

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. 443

**- Grenzstraße / Friedenstraße -
erneute öffentliche Auslegung**

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich
2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele
3. Überörtliche Planung
4. Flächennutzungsplan
5. Bürgerbeteiligung

B Bebauungsplankonzept

1. Bebauung
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - 1.2 Mischgebiet (MI)
 - 1.3 Sondergebiet - Bordelle - (SO)
2. Verkehr

C Umweltverträglichkeit

1. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege
2. Altlasten
3. Belange des Immissionsschutzes
 - 3.1 Lufthygiene
 - 3.2 Lärmbelastung

D Entwässerung

E Flächenbilanz

F Kosten

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Randbereich der Innenstadt von Alt-Oberhausen und wird wie folgt umgrenzt:

Westliche Seite der Blumenthalstraße, südliche Seite der Hermann-Albertz-Straße, östliche Seite der Friedenstraße und nördliche Seite der Grenzstraße.

2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele

Das Plangebiet wird vorherrschend durch eine zwei- bis viergeschossige Wohnbebauung geprägt. Im nordwestlichen wie südöstlichen Bereich des Plangebietes gibt es kleinere gewerbliche Nutzungen (Kfz.-Werkstatt, Plexiglasfirma, gastronomische Betriebe, Lebensmittelgeschäfte, Frisör u. a.). In der Friedenstraße ist eine Tankstelle aus den 50iger-Jahren vorhanden und in Betrieb.

Im Zentrum des Planbereiches liegt die Flaßhofstraße, auf der sich in den Häusern 17 - 46 der Bordellbetrieb in Oberhausen konzentriert. Die Flaßhofstraße weist in ihren Eingangsbereichen jedoch eine überwiegend gemischte bauliche Nutzung auf.

Unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange, den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Wahrung des Ortsbildes soll mittels des Bebauungsplanes Nr. 443 Friedenstraße / Grenzstraße das Nebeneinander insbesondere von Wohnen und Bordellbetrieben so gelenkt werden, dass beide Nutzungen sich zukünftig nicht gegenseitig beschränken bzw. ausschließen.

Gleichzeitig wird neben der planungsrechtlichen Sicherung die Stärkung der vorhandenen Wohn- und Mischgebietsstrukturen angestrebt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 443 werden daher folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet (WA) bzw. Mischgebiet (MI) gemäß der vorliegenden Nutzungsstruktur;
- Festsetzung von überbaubaren Flächen;
- Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen;
- Begrenzung von Vergnügungsstätten und Bordellnutzung auf den heute bestehenden Bereich;
- Flächen für den ruhenden Verkehr;
- Soweit möglich, Grünfestsetzungen.

3. Überörtliche Planung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP) vom 15.12.1999 stellt für das Plangebiet „Allgemeiner Siedlungsbereich“ - ASB - dar. Damit besteht Übereinstimmung zwischen Regional- und Bauleitplanung.

4. Flächennutzungsplan

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

Im Rahmen der planungsrechtlichen Sicherung der Wohn- und Gewerbebereiche sowie der Bordellbetriebe ist eine teilweise Umwidmung von bisherigen Nutzungsarten erforderlich.

Dementsprechend muss aus formellen Gründen eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 443 ist die 173. Änderung zum Flächennutzungsplan eingeleitet worden. Im neuen Teilflächennutzungsplan ist die Darstellung von Wohnbaufläche, Mischgebiet und Sondergebiet - Bordelle - vorgesehen.

5. Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) 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 Bebauungsplanes Nr. 443 - Grenzstraße / Friedenstraße -

- in der Zeit vom 22.06.2001 bis 06.07.2001 einschließlich

die öffentliche Darlegung der Planung.

Eine öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) hat nicht stattgefunden.

Während der Öffentlichkeitsarbeit sind zum Bebauungsplan Nr. 443 keine Anregungen und Hinweise von Bürgerinnen / Bürgern eingegangen.

In der Zeit vom 11.03.2002 bis 11.04.2002 einschließlich hat der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 443 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Während dieser Zeit wurden Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 443 vorgebracht, die zu einer Überarbeitung der Planung geführt haben.

Dementsprechend wurde eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erforderlich.

B Bebauungsplankonzept

1. Bebauung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Grundstücke entlang der Haupterschließungsstraßen werden vorwiegend entsprechend der vorhandenen Nutzung als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Hiermit verbunden ist eine planungsrechtliche Sicherung der eingestreuten Gewerbenutzungen, die wohnverträglich sind.

