

# Zusammenfassende Erklärung

## zum Bebauungsplan Nr. 672 C - Vestische Straße/Gildenstraße -

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

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

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

### Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplanverfahren wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (als gesonderter Teil der Begründung) erfasst und bewertet sind. Demnach stehen dem Bebauungsplan keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen entgegen.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung durch die ACCON Köln GmbH vom 11.02.2022 berechnet. Die schalltechnische Untersuchung mit den Lärmkarten ist als Anlage der Begründung (inkl. Umweltbericht) beigefügt. Der Planbereich unterliegt Belastungen durch Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehr). Die höchsten Belastungen liegen für die Fassaden der Gebäude Bottroper Straße 135 bis 155 vor, die zur Bottroper Straße ausgerichtet sind. Weiterhin sind die Fassaden betroffen, die zur Vestischen Straße (von Süden bis zum Gebäude Vestische Straße 6) weisen sowie die Fassaden der Gebäude Bottroper Straße 155 und Gildenstraße 1, die zur Gildenstraße weisen. Für das Planverfahren des Bebauungsplans Nr. 672 C wurden die Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß der VDI-Richtlinie 2719 ermittelt. Die Richtlinie definiert Innenpegel, die nicht überschritten werden dürfen und deren Einhaltung durch geeignete bauliche Maßnahmen sicherzustellen sind.

Die im Plangebiet weitgehend in Form von Straßenbäumen vorhandenen 24 Laubbaumhochstämme wurden zum Erhalt festgesetzt.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Fläche mit Bodenbelastungsverdacht unter der Nummer H10.051 registriert. Dabei handelt es sich um eine ehemalige Münzwäscherei

und -reinigung am Marktplatz Osterfeld 5, die hier ab 1975 bis in die 80er Jahre hinein betrieben wurde. Aufgrund vorliegender Untersuchungsergebnisse aus 2013 liegen keine Hinweise auf relevante Boden- oder Grundwasserverunreinigungen vor.

Um einer weiteren Überwärmung in sommerlichen Hitzeperioden entgegenzuwirken, setzt der Bebauungsplan für den Fall zukünftiger Neubebauung textlich fest, dass die Dachflächen von Nebenanlagen, Garagen und Carports mit einer extensiven Dachbegrünung und alle Fassaden-, Wand- und/oder Mauerflächen der baulichen Anlagen zu 1/3 mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind.

Da eine Grundwasserbeeinträchtigung durch Altablagerungen und Altstandorte im Umfeld des Bebauungsplans nicht auszuschließen ist, enthält der Bebauungsplan einen Hinweis wonach vor einer Grundwassernutzung die Eignung des Wassers für den jeweiligen Verwendungszweck geprüft werden sollte.

### **Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen durch Bürger/innen vorgebracht.

### **Ergebnisse der Behördenbeteiligung**

Von den Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange wurden im Wesentlichen folgende Punkte vorgebracht und im weiteren Verfahren durch die Stadt Oberhausen abgewogen:

- **Bergbaueinwirkungen**

Die Bezirksregierung Arnsberg und die Thyssenkrupp Steel Europe haben darauf hingewiesen, dass das Plangebiet über

- dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Alt-Vondern“,
- den auf Erzen und Sole verliehenen Bergbauberechtigungen „Gerhard“ und „Max Haniel“ sowie
- dem Bewilligungsfeld „Methost“ zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen liegt.

Im Umfeld des Plangebietes hat senkungsauslösender Steinkohlebergbau stattgefunden, der nach allgemeiner Lehrmeinung inzwischen abgeklungen ist.

Die MAN GHH Immobilien GmbH verweist auf ein 1990 erloschenes Eisensteindistriktfeld „Gottes Gnaden“.

Der Bebauungsplan enthält vorsorglich eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB, worin auf die ehemalige Bergbautätigkeit und die ggf. notwendigen Sicherungsmaßnahmen hingewiesen wird.

- **Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb**

Die Deutsche Bahn AG hat darauf aufmerksam gemacht, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen für das Plangebiet entstehen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer der Flächen sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.

Bezüglich der Lärmimmissionen, die u. a. durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen hervorgerufen werden, wurde eine textliche Festsetzung zum Lärm-

schutz in den Bebauungsplan aufgenommen. Entsprechend ergeben sich die höchsten Anforderungen an den passiven Schallschutz an der Bottroper Straße sowie in den südlichen Teilen der Gildenstraße und Vikariestraße (s.o.).

- Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes / keine Ansprüche auf Lärmschutz

Die Autobahn GmbH des Bundes -Niederlassung Rheinland- betont, dass durch die künftig geplanten Entwicklungen im Stadtgebiet keine Verschlechterungen der Leistungsfähigkeit oder der Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs im umliegenden klassifizierten Straßennetz ausgelöst werden dürfen. Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz bestehen nicht.

