

STADT OBERHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 608 „Nohlstraße / Marktstraße / Gewerkschaftsstraße“

in

Alt-Oberhausen

1. AUSFERTIGUNG

BEGRÜNDUNG (inkl. Umweltbericht)

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

A Allgemeines

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich
2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

B Beschreibung des Plangebiets und angrenzender Bereiche

1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen
2. Verkehrserschließung

C Planerische Grundlagen

1. Ziele der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung
2. Stadtentwicklungskonzept (STEK)
3. Einzelhandelskonzept
4. Landschaftsplan
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. Ruhender Verkehr
5. Private Grünfläche
6. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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 Hinweise

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:

Östliche Seite der Nohlstraße; südliche Seite der Helmholtzstraße; westliche Seite der Gewerkschaftsstraße und nördliche Seite der Marktstraße.

2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele

Im Zuge eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens um die Zulässigkeit eines bordellartigen Betriebes in Alt-Oberhausen ist deutlich geworden, dass eine stadtstrukturelle Problematik der verträglichen Zuordnung von Nutzungsgruppen zu Tage tritt, die der städtebaulichen Ordnung bedarf. Im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Soziale Stadt“ für das Fördergebiet Innenstadt / Alt-Oberhausen wird eine städtebauliche und stadtstrukturelle Aufwertung als übergeordnetes Ziel verfolgt.

Stadtplanerisches Ziel für Alt-Oberhausen -insbesondere im Bereich der Marktstraße- ist die Erhaltung und Förderung der Handelsfunktion. Die traditionell vorhandene starke Durchmischung mit Wohnen -auch in Kerngebieten- soll dabei erhalten bleiben. Die Handels- und Gewerbefunktion steht dabei im direkten Umfeld der Marktstraße im Vordergrund, während mit zunehmender Entfernung von der Marktstraße die Wohnfunktion stärker wird. Um einen qualitativ hochwertigen Innenstadtbereich zu entwickeln, sind Nutzungen wie Vergnügungsstätten und bordellartige Nutzungen sowie der Handel mit erotischer Ware nicht förderlich. Zudem ist in Alt-Oberhausen eine Konzentration von Bordellen und bordellartigen Betrieben auf einem eng abgegrenzten Bereich der Fläßhoffstraße vorgesehen. Mit der Planung wird dem Anspruch an eine lebendige und angstfreie Innenstadtkultur Rechnung getragen, die auch dazu beiträgt, das Leben in der Innenstadt familienfreundlicher zu gestalten.

Zur Regelung der Vergnügungsstätten und von Gewerbebetrieben, die sexuelle Dienstleistungen anbieten sowie von entsprechenden Einzelhandelsangeboten sind ordnende textliche Festsetzungen für das Plangebiet notwendig. Im Rahmen einer Kerngebietsausweisung wurden Maßgaben für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen erarbeitet.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Entwicklung von Kerngebieten (abgestuft);
- Maßgabe für das Wohnen in Kerngebieten;
- Sicherung der Handelsfunktionen;
- Steuerung von bordellartigen Betrieben, Vergnügungsstätten, Einzelhandel mit erotischen Artikeln und ähnlicher Nutzungen.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Am 19.12.2007 wurde per Dringlichkeitsentscheidung durch den Oberbürgermeister und ein weiteres Ratsmitglied der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 608 -Nohlstraße / Marktstraße / Gewerkschaftsstraße- gefasst.

Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte am 15.01.2008.

Am 11.02.2008 wurde o.g. Dringlichkeitsentscheidung durch den Rat der Stadt genehmigt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (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. 608 -Nohlstraße/Marktstraße/ Gewerkschaftsstraße-

- in der Zeit vom 12.04.2010 – 26.04.2010 einschließlich (öffentliche Darlegung und Anhörung der Planung).

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche 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.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 01.04.2010 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 in den Obergeschossen geprägt. Die Gebäude sind überwiegend drei- bis viergeschossig.

Auch in der Nohlstraße sind in den Erdgeschossen Ladenlokale vorhanden, jedoch werden diese immer wieder – auch im Erdgeschoss – von Wohnnutzungen unterbrochen. In Richtung Helmholtzstraße entwickelt sich der Charakter von Wohnen / Dienstleistung (Fahrschule, Friseur, u.a.) hin zu Wohnen / Freizeit, Vergnügung (u.a. Bar). Bis auf ein zweigeschossiges Gebäude sind hier die Gebäude drei- bis viergeschossig.

