

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 250
- Essener Straße / Bermensfeld -

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich
2. Landesplanung und Stadtentwicklung
3. Flächennutzungsplan
4. Planungsgrundsätze für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes
5. Bestand
6. Bürgerbeteiligung
7. Derzeitige Festsetzungen

B Verkehr

1. Hauptverkehrsstraßennetz
2. Erschließung
3. Öffentlicher Personennahverkehr

C Bebauungsplankonzept

1. Bebauung
- 1.1. Allgemeines Wohngebiet

D Öffentliche Grünfläche

E Entwässerung

F Ordnung des Grund und Bodens

G Flächenaufteilung und Planungsstatistik

H Kosten- und Finanzierungsübersicht

I Umweltschutz

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Alt-Oberhausen in der Nähe der Stadtgrenze nach Essen.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Borbeck und wird wie folgt umgrenzt:

Essener Straße, Mellisstraße, Stahlstraße, Bermensfeld.

2. Landesplanung und Stadtentwicklung

Im Landesentwicklungsprogramm von 19. März 1974 sind die generellen Ziele der Landesplanung zusammengestellt:

Für Oberhausen - nach dem Landesentwicklungsplan I/II dem Ballungskern mit Lage an wichtigen Entwicklungsachsen zugeordnet - lassen sich daraus folgende allgemein formulierte Ziele ableiten:

- Verbesserung der Umweltbedingungen im wesentlichen durch Entflechtung von Industrie und Wohnen und durch Verbesserung der Verkehrsverhältnisse
- Förderung der städtebaulichen Entwicklung besonders durch den Ausbau von Siedlungsschwerpunkten
- Sicherung des Erholungsflächenbedarfs

Durch die Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet soll der Gebietscharakter erhalten werden.

Als Planungsinstrument der Stadtentwicklung hat die Stadt Oberhausen für den Zeitraum 1986 - 1990 ein Stadtentwicklungsprogramm aufgestellt. Da es bei dem Bebauungsplan Nr. 250 um die Sicherung der städtebaulichen Struktur geht, ist er im Maßnahmenkatalog des Stadtentwicklungsprogrammes nicht enthalten.

3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen ist am 10.05.1983 rechtswirksam geworden. Er enthält im Planbereich die Darstellung von Wohnbaufläche und Grünfläche.

4. Planungsgrundsätze für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes

Im Bereich der Essener Straße / Mellisstraße / Stahlstraße / Bermensfeld soll mit dem Bebauungsplan Nr. 250 die städtebauliche Struktur gesichert werden.

Im einzelnen ergeben sich folgende Hauptplanungsziele:

- Sicherung der städtebaulichen Struktur
- Regelung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten

5. Bestand

Das Plangebiet ist durch eine I- bis III-geschossige Bauweise geprägt. Entlang der Essener Straße ist eine geschlossene Bauweise, entlang der Straße Bermensfeld, Stahlstraße und Mellisstraße ist eine offene Bauweise vorhanden.

Überwiegend dienen die Gebäude dem Wohnen.

Die Erdgeschosse an der Essener Straße werden von Geschäften des täglichen Bedarfs genutzt. Vorhanden sind hier eine Videothek, eine Gaststätte, ein Möbelgeschäft, eine Trinkhalle und ein Schuhgeschäft.

6. Bürgerbeteiligung

Für den Bebauungsplan Nr. 250 hat die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den

"Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen stattgefunden.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgte in der Zeit vom 29.11.1989 bis 12.12.1989.

Die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) fand am 12.12.1989 statt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Verhinderung von Spielhallen und zur Sicherung der städtebaulichen Struktur wurde in der Bürgerversammlung begrüßt.

7. Derzeitige Festsetzungen

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 250 existiert kein Bebauungsplan.

B Verkehr

1. Hauptverkehrsstraßennetz

Das Plangebiet wird von der Essener Straße, einer Hauptverkehrsstraße (B 231), mit überörtlichem Charakter tangiert.

