Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 293
- Bahnstraße / Bruchsteg -

1. AUSFERTIGUNG

Inhaltsverzeichnis

		Seite
A	**Allgemeines**	
	1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich	3
	2. Landesplanung und Stadtentwicklung	3-4
	3. Flächennutzungsplan	4
	4. Planungsgrundsätze für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes	4
	5. Bestand	4
	6. Bürgerbeteiligung	5
	7. Derzeitige Festsetzung	5
B	**Verkehr**	
	1. Hauptverkehrsstraßennetz und Erschließung	5
	2. Öffentlicher Personennahverkehr	5
C	**Bebauungsplankonzept**	
	1. Bebauung	6
	1.1 Mischgebiet	6
	1.2 Nachrichtliche Übernahme für den Anpassungsbereich	8-9
D	**Entwässerung**	9
E	**Ordnung des Grund und Bodens**	9
F	**Flächenaufteilung**	9
G	**Kosten- und Finanzierungsübersicht**	9
H	**Umweltschutz**	
	1. Luftqualität	10
	2. Lärmimmissionen	10-11

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Holten, Flur 7, und wird wie folgt umgrenzt:

Bahntraße, nordöstliche Seite der Flurstücke Nr. 1135, 1133, 1132, 1409, östliche Grenze des Flurstückes Nr. 1409, Straße Bruchsteg.

2. Landesplanung und Stadtentwicklung

Im Landesentwicklungsprogramm vom 19.03.1974 sind die generellen Ziele der Landesplanung zusammengestellt:

Für Oberhausen - nach dem Landesentwicklungsplan I/II dem Ballungskern mit Lage an wichtigen Entwicklungsachsen zugeordnet - lassen sich daraus folgende allgemein formulierte Ziele ableiten:

- Verbesserung der Umweltbedingungen im wesentlichen durch Entflechtung von Industrie und Wohnen und durch Verbesserung der Verkehrsverhältnisse

- Förderung der städtebaulichen Entwicklung besonders durch den Ausbau von Siedlungsschwerpunkten

- Sicherung des Erholungsflächenbedarfs

Durch die Festsetzung von Mischgebiet soll der Gebietscharakter erhalten werden.

Als Planungsinstrument der Stadtentwicklung hat die Stadt Oberhausen für den Zeitraum 1986 - 1990 ein Stadtentwicklungsprogramm aufgestellt. Da es bei dem Bebauungsplan Nr. 293 um die Sicherung der städtebaulichen Struktur geht, ist dieser im Maßnahmenkatalog des Stadtentwicklungsprogrammes nicht enthalten.

3. Flächennutzungsplan

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

4. Planungsgrundsätze für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes

Im Eckbereich Bahnstraße / Bruchsteg soll mit dem Bebauungsplan Nr. 293 die städtebauliche Struktur gesichert werden.

Im einzelnen ergeben sich folgende Hauptplanungsziele:

- Sicherung der städtebaulichen Struktur

- Regelung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten

5. Bestand

Das Verfahrensgebiet liegt im Randbereich des Ortsteils Holten. In der Örtlichkeit ist eine zweigeschossige Bebauung vorhanden. Dabei handelt es sich um Wohn- und Geschäftshäuser. In der näheren Umgebung sind einige Spielhallen vorhanden. Der Bereich ist als Mischgebiet einzustufen.

6. Bürgerbeteiligung

Für den Bebauungsplan Nr. 293 hat die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den "Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung der Stadt Oberhausen" stattgefunden.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgte in der Zeit vom 05.11.1990 bis 19.11.1990. Die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) fand am 19.11.1990 statt.

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

7. Derzeitige Festsetzung

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 293 existiert für die Bahnstraße ein Bebauungsplan vom 21.09.1907. Der Bebauungsplan setzt lediglich Straßenbegrenzungslinien an der Bahnstraße fest.

B Verkehr

1. Hauptverkehrsstraßennetz und Erschließung

Das Plangebiet wird von der Bahnstraße, einer Hauptverkehrsstraße (L 155) mit überörtlichem Charakter, an das übrige Verkehrsnetz angeschlossen.

2. Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr wird von den Stadtwerken Oberhausen AG wahrgenommen.

Derzeit ist das Plangebiet durch die Buslinien 970, 967, 950 an das Nahverkehrsnetz des Verkehrsbundes Rhein-Ruhr angeschlossen.

C Bebauungsplankonzept

1. Bebauung

1.1 Mischgebiet (MI)

Die nähere Umgebung ist durch eine zweigeschossige Wohnbebauung geprägt. Dabei handelt es sich um Wohn- und Geschäftshäuser. In der Nachbarschaft befinden sich einige Spielhallen.

