



# STADT OBERHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 651  
– Poststraße / Paul-Reusch-Straße –

**1. AUSFERTIGUNG**

Begründung (mit Umweltbericht)

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

## Inhaltsverzeichnis

<b>A. Allgemeines</b> .....	<b>2</b>
<b>1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets</b> .....	<b>2</b>
<b>2 Planungsanlass und -ziele</b> .....	<b>2</b>
<b>3 Bestandssituation</b> .....	<b>3</b>
<b>4 Planverfahren und Bürgerbeteiligung</b> .....	<b>4</b>
<b>5 Ziele der Raumordnung / Vorbereitende Bauleitplanung</b> .....	<b>4</b>
<b>6 Stadtentwicklungskonzept</b> .....	<b>6</b>
<b>7 Klimaschutz in der Bauleitplanung</b> .....	<b>6</b>
<b>8 Bebauungspläne</b> .....	<b>7</b>
<b>B. Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>7</b>
<b>C. Bebauungsplanfestsetzungen</b> .....	<b>8</b>
<b>1 Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>8</b>
<b>2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise</b> .....	<b>10</b>
<b>3 Überbaubare Grundstücksflächen</b> .....	<b>11</b>
<b>4 Ruhender Verkehr</b> .....	<b>11</b>
<b>5 Immissionsschutz</b> .....	<b>11</b>
<b>6 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,         Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> .....	<b>12</b>
<b>D. Verkehrliche Anbindung und ÖPNV</b> .....	<b>13</b>
<b>E. Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser</b> .....	<b>13</b>
<b>F. Familienfreundlichkeit</b> .....	<b>13</b>
<b>G. Nachhaltigkeit der Planung</b> .....	<b>13</b>
<b>H. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise</b> .....	<b>14</b>
<b>I. Ordnung des Grund und Bodens</b> .....	<b>15</b>
<b>J. Kosten</b> .....	<b>15</b>
<b>K. Flächenbilanz</b> .....	<b>15</b>
<b>L. Umweltbericht</b> .....	<b>15</b>

## **A. Allgemeines**

### **1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Alt-Oberhausen südlich der Poststraße, östlich der Paul-Reusch-Straße, westlich des Friedensplatzes und nördlich der Langemarkstraße. Es umfasst die Flurstücke Nr. 6, 7, 8, 9, 14, 29, 876, Flur 31 in Gänze sowie das Flurstück Nr. 875, Flur 31 abzüglich des Bereiches nördlich der Front des Gebäudes Poststraße 1a.

### **2 Planungsanlass und -ziele**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Alt-Oberhausen südlich des Hauptbahnhofes Oberhausen. Diese Stelle bildet im Hauptzentrum Alt-Oberhausen den Übergang zwischen Einzelhandelsnutzung und dem sogenannten Behördenviertel mit einer Vielzahl von Dienstleistungsangeboten, die dem Charakter eines Hauptzentrums entsprechen.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, für den im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Soziale Stadt“ besondere Zielsetzungen verfolgt werden. So wird für das Fördergebiet Innenstadt / Alt-Oberhausen, dem das Plangebiet zuzuordnen ist, eine städtebauliche und stadtstrukturelle Aufwertung als übergeordnetes Ziel verfolgt.

Seit dem Jahr 2004 wird mit dem Prozess „Masterplan Innenstadt“ angestrebt, die Innenstadt von Alt-Oberhausen als Lebens- und Wohnstandort, als Handelszentrum sowie als Standort zentraler Funktionen nachhaltig zu stärken und aufzuwerten.

In dem am 26.05.2008 durch den Rat der Stadt Oberhausen beschlossenen Einzelhandelskonzept werden für das Hauptzentrum Alt-Oberhausen als Planungsziele u. a. der Erhalt der Versorgungsfunktion als Hauptzentrum mit gesamtstädtischer Bedeutung genannt. Weiterhin sollen qualitative Angebotsverbesserungen im Hauptzentrum vorgenommen werden. Die Randbereiche des Zentrums sollen dabei für den Einzelhandel ergänzende, qualitätsvolle Nutzungen vorgehalten werden.

Entgegen dieser Planungsziele ist für das Hauptzentrum Alt-Oberhausen das Wiedereinsetzen des sogenannten Trading-Down-Effektes zu beobachten. Unter Trading-Down-Effekten wird die Entwertung einer Gebietsstruktur verstanden, die dann entsteht, wenn Betriebe mit typischerweise niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Rendite (wie z.B. Spielhallen und Rotlichtnutzungen) in Konkurrenz treten zu Betrieben mit höherem Investitionsbedarf und niedrigerer Rendite. Der Wettbewerb zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Immobilienpreise und damit zu einer Verdrängung von Branchen mit schwächerer Finanzkraft.

Um das Plangebiet gemäß den Zielsetzungen des Bund-Länder-Programms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Soziale Stadt“ zu entwickeln und um dem Trading-Down-Effekt entgegenzusteuern sowie das Hauptzentrum Alt-Oberhausen nachhaltig gemäß den Planungszielen des Einzelhandelskonzeptes sowie den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt Oberhausen zu

entwickeln, wird der Bebauungsplan Nr. 651 aufgestellt. In dem Bebauungsplan sollen für das Plangebiet Kerngebiete festgesetzt werden. Dies entspricht zum einen dem Bestand im Plangebiet und sichert diesen planungsrechtlich. Zum anderen kann das Plangebiet durch das in einem Kerngebiet zulässige Nutzungsspektrum im Sinne der genannten Ziele entwickelt werden. Um den Trading-Down-Effekt zu verhindern, sollen unter anderem Vergnügungsstätten wie z. B. Spielhallen und Wettbüros) und Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu im Bebauungsplan durch textliche Festsetzung ausgeschlossen werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 651 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Entwicklung eines Kerngebietes;
- Ausschluss von sonstigen Nutzungen, die zur Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Alt-Oberhausen führen können, wie z.B. Vergnügungsstätten und Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu.

### **3 Bestandssituation**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtisch gelegene Fläche südlich des Oberhausener Hauptbahnhofs. Geprägt wird die Fläche durch eine beinahe vollständige drei- bis viergeschossige Blockrandbebauung. Lediglich im Bereich der Langemarkstraße befinden sich zwei- und sechsgeschossige Gebäude. Die im Blockinnenbereich liegenden Flächen sind zurzeit beinahe vollständig versiegelt. Dennoch finden sich hier prägende Grünelemente in Form von mehreren größeren Bäumen.

Der im Norden des Plangebiets liegende Baukörper wird zurzeit zum Teil noch durch die Post genutzt. Ein Großteil des östlichen Gebäudeteils, in dem vormals die Packhalle untergebracht war, steht derzeit leer. Im südlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Kfz-Werkstatt, benachbart finden sich hier ein Waschsalon sowie Parteibüros.

Zum Friedensplatz hin orientiert sich eine größere gastronomische Nutzung. In den Gebäuden, die die westliche Raumkante des Friedensplatzes bilden, befinden sich hauptsächlich Nutzungen aus dem Dienstleistungs- (z. B. Schülerhilfe, Übersetzungsbüro) und dem Gesundheitssektor (Zahnarztpraxis).

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befinden sich eine Anwaltskanzlei und ein Frisörbetrieb. Der Innenbereich des Blocks wird von einem Dienstleistungsanbieter im Segment des Web-TV genutzt.

