

STADT OBERHAUSEN



Bebauungsplan Nr. 724

- Dorstener Straße / Steinstraße -

in

Oberhausen-Sterkrade

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

in der Fassung der Fortschreibung vom 08.01.2020

Inhaltsverzeichnis

A.	Allgemeines.....	4
1.	Lage des Plangebiets im Stadtbereich.....	4
2.	Planungsanlass und Hauptplanungsziele	5
3.	Planverfahren/ Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	5
B.	Beschreibung des Plangebiets und angrenzender Bereiche.....	6
1.	Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen.....	6
2.	Verkehr.....	7
C.	Planerische Grundlagen.....	7
1.	Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	7
2.	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW).....	7
3.	Regionalplanung	8
3.1	Regionalplan Ruhr (RVR).....	8
3.2	Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	9
4.	Stadtentwicklungskonzept (STEK).....	10
5.	Einzelhandelskonzept.....	10
6.	Landschaftsplan	12
7.	Derzeitige planungsrechtliche Situation	12
D.	Bebauungsplanfestsetzungen	12
1.	Städtebauliches Konzept.....	12
2.	Bebauungsplanfestsetzungen	13
2.1	Art der baulichen Nutzung	13
2.1.1	Festsetzungen für das Mischgebiet	13
2.1.2	Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet.....	16
2.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise)	17
2.3	Überbaubare Grundstücksflächen	17
2.4	Öffentliche Verkehrsflächen.....	17
2.5	Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b).....	17
2.6	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutz- gesetzes	17
E.	Umweltbericht	21
1.	Einleitung	21
1.1.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes.....	21
1.2.	Ziele des Umweltschutzes und übergeordneter Planungen.....	22
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens.....	23
2.1.	Schutzgut Mensch	23
2.1.1.	Derzeitiger Umweltzustand.....	23

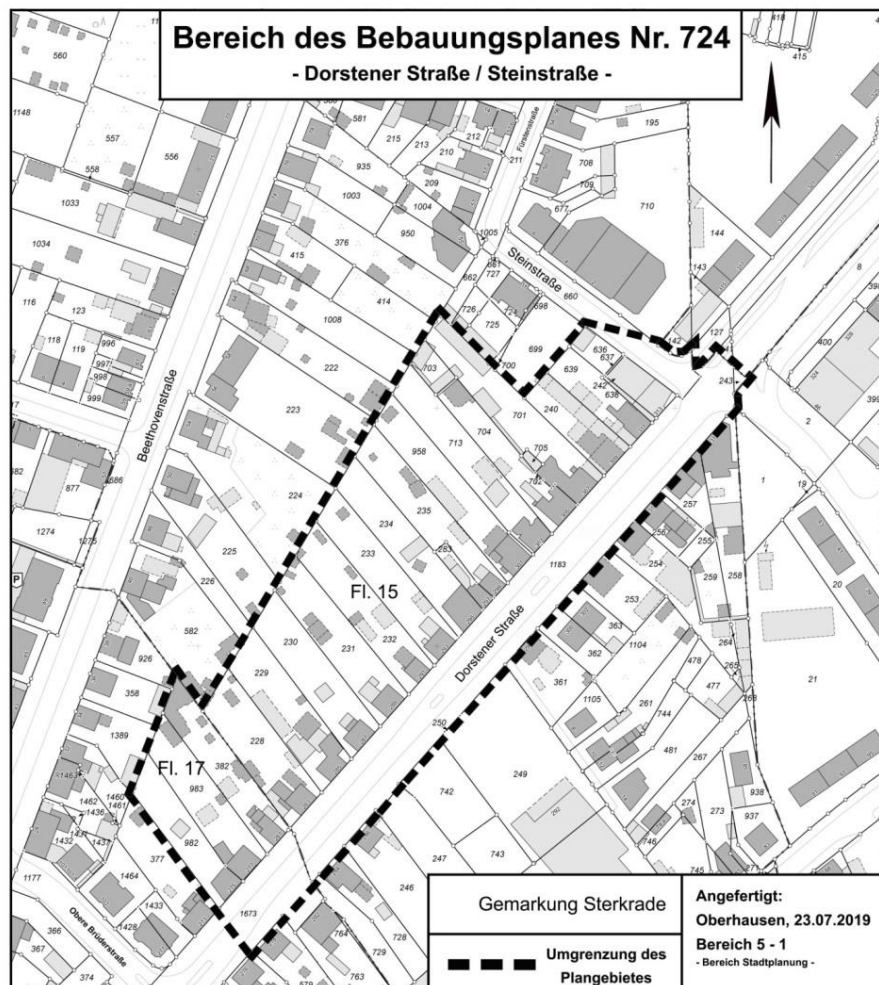
2.1.2. Auswirkungen der Planung.....	23
2.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	24
2.2.1. Derzeitiger Umweltzustand.....	24
2.2.2. Auswirkungen der Planung.....	25
2.3 Schutzgut Boden.....	25
2.3.1. Derzeitiger Umweltzustand.....	25
2.3.2. Prognose bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	26
2.4 Schutzgut Wasser	26
2.4.1. Derzeitiger Umweltzustand.....	26
2.4.2. Auswirkungen der Planung.....	26
2.5 Schutzgut Luft	26
2.5.1. Derzeitiger Umweltzustand.....	26
2.5.2. Auswirkungen der Planung.....	27
2.6 Schutzgut Stadtklima	27
2.6.1. Derzeitiger Zustand	27
2.6.2. Auswirkungen der Planung.....	27
2.7 Schutzgut Landschaft (Ortsbild).....	28
2.7.1. Derzeitiger Zustand	28
2.7.2. Auswirkungen der Planung.....	28
2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter	28
2.8.1. Derzeitiger Zustand	28
2.8.2. Auswirkungen der Planung.....	28
3. Wechselwirkungen	28
4. Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	28
5. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen	28
6. Geprüfte Alternativen.....	28
7. Methoden und Verfahren der Umweltprüfung	29
8. Monitoring	29
9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	29
F. Wasserwirtschaftliche Belange	29
G. Kennzeichnungen	29
H. Hinweis	30
I. Bodenordnung	30
J. Familienfreundlichkeit	30
K. Nachhaltigkeit der Planung	30
L. Kosten	31
M. Flächenbilanz	31

A. Allgemeines

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 15 und 17, und wird wie folgt umgrenzt:

Südwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 982, Flur 17; nordwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 982, 983 und 382, Flur 17; nordöstlich Grenze des Flurstücks Nr. 382, Flur 17; nordwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 958, 713, 703 und 701, Flur 15; nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 701, Flur 15; nordwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 240, 639 und 636, Flur 15; vom nördlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 636, Flur 15, abknickend zum südlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 710, Flur 15; nordöstliche und östlich Grenze des Flurstücks Nr. 660, Flur 15; nordwestliche und nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 1183, Flur 15; nordöstliche und südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 243, Flur 15; östliche Grenze des Flurstücks Nr. 1183, Flur 15; südöstliche Seite der Dorstener Straße bis zum westlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 742, Flur 15; von dort abknickend zum nördlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 246, Flur 15; südöstliche Seite der Dorstener Straße bis zum westlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 729, Flur 15; von dort abknickend zum nördlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 579, Flur 17; südöstliche Seite der Dorstener Straße; am westlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 579, Flur 17, abknickend zum südlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 982, Flur 17.