An der Gewerkschaftsstraße entwickelt sich aus Richtung Marktstraße zunächst das Café Bauer weiter und bildet eine Seite des östlich anschließenden Platzes. Die darauf folgende Baulücke wird als befestigter Parkplatz genutzt, der in seinem rückwärtigen Bereich einige Garagen aufweist. Besonders auffällig ist hier die einzige private Grünfläche (mit Baumbestand) in dem ansonsten vollständig überbauten Blockinnenbereich. Im weiteren Verlauf ist die Gewerkschaftsstraße auf der Seite des Bebauungsplans ähnlich strukturiert wie die Nohlstraße, an deren Ende sich eine Spielhalle, ein Gastronomiebetrieb und eine Parteizentrale befinden. Die Gebäudehöhe variiert sehr stark von ein- bis fünfgeschossig.

An der Helmholtzstraße zeigt die Bebauung Nutzungsstrukturen auf, die heute zum Kerngebietscharakter tendieren. Auffällig ist der Eros-Betrieb und auch hier wieder die für Oberhausen typische starke Durchsetzung von Innenstadtgebieten mit Wohnen. Die Gebäude sind drei- bis viergeschossig.

Der Baublock Marktstraße / Nohlstraße / Helmholtzstraße / Gewerkschaftsstraße ist - bis auf eine kleine private Grünfläche - vollständig überbaut.

2. Verkehrserschließung

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

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. 608 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 wirksam und damit gemäß § 25 Abs. 4 LPlG Ziel der Raumordnung geworden. Er enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 608 folgende Darstellungen (Bauleitplanung / Regionalplanung):

- Gemischte Baufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (M/ASB)

Fazit

Die vorliegende Planung sieht im Wesentlichen 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. 608 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.

2. Stadtentwicklungskonzept (STEK)

Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen als informelle Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB 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. 608 stimmt mit den Darstellungen des STEK 2020 überein bzw. unterstützt die vorgesehenen Maßnahmen.

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. Im Gutachten zum Einzelhandelskonzept (Seite 80) wird für das Hauptzentrum u.a. empfohlen:

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

Zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) werden im Bebauungsplan u.a. Spielhallen und Rotlichtnutzungen ausgeschlossen, um den übrigen möglichen Nutzungen im MK-Gebiet ein förderliches Umfeld zu gewährleisten. Die geplanten Einschränkungen dienen insbesondere auch

dem „Erhalt der Versorgungsfunktion als Hauptzentrum mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion“.

4. Landschaftsplan

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

5. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Für die Grundstücke Marktstraße 118-124, Gewerkschaftsstraße 47-53 und Helmholtzstraße 113-117 gilt zurzeit der Bebauungsplan Nr. 3, 11. Änderung, vom 08.03.1973. Dieser weist ein Kerngebiet mit max. fünf zulässigen Geschossen und einer 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)

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Kerngebiet (MK) ausgewiesen, dies entspricht sowohl dem Stadtentwicklungskonzept als auch dem Regionalen Flächennutzungsplan.

Im gesamten Plangebiet sollen Tankstellen ausgeschlossen bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden, da es sich um einen zentralen Geschäftsbereich an einer Fußgängerzone handelt (siehe textliche Festsetzung A 2).

Weitere detailliertere Festsetzungen sollen dem Trading-Down-Effekt entgegenwirken.

Unter einem Trading-Down-Effekt wird die Entwertung einer Gebietsstruktur durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Rotlicht-Angeboten verstanden. Er entsteht durch die Konkurrenz zwischen Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf 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 Handelsnutzungen mit vergleichsweise schwächerer Finanzkraft bzw. schwächerer Renditerwartung.

Um dem eingesetzten Trading-Down-Effekt entgegenzuwirken, sollen im südlichen Teilgebiet (MK1 und MK2) des Plangebietes einige Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen, Bordelle und bordellartige Betriebe (wie z.B. gewerbliche Zimmervermietung zu Zwecken der Prostitution) sowie der Einzelhandel mit erotischen Artikeln ausgeschlossen werden. Im nördlichen Teilgebiet (MK3) sollen Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wettannahmestellen, Spielhallen und Sexshops mit Videokabinen / Filmvorführung (Sexkinos) ausgeschlossen werden. Die letzten beiden Anlagentypen zählen zu den Vergnügungsstätten. Alle anderen Vergnügungsstätten sollen als kerngebietstypische Anlagen im nördlichen Teil des Plangebietes zulässig sein (siehe textliche Festsetzungen A 1, 3 und 4).