2. Erschließung

Erschlossen wird das Plangebiet von den als Wohnsammelstraßen einzustufenden Straßen Bermensfeld, Stahlstraße und Mellisstraße.

3. Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr wird von den Stadtwerken Oberhausen AG wahrgenommen.

Derzeit ist das Plangebiet durch die Buslinien 143, 185, 195 und 969 an das Nahverkehrsnetz des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr angeschlossen.

4. Ruhender Verkehr

Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen wird durch Parkstreifen entlang der Essener Straße abgedeckt.

C Bebauungsplankonzept

1. Bebauung

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der Bereich dient, wie schon unter Punkt A 5 erwähnt, überwiegend dem Wohnen. Lediglich die Erdgeschosse an der Essener Straße werden auch gewerblich genutzt.

Dabei handelt es sich um Gewerbe, das nicht wesentlich stört.

Deshalb setzt der Bebauungsplan hier ein allgemeines Wohngebiet fest. ←

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet mit einer geschlossenen, dreigeschossigen (als Höchstmaß) Bauweise entlang der Essener Straße und einer offenen zweigeschossigen (als Höchstmaß) Bauweise entlang der Mellisstraße, Straße Bermensfeld und Stahlstraße ausgewiesen. Die Grundflächenzahl beträgt an der Essener Straße 0,4, die Geschoßflächenzahl 1,0. Im übrigen Bereich ist eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

~~Wegen ihres typischen Erscheinungsbildes, insbesondere wegen der typischerweise mit ihnen verbundenen städtebaulichen Auswirkungen, sollen Vergnügungsstätten (Spielhallen) in diesem Bereich durch textliche Festsetzung ausgeschlossen werden.~~

Die deutliche Zunahme von Spielhallen in Oberhausen (Oberhausen gehört mit zu den Trendführern mit 245 Spielhallenkonzessionen an 79 Standorten (Stand Ende 1989)) bringt die Gefahr mit sich, daß es zu einer einseitigen Beeinträchtigung der Nutzungsvielfalt kommt.

Eine weitere Zunahme würde den vorhandenen Gebietscharakter an vielen Stellen der Stadt, so auch hier an der Essener Straße, Mellisstraße, Stahlstraße, Straße Bermensfeld im Sinne eines ausgewogenen Miteinanders von Wohnen und Gewerbenutzung zerstören.

Nach einer Untersuchung des Deutschen Institutes für Urbanistik werden Imageverluste, verbunden mit sogenannten "Trading-down" Effekten (Senkung der Qualität), für das jeweilige Stadtviertel befürchtet. Störungen des Stadtbildes, Lärmbelästigungen und Rückgang der Nutzungsvielfalt sind weitere Auswirkungen.

Es hat sich gezeigt, daß insbesondere Spielhallen, aber auch Sex-Shops und Sex-Kinos zusammen mit Fast-Food-Restaurants und Billigläden bestehende Einzelhandelsgeschäfte mit gehobenen Angebot verdrängen, dadurch die Angebotsqualität zentraler Bereiche und die Vielfalt der dortigen Nutzungsstrukturen beeinträchtigen und "Trading-down" Prozesse auslösen.

Dabei wurde deutlich, daß die Beeinträchtigung der Geschäftsnutzung mit der Zahl der Vergnügungsstätten ~~und dem Grad ihrer Auffälligkeit wächst.~~

~~Als weiteres anfälliger gegen ein Eindringen und möglicherweise Überhandnehmen von Vergnügungsstätten zeigen sich demgegenüber die Einzelhandelsnutzungen in den sogenannten "Zweiten Lagen". Stagnierende oder gar sinkende Umsatzzahlen der dortigen Einzelhändler, u. a. wegen der Konkurrenz durch Einzelhandelsgroßbetriebe an den Stadträndern, sowie durch attraktivere zentrale Bereiche, haben eine rückläufige Mietzahlungsfähigkeit zur Folge. In diese Bereiche können Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, mit ihrer relativ höheren Mietzahlungsfähigkeit in einem Umfang eindringen, der eine Gefährdung der Nutzungsvielfalt und der Qualität mit sich bringt.~~