Die Dienstleistungs- und Büronutzungen sowie die gastronomischen Angebote konzentrieren sich hauptsächlich auf die Erdgeschosszonen und die ersten Obergeschosse der Gebäude. Die übrigen Geschosse der Gebäude werden überwiegend für Wohnzwecke genutzt.

Das Planumfeld ist durch vielfältige öffentliche Räume geprägt. Im Westen des Plangebiets schließt sich der Saporisha-Platz an. Östlich des Plangebiets liegt der Friedensplatz mit unterschiedlichen öffentlichen Funktionen (u. a. Polizei). Im Norden des Plangebiets befinden sich der Willy-Brandt-Platz mit dem zentralen Busbahnhof sowie der Oberhausener Hauptbahnhof.

Das Postgebäude (Poststraße 1 und 1a und Paul-Reusch-Straße 2) und die Gebäudezeile am Friedensplatz (Friedensplatz 13-16 und Poststraße 7) stehen unter Denkmalschutz.

#### **4 Planverfahren und Bürgerbeteiligung**

Der Rat der Stadt hat am 12.07.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 651 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 02.08.2010.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 hat der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 651 – Poststraße / Paul-Reusch-Straße –

- in der Zeit vom 27.08.-10.09.2012 einschließlich öffentlich ausgelegt (Darlegung und Anhörung der Planung).

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtlichen Auswirkungen unterrichten zu lassen.

Gleichzeitig wurde den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Eine öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) hat nach Ziffer 3.2 der vom Rat der Stadt beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 nicht stattgefunden (Planung von nicht erheblicher Bedeutung). Der Rat hat diese Vorgehensweise durch Beschluss vom 12.07.2010 festgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 06.08.2012 bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Anschließend wird nach Berücksichtigung der Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Bebauungsplanentwurf gefertigt und für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

#### **5 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.

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

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

### Landesentwicklungsplan NRW

Im Teil A des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW) vom 11.05.1995 als landesweiter Raumordnungsplan wurde erstmalig die europäische Metropolregion Rhein-Ruhr konkretisiert. Oberhausen ist dabei im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet dargestellt.

Der Teil B des LEP NRW enthält für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 651 keine Darstellungen. Dementsprechend sind auch keine Freiraumfunktionen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 651 dargestellt.

Die textlichen Bestandteile des LEP NRW enthalten unter Abschnitt C. I. 2. und Abschnitt C. II. Ziele für die Baulandversorgung für die Wohnnutzung und für die Wirtschaft. Als Ziel wird formuliert, dass die kommunale Bauleitplanung durch Festsetzung ausreichender Baugebiete die Baulandversorgung für den kommunalen Bedarf sicherzustellen hat. Dies schließt die Bereitstellung ausreichenden Baulands für wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen ein.

Weiterhin wird als Ziel formuliert, dass vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für die Wohnraumversorgung und für gewerbliche und industrielle Nutzungen die Möglichkeiten zur Mobilisierung von Bauland auf innerstädtischen Flächen ausgeschöpft werden sollen.

Der Entwurf des Landesentwicklungsplans NRW, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel formuliert Ziele und Grundsätze für die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Die geplante Festsetzung eines Kerngebiets entspricht dabei Ziel 1 des Entwurfs des Landesentwicklungsplans, wonach Kerngebiete nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden dürfen.

Ziel 2 des Entwurfs des Landesentwicklungsplans besagt, dass Kerngebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden dürfen. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 651 befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Alt-Oberhausen.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 651 verfolgten Planungsziele und die in ihm vorgesehenen Festsetzungen entsprechen somit den im Landesentwicklungsplan NRW formulierten Zielen.

### Regionaler Flächennutzungsplan

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

Der RFNP ist mit der Bekanntmachung am 03.05.2010 in Kraft getreten und damit gemäß § 25 Abs. 4 LPIG Ziel der Raumordnung geworden. Er enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 651 folgende Darstellungen:

#### *Bauleitplanung / Regionalplanung*

- Gemischte Baufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (M/ASB)

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 651 verfolgte Zielsetzung der Festsetzung eines Kerngebiets entspricht somit den Darstellungen des RFNP.

Der Bebauungsplan Nr. 651 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 bzw. den in Aufstellung befindlichen Zielen.

## **6 Stadtentwicklungskonzept**

Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen als informelle Planung i.S. des § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 651 ist im Plan „Flächennutzung“ im östlichen Teil als Kerngebiet und im westlichen Teil als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Das Plangebiet ist Bestandteil des Hauptzentrums „Alt-Oberhausen“.

Laut Maßnahmenplan liegt das Plangebiet innerhalb der Maßnahmenfläche Nr. 3.1 mit dem Ziel, die hoch verdichteten Bereiche von Alt-Oberhausen maßvoll zu entdichten.

Die Ziele bzw. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 651 stimmen derzeit nur teilweise mit den Darstellungen des STEK 2020 überein. Im Rahmen der künftig notwendigen Überprüfungen und Anpassungen des STEK 2020 werden die durch den Bebauungsplan geänderten Ziele entsprechend berücksichtigt.

## **7 Klimaschutz in der Bauleitplanung**

Um klimaschützende Aspekte zukünftig verstärkt zu berücksichtigen, hat der Rat der Stadt Oberhausen am 13.12.2010 beschlossen, den „Oberhausener Leitfaden Klimaschutz in der Bauleitplanung“ ab sofort im Rahmen der Bauleitplanung anzuwenden. Abgeleitet wurde dieser Beschluss aus den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes Oberhausen 2020 'STEK 2020'.

Mit der Aufstellung von Bauleitplänen werden die Weichen für eine nachhaltige Flächennutzung gestellt. Die Bauleitplanung kann somit Einfluss auf die Nutzung von regenerativen Energien, aber auch auf die Reduzierung des Energieverbrauchs von Gebäuden haben. Umgekehrt kann die Bauleitplanung bei Nichtbeachtung energetischer Gesichtspunkte z. B. die Nutzung von Sonnenenergie de facto verhindern oder zu einem unnötigen Energiemehrverbrauch der Gebäude führen. Maßgeblich für den Energieverbrauch sind dabei insbesondere die Ausrichtung von Gebäuden, die Bauformen und die Berücksichtigung von möglichen Verschattungen.

Mit dem Leitfaden werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung wichtiger Voraussetzungen für eine energieeffiziente Stadt,
- Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes gemäß den nationalen Zielen und z. B. denen des kommunalen Klimabündnisses,
- frühzeitige Berücksichtigung der Klimaschutzbelange im Planungsprozess.
- energetische Optimierung von Planungen,
- Erschließung von Energiesparpotenzialen und damit auch Senkung von Energiekosten,
- Verwendung als internes Instrument zur Entscheidungsvorbereitung in der Stadtverwaltung,

- Bestandteil der gesetzlich vorgeschriebenen Abwägung,
- Vorbildwirkung der Kommune durch Etablierung zukunftsweisender energetischer Standards,
- Information von Bauträgern, Planenden und Öffentlichkeit.

