

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 260

- Lindnerstraße / Max-Eyth-Straße -

1. AUSFERTIGUNG

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich
2. Landesplanung und Stadtentwicklung
3. Flächennutzungsplan
4. Planungsgrundsätze für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes
5. Bestand
6. Bürgerbeteiligung

B Verkehr

1. Hauptverkehrsstraßennetz
2. Erschließung
3. Öffentlicher Personennahverkehr
4. Ruhender Verkehr

C Bebauungsplankonzept

1. Bebauung
 - 1.1 Gewerbegebiet (GE)
2. Wald
3. Öffentliche Grünflächen
4. Begrünungsmaßnahmen und Festsetzung von Bäumen
5. Nachrichtliche Übernahmen
 - 5.1 Bundesautobahn A 42 (Emscherschnellweg)
 - 5.2 Fläche für Bahnanlagen
 - 5.3 Leitungstrassen

D Entwässerung, Höhenlage der Straßen und Straßenkanäle

E Ordnung des Grund und Bodens

F Flächenaufteilung und Planungsstatistik

G Kosten- und Finanzierungsübersicht

H Umweltschutz

1. Bodenbelastungen
2. Immissionssituation
3. Lärmsituation
4. Naturschutz und Landschaftspflege

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt in südlicher Randlage des Stadtteils Oberhausen-Sterkrade und erfaßt hier den Ortsteil Buschhausen.

Die Lage ist gekennzeichnet als Übergangszone zwischen dem Industrie-/Gewerbegebiet nördlich des Rhein-Herne-Kanals und den östlich angrenzenden Grün- und Freiflächen (Kaisergarten, Stadion Niederrhein, Grafenbusch).

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt in der Gemarkung Buschhausen und wird wie folgt umgrenzt:

Südliche Seite der Lindnerstraße, östliche Seite des Emscherschnellweges (A 42), westliche Seite der Max-Eyth-Straße, südliche Seite der Emscher, westliche Seite der Bundesbahnstrecke Oberhausen / Dinslaken.

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.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll durch Freiflächensicherung, Festsetzung von Grünflächen und standortgerechter Gewerbeansiedlung den vorgenannten Zielen entsprochen werden.

Als Planungsinstrument der Stadtentwicklungsplanung hat die Stadt Oberhausen für den Zeitraum 1986 - 1990 ein Stadtentwicklungsprogramm aufgestellt, dessen anteilig zutreffende Zielsetzungen mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf übereinstimmen.

Unter dem Abschnitt 4 - Wirtschaftsförderung - werden die Wirtschaftsförderung und damit der Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit der Wirtschaft als Teil der Stadtentwicklungspolitik bezeichnet.

Dem entspricht ein Hauptziel dieses Bebauungsplanes, wonach mit der Festsetzung von Gewerbegebieten die Standortbedingungen der angesiedelten Firma stabilisiert werden sollen und angesichts der erheblichen Strukturprobleme der Region Flächenvorratspolitik zu betreiben ist.

Unter dem Abschnitt 7 - Grün - ist das Plangebiet der Rhein-Herne-Kanal-Zone zugeordnet und als Maßnahme 13 enthalten.

Hier soll durch die Festsetzung von Wald und Grünflächen dem Stadtentwicklungsziel der Steigerung des Erholungswertes und der Zuordnung ökologischer Ausgleichsfunktionen entsprochen werden.

Die Landesregierung hat im Mai 1988 die "Internationale Bauausstellung Emscher-Park" beschlossen.

Durch dieses Projekt sollen die Standortnachteile der Emscher-Zone zwischen Duisburg und Dortmund beseitigt und die ökologischen, städtebaulichen und sozialen Lebensbedingungen der Menschen in dieser Industrielandschaft verbessert werden.

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des von der Stadt Oberhausen erarbeiteten Projektvorschlages "Freizeit- und Erholungspark Oberhausen" und fügt sich mit seinen Planungszielen in das Konzept der "Internationalen Bauausstellung Emscher-Park" ein.

3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen ist für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes durch Veröffentlichung der Genehmigung des Regierungspräsidenten Düsseldorf am 10.05.1983 rechtswirksam geworden.

Das für den übrigen Teil durchgeführte Ergänzungsverfahren zum Flächennutzungsplan wurde am 10.09.1984 rechtswirksam.