Mit Ausnahme der 4-geschossigen Bebauung an der Blumenthalstraße weist der Wohnbaubestand eine 2 - 3-geschossige Bauweise auf. Im Bereich der Friedenstraße befindet sich eine Tankstelle, die im Rahmen der WA-Festsetzung planungsrechtlich gesichert wird. In einem kleinen rückwärtigen Teilbereich dieses Grundstückes werden wegen der unmittelbar angrenzenden Bordellnutzung Wohngebäude jedoch ausgeschlossen.

In allen WA-Gebieten werden ferner Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.

Hierdurch soll zum einen die beabsichtigte Fortentwicklung und Sicherung der Wohnbebauung geschützt werden, indem die mit Beherbergungsbetrieben zwangsläufig verbundenen Störungen und sonstigen Beeinträchtigungen (insbesondere Kfz.-Verkehr - z. B. Taxen - mit An- und Abfahrten zu jeder Tages- und Nachtzeit) nicht entstehen.

Zum anderen soll ein Ausstrahlen der im Sondergebiet zulässigen Bordellnutzung in die angrenzenden Wohnbereiche vermieden werden, so dass Negativfolgen in dieser besonderen städtebaulichen Situation nicht entstehen. Diese Gefahr wird insbesondere darin gesehen, dass Beherbergungsbetriebe im Planbereich de facto zur Unterbringung von ständig wechselnden Prostituierten zum vorübergehenden Aufenthalt bestimmt sind. Auch wenn diese ihrem Gewerbe dort nicht nachgehen, sind städtebauliche Negativfolgen zu erwarten, die beispielsweise durch voyeuristischen Besucherverkehr oder das Ansprechen unbeteiligter Personen bedingt sind.

1.2 Mischgebiet (MI)

Die Mischgebiete sollen nicht nur zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Nutzungen dienen, sondern werden auch zur Abstufung zwischen den Wohn- und den Bordellbereichen festgesetzt.

Im Bereich Friedenstraße Nr. 83 befindet sich eine Firma, die Plexiglas verarbeitet. Der Eingangsbereich ist durch Remisenüberdachungen überdeckt. Die anschließenden Hallenbauwerke erstrecken sich bis zur Flaßhofstraße.

Nördlich grenzt ein Innenhof an, der durch ein hohes Holztor zur Flaßhofstraße abgeschlossen ist. Zur Friedenstraße grenzt der Innenhof rückwärtig an die vorhandene Wohnbebauung.

Entsprechend dem baulichen Bestand wird der vordere, zur Friedenstraße gelegene Bereich in maximal 3-geschossiger, der innere Bereich in 1-geschossiger Bauweise festgesetzt.

Der hintere bis zur Flaßhofstraße reichende Teilbereich wird dagegen künftig eine Sondergebietsfestsetzung für Bordelle erhalten, da in den beidseitig angrenzenden Gebäuden die Prostitution bereits ausgeübt wird und auch diese Flächen künftig im Sondergebiet - Bordelle - liegen werden.

Mit der Festsetzung des MI-Gebietes im östlichen Teilbereich soll eine Ausdehnung der Bordellnutzung vor allem in Richtung auf die schützenswerte Wohnbebauung an der Friedenstraße vermieden werden. Bordelle sind mit der Wohnnutzung unvereinbar und in einem Mischgebiet nicht zulässig (VGH BW *, Urteil vom 19.10.90 - 5S 3103/89; Fickert/Fieseler: BauNVO, 8. Auflage, § 6, RN 2.1).

* Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg

Im Eckbereich Grenzstraße / Friedenstraße , im Eckbereich Flaßhofstraße / Hermann-Albertz-Straße sowie an der Grenzstraße befinden sich weitere nicht störende Gewerbe-, Einzelhandels- und Handwerksbetriebe, die im Rahmen einer Mischgebietsfestsetzung planungsrechtlich gesichert werden.

Die im Hintergelände der Grundstücke Hermann-Albertz-Straße Nr. 11 und 13 befindliche Kfz.-Werkstatt wird ebenfalls in diese Mischgebietfestsetzung einbezogen.

In allen Mischgebieten werden Vergnügensstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen. Hierdurch sollen die an die Mischgebiete unmittelbar angrenzenden gebietsprägenden Wohnbereiche vor Störungen und sonstigen Beeinträchtigungen geschützt werden, die mit den vorgenannten Nutzungen typischerweise verbunden sind. (Siehe auch zuvor Pkt. 2 - Allgemeines Wohngebiet - WA).