In diesem Zusammenhang sollte Ziel einer Planung sein, zunächst den Energiebedarf für Gebäude zu reduzieren. Das heißt, die Planung energieeffizienter Gebäude und Strukturen (u. a. Gebäudestellung, Kompaktheit) sollte Vorrang vor der Frage der Energieversorgung eines Gebäudes bzw. Wohngebietes haben. Die Optimierung einer klimaschonenden Energiebereitstellung, einschließlich der Nutzung erneuerbarer Energien, ist dann als weiterer Schritt anzustreben.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass Klimaschutz in der Bauleitplanung neben den Festsetzungsmöglichkeiten nach dem Baugesetzbuch (BauGB) auch auf vertraglichen Vereinbarungen beruhen kann. Für den Klimaschutz maßgebliche Regelungen, wie z. B. konkrete Energiestandards von Gebäuden, Heizsysteme oder Energieversorgung lassen sich im Wesentlichen durch entsprechende städtebauliche Verträge sichern.

Der Bebauungsplan Nr. 651 trifft überwiegend Festsetzungen, die den Bestand planungsrechtlich sichern. Insofern lässt sich durch die Umsetzung der Planung kaum eine klimaenergetische Optimierung des Bestands erreichen. Lediglich die im rückwärtigen Blockbereich geplante entdichtete Bebauungsstruktur mit einer geringeren Anzahl der zulässigen Vollgeschosse kann unter Umständen zu einer klimaenergetischen Optimierung beitragen (siehe hierzu auch Kapitel 3.2 „Maß der baulichen Nutzung“ und Kapitel 2.6 des Umweltberichts).

Die Revitalisierung eines gut erschlossenen, zentral gelegenen, hochwertigen Gebäudebestandes mit hervorragendem ÖPNV-Anschluss, Bildungseinrichtungen, Versorgungsmöglichkeiten und Kultureinrichtungen in unmittelbarer Nähe sowie Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz entspricht der Idee der „Stadt der kurzen Wege“ und dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und trägt damit indirekt auch zum Klimaschutz bei.

## **8 Bebauungspläne**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Durchführungsplans Nr. 3 aus dem Jahr 1950. Dieser setzt für das Plangebiet Fluchtlinien fest. Um die verfolgten städtebaulichen Ziele zu erreichen, reichen die Festsetzungen des Durchführungsplanes Nr. 3 nicht aus.

Weitere Bebauungspläne bestehen für das Plangebiet nicht.

## **B. Städtebauliches Konzept**

Städtebaulich soll der Bestand planungsrechtlich gesichert werden. Entlang der umgebenden Straßen sollen die bestehenden Raumkanten erhalten bleiben. Gleiches gilt in besonderem Maße für die Raumkante entlang des Friedensplatzes, die städtebaulich zur Ausbildung des Platzes beiträgt.

Zum Willy-Brandt-Platz hin sollen mittel- bis langfristig die Erdgeschosszonen des ehemaligen Postgebäudes durch verschiedene Nutzungen belebt werden. Auf diese Weise soll der urbane Charakter des Willy-Brandt-Platzes, der durch

die vorhandenen Nutzungen an drei Seiten des Platzes bereits besteht, weiter entwickelt und gestärkt werden.

## **C. Bebauungsplanfestsetzungen**

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

Im Bebauungsplan Nr. 651 werden als Art der baulichen Nutzung Kerngebiete festgesetzt. Aufgrund des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung und der unterschiedlichen Bauweise wird das Plangebiet in drei Teilbereiche gegliedert.

Die Nutzungsart Kerngebiet entspricht dem Bestand und sichert diesen planungsrechtlich. Darüber hinaus bietet die Festsetzung eines Kerngebiets ausreichend Möglichkeiten das Plangebiet entsprechend der formulierten Zielsetzung weiter zu entwickeln. Ziel ist die städtebauliche und stadtstrukturelle Aufwertung der Oberhausener Innenstadt und der angrenzenden Bereiche sowie die Stärkung der Handelsfunktion.

Diese Zielsetzung kann mit den im Bebauungsplan Nr. 651 zugelassenen Nutzungen und baulichen Anlagen erreicht werden. Weiterhin werden zur Erreichung dieser Ziele aber auch verschiedene Nutzungen und bauliche Anlagen durch textliche Festsetzung ausgeschlossen.

#### **a) Ausschluss von Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen**

Nicht zulässig sind in den festgesetzten Kerngebieten die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (siehe textliche Festsetzung A.3.). Diese Nutzung würde durch die durch sie ausgelösten zusätzlichen Verkehre und die zu erwartenden Betriebszeiten zu einer erheblichen Beeinträchtigung der umliegenden Nutzungen führen. Sie werden daher ausgeschlossen.

#### **b) Ausschluss von Sexshops und Vergnügungsstätten sowie von Anlagen und Betrieben für gewerblich betriebene sexuelle Dienstleistungen und Darbietungen**

Nicht zulässig sind die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO in Kerngebieten allgemein zulässigen

- Sexshops und Vergnügungsstätten sowie
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen.

(siehe auch textliche Festsetzungen A.1. und A.2.)

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

Unter den städtebaulichen Begriff „Vergnügungsstätte“ fallen:

- Nachtlokale jeglicher Art, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokale, Peepshows, Swingerclubs, Sexkinos, Video-Peep-Shows,
- AutomatenSpielhallen, Videospiehhallen, Computerspielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Wettbüros,

- „Internet-Cafés“, die als Spielhalle bzw. Vergnügungsstätte zu bewerten sind, da aufgrund der Gesamtumstände darauf zu schließen ist, dass der Betriebsraum hauptsächlich dem Spielzweck gewidmet ist und die anderweitige Nutzung der Computer dahinter zurücktritt,
- Groß- und Multiplexkinos, die sich als zusammenhängend verwalteter Kinokomplex, mit mehreren unterschiedlich dimensionierten Kinosälen bei insgesamt mindestens 1.800 Sitzplätzen, mit täglich mehrmaligen Filmvorführungen und gestaffelten Anfangszeiten sowie mit ergänzenden gastronomischen und anderen dienstleistungsbezogenen Nutzungen darstellen, 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.

Die Ansiedlung von Sexshops, Vergnügungsstätten sowie von Anlagen und Betrieben, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, führt regelmäßig zu einer schwierigen Nachvermietung bestehender Immobilien, da mit diesen Nutzungen regelmäßig ein Imageverlust der umliegenden Bereiche verbunden ist. Eine positive Adressbildung, die für die weitere Entwicklung des Plangebiets und der umliegenden Bereiche von Vorteil ist, wird hierdurch unmöglich gemacht. Zudem kann eine Sogwirkung auf weitere Betriebe ausgelöst werden, die zu dem so genannten „Trading-Down-Effekt“ führen kann, der für den Standort eines Kerngebiets Imageverluste nach sich zieht.

Mit den vorgenannten Ausschlüssen werden auch Beeinträchtigungen der vorhandenen und der in MK1 und MK3 ab dem 1. Obergeschoss zulässigen Wohnbebauung vermieden. So handelt es sich bei den ausgeschlossenen Anlagen und Betrieben überwiegend um Nutzungsarten (insbesondere auch in den Abend- bzw. Nachtstunden sowie an Wochenenden), die die Wohnruhe erfahrungsgemäß empfindlich stören.

