

STADT OBERHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 586 A

- Marktstraße / Altmarkt -

BEGRÜNDUNG

(einschließlich Umweltbericht)

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

Allgemeines	4
1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich	4
2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele	4
3. Bestandssituation	6
4. Planverfahren / Öffentlichkeitsbeteiligung	6
B. Planerische Grundlagen	7
1. Ziele der Raumordnung	7
2. Flächennutzungsplan (FNP) / Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	7
C. Bebauungsplanfestsetzungen	8
1. Art der baulichen Nutzung	8
2. Maß der baulichen Nutzung	9
3. Überbaubare Grundstücksflächen	9
4. Gestalterische Festsetzungen	9
5. Verkehr	9
5.1 Erschließung (festgesetzte Verkehrsfläche)	9
5.2 Ruhender Verkehr	10
5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	10
D. Umweltbericht	10
1. Einleitung	10
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des B-Planes	10
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	10
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens	12
2.1 Schutzgut Mensch	12
2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere	13
2.3 Schutzgut Boden	13
2.4 Schutzgut Wasser	16
2.5 Schutzgut Klima / Luft	16
2.6 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)	16
2.8 Wechselwirkungen	17

3.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	17
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen	17
5.	Geprüfte Alternativen	17
6.	Methoden und Verfahren der Umweltprüfung	17
7.	Monitoring	17
8.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	18
E.	Nachhaltigkeit der Planung	18
F.	Wasserwirtschaftliche Belange	18
G.	Ordnung des Grund und Bodens	18
H.	Hinweis	19
I.	Kosten	19
J.	Flächenbilanz	19

A. Allgemeines

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Der Bebauungsplan Nr. 586 wird in die Bereiche A und B aufgeteilt.

Das Plangebiet für den Bebauungsplan Nr. 586 A – Marktstraße / Altmarkt – wird wie folgt umschrieben:

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 35 und wird nunmehr wie folgt umgrenzt:

Westliche Seite der Paul-Reusch-Straße, südliche Grenze des Flurstückes Nr. 127 und dessen Verlängerung zur westlichen Seite der Goebenstraße, westliche Seite der Goebenstraße, südliche Grenze des Flurstücks Nr. 151, östliche und, südliche Grenze des Flurstücks Nr. 170 und deren Verlängerung zur westlichen Seite der Stöckmannstraße, westliche Seite der Stöckmannstraße, südliche Seite des Altmarktes, sowie die Verlängerung der südlichen Seite des Altmarktes zur westlichen Seite der Gutenbergstraße, westliche Seite der Gutenbergstraße, südliche Grenze des Flurstücks Nr. 207, Östliche Grenze des Flurstückes Nr. 218, südliche Grenzen des Flurstücks Nr. 218 und 417, östliche Seite der Friedrich-Karl-Straße, südliche, westliche und nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 221, östliche Seite der Friedrich-Karl-Straße, nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 59, 60, 64, 65 und 74, westliche Seite der Pacellistraße, nördliche Seite der Marktstraße, östliche Seite der Stöckmannstraße, nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 98,101 und 104, westliche Seite der Goebenstraße und nördliche Seite der Marktstraße.

2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele

Die wesentliche Leitlinie für die städtebauliche Entwicklung in Alt-Oberhausen ist es, die Innenstadt von Alt Oberhausen als Lebens- und Wohnstandort, als Handelszentrum sowie als Standort zentraler Funktionen nachhaltig zu stärken und aufzuwerten.

Das Gebiet um den Altmarkt stellt einen wichtigen Bereich der Innenstadt dar. Der Stadtplatz ist als zentraler öffentlicher Freiraum durch die Friedenssäule geprägt und wird für den Wochenmarkt genutzt. Die nördliche Platzfront wird durch die katholische Kirche gebildet.

Mit den Nutzungsänderungen im Zentrum Alt-Oberhausens, die sich unter anderem in der Geschäftsaufgabe von Traditionsgeschäften widerspiegeln, muss man sich verstärkt der erneuten Nutzung dieser Gebäude bzw. der Gebäudeteile widmen. Die Marktstraße soll als zentraler Geschäftsbereich Alt-Oberhausens erhalten bleiben. Für bestimmte Bereiche der Marktstraße, unter anderem auch den Bereich um den Altmarkt, besteht jedoch die Befürchtung, dass sich verstärkt minderwertige Nutzungen, wie z. B. Spielhallen, Wettbüros oder auch bestimmte Vergnügungstätten, ansiedeln. Eine Anhäufung dieser Nutzungen würde den Zielen der qualitätvollen und familienfreundlichen Stadtentwicklung, insbesondere der Wohnnutzung, bereits durchgeführten Maßnahmen und öffentlichen Investitionen entgegenstehen. Gründe dafür sind im typischen Erscheinungsbild und den damit verbundenen städtebaulichen und sozialen Auswirkungen der nicht gewünschten Nutzungen zu suchen. Um diese Qualitätsabsenkung (trading-down-Effekt) zu vermeiden, wurde das Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Im Plangebiet und dessen Umfeld existieren Planungen unterschiedlicher Art:

- Der Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen enthält für den genannten Bereich die Darstellungen Kerngebiet und Fußgängerbereich.
- Das Plangebiet befindet sich des weiteren im Bereich des als Bebauungsplan übergeleiteten Durchführungsplans Nr. 3, der die Straßenbegrenzungslinien festlegt.
- Das Plangebiet bezieht den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 268 – Marktstraße - ein. In diesem Plan ist unter anderem die Zulässigkeit von Spielhallen geregelt. Bezüglich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten anderer Art wurden keine Aussagen getroffen. Gleiches gilt für den Bebauungsplan Nr. 400 - Gutenbergstraße / Stöckmannstraße -, dessen nördlicher Bereich in die Betrachtung einbezogen wird.
- In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets befinden sich weitere rechtskräftige Bebauungspläne (Nr. 256 - Marktstraße / Friedenstraße / Linsingenstraße -, Nr. 400 - Gutenbergstraße / Stöckmannstraße -), die alle dem wesentlichen Zweck dienen, die Zulässigkeit von Spielhallen auszuschließen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens überlagert in Teilbereichen die Geltungsbereiche der Bebauungsplanverfahren Nr. 513 - Marktstraße / Friedrich-Karl-Straße - und Nr. 567 -Gutenbergstraße / Friedrich-Karl-Straße -. Bei einer Weiterführung der Verfahren werden die Geltungsbereiche dieser Verfahren entsprechend angepasst. Aus planerischer Sicht ist es jedoch sinnvoll, diese Flächen in die Betrachtung des Gebiets um den Altmarkt einzubeziehen.

Mit Hilfe des Bebauungsplans Nr. 586 A soll die wichtige Funktion des Altmarktes im städtischen Gefüge gesichert werden. Dies soll mit einer genauen Prüfung der zulässigen und unzulässigen Nutzungen geschehen. Hauptaugenmerk liegt neben den Spielhallen auf den verschiedenen Formen der Vergnügungsstätten, den Wettbüros sowie Bordellen und bordellartigen Nutzungen.

Daneben wird beabsichtigt, die bestehenden Nutzungen im Gebiet zu sichern und die notwendige Flexibilität, die für die Entwicklung der Innenstadt unabdingbar ist, zu gewährleisten.

Es soll ein einfacher Bebauungsplan entwickelt werden, der allein die Art der baulichen Nutzung regelt sowie wenige gestalterische Festsetzungen hinsichtlich Werbeanlagen enthält

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Ausweisung von Kerngebietsflächen, um dem Charakter der Marktstraße als Haupteinkaufsstraße gerecht zu werden und eine damit verträgliche Wohnnutzung dauerhaft zu etablieren
- Sicherung der vorhandenen Nutzungen unter Beibehaltung der notwendigen Flexibilität hinsichtlich zukünftiger Nutzungsänderungen
- Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

- Überprüfung der Verträglichkeit der in Kerngebieten nach § 7 BauNVO zulässigen Nutzungen mit den Zielen der angestrebten hochwertigen Nutzungsstruktur

3. Bestandssituation

Als Standort für Handel und zentrale Funktionen bleibt die Innenstadt Versorgungsschwerpunkt für ca. 22.000 Einwohner aus den umgebenden Stadtteilen, auch wenn die „Neue Mitte“ der Innenstadt schrittweise die überregionale Anziehungskraft durch kulturelle und Freizeiteinrichtungen und das Einkaufszentrum CentrO abgenommen hat. Die dennoch verbleibende hohe Dichte an Dienstleistungs-, Versorgungs-, und Kultureinrichtungen, sorgen weiterhin für eine entsprechende tägliche Frequenz. Als Einkaufs- und Kulturort kann die Innenstadt die „Neue Mitte“ ergänzen, indem sie sich auf Zielgruppen ausrichtet, die sich im Angebot des CentrO nicht wieder finden.

Das Gebiet um den Altmarkt stellt einen wichtigen Bereich der Innenstadt dar. Er hat eine geschichtliche und städtebauliche Bedeutung und ist stadtbildprägend nicht nur durch die Kirche, sondern auch durch die den Platz umgebenden Bauten aus den Zeiten vor der Stadtgründung. Der Altmarkt ist gekennzeichnet durch das mittig stehende Denkmal „Friedenssäule“, laufende Nr. 032 der Denkmalliste der Stadt Oberhausen, und durch den Baumbestand am Platzrand. Wichtig ist seine Funktion als einer der wenigen öffentlichen Freiräume im Innenstadtbereich für den Wochenmarkt und für kulturelle Veranstaltungen (Theater, Musik, u.a.) z.B. im Rahmen des Citymanagements. Der Platz mit seinen angrenzenden Bauten ist historisch geprägt und soll damit als positives identitätstiftendes Bild für die Innenstadt erhalten bleiben. Mit den Nutzungsänderungen im Zentrum Alt-Oberhausens, die sich unter anderem in der Geschäftsaufgabe von Traditionsgeschäften widerspiegeln, muss man sich verstärkt der Erneuerung der Nutzungen dieser Gebäude bzw. der Gebäudeteile widmen. Die Marktstraße soll als zentraler Geschäftsbereich Alt-Oberhausens erhalten bleiben. Für bestimmte Bereiche der Marktstraße, unter anderem auch den Bereich um den Altmarkt, besteht jedoch die Befürchtung, dass sich verstärkt minderwertige Nutzungen, wie z. B. Spielhallen, Wettbüros oder auch bestimmte Vergnügungsstätten ansiedeln. Eine Anhäufung dieser Nutzungen würde den o. g. Zielen, insbesondere der Wohnnutzung, bereits durchgeführten Maßnahmen und öffentlichen Investitionen entgegenstehen, da zu befürchten ist, dass das typische Erscheinungsbild solcher minderwertigeren Nutzungen städtebaulich und sozial ein Absinken des Bereiches nach sich zieht.

