

STADT OBERHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 596 „Düppelstraße / Marktstraße / Alsenstraße“

in

Alt-Oberhausen

BEGRÜNDUNG (inkl. Umweltbericht)

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

in der Fassung der Fortschreibung vom 25.05.2010

A Allgemeines

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich
2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele
3. Planverfahren / Öffentlichkeitsbeteiligung

B Beschreibung des Plangebiets und angrenzender Bereiche

1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen
2. Verkehr

C Planerische Grundlagen

1. Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung
- ~~2. Flächennutzungsplan (FNP) / Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)~~
- ~~3.~~2. Stadtentwicklungskonzept (STEK)
- ~~4.~~3. Einzelhandelskonzept
- ~~5.~~4. Landschaftsplan
- ~~6.~~5. Derzeitige planungsrechtliche Situation

D Bebauungsplanfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1+2 BauGB)
3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
4. Verkehr
5. Gestalterische Festsetzungen

E Umweltbericht

1. Einleitung
 - 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans
 - 1.2 Umweltziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens
 - 2.1 Schutzgut Mensch
 - 2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere
 - 2.3 Schutzgut Boden
 - 2.4 Schutzgut Wasser
 - 2.5 Schutzgut Klima / Luft
 - 2.6 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)
 - 2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 2.8 Wechselwirkungen
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen
5. Geprüfte Alternativen
6. Methoden und Verfahren der Umweltprüfung
7. Monitoring
8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

F Wasserwirtschaftliche Belange

G Hinweis

H Bodenordnung

I Familienfreundlichkeit

J Nachhaltigkeit der Planung

K Kosten

L Flächenbilanz

A Allgemeines

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 31, und wird wie folgt umgrenzt:

Westliche Seite der Alsenstraße; nördliche Seite der Marktstraße; östliche Seite der Düppelstraße; nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 706, 815, 816, 819, 698, 695, 687 und 502.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,78 ha.

2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele

Seit dem Jahr 2003 wird mit dem Prozess „Masterplan Innenstadt“ angestrebt, die Innenstadt von Alt-Oberhausen als Lebens- und Wohnstandort, als Handelszentrum sowie als Standort zentraler Funktion für die Gesamtstadt nachhaltig zu stärken und aufzuwerten. Die Marktstraße stellt dabei einen der Handlungsschwerpunkte dar. Eine Anhäufung von Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Bordellen oder bordellartigen Betrieben würde diesen Zielen, gerade auch im Hinblick auf die vorhandene Wohnnutzung, wegen ihres typischen Erscheinungsbildes und den typischerweise damit verbundenen städtebaulichen und sozialen Auswirkungen entgegenstehen. Daher soll auch im Hinblick auf die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen (u.a. Haus der ev. Kirche und CVJM-Haus) im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 596 eine Steuerung der Nutzungen im Plangebiet vorgenommen werden, ohne dass negative Effekte für den Bereich der Marktstraße und die vorhandenen kirchlichen Einrichtungen befürchtet werden müssen.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von Kerngebiet, um dem Charakter der Marktstraße als Haupteinkaufsstraße gerecht zu werden und eine damit verträgliche Wohnnutzung dauerhaft zu etablieren;
- Steuerung der in Kerngebieten nach § 7 BauNVO zulässigen Nutzungen insbesondere von Sexshops, Vergnügungsstätten sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben auch im Hinblick auf die angestrebte hochwertige Nutzungsstruktur.

3. Planverfahren / Öffentlichkeitsbeteiligung

Am 18.06.2007 wurde durch den Rat der Stadt der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 596 -Düppelstraße / Marktstraße / Alsenstraße- gefasst.

Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte am 02.07.2007.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Neufassung vom 23.09.2004 und nach den "Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 erfolgte für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 596 -Düppelstraße / Marktstraße / Alsenstraße-

- in der Zeit vom 07.12.2009 – 21.12.2009 einschließlich die öffentliche 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 „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 nicht stattgefunden. Der Rat hat diese Vorgehensweise durch Beschluss vom 18.06.2007 festgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.12.2009 bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt.

B Beschreibung des Plangebiets und angrenzender Bereiche

1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen

Die Gebäude entlang der Marktstraße sind durch Ladengeschäfte in den Erdgeschossen und Wohnungen (teilweise mit Dienstleistungsnutzungen) in den Obergeschossen geprägt. Eine Besonderheit bilden die kirchlichen Nutzungen, die auch als solche im Straßenbild wahrnehmbar sind. Die ehemalige Sparkassenfiliale (Marktstraße 162/164) wurde in der jüngeren Vergangenheit umgenutzt, die letzte Nutzung als Call-Center ist jedoch bereits nicht mehr in Betrieb. Insgesamt ist der Bereich durch einen häufigen Austausch der Mieter in den Ladenlokalen gekennzeichnet.

Die Gebäude sind überwiegend drei- bis fünfgeschossig. Das Wohn-/ Geschäftsgebäude an der Marktstraße/Ecke Düppelstraße ist in Teilen sechs- bzw. zehngeschossig und als städtebauliche Dominante deutlich wahrnehmbar.

2. Verkehr

Das Plangebiet wird durch die umliegenden Straßen sehr gut erschlossen. Über die Marktstraße und Mülheimer Straße ist die Anschlussstelle Mülheim-Styrum der Bundesautobahn 40 in relativ kurzer Entfernung erreichbar.