Des Weiteren hat die Ansiedlung von Vergnügungsstätten regelmäßig Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge in den umliegenden Bereichen. Mit Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, lassen sich vergleichsweise hohe Erträge erwirtschaften, die geeignet sind, bei den Eigentümern im Umfeld Begehrlichkeiten zu wecken. Dies wiederum kann zu einer Verdrängung der bestehenden Nutzungsstruktur und zu einem „Umkippen“ des Plangebiets und der angrenzenden Bereiche führen und es damit unmöglich machen, das verfolgte Planungsziel, die Randbereiche des Zentrums Alt-Oberhausen durch die Ansiedlung qualitätsvoller Nutzungen zu stärken und zu entwickeln, zu erreichen.

Daher werden diese Nutzungen durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen.

### **c) Ausschluss von Wettannahmestellen**

Wettannahmestellen sind Gewerbebetriebe, die im Gegensatz zu Wettbüros, die als Vergnügungsstätten gelten, nicht auf den dauerhaften Aufenthalt von Personen ausgerichtet sind. Sie können jedoch vergleichbare Auswirkungen wie Vergnügungsstätten haben (zu möglichen Auswirkungen siehe auch zu C.1.b)) und werden daher ebenfalls ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung A.2.).

#### **d) Sonstige Wohnungen**

Sonstige Wohnungen sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO nach Maßgabe dieses Bebauungsplans ab dem 1. Obergeschoss in den Kerngebieten MK1 und MK3 allgemein zulässig. Im Kerngebiet MK2 sind Wohnungen unzulässig (siehe textliche Festsetzung A.4).

Bei einer umliegenden bis zu sechsgeschossigen in geschlossener Bauweise festgesetzten Bebauung wird von einer Wohnnutzung allein schon aufgrund der bestehenden Lichtverhältnisse (Verschattung) im MK2 (eingeschossig) abgesehen.

#### **e) Ausschluss von Tankstellen und Wohnungen**

Die gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen, und
- Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen

werden nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans (siehe textliche Festsetzung A.5.).

Die Nutzung als Tankstelle würde durch die durch sie ausgelösten zusätzlichen Verkehre und die zu erwartenden Betriebszeiten zu einer erheblichen Beeinträchtigung der umliegenden Nutzungen führen. Eine über die im obigen Punkt C.1.d) genannte Wohnnutzung (siehe auch textliche Festsetzung A.4.) weitergehende Wohnnutzung in den Erdgeschosszonen würde den Charakter eines Kerngebiets konterkarieren und die Erreichung der mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele erschweren.

## **2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) gesteuert. Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, sowohl als Höchstmaß als auch als Mindest- und Höchstmaß, geregelt. Die gewählten Festsetzungen orientieren sich dabei im Wesentlichen am Bestand.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 1,0 festgesetzt, die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt in den MK1 und MK3 3,0. Damit orientiert sich die Festsetzung der GRZ und der GFZ an den Höchstwerten des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Kerngebiete. Für das MK2 wird aufgrund der bereits eingeschränkten Möglichkeiten in der Höhenentwicklung durch die Festsetzung der eingeschossigkeit auf die Festsetzung einer GFZ verzichtet.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird für die Bereiche, die zur Verkehrsfläche eine städtebauliche Raumkante ausbilden sollen, als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Entsprechend des im Plangebiet überwiegend vorhandenen Bestands werden das Mindestmaß im MK1 mit drei Vollgeschossen und das Höchstmaß mit vier Vollgeschossen festgesetzt. Für den im südöstlichen Bereich des Plangebiets im Block gelegenen sechsgeschossigen Baukörper (MK3) wird das Mindestmaß mit drei Vollgeschossen und das Höchstmaß entsprechend dem dortigen Bestand mit sechs Vollgeschossen festgesetzt. Für die bestehenden zwei- und dreigeschossigen Baukörper ergibt sich durch diese Festsetzungen

Entwicklungsspielraum im Hinblick auf die Stärkung des urbanen, innenstadtnahen Charakters des Plangebiets.

Für die rückwärtigen Bereiche im Blockinnenbereich (MK2) wird ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll einer unverhältnismäßigen Verdichtung des Blockinnenbereichs entgegengewirkt werden. Darüber hinaus entspricht die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse dem im Blockinnenbereich vorhandenen Bestand.

Als Bauweise wird für die zur Verkehrsfläche orientierte Bebauung (MK1 und MK3) eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der bestehenden Blockrandbebauung im Plangebiet und sichert diese planungsrechtlich.

### **3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Die Baugrenzen orientieren sich dabei am Bestand und gewährleisten so die Beibehaltung der zum Straßenraum orientierten städtebaulichen Raumkante, die an dieser Stelle im Stadtgefüge den Raum fasst und gliedert. Sie bieten mit ihrer Tiefe von mindestens 16m jedoch auch zum dem Straßenraum abgewandten Bereich Entwicklungsmöglichkeiten.

### **4 Ruhender Verkehr**

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

Notwendige Stellplätze sind auf den Baugrundstücken unterzubringen.

### **5 Immissionsschutz**

Auf das Plangebiet wirkt aufgrund der zentralen Lage Lärm aus unterschiedlichen Quellen ein. Um die Lärmsituation beurteilen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.

Untersucht wurden der Lärm durch den angrenzenden Straßen- und Schienenverkehr sowie der Lärm, der durch die im Plangebietsumfeld liegende Kfz-Werkstatt ausgelöst wird.

Im Ergebnis zeigt die schalltechnische Untersuchung, dass durch die Kfz-Werkstatt die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund des Gewerbelärms daher nicht erforderlich.

Durch den Straßen- und Schienenverkehrslärm werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Kerngebiete an einigen Stellen im Plangebiet überschritten. Als Schallschutzmaßnahme werden daher im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Für die Fassaden der Gebäude im Innenbereich des Plangebiets wurde sämtlich der Lärmpegelbereich I ermittelt. Auf eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan wurde verzichtet, da entsprechende Dämmwerte bereits durch heute übliche bauliche Standards erfüllt werden.

Die detaillierten Ergebnisse und die vorgesehenen Festsetzungen können dem Umweltbericht (siehe Kapitel L 2.1) entnommen werden.

Dem Plangebiet werden gemäß der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Pöyry Deutschland GmbH, Essen 19.02.2013 Lärmpegelbereiche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zugeordnet. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche sind der Anlage 2, Blatt 3, des Gutachtens zu entnehmen, welches der Begründung als Anlage beigefügt ist.

In den Lärmpegelbereichen müssen die Umfassungsbauteile einschließlich der Fenster von Fassaden bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an das resultierende Luftschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" des Deutschen Instituts für Normung, Berlin, Ausgabe 1989 "Anforderungen und Nachweise" sowie Beiblatt 1 zur DIN 4109 "Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren" einhalten:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume $R'_{w,res}$ (dB)	Büroräume $R'_{w,res}$ (dB)
I	bis 55	30	30
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

Ab Lärmpegelbereich V ist eine Grundrissbindung vorzusehen.

Das heißt, es muss ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume, mit den notwendigen Fenstern auf der lärmabgewandten Seite zum Innenhof liegen.

In den Lärmpegelbereichen III-V sind für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 m<sup>3</sup>/h pro Person unter Beibehaltung des erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maßes garantieren.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.

Die DIN 4109 kann bei der Stadt Oberhausen, Bereich 5-1 - Stadtplanung-, technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009, während der Dienststunden eingesehen oder kostenpflichtig beim Beuth Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der DIN 4109.