Der Flächennutzungsplan enthält im Planbereich die Darstellungen

- Gewerbegebiet
- Grünfläche (Schutzpflanzung, Parkanlage, Sportplatz)
- Fläche für die Forstwirtschaft
- Überörtliche/örtliche Hauptverkehrsstraßen
- Fläche für Bahnanlagen

Die städtebauliche Konzeption hat sich zwischenzeitlich zum Teil in diesem Bereich geändert. Dementsprechend ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, worüber ein Änderungsverfahren (45. Änderung) eingeleitet worden ist.

In dieser 45. Flächennutzungsplanänderung sind folgende Darstellungen vorgesehen:

- Gewerbegebiet
- Wald
- Grünflächen
- örtliche/überörtliche Hauptverkehrsstraßen
- Fläche für Bahnanlagen

4. Planungsgrundsätze für die Erarbeitung des Bebauungsplan-entwurfes

Für den Bereich des Plangebietes sind die wesentlichen Ziele städtebaulicher Entwicklungsplanung vorgegeben durch den Erhalt und Schutz der Landschaft, die Entwicklung der "Grünen Mitte Oberhausen" als Vertiefung und Erweiterung des "Rhein-Herne-Kanal-Uferprogramms" und die Überprüfung bzw. Reduzierung der Industrie-/Gewerbeflächen mit dem Ziel "Grün" statt "Grau".

Im einzelnen werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Reduzierung der bisher im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen an der Lindnerstraße zugunsten von Frei- bzw. Grünflächen;
- Einbindung des Planungsgebietes in die Zielsetzung des Landschaftsplanentwurfes, des städtebaulichen Entwicklungsprogramms "Grüne Mitte Oberhausen" und des Stadtentwicklungsprogramms 1986 - 1990;

- Sicherung und Festsetzung besonderer Landschaftsmerkmale (vorhandener Wald und erhaltenswerter Baumbestand);
- Festsetzung einer Gewerbefläche unter Einbeziehung vorhandener gewerblich genutzter Anlagen mit Anbindung an die Max-Eyth-Straße;
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

5. Bestand

Im Bereich des Plangebietes befinden sich bauliche Anlagen eines gewerblichen Betriebes (Kornbrennerei).

Der restliche Bereich wird zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt.

Beiderseits der Max-Eyth-Straße sind Flächen aufgeforstet.

6. Bürgerbeteiligung

Für den Bebauungsplan Nr. 260 hat zusammen mit der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch und nach 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 04.11.1988 bis 18.11.1988 im Rathaus Oberhausen und in der Bezirksverwaltungsstelle Sterkrade.

Die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) fand am 21.11.1988 statt.

Auf dieser Bürgerversammlung wurde im wesentlichen über die Absicht, den Buschhausener Tennisclub in diesem Bereich anzusiedeln, diskutiert. Der Vertreter der Firma Schulte-Ostrop wies auf die notwendigen Erweiterungsflächen des Stammgrundstückes hin. Hierzu wurde angeregt, die überbaubaren Flächen möglichst nahe an die Lindnerstraße zu legen.

B Verkehr

1. Hauptverkehrsstraßennetz

Das Bebauungsplangebiet ist über die Lindnerstraße, klassifiziert als Kreisstraße Nr. 3, an das innerstädtische Hauptverkehrsstraßennetz angebunden.

Zudem stellt sie eine Verbindung zu den nahen Bundesautobahnanschlußstellen Oberhausen-Buschhausen und Oberhausen-Zentrum her.

2. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ebenfalls über die Lindnerstraße und die Max-Eyth-Straße. Für den vorhandenen gewerblichen Betrieb bleibt die bestehende Andienung von der Max-Eyth-Straße aus erhalten.

Innerhalb des Plangebietes sind entlang der Lindnerstraße und nördlich der Eisenbahnlinie von Oberhausen nach Duisburg-Walsum im Bereich der öffentlichen Grünflächen Rad- und Fußwegverbindungen vorgesehen.

Hierdurch soll eine durchgängige Wegeverbindung von über-regionaler Bedeutung von Duisburg bis zum Kaisergarten erstellt werden.

Diese Maßnahmen sind zum Teil Bestandteil der Gesamtplanung des Rhein-Herne-Kanal-Uferprogramms.

3. Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr wird von den Stadtwerken Oberhausen AG wahrgenommen.