4. Planverfahren / Öffentlichkeitsbeteiligung

Am 28.08.2006 wurde durch den Rat der Stadt der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 586 – Marktstraße / Altmarkt – gefasst. Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte am 02.10.2006.

Im Rahmen der 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 hat der städtebauliche Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 586 – Marktstraße / Altmarkt –

- in der Zeit vom 27.08.2007 – 10.09.2007 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung und Anhörung der Planung);

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und den Zweck der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichten zu lassen. Gleichzeitig wurde den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Eine öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) hat nach Ziffer 3.2 der vom Rat der Stadt beschlossenen „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 nicht stattgefunden. Der Rat hat diese Vorgehensweise durch Beschluss vom 28.08.2006 festgelegt.

Gemäß § 4 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 02.08.2007 bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

B. Planerische Grundlagen

1. Ziele der Raumordnung

Aus den Zielen der Landesentwicklung, niedergelegt im Landesentwicklungsprogramm und in den Landesentwicklungsplänen, wird eine grundsätzliche Übereinstimmung mit den Zielen des Bebauungsplans Nr. 586 A – Marktstraße / Altmarkt – hergeleitet.

Im Landesentwicklungsprogramm in der Fassung vom 05.10.1989 werden unter § 20 Abs. 2 – Siedlungsraum und Freiraum – und unter § 24 Abs. 5 – Städtebau und Wohnungswesen – Forderungen zur bedarfsgerechten und umweltverträglichen Siedlungsstruktur gestellt. Die Hauptplanungsziele des Bebauungsplans Nr. 586 A – Marktstraße / Altmarkt – entsprechen diesen Vorgaben.

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP) vom 15.12.1999 stellt für das Plangebiet „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Im Rahmen der Bauleitplanung werden in den Allgemeinen Siedlungsbereichen u.a. Flächen für den Wohnungsbau und die damit verbundenen privaten und öffentlichen Einrichtungen, gemischte und gewerbliche Bauflächen für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung neuer, nicht wesentlich störender bzw. nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe aber auch kleinere Freiflächen und andere schutzwürdige Landschaftsteile gesichert bzw. entwickelt.

Der Bebauungsplan stimmt mit der überregionalen Planung überein bzw. ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

2. Flächennutzungsplan (FNP) / Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen vom 10.05.1983 einschließlich des dazugehörigen Plans „Technische Infrastruktur“ enthielt für das Plangebiet folgende Darstellungen und Kennzeichnung bzw. nachrichtliche Übernahmen:

- Die Bebauung entlang der Marktstraße und des Altmarktes ist als Kerngebiet dargestellt.
- Die Marktstraße und der Altmarkt sind als Fußgängerbereich enthalten.

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 erarbeitet zurzeit einen Regionalen Flächennutzungsplan gem. § 25 LPlG (Entwurf von Juni 2008), der als integraler Bestandteil des Regionalplans aufzustellen ist und zugleich die Funktion eines Regionalplans und eines gemeinsamen Flächennutzungsplans gemäß § 204 BauGB übernimmt.

Der Offenlagebeschluss für den RFNP wurde in Oberhausen am 08.09.2008 gefasst. Die Offenlage ist in allen beteiligten Städten für den Zeitraum vom 22.10.2008 bis 22.12.2008 erfolgt. Der Beschluss als RFNP wird gemäß dem innerhalb der Planungsgemeinschaft vereinbarten Zeit-/ Zielplan für Mai / Juni 2009 durchgeführt.

Der RFNP-Entwurf enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 586 A folgende Darstellungen (Bauleitplanung/Regionalplanung):

- Gemischte Baufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
- Zentraler Versorgungsbereich regionaler Bedeutung

Der Bebauungsplan Nr. 586 A befindet sich in Übereinstimmung mit dem FNP und dem Entwurf des RFNP.

C. Bebauungsplanfestsetzungen

In dem einfachen Bebauungsplan werden lediglich die Art der baulichen Nutzung und die Verkehrsfläche sowie einige gestalterische Festsetzungen getroffen. Alle anderen Kriterien, die bei einer Beurteilung über die Zulässigkeit eines Vorhabens herangezogen werden (Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche), werden nach § 34 BauGB und somit dem Gebot des Einfügens beurteilt.

