

STADT OBERHAUSEN



Bebauungsplan Nr. 535, 1. Ergänzung - Ortskern Holten -

gemäß §13 BauGB

in
Oberhausen-Sterkrade

in der Fassung der Fortschreibung vom 17.10.2019

BEGRÜNDUNG
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeines	3
1.	Lage des Plangebiets im Stadtbereich	3
2.	Planungsanlass und Hauptplanungsziele	4
3.	Bestandssituation	4
4.	Planverfahren / Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	5
B	Planerische Grundlagen	6
1.	Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung	6
2.	Einzelhandelskonzept	9
3.	Landschaftsplan	9
4.	Derzeitige planungsrechtliche Situation	10
C	Bebauungsplanfestsetzungen	10
D	Umweltschutzbelange	10
E	Wasserwirtschaftliche Belange	11
F	Kennzeichnung	11
G F	Familienfreundlichkeit	12
H G	Kosten	12
I H	Flächenbilanz	13

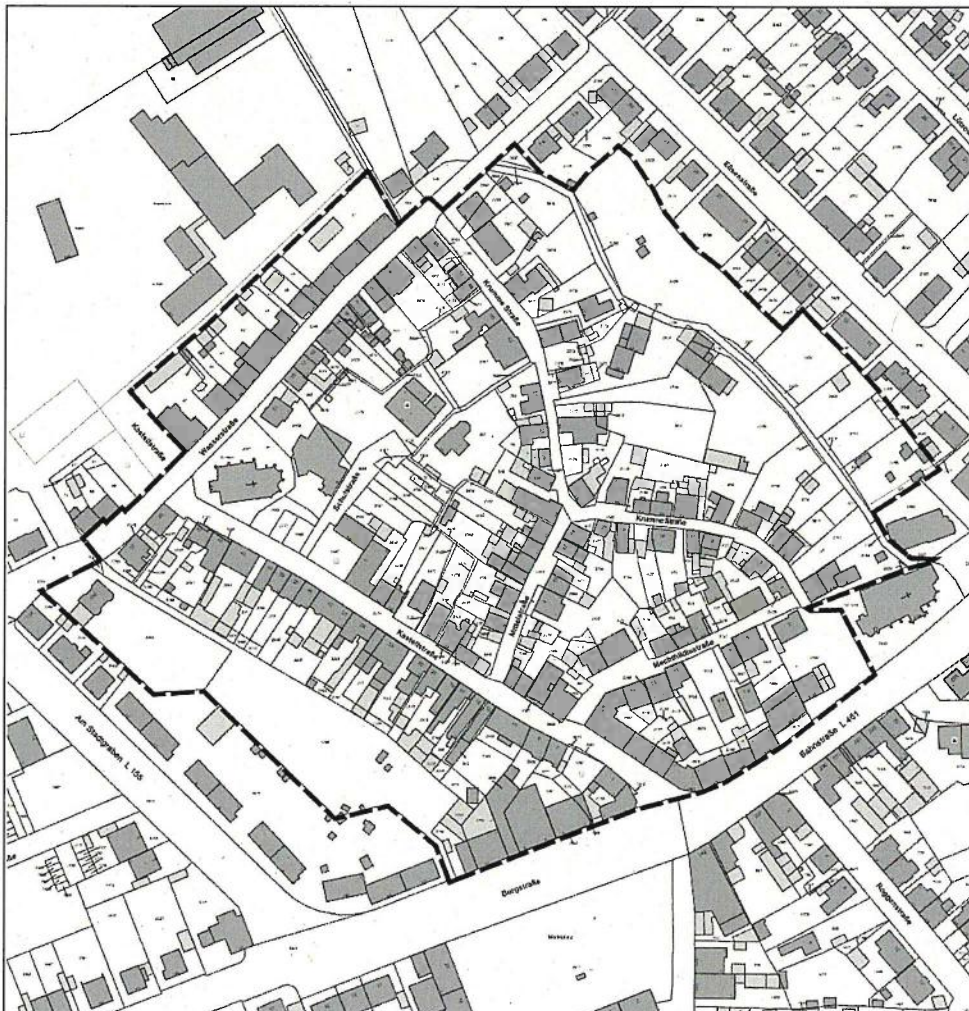
A Allgemeines

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet der 1. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 535 umfasst den vollständigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 535 - Ortskern Holten -. Es liegt in der Gemarkung Holten, Flure 1 und 10, und wird wie folgt umgrenzt:

Nordwestliche Seite der Bahnstraße; nordwestliche Seite der Burgstraße; südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 3265 und 3306, Flur 1; südöstliche Seite der Wasserstraße; in Höhe des Hauses Wasserstraße Nr. 42 die Wasserstraße überquerend; nordwestliche Seite der Wasserstraße; südwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 47, Flur 10; nordwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 37-47, Flur 10; nordöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 37, Flur 10; nordwestliche Seite der Wasserstraße; die Wasserstraße in Höhe der Krümme Straße überquerend; südöstliche Seite der Wasserstraße; nordöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 2637 und 3308, Flur 1; nordwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 3429, Flur 1; nordöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 3429, Flur 1; nordwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 2824, Flur 1; nordöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 2824, 2404, 2711, 2712 und 2488, Flur 1; südöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 2488, Flur 1; nordöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 3308 und 3309, Flur 1; südöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 3309, 3134, 2184 und 3741, Flur 1; nördliche und nordöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 2384, Flur 1.

Die Umgrenzung des Geltungsbereichs ist auch der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen:



2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele

Für das Plangebiet gilt zurzeit der Bebauungsplan Nr. 535 – Ortskern Holten – vom 01.10.2008, welcher eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 264 – Ortskern Holten – vom 15.11.1993 gemäß § 13 BauGB darstellt.

Unter anderem wurde durch den Bebauungsplan Nr. 535 die textliche Festsetzung zum Ausschluss von Spielhallen ergänzt, sodass nunmehr im gesamten Plangebiet Vergnügungsstätten und Betriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse und deren Befriedigung anbieten sowie Bordelle textlich ausgeschlossen sind. Mit der 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 535 – Ortskern Holten – soll diese textliche Festsetzung um den Ausschluss von Wettannahmestellen ergänzt werden. Hierbei handelt es sich um die textliche Festsetzung A. Art der baulichen Nutzung. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt. Vielmehr handelt es sich um eine weitere Ausdifferenzierung und Konkretisierung der ursprünglichen Zielsetzung, Trading-Down-Effekte zu verhindern. Der Bezugsraum der 1. Ergänzung entspricht dabei unverändert dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 535 – Ortskern Holten -.

Bei Realisierung der durch diese textliche Festsetzung ausgeschlossenen Nutzungen bzw. Anlagen und Betriebe würde den vorhandenen Trading-Down-Effekten weiter Vor-schub geleistet. 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 Investitionsvolumen 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. Daher sollen nicht nur Vergnügungsstätten und Betriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse und deren Befriedigung anbieten sowie Bordelle, sondern auch Wettannahmestellen ausgeschlossen werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 535, 1. Ergänzung – Ortskern Holten – wird folgendes Hauptplanungsziel verfolgt:

- Ergänzung einer textlichen Festsetzung zum Ausschluss von Wettannahmestellen

3. Bestandssituation

Der Bebauungsplan Nr. 535, 1. Ergänzung – Ortskern Holten – umfasst den Kern der historischen Stadt Holten im Nordwesten der Stadt Oberhausen. Die Grundstrukturen der über Jahrhunderte kaum veränderten Stadtstruktur sind dabei durch die Anordnung und städtebauliche Beschaffenheit des historischen Ortes als Ganzes gekennzeichnet, worin auch die besondere Bedeutung des Ortes Holten innerhalb der Region liegt.

Die vorhandene Bebauung im Holtener Ortskern kann im Wesentlichen drei Bauphasen zugeordnet werden:

- die dörflich geprägte Bebauung bis 1900
- die gründerzeitlich geprägte Bebauung bis 1918
- die Bebauung der Nachkriegszeit und des Wiederaufbaus der 50er und 60er Jahre

Darüber hinaus sind vereinzelt moderne Ersatzbauten vorzufinden, die in den vergangenen Jahren errichtet wurden.

