

STADT OBERHAUSEN



Bebauungsplan Nr. 672 C „Vestische Straße/Gildenstraße“

in

Oberhausen - Osterfeld

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

in der Fassung der Fortschreibung vom 25.07.2022

1. AUSFERTIGUNG

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeines	4
1.	Lage des Plangebiets im Stadtbereich	4
2.	Planungsanlass und Hauptplanungsziele	5
3.	Bestandssituation	6
4.	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung /Offenlage nach § 3 (2) BauGB	8
B	Planerische Grundlagen	8
1.	Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung	8
1.1	Landesentwicklungsplan (LEP NRW).....	9
1.2	Regionalplan Ruhr (RVR).....	10
1.3	Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	10
2.	Stadtentwicklungskonzept (STEK 2020).....	11
3.	Einzelhandelskonzept (EHK).....	12
4.	Stadterneuerungsgebiet „Sozialer Zusammenhalt Oberhausen-Osterfeld“	14
5.	Landschaftsplan	15
6.	Derzeitige planungsrechtliche Situation.....	15
C	Städtebauliches Konzept	15
D	Bebauungsplanfestsetzungen	16
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	16
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	20
3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	20
4.	Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 BauO NRW)20	
5.	Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	21
6.	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	21
7.	Ruhender Verkehr.....	21
E	Umweltbericht	22
1.	Einleitung	22
1.1	Ziele und Inhalte des Bebauungsplans.....	22
1.2	Lage des Plangebiets.....	23
1.3	Realnutzung.....	23
1.4	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen 23	
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens.....	25
2.1	Schutzgut Mensch.....	25
2.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	29
2.3	Schutzgut Fläche	30
2.4	Schutzgut Boden.....	30
2.5	Schutzgut Wasser	31
2.6	Schutzgut Klima / Luft	32
2.7	Schutzgut Landschaft (Ortsbild)	33
2.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	34
2.9	Kumulation mit anderen Plänen und Projekten.....	34
2.10	Wechselwirkungen	34
2.11	Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	34
2.12	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie	35
3.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	35

4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen.....	35
5.	Geprüfte Alternativen	35
6.	Methoden und Verfahren der Umweltprüfung.....	36
7.	Monitoring	36
8.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	36
9.	Quellenverzeichnis.....	36
F	Wasserwirtschaftliche Belange	37
G	Denkmalpflegerische Belange	37
H	Kennzeichnungen und Hinweise	38
1.	Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB	38
2.	Hinweise	39
I	Bodenordnung.....	40
J	Familienfreundlichkeit.....	40
K	Nachhaltigkeit der Planung.....	41
L	Kosten	41
M	Flächenbilanz.....	41

A Allgemeines

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 672 C liegt in der Gemarkung Osterfeld, Flur 30. Es wurde laut Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 672 vom 17.10.2011 und Beschluss zur Teilung des Verfahrensgebietes (Teilbereiche A bis E) vom 22.06.2015 wie folgt umgrenzt:

Südliche Grenze der Flurstücke Nr. 557 und 752; östliche Seite der Hans-Sachs-Straße; vom östlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 753 abknickend zur südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 180; südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 180 und 178; westliche Grenze des Flurstücks Nr. 178; nach ca. 12,0 m abknickend zum östlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 726; westliche Seite der Vestischen Straße; abknickend zu einer Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 189; südliche Grenze des Flurstücks Nr. 189; östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 189 und 190; südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 736 und 222 - 224; östliche Grenze des Flurstücks Nr. 756 bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 679; nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 679; östliche Seite der Gildenstraße; rechtwinklig zum östlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 254 abknickend; westliche Seite der Gildenstraße bis zum südöstlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 557.

Änderung des Plangebietes

Die Grundstücke Gildenstraße 1 sowie Bottroper Straße 153 und 155 (Flurstücke Nr. 240, 498 und 499) bedürfen ebenfalls einer planungsrechtlichen Regelung im Sinne der formulierten Hauptplanungsziele. Sie werden deshalb in das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 672 C einbezogen.

Außerdem soll aus Gründen der Klarstellung die Straßenverkehrsfläche „Marktplatz Osterfeld“ in ganzer Breite in einer Planurkunde festgesetzt werden. Das Plangebiet wird deshalb in diesem Bereich nach Nordwesten geringfügig ausgedehnt (betr. Flurstücke Nr. 222-224 und tlw. 736).

Des Weiteren wird auf der nördlichen Seite des Gebäudes Im Wiedemhof 2 (im Bereich der Arkaden) und im Eckbereich Hans-Sachs-Straße / Bottroper Straße (betr. Flurstück Nr. 753) die Abgrenzung des Plangebietes an das errichtete Gebäude Im Wiedemhof 2 angepasst.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 672 C liegt in der Gemarkung Osterfeld, Flur 30, und wird nunmehr wie folgt umgrenzt:

Südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 498 und 240; westliche Grenze des Flurstücks Nr. 240; südliche Grenze des Flurstücks Nr. 557; abknickend zur nordöstlichen Gebäudeecke des Gebäudes „Im Wiedemhof 2“; entlang der nördlichen Seite des Gebäudes „Im Wiedemhof 2“; westliche Grenze des Flurstücks Nr. 237; nördliche Seite des Gebäudes „Im Wiedemhof 2“; östliche Seite der Hans-Sachs-Straße; vom südwestlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 753 abknickend zur südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 180; südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 180 und 178; entlang der beiden südwestlichen Eckgrenzen des Flurstücks Nr. 178; abknickend zum östlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 726; westliche Seite der Vestischen Straße; rechtwinklig abknickend zum südlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 189; südliche Grenze des Flurstücks Nr. 189; östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 189 und 190; abknickend in Verlängerung zu den nördlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 222 – 224; nördliche Grenzen der Flurstücke 222 - 224; östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 222 und 756 bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 679; nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 679; östliche Seite der Gildenstraße; rechtwinklig abknickend zum östlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 254; westliche Seite der Gildenstraße bis zur nördlichen Seite der Bottroper Straße.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich auch aus der nachfolgenden Übersichtsskizze.



Abb. 1 Abgrenzung des Verfahrensgebietes © Stadt Oberhausen

2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele

Die Haupteinkaufslage von Osterfeld entlang der Gildenstraße sowie am Marktplatz beinhaltet ein überwiegend kleinflächig strukturiertes Einzelhandelsangebot und einen regelmäßig stattfindenden Wochenmarkt. Es ist auch eine relativ große Anzahl ergänzender Nutzungen (z. B. Ärzte, Rechtsanwälte, Friseure u. a.) im Zentrum von Osterfeld vorhanden. U. a. die hohe Leerstandsquote führt jedoch zu einer geringen Attraktivität des Nebenzentrums. Auch die Stärken, wie ein gutes Parkplatzangebot und die Vielzahl ergänzender Nutzungen, reichen nicht aus, um die Innenstadtlage als Nebenzentrum dauerhaft zu stabilisieren.

Die zentralen Funktionen, insbesondere des Handels, sollen durch Ausweisung von Mischgebieten sowie von Urbanen Gebieten für die Bebauungspläne Nr. 672 A - E gestärkt werden. Auch der Ausschluss unerwünschter Nutzungen leistet mit weiteren städtebaulichen Maßnahmen und Konzepten (u. a. Einzelhandelskonzept und integriertes Handlungskonzept Osterfeld) einen Beitrag für die nachhaltige Funktion des Bereichs. Neben der Handelsfunktion, sind auch der relativ kleine Einzugsbereich der Innenstadt und damit die Kaufkraft zu stützen. Dazu tragen die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete bei.

Angesichts des zerbrechlichen Einzelhandelsgerüsts sind auch kleinere Störungen der Strukturen von großer Bedeutung und können entsprechende bodenrechtliche Spannungen auslösen. Die Innenstadt von Osterfeld braucht Entwicklungsimpulse, die das Vorhandene im Sinne funktionierender Strukturen bewahren und gleichzeitig Neues fördern.

Das am 26.05.2008 vom Rat der Stadt beschlossene Einzelhandelskonzept für die Stadt Oberhausen gibt Planungsziele für das Nebenzentrum Osterfeld vor. Insbesondere die Zielsetzung der Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion und die Gewährleistung des Wohnens im unmittelbaren Innenstadtbereich kann durch den Bebauungsplan Nr. 672 C unterstützt werden. Die geplante Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes bekräftigt die bisherige Zielsetzung für den zentralen Versorgungsbereich.

Das Stadtentwicklungskonzept 2020, vom Rat der Stadt am 27.10.2008 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen, bestärkt mit dem Ziel ein integriertes Handlungskonzept zur Stärkung und Sicherung von Osterfeld-Mitte zu entwickeln (Maßnahme 1.4), die Aussagen des Einzelhandelskonzeptes und die Ziele des Bebauungsplans Nr. 672 C.

Das zwischenzeitlich erarbeitete integrierte Handlungskonzept als Gesamtmaßnahme beinhaltet in der derzeitigen, durch den Rat der Stadt Oberhausen beschlossenen und ~~auf-Fortschreibung angelegten~~ **zwischenzeitlich erweiterten** Fassung 44~~42~~ Teilmaßnahmen zur Aufwertung des Programmgebietes. Eine Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Sozialer Zusammenhalt NRW“ (ehem. „Soziale Stadt NRW“) ist mit Berücksichtigung innerhalb der Programmveröffentlichung des Städtebauförderprogramms 2016 (STEP 2016) sowie durch Zuwendungsbescheid vom 22.09.2016 (Az. 04/058/16) erfolgt. Mit der Aufnahme des Programmgebietes in das Städtebauförderprogramm ist die Umsetzungsphase des integrierten Handlungskonzeptes gestartet. Aktuell werden einzelne Teilmaßnahmen bereits durchgeführt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 672 C werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Sicherung und Stärkung der Handels- und Wohnfunktion der Innenstadt von Osterfeld;
- Ausweisung von Urbanen Gebieten (MU), eines Kerngebiets (MK) und von Allgemeinen Wohngebieten (WA) unter Orientierung an den bestehenden Nutzungen;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, Vergnügungsstätten, Einzelhandel erotischer Artikel, Wettannahmestellen und anderer.

3. Bestandssituation

Der Bebauungsplan Nr. 672 C umfasst zwei Baublöcke sowie den zentralen Marktplatz in der Innenstadt von Osterfeld. Der östliche Block wird durch die Straßen Hans-Sachs-Straße, Bottroper Straße und Gildenstraße gebildet, wobei der an der Bottroper Straße befindliche Baukörper mit Einzelhandelsnutzung nicht Teil des Bebauungsplans ist. Im Norden wird der östliche Baublock durch den „Marktplatz Osterfeld“ begrenzt. Der Block weist dabei eine drei- bis fünfgeschossige Blockrandbebauung auf. Im Innenbereich des Blocks befinden sich weitere, größtenteils eingeschossige Gebäude. Der südliche Teil des

Blockinnenbereichs wird durch eine große, offene Parkplatzfläche dominiert. Der Baublock weist eine Durchmischung von Wohnnutzung und Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen auf, wobei die Gebäude an der Hans-Sachs-Straße rein wohnbaulich genutzt sind.

Der westlich anschließende Baublock wird durch die Straßen Hans-Sachs-Straße, Bottroper Straße, Vestische Straße und „Marktplatz Osterfeld“ gebildet. Im südlichen Bereich des Baublocks herrscht eine zwei- bis fünfgeschossige Blockrandbebauung vor, wobei diese immer wieder von Lücken und Öffnungen geprägt ist. Im Norden des Blocks dominieren hingegen die größeren solitären Strukturen der dort vorhandenen kirchlichen Einrichtungen. Die Gebäude weisen hier zwei bis drei Geschosse auf, städtebaulich dominiert wird dieser Bereich aber eindeutig von dem Kirchenbauwerk der griechisch-orthodoxen Kirchengemeinde. Der südliche Teil des Baublocks wird durch eine Mischung von Wohn-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen geprägt. Der nördliche Teil hat seinen Schwerpunkt in einer wohnbaulichen Nutzung, wobei die kirchlichen Nutzungen städtebaulich unschädlich für die benachbarten Wohnnutzungen sind und so im Sinne der Nutzungskategorien der BauNVO der wohnbaulichen Nutzung zugeordnet werden können.



Abb. 2 Luftbild aus 2019 © Stadt Oberhausen

Das Plangebiet wird durch die umliegenden Straßen insbesondere über die Vestische Straße (K 4) und die Bottroper Straße (L 511) gut erschlossen. In 1,3 km Entfernung ist die Anschlussstelle Oberhausen-Eisenheim der Bundesautobahn 516 und in 800 m Entfernung die Anschlussstelle Oberhausen-Neue-Mitte der Bundesautobahn 42 erreichbar.

Über die Haltestelle „Osterfeld-Mitte“ (Linien SB 92, SB 93, 953, 954, 956 und 961) besteht eine gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs. Der Bahnhof Osterfeld-Süd (RB 44) befindet sich zudem in einer Entfernung von 300 m.

4. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung / Offenlage nach § 3 (2) BauGB

Am 17.10.2011 hat der Rat der Stadt den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 672 - Bottroper Straße/Kettelerstraße (Innenstadt Osterfeld)- gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt vom 02.11.2011 erstmalig und am 03.06.2013 erneut veröffentlicht worden.

Mit Ratsbeschluss vom 22.06.2015 ist der Bebauungsplan Nr. 672 in die Teilbereiche A - E gegliedert worden. Die Bekanntmachung über die Teilung des Verfahrensgebietes erfolgte im Amtsblatt vom 15.07.2015.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und nach den "Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen hat der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 672 C -Vestische Straße / Gildenstraße -

- in der Zeit vom 26.10.2020 – 09.11.2020 einschließlich ausgelegt (öffentliche Darlegung und Anhörung zur Planung).

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche 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 „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen nicht stattgefunden. Der Rat hat diese Vorgehensweise durch Beschluss vom 17.10.2011 festgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 05.10.2020 erstmalig bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt.