2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele

Aktueller Planungsanlass ist ein geplantes Vorhaben für eine Wettannahmestelle in einem Ladenlokal, das zuletzt als Imbiss genutzt wurde. Diese Umnutzung würde einen „Trading-Down-Effekt“ für das Nahversorgungszentrum Tackenberg / Klosterhardt auslösen und im Zusammenhang mit der vorhandenen Wohnnutzung zu Spannungen führen.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 724 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. In dem vorgesehenen Mischgebiet im nördlichen Plangebiet sollen Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und / oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen, verfestigen oder verstärken, ausgeschlossen werden. Das Mischgebiet umfasst den südlichen Teilbereich des Nahversorgungszentrums Tackenberg / Klosterhardt, der sich im Plangebiet befindet. Die Entwicklung des Nahversorgungszentrums soll gesichert werden. Für das Allgemeine Wohngebiet im südlichen Plangebiet sollen weitergehende Regelungen getroffen werden, die bodenrechtliche Spannungen vermeiden.

Unter „Trading-Down-Effekten“ wird die Entwertung einer Gebietsstruktur verstanden, die dann entsteht, wenn Betriebe hinsichtlich Image und Störungsgrad negative Auswirkungen auf ein Gebiet haben und diese Betriebe zugleich mit typischerweise niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Rendite (wie z.B. Wettbüro, Wettannahmestellen, 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, die jedoch für die Funktionsfähigkeit von Versorgungszentren wichtig sind. In gemischt genutzten Gebieten kann darüber hinaus eine vorhandene Wohnnutzung verdrängt werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 724 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Mischgebietes
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und andere.

Das städtebauliche Erfordernis einer Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich aus der Notwendigkeit eine städtebauliche Ordnung planungsrechtlich zu flankieren, die die Erhaltung und weitere Entwicklung des süd-westlichen Bereiches des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrums Tackenberg / Klosterhardt“ nicht beeinträchtigt und darüber hinaus in dem festzusetzenden Allgemeinen Wohngebiet keine bodenrechtlich beachtlichen Spannungen forciert.

3. Planverfahren/ Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Rat der Stadt Oberhausen hat in seiner Sitzung am 13.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 724 - Dorstener Straße / Steinstraße - beschlossen.

Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte am 17.02.2017 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 vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 erfolgte für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 724 - Dorstener Straße / Steinstraße -

- in der Zeit vom 25.04.2019 – 09.05.2019 einschließlich (öffentliche Darlegung).

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichten zu lassen. 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 vom 01.04.2019 – 09.05.2019 erstmalig bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt.

Nachfolgend sind die weiteren Verfahrensschritte aufgeführt:

- 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.

Derzeit besteht für einen Teilbereich des Plangebiets eine bis zum 24.02.2020 gültige Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB (Veränderungssperre Nr. 165). Die Zeit der vorausgegangenen Zurückstellung gemäß § 15 BauGB wurde auf die Geltungsdauer der Veränderungssperre angerechnet.

B. Beschreibung des Plangebiets und angrenzender Bereiche

1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen

Das Plangebiet liegt südlich der Steinstraße und westlich der Dorstener Straße. Der nördliche Teil des Plangebietes befindet sich im südlichen Teilbereich des Nahversorgungszentrums Tackenberg / Klosterhardt. In diesem Teilbereich liegt eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Einzelhandel (Küchengalerie), Gastronomie (Grill-Restaurant, Bistro/ Pizzeria) und Dienstleistung (Unternehmensservice, Immobilien / Hausverwaltung) vor. Die Küchengalerie Grobe gehört dabei zu den Magnetbetrieben des Nahversorgungszentrums. Das Sortiment umfasst die Warengruppen TV, Audio und Unterhaltungselektronik sowie Küchen- und Haushaltsgeräte, die insbesondere den langfristigen Bedarf decken.

Südlich an das Nahversorgungszentrum Tackenberg/ Klosterhardt grenzen ausschließlich Wohngebäude an.

2. Verkehr

Das Plangebiet wird durch die umliegenden Straßen und durch die Hauptverkehrsstraße Dorstener Straße gut erschlossen. Über die Dorstener Straße sind die Anschlussstelle der Bundesautobahnen 2 und 516 in relativ kurzer Entfernung erreichbar.

Über die Haltestellen „Obere Brüderstraße“ (Linie 979) und „Lübecker Straße“ (Linie 976) besteht eine gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs. Der Bahnhof Sterkrade ist mit dem ÖPNV in ca. 10 Minuten erreichbar. Das Hauptzentrum Sterkrade befindet sich zudem in einer fußläufigen Entfernung von ca. einem Kilometer.

C. Planerische Grundlagen

1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Sie sind von den in § 4 Abs. 1 ROG aufgeführten Adressaten zu beachten, d. h. es handelt sich um Festlegungen, die eine strikte Bindung auslösen und nicht durch Abwägung überwindbar sind. Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 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 u.a. in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung; diese sind bei raumbedeutsamen Planungen in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 Satz 1 ROG).

2. Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

Mit Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen am 25.01.2017 ist der neue Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) am 08.02.2017 in Kraft getreten.

Der zeichnerische Teil des LEP enthält für das Plangebiet keine Darstellung. Nachrichtlich ist der Planbereich dem Siedlungsraum zugewiesen.

Textliche, auf das Plangebiet bzw. die mit der Bebauungsplanung Nr. 724 verfolgten Hauptplanungsziele anwendbare Aussagen sowie Ziele und Grundsätze der Raumordnung enthält der LEP NRW in Kapitel 6. Siedlungsraum, Abschnitt 6.1 Festlegungen für den gesamten Siedlungsraum. Gemäß dem Raumordnungsziel 6.1-1 hat eine flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung zu erfolgen. Dabei soll die Bauleitplanung nach Grundsatz 6.1-2 (Leitbild „flächensparende Siedlungsentwicklung“) diese flächensparende Siedlungsentwicklung im Sinne des Leitbildes, in Nordrhein-Westfalen das tägliche Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsflächen bis zum Jahr 2020 auf 5 ha und langfristig auf „Netto-Null“ zu reduzieren, umsetzen. Diesen Aussagen trägt die vorliegende Planung durch eine Qualifizierung bestehender Siedlungsflächen Rechnung.

Darüber hinaus formuliert der LEP in Grundsatz 6.1-5 das Leitbild der „nachhaltigen europäischen Stadt“, nachdem die Siedlungsentwicklung kompakt gestaltet und das jeweilige Zentrum gestärkt werden soll. Die Regional- und Bauleitplanung sollen durch eine umweltverträgliche und siedlungsstrukturell optimierte Zuordnung von Wohnen, Versorgung und Arbeiten zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens beitragen. Nach Grundsatz 6.1-6 (Vorrang der Innenentwicklung) haben Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Der Bebauungsplan Nr. 724 trägt auch diesen Vorgaben Rechnung.

Auch dem Grundsatz 8.1-1 wird gefolgt, wonach die siedlungsräumlichen und verkehrsinfrastrukturellen Planungen aufeinander abzustimmen sind.

~~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. mit § 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. 724 entgegenstehenden Ziele.~~

~~Die mit dem Bebauungsplan Nr. 724 verfolgten Hauptplanungsziele entsprechen somit dem LEP NRW sowie den in Aufstellung befindlichen Zielen der Änderung des LEP NRW. S. Fortschreibung der Begründung vom 08.01.2020 (Seite 33).~~

3. Regionalplanung

3.1 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 ~~abwägungserheblich~~ **abwägungsbeachtlich**. (Redaktionell geändert am 08.01.2020).

Im zeichnerischen Teil des Entwurfs des Regionalplans Ruhr ist die Dorstener Straße als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt. Der Planbereich ist dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugewiesen.