Über die Linien SB 90, 92, 96 sowie 136, 935, 953, 955, 976 und 995 besteht eine sehr gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs. Die Haltestelle befindet sich am Ende der oberen Marktstraße.

C Planerische Grundlagen

1. Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung

~~Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aus den Zielen der Raumordnung, niedergelegt u.a. im Landesentwicklungsprogramm und in den Landesentwicklungsplänen, wird eine grundsätzliche Übereinstimmung mit den Zielen des Bebauungsplans Nr. 596 – Düppelstraße / Marktstraße / Alsenstraße hergeleitet.~~

~~Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP) vom 15.12.1999 stellt für das Plangebiet „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dar.~~

Der Bebauungsplan stimmt mit der überregionalen Planung überein bzw. ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

2. Flächennutzungsplan (FNP) / Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen vom 10.05.1983 stellt für das gesamte Plangebiet Kerngebiet dar.

Der Bebauungsplan Nr. 596 ist im Sinne des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

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 LPlG (Entwurf von März 2009) erarbeitet, der als integraler Bestandteil des Regionalplans aufzustellen ist und zugleich die Funktion eines Regionalplans und eines gemeinsamen Flächennutzungsplans gemäß § 204 BauGB übernimmt.

Der Offenlagebeschluss für den RFNP wurde in Oberhausen am 08.09.2008 gefasst. Die Offenlage hat in allen beteiligten Städten im Zeitraum vom 20.10.2008 bis 22.12.2008 stattgefunden. Der abschließende Beschluss ist in Oberhausen durch den Rat der Stadt am 11.05.2009 gefasst worden. Die Genehmigung des RFNP wurde am 18.11.2009 mit Auflagen erteilt. Die Städte bereiten derzeit die notwendigen Beitrittsbeschlüsse vor.

Der RFNP enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 596 folgende Darstellungen (Bauleitplanung/Regionalplanung):

- Gemischte Baufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)

Der Bebauungsplan Nr. 596 befindet sich in Übereinstimmung mit dem RFNP.

[Siehe Fortschreibung vom 25.05.2010 \(Seite 23 u. 24\)](#)

3.2. Stadtentwicklungskonzept (STEK)

Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen als informelle Planung beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan „Flächennutzung“ als Kerngebiet / Hauptzentrum dargestellt. Im Maßnahmenplan sind für den Geltungsbereich die Maßnahmen 3 -Entdichtung- und 16 -„Soziale-Stadt“-Gebiete- dargestellt.

Die Maßnahme 3 zielt langfristig auf einen Rückbau von Gebäuden in den hoch verdichteten Bereichen von Alt-Oberhausen ab. Mit der Maßnahme 16 sollen mittels laufender Projekte im Rahmen des Landesprogramms „Soziale Stadt, NRW“ die sozialen und städtebaulichen Bedingungen in der Innenstadt von Alt-Oberhausen entscheidend verbessert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 596 stimmt mit den Darstellungen des STEK 2020 überein bzw. unterstützt die vorgesehenen Maßnahmen.

4.3. Einzelhandelskonzept

Der Rat der Stadt hat am 26.05.2008 ein Einzelhandelskonzept (EHK) für die Stadt Oberhausen beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die im Gutachten zum

Einzelhandelskonzept Oberhausen vorgetragenen Empfehlungen zur Erhaltung und Entwicklung der Versorgung in Oberhausen bei der Planung zu berücksichtigen.

Hierzu wurden die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente sowie die zentralen Versorgungsbereiche in Oberhausen funktional und räumlich festgelegt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Hauptzentrums Alt-Oberhausen. Das EHK definiert für dieses Hauptzentrum u.a. folgende Planungsziele:

- Erhalt der Versorgungsfunktion als Hauptzentrum mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion;
- qualitative Angebotsverbesserungen v.a. durch Verringerung der Mindernutzungen in der 1a-Lage der Marktstraße;
- städtebauliche Aufwertung der Marktstraße.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 596 unterstützen diese Planungsziele.

5.4. Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen.

6.5. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Für die Grundstücke Marktstraße 144 - 148 und Düppelstraße 48 und 50 gilt zurzeit der Bebauungsplan Nr. 3, 11. Änderung, vom 08.03.1973. Dieser weist ein Kerngebiet mit einer abgestuften Geschossigkeit (I, VI u. X) sowie eine geschlossene Bauweise (GRZ 1,0 / GFZ 3,0) aus. Das übrige Plangebiet liegt im Bereich des als Bebauungsplan übergeleiteten Durchführungsplans Nr. 3, der lediglich die Straßenbegrenzungslinien festsetzt. Mögliche Bebauungen richten sich dort nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebaute Ortsteile).

D Bebauungsplanfestsetzungen

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

Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung Kerngebiet festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet werden die in der textlichen Festsetzung A 1 definierten Sexshops und Vergnügungsstätten und gemäß textlicher Festsetzung A 2 Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettannahmestellen ausgeschlossen.

Diese Festsetzungen folgen dem Ziel, die wichtige Funktion der Marktstraße im städtischen Gefüge zu wahren und die Ansiedelung hochwertiger Nutzungen durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen zu unterstützen.

