

# STADT OBERHAUSEN



**Bebauungsplan Nr. 682**

**„Elsässer Straße / Langemarkstraße“**

in

**Oberhausen-Mitte**

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

**1. AUSFERTIGUNG**

## Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>Allgemeines</b> .....	4
1.	<i>Lage des Plangebiets im Stadtbereich</i> .....	4
2.	<i>Planungsanlass und Hauptplanungsziele</i> .....	5
3.	<i>Planverfahren / Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</i> .....	5
<b>B.</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets und angrenzender Bereiche</b> .....	6
1.	<i>Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen</i> .....	6
2.	<i>Verkehr</i> .....	7
<b>C.</b>	<b>Planerische Grundlagen</b> .....	7
1.	<i>Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung</i> .....	7
1.1	<i>Landesplanung</i> .....	8
1.1.1	<i>Landesentwicklungsplan NRW 1995</i> .....	8
1.1.2	<i>Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans – LEP NRW 2025 (Entwurf)</i> . 8	
1.1.3	<i>Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)</i> .....	10
2.	<i>Stadtentwicklungskonzept (STEK)</i> .....	11
3.	<i>Einzelhandelskonzept</i> .....	11
4.	<i>Landschaftsplan</i> .....	12
5.	<i>Derzeitige planungsrechtliche Situation</i> .....	12
<b>D.</b>	<b>Bebauungsplanfestsetzungen</b> .....	13
1.	<i>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB )</i> .....	13
1.1	<i>Mischgebiete</i> .....	13
2.	<i>Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + 2 BauGB)</i> .. 16	
3.	<i>Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</i> .....	16
4.	<i>Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</i> .....	16
5.	<i>Ruhender Verkehr</i> .....	16
6.	<i>Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB )</i> .....	17
<b>E.</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	18
1.	<i>Einleitung</i> .....	18
1.1.	<i>Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes</i> .....	18
1.2.	<i>Ziele des Umweltschutzes und übergeordneter Planungen</i> .....	18
2.	<i>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens</i> .....	20
2.1.	<i>Schutzgut Mensch</i> .....	20
2.1.1.	<i>Derzeitiger Umweltzustand</i> .....	20
2.1.2.	<i>Auswirkungen der Planung</i> .....	20
2.2.	<i>Schutzgut Pflanzen und Tiere</i> .....	21
2.2.1.	<i>Derzeitiger Umweltzustand</i> .....	21
2.2.2.	<i>Auswirkungen der Planung</i> .....	22
2.3	<i>Schutzgut Boden</i> .....	22
2.3.1.	<i>Derzeitiger Umweltzustand</i> .....	22
2.3.2.	<i>Auswirkungen der Planung</i> .....	22

2.4	<i>Schutzgut Wasser</i> .....	23
2.4.1.	<i>Derzeitiger Umweltzustand</i> .....	23
2.4.2.	<i>Auswirkungen der Planung</i> .....	23
2.5	<i>Schutzgut Luft</i> .....	24
2.5.1.	<i>Derzeitiger Umweltzustand</i> .....	24
2.5.2.	<i>Auswirkungen der Planung</i> .....	24
2.6	<i>Schutzgut Stadtklima</i> .....	24
2.6.1.	<i>Derzeitiger Zustand</i> .....	24
2.6.2.	<i>Auswirkungen der Planung</i> .....	25
2.7	<i>Schutzgut Landschaft (Ortsbild)</i> .....	26
2.7.1.	<i>Derzeitiger Zustand</i> .....	26
2.7.2.	<i>Auswirkungen der Planung</i> .....	26
2.8	<i>Kultur und sonstige Sachgüter</i> .....	26
2.8.1.	<i>Derzeitiger Zustand</i> .....	26
2.8.2.	<i>Auswirkungen der Planung</i> .....	27
3.	<i>Wechselwirkungen</i> .....	27
4.	<i>Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)</i> .....	27
5.	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen</i> .....	27
6.	<i>Geprüfte Alternativen</i> .....	28
7.	<i>Methoden und Verfahren der Umweltprüfung</i> .....	28
8.	<i>Monitoring</i> .....	28
9.	<i>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</i> .....	28
<b>F.</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Belange</b> .....	28
<b>G.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs.6 BauGB)</b> .....	28
<b>H.</b>	<b>Kennzeichnung und Hinweise</b> .....	29
<b>I.</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	30
<b>J.</b>	<b>Familienfreundlichkeit</b> .....	30
<b>K.</b>	<b>Nachhaltigkeit der Planung</b> .....	30
<b>L.</b>	<b>Kosten</b> .....	31
<b>M.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	31



## **2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele**

Planungsanlass ist eine geplante Ladenlokalumnutzung als Spielhalle, die den vorhandenen Trading Down Tendenzen weiteren Vorschub gewähren würde.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 682 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. Für die Struktur der Mischung im Mischgebiet sollen Maßgaben entwickelt werden. Nutzungen, die schädliche Auswirkungen mit sich bringen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen oder verstärken, sollen ausgeschlossen 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. 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.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 682 wird folgendes Hauptplanungsziel verfolgt:

- Festsetzung eines Mischgebietes mit Maßgaben
- Ausschluss von Nutzungen mit negativen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten und andere

## **3. Planverfahren / Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Am 25.06.2012 hat der Rat der Stadt den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 682 - Elsässer Straße / Langemarkstraße- gefasst.

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 und nach den "Verfahrensgrundsätzen für die vor-gezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 erfolgte für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 682- Elsässer Straße / Langemarkstraße -

- in der Zeit vom 07.01.2016 – 21.01.2016 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 21.12.2015 erstmalig bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt.

Nachfolgend sind die weiteren Verfahrensschritte aufgeführt:

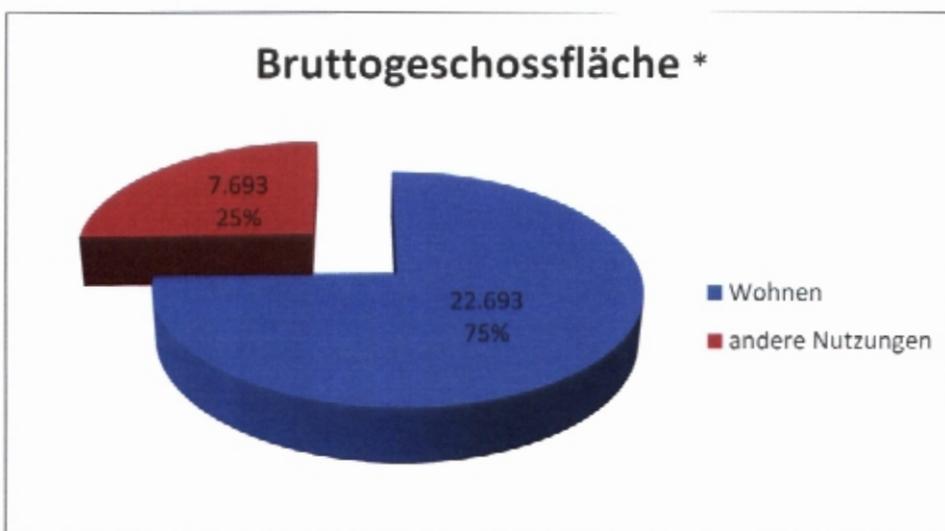
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß 4 Abs. 2 BauGB;
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;
-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

