

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 256

- Marktstraße / Friedenstraße / Linsingenstraße -

1. AUSFERTIGUNG

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

B Verkehr

1. Erschließung
2. Öffentlicher Personennahverkehr
3. Ruhender Verkehr

C Bebauungsplankonzept

1. Bebauung
 - 1.1 Kerngebiet und Mischgebiet

D Entwässerung

E Ordnung des Grund und Bodens

F Flächenaufteilung und Planungsstatistik

G Kosten- und Finanzierungsübersicht

H Umweltschutz

1. Luftqualität
2. Lärmimmissionen

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Alt-Oberhausen, in der Gemarkung Alt-Oberhausen, Flur 35, und wird wie folgt umgrenzt:

Marktstraße, Friedenstraße, Hermann-Albertz-Straße.

2. Landesplanung und Stadtentwicklung

Im Landesentwicklungsprogramm vom 19.03.1974 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 Kerngebiet 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. 256 um die Sicherung der städtebaulichen Struktur geht, ist er im Maßnahmenkatalog des Stadtentwicklungsprogrammes nicht enthalten.

Außerdem hat der Rat der Stadt am 04.11.1985 gemäß § 4 (3) Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) den Beschluß für die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen nach § 4 StBauFG gefaßt. Damit sollen die Lebensqualität und die Wohnfunktion im Kernbereich von Oberhausen gestärkt werden.

3. Flächennutzungsplan

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

4. Planungsgrundsätze für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes

Im Bereich der Marktstraße / Friedenstraße / Linsingenstraße soll mit dem Bebauungsplan Nr. 256 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 zwei- bis viergeschossige Bauweise geprägt.

Überwiegend dienen die Gebäude dem Wohnen. Die Erdgeschosse werden teilweise von Geschäften des täglichen Bedarfs genutzt.

6. Bürgerbeteiligung

Für den Bebauungsplan Nr. 256 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 02.01.1990 bis 17.01.1990.

Die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) fand am 17.01.1990 statt.

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

B Verkehr

1. Erschließung

Erschlossen wird das Plangebiet von den als Wohnsammelstraßen einzustufenden Straßen Linsingenstraße, Frieden-

straße , Marktstraße und Hermann-Albertz-Straße.
Durch die Hermann-Albertz-Straße und die Marktstraße
ist eine Anbindung an das überörtliche Straßenver-
kehrsnetz gewährleistet.

2. Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr wird von den Stadt-
werken Oberhausen AG wahrgenommen.

Derzeit ist das Plangebiet durch die Buslinien 961,
962, 959, 935 und 939 an das Nahverkehrsnetz des Ver-
kehrsverbundes Rhein-Ruhr angeschlossen.

3. Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr sind Parkplätze im Parkhaus
an der Marktstraße aber auch auf Parkstreifen an der
Marktstraße und Hermann-Albertz-Straße vorhanden.

C Bebauungsplankonzept

1. Bebauung

1.1 Kerngebiet und Mischgebiet

Der Bereich dient, wie schon unter Punkt A 5. erwähnt,
überwiegend dem Wohnen. Lediglich die Erdgeschosse
werden auch gewerblich genutzt. Dabei handelt es sich
um Gewerbe, das nicht wesentlich stört.

Der Bebauungsplan setzt entlang der Marktstraße Kern-
gebiet fest. Der übrige Bereich wird als Mischgebiet
festgesetzt.

Das Kerngebiet ist mit einer geschlossenen, ein- bis
viergeschossigen (als Höchstmaß) Bauweise festgesetzt.

Die Grundflächenzahl beträgt 1,0 und die Geschosflächenzahl 2,2. Der hintere Bereich der Grundstücke ist hier nur eingeschossig bebaubar.

Der übrige Bereich ist als Mischgebiet mit einer ein- bis dreigeschossigen geschlossenen Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt.

Wegen ihres typischen Erscheinungsbildes, insbesondere wegen der typischerweise mit ihnen verbundenen städtebaulichen Auswirkungen, sollen Vergnügungsstätten (Spielhallen) in beiden Bereichen 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 89)) 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 im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 256, 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 Einzelhandels-

geschäfte mit gehobenem 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 weitaus 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. 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 Ruhe herrscht.

Die Mindestanforderung an den Grad der Wohnruhe 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 Kerngebiet / Mischgebiet mit überwiegend wohngenutzten Häusern nachhaltig beeinträchtigen und damit bodenrechtlich erhebliche Spannungen hervorrufen. Im übrigen kann dem Spielbedürfnis in dem nahe gelegenen Zentrum von Oberhausen ausreichend nachgegangen werden.