Im textlichen Teil wird durch Grundsatz 1.1-5 eine kompakte und flächensparende Entwicklung der Siedlungsbereiche vorgegeben, wobei gem. Grundsatz 1.1-7 der baulichen Innenentwicklung der Vorrang eingeräumt wird. Durch Grundsatz 6.2-2 wird die raumordnerische Vorgabe formuliert, dass ein den Erfordernissen der Metropole Ruhr angemessenes, leistungsfähiges und umweltverträgliches Straßennetz sichergestellt werden soll. Durch den Bebauungsplan Nr. 724 wird somit auch den geplanten Vorgaben des Regionalplans Ruhr entsprochen.

3.2 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Die Stadt Oberhausen hat sich mit den Städten Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne und Mülheim an der Ruhr zu einer Planungsgemeinschaft „Städteregion Ruhr“ zusammengeschlossen. Die Planungsgemeinschaft hat einen Regionalen Flächennutzungsplan gemäß § 25 Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung vom 03.05.2005 erarbeitet, der als integraler Bestandteil des Regionalplans aufgestellt wurde und zugleich die Funktion eines Regionalplans und eines gemeinsamen Flächennutzungsplans gemäß § 204 BauGB übernimmt.

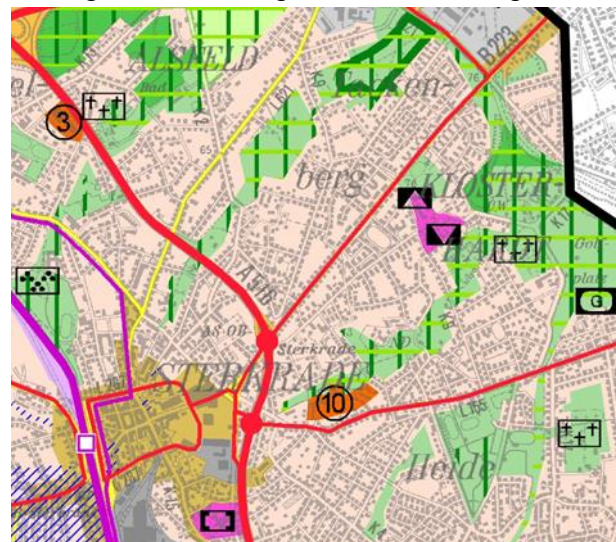
Der RFNP ist mit der Bekanntmachung am 03.05.2010 in Kraft getreten und damit gemäß § 25 Abs. 4 LPIG Ziel der Raumordnung geworden. Er enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 724 folgende Darstellungen:

Bauleitplanung/ Regionalplanung

Im gesamten Plangebiet stellt der RFNP

- Wohnbauflächen/ Allgemeiner Siedlungsbereich (W/ASB) dar.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 724 verfolgte Zielsetzung der Festsetzung eines Mischgebiets (MI) im nördlichen Bereich mit Ausrichtung zur Steinstraße kann unter Beachtung der Flächengröße im Rahmen einer abweichenden Konkretisierung als aus dem RFNP entwickelt angesehen werden. Die Fläche stellt mit einer Größe von ca. 1,5 ha einen untergeordneten Teil eines größeren Wohnbauflächenzusammenhangs dar. Dieser bleibt sowohl in Funktion als auch Wertigkeit erhalten. Die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) für das restliche Plangebiet entspricht ohnehin den Darstellungen des RFNP.



Die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Dorstener Straße korrespondiert mit der im RFNP enthaltenen Darstellung als Fläche für die örtlichen Hauptverkehrszüge bzw. mit der raumordnerischen Funktion als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr. Die nördlich gelegene Steinstraße gehört nicht zu den örtlichen Hauptverkehrszügen und ist somit nicht darstellungsrelevant.

Der Bebauungsplan Nr. 724 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.

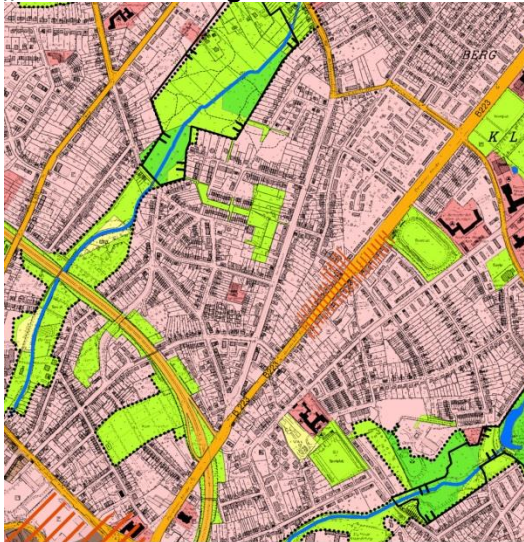
4. Stadtentwicklungskonzept (STEK)

Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (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. 724 ist im Plan „Flächennutzung“ als Wohnbau-fläche dargestellt. Im nördlichen Teilbereich ist er Teil des Nahversorgungszentrums Tackenberg / Klosterhardt.

Laut Maßnahmenplan ist innerhalb des Plangebiets entlang der Dorstener Straße die Begrünung des Straßenraums vorgesehen. Ziel der Planung ist neben der Verbesserung der kleinklimatischen Situation und des Biotopverbundes, die gestalterische Aufwertung des Straßenraums.

Das STEK 2020 stellt im Plan Flächennutzung für den gesamten Planbereich Wohnbauflächen dar. Im Zuge der planerischen Konkretisierung soll die hier zusätzlich dargestellte Funktion als Nahversorgungszentrum durch die teilweise Festsetzung eines Mischgebietes unterstützt werden.

„Flächennutzung“



„Maßnahmenplan“



Die Ziele bzw. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 724 stimmen somit teilweise mit den Darstellungen des STEK 2020 überein, bzw. stellen eine planerische Fortentwicklung dar. Das STEK 2020 ist ggf. im Zuge der weiteren Aktualisierungen anzupassen.

5. 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 Versorgungsstrukturen in Oberhausen bei der Planung zu berücksichtigen. Das EHK gliedert die zentralen Versorgungsbereiche in Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren (siehe S. 64ff).

Der nördliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb des Nahversorgungszentrums Tackenberg / Klosterhardt (siehe S. 64 und S. 113f). Nahversorgungszentren zeichnen sich dadurch aus, dass sie den Angebotsschwerpunkt in der Regel im kurzfristigen Bedarfsbereich (v.a. Lebensmittel) haben und ihre Versorgungsfunktion vor allem für den unmittelbaren Nahbereich erfüllen. Das Nahversorgungszentrum Tackenberg / Klosterhardt wird insbesondere durch die beiden Discounter Lidl und netto als wesentliche Magnetbetriebe geprägt. Darüber hinaus haben ein Elektro- und Küchenfachgeschäft sowie ein großes Maklerbüro einen besonderen Stellenwert. Ergänzt wird dies durch ein kleinteiliges Angebot von Dienstleistungen, Gastronomie und Einzelhandel, das sich in bandartiger Struktur entlang der Dorstener Straße befindet.

Das EHK definiert für das Nahversorgungszentrum Tackenberg / Klosterhardt folgende Planungsziele:

- Sicherung und Stärkung der Versorgungssituation als Nahversorgungszentrum für den nördlichen Stadtraum Klosterhardt/ Tackenberg sowie den angrenzenden Bereich des Stadtraumes Sterkrade Mitte
- Sicherung der bestehenden Lebensmittelanbieter (bei Bedarf ggfs. Möglichkeiten zur Erweiterung prüfen)
- ggf. Angebotsverbesserung im Einzelhandel sowie bei sonstigen Nutzungen (v.a. Dienstleistungen)
- wenn möglich keine weitere räumliche Ausdehnung des Zentrums entlang der Dorstener Straße

Zur Stärkung und Attraktivitätserhaltung des zentralen Versorgungsbereichs (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) werden im Bebauungsplan u.a. Nutzungen wie Spielhallen, Wettbüros, Wettannahmestellen, Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen, um den übrigen möglichen Nutzungen im Nahversorgungszentrum ein förderliches Umfeld zu gewährleisten. Die geplanten Einschränkungen dienen insbesondere auch der Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion als Nahversorgungszentrum.