## **B. Beschreibung des Plangebiets und angrenzender Bereiche**

### **1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen**

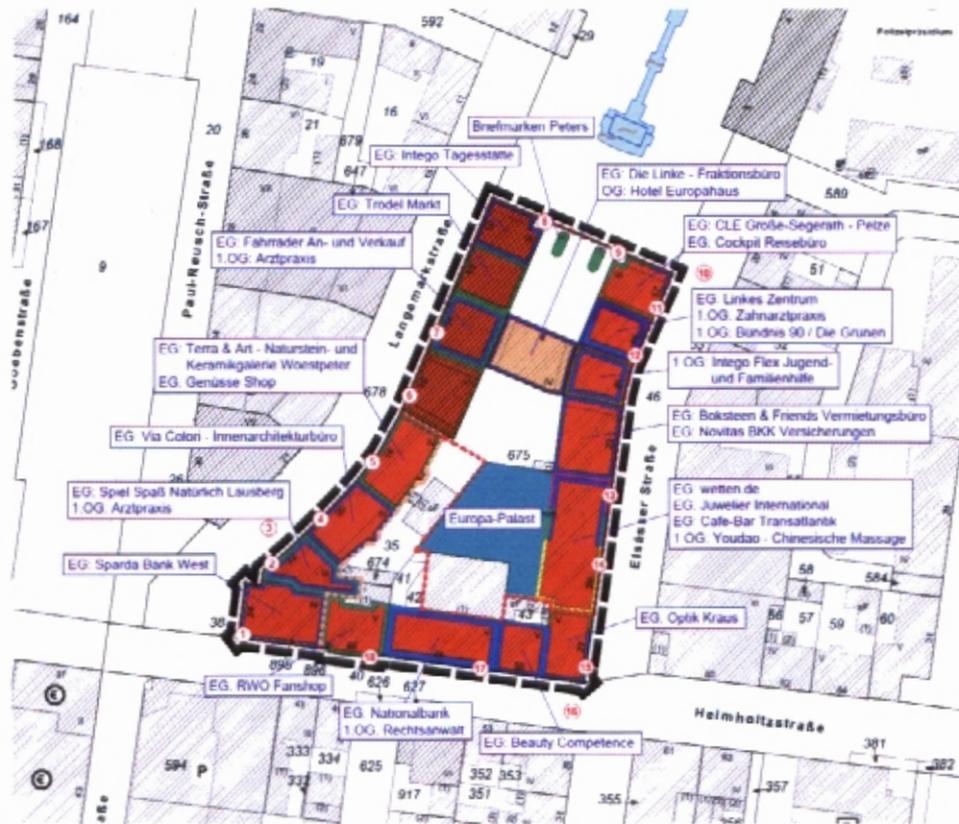
Als Standort für Handel und zentrale Funktionen bleibt die Innenstadt Versorgungsschwerpunkt für ca. 22.000 Einwohner aus den umgebenden Stadtteilen, auch wenn die „Neue Mitte“ der Innenstadt schrittweise die überregionale Anziehungskraft durch kulturelle und Freizeiteinrichtungen und das Einkaufszentrum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

Der Baublock mit dem Europahaus stellt einen wichtigen Bereich der Innenstadt dar. Er ist Teil eines Übergangsbereiches vom Handelsbereich „Marktstraße“ zum Behördenviertel mit Polizei, Gericht, Finanzamt und Rathaus. Der nördliche Teil des Blocks bildet eine Platzseite des Friedensplatzes aus. Die Erdgeschosszonen an der Langemarkstraße und an der Elsässerstraße sind Handelsbereiche mit jeweils besonderer Ausprägung. Ab dem 3. Geschoss wird überwiegend gewohnt.



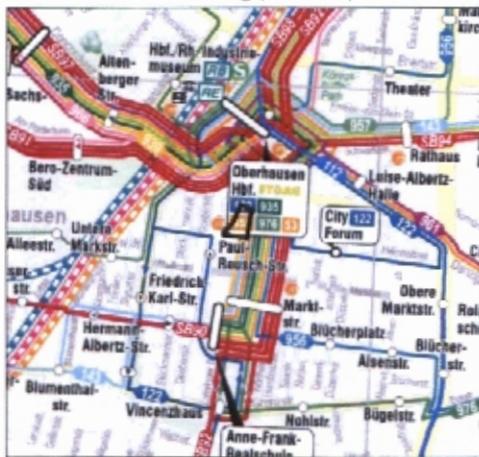
\* Die Summe der Grundflächen in allen Vollgeschossen in m²

In der städtebaulichen Wahrnehmung steht, trotz des Übergewichtes der Wohnnutzungen hinsichtlich der Bruttogeschossfläche, die gewerbliche überwiegende Handelsnutzung der Erdgeschosszonen im Vordergrund. Dadurch ergibt sich insgesamt ein stabiles Gleichgewicht der Nutzungsmischung.



Verkleinerter Ausschnitt der Bestandserfassung

## 2. Verkehr



Das Plangebiet wird durch die umliegenden Straßen gut erschlossen. Autobahnanschlussstellen sind in 2 km (A3) bzw. 3 km (A42) erreichbar.

Der Hauptbahnhof Oberhausen befindet sich zudem in einer fußläufigen Entfernung von 300 m. Es besteht eine gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs.

## C. Planerische Grundlagen

### 1. Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, 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 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 des Landesentwicklungsplans (LEP NRW 1995) vom 11. Mai 1995 als landesweiter Raumordnungsplan wurde erstmalig die europäische Metropolregion Rhein-Ruhr konkretisiert. Oberhausen ist dabei im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet dargestellt.

Der Teil B des LEP NRW 1995 enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 682 keine weiteren zeichnerischen Darstellungen.

Weitere, auf das Plangebiet bzw. die mit der Bebauungsplanung verfolgten Hauptplanungsziele anwendbare textliche Zielfestlegungen enthält der LEP NRW 1995 nicht.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 682 verfolgten Hauptplanungsziele und die in ihm vorgesehenen Festsetzungen entsprechen somit gem. § 1 Abs. 4 BauGB dem Landesentwicklungsplan NRW 1995.

### **1.1.2 Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans – LEP NRW 2025 (Entwurf)**

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

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

Textliche, auf das Plangebiet bzw. die mit der Bebauungsplanung Nr. 682 verfolgten Hauptplanungsziele anwendbare Aussagen sowie in Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung enthält der LEP NRW-Entwurf in der Einleitung sowie im Kapitel 6 Siedlungsraum, Abschnitt 6.1 Festlegungen für den gesamten Siedlungsraum. Mittelbar sind darüber hinaus auch die allgemeinen Grundlagen des LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel relevant. Der Teilplan ist in den neuen LEP NRW-Entwurf in Kapitel 6 Siedlungsraum, Abschnitt 6.5 Großflächiger Einzelhandel integriert worden.

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

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

Die Bebauungsplanung Nr. 682 in unmittelbarer Zentrumslage der Innenstadt von Alt-Oberhausen, die eine verträgliche Nutzungsmischung anstrebt und dabei Nutzungen ausschließt, die schädliche Auswirkungen mit sich bringen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen oder verstärken, trägt unmittelbar der Stärkung der Innenstadt Rechnung und steht damit im Einklang mit den grundlegenden Aussagen des LEP NRW-Entwurfs.

Weiter sind als Festlegungen für den gesamten Siedlungsraum in Kapitel 6, Abschnitt 6.1 das Ziel 6.1.1 und die Grundsätze 6.1.5 und 6.1.6 für die mit der Bebauungsplanung Nr. 682 verfolgten Hauptplanungsziele relevant. Die Ziel- und Grundsatzfestlegungen im Zusammenhang mit der Steuerung der Siedlungsentwicklung / des Siedlungsraums leiten sich unmittelbar aus den Grundsätzen gem. § 2 Abs. 2 ROG ab und werden durch den LEP NRW-Entwurf gem. § 2 Abs.1 ROG im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung konkretisiert. Zu verweisen ist hier insbesondere auf folgende Grundsätze gem. § 2 Abs. 2 ROG:

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

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

Vor diesem Hintergrund ist nach Ziel 6.1.1 die Siedlungsentwicklung flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten.

Diesem Ziel trägt die Bebauungsplanung Nr. 682 in unmittelbarer Zentrumslage der Innenstadt von Alt-Oberhausen, die eine verträgliche Nutzungsmischung anstrebt und dabei Nutzungen ausschließt, die schädliche Auswirkungen mit sich bringen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen oder verstärken, Rechnung. Sie fördert auch im Kontext der zu erwartenden demographischen Entwicklungen die Stärkung der Alt-Oberhausener Innenstadt.

Gleichermaßen entspricht der Bebauungsplan Nr. 682 den zu berücksichtigenden Grundsätzen aus Kapitel 6.1 des LEP NRW-Entwurfs. So dient die Bebauungsplanung einer kompakten Siedlungsentwicklung im Sinne der „nachhaltigen europäischen Stadt“, die das jeweilige Zentrum stärkt (Grundsatz 6.1.5). Ebenso wird grundsätzlich eine verträgliche Innenentwicklung angestrebt (Grundsatz 6.1.6).

Des Weiteren stimmen die Hauptplanungsziele des Bebauungsplans Nr. 682 auch mit der grundsätzlichen Ausrichtung des „LEP – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ überein, den die Landesregierung in der Kabinettsitzung am 11 Juni 2013 mit Zustimmung des Landtags in der Plenarsitzung vom 10. Juli 2013 bereits als Rechtsverordnung beschlossen hat und der in Kapitel 6 Siedlungsraum, Abschnitt 6.5 Großflächiger Einzelhandel des LEP NRW-Entwurfs integriert worden ist. Auch mit diesem bereits rechtswirksamen Teilplan wird der Erhalt der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche sowie eine grundsätzliche Stärkung der Zentren landesplanerisch flankiert.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 682 verfolgten Hauptplanungsziele und die in ihm vorgesehenen Festsetzungen entsprechen somit auch dem derzeit noch im Aufstellungsverfahren befindlichen LEP NRW-Entwurf.

### 1.1.3 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 LPlG Ziel der Raumordnung geworden. Er enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 682 folgende Darstellungen:

Regionalplanung/Bauleitplanung

Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) / Gemischte Baufläche (M)

Der Bebauungsplan Nr. 682 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 Kerngebiet, und als Hauptzentrum überlagernd dargestellt.