## **6 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume werden als grundsätzlich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b dauerhaft zu erhalten festgesetzt (siehe textliche Festsetzung

C.). Abgängige Bäume sind unter Beachtung der Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen durch heimische und standortgerechte Laubbäume im Plangebiet zu ersetzen.

## **D. Verkehrliche Anbindung und ÖPNV**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets ist über die Poststraße und die Paul-Reusch-Straße sichergestellt. Besonders über die Poststraße können im weiteren Verlauf die wichtigen Verbindungsstraßen zu den anderen Oberhausener Stadtteilen sowie in die Nachbarstädte erreicht werden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr kann über den nördlich des Plangebiets gelegenen Busbahnhof am Willy-Brandt-Platz gewährleistet werden. Neben einer großen Anzahl von Buslinien verkehren hier auch mehrere Schnellbuslinien sowie die Straßenbahnlinien.

Über den Hauptbahnhof, der sich ebenfalls am Willy-Brandt-Platz befindet, können die Züge des Regional- und Fernverkehrs erreicht werden.

## **E. Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser**

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 § 51 a Landeswassergesetz nicht zum Tragen kommt.

## **F. Familienfreundlichkeit**

Die Planung von Kerngebieten mit einer entsprechenden Nutzungsmischung leistet einen Beitrag zur Stadt der kurzen Wege und einer lebendigen Innenstadt. Hiervon profitieren auch Familien, indem ihnen die Chance geboten wird, einen urbanen Lebensstil zu pflegen. Der Ausschluss von Nutzungen des Rotlichtmilieus trägt - neben den städtebaulichen Gründen - zu einer Erhöhung der Sicherheit im Quartier bei.

## **G. 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, ins-

besondere 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:

- maßvolle Entdichtung des Blockinnenbereichs durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse;
- mögliche Nachnutzung eines denkmalgeschützten, das Stadtbild prägenden Gebäudes;
- gute Anbindung an das vorhandene ÖPNV-Netz und das Netz des Regionalverkehrs.

## **H. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise**

### **Nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)**

#### **Denkmalschutz: Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)**

Im Plangebiet sind mehrere Baudenkmäler vorhanden. Hierbei handelt es sich gemäß Denkmalliste der Stadt Oberhausen um die laufende

- Nr. 61: Hauptpost (Poststraße 1 und 1a sowie Paul-Reusch-Str. 2) und
- Nr. 72: Wohn- und Geschäftshauszeile (Friedensplatz 13-16 / Poststraße 7).

Diese Denkmale nach Landesrecht sind durch entsprechende Eintragung in das Planwerk bzw. durch Text nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

### **Kennzeichnungen**

#### **gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB: Bergbau**

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13. August 1980. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind gegebenenfalls erforderlich (Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertätigen Bergbaus gemäß Runderlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10. September 1963 – II B 2-2796 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 08. Oktober 1963).

#### **gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB: Bodenbelastung**

Das Plangebiet ist Teil der ehemaligen Styrumer Eisenindustrie, die zwischen 1856 und 1902 bestand. Es ist nicht auszuschließen, dass im Rahmen von Erdbaumaßnahmen belastetes Bodenmaterial angetroffen wird.

### **Hinweise**

#### **Hinweis: Kampfmittel**

Die alliierten Streitkräfte haben dem Land Nordrhein-Westfalen zahlreiche gegen Kriegsende aufgenommene Luftbilder zur Auswertung in der Kampfmittelbeseitigung überlassen. Anhand der Luftbilder kann der bei der Bezirksregie-

rung bestehende staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst in vielen Fällen die Einschlagstellen von Bombenblindgängern im Gelände ausmachen.

In Oberhausen hat das gesamte Stadtgebiet unter Luftangriffen gelegen. Daher muss trotz intensiver Räumtätigkeit seit Kriegsende immer noch mit Bombenblindgängern gerechnet werden. Das Innenministerium hat deshalb empfohlen, bei allen Bauvorhaben rechtzeitig vor Baubeginn beim Kampfmittelbeseitigungsdienst nachzufragen, ob Bombenblindgänger auf dem Grundstück vermutet werden.

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes für den räumlichen Geltungsbereich liegt nicht vor.

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.

Dieser Hinweis wird allein auf Grund des Schutzbedürfnisses der Allgemeinheit, insbesondere der Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter oder sonstiger Nutzungsberechtigter, in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **Hinweis: Denkmalpflege**

Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der das Vorgehen bei möglichen Funden aufzeigt. Der Hinweis auf potenzielle, denkmalrechtlich relevante Bodenfunde wird mit den Belangen der Bodendenkmalpflege und der Informationspflicht für Bauwillige begründet.

## **I. Ordnung des Grund und Bodens**

Zur Realisierung der städtebaulichen Ziele sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

## **J. Kosten**

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

## **K. Flächenbilanz**

Kerngebiet	ca. 1,4 ha	100 %
-----		
Plangebiet	ca. 1,4 ha	100 %

## **L. Umweltbericht**

### **1 Einleitung**

Gemäß § 2a BauGB ist der Umweltbericht als ein gesonderter Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes zu erarbeiten. Nach § 2 Abs. 4 BauGB werden im Umweltbericht die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlich er-

heblichen 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 angemessenerweise verlangt werden kann.

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

### **1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des B-Planes**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des zentralen Versorgungsbereichs Alt-Oberhausen südlich des Hauptbahnhofes Oberhausen. Es befindet sich in einem Bereich, für den im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Soziale Stadt“ besondere Zielsetzungen verfolgt werden. Seit 2004 wird mit dem Prozess „Masterplan Innenstadt“ angestrebt, die Innenstadt von Alt-Oberhausen als Lebens- und Wohnstandort, als Handelszentrum sowie als Standort zentraler Funktionen nachhaltig zu stärken und aufzuwerten. In dem am 26.05.2008 durch den Rat der Stadt Oberhausen beschlossenen Einzelhandelskonzept werden für das Hauptzentrum Alt-Oberhausen als Planungsziele u. a. der Erhalt der Versorgungsfunktion als Hauptzentrum mit gesamtstädtischer Bedeutung genannt.

Entgegen dieser Planungsziele ist für das Hauptzentrum Alt-Oberhausen das Wiedereinsetzen des sogenannten Trading-Down-Effektes zu beobachten.

Um das Plangebiet gemäß den Zielsetzungen entwickeln zu können wurde der Bebauungsplan Nr. 651 aufgestellt. Darin sollen für das Plangebiet Kerngebiete festgesetzt werden. Dies entspricht dem Bestand im Plangebiet, sichert diesen planungsrechtlich und lässt Entwicklungen zu.