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

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 724 verfolgten Planungsziele befinden sich im Einklang mit den Zielvorgaben des EHK.

Fortschreibung Einzelhandelskonzept (EHK) - Entwurfsfassung vom 09.11.2017

Mit Datum vom 09.11.2017 liegt eine Fortschreibung des EHK in der Entwurfsfassung vor. „Im Rahmen der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes wurde überprüft, inwieweit die bereits im Einzelhandelskonzept 2008 ausgewiesenen Zentren die rechtlichen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich (ZVB) nach wie vor erfüllen.“ (S. 47).

Nach der Überprüfung verbleiben sechs übergeordnete zentrale Versorgungsbereiche (ehem. Haupt- und Nebenzentren) und sechs Nahversorgungszentren in Oberhausen. Im Rahmen der bisherigen Arbeiten zur Fortschreibung konnte der Status des Nahversorgungszentrums Tackenberg / Klosterhardt bestätigt werden (siehe S. 76f.). Somit werden sich auch mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes keine wesentlichen Änderungen für das Nahversorgungszentrum ergeben.

Ähnlich wie im aktuellen EHK definiert die Fortschreibung des EZK für das Nahversorgungszentrum Tackenberg / Klosterhardt u.a. folgende Planungsziele siehe S. 77):

- Bereitstellung einer umfassenden Nahversorgung für den zugeordneten Stadtteil; Fokussierung auf den Versorgungseinkauf
- Bestehende Lebensmitteldiscounter als wesentliche Frequenzbringer für den zentralen Versorgungsbereich sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln
- Angebotsergänzung um Drogeriemarkt
- Attraktivierung des Angebots im Bereich des erweiterten Grundbedarfs (Fachgeschäfte)
- Stärkung der Funktionsmischung (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, Wohnen)

Die geplanten Festsetzungen und Einschränkungen möglicher Nutzungen des Bebauungsplans Nr. 724 unterstützen die Ansiedlung von Betrieben, die diesen Planungszielen entsprechen und verhindern zugleich Verdrängungsprozesse durch die ausgeschlossenen Nutzungen wie bereits zuvor und nachfolgend in Kapitel 2 beschrieben .

6. Landschaftsplan

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

7. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige einfache Bebauungsplan / RVR-Plan "B 223 - Steinbrinkstraße - Steinstraße" vor. Der Plan setzt Straßenbegrenzungslinien fest, die in dieser Abgrenzung nicht realisiert wurden und zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr weiterverfolgt werden.

Mögliche Bebauungen richten sich im Plangebiet zurzeit nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebaute Ortsteile).

D. Bebauungsplanfestsetzungen

1. Städtebauliches Konzept

Da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist, wird das Maß der baulichen Nutzung nicht über Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt. Vielmehr soll sich die Zulässigkeit von Vorhaben in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen weiterhin nach § 34 BauGB richten (einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB).

Im Plangebiet soll an der Dorstener Straße innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ein Mischgebiet festgesetzt werden. In den Erdgeschossen soll die zentren-typische Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen erhalten bleiben. An der Dorstener Straße Nr. 328 und im Anbau des Hauses Dorstener Straße Nr. 315 (Flurstücke 142, 143) befinden sich nördlich des Plangebietes bereits zwei Spielhallen (Play & Win, Play Entertainment Center). Daher werden – auch mit Verweis auf das Gesetz zur Ausführung des Glücksspielstaatsvertrages AG GlüStV NRW) – weitere Nutzungen wie Spielhallen, Wettbüros und Wettannahmestellen in diesem Bereich ausgeschlossen.

Im südlichen Teil des Plangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nutzungen wie Spielhallen, Wettbüros, Wettannahmestellen, Bordelle und bordellartige Betriebe, die die Wohnqualität maßgeblich beeinträchtigen (z.B. durch Lärmbelästigung), werden auch hier ausgeschlossen. Die Wohnbebauung an der Dorstener Straße ist Bestandteil eines größeren Wohngebiets.

2. Bebauungsplanfestsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 724 wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Hierbei werden die Festsetzungen des Bebauungsplans ergänzt durch die Regelungen des § 34 BauGB.

2.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB)

Der Bebauungsplan setzt im nördlichen Bereich des Plangebiets, südlich der Steinstraße bis zur Hausnummer Dorstener Straße 291 einschließlich, ein Mischgebiet (MI) fest. Im daran anschließenden südlichen Bereich des Plangebiets wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Insgesamt soll die Gliederung des Plangebiets einerseits den Bestand bestätigen und Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich des Nahversorgungszentrums eröffnen. Andererseits dienen Ausschlüsse und Beschränkungen im Bereich des festgesetzten Mischgebiets einer Steuerung von Vorhaben, die klassische Geschäfts-, Büro- und Einzelhandelsnutzungen aus den Erdgeschossen verdrängen und damit der nachhaltigen Funktionssicherung des zentralen Versorgungsbereichs entgegen stehen können bzw. diese konterkarieren. Ziel ist der Erhalt und die Förderung der Funktion des Nahversorgungszentrums Tackenberg / Klosterhardt sowie der Sicherung der Wohnnutzung im südlich daran anschließenden Wohngebiet.

2.1.1 Festsetzungen für das Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, §1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO)

Die vorhandene Nutzungsmischung im nördlichen Bereich des Bebauungsplans entspricht dem Charakter eines Mischgebietes. Die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO sichert somit den Bestand.

Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan Nr. 724 für das Mischgebiet weitere textliche Ausschlüsse und Beschränkungen bestimmter Arten baulicher Nutzungen (nach § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) sowie bestimmter Arten baulicher und sonstiger Anlagen (nach § 1 Abs. 9 BauNVO) vor:

a) Ausschluss von Lotterie und Wettannahmestellen

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO als sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässigen Wettannahmestellen sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig. Lotterie- und Wettannahmestellen sind Gewerbebetriebe, die im Gegensatz zu Wettbüros (die als Vergnügungsstätten gelten) nicht auf den dauerhaften Aufenthalt von Personen ausgerichtet sind. Sie können jedoch vergleichbare Auswirkungen wie Vergnügungsstätten entfalten (zu möglichen Auswirkungen siehe zu c)). Sie werden deshalb über eine entsprechende textliche Festsetzung ausgeschlossen.

b) Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen

Im Mischgebiet werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe sowie die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig, da es sich um einen bereits vollständig überbauten Innenbereich handelt, dessen gewerbliche Bestandteile überwiegend für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen genutzt werden sollen.

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

Bezüglich der nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind Sexshops nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig. Als Sexshops gelten Einzelhandelsbetriebe mit einem Sex- und Erotiksortiment (u.a. pornographische Magazine, Bilder und Filme, erotische Bekleidung und Dessous).