1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung Kerngebiet festgesetzt. Das Kerngebiet wird zweigeteilt in ein MK 1 und ein MK 2. Das MK 1 wird für die Bebauung um den Altmarkt festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet werden die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten und Wettbüros ausgeschlossen, ebenso für das gesamte Plangebiet Bordelle und bordellartige Betriebe. Im Gebiet MK 1 werden zusätzlich Sexshops ausgeschlossen.

Diese Festsetzung folgt dem Ziel, die wichtige Funktion des Altmarkts im städtischen Gefüge zu wahren und die Ansiedelung hochwertiger Nutzungen durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen zu unterstützen.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten und Sexshops soll der an anderer Stelle beobachtete „trading-down“-Effekt für diesen Bereich vermieden werden. Die zahlreichen Bemühungen zur Beibehaltung und Verbesserung der Qualität der Innenstadt Alt-Oberhausens sollen nicht durch eine Ansiedelung von Nutzungen konterkariert werden, die zu einem Herabsinken der Qualität dieses Bereichs führen könnten.

Die seitens der Stadt Oberhausen initiierten Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt Alt-Oberhausens (u.a. Citymanagement, ProjektTeam City, Fassadenprogramm) sollen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gestützt werden.

Die in der Innenstadt Alt-Oberhausen in großem Maße vorhandene Wohnnutzung soll im Plangebiet erst ab dem 1. OG zulässig sein. Damit soll die gewerbliche Nutzung der Erdgeschosszonen befördert werden.

Der Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Nutzungen begründet sich neben der Abwehr der oben genannten negativen Entwicklungen auch durch den Planungswillen des Rates der Stadt Oberhausen, Bordelle und bordellartige Betriebe auf einen eng abgegrenzten Bereich der Fließhofstraße zu konzentrieren. Im Bebauungsplan Nr. 443 sind daher auch bereits Bereiche festgesetzt worden, die ausschließlich der Nutzung durch Bordelle und bordellartige Betriebe vorbehalten sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach §34 BauGB. Zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung sind im vorliegenden einfachen Bebauungsplan Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht erforderlich. Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Die Maßgaben des §34 BauGB sind ausreichend, um die städtebauliche Ordnung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung zu gewährleisten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen gilt sinngemäß das Gleiche wie zum Maß der baulichen Nutzung.

4. Gestalterische Festsetzungen

Zur Unterstützung des städtebaulichen Gesamtbildes der Unteren Marktstraße werden gestalterische Festsetzungen für Werbeanlagen getroffen. Eine ruhige, harmonische Gestaltung der Werbeanlagen kann erreicht werden, indem Werbeanlagen lediglich an der Stätte der Leistung zulässig sind und hier mit Ausnahme von Auslegern und Hinweistafeln für freie Berufe gem. § 13 BauNVO, ausschließlich in waagerechter Form und nur im Erdgeschossbereich und in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses angebracht werden dürfen.

Dabei dürfen die folgenden Größe nicht überschritten werden: maximale Gesamthöhe 0,60 m, maximale Schriftgröße 0,50 m und maximale Tiefe 0,25 m. Der Abstand zwischen Fensterunterkante 1. OG und Werbeanlage im Brüstungsbereich muss mindestens 0,20 m betragen. Die maximale Breite entspricht der im Erdgeschoss befindlichen Fensterfront des zur Werbeanlage gehörenden Geschäftes.

Ausleger dürfen in einer maximale Tiefe von 0,80 m und einer maximale Höhe von 3,50 m errichtet werden. Hinweistafeln für freie Berufe gem. § 13 BauNVO dürfen eine Größe von 0,5 m² nicht überschreiten.

Flächige Abdeckungen von Schaufensterflächen (mehr als 1/3 der Fensterfläche) durch Folien, Plakatierungen, Anstrich oder ähnliches, Zettel- und Plakatanschlüge sowie Werbeanlagen und Hinweisschilder mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

5. Verkehr

5.1 Erschließung (festgesetzte Verkehrsfläche)

Die Straßenbegrenzungslinie wird analog ihrem tatsächlichen Ausbau festgesetzt. Der Altmarkt, die Marktstraße und die angrenzenden Straßen sind Teil der Fußgängerzone. Aus diesem Grunde wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich und Fußgängerbereich) festgesetzt.

5.2 Ruhender Verkehr

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

5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Durch die ÖPNV-Haltestellen Karl-Friederich-Straße und Paul-Reusch-Straße sowie durch die fußläufige Nähe des gesamten Plangebietes zum Hauptbahnhof als zentralem Verknüpfungspunkt aller öffentlicher Nahverkehrsmittel in Oberhausen besteht kein Handlungsbedarf hinsichtlich der Ausstattung des ÖPNV im Plangebiet.

D. Umweltbericht

1. Einleitung

Gemäß § 2 a 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.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des B-Planes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Gebiet um den Altmarkt in der Innenstadt Alt-Oberhausens. Der Stadtplatz ist als zentraler öffentlicher Bereich durch die Friedenssäule geprägt und wird für den Wochenmarkt genutzt. Die Marktstraße soll als zentraler Geschäftsbereich Alt Oberhausens erhalten bleiben.