Geprägt wird das Plangebiet durch eine beinahe vollständige drei- bis viergeschossige Blockrandbebauung. Die im Blockinnenbereich liegenden Flächen sind zurzeit beinahe vollständig versiegelt. Lediglich im östlichen Teil finden sich einige größere Bäume im Innenhof. Der im Norden des Plangebiets liegende Baukörper wird zurzeit zum Teil noch durch die Post genutzt. Ein Großteil des östlichen Gebäudeteils, in dem vormals die Packhalle untergebracht war, steht derzeit leer. Im südlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Kfz-Werkstatt. An sie grenzen ein Waschsalon sowie Parteibüros an. Zum Friedensplatz hin orientiert sich eine größere gastronomische Nutzung. In den Gebäuden, die die westliche Raumkante des Friedensplatzes bilden, befinden sich hauptsächlich Nutzungen aus dem Dienstleistungs- (z. B. Schülerhilfe, Übersetzungsbüro) und dem Gesundheitssektor (Zahnarztpraxis). Im nördlichen Bereich des Plangebiets befinden sich eine Anwaltskanzlei und ein Frisörbetrieb. Der Innenbereich des Blocks wird von einem Dienstleistungsanbieter im Segment des Web-TV genutzt. Die Dienstleistungs- und Büronutzungen sowie die gastronomischen Angebote konzentrieren sich hauptsächlich auf die Erdgeschosszonen und die ersten Obergeschosse der Gebäude. Die übrigen Geschosse der Gebäude werden überwiegend für Wohnzwecke genutzt. Das Planumfeld ist durch vielfältige öffentliche Räume geprägt. Im Westen des Plangebiets schließt sich der Saporoshje-Platz an. Östlich des Plangebiets liegt der Friedensplatz mit unterschiedlichen öffentlichen Funktionen (u. a. Polizei). Im Norden des Plangebiets befinden sich der Willy-Brandt-Platz mit dem zentralen Busbahnhof sowie der Oberhausener Hauptbahnhof.

## 1.2 Ziele des Umweltschutzes und übergeordneter Planungen

Fachgesetz	Ziele des Umweltschutzes
BauGB Baugesetzbuch	Gewährleistung "einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung"; Sicherung "einer menschenwürdigen Umwelt"; "natürliche Lebensgrundlagen schützen und entwickeln", Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.
BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz	Schutz von Natur und Landschaft aufgrund ihres Selbstwertes und als Lebensgrundlagen des Menschen, auch in Verantwortung für künftige Generationen, im besiedelten und unbesiedelten Bereich, dass <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,</li> <li>• die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li> <li>• die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>• die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</li> <li>• die Bewahrung großflächiger, weitgehend unzerschnittener Landschaftsräume vor weiterer Zerschneidung</li> <li>• die Sicherung der Artenvielfalt entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.</li> </ul>
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, § 44 Abs. 1)	Schutz der besonders geschützten und bestimmter anderer Tiere und Pflanzenarten, insbesondere der sogenannten „Planungsrelevanten Arten“, deren Erhaltungszustand nicht verschlechtert werden darf.
FFH- und Vogelschutzrichtlinie	Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen bzw. Wildlebender Vogelarten im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten der EU.
BBodSchG Bundesbodenschutzgesetz	Sicherung und Wiederherstellung von Bodenfunktionen, Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen. Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.
WHG Wasserhaushaltsgesetz LWG Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
BImSchG	Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)

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

### Übergeordnete Fachplanungen

Im Regionalen Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft der Städteregion Ruhr ist das Plangebiet als gemischte Baufläche/ Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 weist für den Bereich das Ziel maßvoll zu entdichten aus.

Das Plangebiet befindet sich weder im Geltungsbereich des Landschaftsplans noch in einem Schutzgebiet.

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens

### 2.1 Schutzgut Mensch

#### Derzeitiger Umweltzustand

Der Planbereich ist von einer gemischten Nutzung aus Wohnen, Dienstleistung Gastronomie und einer gewerblichen Nutzung geprägt. Wohnnutzung ist in den oberen Geschossen vorhanden.

Für die Funktionen Freizeit und Erholung hat der Planbereich nur eine eingeschränkte Bedeutung, da der Blockinnenbereich weder öffentlich zugänglich noch nutzbar ist. In der Umgebung sind einige innerstädtische Parks vorhanden.

Das Plangebiet wird derzeit mit Schallemissionen der Bahn und der umgebenden Straßen beaufschlagt. Im Gebiet sind einige Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ansässig, davon ist lediglich der Kfz-Betrieb als Schallquelle relevant.

Das Bebauungsplangebiet überschneidet sich vollständig mit einem Teil des Altstandortes der Styruer Eisenindustrie von 1856 bis 1902. Die wesentlichen Anlagenteile befanden sich jedoch außerhalb des Bebauungsplanbereiches.

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

### **Auswirkungen der Planung**

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

Die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen wurden im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens untersucht und soweit erforderlich wurden darin Vorschläge für Maßnahmen zum Lärmschutz entwickelt (Pöyry Deutschland, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 651 „Poststraße / Paul-Reusch-Straße“ in Oberhausen, Essen 2013). Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

### **Verkehrslärm**

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich folgender Verkehrslärmquellen:

Schienenstrecken im Bereich des Hbf Oberhausen, Poststraße, Paul-Reusch-Straße und Langemarkstraße sowie Busbahnhof Oberhausen. Der Immissionsbeitrag der Touristikhaltestelle wird aus gutachterlicher Sicht als nicht relevant eingestuft, da diese durch vorhandene Bebauung vollständig abgeschirmt wird und die Anzahl der dort verkehrenden Busse im Vergleich zum näher gelegenen Busbahnhof sehr gering ist.

Die Bewertung der Immissionssituation erfolgt anhand der Orientierungswerte der DIN 18005. Die anschließende Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels an den Fassaden der vorhandenen Gebäude ermöglicht die Ausweisung von passivem Lärmschutz in Form von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau).

Die höchsten Pegel mit bis zu 69 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts und damit oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete (MK) von 65 dB(A) bzw. 55 dB(A) sind entlang der Poststraße festzustellen. Insgesamt wurden an acht untersuchten Immissionsorten Überschreitungen der Orientierungswerte ermittelt. Hauptursache hierfür ist aufgrund des geringen Abstands zur Bebauung der Straßenverkehrslärm der Poststraße.

Der Schienenverkehrslärm führt für sich allein betrachtet zu keinen Überschreitungen der Orientierungswerte. Die niedrigsten Immissionspegel sind erwar-

tungsgemäß an den zum Innenhof ausgerichteten Fassaden der Gebäude festzustellen.

Die Ergebnisse der Einzelpunktberechnungen für alle untersuchten Immissionsorte und Stockwerke sind in Anlage 2, Tabelle 1 des Schalltechnischen Gutachtens vom 19.02.2013, zusammengefasst.

### **Gewerblicher Lärm**

Da im Rahmen der Untersuchung gewerblicher Immissionen zum Bebauungsplan Nr. 651 nicht die Zulässigkeit eines geplanten Vorhabens beurteilt, sondern lediglich die Immissionssituation im Bestand wiedergegeben wird, wurde die im Plangebiet gelegene Kfz-Werkstatt als einzig relevante Gewerbelärmquelle mit Einfluss auf das innere Kerngebiet identifiziert. Für zukünftige gewerbliche Ansiedlungen im Innenbereich des Plangebiets ist diese Kfz-Werkstatt dann als Vorbelastung zu berücksichtigen. Alle weiteren im Plangebiet gelegenen Gewerbebetriebe (Büros und Ladenlokale) wurden als Betriebe ohne Beitrag auf die Gesamtimmisionssituation beurteilt. Nachbarbeschwerden, die auf ein Störpotential hinweisen würden, liegen nicht vor.

