

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 261

- Lothringer Straße / Grenzstraße -

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
7. Derzeitige Festsetzungen

B Verkehr

1. Hauptverkehrsstraßennetz
2. Erschließung
3. Öffentlicher Personennahverkehr

C Bebauungsplankonzept

1. Bebauung
- 1.1 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 Oberhausen, Flur 32, und wird wie folgt umgrenzt:

Lothringer Straße, Grenzstraße, westliche Grenze des Flurstückes Nr. 744, nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 744, 739 und 740.

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 Mischgebiet soll der Gebietscharakter erhalten werden.

Als Planungsinstrument der Stadtentwicklung hat die Stadt Oberhausen für den Zeitraum 1986 - 1990 ein Stadtentwicklungsprogramm aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 261 ist darin nicht enthalten, weil es hier nur um die Sicherung der städtebaulichen Struktur geht.

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 soll 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 Grünfläche.

Die städtebauliche Konzeption hat sich zwischenzeitlich im Bereich Lothringer Straße / Grenzstraße geändert. Das notwendige Änderungsverfahren (52. Änderung) ist entsprechend parallel zum Bebauungsplan Nr. 261 eingeleitet worden.

4. Planungsgrundsätze für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes

Im Bereich Lothringer Straße / Grenzstraße soll mit dem Bebauungsplan Nr. 261 die städtebauliche Struktur gesichert werden.

Im einzelnen ergeben sich folgende Hauptplanungsziele:

- Sicherung der städtebaulichen Struktur
- Regelung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten

5. Bestand

Es handelt sich um den südlichen Randbereich der Innenstadt von Alt-Oberhausen. In der Örtlichkeit ist eine ein- bis viergeschossige Bebauung vorhanden. In den Erdgeschossen befinden sich überwiegend Läden für den täglichen Bedarf sowie Gaststätten, während die oberen Geschosse dem Wohnen dienen.

6. Bürgerbeteiligung

Für den Bebauungsplan Nr. 261 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 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. 261 existiert der Bebauungsplan Nr. 3 vom 30.06.1950, der aber nur Straßenbegrenzungslinien festsetzt.

B Verkehr

1. Hauptverkehrsstraßennetz

Das Plangebiet wird von der Grenzstraße (K 14), einer Hauptverkehrsstraße mit überörtlichem Charakter, tangiert.

2. Erschließung

Erschlossen wird das Plangebiet außerdem von der als Wohnsammelstraße einzustufenden Lothringer Straße.

3. Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr wird von den Stadtwerken Oberhausen AG wahrgenommen.

Derzeit ist das Plangebiet durch die Buslinien 972 und 122 an das Nahverkehrsnetz des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr angeschlossen.

C Bebauungsplankonzept

1. Bebauung

1.1 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 hier Mischgebiet fest.

Das Plangebiet ist als Mischgebiet mit einer offenen dreigeschossigen (als Höchstmaß) Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschosflächenzahl 1,0.

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 im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 261, 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 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 Mischgebiet mit überwiegend wohngenutzten Häusern nachhaltig beeinträchtigen und damit bodenrechtlich erhebliche Spannungen hervorrufen. Im übrigen kann dem Spielbedürfnis in dem gut erreichbaren 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.

D Entwässerung

Die umliegenden Straßen sind kanalisiert. Das Bebauungsplan-
gebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Duisburg-
Kaßlerfeld des Ruhrverbandes. Die anfallenden Abwässer
werden dort mechanisch und biologisch gereinigt.

E Ordnung des Grund und Bodens

Da es sich lediglich um die Festsetzung der vorhandenen Bau-
substanz handelt, werden bodenordnende Maßnahmen nicht er-
forderlich.

F Flächenaufteilung

<u>Größe des Plangebietes</u>	<u>ca. 0,2 ha = 100 %</u>
-------------------------------	---------------------------

Mischgebiet	ca. 0,2 ha = 100 %
-------------	--------------------

G Kosten- und Finanzierungsübersicht

Der Stadt Oberhausen entstehen bei der Durchführung des Be-
bauungsplanes keine Kosten.

H 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 Meß-
ergebnisse sind den Mittelwerten der vorherigen 3-jährigen
Meßperiode gegenübergestellt.

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

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

2. Lärmimmissionen

Laut Lärminderungsplan der Stadt Oberhausen besteht im Bereich der Grenzstraße eine nächtliche Lärmbelastung von mehr als 60 dB (A), hervorgerufen durch die Quellengruppe Verkehr.

Nach den Orientierungswerten der DIN 18005 (Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau - Ausgabe Mai 1987) sollten in Mischgebieten folgende Beurteilungspegel nicht überschritten werden:

am Tage	60 dB (A)
in der Nacht	50 dB (A)

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden nicht eingehalten.

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 gemäß 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, 20.05.1990

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrag



Städt. Vermessungsdirektor

Diese dem Bebauungsplan Nr. 261 gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253) beigelegte 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

Gehört zur Verfügung vom 28. Nov. 1990
AZ. 35.2-12.09 (Oberhausen Nr. 261)
Der Regierungspräsident
Düsseldorf

Anlage

zum B-Plan Nr. 261 - Luthringer Straße/Grenzstraße -
Kilometerquadrat 5903

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	$I_1 = 0,17$	g/m ² d	$I_{1V3} = 0,20$	g/m ² d	$I_1 = 0,35$	g/m ² d
max. Monatswert	$I_2 = 0,32$	g/m ² d	$I_{2V3} = 0,40$	g/m ² d	$I_2 = 0,65$	g/m ² d
Schwefeldioxid						
Jahresmittelwert	$I_1 = 0,05$	mg/m ³	$I_{1V3} = 0,06$	mg/m ³	$I_1 = 0,14$	mg/m ³
max. Monatswert	$I_2 = 0,14$	mg/m ³	$I_{2V3} = 0,24$	mg/m ³	$I_2 = 0,40$	mg/m ³
Blei und anorganische Bleiverbindungen als Bestandteile des Staubniederschlags - angegeben als Pb -						
Jahresmittelwert	$I_1 = 90$	µg/m ² d	$I_{1V3} = 140$	µg/m ² d	$I_1 = 250$	µg/m ² d
Cadmium und anorganische Cadmiumverbindungen als Bestandteil des Staub- niederschlags - angegeben als Cd -						
Jahresmittelwert	$I_1 = 1,1$	µg/m ² d	$I_{1V3} = 1,8$	µg/m ² d	$I_1 = 5$	µg/m ² d