

# **B e g r ü n d u n g**

**zum**

**Bebauungsplan Nr. 453**

**- Buschhausener Straße/Max-Eyth-Straße -**

**vom 11.11.2002**

***in der Fassung der Fortschreibung vom 27.08.2003***

## **Inhaltsverzeichnis**

### **A Allgemeines**

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich
2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele
3. Ziele der Landes- und Regionalplanung
4. Stadtentwicklungsplanung
5. Flächennutzungsplan
6. Bestand
7. Bürgerbeteiligung

### **B Bebauungsplanentwurf**

1. Gewerbegebiete
  - 1.1 Gewerbegebiet (GE III)
  - 1.2 Gewerbegebiet (GE II)
  - 1.3 Ausschluss von Nutzungen
2. Fläche für Versorgungsanlagen
3. Erschließung

### **C Kennzeichnung**

### **D Entwässerung**

### **E Umweltverträglichkeit**

### **F Kosten**

### **G Flächenbilanz**

## **A Allgemeines**

### **1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich**

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Randbereich des Ortsteiles Buschhausen und ist Bestandteil einer überwiegend gewerblichen Nutzungsschiene beiderseits der Buschhausener Straße.

Es liegt in der Gemarkung Buschhausen, Flur 17 und 18, und wird wie folgt umgrenzt:

Südliche Seite der Max-Eyth-Straße, westliche Grenze des Flurstückes Nr. 305, Flur 18, östliche Seite der Buschhausener Straße, nördliche Grenze der Flurstücke Nr. 189, 188, 265, 235 und 233, Flur 17, und deren Verlängerung bis zur östlichen Grenze des Flurstückes Nr. 154, Flur 17, östliche Grenze des Flurstückes Nr. 154, Flur 17, und deren Verlängerung bis zur südlichen Seite der Max-Eyth-Straße.

### **2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele**

Die Max-Eyth-Straße weist im Bereich der Buschhausener Straße und der Stichstraße eine Baustruktur auf, die gekennzeichnet ist durch verschiedene Einzelhandelsnutzungen.

Da zur Zeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt, wären künftige Nutzungsabsichten im Rahmen des § 34 BauGB unter Berücksichtigung der Umgebungsstruktur zu beurteilen.

Im Hinblick auf diese rechtliche Situation können Erweiterungen der Einzelhandelsgeschäfte sowie gegebenenfalls Nutzungen, die innenstadtrelevante Warensortimente führen, künftig nicht verhindert werden. Gemäß den Aussagen des Einzelhandelserlasses erfordert die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine laufende Beobachtung des Baugeschehens und gegebenenfalls

notwendige Anpassungsmaßnahmen, um Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Dies gilt insbesondere für Nutzungen, die im gesamtstädtischen Zusammenhang gesehen werden müssen und negative Auswirkungen auf die Zentren haben.

Um diesbezüglich Fehlentwicklungen zu verhindern, hat die Gemeinde eine gesetzliche Planungspflicht. Deshalb besteht die Notwendigkeit, ein Bebauungsplanverfahren nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 453 sollen im Wesentlichen folgende Hauptplanungsziele verfolgt werden:

- Sicherung der vorhandenen Struktur;
- Verhinderung von Entwicklungen, die negative stadtrelevante Auswirkungen haben können.

### **3. Ziele der Landes- und Regionalplanung**

Im Gebietsentwicklungsplan 1999 für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP) ist das Plangebiet zur Zeit noch als

Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)  
dargestellt.

Unter dem Ziel 1 dieser Darstellung sollen u.a. gewerbliche Betriebe im Bestand gesichert und die Ansiedlung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben bauleitplanerisch ausgeschlossen werden.

Somit entspricht der Bebauungsplan Nr. 453 den Zielen der Gebietsentwicklungsplanung.

In den Erläuterungen zum GEP wird weiterhin ausgeführt, dass Gewerbegebiete ohne besondere Emissionen zunehmend als Bestandteil Allgemeiner Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt werden sollen, soweit dort keine emittierenden Betriebe bestehen oder die Ansiedlung solcher Betriebe geplant ist.

Daraufhin hat die Stadt Oberhausen die im Stadtgebiet dargestellten GIB's auf die Frage hin untersucht, ob hier insbesondere emittierende Betriebe untergebracht werden können. Als wesentliches Untersuchungskriterium war einerseits zu berücksichtigen, dass der Bestandsschutz vorhandener Betriebe von einer Umwidmung in allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) nicht berührt ist und andererseits das Schutzbedürfnis vorhandener benachbarter Wohnbebauung die Genehmigungsfähigkeit emittierender Betriebe beschränkt.