Entsprechend den Zeitgeschichten ihrer Entstehung befinden sich im Plangebiet Bebauungen unterschiedlicher Baudichte und Bauart. Der großräumige Straßenzug der Burg- und Bahnstraße mit seinen überörtlichen Verkehrs- und Nutzungsfunktionen ist von der kleinteiligen historischen Struktur des Ortskerns mit der spezifischen Lage und Zuordnung von kleinmaßstäblichen Gebäuden und kleinparzellierten Grundstücken zu unterscheiden. Im Nordosten und Südwesten wird der historische Bereich durch deutlich größere zu-

sammenliegende Gärten und öffentliche Grünflächen von der übrigen Bebauung abgegrenzt.

An der Burgstraße und Bahnstraße ist eine geschlossene, drei- bis fünfgeschossige Randbebauung mit überwiegend gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossen und Wohnnutzung in den darüber liegenden Geschossen vorzufinden.

Die Straßenabschnitte der Kastellstraße, Wasserstraße, Mittelstraße und Mechthildisstraße werden durch zweigeschossige Hausgruppen charakterisiert, die geschlossene Straßenräume und Baufluchten bilden. Die Krumme Straße besitzt dörflichen Charakter mit Einzelhäusern geringer Bauhöhe in unterschiedlicher Lage und Stellung.

Die prägende Baustruktur des Plangebiets ist die Blockrandbebauung mit den zugehörigen, intensiv genutzten Gartenflächen des Blockinnenbereichs in der für den historischen Ortskern Holten charakteristischen Stadtstruktur.



Luftbild aus 2016

4. Planverfahren / Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Am 19.12.2016 wurde durch den Rat der Stadt Oberhausen der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 535, 1. Ergänzung – Ortskern Holten – gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB gefasst.

Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 21.12.2016 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

Von einer Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie einer Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde entsprechend dem § 13 BauGB abgesehen.

Am 08.01.2018 hat der Rat der Stadt Oberhausen den Erlass einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Plangebiets beschlossen, die am 17.01.2018 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen bekanntgemacht wurde. Diese wurde durch Beschluss des Rates am

17.12.2018 verlängert und am 15.01.2019 im Amtsblatt bekanntgemacht (gültig bis 17.01.2020).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.08.2019 beteiligt.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs im Amtsblatt der Stadt Oberhausen erfolgte am 15.08.2019. Die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 23.08. bis 28.09.2019.

Das weitere Verfahren umfasst folgende Schritte:

- ~~Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB;~~
- ~~Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;~~
- ~~Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats (mind. jedoch 30 Tage);~~
- Entscheidung des Rates über die vorgebrachten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB;
- Inkrafttreten des Bebauungsplans durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Da mit der beschriebenen Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 535 die Grundzüge der seinerzeitigen Planung nicht berührt werden, wird für den Bebauungsplan das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet.

Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen. Zudem dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13 Abs. 1 BauGB).

Nach Mitteilung des Fachbereichs 2-2-10 (Untere Naturschutz-/Landschaftsbehörde) der Stadt Oberhausen vom 13.03.2019 begründen die Zielsetzungen bzw. die geplante Festsetzungsergänzung im Bebauungsplan keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung o. g. Schutzgüter.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 535, 1. Ergänzung liegen somit vor.

Im vereinfachten Verfahren wird unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

B Planerische Grundlagen

1. Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung

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

und Sicherung des Raums. Sie sind von den in § 4 Abs. 1 ROG aufgeführten Adressaten zu beachten. D. h., es handelt sich um Festlegungen, die eine strikte Bindung auslösen und nicht durch Abwägung überwindbar sind.

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

1.1 Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)

Am 8. Februar 2017 ist der neue Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) und am 06. August 2019 die 1. Änderung des LEP NRW in Kraft getreten. In diesem sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sowohl textlich als auch zeichnerisch festgelegt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 535, 1. Ergänzung sind die im LEP NRW enthaltenen Ziele zu beachten und die Grundsätze in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.