Im Rahmen der Prognoseberechnungen sind die Auswirkungen des Werkstattbetriebs auf den Innenbereich des Plangebiets untersucht und nach den Immissionsrichtwerten der TA Lärm bewertet worden. Es sind an keinem der untersuchten Immissionsorte Überschreitungen der Richtwerte nach TA Lärm festzustellen (siehe Anlage 2 Tabelle 3 des Schalltechnischen Gutachtens vom 19.02.2013). Die ermittelten Beurteilungspegel liegen zwischen 7 und 18 dB(A) unterhalb der Richtwerte. Es sind daher keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

### **Auswirkungen der Planung** bzgl. Verkehrslärm / Gewerbelärm

Da Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 festgestellt wurden, war zu prüfen, ob und in welchem Umfang Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Aufgrund der städtebaulichen Situation sind aktive Schallschutzmaßnahmen im vorliegenden Fall nicht realisierbar, daher werden passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 für die betroffenen Fassaden festgesetzt. Zur Gewährleistung von angemessenen Wohn- und Arbeitsverhältnissen ist eine Abschirmung des Außenlärms durch eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile (Fassade, Fenster, Rolladenkästen, etc.) erforderlich.

Entsprechend den Ausführungen zu den Betroffenheiten aus dem Straßen- und Schienenverkehrslärm ergeben sich die höchsten Anforderungen an die Luftschalldämmung an den zur Poststraße ausgerichteten Fassaden. Hier liegen in allen Stockwerken Lärmpegelbereiche der Klasse I bis V vor. Im Lageplan Blatt 3 der Anlage 2 des Schalltechnischen Gutachtens sind die Lärmpegelbereiche für alle Fassaden gekennzeichnet. Die Tabelle 2 der Anlage 2 enthält die Dokumentation der Beurteilungspegel, der maßgeblichen Außenlärmpegel sowie der sich daraus ergebenden Lärmpegelbereiche für alle untersuchten Immissionsorte je Stockwerk und je Variante.

Bei einem Mittelungspegel außen nachts über 50 dB(A) sind entsprechend der VDI 2719 in den Häusern die Schlafräume bzw. zum Schlafen geeignete Räume mit zusätzlichen schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszuführen. Die Schalldämmung der Fenster darf durch den Einbau geeigneter Zuluftseinheiten nicht verschlechtert werden. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen

genutzt werden, kann ansonsten ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster zugemutet werden (Stoßlüftung).

Ab Lärmpegelbereich V ist der Grundriss so zu gestalten, dass mindestens ein Aufenthaltsraum mit den Fenstern auf der lärmabgewandten Seite liegt.

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

## **2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

### **Derzeitiger Umweltzustand**

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

Da es sich um ein vorhandenes, dicht bebautes Innenstadtquartier handelt, sind Grünstrukturen lediglich im Innenhof vorhanden. Die hier im Blockinnenbereich vorhandenen großen Bäume werden als zu erhaltend festgesetzt. Sie prägen das Erscheinungsbild der Blockrandbebauung mit begrüntem Innenhof aus der Gründerzeit und haben eine kleinklimatisch positive Wirkung für die Bewohner.

Der unmittelbar angrenzende Friedensplatz und umliegende Straßen sind mit Straßenbäumen begrünt.

### **Planungsrelevante Arten**

Nach Durchsicht der hier im Hause vorliegenden Kartierungsgrundlagen und der Prüfung der landesweiten Kartierungsergebnisse des LANUV im Fachinformationssystem (FIS) wurde festgestellt, dass im Bereich des Bebauungsplanes und in seiner Umgebung bisher keine Planungsrelevanten Arten vorkamen oder vorkommen. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 42 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom o.g. Vorhaben nicht betroffen.

Weitere artenschutzrechtliche Prüfschritte z.B. eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch ein Gutachterbüro sind aus der Sicht der Unteren Landschaftsbehörde daher nicht erforderlich.

### **Auswirkungen der Planung**

Die vorhandenen Strukturen bleiben nahezu unverändert. Ein Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Planung nicht ausgelöst. Durch die Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss im Innenbereich wird einer weiteren Verdichtung begegnet. Die zum Erhalt festgesetzten großkronigen Bäume werden das Mikroklima positiv beeinflussen, indem sie zur nächtlichen Abkühlung und Dämpfung der sommerlichen Hitze beitragen.

## **2.3 Schutzgut Boden**

### **Derzeitiger Umweltzustand**

Im gesamten Plangebiet sind keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr anzutreffen. Das Bebauungsplangebiet überschneidet sich vollständig mit dem Altstandort der ehemaligen Styruemer Eisenindustrie und ist weitestgehend überbaut und versiegelt. Die ehemaligen Braunerden und Podsol- Braunerden sind stark anthropogen überprägt und bestenfalls nur noch reliktsch in einzelnen

Grünflächen der Hinterhöfe erhalten. Sie werden ihrerseits unterlagert von Sanden und Kiesen der Niederterrasse.

#### **Auswirkungen der Planung**

Aufgrund der gegenwärtigen und der zukünftigen Nutzung, die mit einer nahezu 95% Flächenversiegelung einhergeht, werden keine Beeinträchtigungen oder Gefährdungen von Schutzgütern gesehen. Da jedoch bei späteren Bau- und insbesondere Rückbaumaßnahmen nicht auszuschließen ist, dass belastetes Bodenmaterial anfällt, sollte eine Kennzeichnung im Bebauungsplan erfolgen.

### **2.4 Schutzgut Wasser**

#### **Derzeitiger Umweltzustand**

Die natürlichen grundwasserführenden Böden im Plangebiet sind die Sande und Kiese der Niederterrasse von Rhein und Ruhr. Der Grundwasserspiegel liegt in einer Tiefe zwischen 8 und 9 Metern. Die Grundwasserfließrichtung erfolgt in Richtung Westen.

Oberflächengewässer befinden sich im Plangebiet oder in der näheren Umgebung nicht.

Der dargestellte Planbereich ist fast vollständig bebaut bzw. versiegelt und die entwässerungstechnische Erschließung in Form einer Mischkanalisation vorhanden.

#### **Auswirkungen der Planung**

Da das Plangebiet bereits jetzt größtenteils bebaut bzw. versiegelt ist und keine wesentliche Neubebauung hinzukommen wird, sind merkliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser nicht zu erwarten. Maßnahmen für das Schutzgut Wasser sind damit nicht erforderlich.

### **2.5 Schutzgut Luft**

#### **Derzeitiger Umweltzustand**

Der Bebauungsplan liegt im Bereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet Teilplan West und in der Umweltzone Oberhausen und damit in einem von Vorbelastungen geprägten Gebiet. Der Luftreinhalteplan verfolgt einen regionalen Ansatz zur Reduzierung der Luftbelastungen, da im gesamten Ruhrgebiet flächendeckend Überschreitungen oder drohende Überschreitungen von geltenden Grenzwerten für Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) festgestellt wurden.

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

Eine Luftleitungsfunktion kommt dem Plangebiet nicht zu, da es der Fläche aufgrund des mangelnden Anschlusses an klimatisch wirksame Flächen an Bedeutung als Luftleitbahn fehlt. Eine nächtliche Kaltluftproduktion ist nicht gegeben. Eine besondere Bedeutung zur Luftregeneration ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrads und der geschlossenen, umgebenden Blockrandbebauung

ebenso auszuschließen wie eine stadtklimatische Bedeutung des Plangebietes aufgrund nächtlicher Kaltluftproduktion.