Entsprechend dieser Untersuchung wurde mit Datum vom 25.03.2002 die Neudarstellung von 7 GIB's als ASB (hierzu gehört auch der Planbereich) in Oberhausen bei der Bezirksregierung beantragt.

Der Regionalrat hat mit seinem Erarbeitungsbeschluss vom 09.10.2002 das entsprechende 15. Änderungsverfahren zum GEP Düsseldorf eingeleitet.

*siehe Fortschreibung der Begründung vom 27.08.2003 (Seite 11)*

#### **4. Stadtentwicklungsplanung**

Im „Bericht zur Stadtentwicklung 1994“ sind unter dem Abschnitt III-2 - Wirtschafts- und Erwerbsgrundlagen - Situation und Ziele der Stadtentwicklung für den Sektor Wirtschaftsförderung und Arbeitsplätze beschrieben.

Die im Planbereich vorgesehene Gewerbeflächenausweisung entspricht dem Ziel der kommunalen Wirtschaftsförderung, über eine Gewerbebestandspflege vorhandene Arbeitsplätze zu sichern bzw. vorhandenen Betrieben Expansionsmöglichkeiten zu eröffnen.

Mit dem Ausschluss von großflächigen Handels- bzw. Einzelhandelsbetrieben im Planbereich soll einer städtebaulichen Fehlentwicklung entgegengewirkt und zur nachhaltigen Stärkung der zentralen Kernbereiche bzw. traditionellen Einkaufsbereiche Oberhausens beigetragen werden.

#### **5. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für das Gesamtgebiet der Stadt Oberhausen ist am 10.05.1983 rechtswirksam geworden.

Er enthält im Planbereich die Darstellung „Gewerbegebiet“.

Somit stimmen die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit der Darstellung im Flächennutzungsplan überein.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

#### **6. Bestand**

Der Bestand im Plangebiet ist überwiegend durch eine gewerbliche und Einzelhandelsnutzung geprägt.

Neben dem Autohaus Gottfried Becker (Mercedes-Benz-Vertragswerkstatt der Daimler Chrysler AG), einer Autovermietung (Europcar), und verschiedenen Einzelhandelsgeschäften (u.a. Teppich-Domäne Harste, Getränkemarkt, Fressnapf, Kik Textil-Diskont, K+K Schuhe, SB-Markt NORMA), sind entlang der Stichstraße Max-Eyth-Straße mehrere Gewerbebetriebe (u.a. Tankstelle mit Waschanlage, Promex-Warenvertriebs GmbH, Kahn-Verfahrenstechnik-/Hydraulik/Pneumatik GmbH, Kluge-Wärmetechnik GmbH, Ruch Lacke) zum Teil mit Betriebswohnungen vorhanden.

## **7. Bürgerbeteiligung**

Für den Bebauungsplan Nr. 453 - Buschhausener Straße/Max-Eyth-Straße hat die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 ( 1 ) Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997 ( BGBl. I, S. 2141; bereinigt BGBl. 1998 I, S. 137 ) und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 stattgefunden.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgte in der Zeit vom 12.02.2002 bis 26.02.2002 einschließlich im Rathaus Oberhausen und in der Bezirksverwaltungsstelle Sterkrade.

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie deren voraussichtlichen Auswirkungen unterrichten zu lassen und sich zur vorgestellten Planung zu äußern.

Eine öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) hat nach Ziffer 3.2 der o.g. Verfahrensgrundsätze nicht stattgefunden (Planung von nicht erheblicher Bedeutung). Der Rat der Stadt hat diese Vorgehensweise durch Beschluss vom 28.08.2000 festgelegt.

## **B Bebauungsplanentwurf**

### **1. Gewerbegebiete**

#### **1.1 Gewerbegebiet (GE III)**

Im verkehrlich stark frequentierten Einmündungsbereich Buschhausener Straße/Max-Eyth-Straße soll durch die Festsetzung eines 14,0 m tiefen Baufensters für eine dreigeschossige Bebauung die Möglichkeit einer anspruchsvollen und somit das übrige Verfahrensgebiet aufwertende bauliche Gestaltung geschaffen werden.

Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,1 bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes unterhalb der zulässigen Obergrenzen des § 17 der Baunutzungsverordnung.