Beim vorliegenden Bebauungsplan Nr. 672 C handelt es sich um eine Planung im Bestand. Es werden weder nennenswerte zusätzliche Bauungen noch Änderungen der Verkehrsflächen mit dem Bebauungsplan begründet. Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit oder die Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs im umliegenden klassifizierten Straßennetz ergeben sich nicht.

Der Lärmschutz für den Bebauungsplan Nr. 672 C wurde über die textliche Festsetzung E geregelt, die keine Ansprüche gegenüber der Straßenbauverwaltung formuliert. Die Auswirkungen der Bundesautobahn 42 auf das Plangebiet des Bebauungsplans wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung als nicht relevant eingestuft.

- Beseitigung von Niederschlagswasser / Baumrigolen

Aus Sicht der Emschergenossenschaft sollte, wenn möglich, das anfallende Niederschlagswasser weitestgehend ortsnah aufgefangen und versickert werden.

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Planung im Bestand, so dass nur sehr geringe Möglichkeiten bestehen, im Plangebiet eine Steigerung der Versickerungsrate von Niederschlagswasser zu erzielen. Darüber hinaus handelt es sich bei den tieferliegenden Bodenschichten im Regelfall um gering durchlässige Bodenarten, die eine Versickerung im Einzelfall erschweren. Für den Fall einer Überarbeitung der vorhandenen Begrünung mit Bäumen, wird die Möglichkeit geprüft, statt klassischen Baumbeeten, Baumrigolen den Vorzug zu geben. Mit deren Hilfe können die Bäume bewässert und das überschüssige Regenwasser zur Versickerung gebracht werden.

- Hitzeresistente Bäume

Die Emschergenossenschaft hat angeregt, bei einer Verdichtung/Ersetzung der Bäume und Sträucher im Plangebiet auf hitzeresistente Bäume und Sträucher zurückzugreifen.

Die Stadt Oberhausen verwendet im Rahmen von Neupflanzungen sowie bei Ersatzpflanzungen auf städtischen Grünflächen oder bei Straßenbäumen vermehrt hitzeresistente Baumarten und reagiert damit auf die verschärften Bedingungen, die durch Aufheizung und Trockenstress insbesondere in Innenstadtlagen durch den Klimawandel entstanden sind.

- Vorhandener Kfz-Betrieb an der Vestischen Straße 4

Die Handwerkskammer befürchtet, dass die Betriebs- und Entwicklungsmöglichkeiten eines Kfz-Betriebes an der Vestischen Straße 4 durch die räumliche Nähe zum allgemeinen Wohngebiet WA 1 eingeschränkt werden.

Der vorhandene Kfz-Betrieb verfügt über eine geltende Baugenehmigung, in deren Rahmen er ggf. noch vorhandenes Entwicklungspotenzial ausschöpfen kann. In die geltende Baugenehmigung greift der Bebauungsplan Nr. 672 C nicht ein. Grundsätzlich wird aufgrund der durchgeführten Bestandsaufnahme und der räumlichen Situation des

Gewerbebetriebs das weitere Entwicklungspotenzial, was zumindest eine Erweiterung der Betriebsnutzung angeht, als gering eingeschätzt. Die ausgewiesenen Baugebiete (WA und MU) entsprechen dem Bestand.

- Historischer Ortskern Osterfeld

Gemäß den Ausführungen der Unteren Denkmalbehörde grenzt das Plangebiet an den historischen Ortskern von Osterfeld. Es ist davon auszugehen, dass sich im markierten Bereich des Lageplans (s. Anlage 3 der Begründung) Teile der mittelalterlich-neuzeitlichen Besiedlung von Osterfeld erhalten haben. Dazu gehören Gebäudefundamente, Mauern, Brunnen, Siedlungsgruben oder Siedlungsschichten mit den darin enthaltenen Funden. Aus diesem Grund sind erdseitige Abrissarbeiten (Fundamente, Bodenplatte, Keller) durch eine archäologische Fachfirma zu begleiten. Diese Untersuchungen können als 1. Schritt einer Sachverhaltsermittlung für den geplanten Neubau gewertet werden.

Die Begründung zum Bebauungsplan enthält entsprechende Ausführungen dazu. Außerdem enthält der Bebauungsplan Nr. 672 C einen entsprechenden Hinweis.

### **Gründe für die Wahl des Bebauungsplans nach Abwägung von Planalternativen**

Im Wesentlichen soll der Bebauungsplan vorhandene städtebauliche Strukturen sichern und einen Beitrag zur nachhaltigen Funktion des übergeordneten zentralen Versorgungsbereichs Osterfeld leisten. Alternativ wäre der Verzicht auf die Steuerungsmöglichkeit der zukünftigen Nutzungen/Anlagen möglich, das am Anfang genannte Ziel dadurch aber gefährdet. Insofern wurde der Bebauungsplan in der vorliegenden Form aufgestellt.



Oberhausen, 28.09.2022

*Perian*

Stv. Bereichsleiter -Stadtplanung-