Die Darstellung Kerngebiete im STEK 2020 ist definiert als Bereich in dem zentrale Einrichtungen des Einzelhandels, der Verwaltung und der Kultur etc. angesiedelt werden sollen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich eine Vielzahl von Dienstleistungs- und Handelsbetrieben durchmischt mit Wohnnutzungen. Die Bestandsituation im Plangebiet entspricht daher nur in Teilen den Zielsetzungen des STEK 2020. Aufgrund der verfestigten Situation ist die Entwicklung zu einem Kerngebiet in diesem Teilbereich auf absehbare Zeit nicht umsetzbar. Aus vorgenanntem Grund wird deshalb abweichend von den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes im Bebauungsplan ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Im Maßnahmenplan zum STEK 2020 sind die Maßnahmen Nr. 3.1 - Entdichtung- und Nr. 16 - „Soziale Stadt“- Gebiete- enthalten. Die stadtteilbezogenen Ziele für den Teilraum Oberhausen-Mitte/Styrum enthalten neben einer Schwerpunktbildung für Einrichtungen von Verwaltung und Dienstleistungen auch die Schaffung bzw. die Aufwertung des Wohnungsbestands und des Wohnumfeldes zu einem attraktivem, Wohnraum, so dass auch die geänderte Bebauungsplankonzeption den vorgesehenen Zielen der Stadtentwicklung folgt.

Im Rahmen der künftig notwendigen Fortschreibung des STEK 2020 sind die durch den Bebauungsplan geänderten Ziele entsprechend zu berücksichtigen.

## 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. Das EHK definiert für dieses Hauptzentrum u.a. folgende Planungsziele:

- Erhalt der Versorgungsfunktion als Hauptzentrum mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion
- Ausbau des Einzelhandelsangebotes / Ansiedlung von Magnetbetrieben, z.B. durch Nachnutzung von Leerständen und Flächenzusammenlegungen
- Qualitative Angebotsverbesserungen v.a. durch Verringerung der Mindernutzungen in der 1a-Lage der Marktstraße
- Räumliche Konzentration von Einzelhandelsansiedlungen (v.a. im zentrenrelevanten Sortimentsbereich) auf den Bereich der Haupteinkaufslage (zwischen Hermann-Albertz-Straße und Helmholzstraße), keine weitere Ausdehnung des Einzelhandelsbereiches
- Randbereiche des Zentrums v.a. für ergänzende Nutzungen (z.B. Gastronomie, Kultur, Dienstleistungen) vorhalten
- Städtebauliche Aufwertung der Marktstraße (z.B. Straßenbelag, Möblierung, Begrünung)
- Weitere Ansiedlung von gastronomischen Nutzungen am Altmarkt

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 682 unterstützen diese Planungsziele.

#### **4. Landschaftsplan**

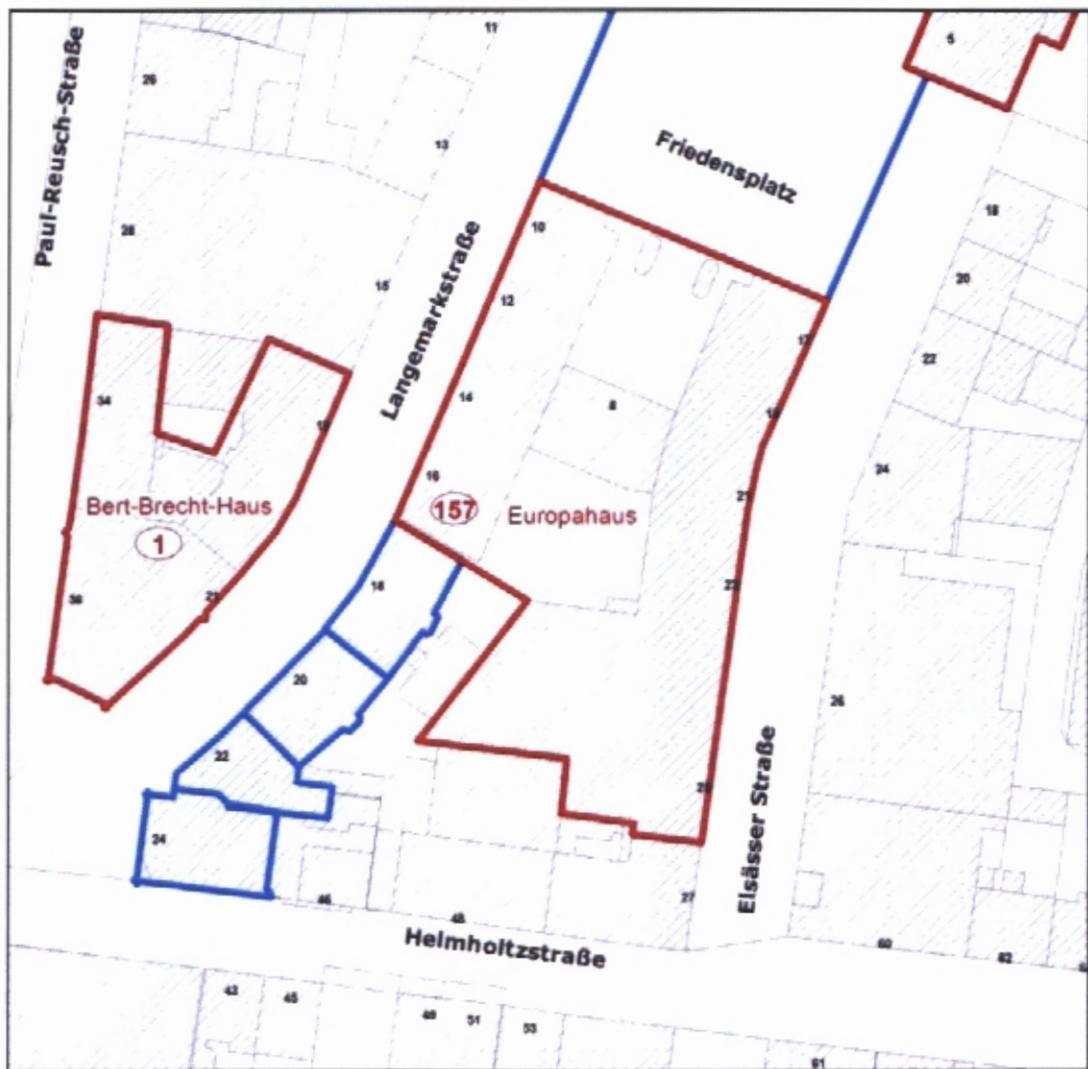
Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen.

#### **5. Derzeitige planungsrechtliche Situation**

Mögliche Bebauungen richten sich dort im Wesentlichen nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebaute Ortsteile).

Das Wohn- und Geschäftshaus „Europahaus“ ist vom Architekten Hans Schwippert errichtet worden. Es ist unter der Nr. 157 in der Denkmalliste der Stadt Oberhausen eingetragen und ist deshalb nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden (siehe Punkt G).

Zur Initiierung des Denkmalschutzes in Nordrhein-Westfalen wurde im Jahre 1984 eine erste Inventarisierung der Denkmale in Oberhausen vorgenommen. Dazu bereiste eine Denkmalkommission die Stadt Oberhausen und hat eine entsprechende Liste angefertigt. Die Gebäude Langemarkstraße 18, 20, 22 und 24 sind in dieser Liste der Denkmalkommission 1984 als voraussichtlich denkmalwürdig gemäß §2 Abs.2 DSchG NW geführt. Die besondere Eigenschaft der o.a. Gebäude wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Hinweis dargestellt (Kleines „d“ im Kreis). Die Prüfung der Eintragung in die Denkmalliste erfolgt jeweils aus gegebenem Anlass, beispielsweise bei Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans. (siehe Punkt H: Hinweise 3.)



Blau = Liste der Denkmalkommission 1984 nebst Ergänzungen  
Rot = Denkmalliste der Stadt Oberhausen

## D. Bebauungsplanfestsetzungen

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

Im Bebauungsplan Nr. 682 wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet festgesetzt. Diese Nutzungsart entspricht dem Bestand und sichert diesen planungsrechtlich.

#### 1.1 Mischgebiet

Die Festsetzung eines Mischgebiets gem. § 6 BauNVO bietet neben der o. g. planungsrechtlichen Sicherung des Bestands ausreichend Möglichkeiten das Plangebiet entsprechend der formulierten Zielsetzung weiter zu entwickeln. Ziel ist die Erhaltung und Förderung zentraler Funktionen einerseits als Teil eines zentralen Versorgungsbereichs andererseits als Wohnstandort besonderer Qualität.