Darüber hinaus stellen die aufgrund ihrer gewerblichen Nutzungsanteile festgesetzten Mischgebiete gerade wegen der räumlichen Nähe von Bordellbereichen einerseits und umgebender Wohnbebauung andererseits sensible Übergangsbereiche dar. Obwohl Bordellbetriebe nicht zu den Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO gehören (BVerwG *1, Urteil vom 25.11.83 - 4C 21.83; Stühler: NVwZ *2 1997, Heft 9, S. 867; ebenfalls König, Roeser, Stock: BauNVO, § 7, RN 16) bergen Vergnügungsstätten und Beherbergungsbetriebe hier im Hinblick auf die nahegelegenen Bordellbereiche dennoch ein besonderes Potenzial, unzumutbare Störeinflüsse über das Mischgebiet in angrenzende Wohnbereiche zu transportieren. Neben den bereits unter Pkt. 2 - WA - genannten Gründen wie voyeuristischer Besucherverkehr und das Ansprechen unbeteiligter Personen soll insbesondere dem Problem entgegengewirkt werden, dass durch Öffnung rückwärtiger Grenzen zwischen Bordellbereichen und Vergnügungsstätten/Beherbergungsbetrieben eine zusätzliche, städtebaulich nicht erwünschte Öffnung des Sondergebietes entsteht.

Durch eine weitere textliche Festsetzung werden in den MI Gebieten Sex-Shops als Nutzungsunterart der Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 (9) BauNVO ausgeschlossen. Dieser Ausschluss bedarf der Rechtfertigung durch besondere städtebauliche Gründe, die vor allem in der zuvor geschilderten städtebaulichen Situation gesehen werden.

Der Bordellbereich der Flaßhofstraße hat darüber hinaus durchaus regionale Bedeutsamkeit. Durch die atypische Massierung von erotisch/sexuell interessierten Menschen sind durch Kombinationsbesuche mit Sex-Shops in den betroffenen Straßen Störeinflüsse zu befürchten, die dem städtebaulichen Ziel der Sicherung und Fortentwicklung der dort überwiegend vorhandenen Wohnnutzung direkt entgegenstehen.

* 1 Bundesverwaltungsgericht

* 2 Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht

1.3 Sondergebiet - Bordelle - (SO)

Im Bereich der Fließhofstraße Nr. 17 - 46 hat sich von 1910 bis heute der Bordellbetrieb in Oberhausen entwickelt.

Im Rahmen einer Festsetzung als Sondergebiet - Bordelle - soll diese Nutzung im vorhandenen Bestand planungsrechtlich gesichert werden; Erweiterungsflächen sind nur in geringem Umfang vorgesehen.

In den Sondergebieten - Bordelle - sind Bordelle, bordellartige Betriebe oder sonstige, der Ausübung der Prostitution dienenden Einrichtungen zulässig.

Ferner sind zulässig Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten).

Läden im Sinne des § 4 a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind bis zu einer Verkaufsfläche von 100 qm zulässig.

Der für die Ausübung der Prostitution genutzte Bereich der Fließhofstraße ist durch eine Einfriedung, in Form einer blickdichten Toranlage in Höhe der vorhandenen Bebauung Fließhofstraße Nr. 17 und Nr. 46, eingefasst.

Diese Einfriedungen werden gem. § 86 Abs. 1 Nr. 5 BauONW im Bebauungsplan festgesetzt. Die Ausgestaltung der Einfriedungen muss neben einer jederzeitigen Passierbarkeit für Fußgänger eine bedarfsweise Befahrbarkeit für Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung, der Rettungskräfte sowie der Anwohner gewährleisten.

Im Bebauungsplan festgesetzt wird auch die vorhandene Einfriedungsmauer zwischen der Bebauung Flaßhofstraße Nr. 34 und dem östlich angrenzenden Tankstellengrundstück. Diese Einfriedungsmauer wird ferner auch für den gesamten südlichen Anschluss bis in Höhe Flaßhofstraße Nr. 46 zum Schutz der Wohnbevölkerung an der Friedenstraße festgesetzt.

Zum Schutz der umgebenden Wohnnutzung wird im Sondergebiet ein Störgrad festgesetzt, der dem in Mischgebieten zulässigen Lärmwerten entspricht.

2. Verkehr

Die vorhandenen öffentlichen Haupteerschließungsstraßen, die das Bebauungsplangebiet begrenzen, werden in ihrem heutigen Ausbauzustand festgesetzt.

Der heutige Ausbauzustand erfordert keine Überplanung und ist der Verkehrssituation entsprechend funktionsfähig.

Die im Kernbereich des Gebietes liegende Flaßhofstraße bleibt ebenfalls in ihrer heutigen Dimensionierung erhalten.