Als Maßgabe für das Wohnen, ist dessen Zulässigkeit ab dem 1. Obergeschoss vorgesehen. Im MK2 und MK3 soll das Wohnen zusätzlich ausnahmsweise auch im Erdgeschoss zulässig sein. Maßgabe für die ausnahmsweise Zulässigkeit ist, dass in den betroffenen Gebäuden mit Stichtag vom 25.05.2010 bereits bauordnungsrechtlich genehmigte Wohnnutzungen vorhanden sind (siehe textliche Festsetzung A 5).

Insgesamt dient die besondere Gliederung und Ausgestaltung des Kerngebietes einerseits dem Erhalt der besonderen Ausprägung der Kerngebiete in Alt-Oberhausen (starke Prägung durch Wohnen) und andererseits der Förderung eines qualitätvollen zentralen Versorgungsbereichs und der Steuerung von Vorhaben, die klassische Geschäfts-, Büro- und Einzelhandelsnutzungen verdrängen.

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

Die für den hoch verdichteten 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 gemäß dem Bestand differenziert festgesetzt. Danach wird für die vorderen Gebäude, entsprechend der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 3, 11. Änderung, eine maximale Fünfgeschossigkeit ausgewiesen. Im „inneren“ Bereich des Plangebietes sind zweigeschossige Anbauten und Gebäudeteile zulässig. Diese Festsetzung greift in wenigen Fällen (z.B. Marktstraße 118 u. 120) in den Bestand von Gebäudeteilen ein. Mit der Reduzierung der Geschosse soll aber ein Beitrag zur Entdichtung (Ziel des beschlossenen Stadtentwicklungskonzeptes von 2008, siehe Kapitel C 2) 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 überwiegend in Anlehnung an den Bestand geregelt. Die Festsetzung der Baulinien entspricht den historischen Fluchtlinien und soll die vorhandene Raumkante im Bereich der Marktstraße definieren, die u.a. wesentlicher Bestandteil des im weiteren Verlauf (östlich) anschließenden Platzbereiches ist. Für die rückwärtigen Bereiche werden gemäß der vorhandenen Bebauung ebenfalls überbaubare Grundstücksflächen mit Hilfe von Baugrenzen festgesetzt.

Das Stadtentwicklungskonzept sieht für den stark verdichteten Bereich im Umfeld der Marktstraße eine Entdichtung vor. Konkret sollen hierzu punktuell Rückbaumaßnahmen und die Schaffung von Freiflächen durchgeführt werden. Zur programmatischen Unterstützung dieses Ziels werden durch das Projektteam City Maßnahmen wie z.B. das Fassadenprogramm und Begrünungsmaßnahmen vorbereitet und durchgeführt. Im Bebauungsplan Nr. 608 wird zur Unterstützung des Ziels eine vorhandene private Grünfläche als solche festgesetzt. Damit wird ein nach dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 3, 11. Änderung, (Rechtskraft 08.03.1973) vorhandene Möglichkeit zur Überbauung aufgegeben. Dies erscheint angesichts der massiven Versiegelung und Bebauung im direkten Umfeld der Marktstraße als geboten, da so ein kleiner Baustein zu einer nachhaltigen kleinklimatischen Struktur geleistet werden kann. Der Verzicht auf die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche für die anschließende Baulücke (heute als Parkplatz genutzt) sichert dauerhaft, dass hier keine zusätzlichen Kubaturen entstehen können, die eine weitere Aufheizung des Gesamtbereiches fördern. Auch der vorhandene Parkplatz genießt als bauliche Anlage passiven Bestandsschutz. Insgesamt soll durch eine Strategie der kleinteiligen Entdichtung und Entsiegelung im Innenstadtbereich der zunehmenden Erwärmung entgegengewirkt werden. Die bisherige Bebauungsmöglichkeit wurde über Jahrzehnte nicht umgesetzt, so dass davon ausgegangen werden muss, dass die heute tatsächliche Nutzung dem Interesse der privaten

Eigentümer gerecht wird. Im Sinne einer nachhaltigen und klimagerechten Stadtentwicklung soll damit dem stadtplanerischem Ziel der Entdichtung hochverdichteter Bereiche nachgekommen werden.

