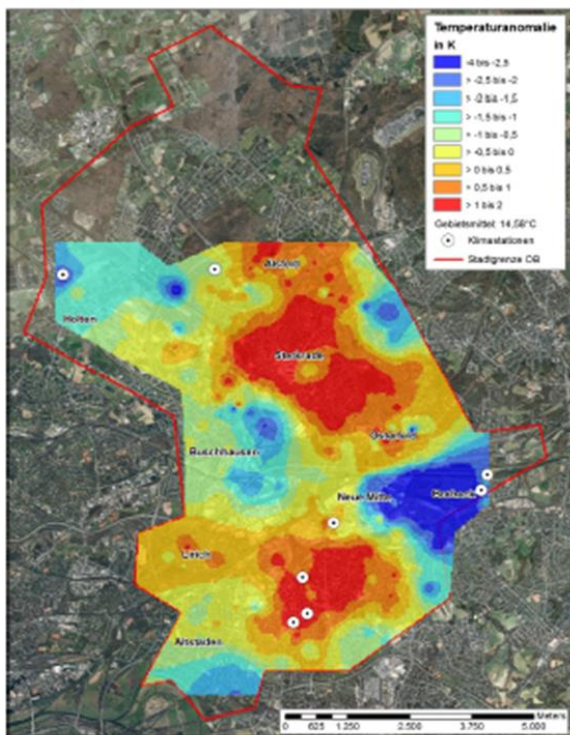


Abb.2: Temperaturanomalien während einer nächtlichen Temperaturmessfahrt in Oberhausen am 20.04.2011 (21.08 bis 03.17 Uhr MEZ, zeitkorrigiert auf 0.30 Uhr MEZ)

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

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

Eine Luftleitfunktion kommt dem Plangebiet nicht zu. Dazu fehlt es der Fläche aufgrund des mangelnden Anschlusses an klimatisch wirksame Flächen an Bedeutung als Luftleitbahn. Eine nächtliche Kaltluftproduktion ist nicht gegeben, Eine besondere Bedeutung zur Luftregeneration ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrads und der geschlossenen,

umgebenden Blockrandbebauung ebenso auszuschließen wie eine stadtklimatische Bedeutung des Plangebietes aufgrund nächtlicher Kaltluftproduktion.

2.6.2. 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 § 1 a Abs. 5 „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“

Den Erfordernissen des Klimaschutzes entspricht im weiteren Sinne die Sicherung der Nutzung einer bereits teilversiegelten, innerstädtischen Fläche.

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

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

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde eine weitere Möglichkeit der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich der Anpassung an den Klimawandel genutzt. Um einer weiteren Überwärmung in sommerlichen Hitzeperioden entgegenzuwirken, sind die Dachflächen von Nebenanlagen, Garagen und Carports mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (siehe textliche Festsetzung C 2).

Die festgesetzte Dachbegrünung wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus, indem sie zu einer Abmilderung der Temperaturextreme beiträgt.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde weitere Möglichkeiten der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich des Energieverbrauchs, sowie der Anpassung an den Klimawandel nicht genutzt.

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

Eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort bzw. ein oberirdischer Rückhalt mit möglichen Abkühlungseffekten wurde wegen der Flächenintensität und des vorhandenen Baubestandes nicht berücksichtigt. In Bereichen, in denen eine öffentliche Erschließung bereits vorhanden ist, besteht ein Anschlussrecht an das vorhandene Entwässerungssystem, so dass hier die Pflicht zur ökologischen Beseitigung des Niederschlagswassers im Sinne des § 51 a Landeswassergesetz nicht zum Tragen kommt.

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

Die zum Erhalt festgesetzten Straßenbäume und die festgesetzte Dachbegrünung (siehe textliche Festsetzungen C 1 u. 2) werden das Mikroklima im Straßenraum positiv beeinflussen, indem sie zur nächtlichen Abkühlung und Dämpfung der Temperaturextreme (sommerliche Hitze) im Straßenraum beitragen.