Die Sichtschutztoranlagen in Höhe der Gebäude Flaßhofstraße Nr. 17 und Nr. 46 werden gem. § 86 BauONW als Einfriedung festgesetzt. Die Öffnung der Toranlage für Rettungs-, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie für Fahrzeuge der Anwohner bleibt gewahrt; die Passierbarkeit für Fußgänger ist jederzeit gegeben.

Der allgemeine Kfz.-Verkehr kann die Flaßhofstraße nur bis zu den Toranlagen befahren. Wendemöglichkeiten können aus Flächenmangel nicht berücksichtigt werden.

Der Nachweis notwendiger Einstellplätze ist auf den Grundstücken selbst bzw. auf benachbarten Grundstücken gegebenenfalls durch Zahlung von Stellplatzablösebeiträgen nachzuweisen.

Im Sondergebiet wird zusätzlich eine weitere Fläche für Garagen und Stellplätze ausgewiesen.

Der rückwärtige Bereich des Grundstücks Grenzstraße Nr. 46 wird seit ca. 20 Jahren als Fläche für Stellplätze und Garagen genutzt. Diese bauordnungsrechtlich genehmigte und per Baulast öffentlich rechtlich gesicherte Situation wird im Bebauungsplan Nr. 443 berücksichtigt und dementsprechend festgesetzt.

C Umweltverträglichkeit

1. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt im städtischen Verdichtungsraum. Aufgrund der heutigen Nutzungsstruktur des Gebietes sind keine erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten. Demnach sind auch keine naturschutzrechtlichen Vermeidungs-; Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

2. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich mehrere als Verdachtsflächen gekennzeichnete Altstandorte (Tankstelle, Gießerei, Schrottplatz). Es liegen keine Informationen über Gefahrenpunkte vor, die sich bisher aus der vorliegenden Nutzung der Flächen ergeben haben. Da mit dem Bebauungsplan lediglich der heute vorhandene Bestand planungsrechtlich gesichert werden soll, erfolgt keine Untersuchung dieser Verdachtsfläche im Rahmen des Verfahrens.

Die entsprechenden Verdachtsflächen werden im Bebauungsplan nach § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

3. Belange des Immissionsschutzes

3.1 Lufthygiene

Zur Luftbelastung liegen im Bereich des Bebauungsplanes Messungen der Landesanstalt für Immissionsschutz NW (LIS) aus dem Jahre 1992 vor. Die Messergebnisse liegen danach unterhalb der Immissionsgrenzwerte nach TA-Luft und bewegen sich im Bereich oder unterhalb der für die Stadt Oberhausen ermittelten Durchschnittswerte.

3.2 Lärmbelastung

Lärmauswirkungen auf die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen sind potenziell durch Straßen- und Schienenverkehr des weiteren Umfeldes möglich. Aktive Maßnahmen innerhalb des Plangebietes führen aufgrund der Entfernung und den verschiedenen Lärmquellen zu keiner Verbesserung der Lärmsituation. Die heute aus Wärmeschutzgründen eingebauten Fenster bieten bereits einen entsprechenden Schallschutz, so dass keine weiteren Festsetzungen erforderlich werden.

D Entwässerung

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht geplant, da der Planbereich nicht erstmalig bebaut oder befestigt wird und damit das Gebiet von den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz NW nicht betroffen ist.

Die Abwässer werden über die städtischen Mischwasserkanäle in den vorhandenen Straßen abgeleitet.

E Flächenbilanz

Planbereich gesamt	ca. 3,52 ha	= 100 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 1,34 ha	= 38 %
Mischgebiet (MI)	ca. 0,70 ha	= 21 %
Sondergebiet - Bordelle) (SO)	ca. 0,65 ha	= 17 %
Fläche für Stellplätze und Garagen	ca. 0,13 ha	= 3,7 %
Verkehrsflächen	ca. 0,70 ha	= 20,3 %
	<hr/>	
	ca. 3,52 ha	= 100 %

F Kosten

Der Stadt Oberhausen entstehen durch die Planung keine Kosten.


Beigeordneter



Oberhausen, 29.04.2002



Bereichsleiter - Stadtplanung -

Diese Begründung hat gemäß § 3 (3) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I, S. 3762), in der Zeit vom 26.08.2002 bis 26.09.2002 einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 01.10.2002

Im Auftrage



[Handwritten signature]

Bereichsleiter - Stadtplanung -

Diese dem Bebauungsplan Nr. 443 gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I, S. 3762), beigefügte Begründung in der Fassung vom 29.04.2002 ist vom Rat der Stadt am 31.03.2003 beschlossen worden.

Oberhausen, 14.04.2003

Der Oberbürgermeister

In Vertretung

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'K' followed by several vertical strokes and a horizontal line at the end.

K l u n k

Beigeordneter