Im zeichnerischen Teil des LEP NRW ist das Plangebiet nachrichtlich dem Siedlungsraum zugewiesen.

Textliche Aussagen bzw. Erfordernisse der Raumordnung, die sich auf das mit der Bebauungsplanung Nr. 535, 1. Ergänzung verfolgte Hauptplanungsziel beziehen, enthält der LEP NRW in Grundsatz 2-2 (Daseinsvorsorge), Grundsatz 3-3 (Historische Stadtkerne, Denkmäler, und andere kulturlandschaftlich wertvolle Gegebenheiten) und Grundsatz 6.1-5 (nachhaltige europäische Stadt). Danach sind u.a. Einrichtungen der Daseinsvorsorge auf das zentralörtliche System auszurichten, wobei Struktur und Erscheinungsbild historischer Ortskerne gewahrt werden sollen. Im Sinne des Leitbildes der „nachhaltigen europäischen Stadt“ soll die Siedlungsentwicklung kompakt gestaltet und das jeweilige Zentrum gestärkt werden. Im Sinne von Grundsatz 6.2-1 (zentralörtlich bedeutsame Allgemeine Siedlungsbereiche) soll die Siedlungsentwicklung in den Gemeinden auf solche Allgemeinen Siedlungsbereiche ausgerichtet werden, die über ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen verfügen.

~~Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat am 17. April 2018 beschlossen, den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen zu ändern und die Öffentlichkeit sowie die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen zu beteiligen. Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung bei raumbedeutsamen Planungen als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Die geplante Änderung des LEP enthält keine dem Bebauungsplan Nr. 535, 1. Ergänzung entgegenstehenden Ziele.~~

Das mit dem Bebauungsplan Nr. 535, 1. Ergänzung verfolgte Hauptplanungsziel und die in ihm vorgesehene Festsetzung entspricht somit den Vorgaben des LEP NRW.

1.2 Regionalplan Ruhr (RVR)

Die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Ruhr (RVR) hat am 06.07.2018 den Erarbeitungsbeschluss zum Regionalplan Ruhr einstimmig gefasst. Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind die in Aufstellung befindlichen Ziele des Regionalplans Ruhr ebenfalls als sonstige Erfordernisse abwägungsbeachtlich.

Im zeichnerischen Teil des Entwurfs des Regionalplans Ruhr ist der Planbereich dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugewiesen. Im textlichen Teil wird durch Grundsatz 1.1-5 eine kompakte und flächensparende Entwicklung der Siedlungsbereiche

vorgegeben, wobei gemäß Grundsatz 1.1-7 der baulichen Innenentwicklung der Vorrang eingeräumt wird.

Der Planung entgegenstehende Ziele enthält der Entwurf des Regionalplans Ruhr nicht. Durch den Bebauungsplan Nr. 535, 1. Ergänzung wird somit auch den geplanten Vorgaben des Regionalplans Ruhr entsprochen.

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 (RFNP) 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.

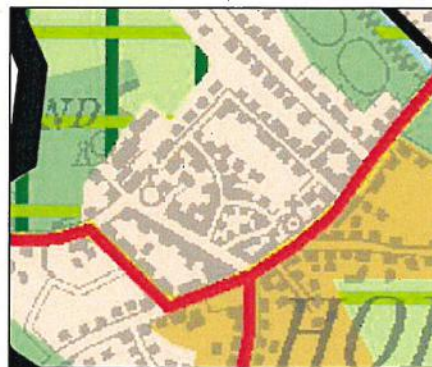
Der RFNP ist mit der Bekanntmachung am 03.05.2010 in Kraft getreten und damit gemäß § 25 Abs. 4 LPIG Ziel der Raumordnung geworden. Er enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 535, 1. Ergänzung folgende Darstellungen:

Bauleitplanung / Regionalplanung

- Wohnbauflächen / Allgemeiner Siedlungsbereich (W / ASB)

Nach Grundsatz 5 des RFNP sollen besonders prägende, regionaltypische und identitätsstiftende Siedlungsstrukturen, die das Orts- und Landschaftsbild bestimmen bzw. durch geeignete Maßnahmen aufgewertet werden können, planerisch gesichert und in ihrer Funktion erhalten und entwickelt werden. Diese Vorgabe wird durch den Bebauungsplan Nr. 535, 1. Ergänzung erfüllt.