Viele kleine Entdichtungsmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung – auch wenn sie lediglich eine tatsächlich geringe dichte Teilnutzung in einem ansonsten hochverdichteten Bereich festschreiben – können so im Zusammenspiel mit weiteren Programmen und Plänen die Robustheit der Innenstadt auch im Zeichen der langfristig dramatischen Klimaveränderungen dauerhaft sichern.

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

4. Ruhender Verkehr

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

5. Private Grünfläche

Ein kleiner Bereich an der Gewerkschaftsstraße wird als private Grünfläche festgesetzt. Dies entspricht der heute faktisch vorhandenen Nutzung. Grünflächen sind in den besonders hoch verdichteten Bereichen um die Marktstraße städtebaulich und ökologisch besonders wertvoll. Sie können einen Beitrag zur planerischen Entdichtung leisten, wenn sie dauerhaft als Grünflächen festgesetzt werden. Im Sinne einer klimagerechten Stadt muss um jede Grün- und Freifläche gerungen werden, da sie neben weiteren gestalterischen Maßnahmen einen wertvollen Beitrag zur Minderung der Erwärmung der Innenstadt leisten und so eine lebenswerte urbane Stadtstruktur sichern. Ergänzende Maßnahmen wie z.B. ein Fassadenprogramm u.a. zur Erhöhung der Reflexion werden durch das Projektteam City durchgeführt.

6. 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, mit Ausnahme von Auslegern und Hinweistafeln für freie Berufe gem. § 13 BauNVO, ausschließlich in waagerechter Form 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 ähnlichem, Zettel- und Plakatanschlüsse 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 Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Blockrandbebauung an der oberen Marktstraße, zwischen der Nohlstraße und der Gewerkschaftsstraße.

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, Vergnügungstätten 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.

Das Plangebiet liegt im Bebauungsplan Nr. 3, 11. Änderung, bzw. im Bereich des Durchführungsplanes Nr. 3, hier richtet sich die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB. Der Bebauungsplan Nr. 608 sichert im Wesentlichen den vorhandenen Bestand; der Block ist fast vollständig überbaut. Die einzige vorhandene Grünfläche wird als private Grünfläche festgesetzt.

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

Der Bebauungsplan Nr. 608 befindet sich mit seiner Kerngebietsausweisung in Übereinstimmung mit 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.
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.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
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, zwischen der Nohl- und der Gewerkschaftsstraße in der Innenstadt Alt-Oberhausens. In den Erdgeschoss sind Ladengeschäfte und in den Obergeschossen vorwiegend Wohnnutzungen vorhanden.

Der Baublock ist bis auf eine kleine Grünfläche vollständig überbaut. Lediglich im Südosten verfügt ein Grundstück 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. 608 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. 608 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 bestehenden 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, nahezu vollständig überbautes Innenstadtquartier handelt, sind Grünstrukturen lediglich in einem kleinen Bereich im Südosten vorhanden. Die hier 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. Im Gegenteil wird hier ein vorhandener Hausgarten mit Baumbestand als Grünfläche erhalten und eine Garagendachbegrünung festgesetzt.

Planungsrelevante Arten

Nach Durchsicht der hier im Hause vorliegenden Kartierungsgrundlagen und der Prüfung der landesweiten Kartierungsergebnisse des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (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. Die Ausweisung einer privaten Grünfläche im Innenbereich sichert die vorhandene Freifläche des Hausgartens und den Standort der vorhandenen Bäume. Ergänzt durch die Garagendachbegrünung und das geplante Förderprogramm zur Fassadenbegrünung kann sich langfristig der Anteil an Grünstrukturen im Innenblockbereich erhöhen.

2.3. Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme Boden und Altlasten

Beschreibung des Schutzgutes Boden

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist seit Jahrzehnten intensiv durch Wohnbebauung und Gewerbenutzung anthropogen überprägt. Lediglich einzelne Innenhofbereiche weisen noch Reste unversiegelter 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 (BBodSchV) abgeleiteten gebietsbezogenen Beurteilungswerte für Schadstoffe, sowie die Prüfwerte der BBodSchV für Blei auf Kinderspielflächen und die Prüfwerte der BBodSchV für Benzo(a)pyren beim Nutzpflanzenanbau überschritten.