Die Beschlüsse zur Änderung des Plangebietes und zur öffentlichen Auslegung wurden durch den Rat der Stadt am 21.03.2022 gefasst. Die Beschlüsse sowie die Auslegungsfrist sind im Amtsblatt vom 19.04.2022 bekannt gemacht worden.

Mit Schreiben vom 06.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

In der Zeit vom 27.04.2022 bis 03.06.2022 einschließlich hat der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 672 C mit Begründung (inkl. Umweltbericht) und den umweltrelevanten Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

B Planerische Grundlagen

1. Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, 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 Bau-gesetzbuch (BauGB) an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG Aussagen zur Ent-wicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen. Sie sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG zu berücksichtigen. D. h., sie sind mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen und können bei der Abwägung mit anderen relevanten Belangen überwunden werden.

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

1.1 Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

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

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

Textliche, auf das Plangebiet anwendbare Ziele und Grundsätze 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 Sied-lungsentwicklung zu erfolgen. Diesen Aussagen trägt die vorliegende Planung durch eine Qualifizierung bestehender Siedlungsflächen Rechnung.

Darüber hinaus postuliert der LEP NRW in Grundsatz 6.1-5 das Leitbild der „nachhaltigen europäischen Stadt“, nachdem die Siedlungsentwicklung kompakt gestaltet und das je-weilige 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 Verkehrs-aufkommens beitragen. Der Bebauungsplan Nr. 672 C trägt insbesondere der Zentren-stärkung Rechnung, da das Nebenzentrum Osterfeld in seinen Funktionen für den Handel gesichert und gestärkt wird und künftige Entwicklungschancen gewahrt bleiben.

Nach Grundsatz 6.1-6 (Vorrang der Innenentwicklung) haben Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.

Im Sinne von Grundsatz 6.2-1 (zentralörtlich bedeutsame Allgemeine Siedlungsbereiche) soll die Siedlungsentwicklung in den Gemeinden auf solche Allgemeinen Siedlungsbereiche ausgerichtet werden, die über ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen verfügen. Dieser Grundsatz wird durch die Sicherung der Osterfelder Innenstadt als Handelsstandort befolgt.

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat am 17.04.2018 beschlossen, den Landes-entwicklungsplan Nordrhein-Westfalen zu ändern und die Öffentlichkeit sowie die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen zu beteiligen. Nach Abschluss des Änderungs-verfahrens sind die Änderungen des LEP NRW durch Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt (GV. NRW.) am 06.08.2019 in Kraft getreten. Durch die Änderungen des LEP NRW werden die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 672 C nicht berührt.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 672 C verfolgten Hauptplanungsziele entsprechen somit dem LEP NRW in seiner aktuellen Fassung.

1.2 Regionalplan Ruhr (RVR)



Abb. 3 Auszug aus dem Entwurf des Regionalplans Ruhr (Stand: Juli 2021) © RVR

Die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Ruhr (RVR) hat am 06.07.2018 den Erarbeitungsbeschluss zum Regionalplan Ruhr einstimmig gefasst. Er wird den RFNP in seinem regionalplanerischen Teil künftig ersetzen. Der überarbeitete Entwurf des Regionalplans Ruhr liegt lag in der Zeit vom 24.01.2022 bis zum 29.04.2022 gemäß § 9 Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 13 Landesplanungsgesetz (LPIG) erneut öffentlich aus. Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 4 Abs. 1 ROG sind die in Aufstellung befindliche Ziele des Regionalplans Ruhr als sonstige Erfordernisse abwägungsbeachtlich.

Im zeichnerischen Teil des überarbeiteten Entwurfs des Regionalplans Ruhr von Juli 2021 ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugewiesen (s. Abb. 3). Im textlichen Teil (Stand: Juli 2021) ist gemäß dem geplanten Ziel 1.1-1 festgelegt, dass die Siedlungsentwicklung der Kommunen sich innerhalb der festgelegten Siedlungsbereiche zu konzentrieren hat. Gemäß dem Ziel 1.2-1 sind die ASB für Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen und öffentliche und private Dienstleistungen sowie für siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen vorzuhalten. In den ASB sind Nutzungen auszuschließen, die mit den im vorgenannten Satz genannten Nutzungen nicht vereinbar sind. Nach dem Grundsatz 1.2-2 soll die Darstellung und Festsetzung von Bauflächen und Baugebieten im Sinne des Ziels 1.2-1 vorrangig auf die zentralörtlich bedeutsamen Allgemeinen Siedlungsbereiche (ZASB) ausgerichtet werden.

Unter besonderer Berücksichtigung der vorrangigen Innenentwicklung und der Lenkung der Siedlungsflächenentwicklung auf den zentralörtlich bedeutsamen Allgemeinen Siedlungsbereich (ZASB) der Innenstadt von Osterfeld folgt der vorliegende Bebauungsplan auch den geplanten Zielen und Grundsätzen des Regionalplans Ruhr.

1.3 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

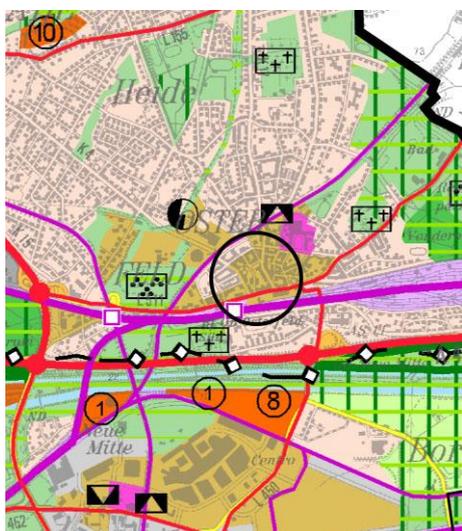


Abb. 4 Auszug aus dem RFNP © Stadt Oberhausen

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 wirksam und damit gemäß § 25 Abs. 4 LPIG Ziel der Raumordnung geworden.

Er enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 672 C folgende Darstellungen:

Bauleitplanung / Regionalplanung

- Gemischte Baufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (M/ASB)

Die im Bebauungsplan Nr. 672 C vorgesehenen Urbanen Gebiete (MU) wurden im Jahre 2017 als neuer Baugebietstyp in die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgenommen. Sie stellen eine weitere Konkretisierung der gemischten Bauflächen (M) nach der besonderen Art der baulichen Nutzung dar und sind somit aus dem RFNP entwickelt. Die geplanten Allgemeinen Wohngebiete (WA) liegen mit ca. 0,87 ha deutlich unterhalb der Regeldarstellungsschwelle von 5,0 ha. WA ist aus M/ASB somit im Einzelfall im Rahmen einer abweichenden Konkretisierung entwickelbar. Die Fläche, aus der entwickelt wird, stellt sich als größerer M/ASB-Zusammenhang dar, der sowohl in Funktion als auch Wertigkeit in der Substanz gewahrt bleibt. Eine Gefährdung der städtebaulichen Ordnung kann ebenfalls ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 672 C 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.

2. Stadtentwicklungskonzept (STEK 2020)

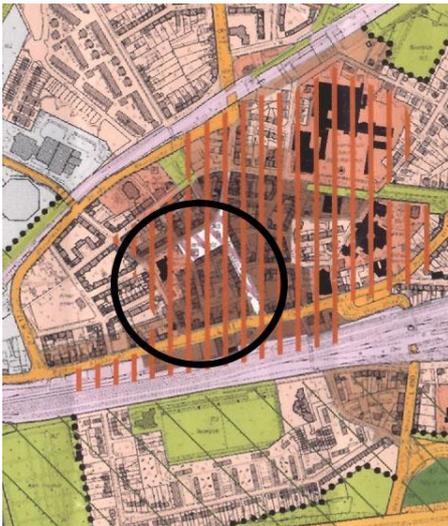


Abb. 5 Auszug aus dem STEK © Stadt Oberhausen

Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als informelle Planung beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan „Flächennutzung“ als Kerngebiet, Fläche für Gemeinbedarf, Fußgängerbereich sowie überlagernd als Nebenzentrum dargestellt.

Ziele und Maßnahmen

Als Ziele für den Teilraum Osterfeld sind die Steigerung der Attraktivität insbesondere der Innenstadt Osterfelds, die Schaffung von hochwertigem Wohnraum, die Sicherung der Nahversorgung sowie der Erhalt, die Entwicklung und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen zu nennen.

Als Maßnahme ist insbesondere die Erarbeitung einer Strukturanalyse für Osterfeld mit einem Schwerpunkt auf der Innenstadt Osterfelds hervorzuheben. Ziel ist es, das nun vorliegende integrierte Handlungskonzept für den Geltungsbereich der Sozialen Stadt umzusetzen. In diesem Rahmen sind Problembereiche analysiert und Lösungsvorschläge erarbeitet worden.

Die im STEK 2020 aufgezeigte Kerngebietsdarstellung (MK) sollte nach damaliger Planung vorwiegend der Stärkung der Handelsbetriebe sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur in der Innenstadt dienen. Dies wird zudem durch die überlagernde Darstellung Nebenzentrum bekräftigt. Die vorliegende Bestandssituation im Plangebiet entspricht zum Teil diesen Zielsetzungen nicht. Aufgrund der verfestigten Situation ist auch die Entwicklung zu einem Kerngebiet in diesem Teilbereich auf absehbare Zeit nicht umsetzbar.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich eine Vielzahl von Dienstleistungs- und Handelsbetrieben durchmischt mit Wohnnutzungen. Aus vorgenanntem Grund werden deshalb abweichend von der Darstellung des Stadtentwicklungskonzeptes weitgehend Urbane Gebiete (MU) und Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die beschriebenen Ziele und Maßnahmen des STEK 2020 werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 672 C konkretisiert. Mit der veränderten Ausweisung ist es möglich die Attraktivität der Innenstadt von Osterfeld zukünftig im Sinne des STEK 2020 zu verbessern.

Im Rahmen der künftig notwendigen Überprüfungen und Anpassungen des STEK 2020 werden die durch den Bebauungsplan geänderten Festsetzungen entsprechend im Plan „Flächennutzung“ berücksichtigt.

Die Darstellung Gemeinbedarf für den Bereich der griechisch-orthodoxen Kirche und des Hospizes St. Vinzenz Pallotti wird im Plan „Flächennutzung“ des STEK 2020 entgegen der Bebauungsplanfestsetzung WA weiterhin erhalten bleiben. Die Darstellung Gemeinbedarf konkretisiert in diesem Falle die Ziele der Stadt diesen Bereich als Stätte für das gemeinschaftliche Zusammenleben zukünftig zu sichern.

Im Plan „Maßnahmen“ liegt der Geltungsbereich innerhalb der Maßnahme 1.4 „Rahmenplanung / Strukturanalyse“. Für diesen Bereich soll ein integriertes Handlungskonzept erarbeitet werden. Ziel des Handlungskonzeptes ist es Maßnahmen zu entwickeln, die den Innenstadtbereich mit seinen vielfältigen Funktionen aus Handel, Gemeinbedarf und Wohnen als Mittelpunkt des Stadtteils Osterfelds stärken und sichern. Mit der Maßnahme 1.4 wurde durch Erstellung des integrierten Handlungskonzeptes Osterfeld und Aufnahme in das Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt Oberhausen-Osterfeld“ (ehem. „Soziale Stadt Osterfeld“) begonnen (s. auch Kapitel B 4, Seiten 14 und 15). Die im integrierten Handlungskonzept Osterfeld beschriebenen Maßnahmen befinden sich seit 2016 in der Umsetzung.

3. Einzelhandelskonzept (EHK)

~~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 zentralen und nahversorgungsrelevanten Sortimente festgelegt sowie die Verwaltung beauftragt, die im Gutachten zum Einzelhandelskonzept Oberhausen vorgetragene Empfehlungen zur Erhaltung und Entwicklung der Versorgung in Oberhausen bei der Planung zu berücksichtigen.~~

~~Der Ortskern von Osterfeld, zu dem auch das Plangebiet gehört, ist im Einzelhandelskonzept als Nebenzentrum eingeordnet worden (siehe S. 64 und 84 ff des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept). Auf Seite 8 (Zeilen 244–247) der damaligen Beschlussvorlage wird zu diesem Nebenzentrum folgendes ausgeführt:~~

~~„Der Ortskern Osterfeld hat im Vergleich zu den anderen, größeren Zentren die Bedeutung eines Stadtteilzentrums. Ausschlaggebend für diese Beurteilung ist die schwächere Ausstattung im Einzelhandel, dessen Schwerpunkte auf den Branchen „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Bekleidung/Schuhe/Sport“ liegen.“~~

~~Im Zentrenpass Nebenzentrum Osterfeld (siehe Seite 84 ff des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept) heißt es u. a.:~~

~~„Das Einzelhandelsangebot ist überwiegend kleinflächig strukturiert und insgesamt nur wenig attraktiv. Die Branchenschwerpunkte liegen bei Nahrungs- und Genussmittel und Bekleidung / Schuhe / Sport, wobei der Großteil der Verkaufsfläche auf die Magnetbetriebe entfällt. Insgesamt ist eine relativ große Anzahl an Komplementärnutzungen und hier insbe-~~

~~sondere im Dienstleistungssektor (u. a. Ärzte, Rechtsanwälte, Friseure) im Zentrum Osterfeld vorhanden. Auf dem Marktplatz findet jeweils Dienstag und Freitag ein Wochenmarkt statt.“~~

~~Die Planungsziele für das Nebenzentrum Osterfeld sind auf Seite 86 des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept genannt. Sie lauten u. a. wie folgt:~~

- ~~— Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion als Nebenzentrum mit Bedeutung für den Stadtraum Osterfeld~~
- ~~— ggf. Angebotsergänzungen v. a. im kleinflächigen Bereich~~
- ~~— Konzentration des Einzelhandelsangebotes auf Gildenstraße, Marktplatz und Bergstraße~~