Derzeit ist das Plangebiet mit drei Omnibuslinien an das Nahverkehrsnetz des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr angeschlossen.

Im Einmündungsbereich Lindnerstraße / Max-Eyth-Straße sind die entsprechenden Omnibus-Haltestellenbuchten vorgesehen.

4. Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze und Garagen für die baulichen Anlagen sind auf den Baugrundstücken herzustellen.

C Bebauungsplankonzept

1. Bebauung

1.1 Gewerbegebiet (GE)

Die Festsetzung von Gewerbegebiet bezieht sich auf die Sicherung und Erweiterung eines vorhandenen Betriebes und auf notwendige Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben in Anlehnung an die bestehende Gewerbeansiedlung der Nachbarbereiche.

Hierdurch soll den Belangen der Wirtschaftsförderung, für die eine gezielte Flächenvorratspolitik als Kriterium für erfolgreiches Bemühen um die Ansiedlung bzw. Sicherung und Erweiterung von Betrieben entscheidende Bedeutung hat, Rechnung getragen werden.

Da zwischenzeitlich nicht nur Gewerbeflächen im Bereich Buschhausen, sondern auch das Gewerbegebiet Oberhausen-Mitte mit Ausnahme einiger kleiner Restflächen fast komplett belegt sind, ist es von besonderer Bedeutung, gewerbliche Ansiedlungsflächen in großem Umfang kurzfristig bereitzustellen. Mit der Festsetzung neuer Gewerbeflächen entlang der Lindnerstraße sowie der Sicherung der erschlossenen vorhandenen gewerblichen Anlagen mit einer Erweiterungsfläche zur Max-Eyth-Straße hin trägt der Bebauungsplan zur Deckung des Bedarfs an Gewerbeflächen bei.

In Anlehnung an die vorhandene gewerbliche Nutzung südlich der Lindnerstraße sieht der Bebauungsplan zweigeschossige Gewerbegebiete (GRZ 0,8 / GFZ 1,6) vor.

Der vorhandene Baum- und Vegetationsbestand im Eckbereich Max-Eyth-Straße / Zufahrt zum bestehenden Betrieb wird als erhaltenswert festgesetzt.

Durch eine textliche Festsetzung sollen Spielhallen ausgeschlossen werden.

Die textliche Festsetzung lautet wie folgt:

"Im Bereich der Gewerbegebiete sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung in der zur Zeit geltenden Fassung unzulässig."

Hierdurch soll, im Hinblick auf das Erscheinungsbild solcher Betriebe, den mit ihnen verbundenen negativen städtebaulichen Auswirkungen entgegengewirkt werden.

Weil wegen der Massierung in den Ortsteilzentren den Spielhallenbetrieben hier ein weiteres Eindringen verwehrt wird, versucht man jetzt in verstärktem Umfang, in die Randbereiche auszuweichen.

Dies entspricht nicht dem Planungswillen der Gemeinde. Die in Oberhausen vorhandene Anzahl von Spielhallen überschreitet inzwischen bei weitem das erträgliche Maß.

Im übrigen kann dem sogenannten Spielbetrieb in den verschiedenen Ortsteilzentren (Alt-Oberhausen, Sterkrade, Osterfeld) ausreichend nachgegangen werden.

2. Wald

Der naturnahe Park zwischen der vorhandenen Gewerbefläche und der Max-Eyth-Straße ist als Wald festgesetzt.

Die Stadt Oberhausen erstellt zur Zeit einen Landschaftsplan, der sich im Verfahren befindet.

Es besteht die Absicht, diesen Bereich im Landschaftsplan als "geschützten Landschaftsbestandteil" festzusetzen.

Die Festsetzung erfolgt insbesondere wegen der Bedeutung dieses Bereiches im Hinblick auf die Erhaltung und Entwicklung des wertvollen Altbestandes sowie der vielfältigen Vegetationsstrukturen (Baum-, Strauch-, Krautschicht, Hochstauden, Schlagflurbestände usw.). Zudem trägt diese Fläche zur Belebung, Gliederung und Pflege des Landschaftsbildes bei.

Die Fläche zwischen der BAB A 42 und der Max-Eyth-Straße ist bereits durch den Straßenbauträger der A 42 aufgeforstet worden und soll ebenfalls als Wald festgesetzt werden.