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO als sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässigen Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig. Dazu gehören im Wesentlichen:

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

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig und die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Unter den städtebaurechtlichen Begriff „Vergnügungsstätte“ fallen im Wesentlichen:

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

Durch die mögliche weitere 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 Nahversorgungszentrum 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 Lärmbelästigungen 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. Wettannahmestellen sind Gewerbebetriebe, die im Gegensatz zu Wettbüros (die als Vergnügungsstätten gelten) nicht auf den dauerhaften Aufenthalt von Personen ausgerichtet sind. Der Begriff umfasst demzufolge die Wettvermittlungsstellen im Sinne des Glücksspielrechtes, die nicht unter den Begriff der Vergnügungsstätte fallen. Nicht umfasst sind Lottoannahmestellen, auch wenn sie mit besonderer Erlaubnis ebenfalls Sportwetten anbieten. Diese erfüllen zum einen die öffentliche Aufgabe der Bereitstellung eines ausreichenden Glücksspielangebotes, und zum anderen gehen von diesen nach den bisherigen Erfahrungen keine störenden Auswirkungen auf die Umgebung aus, die zu Trading-Down-Effekten führen. Im Gegensatz dazu sind diese von den Wettannahmestellen jedoch zu befürchten, auch wenn es sich nicht um Vergnügungsstätten handelt. Zum einen zeigen sie ein ähnliches Erscheinungsbild wie die Wettbüros, welche Vergnügungsstätten darstellen, und zum anderen besitzen sie ein Verdrängungspotenzial bezüglich im Nahversorgungszentrum erwünschter Nutzungen, ohne jedoch eine wichtige Rolle für das Nahversorgungszentrum zu übernehmen.

Das Mischgebiet ist Bestandteil des Nahversorgungszentrums Tackenberg / Klosterhardt, das geschützt und gestärkt werden soll. Außerdem werden mit dem Ausschluss der Vergnügungsstätten sowie der Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen auch Beeinträchtigungen der Wohnnutzung innerhalb der Mischgebiete und der angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete vermieden. So handelt es sich bei diesen ausgeschlossenen Betrieben überwiegend um Nutzungsarten, die die Wohnruhe erfahrungsgemäß empfindlich stören (insbesondere auch in den Abend- bzw. Nachtstunden sowie an Wochenenden).

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

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan wird dem öffentlichen Interesse (Allgemeinwohl) gegenüber dem privaten Interesse der Eigentümer (wirtschaftlich adäquate Nutzung des Grundstücks) ein höheres Gewicht eingeräumt.

2.1.2 Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die vorhandene Wohnnutzung entlang der Dorstener Straße, die sich an das Nahversorgungszentrum „Tackenberg / Klosterhardt“ anschließt, ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) gesichert.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässigen Wettannahmestellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Wettannahmestellen sind Gewerbebetriebe, die im Gegensatz zu Wettbüros nicht auf den dauerhaften Aufenthalt von Personen ausgerichtet sind. Der Begriff umfasst demzufolge die Wettvermittlungsstellen im Sinne des Glücksspielrechtes, die nicht unter den Begriff der Vergnügungsstätte fallen. Nicht umfasst sind Lottoannahmestellen, auch wenn sie mit besonderer Erlaubnis ebenfalls Sportwetten anbieten. Diese erfüllen zum einen die öffentliche Aufgabe der Bereitstellung eines ausreichenden Glückspielangebotes, und zum anderen gehen von diesen nach den bisherigen Erfahrungen keine störenden Auswirkungen auf die Umgebung aus, die zu Trading-Down-Effekten führen. Im Gegensatz dazu sind diese von den Wettannahmestellen jedoch zu befürchten, auch wenn es sich nicht um Vergnügungsstätten handelt. Zum einen zeigen sie ein ähnliches Erscheinungsbild wie Wettbüros, welche Vergnügungsstätten darstellen. Zum anderen sind bodenrechtliche Spannungen zu erwarten, die entstehen, wenn Betriebe mit typischerweise niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke in Konkurrenz treten mit Wohnnutzungen.

Im WA werden zudem die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe sowie die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Nutzungen würden durch die von ihnen 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, da es sich um einen bereits vollständig überbauten Innenbereich handelt. Auch perspektivisch soll der südliche Teil des Plangebietes gemäß der grundsätzlichen Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.v. § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen oder das Wohnen nicht störenden Ergänzungsnutzungen gem. § 4 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO, die hier nicht ausgeschlossen werden, vorbehalten bleiben.

2.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Da es sich um einen bereits vollständig bebauten Bereich handelt, soll das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise im Weiteren nach § 34 BauGB bestimmt werden.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Da es sich um einen bereits vollständig bebauten Bereich handelt, soll das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise im Weiteren nach § 34 BauGB bestimmt werden.

2.4 Öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Plangebiet vorhandenen Straßen werden gemäß ihrer Funktion und entsprechend dem Ausbau als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die im RVR-Plan "B 223 - Steinbrinkstraße - Steinstraße" als Verkehrsfläche festgesetzten, jedoch nicht als Verkehrsfläche ausgebauten Teilflächen, die nord-westlich an das Flurstück 247 sowie nord-westlich an das Flurstück 763 angrenzen, wurden aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da für diese Teilflächen kein Regelungsbedarf besteht (siehe. A.1).

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

2.5 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b)

Laut Maßnahmenplan des STEK 2020 ist innerhalb des Plangebiets entlang der Dorstener Straße die Begrünung des Straßenraums (Maßnahme 7.8) vorgesehen. Auf der westlichen Straßenseite befinden sich bereits acht Straßenbäume und im südwestlichen Teil straßenbegleitende Heckenpflanzungen. Diese sind zu erhalten und durch weitere Pflanzungen zu ergänzen, so dass auf der westlichen Straßenseite mindestens 14 Bäume den Straßenraum begrünen und dauerhaft erhalten bleiben sollen. Auf der östlichen Straßenseite befinden sich bereits 12 Straßenbäume, die durch 4 weitere Straßenbäume zu ergänzen sind. Die dann dort vorhandenen 16 Bäume sind ebenfalls dauerhaft zu erhalten.

Ziel der Planung ist neben der Verbesserung der kleinklimatischen Situation und des Biotopverbundes, die gestalterische Aufwertung des Straßenraums.

2.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Grundlage für die Festsetzung von Maßnahmen zum Schallschutz im Bebauungsplan Nr. 724 – Steinstraße/ Dorstener Straße - gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch sind die Schalltechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüros Stöcker (30.07.2019) die als Anlage 1 beigefügt ist.

Für die Beurteilung der Lärmbelastung des Plangebietes werden für die angrenzenden Lebensmittelmärkte die Immissionswerte der TA Lärm und für den Straßenverkehr die DIN 18005 zugrunde gelegt.

Eine Lärmbelastung durch die beiden Lebensmittelmärkte liegt laut Gutachten bei genehmigter Nutzung nicht vor, da diese die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete bereits an näherliegenden Immissionsorten einhalten müssen. Die Geräuschimmissionen im Plangebiet, die durch den Straßenverkehr hervorgerufen werden, sind flächendeckend in einer Höhe von 5 Metern über Gelände, das einer für das Plangebiet repräsentativen Höhe (EG - 2.OG) entspricht, berechnet und dann mit der DIN 18005 abgeglichen worden.

Ergebnis ist, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an den Fassaden der Dorstener Straße während der Tageszeit von bis zu 10 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet (WA) und von bis zu 6 dB(A) im Mischgebiet (MI) überschritten werden. Nachts beträgt die Überschreitung im WA bis zu 11 dB(A) und im MI bis zu 7 dB(A).

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden des Plangebietes können passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) auf der Grundlage des maßgeblichen Außenlärmpegels (gemäß DIN 4109-2) und von Innenschallpegeln (gemäß Din 4901-1) festgesetzt werden.