~~Zur Stärkung und Attraktivitätssteigerung des zentralen Versorgungsbereichs (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) werden im Bebauungsplan u. a. Vergnügungsstätten (wie z. B. Spielhallen und Wettbüros) und Rotlichtnutzungen ausgeschlossen, um den übrigen möglichen Nutzungen im Nebenzentrum ein förderliches Umfeld zu gewährleisten. Die geplanten Einschränkungen dienen insbesondere auch der Erhaltung und Entwicklung der Versorgungsfunktion als Nebenzentrum.~~

~~Innerhalb des Nebenzentrums konnte mittlerweile ein Vorhaben zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters umgesetzt werden (Im Wiedemhof 2).~~

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen von 2008 wird zurzeit **wurde** überarbeitet. Ein Entwurf vom 15.11.2021 liegt vor. **Das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept 2022 ist am 20.06.2022 durch den Rat der Stadt als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen worden.**

Die im bisherigen Oberhausener Einzelhandelskonzept 2008 festgelegten Nahversorgungszentren Heide, Klosterhardt-Süd, Lirich-Nord, Marienkirche, Styrum, Holten und Buschhausen (perspektivisch) erfüllen vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung und aufgrund ihrer Ausstattung sowie fehlender Entwicklungsperspektiven **voraussichtlich nicht mehr die Mindestanforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich und sollen wurden** dementsprechend im Rahmen der Fortschreibung des Zentrenkonzepts nicht mehr als solche ausgewiesen werden. Stattdessen wurde das Luchs-Center an der Luchsstraße als Nahversorgungszentrum neu aufgenommen. Es verbleiben somit immer noch sechs übergeordnete zentrale Versorgungsbereiche (ehem. Haupt- und Nebenzentren) und sechs Nahversorgungszentren in Oberhausen. Die übergeordneten zentralen Versorgungsbereiche Alt-Oberhausen, Sterkrade und Osterfeld leiden nach wie vor an einer hohen Leerstandsquote.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen **sollen werden** in Oberhausen zukünftig auch Nahversorgungsstandorte ausgewiesen werden, die aufgrund ihrer Bedeutung für die Nahversorgung zu sichern und ggf. weiterzuentwickeln sind. Des Weiteren **soll wurde** die Sortimentsliste aus dem bisherigen Oberhausener Einzelhandelskonzept 2008 fortgeschrieben werden.

Nach **dem der** vorliegenden Entwurf zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2022 soll der Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment weiterhin primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt und das Nahversorgungsangebot weiterhin vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen bzw. Nahversorgungszentren **bzw. -standorten** gesichert und weiterentwickelt werden.

Unter Berücksichtigung der ~~bisherigen~~ Ergebnisse kann also festgehalten werden, dass die Stärkung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der Nahversorgungszentren ein wesentliches Ziel des Oberhausener Einzelhandelskonzepts / der Einzel-

handelssteuerung bleibt und damit das mit dem Bebauungsplan Nr. 672 C verfolgte städtebauliche Grundsatzziel (Stärkung und Attraktivitätssteigerung des zentralen Versorgungsbereichs durch Ausschluss von u. a. Vergnügungsstätten und Rotlichtnutzungen) mit dem Oberhausener Einzelhandelskonzept 2008 ~~und dem Entwurf des überarbeiteten Einzelhandelskonzeptes 2022~~ im Einklang steht.

4. Stadterneuerungsgebiet „Sozialer Zusammenhalt Oberhausen-Osterfeld“

Integriertes Handlungskonzept Osterfeld

Der Rat der Stadt Oberhausen hat in seinen Sitzungen am 15.09.2014 und am 16.11.2015 auf der Grundlage des § 171e BauGB das städtebauliche Programmgebiet „Sozialer Zusammenhalt Oberhausen-Osterfeld“ (ehem. „Soziale Stadt Osterfeld“) sowie das „Integrierte Handlungskonzept Osterfeld“ als Gesamtmaßnahme für den geplanten Stadterneuerungsprozess im Stadtteil Osterfeld beschlossen.

Das integrierte Handlungskonzept (IHK) als Gesamtmaßnahme beinhaltet in der derzeitigen, durch den Rat der Stadt Oberhausen beschlossenen und zwischenzeitlich erweiterten Fassung 42 Teilmaßnahmen zur Aufwertung des Programmgebietes. Eine Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Sozialer Zusammenhalt NRW“ (ehem. „Soziale Stadt NRW“) ist mit Berücksichtigung innerhalb der Programmveröffentlichung des Städtebauförderprogramms 2016 (STEP 2016) sowie durch Zuwendungsbescheid vom 22.09.2016 (Az.04/058/16) erfolgt.

Mit der Aufnahme des Programmgebietes in das Städtebauförderprogramm ist die Umsetzungsphase des integrierten Handlungskonzeptes gestartet. Aktuell werden einzelne Teilmaßnahmen bereits durchgeführt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 672 C sind vier IHK-Teilmaßnahmen verortet. Mit der Maßnahme Nr. 13 soll die Wahrnehmbarkeit des Osterfelder Marktplatzes als Markt und Veranstaltungsort durch eine Neuordnung der den Platz umfassenden Bepflanzung attraktiviert werden. Durch zusätzliche Begrünung und Möblierung in den Randbereichen des Platzes werden klare Grenzen zum übrigen Stadtraum geschaffen. Flankierend sollen im direkten Umfeld des Cafés „Jedermann“ neue Spielmöglichkeiten geschaffen werden, um die Verweildauer der Osterfelder Bürgerinnen und Bürgern und dabei insbesondere der Familien und Alleinerziehenden in der Innenstadt zu erhöhen. Im Rahmen der Maßnahme Nr. 14 ist eine Aufwertung und Umgestaltung der Gildenstraße geplant. Die Aufenthaltsqualität soll durch eine verbesserte Grüngestaltung, Schaffung von Spielpunkten und Möblierung erhöht sowie die Funktion als Innenstadt und Fußgängerzone erhalten und gestärkt werden. Die Vestische Straße soll über die Maßnahme Nr. 18 durch einen Umbau des Straßenraums im Einklang mit einer Steigerung der Aufenthalts- und Verbindungsqualität umgestaltet werden. Durch die Etablierung von Grünelementen im öffentlichen Straßenraum kann über den (Innen-)Stadteingang Vestische Straße / Rheinische Straße eine städtebauliche Achse bis zur OLGA gestärkt und weiter ausgebildet werden. Als Bestandteil der Maßnahme Nr. 19 ist im Zuge der Aufwertung des Zentrums eine Optimierung der Gestaltungswirkung des Straßenraums des Marktplatzes Osterfeld und der angrenzenden Bergstraße geplant. Sie soll – insbesondere mit Blick auf die Nutzung als Schulweg – eine sichere und erlebbare Verbindung zwischen der Vestischen Straße und Westfälischen Straße darstellen.

Angrenzende Maßnahme ist die „Straßenraumaufwertung/Umgestaltung der Bottroper Straße (zwischen Vestische Straße und Wappenplatz)“.

Ziel des Stadterneuerungsprozesses ist es, eine nachhaltige, zukunfts- und bedarfsgerechte Entwicklung für Osterfeld zu ermöglichen und das Gebiet städtebaulich aufzuwerten, das Wohnumfeld und den öffentlichen Raum zu verbessern, sowie die Wohn- und Lebens-

qualität der Bewohnerinnen und Bewohner dauerhaft zu steigern. Wesentlicher Ansatzpunkt des integrierten Handlungskonzeptes ist es u. a. öffentliche Räume umzugestalten und zu attraktivieren, den privaten Wohnungsbestand aufzuwerten und das Stadtteilzentrum in seiner Funktion zu stärken.

Die Hauptplanungsziele des Bebauungsplans entsprechen den Zielen des Stadterneuerungsprozesses im Sinne der im IHK formulierten Zielsetzungen.

Freiraumentwicklungskonzept Osterfeld

Der Rat der Stadt Oberhausen hat am 18.12.2017 das Freiraumentwicklungskonzept Soziale Stadt Osterfeld als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Dabei hat er die zentralen Handlungsbereiche definiert, die Handlungsbedarfe und Zielvorstellungen bestätigt und die Verwaltung beauftragt, die im Konzept entwickelten Empfehlungen als freiraumplanerische Leitlinie bei der Planung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt im Handlungsraum A: Stadtteilmittle (siehe dortige Seite 85 ff). Nach Aussage des Freiraumentwicklungskonzeptes benötigt die kommunikative und wirtschaftliche Mitte Osterfelds zum Erhalt und zur Entwicklung der Lebensqualität für ihre Bewohnerinnen und Bewohner alltagstaugliche Grün- und Aufenthaltsräume. Aufgrund der Dichte der Bebauung kommt somit dem Erhalt und der Entwicklung jeder Freifläche, ob öffentlich oder privat, und jeder begrünten Wohnstraße eine hohe Bedeutung zu. Baulichen Maßnahmen auf privaten oder öffentlichen Plätzen und Straßen sollte daher eine klimaangepasste und nachhaltige Gestaltung zugrunde liegen.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 672 C verfolgten Planungsziele stehen den Zielen des Freiraumentwicklungskonzeptes nicht entgegen.

5. Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen vom 02.05.1996.

6. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 672 C gilt zurzeit überwiegend der Bebauungsplan Nr. 2 vom 01.07.1949. Dieser setzt ausschließlich Straßen- und Baufluchtlinien fest.

Die Grundstücke Bottroper Straße Nr. 153 und 155 liegen innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 253 aus dem Jahre 1991. Hier ist ein Kerngebiet (MK) ausgewiesen. Für die Straßenrandbebauung sind maximal drei Geschosse zulässig. Der hintere Grundstücksteil sieht eine eingeschossige Bebauungsmöglichkeit vor. Außerdem sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 zulässig. Die textliche Festsetzung Nr. 1 schließt lediglich Spielhallen aus.

C Städtebauliches Konzept

Die bestehenden städtebaulichen Strukturen sollen erhalten bleiben und Entwicklungsmöglichkeiten an den Stellen, wo sie wünschenswert sind, eingeräumt werden. Prägend an dieser Stelle im Stadtgefüge ist besonders der zentrale Marktplatz von Osterfeld sowie die weitgehend geschlossene, mehrgeschossige Bebauung des östlichen Baublocks, der u.a. durch das Apothekengebäude eine deutliche städtebauliche Fassung des Marktplatzes bildet. Das westliche Plangebiet ist besonders durch das solitäre Kirchengebäude der griechisch-orthodoxen Kirchengemeinde geprägt. Der östliche Baublock, aber auch der

südliche Teil des westlichen Baublocks sind kerngebietstypisch hoch verdichtet ohne flächendeckend die übliche Nutzungsstruktur eines Kerngebietes aufzuweisen. Die vorgefundene Nutzungsstruktur in Kombination mit der vorhandenen städtebaulichen Dichte führt dazu, diese Teile des Plangebiets als Urbane Gebiete (MU) auszuweisen. Neben den öffentlichen Verkehrsflächen werden für die übrigen Teile entsprechend der vorgefundene Nutzungsstruktur Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Der im Osten des Marktplatzes befindliche Pavillon wird der dort vorhandenen und zukünftig geplanten Nutzung entsprechend als Kerngebiet (MK) festgesetzt.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 253 als Kerngebiete festgesetzten Grundstücke Bottroper Straße 153 und 155 werden durch den Bebauungsplan Nr. 672 C ebenfalls als Urbane Gebiete überplant. Die mit der Festsetzung eines Kerngebiets verfolgten städtebaulichen Ziele in Bezug auf die Nutzungsstruktur konnten an dieser Stelle seit dem Jahr 1991 nicht verwirklicht werden. Wie unter Kapitel A.3 beschrieben, entspricht die vorhandene Nutzungsstruktur der eines Urbanen Gebietes.

Für die Urbanen Gebiete (MU) werden Wettannahmestellen, Tankstellen, Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen. Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Da das Plangebiet zu großen Teilen bereits bebaut ist und um der weiteren baulichen Entwicklung eine gewisse Dynamik zu belassen, soll das Maß der baulichen Nutzung jedoch nicht über Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden. Vielmehr soll sich die Zulässigkeit von Vorhaben in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen 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 werden.

D Bebauungsplanfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (WA), Urbane Gebiete (MU) und Kerngebiet (MK)

Die Grundstücke Hans-Sachs-Straße 5, 6, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15 und 17, Vestische Straße 6 sowie das Grundstück der griechisch-orthodoxen Kirchengemeinde am Marktplatz Osterfeld werden als Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und 2) festgesetzt.

Da Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in einem WA-Gebiet allgemein zulässig sind, sind die Kirche, das Hospiz (Vestische Straße 6) und das katholische Familienzentrum mit Kindergarten (Hans-Sachs-Straße 17) planungsrechtlich gesichert.

Das bestehende Bistro auf dem Markplatz Osterfeld (Gildenstraße 19) wird als Kerngebiet festgesetzt. Die derzeit dort vorhandene Nutzung und die zukünftig aus städtebaulicher Sicht anzustrebende Nutzung können mit dem Nutzungskatalog gem. § 7 Abs. BauNVO abgedeckt werden.

Einzelne Nutzungsarten sollen jedoch zur Realisierung der mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden (siehe hierzu weiter unten).

Die übrigen Grundstücke werden nach § 6a BauNVO als Urbane Gebiete (MU 1-3) ausgewiesen.

Insgesamt soll die Gliederung des Plangebiets einerseits den Bestand bestätigen und andererseits der Förderung eines qualitätsvollen zentralen Versorgungsbereichs und der Steuerung von Vorhaben, die klassische Geschäfts-, Büro- und Einzelhandelsnutzungen aus den Erdgeschossen verdrängen, dienen.