Deshalb hat der Gesetzgeber in der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 - § 15 - die Möglichkeit geschaffen, bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall für unzulässig zu erklären, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Danach sind diese Anlagen unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen und Störungen ausgehen können, die nach Eigenart des Baugebietes unzumutbar sind. Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten danach nur ausnahmsweise zulässig.

D Entwässerung

Die umliegenden Straßen sind kanalisiert. Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich der "Kleinen Emscher". Die anfallenden Abwässer werden im Klärwerk Duisburg mechanisch und biologisch gereinigt.

E Ordnung des Grund und Bodens

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

F Flächenaufteilung

Größe des Plangebietes ca. 0,9 ha = 100 %

Kerngebiet ca. 0,9 ha = 100 %

G Kosten- und Finanzierungsübersicht

Der Stadt Oberhausen entstehen bei der Durchführung des Bebauungsplanes keine Kosten.

H Umweltschutz

1. Luftqualität

Die Immissionsituation, wie sie sich aus den Ergebnissen der Landesanstalt für Immissionsschutz des Landes NW (LIS) für 1988 ergibt, ist in der Anlage 1 dargestellt. Die Meßergebnisse sind den Mittelwerten der vorherigen 3-jährigen Meßperiode gegenübergestellt.

Die Immissionsituation weist keine besonderen Belastungsmerkmale auf. Die Grenzwerte nach TA-Luft werden unterschritten.

Die Immissionsituation steht den Planungszielen nicht entgegen. Eine Verschlechterung der Immissionsituation ist im Umkehrschluß durch die Realisierung der Planungsziele nicht zu erwarten.

2. Lärmimmissionen

Der Planbereich war Bestandteil der Untersuchungen im Rahmen des Lärminderungsplans für das "Gleisdreieck Alstaden". Es liegen detaillierte Untersuchungsergebnisse vor, die in der Anlage 2 dargestellt sind (Mittelungspegel Schienen- und Straßenverkehr, Ist-Zustand, nachts).

Anhand dieser Untersuchungsergebnisse ist festzustellen, daß im Planbereich teilweise die Richtwerte der DIN 18 005 für Mischgebiete (tags 60 dB(A) / nachts 50 dB(A)) als auch für Kerngebiete (tags 65 dB(A) / nachts 55 dB(A)) überschritten werden.

Der Bebauungsplan enthält 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

Anlage 1

zum B-Plan Nr. 256 - Marktstr./Friedenstr./Linsingenstr. -
Kilometerquadrat 58 04

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	$I_1 = 0,16 \text{ g/m}^2\text{d}$	$I_{1V_3} = 0,19 \text{ g/m}^2\text{d}$	$I_1 = 0,35 \text{ g/m}^2\text{d}$
max. Monatswert	$I_2 = 0,22 \text{ g/m}^2\text{d}$	$I_{2V_3} = 0,30 \text{ g/m}^2\text{d}$	$I_2 = 0,65 \text{ g/m}^2\text{d}$
Schwefeldioxid			
Jahresmittelwert	$I_1 = 0,04 \text{ mg/m}^3$	$I_{1V_3} = 0,06 \text{ mg/m}^3$	$I_1 = 0,14 \text{ mg/m}^3$
max. Monatswert	$I_2 = 0,11 \text{ mg/m}^3$	$I_{2V_3} = 0,21 \text{ mg/m}^3$	$I_2 = 0,40 \text{ mg/m}^3$
Blei und anorganische Bleiverbindungen als Bestandteile des Staubniederschlags - angegeben als Pb -			
Jahresmittelwert	$I_1 = 90 \text{ } \mu\text{g/m}^2\text{d}$	$I_{1V_3} = 140 \text{ } \mu\text{g/m}^2\text{d}$	$I_1 = 250 \text{ } \mu\text{g/m}^2\text{d}$
Cadmium und anorganische Cadmiumverbindungen als Bestandteil des Staubniederschlags - angegeben als Cd -			
Jahresmittelwert	$I_1 = 1,1 \text{ } \mu\text{g/m}^2\text{d}$	$I_{1V_3} = 1,7 \text{ } \mu\text{g/m}^2\text{d}$	$I_1 = 5 \text{ } \mu\text{g/m}^2\text{d}$

Auszug aus: Lärmkarte
Stadt Oberhausen
Schienen- & Straßenverkehr
Mittelungspegel
Istzustand, nachts
Stand: Okt. '86

Bahn
Bolz-
pl.

AUSEN

13



Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGB1. I, S. 2253) in der Zeit vom 23.04.1990 bis 23.05.1990 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 28.05.1990
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrag



Sille
Städt. Vermessungsdirektor

Diese dem Bebauungsplan Nr. 256 gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGB1. 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

Gehört zur Verfügung vom 13. März 1991
AZ. 35.2-42.09 (OB 256)
Der Regierungspräsident
Düsseldorf