Zum Schutz vor verkehrsbezogenem Außenlärm sind im gesamten Plangebiet bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i.S.v. § 29 BauGB dienen sowie in Verfahren für Vorhaben, die nach BauO NRW von der Genehmigung freigestellt sind, aufgrund der Straßenverkehrslärmbelastung der Dorstener Straße für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ eingehalten werden.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen berechnen sich nach DIN 4109-1:2018-01 unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) und der unterschiedlichen Raumarten ($K_{Raumart}$) nach DIN 4109-1:2018-01 nach folgender Gleichung:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist nach DIN 4109-1:2018-01:

L_a	der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5 gemäß nachstehender Lärmkarte 2 (Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 724 – Dorstener Straße /Steinstraße – Stand: 30.07.2019, S. 13);
$K_{Raumart} = 25$ dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$K_{Raumart} = 30$ dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$$K_{\text{Raumart}} = 35 \quad \text{für Büroräume und Ähnliches}$$

dB

Mindestens einzuhalten sind:

$$R'_{w, \text{ges}} = 35 \text{ dB} \quad \text{für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;}$$

$$R'_{w, \text{ges}} = 30 \text{ dB} \quad \text{für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.}$$

Die Auflistung ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.

Sollte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i.S.v. § 29 BauGB dienen sowie in Verfahren für Vorhaben, die nach BauO NRW von der Genehmigung freigestellt sind, anhand der Anwendung dieser Festsetzung nachgewiesen werden, dass das bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w, \text{ges}} > 50$ überschreitet, sind die sich daraus ergebenden Schallschutzanforderungen im Einzelfall aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster, Schallschutzfenster mit integrierter schallgedämmter Lüftungseinrichtung, vorgesetzte Glaserker, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der DIN4109 Ausgabe 2018 zu verwenden.

Im gesamten Plangebiet sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i.S.v. § 29 BauGB dienen sowie in Verfahren für Vorhaben, die nach BauO NRW von der Genehmigung freigestellt sind, im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen, die nicht über ein Fenster in Fassaden mit Beurteilungspegeln $\leq 45 \text{ dB(A)}$ nachts entsprechend der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ verfügen (siehe Lärmkarte 1.N; Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 724 – Dorstener Straße /Steinstraße – Stand: 30.07.2019), schallgedämmte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.

Im Einzelfall kann im Baugenehmigungsverfahren für Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i.S.v. § 29 BauGB dienen, sowie in Verfahren für Vorhaben, die nach BauO NRW von der Genehmigung freigestellt sind, nachgewiesen werden, dass durch andere geeignete Vorkehrungen zur Lärminderung eine Minderung der Verkehrsräusche erreicht wird, so dass entsprechend der Orientierungswert der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ vor den betreffenden Schlafräumen ein Beurteilungspegel der Verkehrsräusche von nachts $\leq 45 \text{ dB(A)}$ sichergestellt ist oder werden kann.

In der DIN 18005 wird darauf hingewiesen, dass bei einem Beurteilungspegel von $\leq 45 \text{ dB(A)}$ in Schlafräumen selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist.

Da es sich bei dem Plangebiet um ein vollständig bebautes Gebiet handelt, sind in der Regel nur Um- und Erweiterungsbauten zu erwarten. Durch die Einschränkung, dass nur für dem Schlafen dienende Räume, die kein Fenster zu einer Fassade mit Beurteilungspegeln ≤ 45 dB(A) besitzen, eine fensterunabhängige Lüftung gefordert wird, wird dem Bestand Rechnung getragen und gleichzeitig ein Mindestmaß des Lärmschutzes gewährleistet.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

Weitere besonders schützenswerte Bereiche sind die Außenwohnbereiche wie Balkone oder Terrassen.

Im festgesetzten Mischgebiet (MI) sind daher bei Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ von tagsüber 60 dB(A) Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i.S.v. § 29 BauGB dienen sowie Vorhaben, die nach BauO NRW von der Genehmigung freigestellt sind, zu gebäudegebundenen Außenwohnbereichen (z.B. Balkone, Loggien oder Terrassen) nicht ohne weitere Maßnahmen zulässig.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind daher bei Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ von tagsüber 55 dB(A) Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i.S.v. § 29 BauGB dienen sowie Vorhaben, die nach BauO NRW von der Genehmigung freigestellt sind, zu gebäudegebundenen Außenwohnbereichen (z.B. Balkone, Loggien oder Terrassen) nicht ohne weitere Maßnahmen zulässig.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i.S.v. § 29 BauGB dienen, sowie in Verfahren für Vorhaben, die nach BauO NRW von der Genehmigung freigestellt sind, ist nachzuweisen, dass durch eine geeignete Baukörpergestaltung oder andere geeignete Vorkehrungen zur Lärminderung eine Minderung der Verkehrsgeräusche erreicht wird oder werden kann, so dass im festgesetzten Mischgebiet (MI) für die jeweiligen Außenwohnbereiche ein Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche von tagsüber maximal 60 dB(A) und im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) für die jeweiligen Außenwohnbereiche ein Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche von tagsüber maximal 55 dB(A) sichergestellt ist oder werden kann.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i.S.v. § 29 BauGB dienen, sowie in Verfahren für Vorhaben, die nach BauO NRW von der Genehmigung freigestellt sind, sind als Bestandteil der Bauvorlagen durch den Bauherren / Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ zu erbringen.

Hinweise zur Lüftung:

Bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur dann wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben und die geforderte Luftschalldämmung durch zusätzliche Lüftungseinrichtungen/ Rollladenkästen nicht verringert wird. Bei der Berechnung des Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ sind zur vorübergehenden Lüftung vorgesehene Einrichtungen (z.B. Lüftungsflügel und -klappen) im geschlossenen Zustand, zur dauernden Lüftung vorgesehene Einrichtungen (z.B. schallgedämpfte Lüftungsöffnungen, auch mit maschinellem Antrieb) im Betriebszustand zu berücksichtigen. Ein ausreichender Luftwechsel kann während der Tageszeit über die sogenannte „Stoßbelüftung“ oder indirekte Belüftung über Nachbarräume sichergestellt werden.

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 angemessenerweise 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 südlich der Steinstraße und westlich der Dorstener Straße. Es wird begrenzt von der östlichen Straßenbegrenzungslinie entlang der Dorstener Straße, den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Gebäude entlang der Dorstener Straße im Nordwesten, der Steinstraße im Nordosten und der Grenzlinie zwischen den Flurstücken 982 und 377 im Südwesten. Der nördliche Teil des Plangebietes befindet sich im südlichen Teil des Nahversorgungszentrums Tackenberg / Klosterhardt. Der südliche Teil schließt direkt daran an.

Stadtplanerisches Ziel für das Plangebiet ist die Erhaltung und Förderung einer verträglichen Nutzungsmischung. Der gesamte nördliche Bereich der Dorstener Straße soll als Mischgebiet, der südliche Bereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Dies entspricht dem Bestand im Plangebiet, sichert diesen planungsrechtlich und lässt Entwicklungen zu.

Aktuelle Nutzungsanfragen zur Errichtung einer Wettannahmestelle stehen diesem Ziel entgegen. Das Einsetzen eines sogenannten Trading-Down-Effekts ist zu befürchten. Um das Plangebiet gemäß den Zielsetzungen entwickeln zu können, ist eine Feinsteuerung der Nutzung erforderlich. Daher wurde der Bebauungsplan Nr. 724 aufgestellt.

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,
BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz	Schutz von Natur und Landschaft aufgrund ihres Selbstwertes und als Lebensgrundlagen des Menschen, auch in Verantwortung für künftige Generationen, im besiedelten und unbesiedelten Bereich, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. - die Bewahrung großflächiger, weitgehend unzerschnittener Landschaftsräume vor weiterer Zerschneidung
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, § 44 Abs. 1)	- die Sicherung der Artenvielfalt entsprechend dem jeweiligen Gefährungsgrad durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. Schutz der besonders geschützten und bestimmter anderer Tiere und Pflanzenarten, insbesondere der sogenannten „Planungsrelevanten Arten“, deren Erhaltungszustand nicht verschlechtert werden darf.
FFH- und Vogelschutzrichtlinie	Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen bzw. Wildlebender Vogelarten im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten der EU.
BBodSchG Bundesboden-schutzgesetz	Sicherung und Wiederherstellung von Bodenfunktionen, Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen. Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.
WHG Wasserhaushaltsgesetz LWG Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
BImSchG	Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)

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

Übergeordnete Fachplanungen

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 der Beibehaltung als kleinteilig strukturierter Bereich mit Wohnqualität 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, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung geprägt. Wohnnutzung ist überwiegend in den oberen Geschossen vorhanden.