Der Bebauungsplan Nr. 535, 1. Ergänzung 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.



1.4 Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020)

Das STEK 2020 wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen als informelle Planung i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

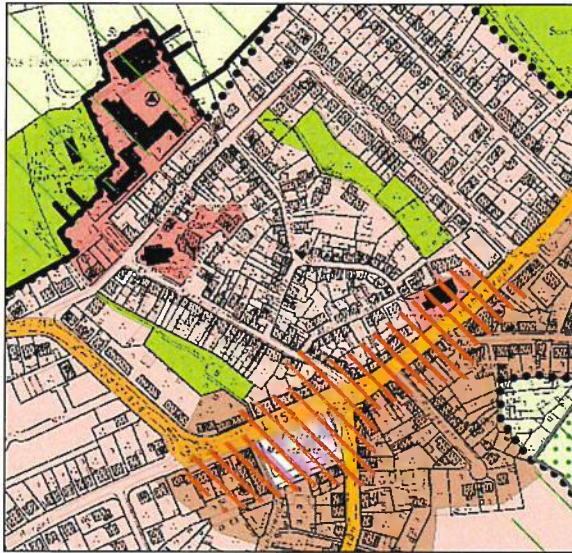
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 535, 1. Ergänzung ist im Plan „Flächennutzung“ überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Im westlichen und im östlichen Teil sind zudem Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt, die hier einer kirchlichen Nutzung unterliegen. Sowohl im nordöstlichen wie auch im südwestlichen Teil werden größere zusammenhängende, den Ortskern Holten einfassende Grünflächen dargestellt.

Der Bereich entlang der Bahnstraße, südöstlicher Teil des Geltungsbereichs, ist überlagernd als Nahversorgungszentrum dargestellt. Dieses umfasst im Plangebiet den nördlichen Teil der Burg- / Bahnstraße und reicht über die Kastellstraße auch in das Plangebiet hinein.

Der „Maßnahmenplan“ des STEK 2020 beinhaltet für den Geltungsbereich nur indirekt Maßnahmen. So liegt außerhalb des Planbereichs und südlich der Bahnstraße der für eine Rahmenplanung / Strukturanalyse vorgesehene Bereich „Holtener Feld“, der sich zwischen Emscher und Stadtgrenze Duisburg bis zur Goerdelerstraße erstreckt. Zudem ist entlang der Siegesstraße, den Holtener Markt tangierend, bis zur Kreuzung mit der Burg- / Bahnstraße eine Begrünung des Straßenraums vorgesehen, die neben der

Verbesserung der kleinklimatischen Situation und des Biotopverbundes, die gestalterische Aufwertung des Straßenraumes verfolgt.

„Flächennutzung“



„Maßnahmenplan“



Das Ziel bzw. die Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 535, 1. Ergänzung stimmt somit mit den Darstellungen des STEK 2020 überein.

2. 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 Nahversorgungszentrum Holten erstreckt sich im Wesentlichen beiderseits der Burgstraße und der Bahnstraße. Teile des Nahversorgungszentrums liegen somit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 535, 1. Ergänzung. Der Geschäftsbesatz ist noch überwiegend durch Kleinteiligkeit geprägt. Die vorhandenen Nutzungen unterliegen damit der oben beschriebenen Verdrängungsgefahr durch finanzstärkere Nutzungen, die für sich genommen jedoch keinen Beitrag zur Stärkung der Nahversorgungsfunktion leisten.

Das Einzelhandelskonzept beschreibt als wesentliche Planungsziele für den Nahversorgungsstandort Holten u.a. die Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion und den Ausbau / die Arrondierung des Einzelhandelsangebotes, insbesondere im Bereich um den Marktplatz.

Der nunmehr vorgesehene erweiterte Ausschluss von Nutzungen gewährleistet den übrigen möglichen Nutzungen im Nahversorgungszentrum ein förderliches Umfeld. Die geplanten Einschränkungen dienen insbesondere der Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion als Nahversorgungszentrum. Das mit der 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 535 verfolgte Planungsziel befindet sich somit im Einklang mit den Zielvorgaben des Einzelhandelskonzepts.

