

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 359

- Mülheimer Straße / Elsa-Brändström-Straße -

1. AUSFERTIGUNG

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich
2. Planungsanlaß und Hauptplanungsziele
3. Stadtentwicklung
4. Flächennutzungsplan
5. Bestand
6. Bürgerbeteiligung

B Bebauungsplankonzept

C Hauptverkehrsstraßennetz und Erschließung

D Entwässerung

E Umweltverträglichkeit

1. Altlasten
2. Naturschutz und Landschaftspflege

F Flächenaufteilung

G Kosten- und Finanzierungsübersicht

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Alt - Oberhausen und hier in nördlicher Randlage zum Stadtzentrum.

Es liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 13, und wird wie folgt umgrenzt:

Südliche Seite der Tannenbergstraße, westliche Seite der Mülheimer Straße, nördliche Seite des Kreuzbergweges, östliche Seite der Elsa-Brändström-Straße.

2. Planungsanlaß und Hauptplanungsziele

Der Bereich des Plangebietes soll in seiner städtebaulichen Struktur gesichert und aufgewertet werden.

Die Straßenbegrenzungslinien für die das Plangebiet umgebenden Straßen sind durch den als Bebauungsplan übergeleiteten Durchführungsplan Nr. 3 festgelegt. Im nördlichen Bereich setzt der Bebauungsplan Nr. 203 Mischgebiet fest.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 359 soll die Ansiedlung von Spielhallen ausgeschlossen werden. Weitere Ansiedlungen oder Erweiterungen von Spielhallen würden die angemessene Mischung innerstädtischer Nutzungen in Frage stellen.

Im einzelnen ergeben sich für den Bebauungsplan Nr. 359 folgende Hauptplanungsziele:

- Sicherung der städtebaulichen Struktur;
- Regelung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten
(Ausschluß von Spielhallen)

3. **Stadtentwicklung**

Als Planungsinstrument der Stadtentwicklung hat die Stadt Oberhausen im April 1994 einen Bericht zur Stadtentwicklung aufgestellt. Danach soll den innerstädtischen Strukturen, insbesondere dem Wohnen und dem Einzelhandel Stabilität verliehen werden.

4. **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für das Gesamtgebiet der Stadt Oberhausen, der am 10.05.1983 rechtswirksam geworden ist, enthält im Planungsbereich die Darstellung von Mischgebiet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an diesen vorgegebenen Rahmen.

5. **Bestand**

In der Örtlichkeit ist eine ein- bis fünfgeschossige Bebauung vorhanden. Dabei handelt es sich um Wohnhäuser, die entlang der Mülheimer Straße in den Erdgeschossen überwiegend durch den Einzelhandel genutzt werden. Die Obergeschosse dienen dem Wohnen. Im Innenbereich sind eingeschossige Nebengebäude und Garagen vorhanden, welche teilweise gewerblich genutzt werden.

6. Bürgerbeteiligung

Für den Bebauungsplan Nr. 359 hat die Bürgerbeteiligung gemäß 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den "Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der an der Bauleitplanung der Stadt Oberhausen" stattgefunden.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgte in der Zeit vom 16.01.1996 bis 30.01.1996. Die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) fand am 30.01.1996 statt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Sicherung der städtebaulichen Struktur wurde in der Bürgerversammlung begrüßt.

B Bebauungsplankonzept

Der Bebauungsplan setzt für seinen gesamten Geltungsbereich ein Mischgebiet fest.

Entsprechend dem Gebietscharakter der näheren Umgebung sieht der Bebauungsplan eine drei- bis viergeschossige geschlossene Bebauung vor. Im Innenbereich ist parallel zur Mülheimer Straße und zur Tannenbergsstraße eine eingeschossige Bebauungsmöglichkeit zur Errichtung von Nebengebäuden geplant. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 und die Geschößflächenzahl (GFZ) mit 1,2 festgesetzt. Durch diese Festsetzungen wird der in der Örtlichkeit vorhandene Bestand im wesentlichen gesichert.

Eine Anhäufung von Spielhallen würde den Stadtentwicklungsplanungszielen wegen ihres typischen Erscheinungsbildes, insbesondere wegen der typischerweise mit ihnen verbundenen städtebaulichen Auswirkungen, entgegenstehen.

Oberhausen gehört mit zu den Trendführern von Spielhallen. Durch die große Häufung von Spielhallen geht die Vielzahl der Nutzungsstruktur verloren.

Die deutliche Zunahme von Spielhallen im Ortbereich resultiert nicht zuletzt aus der Bereitschaft der Betreiber, Höchstmieten zu zahlen.

Es wird immer wieder deutlich, daß die Beeinträchtigung der Geschäftsnutzung mit der Zahl der Vergnügungsstätten und dem Grad ihrer Auffälligkeit wächst.

Es hat sich oft gezeigt, daß insbesondere Spielhallen bestehende Einzelhandelsgeschäfte mit gehobenem Angebot verdrängen, dadurch die Angebotsqualität und die Vielfalt der Nutzungsstrukturen beeinträchtigen und "Trading-down"-Prozesse auslösen.

In diesem Bereich Alt-Oberhausens wird Wohnen mit Gewerbe kombiniert. Eine weitere Zunahme von Spielhallen würde den vorhandenen Gebietscharakter im Sinne eines ausgewogenen Miteinanders von Wohnen und Gewerbenutzung zerstören.

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

Hinzu kommt, daß Spielhallen überwiegend nach Feierabend und an Sonn- und Feiertagen frequentiert werden. 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 Gewerbebetreibenden Ruhe herrscht. Aufgrund mangelnder Parkmöglichkeiten im Bereich der Mülheimer Straße würden die Anwohner der Tannenbergsstraße, der Elsa-Brändström-Straße und des Kreuzbergweges von diesen Auswirkungen besonders betroffen.