3. Öffentliche Grünflächen

Die Festsetzung öffentlicher Grünflächen dient neben ihrer Abschirmungs- und Einbindungsfunktion auch einer besseren Gliederung zwischen den geplanten und vorhandenen Gewerbeflächen einschließlich des Bereiches südlich der Lindnerstraße.

Eine besondere Bedeutung kommt der Grünfläche im nordöstlichen Plangebiet zwischen den Bahnanlagen und der Emscher zu. Diese Fläche war bisher als Grünfläche - Sportplatz - ausgewiesen und soll nunmehr den Charakter einer Parkanlage erhalten. Sie wird damit als große zusammenhängende Freifläche gesichert und gleichzeitig als Ausgleichs- und Ersatzfläche für die neu geplanten Gewerbegebiete angesehen.

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Grün- und Waldflächen sollen vielfältige Funktionen im Sinne der stadtentwicklungsplanerischen Programme (siehe hierzu die Abschnitte A 2., B 2.) übernommen werden.

4. Begrünungsmaßnahmen und Festsetzung von Bäumen

Neben dem Erhalt der vorhandenen Bepflanzungen um den bestehenden Betrieb herum sind weitere Bereiche mit Neuanpflanzungen festgesetzt.

Diese dienen zum einen der Abschirmung zwischen den Gewerbe- und Freiflächen und sorgen gleichzeitig für eine Vernetzung der Grünflächen untereinander.

Im Bereich des Plangebietes soll die Lindnerstraße einen alleeartigen Charakter erhalten. Dementsprechend sind die öffentlichen Flächen in den besonders gekennzeichneten Bereichen mit Baumpflanzungen zu versehen.

5. Nachrichtliche Übernahmen

5.1 Bundesautobahn A 42 (Emscherschnellweg)

Die Bundesautobahn A 42 tangiert das Plangebiet im Nordwesten in Hochlage. Sie überbrückt die Max-Eyth-Straße und die Bundesbahnstrecke von Duisburg-Walsum nach Oberhausen (Güterverkehr).

Zum besseren Verständnis und zur Verdeutlichung der städtebaulichen Situation wurde ein Längsschnitt aufgenommen und ist der Begründung eine fotografische Aufnahme als Anlage beigelegt.

Der Verlauf der BAB A 42 ist einschließlich der Anbauverbotszonen nach dem Bundesfernstraßengesetz in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

5.2 Fläche für Bahnanlagen

Die Eisenbahnlinie von Oberhausen nach Duisburg-Walsum (Güterverkehr) ist einschließlich ihres Böschungsreiches nachrichtlich übernommen worden.

5.3 Leitungstrassen

Im östlichen Bereich wird das Plangebiet von einer 110 KV-Hochspannungsleitung des RWE durchzogen.

Der Verlauf dieser Leitungstrasse ist nach den Angaben des Leitungsträgers nachrichtlich übernommen worden.

Darüber hinaus werden in einem Funktionsplan zum Bebauungsplan Nr. 260 alle im Plangebiet befindlichen Leitungen dargestellt.

Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich dieser Leitungen erfolgen in Absprache mit den jeweiligen Leitungsträgern.

D Entwässerung, Höhenlage der Straßen und Straßenkanäle

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Emschergenossenschaft.

Vorflut sind der Hauptsammler in der Max-Eyth-Straße sowie die "Kleine Emscher".

Die Abwässer werden dem Klärwerk Duisburg - Kleine Emscher zugeführt und dort mechanisch / biologisch gereinigt.

E Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Erwerb der öffentlichen Flächen kann durch freihändigen Ankauf erfolgen.

F Flächenaufteilung und Planungsstatistik

<u>Größe des Plangebietes</u>	ca. 15,16 ha = 100 %
Gewerbegebiet	ca. 5,72 ha = 37,8 %
Wald	ca. 2,36 ha = 15,6 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 4,25 ha = 28,0 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1,58 ha = 10,4 %
Fläche für Bahnanlage	ca. 1,25 ha = 8,2 %

G Kosten- und Finanzierungsübersicht

Der Stadt Oberhausen entstehen bei der Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich folgende Kosten:

Grunderwerb (Öffentliche Grünfläche)	ca. DM 375.000,--
Bepflanzungsmaßnahmen	ca. DM 50.000,--
	<u>DM 425.000,--</u>
	=====

Die Stadt Oberhausen kann die für die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 260 erforderlichen städtischen Mittel nur in mehreren Jahresraten im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten bereitstellen.