Die städtebauliche Planung zielt auf eine Sicherung der vorhandenen Nutzungsstruktur (Haupteinkaufsstraße) durch die Ausweisung eines Kerngebietes und die Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungstätten.

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

Die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 2 und 3 BauGB findet hier keine Anwendung, da Vorhaben im Geltungsbereich bisher gemäß § 34 BauGB zu beurteilen waren.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Das Gebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Oberhausen. Andere Schutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Bezogen auf die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden und von ihm ausgehenden Immissionen sind insbesondere das Bundesimmissionsschutzgesetz und seine einschlägigen Verordnungen zu beachten, welche zum Ziel haben, den Menschen und die dort genannten Schutzgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Der Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirks Düsseldorf weist die Fläche als Wohnsiedlungsbereich aus.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen wird der räumliche Geltungsbereich als Kerngebiet dargestellt in dem der Altmarkt und die Marktstraße als Fußgängerbereich enthalten sind.

Der in Aufstellung befindliche Regionale Flächennutzungsplan den die Städte Oberhausen, Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne und Mülheim an der Ruhr gemeinsam aufstellen, weist für den Geltungsbereich „gemischte Baufläche“ aus.

Der Bebauungsplan Nr. 586 befindet sich in Übereinstimmung mit diesem Entwurf.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres Selbstwertes und als Lebensgrundlagen des Menschen, auch in Verantwortung für künftige Generationen, im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> - 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.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	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.
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen TA Luft	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Boden	Bundesbodenschutzgesetz (BbodSchG) Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)	Die Funktionen des Bodens sind zu sichern oder wiederherzustellen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind zu vermeiden. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen ist Vorsorge zu treffen.
Klima	Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Landschaft, Ortsbild	BauGB Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)	Bauleitpläne sollen dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres Selbstwertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sowie des Erholungswertes.
Kultur- u. Sachgüter	Denkmalschutzgesetz	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens

2.1 Schutzgut Mensch

Derzeitiger Umweltzustand und derzeitige Problemlage

Das Plangebiet umfasst das Gebiet um den Altmarkt in der Innenstadt Alt-Oberhausens.

Dieses Gebiet hat eine geschichtliche und städtebauliche Bedeutung und prägt das Bild der Innenstadt nicht nur durch die Kirche sondern auch durch die den Platz umgebenden Bauten aus der Zeit vor der Stadtgründung. Der Platz selbst ist geprägt durch die Friedenssäule und den umgebenden Baumbestand am Platzrand. Wichtig ist seine Funktion als einer der wenigen öffentlichen Räume im Innenstadtbereich für Wochenmarkt und kulturelle Veranstaltungen.

Es liegen keine Erkenntnisse über unverhältnismäßig hohe Beeinträchtigungen durch Lärm und Erschütterungen im Plangebiet vor. Ebenso liegen keinerlei Erkenntnisse für eine Belastung durch Feinstaub, Gerüche, Licht- oder sonstige Immissionen vor.

Der Bebauungsplan 586 A liegt im Bereich des seit dem 04. August 2008 rechtskräftigen Luftreinhalteplans Ruhrgebiet.

Da im gesamten Ruhrgebiet flächendeckend Überschreitungen oder drohende Überschreitungen von geltenden Grenzwerten (Feinstaub, Stickstoffdioxid) festgestellt wurden, verfolgt der Luftreinhalteplan einen regionalen Ansatz zur Reduzierung der Luftbelastungen. Der Plan beinhaltet verschiedene Maßnahmen (u. a. die Umweltzone), die eine Überschreitung von geltenden Grenzwerten in der Region Ruhrgebiet verhindern sollen.

Innerhalb des Luftreinhalteplans wurden keine Hinweise auf Grenzwertüberschreitungen für die Schadstoffe Feinstaub (PM₁₀) und Stickstoffdioxid (NO₂) im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgestellt.

Zwei verschiedenen Verfahren zur Feststellung von Überschreitungen wurden im Luftreinhalteplan angewandt:

a) Feststellung durch Messung

Belastungen durch PM₁₀ und NO₂ im Bereich des Luftreinhalteplans werden durch kontinuierliche und diskontinuierliche Messstationen festgestellt. NO₂ wurde zum Teil durch zusätzliche Passivsammler bestimmt.

b) Modellrechnungen

Die Belastungssituation im Ruhrgebiet ist durch das regionale Hintergrundniveau sowie durch die übrigen Verursachergruppen (Industrie, Hausbrand, Schifffahrt, Schienenverkehr, Offroad -Verkehr sowie Straßenverkehr städtischer Hintergrund) in Summe außer dem lokalen Straßenverkehr berechnet worden. Die Ergebnisse liegen in Karten mit einer Auflösung von 1x1 km² für Feinstaub und Stickstoffdioxid vor.

Als zweite Quelle hat das LANUV für das Ruhrgebiet Belastungskarten erstellt, aus denen die Luftschadstoffbelastung von Straßen innerhalb des Un-

tersuchungsgebiets hervorgeht. Dies sind die sogenannten Ampelkarten für Feinstaub und Stickstoffdioxid.