3. Landschaftsplan

Das Bebauungsplangebiet Nr. 535, 1. Ergänzung befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen vom 02.05.1996.

4. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet gilt zurzeit der Bebauungsplan Nr. 535 – Ortskern Holten – vom 01.10.2008, welcher eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 264 – Ortskern Holten – vom 15.11.1993 gemäß § 13 BauGB darstellt. Bei dieser Änderung des Bebauungsplans Nr. 264 wurden insbesondere die textlichen Festsetzungen an die örtlichen bzw. städtebaulichen Gegebenheiten und die ursprünglichen planerischen Zielvorstellungen bezüglich der städtebaulichen Gestaltung angeglichen. Der Bebauungsplan Nr. 535 hat zudem die im Bebauungsplan Nr. 264 festgesetzten Straßenverkehrsflächen, die Festsetzungen zu Reinen (WR), Allgemeinen (WA) und Besonderen Wohngebieten (WB) sowie zu Flächen für den Gemeinbedarf (Kirchen) und Grünflächen (privat und öffentliche) übernommen.

Der Bebauungsplan Nr. 535 – Ortskern Holten – trifft erstmalig notwendige Maßnahmen zum Schutz vor Lärm und setzt Lärmpegelbereiche fest. Durch die festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

Des Weiteren wurde durch den Bebauungsplan Nr. 535 die textliche Festsetzung zum Ausschluss von Spielhallen ergänzt, sodass nunmehr im gesamten Plangebiet Vergnügungsstätten und Betriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse und deren Befriedigung anbieten sowie Bordelle textlich ausgeschlossen sind.

C Bebauungsplanfestsetzungen

Die textliche Festsetzung A. Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplans Nr. 535 - Ortskern Holten - vom 01.10.2008 wird um die Unzulässigkeit von Wettannahmestellen ergänzt und lautet nunmehr wie folgt:

A Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und §§ 3, 4 und 4a BauNVO)

Im gesamten Plangebiet sind Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und Betriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse und deren Befriedigung anbieten sowie Bordelle unzulässig.

Tankstellen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

Diese Ergänzung stellt eine weitere Ausdifferenzierung und Konkretisierung der ursprünglichen Zielsetzung dar, um Trading-Down-Effekte zu verhindern.

Bei Realisierung der durch diese textliche Festsetzung ausgeschlossenen Nutzungen bzw. Anlagen und Betriebe würde den vorhandenen Trading-Down-Effekten weiter Vorschub geleistet. 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 Investitionsvolumen 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. Daher sollen nicht nur Vergnügungsstätten und Betriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse und deren Befriedigung anbieten sowie Bordelle, sondern auch Wettannahmestellen ausgeschlossen werden.

D Umweltschutzbelange

Mit dem Bebauungsplan Nr. 535, 1. Ergänzung – Ortskern Holten - werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch

keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, gibt es ebenfalls nicht.

Die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13 BauGB sind somit hinsichtlich dieser Belange erfüllt.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird bei einem vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Durch die Ergänzung der textlichen Festsetzung (Unzulässigkeit von Wettannahmestellen) werden die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB benannten Schutzgüter nicht berührt und keine zusätzlichen Umweltbelastungen verursacht.

Die 1. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 535 verursacht gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 264 sowie dessen Änderung durch den Bebauungsplan Nr. 535 – Ortskern Holten – keine zusätzlichen Umweltauswirkungen, da durch die Ergänzung der textlichen Festsetzung um die Unzulässigkeit von Wettannahmestellen im gesamten Plangebiet die Umweltschutzbelange der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter nicht berührt werden.

Unfälle, Katastrophen und Seveso-III-Richtlinie

Anlagen, die dem Störfallrecht unterliegen und einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebes sind, sind im Plangebiet aufgrund seiner Gebietsfestsetzungen (Allgemeines Wohngebiet / Fläche für Gemeinbedarf - Schule-) nicht zulässig.