Mit dem Ausschluss von Sexshops, Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben soll der an anderer Stelle beobachtete und hier eingesetzte „Trading-Down“-Effekt für den Bereich vermieden bzw. gegengesteuert werden.

Unter Trading-Down-Effekt wird die Entwertung einer Gebietsstruktur durch die Ansiedelung von Vergnügungsstätten und Rotlicht-Angeboten verstanden. Er entsteht durch die Konkurrenz zwischen Betrieben mit typischerweise geringem Investitions-

bedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke (z.B. Spielhallen, bordellartige Betriebe) und Betrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringer Ertragsstärke. Daraus entsteht ein Verdrängungseffekt von gewerblichen oder Handlungsnutzungen mit vergleichsweise schwächerer Finanzkraft bzw. schwächerer Renditerwartung. Die zahlreichen Bemühungen zur Beibehaltung und Verbesserung der Qualität der Innenstadt Alt-Oberhausens sollen nicht durch eine Ansiedlung von Nutzungen konterkariert werden, die zu einem Herabsinken der Qualität dieses Bereichs führen könnten.

Der Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Nutzungen begründet sich neben der Abwehr der oben genannten negativen Entwicklungen auch durch den Planungswillen des Rates der Stadt Oberhausen, Bordelle und bordellartige Betriebe auf einen eng abgegrenzten Bereich der Fließhofstraße zu konzentrieren. Im Bebauungsplan Nr. 443 sind daher auch bereits Bereiche festgesetzt worden, die ausschließlich der Nutzung durch Bordelle und bordellartige Betriebe vorbehalten sind.

Tankstellen sind – auch ausnahmsweise – nicht zulässig (siehe textliche Festsetzung A 3), da es sich um einen zentralen Geschäftsbereich innerhalb einer Fußgängerzone handelt.

Die in der Innenstadt Alt-Oberhausen in großem Maße vorhandene Wohnnutzung soll im Plangebiet erst ab dem 1. OG allgemein zulässig sein (siehe textliche Festsetzung A 4). Damit soll die gewerbliche Nutzung der Erdgeschosszonen befördert werden. Ausnahmsweise soll das Wohnen im Erdgeschoss zulässig sein, wenn in den Gebäuden bereits heute Wohnnutzungen vorhanden sind. Dies trifft mit Stichtag 29.01.2010 für die Alsenstraße 13 und 15 zu.

Die seitens der Stadt Oberhausen initiierten Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt Alt-Oberhausens (u.a. Citymanagement, ProjektTeam City, Fassadenprogramm) sollen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gestützt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 +2 BauGB)

Die für den hochverdichteten Kernbereich des zentralen Versorgungsbereichs typische geschlossene Bauweise soll beibehalten und planerisch gesichert werden. Dem entspricht auch die Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 in Kombination mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0.

Die Geschossigkeit wird in Anlehnung an den Bestand und die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3, 11. Änderung, differenziert festgesetzt. Danach wird für die vorderen Gebäude in einer Tiefe von ca. 14,5 m – 15 m eine maximale Vier- (Alsenstraße 11 und 13), Sechs- (Alsenstraße 15, Marktstraße 144-168 und Düppelstraße 48) und Zehngeschossigkeit (Düppelstraße 50) ausgewiesen.

Im rückwärtigen Bereich der Marktstraße sind eingeschossige Anbauten und Gebäudeteile zulässig. Diese Festsetzung greift in einigen Fällen (z.B. Marktstraße 152/154 und 162-166) in den Bestand von Gebäudeteilen ein. Mit der eingeschossigen Festsetzung soll aber ein Beitrag zur Entdichtung (Ziel des beschlossenen Stadtentwicklungskonzeptes von 2008, siehe Kapitel C 3) geleistet werden. Damit dadurch im Einzelfall keine unverhältnismäßige Einschränkung der privaten Belange verbunden ist, wird diesen Gebäudeteilen ein passiver Bestandsschutz zugewiesen. Der passive Bestandsschutz schützt das Bauwerk in seiner baulichen Substanz und in seiner Funktion. Damit sind auch Maßnahmen zur Erhaltung des Bauwerks wie Instandsetzungs- und Renovierungsarbeiten geschützt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen geregelt. Entlang der Marktstraße wird durch die Baulinie (vorne) und Baugrenze (hinten) ein ca. 15m tiefes Baufenster festgesetzt. Die Festsetzung der Baulinie entspricht sowohl den historischen Fluchtlinien als auch älteren Bebauungsplänen (z.B. Nr. 3, 11. Änderung) im Planbereich. Sie definiert die vorhandene Raumkante, die wesentlicher Bestandteil des im weiteren Verlauf (westlich) anschließenden Platzbereiches ist. Gleiches gilt für die Festsetzung der Arkaden im Bereich Marktstraße / Düppelstraße durch eine Kombination von Baulinien und Baugrenzen. Wobei hier die Baulinie erst ab dem 1. Obergeschoss gilt, da der Erdgeschossbereich bis zur Baugrenze als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist.

Für den rückwärtigen Bereich (einschließlich CVJM-Haus) wird gemäß der vorhandenen Bebauung ebenfalls eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Die vorhandenen Garagen bleiben auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und werden nicht gesondert festgesetzt.