Um einer Verdrängung der vorgenannten Nutzungen aus den Erdgeschosszonen der Haupteinkaufslagen entgegenzuwirken, wird für die Urbanen Gebiete MU 1 und MU 3 nach § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass im Erdgeschoss von Gebäuden an den Seiten der öffentlichen Verkehrsflächen Gildenstraße und Marktplatz Osterfeld Wohn-nutzungen nicht zulässig sind (s. textliche Festsetzung A 9). Bei den genannten Urbanen Gebieten handelt es sich um die Urbanen Gebiete, deren Erdgeschosszonen bereits heute beinahe durchgehend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Dieser Zustand ist zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele für die Innenstadt von Osterfeld zu halten. Weiterhin handelt es sich bei den genannten Urbanen Gebieten um einen Teil der klassischen Einkaufslage Osterfelds mit Lage an der Gildenstraße und dem zentralen Marktplatz. Auch zur Erreichung der im Einzelhandelskonzept formulierten Ziele ist der vorgenommene Ausschluss von Wohnnutzungen in den Erdgeschosszonen daher zielführend und begründet. Bestehende, genehmigte Wohnnutzungen genießen Bestandsschutz.

Ergänzt wird die Festsetzung nach § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO für die Urbanen Gebiete MU 1-3 um eine textliche Festsetzung B gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO. Hiernach sind in den Erdgeschosszonen von Gebäuden an den Seiten der öffentlichen Verkehrsflächen, mit Ausnahme der Seiten an der öffentlichen Verkehrsfläche Im Wiedemhof, auch keine Stellplätze und Garagen zulässig. Die textliche Festsetzung hat einen klarstellenden Charakter und soll die Erreichung der städtebaulichen Ziele für die Urbanen Gebiete unterstützen. Neben den nutzungsstrukturellen Auswirkungen sind Garagen und Stellplätze in den Erdgeschosszonen an den klassischen Einkaufslagen auch aus Sicht der Stadtgestaltung und im Hinblick auf die angestrebte stadträumliche Aufwertung kontraproduktiv (siehe auch Kapitel B 4, Seiten 14 und 15).

Stellplätze und Garagen können zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze in den übrigen Bereichen der MU-Gebiete, die nicht unter die Festsetzung nach § 12 Abs. 6 BauNVO fallen, vorgesehen werden. Hier sind insbesondere die Blockinnenbereiche bzw. die straßenabgewandten Bereiche sowie im MU2 auch die seitlichen Abstandsflächen zu nennen.

Die Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und 2) gemäß § 4 BauNVO erfolgt im Nordwesten des Plangebiets, die dort den Übergang zu den bereits im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 672 B festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten darstellen. Die in den Allgemeinen Wohngebieten vorhandene Nutzungsstruktur wird auf diese Weise planungsrechtlich gesichert. Ergänzende Nutzungen sind, soweit sie die Wohnnutzung nicht stören, ebenfalls denkbar.

Die innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und 2) gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen aufgrund des mit diesen Nutzungen in der Regel verbundenen Verkehrsaufkommens sowie der dafür nicht vorhandenen Größenordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden (s. textliche Festsetzungen A 1 und 2). Der Ausschluss dieser Nutzungen ist auch erforderlich, um das Baugebiet von untypischen, flächenintensiven und das Wohnen störenden Nutzungen freizuhalten. Aus den gleichen Gründen sind auch innerhalb der Urbanen Gebiete (MU 1-3) die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (s. textliche Festsetzung A 1). Des Weiteren sollen die gewerblichen Bestandteile des bereits vollständig überbauten Innenbereichs überwiegend für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen genutzt werden.

Für das Kerngebiet werden ebenfalls noch weitere Nutzungen ausgeschlossen. Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 und 6 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen (s. textliche Festsetzungen A 10 und 11).

Neben der Tatsache, dass die Größe des festgesetzten Kerngebiets die Ansiedlung einer Tankstelle in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nahezu unmöglich macht, sollen die mit einer solchen Nutzung verbundenen Verkehre an dieser zentralen Stelle innerhalb der Osterfelder Innenstadt vermieden werden.

Ebenso soll jegliches Wohnen an dieser Stelle ausgeschlossen werden. Aufgrund der zentralen Lage am Marktplatz mit einer entsprechenden Frequenzfunktion soll das Kerngebiet solchen Nutzungen vorgehalten werden, die eine solche Frequenz erzeugen können.

Aus den oben genannten städtebaulichen Gründen sind auch die nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen, und Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 6 u. 7 fallen, gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans (s. textliche Festsetzung A 12).

Für die Urbanen Gebiete (MU 1-3) und das Kerngebiet (MK) sieht der Bebauungsplan Nr. 672 C weitere textliche Ausschlüsse bestimmter Nutzungen und Betriebe vor:

a) Ausschluss von Wettannahmestellen

Wettannahmestellen sind als Gewerbebetriebe, die im Gegensatz zu Wettbüros, welche als Vergnügungsstätten gelten, nicht auf den dauerhaften Aufenthalt von Personen ausgerichtet. Wettannahmestellen sind insbesondere dadurch gekennzeichnet, dass sie jegliche Aufenthaltsqualität vermissen lassen und keinerlei Anreize für eine über die reine Wettabgabe hinausgehende Verweildauer schaffen.

Wettannahmestellen sind eine in der bauordnungsrechtlichen Praxis der Stadt Oberhausen regelmäßig vorkommende Nutzungsart. Insbesondere soll durch die Genehmigung einer Wettannahmestelle in Zusammenhang mit der – häufig zeitlich nachgeordneten – Genehmigung einer angrenzenden gastronomischen Nutzung in vielen Fällen die Herstellung eines faktischen Wettbüros schleichend vorgenommen werden.

Wettannahmestellen können in Bezug auf die äußere Erscheinung und Gestaltung ähnliche Auswirkungen wie Wettbüros haben. Weiterhin ist davon auszugehen, dass Wettannahmestellen ähnliche Nutzungszeiten – und damit ein ähnliches Störpotenzial – wie Wettbüros aufweisen. Sie werden deshalb über die textliche Festsetzung A 6 in allen Urbanen Gebieten und im Kerngebiet ausgeschlossen. Zur städtebaulichen Begründung des Ausschlusses wird aufgrund der oben beschriebenen ähnlichen Auswirkungen auf die Ausführungen unter b) zur Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten verwiesen.

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

Als Sexshops gelten Einzelhandelsbetriebe mit einem Sex- und Erotiks Sortiment (u. a. pornographische Magazine, Bilder und Filme, erotische Bekleidung und Dessous).

Unter den städtebaurechtlichen Begriff „Vergnügungsstätte“ fallen:

- Nachtlokale jeglicher Art, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokale, Peepshows, Swingerclubs, Sexkinos, Video-Peep-Shows, Flatrate-Bordelle,

- AutomatenSpielhallen, Videospielhallen, Computerspielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Wettbüros und
- (Tanz-)Diskotheken.

Zu den Anlagen und Betrieben, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, gehören im Wesentlichen:

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

Wegen ihres typischen Erscheinungsbilds und der typischerweise mit ihnen verbundenen städtebaulichen Auswirkungen auch auf das nähere Umfeld lassen diese Ansiedlungen negative Auswirkungen wie Trading-Down-Effekte befürchten und werden deshalb textlich in allen Urbanen Gebieten und im Kerngebiet ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzungen A 5 - 8).

Unter Trading-Down-Effekten wird dabei die Entwertung einer Gebietsstruktur verstanden, die dann entsteht, wenn Betrieben mit typischerweise niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke (wie z. B. Spielhallen, Bordelle und bordellartige Betriebe) in Konkurrenz treten zu Betrieben mit höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke. Daraus entsteht ein Verdrängungseffekt von gewerblichen- oder Handelsnutzungen mit vergleichsweise schwächerer Finanzkraft bzw. schwächerer Renditeerwartung.

Folge ist ein Imageverlust für die Urbanen Gebiete und das Kerngebiet sowie für die umliegenden Bereiche. 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 im Sinne der Ziele der Stadtentwicklung Bedingung ist, unmöglich gemacht wird.

Mit den Ausschlüssen folgt der Bebauungsplan auch den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts (siehe Kapitel B 3, Seiten 12-13 bis 14).

Außerdem werden mit dem Ausschluss der Vergnügungsstätten sowie der Bordelle und bordellartigen Betriebe auch Beeinträchtigungen der sensiblen Wohnnutzung innerhalb der Urbanen Gebiete und der angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete vermieden. So handelt es sich bei diesen ausgeschlossenen Betrieben überwiegend um Nutzungsarten/Anlagen, 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/Anlagen den regelmäßig zu beobachtenden Beeinträchtigungen der Gebietsqualität und des Stadt- und Straßenbildes sowie den zu erwartenden bodenrechtlichen Spannungen entgegengewirkt.

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

c) Selbständige Werbeanlagen

Selbständige Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden, gelten bauplanungsrechtlich als eigenständiger, nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb. Sie wären in den Urbanen Gebieten (MU) und im Kerngebiet (MK) allgemein zulässig.

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden, sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO in allen MU- und MK-Gebieten unzulässig (s. textliche

Festsetzungen A 3 und 4). Für das Allgemeine Wohngebiet regelt bereits § 10 Abs. 4 Landesbauordnung (BauO NRW 2018), dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Insofern bedarf es hierzu keiner weiteren textlichen Festsetzung.

Da die Gebiete MU 1-3 vorwiegend durch Wohnnutzungen geprägt sind, wird in Anlehnung an die vorgenannte Regelung der Landesbauordnung für Allgemeine Wohngebiete der Ausschluss dieser Fremd-Werbeanlagen vorgenommen. Das kleinteilige MK-Gebiet hat eine sehr exponierte Lage auf dem Marktplatz Osterfeld. Das dort vorhandene Gebäude kommt wegen seiner Größe und der derzeitigen Nutzung für Fremd-Werbeanlagen ohnehin kaum in Frage. Durch den vorgenannten Ausschluss sollen auch negative städtebauliche Auswirkungen auf das Straßen-, Platz- und Stadtbild verhindert werden, die regelmäßig mit einer Häufung von selbständigen Werbeanlagen verbunden sind. Im Zusammenspiel mit den getroffenen Gestaltungsfestsetzungen zur Größe und Anordnung von Werbeanlagen (siehe Kapitel D 4) soll so eine städtebaulich qualitätsvolle Außenwirkung der Fassaden als Gesicht der Osterfelder Innenstadt erreicht werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Da es sich um einen bereits vollständig bebauten Bereich handelt, sollen die überbaubaren Grundstücksflächen im Weiteren nach § 34 BauGB bestimmt werden.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 sowie für die Urbanen Gebiete MU 1 und 3 wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich in den genannten Baugebieten am Bestand und sichert diesen planungsrechtlich.

Die geschlossene Bauweise stellt ein maßgebliches Charakteristikum der Osterfelder Innenstadt dar. Um diesen Innenstadtbereich gemäß den Planungszielen zu stärken und weiterzuentwickeln ist, neben nutzungsstrukturellen Aspekten, besonders auch die Bebauungsstruktur von großer Bedeutung.

4. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 BauO NRW)

Die Gestaltung des öffentlichen Raums hat einen hohen Anteil an der erlebten städtebaulichen Qualität im Stadtraum. Im Umkehrschluss kann die Abwesenheit von stadtgestalterischer Qualität zu einer negativen Wahrnehmung des öffentlichen Raums und damit zur Bildung und Verfestigung eines negativen Images desselbigen beitragen.

Besonders in Gebieten, in denen bereits durch die vorhandene Nutzungsstruktur ein Trading-down-Effekt zu befürchten bzw. zu beobachten ist, ist gleichzeitig auch eine wenig qualitätsvolle Gestaltung der öffentlichen Räume zu beobachten. Hierzu beitragen können unter anderem vollständig zugeklebte Fensterfronten, wie sie häufig bei Spielhallen und Wettbüros zu beobachten sind, oder unangemessene, überdimensionierte Werbeanlagen, die in keinem Verhältnis zu der umgebenden Bebauungsstruktur bzw. zu bereits vorhandenen, in das städtebauliche Umfeld integrierten Werbeanlagen stehen.

Neben dem Ausschluss von bestimmten Nutzungsarten/Anlagen kann somit auch eine qualitätsvolle Stadtgestaltung zu einer positiven städtebaulichen Entwicklung und damit zu einer Vermeidung eines Trading-down-Effekts beitragen. Aus diesen Gründen werden, auch wenn es nicht zu den Grundzügen/Hauptplanungszielen dieser Bebauungsplanung Nr. 672 C gehört, in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1

BauO NRW Gestaltungsfestsetzungen aufgenommen (siehe textliche Festsetzungen C 1 - 5).

Weiterhin sind die vorgesehenen Gestaltungsfestsetzungen Teil der Zielsetzung, einen ganzheitlichen Gestaltungswillen für das gesamte Zentrum von Osterfeld zu entwickeln. Dieser Wille wurde bereits in den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 672 A, B und D dokumentiert, indem dort ebenfalls dezidierte Gestaltungsfestsetzungen vorgenommen wurden. Die in den Bebauungsplänen Nr. 672 A, B und D begonnene Entwicklung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens für den Stadtraum und die gelebte Umwelt soll im Bebauungsplan Nr. 672 C weitergeführt werden. Weiterhin gehen die mit den Gestaltungsfestsetzungen verfolgten Ziele konform mit den Zielsetzungen des Stadterneuerungsprozesses, der im Rahmen des Stadterneuerungsprogramms „Sozialer Zusammenhalt Oberhausen-Osterfeld“ (ehem. „Soziale Stadt Osterfeld“) für u. a. auch das Zentrum Osterfeld initiiert wurde. Die Gestaltungsfestsetzungen können die im Rahmen der Stadterneuerung geplanten Maßnahmen und ihre Umsetzung stadtgestalterisch begleiten.

Diese Gestaltungsfestsetzungen beziehen sich im Besonderen auf die Ausgestaltung und Dimensionierung von Werbeanlagen und flächige Abdeckungen von Schaufenstern. Ziel dieser Festsetzungen ist es, wie oben beschrieben, eine qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen Raums zu unterstützen und in Verbindung mit den festgesetzten Ausschlüssen von bestimmten Nutzungen und Nutzungsarten dem Trading-down-Effekt entgegenzuwirken.

