Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan Nr. 672 D
- Gildenstraße / Vikariestraße -

Der Bebauungsplan Nr. 672 D soll einen Beitrag für die nachhaltige Funktion des Nebenzentrums Osterfeld leisten. Neben der Handelsfunktion, ist dabei auch der relativ kleine Einzugsbereich der Innenstadt mit zu stützen. Um die Ziele erreichen zu können und wegen der vorgefundenen Nutzungsstruktur in Kombination mit der vorhandenen städtebaulichen Dichte werden große Teile des Plangebiets als Urbane Gebiete (MU) ausgewiesen. Neben den öffentlichen Verkehrsflächen sind für einen geringeren Teil außerdem noch Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt worden. Für die Urbanen Gebiete werden u. a. Lotterie- und Wettannahmestellen, Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen. Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht ausgewiesen und sollen sich nach § 34 BauGB richten (einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB). Auf diese Weise wird der weiteren baulichen Entwicklung ein Spielraum eingeräumt, dessen Grenzen durch die bestehende Bebauung definiert sind.

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 beigefügt. Der Planbereich unterliegt Belastungen durch Verkehrslärm von der Bottroper Straße, Westfälischen Straße und Kettelerstraße sowie von der Bahnstrecke, parallel zur Bottroper Straße. Aufgrund der hohen Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm ist zur Gewährleistung von angemessenen Wohn- und Arbeitsverhältnissen eine Abschirmung des Außenlärms durch eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile (Fassade, Fenster, Rollladenkästen, etc.) erforderlich. Die höchsten Anforderungen an den Schallschutz ergeben sich an der Bottroper Straße und Westfälischen Straße sowie im Innenbereich der Blockrandbebauung südlich der Kirchstraße und westlich und östlich der Heinestraße.

Die im Plangebiet weitgehend in Form von Straßenbäumen vorhandenen 91 Laubbaumhochstämme wurden zum Erhalt festgesetzt.

Die naturnahen Oberböden können mit Schadstoffen oberhalb der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung belastet sein. Externe Verwertungen sind daher nur eingeschränkt möglich. Da die Schadstoffbelastungen jedoch unter den Gefahrenschwellen liegen, sind keine Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich. Für Empfehlungen hinsichtlich der Vorsorgemaßnahmen erteilt die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen Auskunft. Der Bebauungsplan enthält vorsorglich einen Hinweis.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überschneidet sich mit sechs Altstandorten. Zwei ehemalige Altablagerungsflächen an der Kettelerstraße und Gildenstraße sind aufgrund der nach ihrer Entstehung erfolgten Überbauung im Bebauungsplan nicht mehr existent. Die übrigen vier Altstandortflächen sind im Bebauungsplangebiet nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Es handelt sich dabei um zwei ehemalige chemische Reinigungen, eine ehemalige Kfz-Werkstatt und eine ehemalige Möbelschreinerei.

Um einer weiteren Überwärmung in sommerlichen Hitzeperioden entgegenzuwirken, setzt der Bebauungsplan für den Fall zukünftiger Neubebauung textlich fest, dass die Dachflächen von Nebenanlagen, Garagen und Carports mit einer extensiven Dachbegrünung und alle Fassaden-, Wand- und/oder Mauerflächen der baulichen Anlagen zu 1/3 mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind.

Aufgrund der Möglichkeit, dass sich in regenreichen Zeiten Stauwasserhorizonte ausbilden können, enthält der Bebauungsplan einen Hinweis, wonach bei der Errichtung von unterkellerten Gebäuden die Notwenigkeit von Schutzmaßnahmen gegen Stau- und Grundwasser zu prüfen ist.

Im Plangebiet sind drei Denkmäler bekannt:

- Kath. Pfarrkirche St. Pankratius, Bottroper Straße 173
- Isolierhaus, Nürnberger Straße 6
- Ehemaliges Postamt Osterfeld, Vikariestraße 12

Die Denkmäler wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Auf das Plangebiet wirkt auch der Umgebungsschutz für die drei vorgenannten Denkmäler ein. Der Bebauungsplan enthält zur Erhaltung des positiven Wirkungsraums von Baudenkmälern einen entsprechenden Hinweis.