Für die Funktionen Freizeit und Erholung hat der Planbereich nur eingeschränkte Bedeutung, da die Hinterlandflächen ganz überwiegend nicht öffentlich zugänglich und nutzbar sind.

Das Plangebiet wird derzeit mit Schallemissionen der umgebenden Straßen beaufschlagt. Im Gebiet sind einige Dienstleistungsbetriebe ansässig.

Deshalb wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro IST, Ingenieurbüro Stöcker, Burscheid, Juli 2019 erstellt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass das Wohnen an der Dorstener Straße bereits heute sehr stark durch den Straßenverkehr belastet ist.

Der Vergleich der Beurteilungspegel des Straßenverkehrs in den Lärmkarten 1.T und 1.N mit den Orientierungswerten der DIN18005 zeigt eine Überschreitung an den Fassaden der Dorstener Straße während der Tageszeit von bis zu 10 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet und von bis zu 6 dB(A) im Mischgebiet. Während der Nachtzeit betragen die Überschreitungen im Allgemeinen Wohngebiet bis zu 11 und im Bereich des Mischgebietes bis zu 7dB(A).

Für den Planbereich unmittelbar entlang der Dorstener Straße ist eine Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm gegeben.

Eine Lärmbelastung durch die beiden in der Nachbarschaft vorhandenen Lebensmittelmärkte ist bei genehmigter Nutzung nicht vorhanden.

Das Bebauungsplangebiet enthält keine Altlasten oder Flächen mit Bodenbelastungen.

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

2.1.2. Auswirkungen der Planung

Die vorliegende Planung hat zum Ziel, die vorhandenen Nutzungen durch die Ausweisung als Misch-, bzw. Allgemeines Wohngebiet zu sichern, daher bleiben die vorhandenen Strukturen nahezu unverändert.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen wurden im Rahmen einer Schalltechnischen Beurteilung berechnet und bewertet.

Lärmimmissionen

Bei städtebaulichen Planungen muss aus Gründen der Vorsorge gemäß § 1 Abs. 5 BauGB der Schallschutz angemessen berücksichtigt werden. Anwendung findet in diesem Fall die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau". Die DIN 18005 nennt keine Grenzwerte, sondern Orientierungswerte, deren Einhaltung angestrebt wird, damit die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Bauflächen verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllt werden kann. Die Orientierungswerte sind als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen des Schallschutzes im Städtebau aufzufassen, im Rahmen der Abwägung aller städtebaulichen Belange ist dies ein gleichwertiger Aspekt neben anderen.

Verkehrslärm

Auf die vorhandenen und schutzbedürftigen Nutzungen wirken bereits vorhandene Lärmquellen (Straßenverkehr) ein. Zusätzliche Verkehre werden durch die Planung nicht hervorgerufen.

Da der Verkehrslärm im Bestand ein hohes Immissionsniveau aufweist, aktive Schallschutzmaßnahmen auf Grund der örtlichen Gegebenheiten (die Fassaden stehen unmittelbar an der Grundstücksgrenze an der Bürgersteigkante) nicht möglich sind, werden passive Schutzmaßnahmen festgesetzt.

Gewerblicher Lärm

Eine Lärmbelastung durch die beiden in der Nachbarschaft vorhandenen Lebensmittelmärkte ist bei genehmigter Nutzung nicht vorhanden, da beide Lebensmittelmärkte die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete bereits an den Betrieben näher liegenden Immissionsorten einhalten müssen.

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

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 einen vorhandenen Siedlungsbereich handelt, sind Grünstrukturen und Bäume nur in den vorhanden.

Entlang der Dorstener Straße sind Straßenbäume vorhanden. Im Geltungsbereich des Planes befindet sich keine nach § 44 LG geschützte Allee.

Vorhandene Bäume sind durch die Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen geschützt, soweit sie den Mindeststammumfang erreicht haben. Bei Rodungsarbeiten oder Beschneidungen sind die Vorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG zu beachten.

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, im Umkreis von 300 Metern bisher keine Vorkommen planungsrelevanten Arten aktuell bekannt oder zukünftig zu erwarten sind.

Da im Vorhabengebiet große Anteile der Gesamtoberfläche versiegelt sind, können hier artenschutzrechtliche Konflikte mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom o.g. Vorhaben nicht betroffen.

Weitere artenschutzrechtliche Prüfschritte sind daher nicht erforderlich.

2.2.2. Auswirkungen der Planung

Die vorhandenen Strukturen bleiben nahezu unverändert. Ein Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Planung nicht ausgelöst.

2.3 Schutzgut Boden

2.3.1. Derzeitiger Umweltzustand

Schutzgut Boden

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist seit Jahrzehnten durch Wohnbebauung und Gewerbenutzung anthropogen überprägt. In den z. T. sehr großen und tiefen Gärten, die erhebliche Anteile unversiegelter Grünflächen aufweisen, können noch naturnahe Böden vorkommen. Dabei handelt es sich um schwach kiesige Sandböden, sog. Podsol – Braunerden (pb82), die sich durch ihre Dürreempfindlichkeit auszeichnen.

Schutzwürdige Böden:

Nach der Ausweisung des Geologischen Dienstes können, soweit noch naturnahe Böden vorhanden sind, schützenswerte Böden vorliegen. Die hier auftretenden Podsol – Braunerden (pb82) werden aufgrund ihrer hohen Wasserdurchlässigkeiten und der geringen nutzbaren Wasserkapazität als Extreimböden eingestuft mit einem Biotopentwicklungspotential.

Immissionsbedingte Bodenbelastung:

Nach der Bodenbelastungskarte der Stadt Oberhausen sind die naturnahen Oberböden im Plangebiet mit Schadstoffen oberhalb der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) belastet. Externe Verwertungen sind daher nur eingeschränkt möglich. Da die Schadstoffbelastungen jedoch unter den Gefahrenschwellen liegen, sind keine Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich.

Bodenbelastungen/ Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Flächen mit Bodenbelastungsverdacht im Kataster der Stadt Oberhausen registriert. Von Flächen mit Bodenbelastungsverdacht im 100 m Umfeld des Plangebiets sind keine Auswirkungen auf das Plangebiet bzw. die ausgewiesenen Nutzungen zu erwarten.

2.3.2. Prognose bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Für das Schutzgut Boden ergeben sich keine Auswirkungen durch die Planung.

2.4 Schutzgut Wasser

2.4.1. Derzeitiger Umweltzustand

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und im direkten Umfeld nicht vorhanden.

Grundwasser

Der Grundwasserleiter im Plangebiet sind die Sande und Kiese der Rheinhauptterrasse. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei ungefähr 10 Metern unter Geländeoberkante. Die Grundwasserfließrichtung erfolgt Richtung West bis Südwest. Insbesondere in regenarmen Zeiten ist von einem nur geringen Grundwasservorkommen auszugehen.

Hochwasser

Gemäß den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf ist das Plangebiet nicht von Hochwasser betroffen.

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 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.