Im Bereich des Bebauungsplans 586 A befindet sich keine Messstation, so dass eine Einschätzung auf Grundlage der durchgeführten Modellrechnungen vorgenommen wurde. Sowohl die Karte der Hintergrundbelastung als auch die „Ampelkarten“ geben keinen Hinweis auf eine eventuelle Grenzwertüberschreitung. Das Plangebiet liegt innerhalb der Umweltzone Oberhausen, in der bestimmte Verkehrsverbote gelten.

Die vorliegende Planung selbst wird keine nennenswerten Auswirkungen auf die Luftimmissionssituation in diesem Bereich haben, so dass keine Grenzwertüberschreitungen durch die Umsetzung zu erwarten sind.

Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

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

2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Derzeitiger Umweltzustand und derzeitige Problemlage

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

Da es sich um ein vorhandenes, dicht bebautes Innenstadtquartier handelt, sind wertvolle Grünstrukturen mit Ausnahme der durch die Baumschutzsatzung geschützten Bäume um den Marktplatz herum, nicht vorhanden.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Planung nicht ausgelöst.

Da das Plangebiet und sein Umfeld überwiegend bebaut und versiegelt ist, sind planungsrelevante Arten nicht zu erwarten. Habitatstrukturen mit entsprechender ökologischer Qualität für derartige Arten fehlen im Bebauungsplanbereich gänzlich.

Nach Durchsicht der hier im Hause vorliegenden Kartierungsergebnisse des LANUV im Fachinformationssystem wurde festgestellt, dass im Bereich des Bebauungsplanes und in seiner Umgebung nach derzeitigem Kenntnisstand keine planungsrelevanten Arten vorkommen. Die artenschutzrechtlichen Belange des § 42 BNatSchG sind nicht betroffen.

Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die vorhandenen Strukturen bleiben nahezu unverändert.

2.3 Schutzgut Boden

Derzeitiger Umweltzustand und derzeitige Problemlage

Beschreibung des Schutzgutes Boden

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist seit Jahrzehnten intensiv durch Wohnbebauung und Gewerbenutzung anthropogen überprägt. Lediglich einzelne Innenhofbereiche weisen noch Reste unversiegelter Grünflächen auf. Soweit hier noch die natürlichen Böden anstehen, handelt es sich um zum Teil schluffige

Sandböden. Diese sogenannten Braunerden sind Bildungen aus pleistozänen Flugsanden und zeichnen sich durch geringe Erträge, eine geringe Sorptionsfähigkeit, eine geringe nutzbare Wasserkapazität und eine hohe Wasserdurchlässigkeit aus. Sie werden von Sanden und Kiesen der pleistozänen Nieder- oder Mittelterrasse unterlagert.

Belastungen naturnaher Böden

Im Rahmen der Erstellung von Bodenbelastungskarten für das gesamte Stadtgebiet Oberhausen wurden die naturnahen Böden, einschließlich der Gartenböden und den vor längerer Zeit (vor mehr als 40 Jahren) als Kulturböden aufgetragenen natürlichen Bodenmaterialien, untersucht.

Aufgrund dieser Ergebnisse werden im Bebauungsplan in den naturnahen Oberböden, die auf der Basis der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung abgeleiteten gebietsbezogenen Beurteilungswerte für Schadstoffe überschritten. Die Verwendung von ausgehobenen Oberbodenmaterialien zur Herstellung von durchwurzelbaren Bodenschichten außerhalb des Herkunftsgrundstücks ist deshalb nicht zulässig.

Beschreibung der Altlastensituation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen zahlreiche Altstandorte, die im Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Oberhausen erfasst sind. Es handelt sich hierbei im Einzelnen um die Flächen

- F13.013 Druckerei von 1903 bis 1966
- F13.014 Autoschrottplatz von 1965 bis 1969
- F13.015 Druckerei von 1945 bis 1952
- F13.028 identisch mit F13.124; von 1972 bis heute
- F13.029 Druckerei von 1909 bis 1953
- F13.048 chem. Reinigung von 1975 bis 1990
- F13.059 Flachglasherstellung von 1949 bis 1955
- F13.066 chem. Reinigung von 1950 bis 1962
- F13.121 Ablagerung von Schuttmassen ca. 1950
- F13.124 chem. Reinigung von 1972 bis heute
- F13.136 chem. Reinigung von 1990 bis 2006
- F13.137 Tankstelle von 1962 bis 1973

Im Umfeld des Geltungsbereichs bis zu 100 m liegen folgende Flächen:

- E13.019 Mischschrottlagerplatz von 1978 bis 1982
- E14.056 Tankstelle von 1929 bis ?; Kfz. Reparaturwerkstatt von 1946 bis 1951
- F13.049 chem. Reinigung von 1953 bis 1961
- F13.078 chem. Reinigung von 1959 bis 1962
- F13.080 Schwermetallgießerei, Metall- und Eisengießerei vor 1921 (?) bis 1976
- F13.104 Großhandel mit technischen Ölen und Fetten von 1958 bis 1966
- F13.120 Ablagerung von Abbruchmassen ca. 1951
- F13.126 Metall- und Eisengießerei, Maschinenfabrik 1961
- F14.090 Tankstelle, Kfz. Reparaturwerkstatt seit 1965

Alle vorgenannten Flächen wurden im Rahmen des Planverfahrens auf ihre Umweltrelevanz überprüft und bewertet.