Die von den Betrieben ausgehenden Belästigungen, insbesondere die Lärmbelästigung durch An- und Abfahrt der Besucher, führen zu Konflikten mit der Wohnbevölkerung, insbesondere hier im allgemeinen Wohngebiet. Das mit Wohnumfeldmaßnahmen in allen Stadtteilen verfolgte Ziel, die Wohnqualität anzuheben, kann durch Massierung solcher Betriebe unterlaufen werden.

Spielhallen werden überwiegend nach Feierabend und an Sonn- und Feiertagen frequentiert. Damit verbunden ist die Anfahrt von Jugendlichen mit Kleinkrafträdern, die Bildung von Gruppen der Besucher vor den Spielhallen und damit Geräuschkulissen (Sprach- und Motorgeräusche) in den Abendstunden und an Sonn- und Feiertagen, wenn bei den anderen Gewerbebetrieben auf der Essener Straße Ruhe herrscht.

Die Mindestanforderung an den Grad der Wohnruhe im allgemeinen Wohngebiet ist die Gewährung einer ungestörten Nachtruhe. Dies ist nicht gewährleistet, wenn die meisten Besucher - wie bei Spielhallen - gerade zu den für die Bewohner schutzwürdigen ~~Zeiten eintreffen.~~

~~Die Zulassung von Spielhallen würde das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet mit überweiegend wohngenutzten Häusern nachhaltig beeinträchtigen und damit bodenrechtlich erhebliche Spannungen hervorrufen. Im übrigen kann dem Spielbedürfnis in den gut erreichbaren Zentrum von Osterfeld und Oberhausen ausreichend nachgegangen werden.~~

D Öffentliche Grünfläche

Im Eckbereich Essener Straße / Bermensfeld setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz) fest. Der Spielplatz ist in der Örtlichkeit bereits vorhanden.

E Entwässerung

Die umliegenden Straßen sind kanalisiert. Das Bebauungsplan-gebiet liegt im Einzugsbereich der Emscherflußkläranlage. Die anfallenden Abwässer werden dort mechanisch und biologisch gereinigt.

F Ordnung des Grund und Bodens

Da es sich lediglich um die Festsetzung der vorhandenen Bausubstanz handelt, werden bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

G Flächenaufteilung

<u>Größe des Plangebiets</u>	ca. 1,10 ha	=	100 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,05 ha	=	95 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,05 ha	=	5 %

H Kosten- und Finanzierungsübersicht

Der Stadt Oberhausen entstehen bei der Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich folgende Kosten:

Grunderwerbskosten 10.000,-- DM

Diese Kosten verringern sich noch um zu erhebende Anlieger- bzw. Erschließungsbeiträge.

Die Stadt Oberhausen kann die für die Durchführung des Bebauungsplans erforderlichen Mittel in mehreren Jahresraten im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten bereitstellen.

I Umweltschutz

1. Luftqualität

Die Immissionssituation, wie sie sich aus den Ergebnissen der Landesanstalt für Immissionsschutz des Landes NW (LIS) für 1988 ergibt, ist in der Anlage dargestellt. Die Meßergebnisse sind den Mittelwerten der vorherigen 3-jährigen Meßperiode gegenübergestellt.

Es sind keine besonderen Belastungsmerkmale zu erkennen. Die Immissionssituation steht den Planungszielen nicht entgegen. Eine Verschlechterung der Immissionssituation ist im Umkehrschluß durch die Realisierung der Planungsziele nicht zu erwarten.