Vorhandene Schilder und Werbeanlagen, die den Festsetzungen nicht entsprechen, genießen Bestandsschutz.

5. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Vestische Straße, Hans-Sachs-Straße und der nördliche Teil des Marktplatzes Osterfeld werden gemäß ihrer Funktion und entsprechend dem Ausbau als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

6. Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Fußgängerzone

Der Bereich der Gildenstraße, der Fußweg vor den Gebäuden Marktplatz Osterfeld 1-5 (z. T. in Form eines Arkadengangs) sowie ein Bereich um das Bistro (Gildenstraße 19) stellen sich im Bestand als Fußgängerzone dar. Die Bereiche werden entsprechend im Bebauungsplan Nr. 672 C als öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

Parkplätze „Im Wiedemhof“ und „Marktplatz Osterfeld“

Die vorhandenen öffentlichen Parkplätze „Im Wiedemhof“ und „Marktplatz Osterfeld“ (inkl. Tiefgarage) werden entsprechend ihrer Nutzung als öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ ausgewiesen.

7. Ruhender Verkehr

Außer der Regelung zu Garagen und Stellplätzen in der straßenzugewandten Erdgeschosszone von Gebäuden im MU 1-3 (s. textliche Festsetzung B und Kapitel D 1, Seite 17), werden weitergehende Festsetzungen zum ruhenden Verkehr nicht getroffen, da im Plangebiet gegenüber dem Bestand keine verkehrserzeugenden Nutzungsarten hinzutreten.

E Umweltbericht

1. Einleitung

Gemäß § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) ist der Umweltbericht als ein gesonderter Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans 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 Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplans. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplans auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich sein können. Eine Einwirkung auf die Umgebung des Plangebiets findet nicht statt. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Da die vorliegende Planung im Wesentlichen den vorhandenen Bestand sichert und konkrete Änderungen der Bebauungsstruktur nicht geplant sind, beinhaltet diese Prüfung nicht die Untersuchung von Auswirkungen der Bau- und der Betriebsphase neuer Gebäude und der eingesetzten Techniken und Stoffe.

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

1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 672 C soll einen Beitrag für die nachhaltige Funktion des Nebenzentrums Osterfeld leisten. Neben der Handelsfunktion, ist dabei auch der relativ kleine Einzugsbereich der Innenstadt mit zu stützen. Um die Ziele erreichen zu können und wegen der vorgefundenen Nutzungsstruktur in Kombination mit der vorhandenen städtebaulichen Dichte, werden große Teile des Plangebiets in etwa zu gleichen Teilen als Urbane Gebiete (MU) und Allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Neben den öffentlichen Verkehrsflächen wird für einen geringen Teil am Marktplatz Osterfeld (Pavillon) noch ein Kerngebiet (MK) festgesetzt.

Für die Urbanen Gebiete und das Kerngebiet werden u. a. Wettannahmestellen, Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, textlich ausgeschlossen. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Die weiteren vorgenannten Nutzungen sind in einem Allgemeinen Wohngebiet ohnehin nicht zulässig.

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

Mit dem Bebauungsplan Nr. 672 C werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Sicherung und Stärkung der Handels- und Wohnfunktion der Innenstadt von Osterfeld;
- Ausweisung von Urbanen Gebieten (MU), eines Kerngebiets (MK) und von Allgemeinen Wohngebieten (WA) unter Orientierung an den bestehenden Nutzungen;

- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, Vergnügungsstätten, Einzelhandel erotischer Artikel, Wettannahmestellen und anderer.

1.2 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Kernbereich von Osterfeld und wird von Abschnitten der Vestischen Straße im Westen und der Gildenstraße im Osten begrenzt. Nördliche Grenze bildet der Marktplatz Osterfeld und im Süden die Bottroper Straße (ohne das Grundstück des REWE-Marktes).

1.3 Realnutzung

Das Plangebiet befindet sich im Kernbereich von Osterfeld und umfasst zwei Baublöcke sowie den zentralen Marktplatz von Osterfeld. Der östliche Block wird durch die Hans-Sachs-Straße, Bottroper Straße, den Marktplatz und die Gildenstraße gebildet, wobei der an der Bottroper Straße befindliche Baukörper mit Einzelhandelsnutzung nicht Teil des Bebauungsplans ist. Der westliche Baublock ist umringt von der Vestischen Straße, dem Marktplatz Osterfeld, der Hans-Sachs-Straße und der Bottroper Straße.

Bezüglich der konkreten Nutzungen wird auf das Kapitel A 3 -Bestandssituation- auf den Seiten 6 - 7 der Begründung verwiesen.

1.4 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Bezüglich der Darstellungen im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) und Stadtentwicklungskonzept (STEK) wird auf die Kapitel B 1.2 und 2 (Seite 10 - 12 der Begründung) verwiesen.

Der Bebauungsplan befindet sich weder im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen noch in einem Schutzgebiet.

Im Umweltbericht sind die Ziele, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt wurden und die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, darzustellen. Die nachfolgende Tabelle stellt eine Übersicht der verwendeten Gesetze und Verordnungen dar.

Fachgesetz	Ziele des Umweltschutzes
BauGB Baugesetzbuch	Gewährleistung "einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung"; Sicherung "einer menschenwürdigen Umwelt"; "natürliche Lebensgrundlagen schützen und entwickeln". Insbesondere erfordert der Klimaschutz Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch Maßnahmen, die der Klimaanpassung Rechnung tragen.
BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz (§ 44 Abs.1)	Schutz von Natur und Landschaft aufgrund ihres Selbstwertes und als Lebensgrundlagen des Menschen, auch in Verantwortung für künftige Generationen, im besiedelten und unbesiedelten Bereich, damit <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, - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft, - die Bewahrung großflächiger, weitgehend unzerschnittener Landschaftsräume vor weiterer Zerschneidung sowie - die Artenvielfalt entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen gesichert sind. Schutz der besonders geschützten und bestimmter anderer Tiere und Pflanzenarten, insbesondere der sogenannten „Planungsrelevanten Arten“, deren Erhaltungszustand nicht verschlechtert werden darf.
LNatSchG NRW Landesnaturschutzgesetz Nordrhein-Westfalen	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, Aufzeigen von geeigneten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen bei unvermeidbaren planbedingten Beeinträchtigungen
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 Bundesbodenschutzgesetz BBodSchV Bundesbodenschutz- und Altlasten-Verordnung	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 Bundesimmissions- schutzgesetz	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)
--	---

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens

2.1 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen, ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen. Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und Arbeiten und die Möglichkeiten zu Sport, Freizeit und Erholung zu betrachten.

Sport, Freizeit und Erholung

Die Funktionen Sport, Freizeit und Erholung haben bezogen auf das Plangebiet keine Bedeutung, da es keine öffentlichen Sportflächen oder Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität gibt. Die Blockinnenbereiche weisen nur sehr wenige kleinere, private Grünflächen auf, so dass von einer starken Verdichtung ausgegangen werden muss. Insgesamt verfügt das Planungsgebiet über 24 Straßenbäume (darunter Platanen, Zieräpfel, Ahorn und Erlen). Sie dienen u. a. einer Minderung von beeinträchtigenden, klimatischen und lufthygienischen Wirkungen auf den Menschen und lockern das Stadtbild des überwiegend versiegelten Raumes auf.

Auswirkungen von Verkehrslärm

Die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung durch die ACCON Köln GmbH vom 11.02.2022 berechnet.

Drei Teilbereiche im Plangebiet werden als Urbane Gebiete (MU 1-3) ausgewiesen, das Bistro auf dem Marktplatz als Kerngebiet (MK). Die Grundstücke Hans-Sachs-Straße 6-14 und der südliche Teil des Baublocks zwischen Hans-Sachs-Straße und Vestische Straße werden als Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und 2) festgesetzt.

Das Plangebiet ist durch die Einwirkungen von Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehr) vorbelastet.

Verkehrsgerauschkategorie ohne Bebauung (freie Schallausbreitung)

Auf der Grundlage von Verkehrsdaten wurden die Verkehrsgerauschemissionen für eine freie Schallausbreitung (Lärmkarten) sowie unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung (fassadenscharfe Berechnungen) ermittelt und beurteilt. Anhand beispielhafter Berechnungen wurde aufgezeigt, welche Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß der VDI-Richtlinie 2719 zu stellen sind.

Am Tag werden unter Berücksichtigung einer freien Schallausbreitung an der südlichen Grenze des Plangebietes (MU 2 und MU 3) entlang der Bottroper Straße durch Straßen- und Schienenverkehrslärm Beurteilungspegel von bis zu 69 dB(A) erreicht, in der Nachtzeit liegen hier Beurteilungspegel von ca. 62 dB(A) vor. Nach Norden nimmt die Geräuschbelastung ab, so dass im Bereich der östlichen Grenze des MU 2 an der Gildenstraße Beurteilungspegel von 57 bis 60 dB(A) am Tag und 50 bis 54 dB(A) nachts vorliegen. Das MK-Gebiet, das den Nutzungsbereich des „Bistro“ abdeckt, wird tags mit Beurteilungs-

pegeln von 58 bis 60 dB(A) und nachts von 50 dB(A) beaufschlagt. Bei den beiden Wohngebieten liegen an der Grenze zur Vestischen Straße die höchsten Beurteilungspegel vor. Sie erreichen Werte von 63 bis 64 dB(A) am Tag und 56 bis 58 dB(A) in der Nacht. Damit liegen Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatt 1 zur DIN 18005 von bis zu 9 dB(A) am Tag und 13 dB(A) in der Nachtzeit vor.

Verkehrsgerauschsituation mit Bebauung

Gegenüber der die Situation überbewertenden Freifeldberechnung zeigt sich, dass an vielen Fassaden günstigere Verhältnisse zu erwarten sind, da bei der Ermittlung der Fassadenpegel auch die Eigen- und die gegenseitige Abschirmung der Gebäude realistisch berücksichtigt wird. Mit Ausnahme der im direkten Einwirkungsbereich der Bottroper Straße und des Schienenverkehrs sowie der Vestischen Straße gelegenen Fassaden werden die Orientierungswerte unter Berücksichtigung der Summe aller Verkehrsgerauscheinwirkungen (aus Straßen- und Schienenverkehr) am Tag im größten Teil des Plangebietes eingehalten. An den am höchsten belasteten Südfassaden der Gebäude an der Bottroper Straße sowie an den Fassaden der Häuser Vestische Straße 2 bis 4 werden durch die Summe aller Verkehrsgerausche maximale Verkehrsimmissionen von bis zu 70 dB(A) tags und 61 bis 63 dB (A) nachts ermittelt. Damit wird der Orientierungswert für Mischgebiete, der hier für das Urbane Gebiet berücksichtigt wird, an den am höchsten belasteten Fassadenabschnitten am Tag um 10 dB(A) und in der Nacht um 13 dB(A) überschritten.

Die Fassaden der Gebäude an der Vestischen Straße, die innerhalb des WA 1 liegen, weisen Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) am Tag und 57 dB(A) in der Nacht auf. Damit werden hier die Orientierungswerte des Beiblatt 1 zur DIN 18005 um bis zu 9 dB(A) am Tag und 7 dB(A) in der Nacht überschritten.

Hinsichtlich der Belastung in den Außenwohnbereichen kann den Gebäudelärmkarten der schalltechnischen Untersuchung vom 11.02.2022 entnommen werden, dass Belastungen von 62 dB(A) oder darüber an den Fassaden der Gebäude Bottroper Straße 135 bis 155 vorliegen, die zur Bottroper Straße ausgerichtet sind. Weiterhin sind die Fassaden betroffen, die zur Vestischen Straße (von Süden bis zum Gebäude Vestische Straße 6) weisen sowie die Fassaden der Gebäude Bottroper Straße 155 und Gildenstraße 1, die zur Gildenstraße weisen. Alle übrigen Fassadenabschnitte sind geringer belastet, so dass auf Balkonen keine Kommunikationsstörungen zu erwarten sind. Die Abb. 4.2.2.25 (Seite 54 der schalltechnischen Untersuchung) zeigt, dass in den abgeschirmten, bodennahen Freibereichen (Berechnungshöhe 2 m) durchweg Beurteilungspegel kleiner 62 dB(A) vorliegen.

In den rückseitigen, abgeschirmten Fassaden liegen in der Nachtzeit die Pegel weitgehend unterhalb von 45 dB(A) vor, so dass hier auf eine schalldämpfende Belüftung von Schlafräumen verzichtet werden kann. Die Fassaden an der Bottroper Straße, der Vestischen Straße und im südlichen Bereich der Gildenstraße, die zu diesen Straßen orientiert sind, sind generell mit Beurteilungspegeln größer als 45 dB(A) in der Nachtzeit beaufschlagt.

Für das Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 672 C wurden die Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß der VDI-Richtlinie 2719 ermittelt. Die Richtlinie definiert Innenpegel, die nicht überschritten werden dürfen und deren Einhaltung durch geeignete bauliche Maßnahmen sicherzustellen sind. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die eine Einhaltung der Innenraumpegel durch Verkehrslärm nach Tabelle 6 der VDI-Richtlinie 2719 gewährleistet.

Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich die textliche Festsetzung E.

Auswirkungen von Gewerbelärm

Aufgrund der Einzelhandelsnutzungen und der Dienstleistungs- und außergastronomischen Angebote liegt zudem eine Geräuschvorbelastung durch gewerbliche Geräusche vor.

Auf der Grundlage von Worst-Case-Abschätzungen der Geräuschemissionen der gewerblichen Nutzungen konnte die schalltechnische Untersuchung vom 11.02.2022 zeigen, dass keine Konflikte zu erwarten sind. Dies betrifft sowohl die Geräuscheinwirkungen durch gewerbliche Nutzungen, die von außerhalb auf das Plangebiet einwirken, als auch die Auswirkungen der innerhalb des Plangebiets gelegenen Nutzungen auf die außerhalb gelegenen Nutzungen. Mögliche Störungen, die durch Aufbauarbeiten von Marktständen vor 6.00 Uhr auf dem Marktplatz Osterfeld auftreten können, können durch entsprechende Anweisungen der Marktleitung an die Marktbesucher unterbunden werden. Generell ist bei Aufbauarbeiten nach 6.00 Uhr nicht mit Konflikten zu rechnen.

