

Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan Nr. 724 - Dorstener Straße / Steinstraße -

Mit dem Bebauungsplan Nr. 724 wird eine verträgliche Nutzungsmischung angestrebt. In dem vorgesehenen Mischgebiet im nördlichen Plangebiet werden Nutzungen, die schädliche Auswirkungen aufweisen und/oder einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen, verfestigen oder verstärken können, ausgeschlossen (so u. a. Wettannahmestellen, Sexshops und Vergnügungsstätten). Das Mischgebiet ist Bestandteil des Nahversorgungszentrums Tackenberg / Klosterhardt, das geschützt und gestärkt werden soll. Für das Allgemeine Wohngebiet im südlichen Plangebiet wurden ebenfalls Regelungen getroffen, die bodenrechtliche Spannungen vermeiden sollen. So sind dort Wettannahmestellen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Für den Planbereich ist eine Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm insbesondere entlang der Dorstener Straße gegeben. Deshalb wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Da aktive Schallschutzmaßnahmen auf Grund der örtlichen Gegebenheiten (die Fassaden an der Dorstener Straße stehen unmittelbar an der Grundstücksgrenze an der Bürgersteigkante) nicht möglich sind, sind gemäß textlicher Festsetzung B 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, bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung vorzusehen.

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.

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

Laut Maßnahmenplan des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK 2020) ist innerhalb des Plangebiets entlang der Dorstener Straße die Begrünung des Straßenraums (Maßnahme 7.8) vorzusehen. Der Bebauungsplan setzt deshalb über die textliche Festsetzung C fest, dass die Baumpflanzungen entlang der westlichen Seite der Dorstener Straße auf eine Gesamtzahl von mindestens 14 Bäumen und auf der östlichen Seite der Dorstener Straße auf eine Gesamtzahl von mindestens 16 Bäumen zu ergänzen sind.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung

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

- **Bergbaueinwirkungen**

Die Bezirksregierung Arnsberg hat darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heide“, über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktfeld „Gute Hoffnung“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Julix“ (zu gewerblichen Zwecken). Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Heide“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Letzte Eigentümerin des Distriktfeldes „Gute Hoffnung“ war die MAN SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2 in 46145 Oberhausen. Inhaberin der Erlaubnis „Julix“ ist die Mingas-Power GmbH, Rüttenscheider Str. 1 - 3 in 45128 Essen. Ausweislich der ihr derzeit vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Bebauungsplans Nr. 724 kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen. Jedoch sind auf den ihr vorliegenden Tagerissen Unstetigkeitszonen eingezeichnet, die auch das Plangebiet betreffen.

Die RAG Aktiengesellschaft hat ergänzend ausgeführt, dass das Baugrundrisiko, also die Beschaffenheit und die Eignung des Baugrundes für eine bestimmte Bebauung, allein dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks obliegt.

Der Bebauungsplan enthält vorsorglich eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB, worin auf die ehemalige Bergbautätigkeit und die ggf. notwendigen Sicherungsmaßnahmen hingewiesen wird. Es obliegt damit weiterhin den Bauherren das Baugrundrisiko, also die Beschaffenheit und die Eignung des Baugrundes für eine bestimmte Bebauung, prüfen und begutachten zu lassen.

- **Versorgungsleitungen**

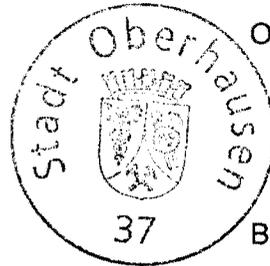
Die Oberhausener Netzgesellschaft mbH und die RWW Rheinisch-Westfälische Wasserversorgungsgesellschaft mbH haben auf ihre vorhandenen Leitungen, Kabel, Anschlüsse oder Anlagen aufmerksam gemacht. Diese dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan überplant den vorhandenen Bestand und steuert die zukünftigen Nutzungen. Auswirkungen auf die Leitungen aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans sind daher nicht zu erwarten.

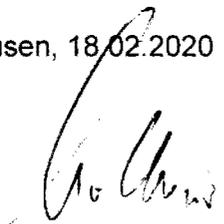
Gründe für die Wahl des Bebauungsplans nach Abwägung von Planalternativen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen vorhandene städtebauliche Strukturen planerisch gesichert werden. Alternativ wäre bei Verzicht auf die Planung die Ansiedlung von u. a. Wettannahmestellen, Sexshops und Vergnügungstätten nicht steuerbar und ein Trading-Down-Effekt in diesem Bereich zu befürchten, was entsprechend den definierten Planungszielen aber nicht wünschenswert ist. Eine weitere Alternative wäre die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans, in dem u. a. das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden.

Da die Flächen jedoch bereits weitgehend bebaut sind, reicht ein einfacher Bebauungsplan mit dem textlichen Ausschluss von u. a. Wettannahmestellen, Sexshops und Vergnügungstätten aus. Zukünftige Bebauungen können sich bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB richten. Auf diese Weise kann der weiteren baulichen Entwicklung ein Spielraum eingeräumt werden, dessen Grenzen durch die bestehende Bebauung definiert sind.



Oberhausen, 18.02.2020


Bereichsleiter 5-1 - Stadtplanung -