H Umweltschutz

1. Bodenbelastungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 260 liegen keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen oder Bodenbelastungen vor.

Im weiteren Umfeld befinden sich mehrere Altablagerungen, deren Lage bekannt ist und deren Ausdehnung vermutet wird. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet sind jedoch keine Auswirkungen auf die beabsichtigten Nutzungen zu erwarten.

2. Immissionssituation

Die Auswertung vorhandener Immissionsdaten für die Luftbelastung basiert auf Meßdaten der Landesanstalt für Immissionsschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.

Die ermittelten Werte liegen zwar unter den jeweiligen Grenzwerten der TA-Luft, im Vergleich zum Stadtgebiet Oberhausen jedoch relativ hoch.

Der beabsichtigten Nutzung steht die vorhandene Immissionssituation nicht entgegen.

3. Lärmsituation

Die Lärmbelastung ist laut Lärminderungsplan der Stadt Oberhausen (1980/81) in weiten Teilen des Plangebietes nachts höher als 60 dB (A), verursacht durch die Quellengruppe Verkehr (BAB A 42 und Bundesbahnstrecke Oberhausen / Wesel bzw. Oberhausen / Duisburg-Hamborn).

Gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" (Mai 1987)
gelten folgende Orientierungswerte:

in Gewerbegebieten: 65 dB (A) tags und nachts 55 dB (A)
verursacht durch Verkehrslärm bzw.
50 dB (A) verursacht durch Industrie-,
Gewerbe-, Freizeitlärm

in Parkanlagen: 55 dB (A) tags und nachts

Die Orientierungswerte können im Plangebiet nachts nicht
eingehalten werden. Durch passive Schallschutzmaßnahmen
soll hier ein Ausgleich geschaffen werden.

Durch Text ist im Bebauungsplan festgesetzt:

"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, Kasten-
fenster, Verbundfenster gemäß den Schallschutz-
klassen der VDI-Richtlinien 2719)."

Durch die Planung werden höhere Lärmbelastungen infolge des
verursachten Ziel- und Quellverkehrs sowie eventuell durch
die Betriebe selbst entstehen. Das Ausmaß ist aufgrund der
unbekannten Betriebsansiedlungen nicht absehbar.

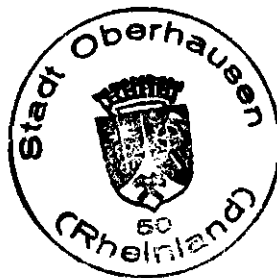
4. Naturschutz und Landschaftspflege

Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird
durch die Sicherung der vorhandenen forstwirtschaftlichen
Flächen, die umfangreichen öffentlichen Grünflächen (mit Ab-
schirm- und Einbindungsfunktion) und die zahlreichen Be-
pflanzungsmaßnahmen Rechnung getragen.

17 a

Als Ausgleichs- und Ersatzfläche für die geplanten
Gewerbegebiete wird die große zusammenhängende Frei-
fläche zwischen der Emscher und der Bundesbahnstrecke
Oberhausen / Dinslaken / Wesel angesehen.


Beigeordneter



Oberhausen, 01.02.1990


Städt. Vermessungsdirektor

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der
Fassung vom 08.12.1986 (BGBI. I, S. 2253) in der Zeit vom
02.04.1990 bis 02.05.1990 einschließlich öffentlich
ausgelegt.

Oberhausen, 03.05.1990
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage




Städt. Vermessungsdirektor

Gehört zur Verfügung vom 28. Nov. 1990.
AZ. 38.2-12.09 (Oberhausen Nr. 260)
Der Regierungspräsident
Düsseldorf

Fortschreibung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 260
- Lindner Straße / Max-Eyth-Straße -

Während der öffentlichen Auslage des Bebauungsplanes Nr. 260 in der Zeit vom 02.04.1990 bis 02.05.1990 einschließlich sind unter anderem Bedenken in dem Sinne vorgebracht worden, daß das Erfordernis zur Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen nicht nachvollziehbar sei.

Die Begründung wurde aus diesem Grunde um die bereits vorliegende Untersuchung " Gewerbeflächenbilanz Oberhausen " ergänzt.