Festsetzungen zum Schallschutz

In den Bauleitplanverfahren der Stadt Oberhausen wird zum Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen die VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtung“ angewendet.

Die textliche Festsetzung E lautet:

Zum Schutz vor verkehrsbezogenem Außenlärm sind in den festgesetzten Baugebieten 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 2018 von der Genehmigung freigestellt sind i.S.v. § 29 BauGB aufgrund der Belastung durch Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehr) bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenschallpegel (Mittelungspegel (L_m) gemäß VDI-Richtlinie 2719, August 1987 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) führen, sofern diese Innenschallpegel nicht schon durch Baukörperanordnungen, Grundrissgestaltungen und/oder Maßnahmen des aktiven Schallschutzes, v.a. Schallschutzwände, eingehalten werden können:

Raumart gemäß VDI-Richtlinie 2719, Ziffer 6.3	Mittelungspegel (L_m) gemäß VDI- Richtlinie 2719, Ziffer 6.3
Schlafräume, nachts	
<i>im Allgemeinen Wohngebiet</i>	30 dB(A)
<i>im Urbanen Gebiet</i>	30 dB(A)
Wohnräume, tags	
<i>im Allgemeinen Wohngebiet</i>	35 dB(A)
<i>im Urbanen Gebiet</i>	35 dB(A)
Kommunikations- und Arbeitsräume, tags	
<i>Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen, Büros für mehrere Personen</i>	35 dB(A)
<i>Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden</i>	45 dB(A)

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

Sofern diese Innenschallpegel (Mittelungspegel (L_m) gemäß VDI-Richtlinie 2719, Ziffer 6.3) nicht schon durch Baukörperanordnungen und/oder Grundrissgestaltungen eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie Schallschutzfenster, Schallschutzfenster mit integrierter schallgedämmter Lüftungseinrichtung, vorgesetzte Glaserker, Außentüren, Dachflächen oder Wände entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden.

Für eine eindeutige Festsetzung im Bebauungsplan werden keine Spannbreiten für einzuhaltende Innenpegel aufgeführt, sondern konkrete Werte für einzelne Raumarten. Im Falle der Schlafräume nachts sind nach der Tabelle 6 der VDI-Richtlinie 2719 Mittelungspegel von 25 bis 30 dB(A) für Krankenhäuser und Kurgebiete sowie in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten vorgesehen. Da den Allgemeinen Wohngebieten auch in den Orientierungswerten des Beiblatt 1 zur DIN 18005 höhere Werte als den Reinen Wohngebieten zugeordnet sind, kann für die Schlafräume in Allgemeinen Wohngebieten der obere Wert der Spannweite, hier also ein Mittelungspegel von $L_m = 30$ dB(A) für den Innenraumpegel zugeordnet werden. Für Schlafräume im MU-Gebieten wird ebenfalls ein einzuhaltender Mittelungspegel von $L_m = 30$ dB(A) festgesetzt (unterer Wert der in Tabelle 6 der VDI 2719 für Schlafräume in allen übrigen Gebieten), um eine gute Aufenthaltsqualität in diesen Räumen sicherzustellen und weil die Wohnnutzung innerhalb der ausgewiesenen Urbanen Gebiete (MU 1-3) im Plangebiet anders als z.B. bei Mischgebieten deutlich überwiegt.

Für die Ermittlung der konkreten Werte für die Wohnräume tagsüber gilt die gleiche Herleitung, so dass für eine ausreichend gute Aufenthaltsqualität in diesen Räumen für alle Gebietsarten (WA, MU) ein einzuhaltender Mittelungspegel von $L_m = 35$ dB(A) festgesetzt werden kann.

Innerhalb des Kerngebietes (MK) sind keinerlei Wohnnutzungen zulässig, so dass es für dieses Baugebiet keiner Regelung zu Wohn- und Schlafräumen bedarf.

Bei den nur im Tagzeitraum schutzbedürftigen Kommunikations- und Arbeitsräumen ist in Tabelle 6 der VDI 2719 als Anhaltswert für den Innenschallpegel, der nicht überschritten werden sollte, eine weite Spannweite von 30 bis 50 dB(A) genannt. Mit Ausnahme der Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume und Läden, die in Nummer 3.3 der Tabelle 6 aufgeführt sind, wird in der textlichen Festsetzung E ein Wert von 35 dB(A) aufgenommen, der damit an der unteren Schwelle des für Büros mit mehreren Personen sowie in der Mitte der Spannweite der für die in Nummer 3.1 genannten Raumarten liegt. Mit diesem Wert wird der Schutzanspruch dieser Nutzungen angemessen berücksichtigt. Für die in Nummer 3.3 genannten Nutzungen würde dieser hohe Schutzanspruch jedoch zu unangemessen hohen Anforderungen an die erforderlichen baulichen Maßnahmen führen, da in diesen Räumen grundsätzlich bereits ein deutlich höherer Innenpegel durch die Nutzung vorliegt. Daher kann für diese Raumarten (Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume und Läden) der in der Mitte liegende Wert der Spanne, also 45 dB(A) als einzuhaltender Wert für den Innenpegel festgesetzt werden, um eine ausreichende Minderung des von außen in diese Räume eindringenden Schalls zu gewährleisten.

Die textliche Festsetzung E lautet im Weiteren wie folgt:

Schallschutz von Schlafräumen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans muss 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 2018 von der Genehmigung freigestellt sind, der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneter Räume

(Mittelungspegel (L_m) gemäß VDI-Richtlinie 2719, August 1987 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) bei teilgeöffnetem Fenster eingehalten werden. Andernfalls sind schallgedämmte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.

Im Einzelfall kann im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass durch andere geeignete Vorkehrungen zur Lärminderung eine Minderung der Verkehrsgeräusche erreicht wird, so dass bei teilgeöffnetem Fenster der vorgenannte maßgebliche Innenschallpegel erreicht wird. Wird dieser Nachweis erbracht, sind schallgedämmte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern, nicht erforderlich.

Schallschutz für gebäudegebundene Außenwohnbereiche

Im gesamten Plangebiet ist bei Überschreitung eines Dauerschallpegels von 62 dB(A) bei Außenwohnbereichen (z.B. Balkone, Loggien oder Terrassen) nachzuweisen, dass durch eine geeignete Baukörpergestaltung oder andere geeignete Vorkehrungen zur Lärminderung eine Minderung der Verkehrsgeräusche erreicht wird, so dass für die jeweiligen Außenwohnbereiche ein Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche von tagsüber maximal 62 dB(A) sichergestellt ist.

Die VDI-Richtlinie 2719 kann bei der Stadt Oberhausen, Fachbereich 5-1-40 Planungsrecht und Verfahren, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009 während der Dienststunden eingesehen oder kostenpflichtig beim Beuth Verlag, 10787 Berlin bezogen werden.

Die im Plangebiet vorliegenden Lärmbelastungen sind den Lärmkarten der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 672 C „Vestische Straße/ Gildenstraße“ vom 11.02.2022 der ACCON Köln GmbH zu entnehmen. Das Gutachten ist als Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

Risiken für die menschliche Gesundheit (Unfälle Katastrophen)

Nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und Abs. 2 BauGB sind auch Auswirkungen bzw. Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch schwere Unfälle und Katastrophen, zu betrachten. Gemeint sind hier Risiken, die aufgrund der Anfälligkeit (Gefährdung, Widerstandsfähigkeit) des Planvorhabens eine Rolle spielen können, etwa im Zusammenhang mit Naturkatastrophen (Überschwemmungen, Erdbeben etc.). Diese Risiken sind im vorliegenden Fall nicht relevant. Auch bestehen keine erhöhten Risiken bezogen auf sog. „Dennoch-Störfälle“, die sich trotz aller betriebsbezogenen Sicherheitsmaßnahmen ereignen können (im Sinne des Art. 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU – Seveso-III-Richtlinie), da sich keine Betriebsbereiche von sogenannten Störfallbetrieben auf das Plangebiet erstrecken.

Darüber hinaus werden die angemessenen Sicherheitsabstände zwischen allen relevanten benachbarten Betriebsbereichen oder Anlagen und dem Plangebiet unterschritten.

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind insgesamt nicht zu erwarten.

2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund.

Im Plangebiet sind 24 Laubbaumhochstämme in Form von Straßenbäumen mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm gepflanzt worden. Die Baumscheiben wurden durch

geeignete Maßnahmen vor Oberflächenverdichtungen geschützt und teilweise mit bodendeckenden Gehölzen bzw. Stauden bepflanzt. Die größte Anzahl stellen die Platanen dar. Zieräpfel, Ahorn und Erlen sind in geringerer Anzahl vor allem am Rande des Marktplatzes und im Bereich der Gildenstraße zu finden. Die Straßenbegrünung ist bezogen auf die Straßenabschnitte im Plangebiet abgeschlossen. Eine Ausweitung der Bepflanzung ist nicht vorgesehen. Alle 24 Laubbäume sollen erhalten bleiben und werden mit Hilfe der textlichen Festsetzung D 1 und durch zeichnerische Ausweisung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB gesichert.

Im Plangebiet sind keine Waldflächen, Schutzgebiete nach Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW), keine Biotopkatasterflächen, Gebiete des Netzes Natura 2000 oder Flächen und Objekte mit Schutzkategorien nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) direkt oder indirekt betroffen.

Nach Durchsicht der bei der Unteren Naturschutzbehörde vorliegenden Kartierungen und der Prüfung der landesweiten Kartierungsergebnisse des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) im Fachinformationssystem (FIS) wurde festgestellt, dass im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 672 C und in seiner Umgebung (Umkreis von 300 m) keine Vorkommen planungsrelevanter Arten aktuell bekannt oder zukünftig zu erwarten sind. Da große Teile des gesamten Plangebietes versiegelt sind, können artenschutzrechtliche Konflikte mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde ist kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Planung nicht ausgelöst. So dass Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich werden.

Die zum Erhalt festgesetzten Laubbäume (s. textliche Festsetzung D 1) und die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung (s. textliche Festsetzungen D 2 und 3 und Kapitel E 2.6, Seiten 32 und 33) werden das Mikroklima positiv beeinflussen, indem sie zur nächtlichen Abkühlung und Dämpfung der sommerlichen Hitze beitragen.

2.3 Schutzgut Fläche

Flächenverbrauch ist häufig mit dem unumkehrbaren Verlust von Landschaftsräumen verbunden zugunsten einer Zunahme von Siedlungs- und Verkehrsflächen. Flächenverbrauch wirkt sich nachteilig auf Biotop-, Landschafts- und Naturschutz aus, verringert Erholungs-, Ruhe- und Frischluftbereiche und trägt durch ausufernde Siedlungsstrukturen zum Klimawandel bei. Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung sollte es sein, die Inanspruchnahme neuer Flächen so weit wie möglich zu reduzieren sowie kompakte Siedlungsstrukturen und die Innenentwicklung der Städte zu fördern.

Das Plangebiet erstreckt sich auf einer Flächengröße von ca. 2,87 ha, und ist aufgrund seiner Flächenqualitäten, der Nutzungsstrukturen und der Vorbelastungen als geeignet einzustufen, die formulierten Planungsziele zu erreichen. Die Realisierung des Bebauungsplans Nr. 672 C führt, basierend auf den Nutzungskategorien wie Allgemeine Wohngebiete, Urbane Gebiete, Kerngebiet und Verkehrsflächen, zu keinem Freiflächengewinn, verursacht aber auch keinen Freiflächenverbrauch, sondern dient der Innenentwicklung von Oberhausen-Osterfeld.

2.4 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoff-

umwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Bedeutung für die Natur- und Kulturgeschichte zu schützen.

Schutzwürdige Böden

Soweit im Plangebiet noch natürliche Bodenverhältnisse anzutreffen sind, stehen Podsol-Braunerden (pb81) in Mächtigkeiten von 1 bis 2 m an, als typische Bodenbildungen aus sandigen Sedimenten. Die Podsol-Braunerden sind als schutzwürdige Böden aufgrund ihres Wasseraufnahme- und Wasserspeichervermögens ausgewiesen. Aufgrund der starken anthropogenen Überprägung ist eine besondere Schutzeinstufung nicht mehr gegeben.

Immissionsbedingte Bodenbelastung

Die naturnahen Oberböden können mit Schadstoffen oberhalb der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung belastet sein. Externe Verwertungen sind daher nur eingeschränkt möglich. Da die Schadstoffbelastungen jedoch unter den Gefahrenschwellen liegen, sind keine Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich. Zu Empfehlungen hinsichtlich der Vorsorgemaßnahmen erteilt die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen Auskunft. Der Bebauungsplan enthält vorsorglich den Hinweis Nr. 3.

Bodenbelastungen/ Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Fläche mit Bodenbelastungsverdacht unter der Nummer H10.051 registriert. Dabei handelt es sich um eine ehemalige Münzwäscherei und -reinigung am Marktplatz Osterfeld 5, die hier ab 1975 bis in die 80er Jahre hinein betrieben wurde. Aufgrund vorliegender Untersuchungsergebnisse aus 2013 liegen keine Hinweise auf relevante Boden- oder Grundwasserverunreinigungen vor.

Von einer Beeinträchtigung des Bebauungsplans durch benachbarte Verdachtsflächen ist nicht auszugehen. Grundwasserbelastungen können jedoch aufgrund der zahlreichen Altablagerungen und Altstandorte auch im weiteren Umfeld des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan enthält vorsorglich den Hinweis Nr. 4.

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

2.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt; zu unterscheiden sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer. Als Schutzziele sind dabei die Sicherung der Quantität und Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut und die entwässerungstechnische Erschließung in Form einer Mischkanalisation vorhanden.