Wesentliche Ergebnisse:

Für keine der aufgeführten Flächen konnte ein relevantes Gefährdungspotential ermittelt werden. Einige der Flächen wurden durch Boden- oder Bodenluftuntersuchun-

gen vor Ort überprüft, jedoch waren keine erheblichen Belastungen nachweisbar, so dass für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzungen kein weiterer Sicherungs- oder Sanierungsbedarf besteht.

Um nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu vermeiden und nachteilige Auswirkungen auf den Menschen zu verringern, ist folgendes zu beachten :

Für den Boden

Der Flächenanteil an unversiegelten Bodenflächen ist im Plangebiet sehr gering und beschränkt sich auf einzelne Innenhofbereiche im Hintergelände der Häuser. Trotz der intensiven anthropogenen Überprägung übernehmen die Böden in diesen Bereichen noch einige wertvolle Bodenfunktionen. Es ist daher ein weitestgehender Erhalt und die Wiederherstellung unversiegelter Flächen anzustreben. Sofern weitere Überbauungen/ Versiegelungen jedoch unvermeidbar sind, sollte der Verlust der natürlichen Bodenfunktionen z. B. durch Regenwasserversickerungsmaßnahmen oder Dachbegrünungen ausgeglichen werden.

Bei Entsiegelungsmaßnahmen ist grundsätzlich der komplette Rückbau einer Anlage erforderlich, um die Leistungsfähigkeit im Sinne des § 1 BBodSchG wiederherzustellen. Das bedeutet, dass z. B. nicht nur eine Asphaltdecke oder eine Pflasterung sondern immer auch der zugehörige Unterbau mit beseitigt werden muss.

Für den Menschen

durch Bodenbelastungen

Im Rahmen der Erstellung von Bodenbelastungskarten für das gesamte Stadtgebiet Oberhausen wurden die naturnahen Böden, einschließlich der Gartenböden und den vor längerer Zeit (vor mehr als 40 Jahren) als Kulturböden aufgetragenen natürlichen Bodenmaterialien untersucht.

In den naturnahen Böden kann der Prüfwert der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Benzo(a)pyren für die Pflanzenqualität in Nutzgärten überschritten sein. Mit dem Verzehr von Nutzpflanzen können die anhaftenden Schadstoffe aufgenommen werden. Zur Vermeidung einer relevanten Schadstoffaufnahme sind folgende Vorsorgemaßnahmen geeignet:

- Gemüse/ Obst gut putzen oder schälen
- Verschmutzungen vermeiden (z. B. durch Auslage von Lochmatten oder Stroh)
- möglichst keine Sorten anbauen die schlecht zu reinigen sind
- der Selbstversorgungsanteil an Gemüse/ Obst sollte im Vergleich zum Zukauf klein sein

durch Grundwasserbelastungen

Da davon auszugehen ist, dass generell das Grundwasser im Stadtgebiet von Oberhausen keine Trinkwasserqualität hat, wird im Bebauungsplan ein Hinweis zur Grundwasserbelastung gegeben:

Hinweis zur Grundwassernutzung

Das Grundwasser im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans kann Belastungen mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (insbesondere Perchlorethylen) aufweisen. Es wird daher von einer Grundwassernutzung abgeraten.

Prognose bei Durchführung der Planung

Da der Anteil zu überbauender Flächen im Bebauungsplan gegenüber dem gegenwärtigen Zustand unverändert bleibt, sind für das Schutzgut Boden keine Veränderungen zu erwarten.

2.4 Schutzgut Wasser

Derzeitiger Zustand und Problemlage

Die natürlichen grundwasserführenden Böden im Plangebiet sind die Sande und Kiese der Niederterrasse von Rhein und Ruhr. Der Grundwasserspiegel liegt in einer Tiefe zwischen acht und neun Metern. Die Grundwasserfließrichtung erfolgt in Richtung Westen. Oberflächengewässer befinden sich im Plangebiet oder in der näheren Umgebung nicht. Der dargestellte Planbereich ist fast vollständig bebaut bzw. versiegelt und die entwässerungstechnische Erschließung in Form einer Mischkanalisation vorhanden.

Prognose bei Durchführung der Planung:

Da das Plangebiet bereits jetzt größtenteils bebaut bzw. 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 Klima / Luft

Derzeitiger Zustand und derzeitige Problemlage

In der synthetischen Klimafunktionskarte (siehe Klimaanalyse Stadt Oberhausen, RVR, Januar 2008) wird das Plangebiet überwiegend als Standort mit Innenstadtklima charakterisiert. Es bilden sich starke Wärmeinseln, der verringerte Luftaustausch führt zu bioklimatischen und lufthygienischen Belastungen.

Prognose bei Durchführung der Planung

Da die vorhandene Situation planerisch gesichert wird, wird sich die klimatische Situation vermutlich real nicht verändern.