4. Verkehr

Öffentliche Verkehrsfläche

In Anlehnung an den Bestand und entsprechend den Ausweisungen des Bebauungsplans Nr. 3, 11. Änderung, wird der Erdgeschossbereich vor den Gebäuden Düppelstraße 48 und 50 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Ruhender Verkehr

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

5. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zur Unterstützung des städtebaulichen Gesamtbildes der Oberen Marktstraße werden gestalterische Festsetzungen für Werbeanlagen getroffen. Eine ruhige, harmonische Gestaltung der Werbeanlagen kann erreicht werden, indem Werbeanlagen lediglich an der Stätte der Leistung zulässig sind und hier mit Ausnahme von Auslegern und Hinweistafeln für freie Berufe gem. § 13 BauNVO, ausschließlich in waagerechter Form und nur im Erdgeschossbereich und in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses angebracht werden dürfen (siehe textliche Festsetzung B1).

Dabei dürfen die folgenden Größen nicht überschritten werden: maximale Gesamthöhe 0,60 m, maximale Schriftgröße 0,50 m und maximale Tiefe 0,25 m. Der Abstand zwischen Fensterunterkante 1. OG und Werbeanlage im Brüstungsbereich muss mindestens 0,20 m betragen. Die maximale Breite entspricht der im Erdgeschoss befindlichen Fensterfront des zur Werbeanlage gehörenden Geschäftes. Siehe dazu auch textliche Festsetzung B 2.

Ausleger von Werbeanlagen dürfen in einer maximale Tiefe von 0,80 m und einer maximale Höhe von 2,50 m errichtet werden (siehe textliche Festsetzung B 3). Hinweistafeln für freie Berufe gem. § 13 BauNVO dürfen eine Größe von 0,5 m² nicht überschreiten (siehe textliche Festsetzung B 4).

Flächige Abdeckungen von Schaufensterflächen (mehr als 1/3 der Fensterfläche) durch Folien, Plakatierungen, Anstrich oder ähnliches, Zettel- und Plakatanschlüge sowie Werbeanlagen und Hinweisschilder mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig (siehe textliche Festsetzungen B 5 und 6).

E Umweltbericht

1. Einleitung

Gemäß § 2 a 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 erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des B-Planes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Blockrandbebauung an der oberen Marktstraße, zwischen der Düppelstraße und der Alsenstraße.

Die städtebauliche Planung zielt im Wesentlichen auf eine Sicherung der vorhandenen Nutzungsstruktur (Haupteinkaufsstraße) durch die Ausweisung eines Kerngebietes und die Steuerung der Zulässigkeit von u.a. Sexshops, Vergnügungsstätten und Bordellen oder bordellartigen Betrieben. Der Bebauungsplan beachtet die Aufgaben und Ziele der Bauleitplanung gemäß § 1 und die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1 a BauGB.

Die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 2 und 3 BauGB findet hier keine Anwendung, da mit den überbaubaren Grundstücksflächen im Wesentlichen der Bestand gesichert wird.

1.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Das Gebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen. Andere Schutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Bezogen auf die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden und von ihm ausgehenden Immissionen sind insbesondere das Bundesimmissionsschutzgesetz und seine einschlägigen Verordnungen zu beachten, welche zum Ziel haben den Menschen und die dort genannten Schutzgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

~~Der Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirks Düsseldorf (GEP 99) stellt die Fläche als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.~~

Der Regionale Flächennutzungsplan den die Städte Oberhausen, Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne und Mülheim an der Ruhr gemeinsam aufgestellt haben, stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche/allgemeiner Siedlungsbereich (M/ASB) im Hauptzentrum Alt-Oberhausen dar.

~~Die Genehmigung des RFNP wurde am 18.11.2009 mit Auflagen erteilt. Die Städte bereiten derzeit die notwendigen Beitrittsbeschlüsse vor.~~

Der Bebauungsplan Nr. 596 befindet sich mit seiner Kerngebietsausweisung in Übereinstimmung mit diesen Plänen: [dem RFNP](#).

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter 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).
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie - FFH-Richtlinie (92/43/EWG)	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres Selbstwertes und als Lebensgrundlagen des Menschen, auch in Verantwortung für künftige Generationen, im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen im europäischen Gebiet der Mitgliedsstaaten der EU. Bewahrung oder Wiederherstellung der natürlichen Lebensräume der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	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.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen TA Luft	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Boden	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)	Die Funktionen des Bodens sind zu sichern oder wiederherzustellen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind zu vermeiden. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen ist Vorsorge zu treffen.
Klima	Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Landschaft, Ortsbild	BauGB Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)	Bauleitpläne sollen dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres Selbstwertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sowie des Erholungswertes.
Kultur- u. Sachgüter	Denkmalschutzgesetz	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens

2.1. Schutzgut Mensch

Derzeitiger Umweltzustand und derzeitige Problemlage

Das Plangebiet umfasst eine Blockrandbebauung entlang der Marktstraße, in der Innenstadt Alt-Oberhausens. Mittig in dieser Gebäudezeile liegt das Haus der Evangelischen Kirche und das CVJM Haus, weiter sind in den Erdgeschossen Ladengeschäfte und in den Obergeschossen vorwiegend Wohnnutzungen vorhanden.