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

So sind im gesamten Mischgebiet nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Plans:

- die als sonstige Gewerbebetriebe geltenden Bordelle und bordellartigen Betriebe, gewerblich betriebene sexuelle Dienstleistungen
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Sexshops
- Lotterie- und Wettannahmestellen
- Vergnügungsstätten

Das Verhältnis von Wohnnutzungen zu den anderen zulässigen Nutzungen (gewerbliche Nutzungen) muss in einem Mischgebiet annähernd ausgeglichen sein. Die Nutzungen der unteren Geschosse werden in aller Regel im alltäglichen Umgang mit Stadtstrukturen besser wahrgenommen. Sie dominieren daher den Eindruck von Situationen und das Erkennen von gemischten Strukturen. Die Nutzungen der unteren Geschosse tragen mithin mehr zur erlebten Nutzungsmischung bei als die Nutzungen der oberen und obersten Geschosse. Daher sollen zur Beurteilung der Nutzungsmischung die Nutzungen der unteren Geschosse stärker herangezogen werden. Um dies zu erreichen, wird die Geschossfläche des Erdgeschosses und des zweiten Geschosses höher gewichtet.

Das gewichtete Verhältnis (gV) von Wohnnutzung (W) zu anderen zulässigen Nutzungen (G) wird durch eine Gewichtung der Bruttogeschossflächen (BGF) gebildet. Es beschreibt das Verhältnis der Bruttogeschossflächen der Wohnnutzungen (BGF<sub>W</sub>) zu den Bruttogeschossflächen der anderen zulässigen Nutzungen (BGF<sub>G</sub>) mit einer Übergewichtung der Bruttogeschossflächen des Erdgeschosses (BGF<sub>1</sub>) und des zweiten Geschosses (BGF<sub>2</sub>). Zur Ermittlung der relevanten Geschossflächen wird die Erdgeschossfläche mit dem Faktor 4,0 berücksichtigt, die Geschossfläche des zweiten Geschosses wird mit dem Faktor 2,0 berücksichtigt. Alle weiteren Bruttogeschossflächen (BGF<sub>3</sub>) werden einfach berücksichtigt.

$$gV = BGF_W / BGF_G$$

$$BGF_W = (BGF_{W1} \times 4,0) + (BGF_{W2} \times 2,0) + (BGF_{W3} \times 1,0)$$

$$BGF_G = (BGF_{G1} \times 4,0) + (BGF_{G2} \times 2,0) + (BGF_{G3} \times 1,0)$$

(textliche Festsetzung Nr. A.9)

Die gewählte Gewichtung der beiden unteren Geschosse stellt für die heute vorhandene Nutzungsmischung ein Verhältnis von 1,0 gV dar. Die Schwankungsbreite darf für ein ausgewogenes Verhältnis der gemischten Nutzungen zwischen 0,8 und 1,2 liegen.

Die vorhandene städtebauliche Situation des Baublockes ist einerseits stabil andererseits steht im Zuge des stattfindenden Schrumpfungsprozesses zu befürchten, dass die gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen von Wohnnutzungen verdrängt werden. Die gewerblichen Nutzungen in der Langemarkstraße und der Elsässer Straße sind als Übergangsbereich von der Haupteinkaufslage „Marktstraße“ zum Friedensplatz und dem dort beginnenden Behördenviertel von besonderer Bedeutung. Die Lebendigkeit und Urbanität der stadträumlichen Situationen wird durch die unterschiedlichen Gelegenheitenorte in den Erdgeschossen in Verbindung mit den gestalteten öffentlichen Räumen gesichert.

Um die vorhandene Situation planungsrechtlich zu beschreiben und um die Zulässigkeit der Nutzungsmischung messbar zu machen, wird das Mischgebiet vertikal gegliedert. Die besondere städtebauliche Situation kann so dauerhaft erhalten werden und dabei gleichzeitig eine statische Festschreibung verhindert werden. So ist eine städtebauliche Fortentwicklung möglich ohne den vorhandenen städtebaulichen Charakter des Gebietes zu verlieren.

Neben der Gewichtung zur sachgerechten Ermittlung des gewünschten dynamischen Nutzungsgleichgewichts, wird den gewerblichen Nutzungen (also den zulässigen Nicht-Wohnnutzungen) in den beiden unteren Geschossen ein Vorrang gewährt:

- In den Erdgeschossen des Mischgebiets sind Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig, wenn auf der betroffenen Blockseite keine weitere Wohnnutzung im Erdgeschoss vorhanden ist und wenn das gewichtete Verhältnis von Wohnnutzung zu anderen zulässigen Nutzungen (gV) im gesamten Mischgebiet zwischen 0,8 und 1,2 liegt.  
(textliche Festsetzung Nr. A.7)
- In den zweiten Geschossen des Mischgebiets sind Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig, wenn das gewichtete Verhältnis von Wohnnutzung zu anderen zulässigen Nutzungen (gV) im gesamten Mischgebiet zwischen 0,8 und 1,2 liegt.  
(textliche Festsetzung Nr. A.8)

Weiterhin sind im gesamten Mischgebiet die sonst nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO als Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässigen Sexshops gem. § 1 Abs. 5 i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.  
(textliche Festsetzung Nr. A.3)

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

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

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.  
(textliche Festsetzung Nr. A.5)

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
(textliche Festsetzung Nr. A.6)

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

Durch die Ansiedlung der oben genannten Nutzungen und Nutzungsarten kann eine Sogwirkung auf weitere Betriebe eingeleitet werden, die zu dem so genannten Trading-Down-Effekt führen kann, der für den Standort eines Mischgebiets sowie für die umliegenden Bereiche Imageverluste nach sich zieht. Dieser Imageverlust führt regelmäßig zu einer schwierigen Nachvermietung bestehender Immobilien, da eine positive Adressbildung, die für die weitere Entwicklung des Plangebiets und der umliegenden Bereiche Bedingung ist, unmöglich gemacht wird. Daher werden die oben genannten Nutzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen.

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

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

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

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

Da es sich um einen bereits vollständig bebauten Bereich handelt, soll das Maß der baulichen Nutzung im Weiteren nach § 34 BauGB bestimmt werden. Es wird - entsprechend der vorhandenen Bauweise - eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Des Weiteren wird als Bauweise für das Mischgebiet das Abstandsmaß für Kerngebiete festgesetzt.

Da das Mischgebiet von seiner städtebaulichen Prägung her Dichtemerkmale eines Kerngebietes aufweist und es sich um einen Plan im Bestand handelt, wird die Tiefe der Abstandsflächen im Mischgebiet auf 0,5 H festgesetzt. H ist die maßgebliche Wandhöhe zur Berechnung der Abstandsflächen nach §6 Landesbauordnung. (textliche Festsetzung Nr. B)

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

Da es sich um einen bereits vollständig bebauten Bereich handelt, soll die überbaubare Grundstücksfläche im Weiteren nach § 34 BauGB bestimmt werden.

## **4. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die öffentlichen Verkehrsflächen zur Erschließung des Plangebietes sind vollständig vorhanden und liegen außerhalb des Plangebietes.

## **5. Ruhender Verkehr**

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

## **6. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB )**

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

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

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

Eine ruhige, harmonische Gestaltung der Werbeanlagen kann erreicht werden, indem Werbeanlagen lediglich an der Stätte der Leistung zulässig sind und, mit Ausnahme von Auslegern und Hinweistafeln für freie Berufe gem. § 13 BauNVO, ausschließlich in waagerechter Form im Erdgeschossbereich und in der Brüstungszone des 1. und 2. Obergeschosses angebracht werden dürfen.

(textliche Festsetzung Nr. C.1)

Die Stätte der Leistung ist dabei auch geschossweise zu betrachten. Liegt die Stätte der Leistung im Erdgeschoss, darf die Werbeanlage der Erdgeschoss-Fassade sowie im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses angebracht sein. Liegt die Stätte der Leistung im 1. Obergeschoss, darf die Werbeanlage im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses sowie im Brüstungsbereich des 2. Obergeschosses angebracht sein. Liegt die Stätte der Leistung im 2. Obergeschoss, darf die Werbeanlage im Brüstungsbereich des 2. Obergeschosses angebracht sein. Liegt die Stätte der Leistung im 3. Obergeschoss oder höher, sind ausnahmsweise Hinweistafeln an der Fassade des Erdgeschosses zulässig sowie ausnahmsweise Werbeanlagen im Brüstungsbereich des 2. Obergeschosses.

Dabei dürfen die folgenden Größen nicht überschritten werden: maximale Gesamthöhe 0,60 m, maximale Schriftgröße 0,50 m und maximale Tiefe 0,25 m. Der Abstand zwischen Fensterunterkante 1. OG und Werbeanlage im Brüstungsbereich muss mindestens 0,20 m betragen. Die maximale Breite entspricht der Fensterfront des zur Werbeanlage gehörenden Geschäftes. Ausleger von Werbeanlagen dürfen in einer maximalen Tiefe von 0,80 m und einer maximalen Höhe von 2,50 m errichtet werden.