2.5 Schutzgut Luft

2.5.1. Derzeitiger Umweltzustand

Der Bebauungsplan liegt im Bereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet Teilplan West, in der Umweltzone Oberhausen und damit in einem von Vorbelastungen geprägten Gebiet. Der Luftreinhalteplan verfolgt einen regionalen Ansatz zur Reduzierung der Luftbelastungen, da im gesamten Ruhrgebiet flächendeckend Überschreitungen oder drohende Überschreitungen von geltenden Grenzwerten für Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO₂) festgestellt wurden.

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 724 befindet sich keine Messstation, so dass eine Einschätzung auf der Grundlage der durchgeführten Modellrechnungen vorgenommen wird. Dabei ist festzustellen, dass sowohl die Karte der Hintergrundbelastung als auch die aktuellen Belastungskarten des LANUV keine Hinweise auf eine eventuelle Grenzwertüberschreitung für Feinstaub und Stickstoffdioxid geben.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aufgrund des Vorhabens keine signifikante Verschlechterung der Belastungssituation durch Luftschadstoffe zu erwarten ist.

2.5.2. Auswirkungen der Planung

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

2.6 Schutzgut Stadtklima

2.6.1. Derzeitiger Zustand

Der rückwärtige Gartenbereich hat eine sehr hohe klimaökologische Bedeutung, er stellt einen wertvollen innerstädtischen Ausgleichsraum dar. Der bebaute Straßenrandbereich weist ein günstiges Stadtrandklima auf.

Eine nächtliche Abkühlung findet statt, Kaltluft strömt der Topographie und der Dorstener Straße folgend von Nordost nach Südwest in die Sterkrader Innenstadt. (Klimaanalyse RVR, Essen 2017)

2.6.2. Auswirkungen der Planung

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

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.“

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 der Idee von der „Stadt der kurzen Wege“ und dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entspricht und damit indirekt auch zum Klimaschutz beiträgt.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurden weitere Möglichkeiten der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich des Energieverbrauchs sowie der Anpassung an den Klimawandel nicht genutzt, da es sich um vorhandenen Bestand handelt.

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

2.7 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

2.7.1. Derzeitiger Zustand

Das Gebiet wird geprägt durch eine mehrgeschossige Bebauung entlang der Dorstener Straße. Im Hinterland der langgezogenen Grundstücke befinden sich private Gärten mit zahlreichen Garagen und Nebengebäuden. Vorgärten sind nicht vorhanden.

Entlang der Dorstener Straße sind Straßenbäume vorhanden.

2.7.2. Auswirkungen der Planung

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht wesentlich verändert. Durch textliche Festsetzung wird die Anpflanzung von weiteren Straßenbäumen ermöglicht. Das Ortsbild kann sich perspektivisch durch die Umsetzung dieser Maßnahme verbessern.

2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

2.8.1. Derzeitiger Zustand

Im Geltungsbereich sind keine Denkmäler vorhanden.

2.8.2. Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf das Schutzgut sind daher nicht zu erwarten.

3. Wechselwirkungen

Die vorliegende Planung schreibt im Wesentlichen den vorhandenen Bestand fest und beeinflusst Schutzgüter kaum. Relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht feststellbar.

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. Steuerungsmöglichkeiten blieben ungenutzt.

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

Ein Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft wird durch die Planung nicht hervorgerufen, daher sind entsprechende Maßnahmen nicht erforderlich.

Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien und der Herstellung der nicht überbauten Flächen 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 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 Gesetze, Richtlinien 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 vorhandene Bebauung mit der Festsetzung als Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet. Merkliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

F. Wasserwirtschaftliche Belange

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

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

G. Kennzeichnungen

Bergbau
(§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980, zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 20.07.2017 (BGBl. I. 2808). Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherren werden gebeten Kontakt mit den zuständigen Bergwerks-eigentümern aufzunehmen.

H. Hinweis

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.

Kampfmittelfunde

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

~~Im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens ist ein Nachweis über die ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen vorzulegen.~~

~~(Redaktionell geändert am 08.01.2020).~~

I. Bodenordnung

Zur Realisierung der städtebaulichen Ziele sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

J. Familienfreundlichkeit

Die vorhandene Durchmischung des Ortskerns von Tackenberg / Klosterhardt 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 Bürgerinnen und Bürger, insbesondere die Mitwirkung der in Oberhausen lebenden und arbeitenden Menschen, ermöglicht.

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

- Stärkung des Nahversorgungszentrums Tackenberg / Klosterhardt als Beitrag zur Schaffung und zum Erhalt ausgeglichener Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet;
- gute Erreichbarkeit der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen mit dem Fahrrad oder zu Fuß;
- gute Anbindung an das vorhandene ÖPNV-Netz.

L. Kosten

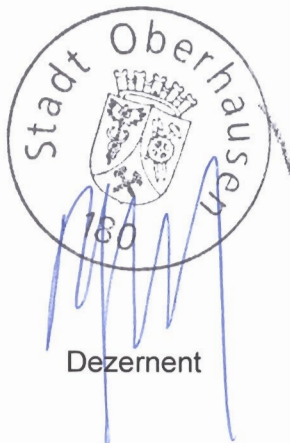
~~Die Kosten für die Anpflanzung und Unterhaltung von Straßenbäumen werden noch bis zum Satzungsbeschluss ermittelt.~~ *S. Fortschreibung der Begründung vom 08.01.2020 (Seite 33)*

M. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 0,8 ha	30 %
Mischgebiet (MI)	ca. 1,2 ha	40 %
<u>Öffentliche Verkehrsfläche</u>	<u>ca. 0,7 ha</u>	<u>26 %</u>
Geltungsbereich insgesamt	ca. 2,7 ha	100 %

Anlagen zur Begründung:

- Anlage 1 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 724 - Dorstener Straße / Steinstraße - durch das Ingenieurbüro Stöcker vom 30.07.2019
- Anlage 2 Checkliste Klimaschutz



Oberhausen, 02.08.2019



Diese Begründung (inkl. Umweltbericht) hat in der Zeit vom 28.10.2019 bis 28.11.2019 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Gesetzliche Grundlage:

§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634).

Oberhausen, 03.12.2019

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage



Bereichsleiter
- Stadtplanung -

Fortschreibung der Begründung:

Die letzten beiden Absätze in Kapitel C 2 - Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) - auf Seite 8 werden wie folgt neu formuliert:

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat am 17.04.2018 beschlossen, den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) zu ändern und die Öffentlichkeit sowie die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen zu beteiligen. Nach Abschluss des Änderungsverfahrens sind die Änderungen des LEP NRW durch Bekanntmachung im GV. NRW am 06.08.2019 in Kraft getreten. Durch die Änderungen des LEP NRW werden die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 724 - Dorstener Straße/ Steinstraße - nicht berührt.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 724 - Dorstener Straße/ Steinstraße - verfolgten Hauptplanungsziele entsprechen somit dem LEP NRW in seiner aktuellen Fassung.

Das Kapitel L - Kosten - auf Seite 31 wird wie folgt neu formuliert:

Für die Anpflanzung und die Anwuchspflege von zehn straßenbegleitenden Bäumen entstehen Kosten von ca. 2.200,- Euro pro Baum. Somit ergibt sich eine Gesamtsumme von rund 22.000,- Euro. Die Kosten sind entsprechend in die Haushaltsplanung einzustellen.

Oberhausen, 08.01.2020



Diese dem Bebauungsplan Nr. 724 beigefügte Begründung (inkl. Umweltbericht) in der Fassung der Fortschreibung vom 08.01.2020 ist vom Rat der Stadt am 17.02.2020 als Entscheidungsbegründung beschlossen worden.

Gesetzliche Grundlage:

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

Oberhausen, 18. FEB, 2020

Der Oberbürgermeister



Schranz