Die nicht überbauten Freiflächen sind nahezu vollständig versiegelt. Lediglich das südöstliche Eckgrundstück verfügt über einen teilweise unversiegelten und begrünten Innenhof.

Es liegen keine Erkenntnisse über unverhältnismäßig hohe Beeinträchtigungen durch Lärm und Erschütterungen im Plangebiet vor. Ebenso liegen keinerlei Erkenntnisse für eine Belastung durch Feinstaub, Gerüche, Licht- oder sonstige Immissionen vor.

Der Bebauungsplan Nr. 596 liegt im Bereich des seit dem 04. August 2008 rechtskräftigen Luftreinhalteplans Ruhrgebiet.

Da im gesamten Ruhrgebiet flächendeckend Überschreitungen oder drohende Überschreitungen von geltenden Grenzwerten (Feinstaub, Stickstoffdioxid) festgestellt wurden, verfolgt der Luftreinhalteplan einen regionalen Ansatz zur Reduzierung der Luftbelastungen. Der Plan beinhaltet verschiedene Maßnahmen (u. a. die Umweltzone), die eine Überschreitung von geltenden Grenzwerten in der Region Ruhrgebiet verhindern sollen.

Innerhalb des Luftreinhalteplans wurden keine Hinweise auf Grenzwertüberschreitungen für die Schadstoffe Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO₂) im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgestellt.

Zwei verschiedene Verfahren zur Feststellung von Überschreitungen wurden im Luftreinhalteplan angewandt:

a) **Feststellung durch Messung**

Belastungen durch PM10 und NO₂ im Bereich des Luftreinhalteplans werden durch kontinuierliche und diskontinuierliche Messstationen festgestellt. NO₂ wurde zum Teil durch zusätzliche Passivsammler bestimmt.

b) **Modellrechnungen**

Die Belastungssituation im Ruhrgebiet ist durch das regionale Hintergrundniveau sowie durch die übrigen Verursachergruppen (Industrie, Hausbrand, Schifffahrt, Schienenverkehr, Offroad -Verkehr sowie Straßenverkehr städtischer Hintergrund) in Summe außer dem lokalen Straßenverkehr berechnet worden. Die Ergebnisse liegen in Karten mit einer Auflösung von 1x1 km² für Feinstaub und Stickstoffdioxid vor.

Als zweite Quelle hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) für das Ruhrgebiet Belastungskarten erstellt, aus denen die Luftschadstoffbelastung von Straßen innerhalb des Untersuchungsgebiets hervorgeht. Dies sind die sogenannten Ampelkarten für Feinstaub und Stickstoffdioxid.

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 596 befindet sich keine Messstation, so dass eine Einschätzung auf Grundlage der durchgeführten Modellrechnungen vorgenommen wurde. Sowohl die Karte der Hintergrundbelastung als auch die „Ampelkarten“ geben keinen Hinweis auf eine eventuelle Grenzwertüberschreitung. Das Plangebiet liegt innerhalb der Umweltzone Oberhausen, in der bestimmte Verkehrsverbote gelten.

Die vorliegende Planung selbst wird keine nennenswerten Auswirkungen auf die Luftimmissionssituation in diesem Bereich haben, so dass keine Grenzwertüberschreitungen durch die Umsetzung zu erwarten sind.

Prognose der Entwicklung bei Durchführung 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.

2.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere

Derzeitiger Umweltzustand und derzeitige Problemlage

Das Gebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans 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 auf dem südöstlichen Eckgrundstück vorhanden. Die im Blockinnenbereich vorhandenen Bäume sind durch die Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen geschützt. Eine möglicherweise erforderliche Ersatzpflanzung bestimmt sich nach Stammumfang und Restwert des entfernten Baumes.

Die unmittelbar angrenzende Marktstraße ist mit einigen Straßenbäumen begrünt.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Planung nicht ausgelöst.

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) durch die Planung nicht betroffen.

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

Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die vorhandenen Strukturen bleiben nahezu unverändert. Durch die Festsetzung von Geschosshöhen und überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich wird die Verdichtung in Zukunft etwas reduziert werden.

2.3. Schutzgut Boden

Derzeitiger Umweltzustand und derzeitige Problemlage

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist seit Jahrzehnten intensiv durch Wohnbebauung und Gewerbenutzung anthropogen überprägt. Lediglich einzelne Innenhofbereiche weisen noch Reste unversigelter Grünflächen auf. Soweit hier noch die natürlichen Böden anstehen, handelt es sich um z. T. schluffige Sandböden. Diese sogenannten Braunerden sind Bildungen aus pleistozänen Flugsanden und zeichnen sich durch geringe Erträge, eine geringe Sorptionsfähigkeit, eine geringe nutzbare Wasserkapazität und eine hohe Wasserdurchlässigkeit aus. Sie werden von Sanden und Kiesen der pleistozänen Nieder- oder Mittelterrasse unterlagert.

Belastungen naturnaher Böden

Im Rahmen der Erstellung von Bodenbelastungskarten für das gesamte Stadtgebiet Oberhausen wurden die naturnahen Böden, einschließlich der Gartenböden und den vor längerer Zeit (vor mehr als 40 Jahren) als Kulturböden aufgetragenen natürlichen Bodenmaterialien untersucht.