Beschreibung der Altlastensituation

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen zwei Altstandorte, die im Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Oberhausen erfasst sind. Es handelt sich hierbei im Einzelnen um die Flächen:

F13.032 Tankstelle, Kfz-Werkstatt von 1951 bis 1980, Helmholtzstraße 119 / Gewerkschaftsstraße 47 u. 49

F13.043 chemische Reinigung, Färbereich von 1910 bis 1985, Marktstraße 118 / Gewerkschaftsstraße 53

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

F13.031 Autoverwertung von 1936 bis 1965, Helmholtzstraße 116

F13.044 chemische Reinigung von 1959 bis 1968, Marktstraße 143

F13.119 Kippstelle 1953 und 1963, Düppelstraße 25

F13.127 Kippstelle 1951, Helmholtzstraße 130

F13.133 SV- Tankstelle ca. 1971, Saarstraße 60

Alle vorgenannten Flächen werden im Rahmen des Planverfahrens auf ihre Umweltrelevanz überprüft und bewertet. Es ist derzeit nicht davon auszugehen, dass die Ausweisungen des Bebauungsplans durch Ergebnisse der Gefährdungsabschätzungen für die vorgenannten Flächen in Frage gestellt werden.

Prognose bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Da der Anteil zu überbauender bzw. zu versiegelnder 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 unversiegelter 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 grundsätzlich 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.

In den naturnahen Oberböden werden die auf der Basis der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung abgeleiteten gebietsbezogenen Beurteilungswerte für Schadstoffe überschritten. Die Verwendung von ausgehobenen Oberbodenmaterialien zur Herstellung von durchwurzelbaren Bodenschichten außerhalb des Herkunftsgrundstücks oder angrenzender Grundstücke ist deshalb nicht zulässig.

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.

Nach der Bodenbelastungskarte der Stadt Oberhausen wird in den naturnahen Oberböden der Prüfwert der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Blei auf Kinderspielflächen überschritten. Deshalb sind Kinderspielflächen zur Reduzierung der oralen Schadstoffaufnahme vorsorglich so zu gestalten, dass nur noch ein eingeschränkter Kontakt der Kinder mit dem Boden möglich ist.

Dies kann durch die Erzeugung und den Erhalt einer dichten Grasnarbe, Befestigungen als Umrandung von Sandkästen, Grabesperren unter dem Spielsand in Sandkästen und vergleichbare Maßnahmen erreicht werden.

Folgende Hinweise sind in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Hinweis zu Vorhaben in Gebieten mit Überschreitung der gebietsbezogenen Beurteilungswerte

In den naturnahen Oberböden werden die auf der Basis der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung abgeleiteten gebietsbezogenen Beurteilungswerte für Schadstoffe überschritten. Deshalb dürfen die Grenzwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für zulässige zusätzliche Schadstoffeinträge nicht überschritten werden. Die Verwendung von ausgehobenen oder abgeschobenen Oberbodenmaterialien zur Herstellung von durchwurzelbaren Bodenschichten außerhalb des Baugrundstückes oder angrenzender Grundstücke ist nicht zulässig.

Die in den naturnahen Oberböden vorhandenen Schwermetalle sind bei pH-Werten unter 5,5 pflanzenverfügbar. Zur Vermeidung der Aufnahme von Schwermetallen sollte beim Nutzpflanzenanbau der pH-Wert des Bodens durch Kalkung auf einen Wert über 6,0 eingestellt und erhalten werden.

Hinweis zu Vorhaben in Gebieten mit Prüfwertüberschreitungen für Blei auf Kinderspielflächen

Nach der Bodenbelastungskarte der Stadt Oberhausen wird in den naturnahen Oberböden der Prüfwert der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Blei auf Kinderspielflächen überschritten. Deshalb sind Kinderspielflächen zur Reduzierung der oralen Schadstoffaufnahme vorsorglich so zu gestalten, dass nur noch ein eingeschränkter Kontakt der Kinder mit dem Boden möglich ist.

Dies kann durch die Erzeugung und den Erhalt einer dichten Grasnarbe, Befestigungen als Umrandung von Sandkästen, Grabesperren unter dem Spielsand in Sandkästen und vergleichbare Maßnahmen erreicht werden.

Hinweis zu Vorhaben in Gebieten mit Prüfwertüberschreitungen für Benzo(a)pyren beim Nutzpflanzenanbau:

In den naturnahen Oberböden kann der Prüfwert der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Benzo(a)pyren für die Pflanzenqualität in Nutzgärten überschritten sein. Mit dem Verzehr der 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

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 Mischwasserkanalisation vorhanden.