Der anstehende Grundwasserleiter im Plangebiet sind die Sande und Kiese der Unteren Mittelterrasse und Niederterrasse von Rhein, Ruhr und Emscher. Im nördlichen Teil des Plangebietes ist der Grundwasserleiter durch aufliegende, mehrere Meter mächtige lehmige Bodenschichten geschützt. Auf dieser Deckschicht können sich insbesondere in regenreichen Zeiten Stauwasserhorizonte ausbilden. Der Grundwasserspiegel liegt im Norden in einer Tiefe von ca. 4 bis 5 Metern. Im mittleren und südlichen Teilgebiet sind aufgrund der geringeren Geländehöhen auch geringere Grundwassertiefen bis nur noch ungefähr 1,5 bis 2 m unter Geländeoberfläche anzutreffen. Die Grundwasserfließrichtung erfolgt in Richtung Südwesten.

Gemäß den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf werden für das Plangebiet keine Hochwasser durch Oberflächengewässer prognostiziert.

Durch die festgesetzte Dachbegrünung (siehe nachfolgendes Kapitel E 2.6) wird bei zukünftigen Neubebauungen von Nebenanlagen, Garagendächern und Carports das Niederschlagswasser verzögert abgeleitet.

Merkliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten. Maßnahmen für das Schutzgut Wasser sind damit nicht erforderlich.

2.6 Schutzgut Klima / Luft

Bei den Schutzgütern Klima und Luft sind als Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion zu nennen.

Stadtklimatische Situation

Das Plangebiet und seine direkte Umgebung werden in der synthetischen Klimafunktionskarte als Stadtklima (siehe Klimaanalyse Stadt Oberhausen, RVR, Juni 2017) mit ausgeprägten Wärmeinseln und eingeschränkten Austauschbedingungen dargestellt. Außerdem sind hier zum Teil ungünstige Bodenklimata und eine erhöhte Luftbelastung vorzufinden.

In den entsprechenden Planungshinweisen zur Klimafunktionskarte wird empfohlen, eine weitere Verdichtung des Gebiets zu vermeiden und eine bioklimatische Entlastung durch eine möglichst aufgelockerte Bauweise zu gewährleisten. Es wird außerdem empfohlen, den Durchgrünungsgrad, durch beispielsweise Innenhofbegrünung oder Begrünung im Straßen- und Privatraum, zu erhöhen.

Aufgrund des mangelnden Anschlusses an klimatisch wirksame Flächen und aufgrund der überwiegend geschlossenen Blockrandbebauung kann das Plangebiet keinerlei Luftleitbahnen, über die Kalt- oder Frischluft der Außenbereiche in die Stadt frei fließen kann, aufweisen. Eine besondere Bedeutung zur Luftregeneration ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der geschlossenen Bauungsstruktur ebenso auszuschließen wie eine stadtklimatische Bedeutung des Plangebietes aufgrund nächtlicher Kaltluftproduktion.

Lufthygienische Situation

Der Bebauungsplan Nr. 672 C liegt im Bereich des seit dem 01.10.2011 in Kraft gesetzten Luftreinhalteplans Ruhrgebiet Teilplan West, der für das gesamte Ruhrgebiet aufgestellt wurde, verbunden mit dem Ziel, drohende Überschreitungen geltender Grenzwerte (Feinstaub, Stickstoffdioxid) zu reduzieren. Das Plangebiet liegt innerhalb der Umweltzone.

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 672 C befindet sich keine Messstation, so dass eine Einschätzung der bestehenden Wirkungen von Luftschadstoffimmissionen auf Grundlage von Modellrechnungen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) aus 2009 vorgenommen wird. Dabei ist festzustellen, dass die Karte der Hintergrundbelastung des LANUV für die belasteten Straßenräume keine Hinweise auf eine eventuelle Grenzwertüberschreitung ergeben.

Die Belastungskarten des LANUV für Feinstaub (PM 10) aus 2009 prognostizieren für PM 10 im Plangebiet und für die nähere Umgebung keine Grenzwertüberschreitung, zeigen allerdings für das Plangebiet eine Überschreitung des Grenzwertes für Stickstoffdioxid (NO₂) an. Die Überschreitungen zeigen deutlich, dass weitere Minderungsmaßnahmen im Bereich der Kfz-Emissionen notwendig sind, da das Verkehrsaufkommen nach wie vor hoch

ist, noch immer viele Stickstoffoxide ausgestoßen werden und Umweltzonen allein zur Minderung der Emissionen nicht ausreichen.

Auswirkungen der Planung / Anpassung an den Klimawandel

Die Klimaschutznovelle des Baugesetzbuches (BauGB) vom Juli 2011 bildet die gesetzliche Grundlage für eine klimagerechte Stadtentwicklung. So soll nach § 1 a 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.“

Den Erfordernissen des Klimaschutzes entspricht im weiteren Sinne die Sicherung der Nutzung einer bereits weitgehend versiegelten, innerstädtischen Fläche.

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“ (siehe Anlage 2) zeigt, dass die Revitalisierung eines gut erschlossen, 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 Möglichkeiten zur städtebaulichen Optimierung hinsichtlich der Anpassung an den Klimawandel genutzt: Um einer weiteren Überwärmung in sommerlichen Hitzeperioden entgegenzuwirken, sind die Dachflächen von Nebenanlagen, Garagen und Carports extensiv mit einer angepassten Gras- und Staudenvegetation (z. B. Moos-Sedum-Begrünungen, Sedum-Moos-Kraut-Begrünungen, Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen) zu begrünen und alle Fassaden-, Wand- und/oder Mauerflächen der baulichen Anlagen zu 1/3 mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen (siehe textliche Festsetzungen D 2 und 3).

Weitere Möglichkeiten der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich des Energieverbrauchs, sowie der Anpassung an den Klimawandel können aufgrund der vorhandenen verdichteten Bebauung nicht genutzt werden.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzten 24 Laubbäume, werden das Mikroklima im Straßenraum positiv beeinflussen, indem sie zur nächtlichen Abkühlung und Dämpfung der sommerlichen Hitze im Straßenraum beitragen. Ebenso werden sich die Begrünung der Dachflächen für den Fall des Neubaus von Nebenanlagen, Garagen und Carports und die Begrünung von Fassaden-, Wand- und/oder Mauerflächen positiv auf das Mikroklima auswirken, indem sie zu einer Abmilderung der Temperaturextreme beitragen.

Da die vorhandene Situation planerisch gesichert und nicht wesentlich verändert wird, wird sich die klimatische und lufthygienische Situation nicht wesentlich ändern, sondern bei einer sukzessiven Anreicherung des Plangebietes mit Vegetationselementen geringfügig verbessern.

2.7 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

Das Ortsbild bleibt geprägt von einer weitgehend geschlossenen, hochverdichteten Bebauung und wird durch die Planung nicht verändert. Im öffentlichen Straßenraum sind Bäume vorhanden, die zum Erhalt festgesetzt werden und mit weiteren Begrünungsmaßnahmen

(s. Kapitel E 2.6, Seiten 32 und 33) für eine erstrebenswerte Durchgrünung des Gebietes sorgen.

Die Begrünung des Straßenraumes wird mit zunehmendem Alter der Straßenbäume das Ortsbild positiv beeinflussen, ebenso wie die sukzessive Begrünung von Dachflächen der Nebenanlagen, Garagen und Carports und der Fassaden-, Wand- und/oder Mauerflächen.

2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzziel für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, von Stadt-/Ortsbildern, Ensembles, geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung. Dies alles ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Sonstige Sachgüter sind nicht betroffen. Auswirkungen auf das Schutzgut sind daher nicht zu erwarten.

2.9 Kumulation mit anderen Plänen und Projekten

Nach Ziffer 2ff der Anlage 1 zum BauGB muss sich der Umweltbericht auch auf die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme beziehen, sofern Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder die Nutzung von natürlichen Ressourcen betroffen sein könnten.

Ein planerischer Zusammenhang besteht mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 148, 253, und 672 A, B und D in Oberhausen-Osterfeld. Da es sich bei den Planungszielen des Bebauungsplans Nr. 672 C im Wesentlichen um eine Bestandssicherung handelt und keine Zunahme von Versiegelung und Emissionen durch den Plan hervorgerufen wird, ist eine kumulative Wirkung, die bestehende Beeinträchtigungen der Umwelt hervorrufen oder steigern könnte, nicht zu erwarten.

2.10 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und des § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie durch die Auswirkungen der Planung erheblich betroffen sind. Auswirkungen auf Wechselwirkungen sind die durch ein Vorhaben verursachten Veränderungen eines Prozessgefüges. Prozesse sind in der Umwelt wirksam, indem sie z. B. bestimmte Zustände stabilisieren oder zu periodischen, episodischen oder sukzessiven Veränderungen führen.

Relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht feststellbar.

2.11 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Vor einer Baureifmachung als auch vor der Errichtung von Bauvorhaben wird der Einsatz möglichst emissionsarmer Baumaschinen bereits im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Anfallende Abfälle werden entsprechend der Abfallsatzung der Stadt Oberhausen vom 18.12.2017 ordnungsgemäß entsorgt, oder, sofern geeignet, einer Wertstoffsammelstelle zugeführt. Wesentliche Regelwerke zum Umgang mit den Bodenmassen bilden der Anhang 2 zur Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die LAGA

Richtlinie M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“.

Die Entwässerung des Plangebietes wird entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt Oberhausen aus 2016 durchgeführt. Die Abwasserbeseitigungspflicht erfasst das Sammeln und Fortleiten der Abwässer im gesamten Stadtgebiet. Das Plangebiet ist an die vorhandenen Mischwasserkanäle der umliegenden Straßen angeschlossen.

2.12 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Bebauungsplanverfahren Nr. 672 C werden keine Energiesparmaßnahmen festgelegt. Die Anforderungen an den Klimaschutz werden wesentlich durch die heutigen und künftigen gesetzlichen Vorgaben bestimmt. Die darin verankerten technischen Anforderungen zur Reduzierung des Energiebedarfes eines Gebäudes sowie die Verwendung erneuerbarer Energien leisten den entscheidenden Beitrag zur Verbesserung der CO₂-Bilanz. In der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (EnEV) werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergieverbrauch eines Gebäudes vorgeschrieben.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Da die vorliegende Planung im Wesentlichen einen vorhandenen Bestand planerisch sichert, sind Veränderungen bei einer Nichtdurchführung nicht zu erwarten. Steuerungsmöglichkeiten blieben ungenutzt; bei Verzicht auf die Planung wäre die Ansiedlung von u. a. Vergnügungsstätten oder Betrieben aus dem Rotlichtmilieu nicht steuerbar und ein Trading-down-Effekt in diesem Bereich zu befürchten.

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

Der Bebauungsplan Nr. 672 C enthält Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und schafft somit die Voraussetzungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an diesem stark vorbelasteten Standort.

Schutzgut Mensch

- Bei den Gebäuden im Plangebiet sind die Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß VDI-Richtlinie 2719 umzusetzen. Die gemäß Tabelle 6 der VDI-Richtlinie 2719 definierten Innenpegel dürfen nicht überschritten werden. (Siehe textliche Festsetzung E).

Schutzgut Mensch, Tiere und Pflanzen, Klima Luft

- Die vorhandenen 24 Laubbäume bleiben erhalten und werden mit Hilfe der textlichen Festsetzung D 1 sowie zeichnerisch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gesichert.
- Im Falle einer Neubebauung sind die Dachflächen von Nebenanlagen, Garagen und Carports extensiv zu begrünen. Ebenso sind die Fassaden-, Wand- und/oder Mauerflächen teilweise zu begrünen. (Siehe textliche Festsetzungen D 2 und 3).

5. Geprüfte Alternativen

Im Wesentlichen werden vorhandene städtebauliche Strukturen durch die Planaufstellung gesichert. Alternativ wäre der Verzicht auf die Steuerungsmöglichkeit der zukünftigen Nutzungen/Anlagen möglich, was entsprechend den definierten Planungszielen aber nicht wünschenswert ist.

6. Methoden und Verfahren der Umweltprüfung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu ermitteln, was für eine sachgerechte Planungsentscheidung und insbesondere für die Abwägung über zu berücksichtigende Belange erforderlich ist. Damit ist auch die Ermittlungstiefe definiert. Bei der Erstellung des Umweltberichts und der Bewertung seiner Inhalte sind die anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Richtlinien und Normen berücksichtigt worden.

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

7. Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Dazu zählt für den Bebauungsplan Nr. 672 C der Erhalt der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Straßenbäume.

Darüber hinaus sind nach § 4 Abs. 3 BauGB die Fachbehörden (z. B. Bezirksregierung Düsseldorf) nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Rahmen ihrer bestehenden Überwachungssysteme in der Verpflichtung, die Gemeinde zu unterrichten, inwiefern nach ihnen vorliegenden Erkenntnissen bei der Realisierung des Bauleitplans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 2 Baublöcke, die angrenzenden Verkehrsflächen und das Areal des Marktplatzes Osterfeld in der Innenstadt von Osterfeld. Alle zukünftigen baulichen Nutzungen werden durch den Bebauungsplan in Form von MU-, MK- und WA-Gebieten unter Wahrung von Entwicklungschancen für die Handelsfunktion planerisch festgeschrieben. Unzulässig sind hier zukünftig z. B. Vergnügungsstätten und Nutzungen/Anlagen aus dem Rotlichtmilieu.

Nachteilige Auswirkungen auf den Umweltzustand der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie auf den Menschen und seine Gesundheit sind durch die Planung nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan nutzt seine Möglichkeiten zum aktiven Schutz der Bewohner vor schädlichen Umwelteinwirkungen, indem er u. a. Festsetzungen zum Lärmschutz, zum Erhalt der Straßenbäume und zur Entwicklung von begrünten Dachflächen auf neu errichteten Nebenanlagen, Garagen und Carports festsetzt.