Aufgrund der Ergebnisse werden im Bebauungsplan in den naturnahen Oberböden, die auf der Basis der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung abgeleiteten gebietsbezogenen Beurteilungswerte für Schadstoffe überschritten. Die Verwendung von ausgehobenen Oberbodenmaterialien zur Herstellung von durchwurzelbaren Bodenschichten außerhalb des Herkunftsgrundstücks ist deshalb nicht zulässig.

Beschreibung der Altlastensituation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Flächen mit Bodenbelastungsverdacht.

Im Umfeld des Geltungsbereichs bis zu 100 m liegen folgende Flächen:

F13.027	chemische Reinigung von 1948 bis 1950
F13.031	Autowracklagerplatz, Autoverwertung von 1936 bis 1965
F13.032	Tankstelle, Kfz. Reparaturwerkstatt von 1951 bis 1980
F13.043	chemische Reinigung, Färberei von 1910 bis 1985
F13.044	chemische Reinigung von 1959 bis 1968
F13.046	chemische Reinigung von 1969 bis 1985
F13.072	Großhandel mit Eisen- und Stahlschrott von 1901 bis ?
F13.098	Altablagerung von 1926
F13.123	chemische Reinigung von 1989 bis heute
F13.127	Bauschuttverfüllung von Kellerräumen von 1951

Alle vorgenannten Flächen wurden im Rahmen des Planverfahrens auf ihre Umweltrelevanz überprüft und bewertet. Von keiner der Flächen sind Beeinträchtigungen des Plangebietes durch Schadstoffe zu erwarten. Aufgrund der Nutzung selbst, der Größe der Betriebe, dem Betriebszeitraum und der Betriebsdauer sowie der Lage im Grundwasserzu- bzw. abstrom, dem Grundwasserflurabstand und der Entfernung zum Geltungsbereich sind keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan zu erwarten.

Prognose bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Da der Anteil zu überbauender Flächen im Bebauungsplan gegenüber dem gegenwärtigen Zustand unverändert bleibt, sind für das Schutzgut Boden keine Veränderungen zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung nachteiliger Auswirkungen

für den Boden:

Der Flächenanteil an unversiegelten Bodenflächen ist im Plangebiet sehr gering und beschränkt sich auf einzelne Innenhofbereiche im Hintergelände der Häuser. Trotz der intensiven anthropogenen Überprägung übernehmen die Böden in diesen Bereichen noch einige wertvolle Bodenfunktionen. Es ist daher ein weitestgehender Erhalt und die Wiederherstellung unversiegelten Flächen anzustreben. Sofern weitere Überbauungen/ Versiegelungen jedoch unvermeidbar sind, ist der Verlust der natürlichen Bodenfunktionen z. B. durch Regenwasserversickerungsmaßnahmen oder Dachbegrünungen auszugleichen.

Bei Entsiegelungsmaßnahmen ist der komplette Rückbau einer Anlage erforderlich, um die Leistungsfähigkeit im Sinne des § 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) wiederherzustellen. Das bedeutet, dass z. B. nicht nur eine Asphaltdecke oder eine Pflasterung sondern immer auch der zugehörige Unterbau mit beseitigt werden muss.

für den Menschen:

▪ durch Bodenbelastungen:

Im Rahmen der Erstellung von Bodenbelastungskarten für das gesamte Stadtgebiet Oberhausen wurden die naturnahen Böden, einschließlich der Gartenböden und den vor längerer Zeit (vor mehr als 40 Jahren) als Kulturböden aufgetragenen natürlichen Bodenmaterialien untersucht.

In den naturnahen Böden kann der Prüfwert der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Benzo(a)pyren für die Pflanzenqualität in Nutzgärten überschritten sein. Mit dem Verzehr von Nutzpflanzen können die anhaftenden Schadstoffe aufgenommen werden. Zur Vermeidung einer relevanten Schadstoffaufnahme sind folgende Vorsorgemaßnahmen geeignet:

- Gemüse/ Obst gut putzen oder schälen,
- Verschmutzungen vermeiden (z. B. durch Auslage von Lochmatten oder Stroh),
- möglichst keine Sorten anbauen, die schlecht zu reinigen sind,
- der Selbstversorgungsanteil an Gemüse/ Obst sollte im Vergleich zum Zukauf klein sein.

▪ durch Grundwasserbelastungen:

Da davon auszugehen ist, dass generell das Grundwasser im Stadtgebiet von Oberhausen keine Trinkwasserqualität hat, wird im Bebauungsplan ein Hinweis zur Grundwasserbelastung gegeben.

Regelungsinstrumente zur Sicherung erforderlicher Maßnahmen:

Hinweis zum Grundwasser

Das Grundwasser im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans kann Belastungen mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (insbesondere Perchlorethylen) aufweisen. Es wird daher von einer Grundwassernutzung abgeraten.

2.4. Schutzgut Wasser

Derzeitiger Zustand und Problemlage

Die natürlichen grundwasserführenden Böden im Plangebiet sind die Sande und Kiese der Niederterrasse von Rhein und Ruhr. Der Grundwasserspiegel liegt in einer Tiefe zwischen 9 und 10 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.