(textliche Festsetzungen Nr. C.2 u. C.3)

Flächige Abdeckungen von Schaufensterflächen (mehr als 1/3 der Fensterfläche) durch Folien, Plakatierungen, Anstrich oder ähnlichem, Zettel- und Plakatanschläge sowie Werbeanlagen und Hinweisschilder mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Ausnahmsweise können flächige Abdeckungen temporär im Zuge von Umbaumaßnahmen zugelassen werden. Spätestens nach Umbau oder spätestens mit Aufnahme einer neuen Nutzung sind die temporären Abdeckungen zurück zu bauen. Die maximale Dauer der temporären Erlaubnis muss mit der Ausnahme bestimmt werden.

(textliche Festsetzungen Nr. C.4 u. C.5)

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

Des Weiteren sind im gesamten Plangebiet für Werbeanlagen auch – neben den einschlägigen Bestimmungen – denkmalrechtliche Erlaubnisse erforderlich.  
(textliche Festsetzung Nr. C.6)

## **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 in angemessener Weise verlangt werden kann.

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

#### **1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Alt-Oberhausen südlich des Hauptbahnhofes Oberhausen. Es befindet sich in einem Bereich, für den im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Soziale Stadt“ besondere Zielsetzungen verfolgt werden. Seit 2004 wird mit dem Prozess „Masterplan Innenstadt“ angestrebt, die Innenstadt von Alt-Oberhausen als Lebens- und Wohnstandort, als Handelszentrum sowie als Standort zentraler Funktionen nachhaltig zu stärken und aufzuwerten.

Um das Plangebiet gemäß den Zielsetzungen entwickeln zu können wurde der Bebauungsplan Nr. 682 aufgestellt. Darin soll für das Plangebiet ein Mischgebiet festgesetzt werden. Dies entspricht dem Bestand im Plangebiet, sichert diesen planungsrechtlich und lässt Entwicklungen zu.

Geprägt wird das Plangebiet durch eine vollständige - bis neugeschossige Blockrandbebauung. Die im Blockinnenbereich liegenden Flächen sind zurzeit beinahe vollständig versiegelt. Baumbestand ist lediglich auf der angrenzenden Langemarkstraße und Elsässer Straße vorhanden. Das Planumfeld ist durch vielfältige öffentliche Räume geprägt. Nördlich des Plangebiets liegt der Friedensplatz mit unterschiedlichen öffentlichen Funktionen (u. a. Polizei).

#### **1.2. Ziele des Umweltschutzes und übergeordneter Planungen**

Fachgesetz	Ziele des Umweltschutzes
BauGB Baugesetzbuch	Gewährleistung "einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung"; Sicherung "einer menschenwürdigen Umwelt"; "natürliche Lebensgrundlagen schützen und entwickeln", Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

<p>BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz</p>	<p>Schutz von Natur und Landschaft aufgrund ihres Selbstwertes und als Lebensgrundlagen des Menschen, auch in Verantwortung für künftige Generationen, im besiedelten und unbesiedelten Bereich, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,</li> <li>- die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li> <li>- die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</li> <li>- Die Bewahrung großflächiger, weitgehend unzerschnittener Landschaftsräume vor weiterer Zerschneidung.</li> <li>- Die Sicherung der Artenvielfalt entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.</li> </ul>
<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, § 44 Abs. 1)</p>	<p>Schutz der besonders geschützten und bestimmter anderer Tiere und Pflanzenarten, insbesondere der sogenannten „Planungsrelevanten Arten“, deren Erhaltungszustand nicht verschlechtert werden darf.</p>
<p>FFH- und Vogelschutzrichtlinie</p>	<p>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.</p>
<p>BBodSchG Bundesbodenschutzgesetz</p>	<p>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.</p>
<p>WHG Wasserhaushaltsgesetz LWG Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen</p>	<p>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.</p>
<p>BImSchG</p>	<p>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)</p>

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

#### Übergeordnete Fachplanungen

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

Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 weist für den Bereich das Ziel maßvoll zu entdichten aus. Das Plangebiet befindet sich weder im Geltungsbereich des Landschaftsplans noch in einem Schutzgebiet.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens**

### **2.1. Schutzgut Mensch**

#### **2.1.1. Derzeitiger Umweltzustand**

Der Planbereich ist von einer gemischten Nutzung aus Wohnen, Dienstleistung und Einzelhandel geprägt. Wohnnutzung ist in den oberen Geschossen vorhanden.

Für die Funktionen Freizeit und Erholung hat der Planbereich nur eine eingeschränkte Bedeutung, da der Blockinnenbereich nahezu komplett versiegelt und nicht nutzbar ist. Lediglich im nördlichen Bereich ist eine sehr kleine künstlich angelegte Grünfläche auf einer Tiefgarage vorhanden. Freiflächen sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Das Plangebiet wird derzeit mit Schallemissionen der umgebenden Straßen beaufschlagt.

Das Bebauungsplangebiet überschneidet sich mit einem Teil des Altstandortes der Styrumer Eisenindustrie von 1856 bis 1902 und anderen Bereichen mit Altablagerungen.

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 oder Feinstaub vor.

#### **2.1.2. Auswirkungen der Planung**

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

Das Plangebiet wird durch den Straßenverkehr auf der Helmholtzstraße, Langemarkstraße, Havensteinstraße und Poststraße beeinflusst. Daher wurden Lärmberechnung nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) durchgeführt. Die Angaben zum durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) und den Lkw-Anteilen wurden beim Bereich 5-6 -Tiefbau- der Stadt Oberhausen ermittelt. Zusatzverkehre werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht hervorgerufen.

Straße	DTV	Lkw-Anteil in %	
		Tag	Nacht
Helmholtzstraße	4.000	2,4	2,4
Langemarkstraße	1.300	0,7	0,7
Havensteinstraße	5.791	10,2	10,2
Poststraße	11.468	10,0	4,6

Die Ergebnisse der Lärmberechnung mit den Lärmpegelbereichen ergeben sich aus der „Stellungnahme zur Lärmbelastung durch den Verkehr“ vom 09.02.2016 aus den Karten 1 und 2 in der Anlage zu dieser Begründung. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (60/50 dB(A)) werden am Tag um 3-7 dB(A) und in der Nacht um 5-10 dB(A) überschritten.

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

Da aktiver Lärmschutz auf Grund der räumlichen Situation nicht möglich ist, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dementsprechend Festsetzungen zum passiven Lärmschutz zu treffen. Dadurch kann allerdings nur der Aufenthalt in Innenräumen geschützt werden, die Einhaltung der Orientierungswerte im Freien ist dadurch nicht zu gewährleisten. Die Blockinnenbereiche werden durch den geschlossenen Block geschützt.

Dem Plangebiet werden gemäß Karte 1 (s. Anlage) Lärmpegelbereiche gem. 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, der ein Einfügen in die Umgebung voraussetzt) zumindest vergleichbar erhalten bleibt. Zudem setzt der Bebauungsplan eine geschlossene Bauweise fest.

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 sind in Bezug auf die beabsichtigte Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Festsetzungen zum Lärmschutz nach der DIN 4109 bzw. der DIN 2719 zu treffen.

#### Gewerblicher Lärm

Alle im Plangebiet gelegenen Gewerbebetriebe (Büros und Ladenlokale, Arztpraxen,...) wurden als Betriebe ohne beeinträchtigende Geräuschimmissionen beurteilt. Nachbarbeschwerden, die auf ein Störpotential hinweisen würden liegen nicht vor.

#### Auswirkungen der Planung

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

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

Auf Grund des vorhandenen Verkehrslärms werden Festsetzungen getroffen, die im Rahmen zukünftiger Baugenehmigungen zu gesunden Wohnverhältnissen in Innenräumen beitragen werden.

## **2.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere**

### **2.2.1. Derzeitiger Umweltzustand**

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

Da es sich um ein dicht bebautes Innenstadtquartier handelt, sind Grünflächen so gut wie nicht vorhanden. Das Plangebiet bietet augenscheinlich keinen Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Der unmittelbar angrenzende Friedensplatz und umliegende Straßen sind mit Straßenbäumen begrünt.

### Planungsrelevante Arten

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

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

### **2.2.2. Auswirkungen der Planung**

Die vorhandenen Strukturen bleiben unverändert. Auf Grund des Denkmalschutzes ist eine Gebäudebegrünung nicht vorgesehen. Ein Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Planung nicht ausgelöst.

### **2.3 Schutzgut Boden**

#### **2.3.1. Derzeitiger Umweltzustand**

Das gesamte Plangebiet ist (nahezu) vollständig versiegelt oder überbaut, so dass keine naturnahen Bodenverhältnisse mehr vorliegen.