### **Auswirkungen der Planung**

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

## **2.6 Schutzgut Stadtklima**

### **Derzeitiger Zustand**

In der synthetischen Klimafunktionskarte (siehe Klimaanalyse Stadt Oberhausen, RVR, Januar 2008) wird das Plangebiet als Bereich mit Innenstadtklima charakterisiert. Hier bilden sich Wärmeinseln, der verringerte Luftaustausch führt zu bioklimatischen und lufthygienischen Belastungen. Während austauscharmer Wetterlagen entsteht eine erhöhte Luftschadstoffkonzentration. Im Sommer sind angesichts des Klimawandels zukünftig erhöhte Hitze- und Schwülebelastungen zu erwarten.

### **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 §1a Abs. 5 „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“

Den Erfordernissen des Klimaschutzes entspricht die Sicherung der Nutzung/Aufwertung einer teilversiegelten, 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“ zeigt, dass die Revitalisierung eines gut erschlossenen, zentral gelegenen, hochwertigen Gebäudebestandes mit hervorragendem ÖPNV Anschluss, Bildungseinrichtungen, Versorgungsmöglichkeiten und Kultureinrichtungen in unmittelbarer Nähe sowie Anschlussmöglichkeit an des Fernwärmenetz 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 wurde weitere Möglichkeiten der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich des Energieverbrauchs, sowie der Anpassung an den Klimawandel nicht genutzt, da es sich um vorhandenen z. T. denkmalgeschützten Bestand handelt.

Den Planungshinweisen der Klimafunktionskarte für solche Lasträume (weitere Verdichtung vermeiden, Durchgrünungsgrad erhalten und vergrößern, z. B. durch Baumpflanzungen, Innenhofbegrünung, keine weitere Versiegelung zulassen sondern zu entsiegeln) trägt der Plan Rechnung, indem die Baugrenze sich am vorhandenen Bestand orientiert, die Geschosshöhen im Innenbereich

auf den Bestand festgesetzt werden und die vorhandenen großkronigen Bäume zum Erhalt festgesetzt werden.

Weitergehende Maßnahmen zur Begrünung / Entsiegelung der Innenhöfe werden durch das Projekt Team City im Rahmen des Masterplanes Innenstadt Alt-Oberhausen initiiert.

Die Durchgrünung des Blockinnenbereichs mit Bäumen und deren Erhalt wirken sich positiv auf das Mikroklima aus, indem sie zu einer Abmilderung der Temperaturextreme beitragen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort ist nicht möglich, ein oberirdischer Rückhalt mit möglichen Abkühlungseffekten wurde wegen der Flächenintensität nicht berücksichtigt.

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

## **2.7 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)**

### **Derzeitiger Zustand**

Das Gebiet wird geprägt durch eine drei - bis viergeschossige Blockrandbebauung. Im Innenbereich sind zahlreiche große Bäume vorhanden. Die Blockrandbebauung ist zum größten Teil denkmalgeschützt. Es handelt sich um die Hauptpost sowie die Wohn- und Geschäftshauszeile am Friedensplatz, hierin war die ehemalige Landeszentralbank gelegen.

Im umgebenden öffentlichen Straßenraum sind zahlreiche Bäume und ortsbildprägende Platanen vorhanden.

### **Auswirkungen der Planung**

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht verändert. Im Blockinnenbereich ist eine weitere Verdichtung nicht möglich. Die vorhandenen großen Bäume werden zum Erhalt festgesetzt.

## **2.8 Kultur und sonstige Sachgüter**

### **Derzeitiger Zustand**

Im Geltungsbereich sind die Denkmäler Nr. 61 und 72 der Denkmalliste vorhanden.

### **Auswirkungen der Planung**

Die eingetragenen Denkmäler sind nachrichtlich in den Plan übernommen. Auswirkungen auf das Schutzgut sind daher nicht zu erwarten.

## **3 Wechselwirkungen**

Die vorliegende Planung schreibt im Wesentlichen den vorhandenen Bestand fest und beeinflusst Schutzgüter kaum. Mögliche Wechselwirkungen sind daher nicht absehbar.

## **4 Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Da die vorliegende Planung im Wesentlichen einen vorhandenen Bestand lediglich planerisch sichert, sind die Veränderungen bei einer Nichtdurchführung gering. Steuerungsmöglichkeiten blieben ungenutzt. Bei Verzicht auf die Planung

wäre die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht steuerbar und ein „Trading-Down-Effekt“ in diesem Bereich zu befürchten.

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

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

## **6 Geprüfte Alternativen**

Im Wesentlichen werden vorhandene städtebauliche Strukturen durch die Planaufstellung gesichert. Alternativ wäre der Verzicht auf die Steuerungsmöglichkeit der zukünftigen Nutzung möglich.

## **7 Methoden und Verfahren der Umweltprüfung**

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

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

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

## **8 Monitoring**

Für das Monitoring wird in Bezug auf negative Umwelteinflüsse aus der Umgebung auf das Vorhaben (z. B. Lärm, Feinstaub) auf die kommunalen Planungsinstrumente (z. B. Luftreinhaltepläne) verwiesen.

## **9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan überplant eine vorhandene Blockrandbebauung und setzt Kerngebiete fest. Unzulässig sind hier zukünftig Nutzungen, die zur Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs führen können, wie z. B. Vergnügungsstätten und Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu. Die vorhandene Ausnutzung der Grundstücke wird festgeschrieben und die eingetragenen Denkmäler werden übernommen. Eine weitere bauliche Verdichtung ist ausgeschlossen, die vorhandenen Bäume werden zum Erhalt festgesetzt.

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen sowie zur positiven Beeinflussung der Schutzgüter werden Festsetzungen getroffen. Dazu zählen Festsetzungen zum Immissionsschutz sowie zum Erhalt der vorhandenen Bäume. Zudem wird das gesamte Plangebiet als Fläche gekennzeichnet, bei der nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Rahmen von Erdbaumaßnahmen belastetes Bodenmaterial angetroffen wird.

Oberhausen, den 22.03.2013

Bereich 5-1 / Stadtplanung



KLUNK  
Beigeordneter



FERHART  
Bereichsleiter Stadtplanung

Anlagen

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 651 „Poststraße / Paul-Reusch-Straße“ in Oberhausen vom 19.02.2013 (Pöyry Deutschland, Essen 2013)

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 651 – Poststr. / Paul-Reusch-Str. - hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), in der Zeit vom 10.05.2013 bis 10.06.2013 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 19.06.2013

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage



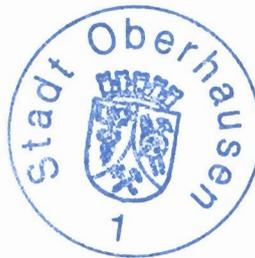
A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'B. Sch...', is written over the right side of the official seal.

stellvertretende Bereichsleiterin  
Stadtplanung-

Diese dem Bebauungsplan Nr. 651 gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl, I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl, I, S. 1509), beigefügte Begründung (incl. Umweltbericht) in der Fassung vom 22.03.2013 ist als Entscheidungs begründung vom Rat der Stadt am 15.07.2013 beschlossen worden.

Oberhausen, 17.07.2013

Der Oberbürgermeister



*Wehling*  
Wehling