Deshalb setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet mit einer geschlossenen zweigeschossigen Bauweise fest.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschoßflächenzahl 0,8.

Wegen ihres typischen Erscheinungsbildes, insbesondere wegen der typischerweise mit ihnen verbundenen städtebaulichen Auswirkungen, sollen Vergnügungsstätten (Spielhallen) in diesem Bereich durch textliche Festsetzung ausgeschlossen werden.

Die deutliche Zunahme von Spielhallen in Oberhausen (Oberhausen gehört mit zu den Trendführern mit 245 Spielhallenkonzessionen an 79 Standorten (Stand Ende 1989)) bringt die Gefahr mit sich, daß es zu einer einseitigen Beeinträchtigung der Nutzungsvielfalt kommt.

Eine weitere Zunahme würde den vorhandenen Gebietscharakter an vielen Stellen der Stadt, so auch hier an der Bahnstraße / Bruchsteg, im Sinne eines ausgewogenen Miteinanders von Wohnen und Gewerbenutzung zerstören.

Nach einer Untersuchung des Deutschen Instituts für Urbanistik werden Imageverluste, verbunden mit sogenannten "Trading-down"-Effekten (Senkung der Qualität), für das jeweilige Stadtviertel befürchtet. Störungen des Stadtbildes, Lärmbelästigungen und Rückgang der Nutzungsvielfalt sind weitere Auswirkungen.

Es hat sich gezeigt, daß insbesondere Spielhallen, aber auch Sex-Shops und Sex-Kinos zusammen mit Fast-Food-Restaurants und Billigläden bestehende Einzelhandelsgeschäfte mit gehobenem Angebot verdrängen, dadurch die Angebotsqualität zentraler Bereiche und die Vielfalt der dortigen Nutzungsstrukturen beeinträchtigen und "Trading-down"-Prozesse auslösen.

Dabei wurde deutlich, daß die Beeinträchtigung der Geschäftsnutzung mit der Zahl der Vergnügungsstätten und dem Grad ihrer Auffälligkeit wächst.

Als weitaus anfälliger gegen ein Eindringen und möglicherweise Überhandnehmen von Vergnügungsstätten zeigen sich die Einzelhandelsnutzungen in den sogenannten "Zweiten Lagen". Stagnierende oder gar sinkende Umsatzzahlen der dortigen Einzelhändler, u.a. wegen der Konkurrenz durch Einzelhandesgroßbetriebe an den Stadträndern sowie durch attraktivere zentrale Bereiche, haben eine rückläufige Mietzahlungsfähigkeit zur Folge. In diese Bereiche können Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen mit ihrer relativ höheren Mietzahlungsfähigkeit, in einem Umfang eindringen, der eine Gefährdung der Nutzungsvielfalt und der Qualität mit sich bringt.

Die von den Betrieben ausgehenden Belästigungen, insbesondere die Lärmbelästigung durch An- und Abfahrt der Besucher, führen zu Konflikten mit der Wohnbevölkerung. Das mit Wohnumfeldmaßnahmen in allen Stadtteilen verfolgte Ziel, die Wohnqualität anzuheben, kann durch Massierung solcher Betriebe unterlaufen werden.

Spielhallen werden überwiegend nach Feierabend und an Sonn- und Feiertagen frequentiert. Damit verbunden sind die Anfahrt von Jugendlichen mit Kleinkrafträdern, die Bildung von Gruppen der Besucher vor den Spielhallen und damit Geräuschkulissen (Sprach- und Motorgeräusche) in den Abendstunden und an Sonn- und Feiertagen, wenn bei den anderen Geschäften an der Bahnstraße Ruhe herrscht.

Die Mindestanforderung an den Grad der Wohnruhe ist die Gewährung einer ungestörten Nachtruhe. Dies ist nicht gewährleistet, wenn die meisten Besucher - wie bei Spielhallen - gerade zu den für die Bewohner schutzwürdigen Zeiten eintreffen.

Die Zulassung von Spielhallen würde das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet mit überwiegend wohngenutzten Häusern nachhaltig beeinträchtigen und damit bodenrechtlich erhebliche Spannungen hervorrufen.

Im übrigen kann dem Spielbedürfnis im Zentrum von Holten ausreichend nachgegangen werden.

Zudem hat der Gesetzgeber dieses Problem erkannt und bei der Änderung der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 Spielhallen nur ausnahmsweise im Mischgebiet zugelassen.