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 hat darauf hingewiesen, dass das Plangebiet über

  - dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Alt-Vondern“,
  - dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Max Haniel,
  - dem auf Blei- und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld „Gerhard“,
  - dem Feld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen (Grubengas) „Julix“ sowie
  - dem bereits erloschenen, auf Raseneisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Gottes Gnaden“ liegt.

  Im Plangebiet hat umfangreicher Steinkohlebergbau in tiefen Bereichen stattgefunden.

  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.

- Emissionen durch den Eisenbahnbetrieb

  Die Deutsche Bahn AG hat darauf aufmerksam gemacht, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen, die zu Immissionen an der im Plangebiet vorhandenen Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer der Flächen sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.

  Bezüglich der Lärmimmissionen, die u. a. durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen hervorgerufen werden, wurde eine textliche Festsetzung zum Lärmschutz in den Bebauungsplan aufgenommen. Entsprechend ergeben sich die höchsten Anforderungen an den passiven Schallschutz an der Bottroper Straße sowie in den südlichen Teilen der Gildenstraße und Vikariestraße.

  Die möglichen Immissionen, die in Form von Abgasen, Funkenflug, Abrieb z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder u. a. temporär im Rahmen von Erhaltungsmaßnahmen der Bahnstrecken hervorgerufen werden, sind in der Vorprüfung berücksichtigt worden. Von einer erheblichen Beeinträchtigung des Bebauungsplangebietes ist aufgrund des räumlichen Abstandes der Bahnstrecke zum Plangebiet nicht auszugehen.

- Historischer Ortskern Osterfeld

  Gemäß den Ausführungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege umfasst das Plangebiet in wesentlichen Teilen den historischen Ortskern von Osterfeld. Dieser Ort orientiert sich an der Bottroper Straße im Süden und dehnte sich nach Norden entlang der heutigen Straßen Gildenstraße, Heinestraße und Vikariestraße aus. Die nördliche Grenze der historischen Altstadt liegt in Höhe der Henselstraße. Es ist davon auszugehen, dass im Untersuchungsraum Relikte der historischen Entwicklung von Osterfeld erhalten sind. Dazu gehören Gebäudefundamente, Keller, Brunnen, Gruben aller Art, Mauerfundamente, Gräben, Wege- und Platzpflasterungen, Siedlungsschichten, Bestattungen (bei St. Pankratius) sowie die darin enthaltenen Funde. Die Gemeinden haben nach § 11 DSchG NRW die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Diese Vorschriften gelten seit der Änderung des Denkmalschutzgesetzes vom Juli 2013 unabhängig von der Eintragung in die Denkmalliste auch für nur vermutete Bodendenkmäler.

  Die Ausführungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege wurden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen. Außerdem enthält der Bebauungsplan Nr. 672 D einen entsprechenden Hinweis.

- Stillgelegte Ferngasleitung

  Die PLEdoc GmbH hat darum gebeten, den Verlauf einer stillgelegten Ferngasleitung im Bereich der Kettelerstraße / Westfälische Straße 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 soll der Bebauungsplan vorhandene städtebauliche Strukturen sichern und einen Beitrag zur nachhaltigen Funktion des Nebenzentrums Osterfeld leisten. Alternativ wäre der Verzicht auf die Steuerungsmöglichkeit der zukünftigen Nutzungen/Anlagen möglich, das am Anfang genannte Ziel dadurch aber gefährdet. Insofern wurde der Bebauungsplan in der vorliegenden Form aufgestellt.

STADT OBERHAUSEN 177

Oberhausen, 25.09.2018

Bereichsleiter
-Bauleitpläne, Wohnungswesen, Denkmalschutz-