Prognose bei Durchführung 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 Klima / Luft

Derzeitiger Zustand und derzeitige Problemlage

In der synthetischen Klimafunktionskarte (siehe Klimaanalyse Stadt Oberhausen, RVR, Januar 2008) wird das Plangebiet überwiegend als Standort mit Innenstadtklima charakterisiert. Es bilden sich starke Wärmeinseln, der verringerte Luftaustausch führt zu bioklimatischen und lufthygienischen Belastungen. Während austauscharmer Wetterlagen entsteht eine erhöhte Luftschadstoffkonzentration. Im Sommer sind erhöhte Hitze- und Schwülebelastungen möglich.

Den Planungshinweisen der Klimafunktionskarte (Höfe begrünen, Freiflächen erhalten) trägt der Plan Rechnung, indem die Geschosshöhen im hinteren Bereich reduziert und die Dächer (Dachneigung < 5°, Dachfläche > 12 m²) neu errichteter Garagen, Carports und Nebenanlagen zukünftig zu mindestens 80 % mit einer extensiver Begrünung versehen werden müssen (siehe textliche Festsetzung C). Der Abzug von max. 20 % unbegrünbarer Teilflächen erfolgt aus bautechnischen Gründen. Mauerkronen, Lichtschächte, technische Aufbauten etc. bleiben bei der Begrünung unberücksichtigt.

Weitergehende Maßnahmen zur Begrünung / Entsiegelung der Innenhöfe werden auch durch das Projekt Team City im Rahmen des Masterplanes Innenstadt Alt-Oberhausen initiiert. So ist beispielsweise ein Förderprogramm für die Begrünung von Innenhöfen geplant.

Prognose bei Durchführung der Planung

Da die vorhandene Situation im Wesentlichen planerisch gesichert wird, wird sich die klimatische Situation vermutlich real kaum verändern. Langfristig könnte sich das Mikroklima in den Innenhöfen durch Begrünungsmaßnahmen positiv verändern.

2.6. Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

Derzeitiger Zustand und Problemlage

Derzeitig ist das Gebiet nahezu vollständig bebaut und versiegelt. Das Ortsbild wird von der vorhandenen Bebauung und der zur Fußgängerzone ausgebauten Marktstraße bestimmt. Hier sind Straßenbäume vorhanden.

Prognose bei Durchführung der Planung

Das Orts- und Landschaftsbild bleibt nahezu unverändert.

2.7. Kultur und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Zustand und Problemlage

Eingetragene Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

Prognose bei Durchführung der Planung

Der Zustand bleibt unverändert erhalten.

2.8. Wechselwirkungen

Die vorliegende Planung schreibt im Wesentlichen den vorhandenen Bestand fest und beeinflusst Schutzgüter kaum. Durch die geplante Begrünung der Garagendächer und die leichte Reduzierung der baulichen Verdichtung sind positive Effekte auf das Mikroklima zu erwarten.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Die vorliegende Planung sichert im Wesentlichen den vorhandenen Bestand. Bei Verzicht auf die Planung wäre die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht steuerbar und ein Trading-down-Effekt (Erklärung siehe Kapitel D 1) in diesem Teil der Marktstraße zu befürchten.

4. Geplante 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.

5. Geprüfte Alternativen

Im Wesentlichen wurden vorhandene städtebauliche Strukturen durch die Kerngebietsausweisung gesichert. Alternativ hätte man auf die Festsetzung der Dachbegrünung und die Begrenzung der Geschosshöhe im rückwärtigen Teil verzichten können, dann wären allerdings keine positiven Effekte auf das Mikroklima zu erwarten.

6. 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, Richtlinien und Normen erarbeitet worden sind.

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

7. Monitoring

Bezüglich erheblicher, unvorhersehbarer Umweltauswirkungen, die in Folge der Durchführung der Planung eintreten können, ist gemäß § 4 c BauGB eine Überwachung durchzuführen. Die Belastungen des Bodens werden im Rahmen zukünftig zu erteilender Baugenehmigungen beobachtet.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan beabsichtigt die vorhandenen städtebaulichen Strukturen und den Geschäftsbereich Alt-Oberhausens durch eine Kerngebietsausweisung zu sichern und Nutzungen wie Spielhallen, Vergnügungsstätten und Sexshops auszuschließen.

Umweltbelange sind durch die Planaufstellung nicht negativ berührt.

F Wasserwirtschaftliche Belange

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser des Gebäudebestands im Plangebiet wird zurzeit über die vorhandenen Mischwasserkanäle in der Marktstraße (Hauptsammler), Alsenstraße und Düppelstraße (jeweils Nebensammler) 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 vorhandenen Entwässerungssystem, so dass hier die Pflicht zur ökologischen Beseitigung des Niederschlagswassers im Sinne des § 51 a Landeswassergesetz nicht zum Tragen kommt.

G Hinweis

Grundwassernutzung

Das Grundwasser im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans kann Belastungen mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (insbesondere Perchlorethylen) aufweisen. Es wird daher von einer Grundwassernutzung abgeraten.