1.2 Nachrichtliche Übernahme für den Anpassungsbereich

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, unter dem der Bergbau umgeht, und im Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz.

Diese Bestimmung des Bundesberggesetzes besagt, daß den zu erwartenden bergbaulichen Einwirkungen durch Anpassung von Lage, Stellung und Konstruktion der baulichen Anlage Rechnung zu tragen ist.

Im Bebauungsplan ist nur die überbaubare Fläche festgesetzt. Dem jeweiligen Bauherrn soll es unter Beachtung der "Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflußbereich des untertägigen Bergbaus" und Beteiligung des Bergbautreibenden überlassen bleiben, welche Bebauungsmöglichkeit er wählen will.

Der Bebauungsplanentwurf enthält folgenden Hinweis:

"Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht, und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1981. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind gegebenenfalls erforderlich (Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflußbereich des untertägigen Bergbaus gemäß Runderlaß des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1963 - II B 2 - 2796 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 08.10.1963)".

D Entwässerung

Die umliegenden Straßen sind kanalisiert. Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich der Emscherflußkläranlage. Die anfallenden Abwässer werden dort mechanisch und biologisch gereinigt.

E Ordnung des Grund und Bodens

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

F Flächenaufteilung

Größe des Plangebietes ca. 0,3 ha = 100 %

Mischgebiet ca. 0,3 ha = 100 %

G Kosten- und Finanzierungsübersicht

Der Stadt Oberhausen entstehen bei der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 293 keine Kosten.

H Umweltschutz

1. Luftqualität

Die Immissionssituation im Plangebiet, wie sie sich nach den 1988er Messungen der Landesanstalt für Immissionsschutz NW darstellt, ist der Anlage zu entnehmen.

Demnach liegen die tendenziell rückläufigen Belastungen mit Blei und Cadmium (als Bestandteile des Staubniederschlags) sowie Schwefeldioxid deutlich unter den Grenzwerten der TA-Luft und sind auch im Vergleich mit dem Oberhausener Stadtgebiet unauffällig. Beim Staubniederschlag ist gegenüber der vorherigen 3jährigen Meßperiode eine Belastungszunahme und hinsichtlich des maximalen Monatswertes sogar eine Grenzwertüberschreitung zu verzeichnen. Diese hohen Belastungen im Bereich Holten können auf die Nähe und Lage zum Belastungsbereich Duisburg zurückgeführt werden, wo 1988 die höchsten Staubniederschläge des Ruhrgebiets festgestellt wurden.

Trotz der o. g. Immissionssituation bestehen aus Sicht des Umweltschutzes keine Bedenken, da der Bebauungsplan lediglich den Bestand festsetzt.

Eine Verschlechterung der Immissionssituation ist aufgrund der Festsetzungen nicht zu warten.

2. Lärmschutz

Gemäß Lärmminderungsplan Oberhausen (1980/81) werden im Plangebiet nachts Lärmimmissionen von mehr als 50 dB (A) durch die Quellengruppe Gewerbe, sowie entlang der Bahnstraße mehr als 60 dB (A) nachts durch die Quellengruppe Verkehr verursacht.

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

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

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden nicht eingehalten.

Der Bebauungsplan beinhaltet deshalb folgende textliche Festsetzung:

"Es sind Vorkehrungen zu treffen, daß der max. Innengeräuschpegel in Aufenthaltsräumen von Wohnungen bei geschlossenen Fenstern folgende Werte nicht übersteigt:

am Tage	35 dB (A)
in der Nacht	30 dB (A)

(z. B. durch Gestaltung des Grundrisses, Kastenfenster, Verbundfenster gemäß der Schallschutzklassen der VDI-Richtlinien 2719)".

Oberhausen, 01.02.1991

Beigeordneter

Stadt Oberhausen 50 (Rheinland)

Städt. Vermessungsdirektor

Gehört zur Verfügung vom 13. März 1992
AZ. 35.2-12.09 (OB 293)
Der Regierungspräsident
Düsseldorf

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) in der Zeit vom 03.06.1991 bis 03.07.1991 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 04.07.1991
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrag

Ltd. städt. Vermessungsdirektor

Diese dem Bebauungsplan Nr. 293 gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253) beigefügte Begründung in der Fassung vom 01.02.1991 ist vom Rat der Stadt am 23.09.1991 beschlossen worden.

Oberhausen, 30.09.1991
Der Oberbürgermeister

van den Mond

Gehört zur Verfügung vom 13. März 1992
AZ. 35.2-12.09 (OB 293)
Der Regierungspräsident
Düsseldorf