Der Abschnitt C 1.1 Gewerbegebiet (GE) erhält deshalb folgenden neuen Wortlaut:

C 1.1 Gewerbegebiet (GE)

Die Festsetzung von Gewerbegebiet bezieht sich auf die Sicherung und Erweiterung eines vorhandenen Betriebes und auf notwendige Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben in Anlehnung an die bestehende Gewerbeansiedlung der Nachbarbereiche.

Hierdurch soll den Belangen der Wirtschaftsförderung, für die eine gezielte Flächenvorratspolitik als Kriterium für erfolgreiches Bemühen um die Ansiedlung bzw. Sicherung und Erweiterung von Betrieben entscheidende Bedeutung hat, Rechnung getragen werden.

Da nicht nur Gewerbeflächen im Bereich Buschhausen, sondern auch das Gewerbegebiet Oberhausen-Mitte mit Ausnahme einiger kleiner Restflächen fast komplett belegt sind, ist es von besonderer Bedeutung, gewerbliche Ansiedlungsflächen in großem Umfang kurzfristig bereitzustellen. Mit der Festsetzung neuer Gewerbeflächen entlang der Lindnerstraße sowie der Sicherung der erschlossenen vorhandenen gewerblichen Anlagen mit einer Erweiterungsfläche zur Max-Eyth-Straße hin trägt der Bebauungsplan zur Deckung des Bedarfs an Gewerbeflächen bei.

Zwischenzeitlich hat sich die Gewerbeflächensituation weiter verschlechtert. Die in Oberhausen zur Verfügung stehenden Restflächen entsprechen aufgrund des Zuschnitts und der Lage häufig nicht den betriebsindividuellen Erfordernissen von ansiedlungswilligen Unternehmen.

Die Stadt Oberhausen hat in Zusammenarbeit mit der Entwicklungsgesellschaft Oberhausen mbH eine "Gewerbeflächenbilanz Oberhausen" erstellt. Diese Ausarbeitung (vom Hauptausschuß am 30.10.1989 und dem Rat der Stadt am 06.11.1989 in öffentlicher Sitzung zur Kenntnis genommen), in der ausführlich die gravierenden Flächenengpässe beschrieben werden, wird der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 260 als Anlage 2 beigelegt.

In Anlehnung an die vorhandene gewerbliche Nutzung südlich der Lindnerstraße sieht der Bebauungsplan zweigeschossige Gewerbegebiete (GRZ 0,8 / GFZ 1,6) vor.

Der vorhandene Baum- und Vegetationsbestand im Eckbereich Max-Eyth-Straße / Zufahrt zum bestehenden Betrieb wird als erhaltenswert festgesetzt.

Durch eine textliche Festsetzung sollen Spielhallen ausgeschlossen werden.

Die textliche Festsetzung lautet wie folgt:

"Im Bereich der Gewerbegebiete sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung in der zur Zeit geltenden Fassung unzulässig."

Hierdurch soll, im Hinblick auf das Erscheinungsbild solcher Betriebe, den mit ihnen verbundenen negativen städtebaulichen Auswirkungen entgegengewirkt werden.

Weil wegen der Massierung in den Ortsteilzentren den Spielhallenbetrieben hier ein weiteres Eindringen verwehrt wird, versucht man jetzt in verstärktem Umfang, in die Randbereiche auszuweichen.

Dies entspricht nicht dem Planungswillen der Gemeinde. Die in Oberhausen vorhandene Anzahl von Spielhallen überschreitet inzwischen bei weitem das erträgliche Maß.

Im übrigen kann dem sogenannten Spielbetrieb in den verschiedenen Ortsteilzentren (Alt-Oberhausen, Sterkrade, Osterfeld) ausreichend nachgegangen werden.



Beigeordneter



Oberhausen, 02.07.1990

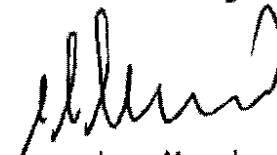


Städt. Vermessungsdirektor

Diese dem Bebauungsplan Nr. 260 gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) beigefügte Begründung in der Fassung der Fortschreibung vom 02.07.1990 ist vom Rat der Stadt am 20.08.1990 beschlossen worden.

Oberhausen, 03.09.1990

Der Oberbürgermeister



van den Mond

Gehört zur Verfügung vom 28. Nov. 1990
AZ 35.2-11.09 (Oberhausen Nr. 260)
Der Regierungspräsident
Düsseldorf