#### Altlasten

Das gesamte Plangebiet überschneidet sich mit einer Teilfläche der ehemaligen Styrumer Eisenindustrie (1856 – 1901) und ihrer Nachfolgesellschaft der Continentalen Röhren- und Mastenwalzwerke (1901-1905). Beide Altstandorte sind im Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Oberhausen unter den Nummern F13.004 und F13.073 registriert. Darüber hinaus ist im Bereich der Helmholtzstraße eine Ablagerung (Kataster Nr. F13.095) aus 1926 und an der Langemarkstr. 14 eine Chemikaliengroßhandlung (Kataster Nr. F13.036) aus dem Zeitraum zwischen 1955 und 1980 registriert. Es ist davon auszugehen, dass die genannten ehemaligen Nutzungen zu Schadstoffeinträgen in den Boden geführt haben. Durch die nachfolgende Bebauung mit Unterkellerung und mehreren Tiefgaragen werden die belasteten Böden jedoch größtenteils ausgekoffert und entsorgt worden sein. Zielführende Untersuchungen nach betriebsbedingten Bodenverunreinigungen sind aufgrund der intensiven Überbauung bzw. Versiegelung nicht möglich.

Es wird daher im Bebauungsplan auf die Altstandortsituation und ggf. auf ergänzenden Untersuchungsbedarf im Rahmen größerer Erdbewegungsmaßnahmen hingewiesen (siehe textliche Festsetzungen Nr. E Hinweis Nr. 5). Von einem unverhältnismäßigen Sanierungsaufwand wird derzeit nicht ausgegangen.

#### **2.3.2. Auswirkungen der Planung**

Durch die Planrealisierung bleibt der Anteil zu überbauender Flächen im Bebauungsplan gegenüber dem gegenwärtigen Zustand unverändert.

#### Regelungsinstrumente zur Sicherung erforderlicher Maßnahmen:

#### Kennzeichnung:

Das gesamte Bebauungsplangebiet ist gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind zu kennzeichnen (siehe textliche Festsetzung Nr. D).

#### Erläuterung:

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans überschneidet sich vollständig mit mehreren Altstandorten und einer Altablagerung. Dabei handelt es sich um die ehemalige Styruemer Eisenindustrie (1856 – 1901) und ihrer Nachfolgegesellschaft der Continentalen Röhren- und Mastenwalzwerke (1901-1905), sowie einen Chemikaliengroßhandel in der Langemarkstraße und eine Altablagerung an der Helmholtzstraße. Es ist davon auszugehen, dass mögliche Bodenbelastungen, die durch die gewerblich-industrielle Vornutzung hervorgerufen wurden, im Rahmen der noch heute aufstehenden Bebauung größtenteils beseitigt wurden. Da eine Restbelastung nicht ausgeschlossen werden kann, ist die vorhandene Versiegelung dauerhaft zu erhalten bzw. in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen ggf. durch eine geeignete Bodenabdeckung zu ersetzen.

#### Hinweise:

- Erdarbeiten im Zuge von Baumaßnahmen sind fachgutachterlich überwachen zu lassen. 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).
- 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.
- Im Plangebiet kann belastetes Grundwasser auftreten. Aus Vorsorgegründen wird daher von einer Grundwassernutzung, auch zur Gartenbewässerung, abgeraten.

## **2.4 Schutzgut Wasser**

### **2.4.1. Derzeitiger Umweltzustand**

Der anstehende Grundwasserleiter im Plangebiet sind die Sande und Kiese der Niederterrasse von Rhein, Ruhr und Emscher. Bei der Niederterrasse handelt es sich um einen mehrere Meter mächtigen, ergiebigen Grundwasserleiter. Der Grundwasserspiegel liegt in einer Tiefe von ungefähr 9 Metern. Die Grundwasserfließrichtung erfolgt in Richtung Südwesten.

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

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

### **2.4.2. Auswirkungen der Planung**

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

### Hinweis:

Es liegen Untersuchungen durch das Gutachterbüro geo-log vor, wonach der Bebauungsplan im Randbereich einer LHKW-Beaufschlagung im Grundwasser liegt. Deshalb wird folgender Hinweis aufgenommen:

Verunreinigungen des Grundwassers sind nicht auszuschließen. Von einer Nutzung des Grundwassers wird daher abgeraten (siehe textliche Festsetzungen Nr. E Hinweis Nr. 6).

## **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 (NO<sub>2</sub>) 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.

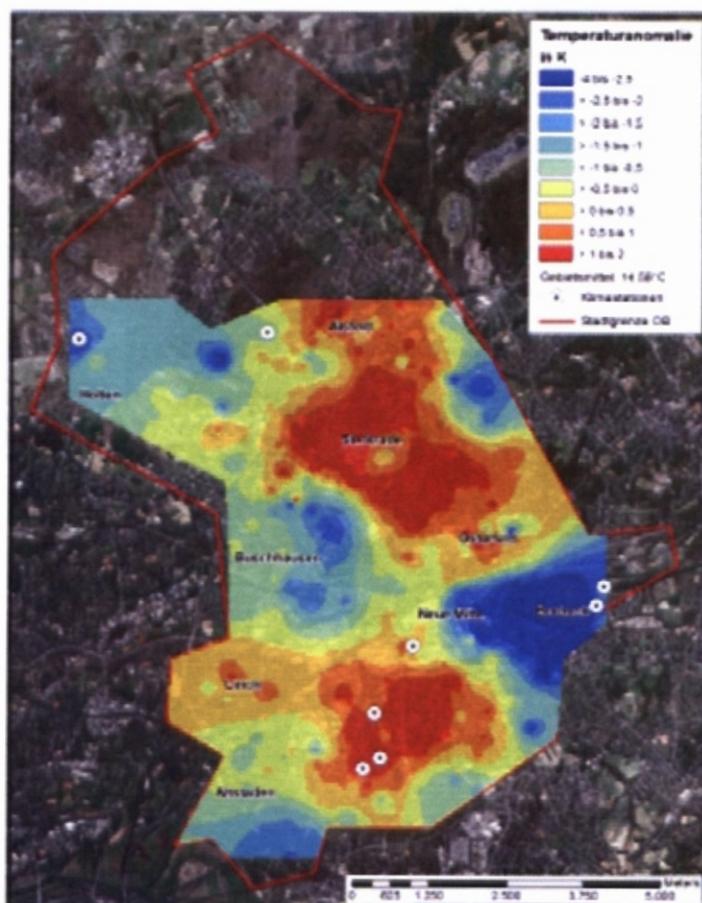
### **2.5.2. Auswirkungen der Planung**

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)**

Messung und Modellierung zur Verbesserung des Stadtklimas (A 4.3.2) - Untersuchungen in der Modellstadt Oberhausen, N. Müller<sup>1</sup>, 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°C, 0 Uhr) geprägt ist.

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

## 2.6.2. Auswirkungen der Planung

### Anpassung an den Klimawandel

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

Den Erfordernissen des Klimaschutzes entspricht die 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" zeigt, dass die Revitalisierung eines gut erschlossenen, zentral gelegenen, hochwertigen Gebäudebestandes mit hervorragendem ÖPNV Anschluss, Bildungseinrichtungen, Versorgungsmöglichkeiten und Kultureinrichtungen in unmittelbarer Nähe sowie Anschlussmöglichkeit an des Fernwärmenetz der Idee von der „Stadt der kurzen Wege“ und dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entspricht und damit indirekt auch zum Klimaschutz beiträgt.

Auf die Möglichkeit der Gebäudebegrünung wird hier aus Gründen des Denkmalschutzes verzichtet. Eine Hofbegrünung wird auf Grund der vorhandenen Tiefgaragen und der intensiven Nutzung der Höfe zu Abstellzwecken ebenfalls nicht festgesetzt.

Den Planungshinweisen der Klimafunktionskarte für solche Lasträume (weitere Verdichtung vermeiden, Durchgrünungsgrad erhalten und vergrößern, z.B. durch Baumpflanzungen, Innenhofbegrünung, keine weitere Versiegelung zulassen sondern entsiegeln) trägt der Plan nicht Rechnung, da es sich um vorhandenen zum großen Teil denkmalgeschützten Bestand handelt.

Maßnahmen zur Begrünung/Entsiegelung der Innenhöfe werden durch das Projekt Team City im Rahmen des Masterplanes Innenstadt Alt-Oberhausen initiiert.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort ist auf Grund der vorhanden Tiefgaragen nicht möglich, ein oberirdischer Rückhalt mit möglichen Abkühlungseffekten wurde wegen der Flächenintensität nicht berücksichtigt.

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

## **2.7 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)**

### **2.7.1. Derzeitiger Zustand**

Das Gebiet wird geprägt durch eine bis zu neugeschossige Blockrandbebauung. Die Blockrandbebauung ist zum größten Teil denkmalgeschützt. Es handelt sich um das sogenannte „Europahaus“.

Im umgebenden öffentlichen Straßenraum sind zahlreiche ortsbildprägende Bäume vorhanden.

### **2.7.2. Auswirkungen der Planung**

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht verändert.