2.7 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

2.7.1. Derzeitiger Zustand

Das Gebiet wird geprägt durch eine mehrgeschossige Bebauung entlang der Straßen. Im Innenbereich sind zahlreiche Anbauten vorhanden. Einzelne Bäume sind im Innenbereich vorhanden. Straßenbäume sind auf der Lothringer Straße vorhanden.

2.7.2. Auswirkungen der Planung

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

Die wenigen vorhandenen Bäume im Innenbereich sind, falls sie groß genug sind, durch die Baumschutzsatzung geschützt bzw. sind entlang der Verkehrsflächen zur Erhaltung festgesetzt.

2.8 Kultur und sonstige Sachgüter

2.8.1. Derzeitiger Zustand

In der Paul-Reusch-Straße Nr. 56 befindet sich ein Gründerzeitgebäude mit aufwendig gestalteter Fassade. Das Wohn- und Bürogebäude ist seit dem 19.07.1991 als Denkmal in die Denkmalliste der Stadt Oberhausen eingetragen (siehe auch Kapitel G, Seite 29). Es wurde gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Sachgüter stellen hier vorhandene Gebäude dar.

2.8.2. Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

3. Wechselwirkungen

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

4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

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

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

Lärmschutz

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

Boden

für den Menschen durch immissionsbedingte Bodenbelastungen (Hinweis Nr. 1):

Die naturnahen Oberböden in den Gartenflächen sind mit Schadstoffen oberhalb der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Nutzpflan-

zenanbau belastet. Die Schadstoffbelastungen liegen jedoch unterhalb der Gefahrenschwelle. Bei Nutzpflanzenanbau auf den naturnahen Oberböden ist zur Verminderung der Pflanzenverfügbarkeit von Schwermetallen eine Kalkung zur Einstellung des pH-Wertes auf Werte über 6,5 zu empfehlen.

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

für den Menschen durch Altlasten (Kennzeichnung und Hinweis Nr. 2):

Kennzeichnung:

Das Plangebiet überschneidet sich mit der Altstandortfläche einer ehemaligen chemischen Reinigung an der Marktstraße 57-59 (Flurstücke Nr. 46-49, 51, 774-777 und 823). Sie ist im Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Oberhausen unter der Nummer F13.049 registriert. Die chemische Reinigung wurde zwischen 1953 und 1962 betrieben. Aufgrund der intensiven Überbauung und der Vorbelastung des Grundwassers mit Chlorkohlenwasserstoffe (CKW) sind gezielte Untersuchungen im Zuge von Umbaumaßnahmen die mit größeren Erdarbeiten einhergehen erforderlich (siehe auch Hinweis Nr. 2).

Hinweis Nr. 2:

Im Rahmen von Erdbaumaßnahmen auf der nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche sind ergänzende Untersuchungen durch ein Fachgutachter auf altstandortspezifische Schadstoffe (Chlorkohlenwasserstoffe-CKW) erforderlich. Der Gutachter muss in besonderem Maße über Erfahrungen aus dem Altlasten- und Bodenschutzbereich verfügen und die notwendige, fachliche Qualifikation besitzen (Beurteilung der Eignung in Anlehnung an die Verordnung des Landes NRW über Sachverständige und Untersuchungsstellen für Bodenschutz und Altlasten (SU-BodAV NRW) in der aktuellen Fassung).

Klima

Straßenbäume

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

Extensive Dachbegrünung

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

6. Geprüfte Alternativen

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

7. Methoden und Verfahren der Umweltprüfung

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

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

Bei der Erstellung des Umweltberichtes haben sich keine Probleme 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, Lärmaktionsplanung) verwiesen.

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan überplant eine vorhandene Bebauung und setzt Kern- und Mischgebiete fest. Unzulässig bzw. eingeschränkt sind hier zukünftig Nutzungen, die zur Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs führen können, wie z. B. Vergnügungsstätten und Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu. Eine weitere bauliche Verdichtung ist nicht vorgesehen.

Die vorhandenen Straßenbäume werden zum Erhalt festgesetzt. Außerdem wird eine Dachbegrünung von Nebenanlagen, Garagen und Carports vorgeschrieben.