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

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.

Durch die Festsetzung eines vorhandenen Hausgartens als private Grünfläche und die Festsetzung das neue Garagendächer zukünftig zu begrünen sind, wird ein Beitrag zur klimagerechten Stadtentwicklung hier - Verbesserung der Kleinklimas - geleistet. Einer weiteren Aufheizung des stark verdichteten Blockinnenbereichs wird entgegengewirkt.

2.6. Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

Derzeitiger Zustand und Problemlage

Derzeit 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. Ein baumbestandener Hausgarten / Innenhof im Südosten des Geltungsbereiches bildet eine kleine grüne Oase in dem ansonsten dicht bebauten Stadtquartier.

Prognose bei Durchführung der Planung

Das Orts- und Landschaftsbild bleibt nahezu unverändert. Der begrünte Blockinnenbereich, und die als Parkplatz genutzte Freifläche werden planerisch gesichert.

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 leichte Reduzierung der baulichen Verdichtung, die zukünftige Begrünung der Garagendächer und die planerische Sicherung der Freiflächen sind positive Effekte auf das Klima im Blockinnenbereich zu erwarten. Der Aufheizung des Quartiers und dem Entstehen von Hitzestress während sommerlicher Hitzeperioden wird entgegengewirkt.

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 u.a. Vergnügungsstätten nicht steuerbar und ein Trading-down-Effekt (Erklärung siehe Kapitel D 1) in diesem Teil der Marktstraße zu befürchten.

Dem Ziel innerstädtische, stark verdichtete Bereiche zu entdichten und eine klimagerechte Stadtentwicklung zu initiieren, könnte nicht nachgekommen werden.

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, die Begrenzung der Geschosshöhe im rückwärtigen Teil und die Erhaltung der Freifläche verzichten können, dann wären allerdings keine positiven Effekte auf das Mikroklima im Quartier 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.

Kleinklimatische Veränderungen werden möglicherweise im Rahmen eines Modellprojektes zur Anpassung der Region an den Klimawandel beobachtet.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan beabsichtigt die vorhandenen städtebaulichen Strukturen und den Geschäftsbereich Alt-Oberhausens durch eine Kerngebietsausweisung zu sichern und u.a. einige Vergnügungsstätten und Sexshops auszuschließen.

Umweltbelange sind durch die Planaufstellung nicht negativ berührt. Die geplante Entdichtung, die Sicherung der einzigen Freifläche und die für die Zukunft vorgeschriebene Begrünung der Garagendächer wird einer weiteren Aufheizung im Blockinnenbereich entgegenwirken.

F Wasserwirtschaftliche Belange

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser des Gebäudebestands im Plangebiet wird zurzeit über die vorhandenen Mischwasserkanäle in der Marktstraße (Hauptsammler), Nohlstraße und Gewerkschaftsstraße (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 Hinweise

Der Bebauungsplan enthält vier Hinweise, die aufgrund der Altlastensituation erforderlich sind (siehe Umweltbericht Kap. E 2.3, Seite 17 und 18, und Kap. E 2.4, Seite 18)

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;
- Entdichtung durch Festsetzung einer Grünfläche;
- gute Erreichbarkeit der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen mit dem Fahrrad sowie meist auch problemlos zu Fuß;
- gute Anbindung an das vorhandene ÖPNV-Netz;
- klimagerechte Stadtentwicklung.

K Kosten

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

L Flächenbilanz

Kerngebiet (MK)	ca. 0,57 ha	ca. 95 %
<u>Private Grünfläche</u>	<u>ca. 0,03 ha</u>	<u>ca. 5 %</u>
Geltungsbereich insgesamt	ca. 0,60 ha	100 %


Beigeordneter



Oberhausen, 25.05.2010


Stv. Bereichsleiterin -Stadtplanung-

Handwritten mark

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung 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 27.08.2010 bis 27.09.2010 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 28.09.2010

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'T. K...'. The signature is written in a cursive style.

Bereichsleiter -Stadtplanung-

Diese dem Bebauungsplan Nr. 608 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 vom 25.05.2010 ist als Entscheidungsbegründung vom Rat der Stadt am 15.11.2010 beschlossen worden.

Oberhausen, 19.11.2010

Der Oberbürgermeister



Wehling