## **2.8 Kultur und sonstige Sachgüter**

### **2.8.1. Derzeitiger Zustand**

Im Geltungsbereich liegt das eingetragene Denkmal „Europahaus“ sowie denkmalwürdige Gebäude an der Langemarkstraße.

## **2.8.2. Auswirkungen der Planung**

Das eingetragene Denkmal ist nachrichtlich in den Plan übernommen. Auswirkungen auf das Schutzgut sind daher nicht zu erwarten.

Die Eintragung der denkmalwürdigen Gebäude in die Denkmalliste der Stadt Oberhausen wird durch die Untere Denkmalbehörde geprüft. Die Gebäude sind im Plan als Hinweis übernommen worden.

### **3. Wechselwirkungen**

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

### **4. Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

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

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

#### Natur und Landschaft

Ein Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft wird durch die Planung nicht hervorgerufen, daher sind entsprechende Maßnahmen nicht erforderlich. Im Rahmen zukünftiger Baugenehmigungen werden Schallschutzanforderungen an die Außenwände gestellt.

#### Boden

##### Für den Menschen

Im Bereich der genannten Altstandorte und der Altablagerung sind Bodenbelastungen nicht auszuschließen. Die vorhandenen Versiegelungen sind daher weitestgehend zu erhalten um einen Direktkontakt Boden-Mensch zu unterbinden. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen kann die Versiegelung in Teilbereichen auch durch eine geeignete Bodenabdeckung ersetzt werden.

Im Rahmen größerer Erdbaumaßnahmen können ergänzende Untersuchungen zur Abklärung einer Bodenbelastungssituation erforderlich sein. Gegenwärtig wird jedoch nicht davon ausgegangen, dass sich hieraus der Bedarf aufwändiger Sanierungsmaßnahmen ergeben kann.

##### Für den Boden:

Sofern Entsiegelungen und die Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten erfolgen sollen, sind Bodenmaterialien entsprechend den Vorsorgeanforderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einzubauen.

Die Untersuchungen zur Eignung der Bodenmaterialien sind nach § 12 Abs. 3 vor dem Auf- und Einbringen durchzuführen. Die Nachweise zur Eignung der Bodenmaterialien müssen auch Herkunftsangaben und Beschreibungen im Sinne der DIN 19731, Nr. 5.1 und Nr. 5.2 enthalten. 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.

## **6. Geprüfte Alternativen**

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

## **7. Methoden und Verfahren der Umweltprüfung**

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ermittelt, was für eine sachgerechte Planungsentscheidung und insbesondere für die Abwägung über zu berücksichtigende Belange erforderlich ist. Damit ist auch die Ermittlungstiefe definiert. Um Doppelarbeit zu vermeiden wurden Erkenntnisse die im Zusammenhang mit anderen Vorhaben bereits ermittelt wurden, verwendet. Es kann vorausgesetzt werden, dass die im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes ausgewerteten Gutachten unter Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetz, Richtlinie und Normen erarbeitet worden sind.

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

## **8. Monitoring**

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

## **9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan überplant vorhandenen Blockrandbebauung und setzt ein Mischgebiet fest. Unzulässig sind hier zukünftig Nutzungen, die zur Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs führen können, wie z.B. Vergnügungsstätten und Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu. Die vorhandene Ausnutzung der Grundstücke wird festgeschrieben, das eingetragene Denkmal wird übernommen. Eine weitere bauliche Verdichtung ist ausgeschlossen.

## **F. Wasserwirtschaftliche Belange**

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

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

## **G. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs.6 BauGB)**

### **Denkmalschutz**

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Das Wohn- und Geschäftshaus "Europahaus" (Gemarkung Oberhausen, Flur 31, Flurstück Nr. 675, - Elsässer Straße 17, 19, 21, 23, 25, Friedensplatz 8, Langemarkstr. 10, 12, 14, 16) ist 1955 - 1957 vom Architekten Hans Schwippert errichtet worden. Es ist unter der Nummer 157 in die Denkmalliste der Stadt Oberhausen eingetragen und wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Des Weiteren wird ein Hinweis zur „Erhaltung des positiven Wirkungsraums von Baudenkmalern aufgenommen (Hinweis Nr. 2 „Umgebungsschutz Baudenkmal“)

Die Gebäudegruppe im Herzen Oberhausens nimmt das Grundstück zwischen Friedensplatz im Norden, Langemarkstraße im Westen und Elsässer Straße im Osten ein, die südlichen Schmalseiten grenzen an Bebauung aus den 1920er Jahren, die wahrscheinlich auch denkmalwürdig ist (Prüfung durch Untere Denkmalbehörde erfolgt zur Zeit). Eine 50 m lange und 3,8 m breite Passage ermöglicht die Durchquerung des Europahauses über den Hofraum von einer zur anderen Straße.

Der Hochhauskomplex wird von zwei fast parallel zueinander liegenden 9- bzw. 6-geschossigen Hochhauskörpern gebildet, die durch einen 4-geschossigen, quer zu diesen stehenden Baukörper miteinander verbunden werden.

Der Hochhaustrakt an der Elsässer Straße verläuft, dem Straßenverlauf folgend, leicht geknickt und fügt sich als „bewegte“ Fassadenabwicklung harmonisch ins Straßenbild ein. Der hinsichtlich seiner Formensprache der „klassischen Moderne“ verpflichtete Stahlbetonbau, dokumentiert innerhalb der 1950er Jahre-Architektur eine Strömung, die an Gestaltungsprinzipien der 1920er Jahre-Architektur anknüpfte. Der Baukörper ist als homogene Architektur mit Hochhauscharakter im Stadtbild erfahrbar.

## **H. Kennzeichnung und Hinweise**

### **Kennzeichnung:**

Das gesamte Bebauungsplangebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind zu kennzeichnen. Im Plangebiet kann belastetes Grundwasser auftreten. Aus Vorsorgegründen wird daher von einer Grundwassernutzung, auch zur Gartenbewässerung, abgeraten.

### **Hinweise:**

#### **1. Bodendenkmal**

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

#### **2. Umgebungsschutz Baudenkmal**

Auch bei Veränderung (einschließlich Beseitigung) in der engeren Umgebung von Baudenkmalern 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 2140, 50250 Pulheim

#### **3. Zur Eintragung in die Denkmalliste vorgesehene Gebäude**

Im Bebauungsplan sind die Gebäude eingetragen, die in der Liste der Denkmalkommission 1984 als voraussichtlich denkmalwürdig aufgeführt sind.

#### **4. Kampfmittelfunde**

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

#### **5. Belastung von Oberböden**

1. Erdarbeiten im Zuge von Baumaßnahmen sind fachgutachterlich überwachen zu lassen. 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).
2. 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.

#### **6. Grundwassernutzung**

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

#### **I. Bodenordnung**

Zur Realisierung der städtebaulichen Ziele sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

#### **J. Familienfreundlichkeit**

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

#### **K. 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 in Oberhausen lebenden und arbeitenden Menschen, ermöglicht.

Folgende Gesichtspunkte haben beim vorliegenden Bebauungsplan unter den Kriterien einer nachhaltigen Stadtentwicklung eine Rolle gespielt:

- Erhalt der vorhandenen Durchmischung durch Festsetzung des räumlichen Verhältnisses von Wohnen und Arbeiten
- Erhalt der vorhandenen baulichen Strukturen
- Vermeidung von Trading-Down-Tendenzen

#### L. Kosten

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

#### M. Flächenbilanz

Mischgebiet	ca. 0,73 ha	100%
-----		
Plangebiet	ca. 0,73 ha	100%



Beigeordnete

Oberhausen, 10.02.2016  
Bereich 5-1, Stadtplanung



Bereichsleiter-Stadtplanung-

#### **Anlage zur Begründung:**

Stellungnahme zur Lärmbelastung durch den Straßenverkehr zum Bebauungsplan Nr. 682 – Elsässer Straße / Langemarkstraße – durch den Bereich Umweltschutz der Stadt Oberhausen vom 09.02.2016

**Anlage zur Begründung**

Stadt Oberhausen  
Bereich 2-2 -Umweltschutz-

**Stellungnahme zur Lärmbelastung durch den  
Straßenverkehr**

**zum Bebauungsplan Nr. 682  
-Elsässer Straße / Langemarkstraße-**

vom 09.02.2016

### Lärmberechnung

Die Lärmberechnung wurde nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) durchgeführt. Der Lärmpegel wird grundsätzlich berechnet und nicht gemessen.

#### Berechnungen nach RLS-90

Die Berechnungen nach der Richtlinie erfolgten getrennt für Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr). Die Pegel gelten für leichten Wind von der Straße zum Immissionsort und berücksichtigen Temperaturinversionen. Beides führt zu Schallpegelerhöhungen.

Die Schallquelle wird in 0,5 m Höhe über der Fahrbahn angenommen. Der Beurteilungspegel von Straßen wird in den RLS-90 aus der über alle Tage des Jahres gemittelte durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV), dem Lkw-Anteil, der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, der Art der Straßenoberfläche und der Steigung bestimmt.