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 kommen.

Die soziokulturellen Auswirkungen der Inanspruchnahme des Freizeitangebotes - Spielhalle - für Jugendliche und labile Erwachsene sind äußerst negativ einzuschätzen. Eine Anhäufung von Spielhallen in das gewachsene städtebauliche Stadtgefüge bedeutet eine unerwünschte Entwicklung, der mit geeigneten Maßnahmen entgegengewirkt werden muß.

Traditionell ist eine gleichmäßige Verteilung aller Funktionen im Ortszentrum von Alt-Oberhausen entstanden. Eine Gliederung nach besonderen Eigenarten, insbesondere nach Vergnügungsvierteln, war und ist nicht Planungswille der Gemeinde. Die gleichmäßige Verteilung aller Funktionen in Alt-Oberhausen ist angemessen und gewährleistet die Erfüllung des Anspruchs, den die örtliche Gemeinschaft an die Ortszentren stellt.

Im übrigen kann dem Spielbedürfnis im näheren Umfeld ausreichend nachgegangen werden.

Daher werden Spielhallen mittels folgender textlicher Festsetzung ausgeschlossen:

"Im Bereich des gesamten Plangebietes sind Spielhallen gemäß 1 Abs. 5, 6 und 9 Baunutzungsverordnung unzulässig".

C Hauptverkehrsstraßennetz und Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Mülheimer Straße, klassifiziert als Bundesstraße Nr. 223, an das innerstädtische Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen. Die Straße ist Bestandteil des im Flächennutzungsplan dargestellten Hauptverkehrsstraßennetzes.

Die weitere Erschließung wird durch die Tannenbergsstraße, der Elsa-Brändström-Straße und den Kreuzbergweg, welche das Plangebiet tangieren, gesichert.

D Entwässerung

Die Mülheimer Straße, die Elsa-Brändström-Straße sowie die Tannenbergsstraße sind kanalisiert.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 359 liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Duisburg Kleine-Emscher. Über den Hauptkanal Oberhausen und den Hauptvorfluter Kleine-Emscher werden die Abwässer der o.g. Kläranlage zugeführt und dort mechanisch und biologisch gereinigt.

Die entwässerungstechnische Erschließung erfolgt im Mischsystem. Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Sinne des § 51 a Landeswassergesetz braucht nicht zu erfolgen, da das Plangebiet nicht erstmalig bebaut / befestigt oder erstmals an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wird.

E Umweltverträglichkeit

1. Altlasten

Im Umfeld des Plangebietes liegen folgende Altlastenverdachtsflächen:

- F 12.26 ehemalige Autoverwertung auf einer Altablagung;
- F 12.32 Altablagung;
- F 12.33 ehemaliger Schrotthandel auf einer Altablagung;
- F 12.05 Altablagung.

Die Flächen F 12.26, F 12.32 und F 12.33 wurden 1993 im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung untersucht.

Nach den Gutachtenergebnissen ist eine Beeinträchtigung des Plangebietes durch migrierende Bodengase oder verunreinigtes Grundwasser aus diesen Verdachtsflächen nicht gegeben. Eine Gefährdung durch belastete Stäube ist ebenfalls auszuschließen, da ein Großteil der Verdachtsfläche bewachsen oder versiegelt ist.

Bei der Altlastenverdachtsfläche F 12.05 handelt es sich um eine ca. 1 m mächtige Bauschuttverfüllung aus der Zeit um 1945. Die Fläche ist heute mit einem Aschenbelag als Sportplatz hergerichtet. Von einer Beeinträchtigung des Plangebietes durch belastetes Grundwasser, Gasmigrationen oder Staubverwehungen aus dieser Altlastverdachtsfläche ist nicht auszugehen.

Eine Grundwasserverunreinigung aus den genannten Altlastverkehrsflächen ist aufgrund der Grundwasserfließrichtung aus Nordost bis Ost unwahrscheinlich. Es ist aber möglich, daß aus dem Anstromgebiet mit den Altstandorten der ehemaligen Eisenhütte I/II und dem ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerk (heute: Feuerwache I) Belastungen in das Plangebiet eingetragen werden. Es wird daher vorsorglich folgender Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen:

"Von einer Nutzung des Grundwassers wird aufgrund der vorgefundenen Schadstoffbelastung abgeraten".

2. Naturschutz und Landschaftspflege

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild verbunden.

Es ergibt sich somit nicht die Notwendigkeit, Festsetzungen für Kompensationsmaßnahmen gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz zu treffen.

F Flächenaufteilung

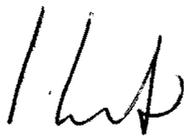
Größe des Plangebietes ca. 0,6 ha = 100 %

Mischgebiet ca. 0,6 ha = 100 %

G Kosten- und Finanzierungsübersicht

Der Stadt Oberhausen entstehen bei der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 359 keine Kosten.

Oberhausen, 02.05.1996



Dezernent



Bereichsleiter - Stadtplanung -

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3486), in der Zeit vom 26.08.1996 bis 26.09.1996 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 30.09.1996

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrage



Bereichsleiter

Stadtplanung

Diese dem Bebauungsplan Nr. 359 - Mülheimer Straße / Elsa-Brändström-Straße - gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I, S. 1189), beigefügte Begründung in der Fassung vom 02.05.1996 ist vom Rat der Stadt am 09.12.1996 beschlossen worden.

Oberhausen, 12.12.1996

Der Oberbürgermeister

van den Mond