Das nächstgelegene Industriegebiet mit Anlagen i.S.d. Störfallrechts ist das östlich gelegene „OXEA-Werksgelände Ruhrchemie“, auf dem sich mehrere Betriebsbereiche befinden. Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands von 200 m (i.S.d. Seveso-III-Richtlinie, Art. 13), sodass sich für die Planung keine Auswirkungen ergeben.

Für alltägliche Unfälle bis hin zu katastrophenartigen Großschadenslagen hat die Feuerwehr einen Alarmplan erstellt. Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen können so schnell eingeleitet werden.

E Wasserwirtschaftliche Belange

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

Im Hinblick auf die Niederschlagswasserbeseitigung ist festzuhalten, dass durch die Ergänzung des Bebauungsplans keine Neubaugebiete erschlossen werden. In Bereichen, in denen eine öffentliche Erschließung bereits vorhanden ist, besteht ein Anschlussrecht an das vorhandene Entwässerungssystem, sodass hier die Pflicht zur ökologischen Beseitigung des Niederschlagswassers im Sinne des § 44 Landeswassergesetz nicht zum Tragen kommt.

F Kennzeichnung

Die Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung Bergbau und Energie in NRW weist daraufhin, dass der Geltungsbereich der 1. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 535 – Ortskern Holten - über dem

- auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Neu-Oberhausen" (Eigentümerin: RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen),
- auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktsfeld "Gute Hoffnung" (letzte Eigentümerin: MAN SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrade Venn 2, 46145 Oberhausen – Letztere ist auch heute noch erreichbar) sowie
- auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld "Wehofen-Gas" (zu gewerblichen Zwecken) (Inhaberin: Mingas-Power GmbH, Rüttenscheider Str. 1-3, 45128 Essen)

liegt.

Den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen nach ist im Bereich des Planvorhabens kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Der Vorhabensbereich befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden. Auf die Regelungsinhalte dieser 1. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 535, hat dies jedoch keine Auswirkungen.

Im Bebauungsplan Nr. 535 – Ortskern Holten – vom 01.10.2008 ist bereits eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB zum Bergbau enthalten:

Das gesamte Plangebiet gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1981. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind gegebenenfalls erforderlich (Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertägigen Bergbaus gemäß Runderlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1963-II B 2-2796 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 8.10.1963).

Diese Kennzeichnung ist im Hinblick auf den Regelungsinhalt der 1. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 535 durch die Ergänzung nicht zu ändern.

Es wird jedoch redaktionell darauf hingewiesen, dass das Bundesberggesetz vom 13.08.1980 datiert und nunmehr zuletzt geändert wurde durch Artikel 2 G vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Bezüglich der möglicherweise erforderlichen besonderen Sicherungsmaßnahmen werden Bauherren gebeten, mit den zuständigen Bergwerkseigentümern Kontakt aufzunehmen.

G F Familienfreundlichkeit

Der Ausschluss von Wettannahmestellen im gesamten Plangebiet ist auch – neben den städtebaulichen Gründen - hinsichtlich der weiteren Gestaltung einer familienfreundlichen Stadt wünschenswert.

H G Kosten

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

I H Flächenbilanz

Mit der 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 535 werden keine flächenhaften Festsetzungen getroffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt ca. 8,3 ha.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 535, 1. Ergänzung – Ortskern Holten - vom 27.05.2019 wurde um die in Rot vorgenommenen Ergänzungen / Korrekturen fortgeschrieben.

Oberhausen, 17.10.2019

Dezernent



Gülden-zopf

Bereichsleiter
- Stadtplanung -



Mollerus

Diese dem Bebauungsplan Nr. 535, 1. Ergänzung – Ortskern Holten – beigefügte Begründung in der Fassung vom 17.10.2019 ist vom Rat der Stadt am 16.12.2019 als Entscheidungsbegründung beschlossen worden.

Gesetzliche Grundlage:

§ 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. 1 S. 3634).



Oberhausen, 17. JAN. 2020

Der Oberbürgermeister

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'a' followed by 'ser', representing the name Schranz.

Schranz