Aus der Beschreibung und Bewertung aller Umweltauswirkungen geht hervor, dass mit der Umsetzung der Planungsziele keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sind.

9. Quellenverzeichnis

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 672 C „Vestische Straße/Gildenstraße“ vom 11.02.2022 (ACCON Köln GmbH, Rolshover Straße 45, 51105 Köln);
- Bezirksregierung Düsseldorf: Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011 - Teilplan West. Umweltzone - Teilgebiet Oberhausen;
https://www.oberhausen.de/de/index/rathaus/verwaltung/umwelt-gesundheit-oekologische-stadtentwicklung/umwelt/luft/luftreinhalteplan_und_umweltzone/luftreinhalteplan.php#downloads

- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW): Fachinformationssystem (FIS), Geschützte Arten in NRW
<http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/44064>
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW): Online-Emissionskataster Luft NRW. Erhebungsjahr Industrie: 2012; Erhebungsjahr Verkehr: 2013;
<http://www.ekl.nrw.de/ekat/#>
- LK Argus Kassel GmbH: Lärmaktionsplan der zweiten Stufe für die Stadt Oberhausen. Gutachten i. A. der Stadt Oberhausen, Bereich 2-2 / Umweltschutz (April 2017);
<http://www.oberhausen.de/laermaktionsplan>
- Regionalverband Ruhr (RVR) (Hrsg.): Klimaanalyse Stadt Oberhausen. Gutachten i. A. der Stadt Oberhausen, Text + Karten, Essen (Juni 2017);
- Stadt Oberhausen: Abfallsatzung (i.d.F. vom 18.12.2017);
- Stadt Oberhausen: Checkliste Klimaschutz;
- Stadt Oberhausen: Denkmalliste NRW für die Stadt Oberhausen;
https://www.oberhausen.de/de/index/rathaus/verwaltung/umweltgesundheit-oekologische-stadtentwicklung/bauleitplaene-wohnungswesen-denkmalschutz/material_bauleitplaene_wohnungswesen_denkmalschutz/denkmalliste_17.pdf
- Stadt Oberhausen: Entwässerungssatzung (i.d.F. von 2016).

F Wasserwirtschaftliche Belange

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

Im Hinblick auf die Niederschlagswasserbeseitigung ist festzuhalten, dass durch 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 § 44 Landeswassergesetz nicht zum Tragen kommt.

Durch die geplante Festsetzung einer Dachbegrünung von Nebenanlagen, Garagen- und Carports (siehe textliche Festsetzung D 2) wird bei zukünftigen Neubebauungen solcher baulichen Anlagen das Niederschlagswasser verzögert abgeleitet. Somit leisten die Dach- und ebenfalls festgesetzte Fassadenbegrünung (siehe textliche Festsetzung D 3) einen Beitrag zu einem klimasensiblen Umgang mit Regenwasser.

G Denkmalpflegerische Belange

Das Amt für Bodendenkmalpflege des Landschaftsverbandes Rheinland (LVR) hat mit Schreiben vom 28.02.2018 zum östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 672 D auf folgendes mitgeteilt:

Das Plangebiet umfasst in wesentlichen Teilen den historischen Ortskern von Osterfeld. Dieser Ort orientiert sich an der Bottroper Straße im Süden und dehnte sich nach Norden entlang der heutigen Straßen Gildenstraße, Heinestraße und Vikariestraße aus. Die nördliche Grenze der historischen Altstadt liegt in Höhe der Henselstraße.

Kern des historischen Ortes ist die Kirche St. Pankratius, die auf das 12. Jahrhundert zurückgeht.

Ein Ort namens Osterelde wurde erstmals im Jahr 1047 erwähnt. Der Ort blieb bis ins 19. Jahrhundert hinein eine Bauerschaft aus Einzelhöfen ohne überregionale Verkehrsanbindung. Über die Ausdehnung des Ortes vor 1800 ist wenig bekannt, es ist für diese Zeit von einer dünnen Besiedelung auszugehen.

Erst im Zuge der Industrialisierung wuchs Osterfeld rasch über seinen alten Ortskern hinaus, der sich um die erstmals im Jahr 1146 erwähnte Kirche St. Pankratius gruppierte. Nachdem bereits im 18. Jahrhundert die Eisenverhüttung im Osterfelder Raum mit der St.-Antony-Hütte begonnen hatte, folgte im 19. Jahrhundert der Kohlebergbau.

Es ist davon auszugehen, dass im Untersuchungsraum Relikte der historischen Entwicklung von Osterfeld erhalten sind. Dazu gehören Gebäudefundamente, Keller, Brunnen, Gruben aller Art, Mauerfundamente, Gräben, Wege- und Platzpflasterungen, Siedlungsschichten, Bestattungen (bei St. Pankratius) sowie die darin enthaltenen Funde.

Bei öffentlichen Planungen sind die Belange des Denkmalschutzes nach § 1 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) angemessen zu berücksichtigen. Die Gemeinden haben nach § 11 DSchG NRW die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Diese Vorschriften gelten seit der Änderung des Denkmalschutzgesetzes vom Juli 2013 unabhängig von der Eintragung in die Denkmalliste auch für nur vermutete Bodendenkmäler (§ 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG NRW).

Anträge zu zukünftigen Abbruch- und Neubaumaßnahmen im Plangebiet sind über die Untere Denkmalbehörde bei der Stadt Oberhausen dem Fachamt zur Benehmensherstellung (§ 21 Abs. 4 DSchG NRW) vorzulegen.

Gemäß § 29 Abs. 1 DSchG NW hat auch derjenige, der ein „vermutetes“ Bodendenkmal verändert oder beseitigt, die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation gemäß einer Erlaubnis nach § 13 DSchG sicherzustellen und die Kosten dafür zu tragen. Die §§ 3, 4 und 9 DSchG NW bleiben hiervon unberührt.

Der Bebauungsplan Nr. 672 C umfasst auch Teile der Gildenstraße und die westlich angrenzende Bebauung. Er enthält deshalb ~~den entsprechenden~~ [einen unter Berücksichtigung des am 06.05.2022 bekannt gemachten, novellierten Denkmalschutzgesetzes NRW redaktionell angepassten Hinweis Nr. 1](#) (siehe Kapitel H 2, Seiten 39 u. 40).

[Eine Karte des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege vom 07.07.2021 über die vermutete Archäologiefläche ist als Anlage 3 dieser Begründung beigefügt.](#)

H Kennzeichnungen und Hinweise

1. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Bergbau (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Das Plangebiet hat in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterlegen.

[Gemäß einem Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung Bergbau und Energie in NRW - vom 03.11.2020 liegt das Plangebiet über:](#)

- [dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Alt Vondern“ \(Eigentümerin: thyssenkrupp Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH, Kaiser Wilhelm-Straße 100, 47166 Duisburg\);](#)

- auf Erzen sowie Sole verliehenen bestehenden Bergbauberechtigungen „Gerhard“ und „Max Haniel“ (Eigentümerin: RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10, 45141 Essen) und
- dem Bewilligungsfeld „Methost“. Die Bewilligung gewährt das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. (Rechtsinhaberin: A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schmelzstraße 25, 47877 Willich).

Nach Mitteilung der MAN GHH Immobilien GmbH vom 19.04.2022 liegt das Plangebiet im Bereich des Eisensteindistriktfeldes "Gottes Gnaden". Das Bergrecht ist 1990 erloschen. Es wurde nur an der Erdoberfläche gegraben; ein untertägiger Bergbau erfolgte nicht.

Folgende Kennzeichnung wird aufgrund des Schutzbedürfnisses der Allgemeinheit, insbesondere der Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter oder sonstiger Nutzungsberechtigter, vorsorglich in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen:

„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 des Gesetzes vom 29.04.2020 (BGBl. I S. 864). Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherren werden gebeten Kontakt mit den zuständigen Bergwerkseigentümern aufzunehmen.“

2. Hinweise

Bodendenkmäler

Aufgrund der Ausführungen in Kapitel G (Seiten 37 u. 38) wird **unter Berücksichtigung des am 06.05.2022 bekannt gemachten, novellierten Denkmalschutzgesetzes NRW (GV.NRW.2022, Seite 662)** folgender Hinweis Nr. 1 in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Das östliche Plangebiet entlang der Gildenstraße umfasst auch den historischen Ortskern von Osterfeld. Dieser Ort orientiert sich an der Bottroper Straße im Süden und dehnte sich nach Norden entlang der heutigen Straßen Gildenstraße, Heinestraße und Vikariestraße aus. Die nördliche Grenze der historischen Altstadt liegt in Höhe der Henselstraße.

Es ist davon auszugehen, dass im Untersuchungsraum Relikte der historischen Entwicklung von Osterfeld erhalten sind. Dazu gehören Gebäudefundamente, Keller, Brunnen, Gruben aller Art, Mauerfundamente, Gräben, Wege- und Platzpflasterungen, Siedlungsschichten, sowie die darin enthaltenen Funde.

Bei öffentlichen Planungen sind die Belange des Denkmalschutzes nach § 4 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) angemessen zu berücksichtigen. Die Gemeinden haben nach § 14 DSchG NRW die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. ~~Diese Vorschriften gelten seit der Änderung des Denkmalschutzgesetzes vom Juli 2013 unabhängig von der Eintragung in die Denkmalliste auch für nur vermutete Bodendenkmäler (§ 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG NRW).~~

*Anträge zu zukünftigen Abbruch- und Neubaumaßnahmen im Plangebiet sind über die Untere Denkmalbehörde bei der Stadt Oberhausen dem ~~Fachamt~~ **zuständigen Landschaftsverband** zur Benehmensherstellung (~~§ 21 Abs. 4 DSchG NRW~~) vorzulegen (§ 24 Abs. 4 DSchG NRW).*

*Gemäß § 26 Abs. 1 DSchG NW hat ~~auch~~ derjenige, der ein „~~vermutetes~~“ eingetragenes Bodendenkmal verändert oder beseitigt, die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation **der Befunde gemäß einer Erlaubnis nach § 13 DSchG** sicherzustellen und die Kosten **im Rahmen des Zumutbaren** dafür zu tragen. ~~Die §§ 3, 4 und 9 DSchG NW bleiben hiervon unberührt.~~*

Gemäß § 16 Denkmalschutzgesetz NRW ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Stadt Oberhausen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Augustusring 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

Kampfmittelfunde

Konkrete Hinweise auf Kampfmittel liegen derzeit nicht vor. Dennoch wird vorsorglich folgender Hinweis Nr. 2 aufgenommen:

„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.“

Immissionsbedingte Bodenbelastungen

Aufgrund möglicher Schadstoffbelastungen der naturnahen Oberböden enthält der Bebauungsplan folgenden Hinweis Nr. 3:

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

Grundwasserbeeinträchtigung

Bezüglich möglicher Grundwasserbeeinträchtigungen wird folgender Hinweis Nr. 4 in den Bebauungsplan aufgenommen:

Eine Grundwasserbeeinträchtigung durch Altablagerungen und Altstandorte im Umfeld des Bebauungsplans ist nicht auszuschließen. Vor einer Grundwassernutzung sollte daher die Eignung des Wassers für den jeweiligen Verwendungszweck geprüft werden.

I Bodenordnung

Zur Realisierung der städtebaulichen Ziele sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

J Familienfreundlichkeit

Die vorhandene Durchmischung des Ortskerns von Osterfeld 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 u. a. Nutzungen/Anlagen 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 Nebenzentrums Osterfelds als Beitrag zur Schaffung und zum Erhalt ausgeglichener Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet;
- Gewährleistung eines verträglichen Nebeneinanders von Wohnen und gewerblichen Nutzungen,
- gute Erreichbarkeit der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen mit dem Fahrrad sowie meist auch problemlos zu Fuß;
- gute Anbindung an das vorhandene ÖPNV-Netz.

L Kosten

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

M Flächenbilanz

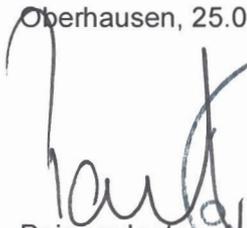
Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 0,87 ha	ca. 30,3 %
Urbane Gebiete (MU)	ca. 0,78 ha	ca. 27,2 %
Kerngebiet (MK)	ca. 0,01 ha	ca. 0,3 %
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 0,73 ha	ca. 25,4 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,48 ha	ca. 16,7 %
Geltungsbereich insgesamt	ca. 2,87 ha	100,0 %

Anlagen zur Begründung:

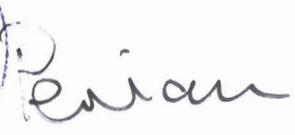
- Anlage 1 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 672 C „Vestische Straße/Gildenstraße“ vom 11.02.2022 (inkl. Lärmkarten)
(ACCON Köln GmbH, Rolshover Straße 45, 51105 Köln)
- Anlage 2 Checkliste Klimaschutz vom 14.02.2022
- Anlage 3 Karte des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege über eine vermutete Archäologiefläche vom 07.07.2021

Diese Begründung (inkl. Umweltbericht) in der ursprünglichen Fassung vom 14.02.2022 wurde um die in grün vorgenommenen Eintragungen/Änderungen fortgeschrieben!

Oberhausen, 25.07.2022



Beigeordneter
Dezernat 5
Stadtplanung, Bauen,
Mobilität und Umwelt



Stv. Bereichsleiter 5-1
- Stadtplanung -

Diese dem Bebauungsplan Nr. 672 C beigefügte Begründung (inkl. Umweltbericht und den Anlagen 1 bis 3) in der Fassung der Fortschreibung vom 25.07.2022 ist vom Rat der Stadt am 26.09.2022 als Entscheidungsbegründung beschlossen worden.

Gesetzliche Grundlage:

§ 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I, S. 1353).

Oberhausen, *28.09.2022*
Der Oberbürgermeister



A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized letters that appear to be 'a', 's', 'e', 'r', 'z', likely representing the name Schranz.

Schranz