2. Lärmimmission

Lt. Lärminderungsplan der Stadt Oberhausen (LMP) besteht im Bereich Essener Straße eine nächtliche Lärmbelastung von mehr als 60 dB(A), hervorgerufen durch die Quellengruppe Verkehr. Zusätzlich ist dieser Bereich lt. LMP mit mehr als 50 dB(A) durch die Quellengruppe Gewerbe vorbelastet.

Nach den Orientierungswerten der DIN 18005 (Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau (Ausgabe Mai 87)) sollten in allgemeinen Wohngebieten folgende Beurteilungspegel nicht überschritten werden:

am Tage 55 dB(A)
in der Nacht 45 dB(A)

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden nicht eingehalten.

Der Bebauungsplan beinhaltet deshalb folgende textliche Festsetzung:

Es sind Vorkehrungen zu treffen, daß der max. Innengeräuschpegel in Aufenthaltsräumen von Wohnungen bei geschlossenen Fenstern folgende Werte nicht übersteigt:

am Tage 35 dB(A)
in der Nacht 30 dB(A)

(z. B. durch Gestaltung des Grundrisses, Kastenfenster, Verbundfenster gem. der Schallschutzklassen der VDI-Richtlinien 2719).

Oberhausen, 01.02.1990



Beigeordneter



Städt. Vermessungsdirektor

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) in der Zeit vom 23.04.1990 bis 23.05.1990 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Oberhausen, 28.05.1990
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrag



Jille
Städt. Vermessungsdirektor

Diese dem Bebauungsplan Nr. 250 gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253) beigefügte Begründung in der Fassung vom 01.02.1990 ist vom Rat der Stadt am 24.09.1990 beschlossen worden.

Oberhausen, 04.10.1990
Der Oberbürgermeister

van den Mond
van den Mond

Anlage

zum B-Plan Nr. 250
- Eschner Str./Bermersfeld -
Kilometerquadrat 4129

Immissionssituation

Immissionsmessungen der Landesanstalt für Immissionsschutz des Landes NW
Meßzeitraum 01.01.1988 - 31.12.1988

	Meßwerte	Mittelwerte der vorh. 3jährigen Meßperiode	Immissionsgrenzwerte nach TA-Luft
Staubniederschlag			
Jahresmittelwert	$I_1 = 0,15 \text{ g/m}^2\text{d}$	$I_{1V3} = 0,16 \text{ g/m}^2\text{d}$	$I_1 = 0,35 \text{ g/m}^2\text{d}$
max. Monatswert	$I_2 = 0,24 \text{ g/m}^2\text{d}$	$I_{2V3} = 0,29 \text{ g/m}^2\text{d}$	$I_2 = 0,65 \text{ g/m}^2\text{d}$
Schwefeldioxid			
Jahresmittelwert	$I_1 = 0,04 \text{ mg/m}^3$	$I_{1V3} = 0,05 \text{ mg/m}^3$	$I_1 = 0,14 \text{ mg/m}^3$
max. Monatswert	$I_2 = 0,09 \text{ mg/m}^3$	$I_{2V3} = 0,20 \text{ mg/m}^3$	$I_2 = 0,40 \text{ mg/m}^3$
Blei und anorganische Bleiverbindungen als Bestandteile des Staub- niederschlags - angegeben als Pb -			
Jahresmittelwert	$I_1 = 90 \text{ } \mu\text{g/m}^2\text{d}$	$I_{1V3} = 110 \text{ } \mu\text{g/m}^2\text{d}$	$I_1 = 250 \text{ } \mu\text{g/m}^2\text{d}$
Cadmium und anorganische Cadmiumverbindungen als Bestandteil des Staub- niederschlags - angegeben als Cd -			
Jahresmittelwert	$I_1 = 1,2 \text{ } \mu\text{g/m}^2\text{d}$	$I_{1V3} = 1,3 \text{ } \mu\text{g/m}^2\text{d}$	$I_1 = 5 \text{ } \mu\text{g/m}^2\text{d}$