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm werden Lärmpegelbereiche festgesetzt und passive Sachallschutzmaßnahmen vorgesehen.

F Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

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

Aufgrund partiell vorhandener Bodenbelastungen enthält der Bebauungsplan folgende Kennzeichnung:

„Das Plangebiet überschneidet sich mit der Altstandortfläche einer ehemaligen chemischen Reinigung an der Marktstraße 57-59 (Flurstücke Nr. 46-49, 51, 774-777 und 823). Sie ist im Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Oberhausen unter der Nummer F13.049 registriert. Die chemische Reinigung wurde zwischen 1953 und 1962 betrieben. Aufgrund der intensiven Überbauung und der Vorbelastung des Grundwassers mit Chlorkohlenwasserstoffe (CKW) sind gezielte Untersuchungen im Zuge von Umbaumaßnahmen die mit größeren Erdarbeiten einhergehen erforderlich (siehe auch Hinweis Nr. 2).“

G Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Denkmal Nr. 66 - Wohn und Bürohaus, Paul-Reusch-Straße 56

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Baudenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG), das seit dem 19.07.1991 in die Denkmalliste der Stadt Oberhausen eingetragen ist. Das Wohn- und Bürohaus, erbaut 1900, ist ein qualitätsvolles Beispiel historischer Architektur im Zentrum der Stadt und ist aus baugeschichtlichen, städtebaulichen und sozialgeschichtlichen Gründen denkmalwert. Es wurde gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Auf das Plangebiet wirkt auch der Umgebungsschutz für das Denkmal „Ehemaliges Kaufhaus Magis“ (Marktstraße 43 / Paul-Reusch-Str.) ein.

Der Bebauungsplan enthält zur Erhaltung des positiven Wirkungsraums von Baudenkmalern den Hinweis Nr. 5.

H Hinweise

Belastung von Oberböden

Nach der Bodenbelastungskarte der Stadt Oberhausen sind innerhalb des Plangebietes die naturnahen Oberböden mit Schadstoffen oberhalb der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Nutzpflanzenanbau belastet. Aus diesem Grund wird folgender Hinweis Nr. 1 aufgenommen:

„Die naturnahen Oberböden in den Gartenflächen sind mit Schadstoffen oberhalb der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Nutzpflanzenanbau belastet. Die Schadstoffbelastungen liegen jedoch unterhalb der Gefahrenschwelle. Bei Nutzpflanzenanbau auf den naturnahen Oberböden ist zur Verminderung der Pflanzenverfügbarkeit von Schwermetallen eine Kalkung zur Einstellung des pH-Wertes auf Werte über 6,5 zu empfehlen.“

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

Bodenuntersuchungen innerhalb der Altlastenfläche

In Ergänzung zu der nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Altlastenfläche (siehe Kapitel F, Seite 29) erhält der Bebauungsplan folgenden Hinweis Nr. 2:

„Im Rahmen von Erdbaumaßnahmen auf der nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche sind ergänzende Untersuchungen durch ein Fachgutachter auf altstandortspezifische Schadstoffe (Chlorkohlenwasserstoffe-CKW) erforderlich. Der Gutachter muss in besonderem Maße über Erfahrungen aus dem Altlasten- und Bodenschutzbereich verfügen und die notwendige, fachliche Qualifikation besitzen (Beurteilung der Eignung in Anlehnung an die Verordnung des Landes NRW über Sachverständige und Untersuchungsstellen für Bodenschutz und Altlasten (SU-BodAV NRW) in der aktuellen Fassung).“

Grundwassernutzung

Es liegen Untersuchungen vor, wonach das Grundwasser im Randbereich des Bebauungsplans mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) beaufschlagt ist. Daher enthält der Bebauungsplan folgenden Hinweis Nr. 3:

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

Meldepflicht von Bodendenkmälern

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden nach bisherigem Kenntnisstand über das als Denkmal eingetragenen Gebäude (Paul-Reusch-Straße 56) und den Umgebungsschutz für das Denkmal Marktstraße 43 (siehe Kapitel G, Seite 29) hinaus keine weiteren denkmalpflegerischen Belange berührt. Dennoch wird folgender Hinweis Nr. 4 in den Bebauungsplan aufgenommen, der das Vorgehen bei möglichen Bodenfunden aufzeigt:

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

Umgebungsschutz Baudenkmäler

Zur Erhaltung des positiven Wirkungsraums von Baudenkmälern (siehe Kapitel G, Seite 29) wird der nachfolgende Hinweis Nr. 5 eingetragen:

„Auch bei Veränderungen (einschließlich Beseitigung) in der engeren Umgebung von Baudenkmälern oder ortsfesten Bodendenkmälern kann eine Erlaubnis durch die Untere Denkmalbehörde notwendig sein. Nähere Auskünfte erteilt die Untere Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen oder das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Postfach 21340, 5020 Pulheim.“

Kampfmittel

Konkrete Hinweise auf Kampfmittel liegen derzeit nicht vor. Dennoch wird vorsorglich folgender Hinweis Nr. 6 aufgenommen:

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

I Wasserwirtschaftliche Belange

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser des Gebäudebestands im Plangebiet wird zurzeit über die vorhandenen Mischwasserkanäle in den umliegenden Straßen abgeführt.

Im Hinblick auf die Niederschlagswasserbeseitigung ist festzuhalten, dass durch dieses Bebauungsplanverfahren keine Neubaugebiete erschlossen werden. In Bereichen, in denen eine öffentliche Erschließung bereits vorhanden ist, besteht ein Anschlussrecht an das vorhandene Entwässerungssystem, so dass hier die Pflicht zur ökologischen Beseitigung des Niederschlagswassers im Sinne des § 51 a Landeswassergesetz nicht zum Tragen kommt.

J Bodenordnung

Zur Realisierung der städtebaulichen Ziele sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

K Familienfreundlichkeit

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

L 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 Hauptzentrums Alt-Oberhausen als Beitrag zur Schaffung und zum Erhalt ausgeglichener Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet;
- Gewährleistung eines verträglichen Nebeneinanders von Wohnen und gewerblichen Nutzungen,
- gute Erreichbarkeit der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zu Fuß oder auch mit dem Fahrrad;
- gute Anbindung an das vorhandene ÖPNV-Netz;

M Kosten

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

N Flächenbilanz

Mischgebiete (MI)	ca. 0,89 ha	39,5 %
Kerngebiete (MK)	ca. 0,87 ha	38,7 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,11 ha	4,9 %
Öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung		
- Verkehrsberuhigter Bereich -	ca. 0,02 ha	0,9 %
Öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung		
- Fußgängerbereich -	ca. 0,36 ha	16,0 %
Geltungsbereich insgesamt	ca. 2,25 ha	100 %

Anlagen zur Begründung:

Anlage 1 Stellungnahme zur Lärmbelastung durch den Straßenverkehr,
Bereich Umweltschutz der Stadt Oberhausen vom 09.06.2016

Anlage 2 Checkliste Klimaschutz vom 26.07.2016


Beigeordnete



Oberhausen, 01.08.2016
Bereich 5-1 -Stadtplanung-


Bereichsleiter -Stadtplanung-

Diese Begründung hat in der Zeit vom 14.10.2016 bis 14.11.2016 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Gesetzliche Grundlage:

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

Oberhausen, 15.11.2016

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage



Bereichsleiter -Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz-

Anlagen 1 und 2 zur Begründung / zum Umweltbericht des Bebauungsplans Nr. 702:

Die umfangreichen Anlagen zur Begründung bzw. zum Umweltbericht (Stellungnahme zur Lärmbelastung durch den Straßenverkehr vom 09.06.2016 und Checkliste Klimaschutz vom 26.07.2016) werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigelegt. Sie liegen aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus. Außerdem können sie vorab über „Bauleitplanung online“ (www.o-sp.de/oberhausen/start.php) heruntergeladen oder beim Fachbereich 5-4-10 - Konstruktion und Verfahren der Bauleitpläne -, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009, während der Dienststunden eingesehen werden.