H Bodenordnung

Zur Realisierung der städtebaulichen Ziele sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

I Familienfreundlichkeit

Die traditionell vorhandene Durchmischung der Kerngebiete Alt-Oberhausens mit Wohnen wird durch die Planung gesichert. Die direkte Zuordnung der Funktionen Wohnen und Versorgung leistet einen Beitrag zur Stadt der kurzen Wege und einer lebendigen Innenstadt. Damit wird auch Familien die Chance geboten einen urbanen Lebensstil zu pflegen. Der Ausschluss von Nutzungen des Rotlichtmilieus trägt - neben den städtebaulichen Gründen - zu einer Erhöhung der Sicherheit im Quartier bei.

J 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, insbesondere 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 Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen;
- gute Erreichbarkeit der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen mit dem Fahrrad sowie meist auch problemlos zu Fuß;
- gute Anbindung an das vorhandene ÖPNV-Netz.

K Kosten

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

L Flächenbilanz

Kerngebiet (MK)	ca. 0,77 ha	ca. 98 %
<u>Verkehrsfläche</u>	<u>ca. 0,01 ha</u>	<u>ca. 2 %</u>
Geltungsbereich insgesamt	ca. 0,78 ha	100 %

Oberhausen, 29.01.2010

L.S. gez. Klunk

L.S. gez. Terhart

Beigeordneter

Bereichsleiter -Stadtplanung-

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), in der Zeit vom 12.04.2010 bis 21.05.2010 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 25.05.2010

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage

L.S. gez. Baudek

Stv. Bereichsleiterin -Stadtplanung-

Fortschreibung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 596 -Düppelstraße / Marktstraße / Alsenstraße-

Durch Veröffentlichung der Landesregierung im Gesetz- und Verordnungsblatt (GV.NW.2010 S.261) und ortsübliche Bekanntmachungen der beteiligten Städte ist der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) am 03. Mai 2010 rechtswirksam geworden.

Der RFNP wird mit der Bekanntmachung gem. § 25 (4) Landesplanungsgesetz LPIG (a.F.) Ziel der Raumordnung. Er ersetzt somit als Regionalplan u.a. den für Oberhausen bisher verbindlichen Gebietsentwicklungsplan (GEP '99) der Bezirksregierung Düsseldorf.

Durch den Eintritt der Rechtswirksamkeit ersetzt der RFNP darüber hinaus die kommunalen Flächennutzungspläne. Der Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen vom 10.05.1983 (einschließlich sämtlicher FNP- Änderungen) ist somit ab 03.05.2010 nicht mehr vorbereitender Bauleitplan der Stadt Oberhausen.

Die bisherigen Kapitel C 1 -Ziele der Raumordnung- und C 2 Flächennutzungsplan (FNP) / Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP) auf Seite 5 und 6 sind deshalb zu überarbeiten und als neues Kapitel C 1 -Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung-zusammenzuführen. Aus gleichem Grund sind in Kapitel E 1.2 -Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen- der 3. und 5. Absatz zu streichen und der 6. Absatz zu überarbeiten (siehe Seite 10).

Neuformulierung des Kapitels C.1:

C.1 Ziele der Raumordnung / Vorbereitende Bauleitplanung

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen. Sie sind von den in § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) aufgeführten Adressaten zu beachten. D.h., es handelt sich um Festlegungen, die nicht durch eine Abwägung überwindbar sind. Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Landesentwicklungsplan / Landesentwicklungsprogramm

Im Teil A des Landesentwicklungsplans (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 Bebauungsplans Nr. 596 keine weiteren zeichnerischen Darstellungen.

Die textlichen Bestandteile des LEP NRW formulieren im Kapitel B.I.2 u.a. folgendes Ziel:

- 2.1 In den Ballungskernen,sind die im Landesentwicklungsprogramm LEPro NRW (§ 21 Abs. 3) genannten vorrangigen gebietsspezifischen Ziele durch geeignete Planungen und Maßnahmen auf den jeweiligen Planungs- und Handlungsebenen anzustreben.

Der § 21 Abs. 3 b LEPro NRW führt dazu aus, dass in den Ballungskernen vorrangig die Voraussetzungen für ihre Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu erhalten, zu verbessern oder zu schaffen sind, durch u.a. ein bedarfs- und qualitätsorientiertes Flächenangebot für die Erweiterung, Umsiedlung und Ansiedlung standortgebundener oder strukturverbessernder Betriebe und Einrichtungen insbesondere in Gebieten mit verbesserungsdürftiger Wirtschaftsstruktur.

Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

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. 596 folgende Darstellungen (Bauleitplanung / Regionalplanung):

- Gemischte Baufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (M/ASB)

Fazit

Die vorliegende Planung sieht eine Feinsteuerung der Nutzungen für das Kerngebiet (MK) innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs (Hauptzentrum Alt-Oberhausen) vor. Damit soll zukünftig eine qualitätvolle Entwicklung der Innenstadt gewährleistet werden.

Der Bebauungsplan Nr. 596 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.

Oberhausen, 25.05.2010

L.S. gez. Klunk

L.S. gez. Baudek

Beigeordneter

Stv. Bereichsleiterin -Stadtplanung-

Diese dem Bebauungsplan Nr. 596 gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), beigefügte Begründung (einschließlich Umweltbericht) in der Fassung der Fortschreibung vom 25.05.2010 als Entscheidungsbegründung ist vom Rat der Stadt am 12.07.2010 beschlossen worden.

Oberhausen, 13.07.2010

Der Oberbürgermeister

gez. Wehling

Wehling