2.6 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

Derzeitiger Zustand und Problemlage

Derzeitig ist das Gebiet mit Ausnahme des Altmarktes nahezu vollständig bebaut und versiegelt. Das Ortsbild wird von der vorhandenen Altbebauung und dem baumbestandenen Marktplatz mit dem Denkmal „Friedenssäule“ bestimmt.

Prognose bei Durchführung der Planung

Das Orts- und Landschaftsbild bleibt nahezu unverändert .

2.7 Kultur und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Zustand und Problemlage

Im Plangebiet befindet sich das eingetragene Baudenkmal Nr. 032 der Stadt Oberhausen. Es handelt sich dabei um die Siegestsäule auf dem Altmarkt, ein Kriegerdenkmal, errichtet 1876.

Prognose bei Durchführung der Planung

Der Zustand bleibt unverändert erhalten.

2.8 Wechselwirkungen

Da die vorliegende Planung im Wesentlichen vorhandenen Bestand festschreibt und Schutzgüter kaum beeinflusst werden, ist die Betrachtung von Wechselwirkungen hier nicht relevant.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

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

4. Geplante 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.

5. Geprüfte Alternativen

Da im Wesentlichen vorhandene städtebauliche Strukturen durch die Kerngebiets-Ausweisung gesichert werden sollen, wurden Alternativen nicht betrachtet.

6. Methoden und Verfahren der Umweltprüfung

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ermittelt, was für eine sachgerechte Planungsentscheidung und insbesondere für die Abwägung über zu berücksichtigende Belange erforderlich ist. Damit ist auch die Ermittlungstiefe definiert. Um Doppelarbeit zu vermeiden, wurden Erkenntnisse, die im Zusammenhang mit anderen Vorhaben bereits ermittelt wurden, verwendet.

Es kann vorausgesetzt werden, dass die im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes ausgewerteten Gutachten unter Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Richtlinien und Normen erarbeitet worden sind.

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

7. Monitoring

Bezüglich erheblicher, unvorhersehbarer Umweltauswirkungen, die in Folge der Durchführung der Planung eintreten können, ist gemäß § 4 c BauGB eine Überwachung durchzuführen. Die Belastung des Bodens werden im Rahmen zukünftig zu erteilender Baugenehmigungen beobachtet werden.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan beabsichtigt die vorhandenen städtebaulichen Strukturen und den Geschäftsbereich Alt-Oberhausens durch eine Kerngebietsausweisung zu sichern und minderwertige Nutzungen wie Spielhallen und Vergnügungsstätten und Sexshops auszuschließen, um einen Trading-down-Effekt zu verhindern.

Umweltbelange sind durch die Planaufstellung nicht berührt.

E. 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 der vorliegende Bebauungsplan, indem er ökonomische, soziale und ökologische Belange zu einem auf Dauer angelegten Interessenausgleich bringt und indem der Bebauungsplan 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:

- Schaffung einer „Stadt der kurzen Wege“ durch das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten;
- Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Grünbestände;
- gute Anbindung an das vorhandene ÖPNV-Netz.

F. Wasserwirtschaftliche Belange

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser des Gebäudebestands im Gewerbegebiet wird zurzeit über den vorhandenen Mischwasserkanal (Hauptabwassersammler) im Plangebiet abgeführt.

Im Hinblick auf die Niederschlagswasserbeseitigung ist festzuhalten, dass durch dieses Änderungsverfahren 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. Ordnung des Grund und Bodens

Zur Realisierung der städtebaulichen Ziele sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

H. Hinweis

Der Bebauungsplan Nr. 586 A enthält folgenden Hinweis:

Hinweis zur Grundwassernutzung

Das Grundwasser im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans kann Belastungen mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (insbesondere Perchlorethylen) aufweisen. Es wird daher von einer Grundwassernutzung abgeraten.

I. Kosten

Im Rahmen der Realisierung der Festsetzungen dieses Bebauungsplans entstehen der Stadt Oberhausen keine Folgekosten.

J. Flächenbilanz

Kerngebiet 1 (MK 1)	ca. 5,3 ha	ca. 23,6%
Kerngebiet 2 (MK 2)	ca. 6,6 ha	ca. 29,3%
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		
Verkehrsberuhigter Bereich	ca. 2,2 ha	ca. 9,8%
Fußgängerbereich	ca. 8,0 ha	ca. 35,5%
<u>Straßenfläche</u>	<u>ca. 0,4 ha.</u>	<u>ca. 1,8%</u>
Geltungsbereich insgesamt	ca. 22,5 ha	100%



Oberhausen, 28.05.2009

Beigeordneter

Bereichsleiter - Stadtplanung-
Im Auftrag

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 17.12.2008 (BGBl. I, S. 2586), in der Zeit vom 27.07.2009 bis 27.08.2009 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Oberhausen, 31.08.2009

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage



i.V. *A. Borch*
Bereichsleiter - Stadtplanung -

Diese dem Bebauungsplan Nr.586 A gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 17.12.2008 (BGBl. I, S. 2586), beigefügte Begründung (inkl. Umweltbericht) vom 28.05.2009 ist vom Rat der Stadt am 05.10.2009 beschlossen worden.

Oberhausen, 09. OKT. 2009

Der Oberbürgermeister



Wehling