#### Angaben zur Verkehrsbelastung der Helmholtzstraße, Langemarkstraße, Havensteinstraße und Poststraße

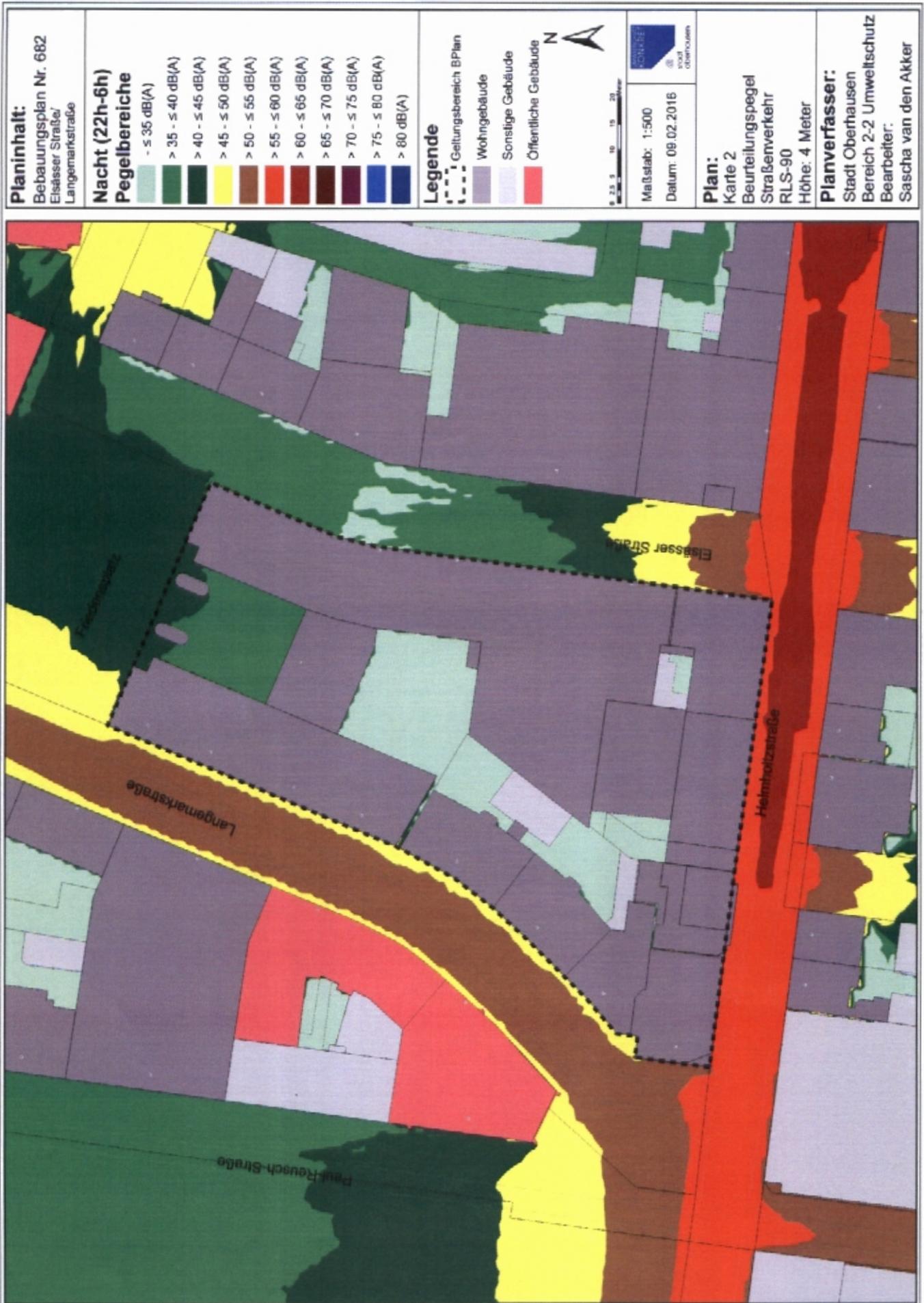
Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 682 wird durch den Verkehr auf der Helmholtzstraße, Langemarkstraße, Havensteinstraße und Poststraße beeinflusst. Die Angaben zum durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) und den Lkw-Anteilen wurden beim Bereich 5-6 -Tiefbau- der Stadt Oberhausen ermittelt.

Straße	DTV	Lkw-Anteil in %	
		Tag	Nacht
Helmholtzstraße	4.000	2,4	2,4
Langemarkstraße	1.300	0,7	0,7
Havensteinstraße	5.791	10,2	10,2
Poststraße	11.468	10,0	4,6

Zusatzverkehre werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht hervorgerufen.

Die Ergebnisse der Lärmberechnung mit den Lärmpegelbereichen und dem Nachtzeitraum für den Bebauungsplan Nr. 682 ergeben sich aus den nachfolgenden Karten:





Diese Begründung (inkl. Umweltbericht) hat in der Zeit vom 11.04.2016 bis 11.05.2016 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. S. 1722).**

Oberhausen, 19.05.2016

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag



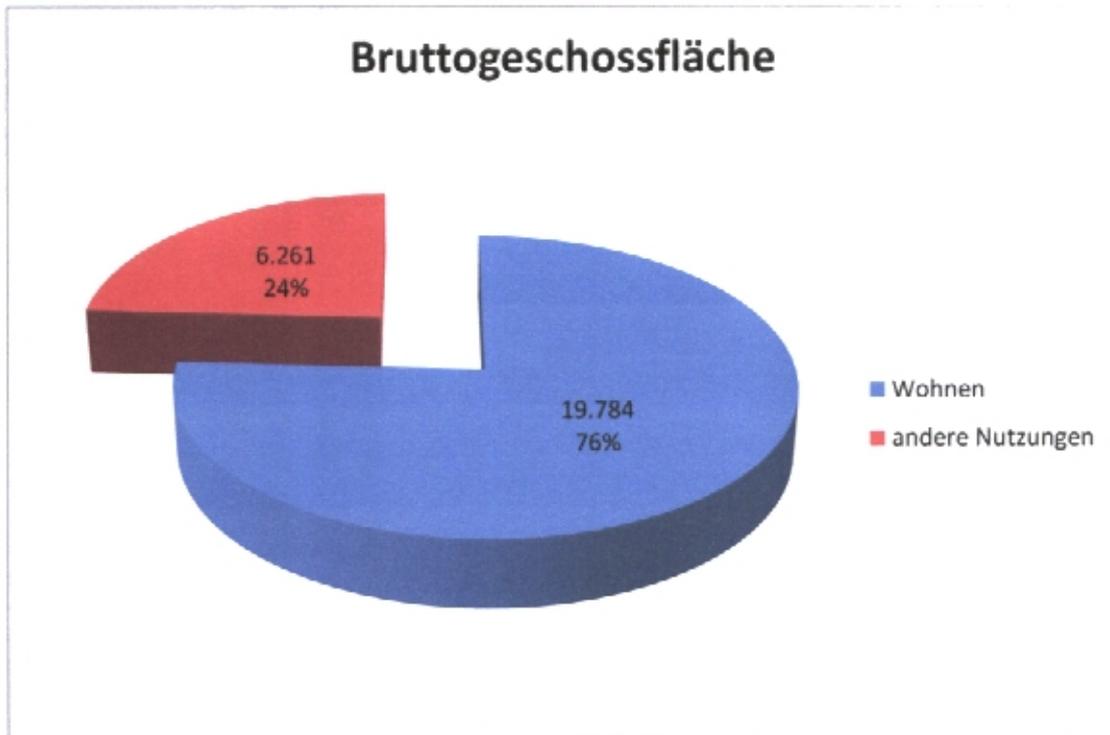
A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'T. Hart', is written over the seal area.

Bereichsleiter -Stadtplanung-

**Fortschreibung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 682**

Aufgrund einer aktuellen Neuberechnung wird die Begründung in Kapitel B. Beschreibung des Plangebietes und angrenzender Bereiche 1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen wie folgt geändert:

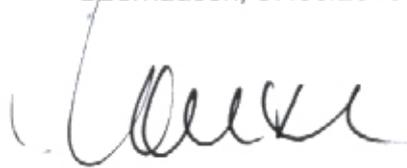
Die Grafik auf Seite 6 der Begründung wird durch folgende Grafik ersetzt:



  
  
Stellvertretende  
Bereichsleiterin  
Baudek

  
50

Oberhausen, 07.06.2016

  
Beigeordnete  
Lauxen

Diese dem Bebauungsplan Nr. 682 gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches 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) beigefügte Begründung in der Fassung der Fortschreibung vom 07.06.2016 als Entscheidungsbegründung ist vom Rat der Stadt am 04.07.2016 beschlossen worden.

Oberhausen, 8. AUG. 2016

Der Oberbürgermeister

