

# Zusammenfassende Erklärung

## zum Bebauungsplan Nr. 672 A - Kettelerstraße / Marktplatz Osterfeld -

Stadtplanerisches Ziel insgesamt ist die Erhaltung und Förderung der Funktion als qualitativ hochwertiger zentraler Versorgungsbereich (Nebenzentrum Osterfeld). Dazu wird das Plangebiet am Marktplatz Osterfeld überwiegend als Mischgebiet (MI) und an der Kettelerstraße als Allgemeines Wohngebiet (WA) jeweils mit einer geschlossenen Bauweise festgesetzt. Für das Mischgebiet werden Lotteriel- und Wettannahmestellen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen. Über eine textliche Ausnahmeregelung wird die vorhandene Annahmestelle für Glücksspiele („Lotto“) im Plangebiet planungsrechtlich gesichert. Dies gilt ausdrücklich nicht für die im Gebäude Gildenstraße 23 nicht genehmigte Nutzung als Wettbüro. Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht ausgewiesen. Geplante Vorhaben haben sich diesbezüglich an der vorhandenen Bebauung zu orientieren (§ 34 Baugesetzbuch (BauGB)).

### Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplanverfahren wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (als gesonderter Teil der Begründung) erfasst und bewertet sind. Demnach stehen dem Bebauungsplan keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen entgegen.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Beurteilung durch den Bereich Umweltschutz der Stadt Oberhausen berechnet. Die schalltechnische Untersuchung mit den beiden Lärmkarten (Tag- bzw. Nachtwerte) ist als Anlage dem Umweltbericht beigelegt. Der Planbereich unterliegt verkehrlichen Belastungen durch die Kettelerstraße. Aufgrund der hohen Beurteilungspegel durch den Straßenverkehrslärm ist zur Gewährleistung von angemessenen Wohn- und Arbeitsverhältnissen eine Abschirmung des Außenlärms durch eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile (Fassade, Fenster, Rollladenkästen, etc.) erforderlich.

Die entlang der Gildenstraße und des Marktplatzes Osterfeld vorhandenen Bäume haben eine kleinklimatisch positive Wirkung für die Bewohner und werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzt.

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

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

## **Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen durch Bürger/innen vorgebracht.

## **Ergebnisse der Behördenbeteiligung**

Von den Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange wurden im Wesentlichen folgende Punkte vorgebracht und im weiteren Verfahren durch die Stadt Oberhausen abgewogen:

- Bergbaueinwirkungen

Die Bezirksregierung Arnsberg und die ThyssenKrupp Real Estate GmbH haben auf diverse Bergwerksfelder hingewiesen. So liegt das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Alt-Vondern", über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld "Max Haniel", über dem auf Blei- und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld "Gerhard", über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distrikfeld "Gottes Gnaden" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld "Julix" (zu gewerblichen Zwecken) befindet. Nach den bei der Bezirksregierung vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planmaßnahme Abbau von Steinkohle im Tiefen (Teufe > 100m) dokumentiert. Sie weist darauf hin, dass bei der Gewinnung von Steinkohle, die in tiefen Bereichen geführt wurde, nach allgemeiner Lehrmeinung die Bodenbewegungen spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen sind. Daher ist mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesen Gewinnungstätigkeiten nicht mehr zu rechnen.

Der Bebauungsplan enthält vorsorglich eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB, worin auf die ehemalige Bergbautätigkeit und die ggf. notwendigen Sicherungsmaßnahmen hingewiesen wird.

- Altlastenverdachtsflächen

Gemäß dem bei der Bezirksregierung Arnsberg geführten Bergbau Alt- und Verdachtsflächen Katalog (BAV-Kat) befinden sich nördlich der Planmaßnahme fünf nachrichtlich verzeichnete Verdachtsflächen.

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

- Stillgelegte Ferngasleitung

Die PLEdoc GmbH hat darum gebeten, den Verlauf einer stillgelegten Ferngasleitung im Bereich der Kettelerstraße in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung entsprechend zu erwähnen und in der Legende zu erläutern.

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

## Gründe für die Wahl des Bebauungsplans nach Abwägung von Planalternativen

Im Wesentlichen sollen vorhandene städtebauliche Strukturen im Plangebiet gesichert und das Nebenzentrum qualitativ gestärkt werden. Alternativ wäre der Verzicht auf die Steuerungsmöglichkeit der zukünftigen Nutzungen möglich, das am Anfang genannte Ziel dadurch aber stark gefährdet. Insofern wurde der Bebauungsplan in der vorliegenden Form aufgestellt.



Oberhausen, 17.11.2015



Bereichsleiter -Stadtplanung-