Hierdurch soll im wesentlichen das bestehende Bauvolumen erhalten werden.

### **1.2 Gewerbegebiet (GE II)**

Zur Sicherung der bestehenden Strukturen bzw. des Bestandes zukünftiger geordneter gewerblichen Entwicklung wird für das verbleibende Plangebiet eine Gewerbegebiet mit einer zweigeschossigen Bauungsmöglichkeit festgesetzt.

Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 bleibt der Bebauungsplan in Bezug auf die GRZ unterhalb der zulässigen Obergrenzen des § 17 der Baunutzungsverordnung

Hierdurch soll im wesentlichen das bestehende Bauvolumen erhalten werden.

### **1.3 Ausschluß von Nutzungen**

Zur Zeit sind im Planbereich mehrere Einzelhandelsgeschäfte mit einem erweiterten Warenangebot vorhanden (siehe Kapitel A.6 Bestand).

Aufgrund der Addition der vorhandenen Verkaufsflächen (Agglomeration) ist bereits jetzt eine Großflächigkeit im Sinne des Einzelhandelserlasses gegeben.

Um Auswirkungen auf zentrale und örtliche Einkaufsbereiche zu begrenzen, ist eine Einschränkung des Einzelhandels durch nachfolgende textliche Festsetzung

*Siehe Fortschreibung vom 27.08.2003 (Seite 11/12)*

~~„Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.“~~

~~Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, soweit sie z.B. in einem Zusammenhang mit Kfz-Handel, handwerklichen Betrieben stehen oder soweit sie der Versorgung des Gewerbegebietes dienen.“~~

vorgesehen.

Für bestehende Betriebe gilt hinsichtlich ihrer bauordnungsrechtlichen genehmigten Nutzungsart und Nutzungsgröße der Bestandsschutz.

## 2. Fläche für Versorgungsanlage

Die für die Stromversorgung des Plangebietes vorhandenen Trafostationen sind als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

## 3. Erschließung

Das Plangebiet ist über die Buschhausener Straße L 215 an das örtliche Hauptverkehrsstraßennetz angebunden.

Über die Max-Eyth-Straße erfolgt die Erschließung der im Plangebiet befindlichen Grundstücksflächen.

## **C Kennzeichnung**

### **Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz**

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 Anlagen Rechnung zu tragen ist.

Der Bebauungsplan enthält durch Text folgende Kennzeichnung:

„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 Abwässer werden über die vorhandenen Mischwasserkanäle in der Max-Eyth-Straße / Buschhausener Straße abgeleitet.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich der Kleinen Emscher.

Über den Vorflutkanal in der Max-Eyth-Straße und dem Sammler auf dem Gebiet des Betriebshofes der Stadtwerke Oberhausen AG sowie den Hauptvorfluter Kleine Emscher werden die Abwässer über die ehemalige Kläranlage Duisburg-Kleine Emscher zur Kläranlage „Alte Emscher“ übergeleitet und hier der Abwasserbehandlung unterzogen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Sinne des § 51 a Landeswassergesetz braucht nicht zu erfolgen, da die Flächen des Plangebietes nicht erstmalig bebaut oder erstmalig an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

**E Umweltverträglichkeit**

Da mit der vorgesehenen Planung lediglich die heutige Nutzungsstruktur und der vorhandene Bestand festgeschrieben werden soll, sind umweltrelevante Belange nicht betroffen.

**F Kosten**

Der Stadt Oberhausen entstehen durch den Bebauungsplan Nr. 453 keine Kosten.

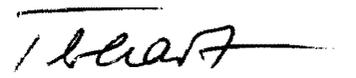
**G Flächenbilanz**

<u>Größe des Plangebietes</u>	ca.	4,738 ha	=	100%
Gewerbegebiet	ca.	4,000 ha	=	84,42%
Verkehrsfläche	ca.	0,736 ha	=	15,53%
Fläche für Versorgungsanlagen	ca.	0,002 ha	=	0,05%

Oberhausen, 11.11.2002

  
Beigeordneter



  
Bereichsleiter - Stadtplanung -

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) 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 11.02.2003 bis 11.03.2003 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 12.03.2003

Der Oberbürgermeister

Im Auftrag



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Thafer", is written over a horizontal line.

Bereichsleiter Stadtplanung

**Fortschreibung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 453 – Buschhausener Straße/Max-Eyth-Straße**

1. Das im Kapitel (A 3. **Ziele der Landes- und Regionalplanung**), letzter Absatz aufgeführte 15. Änderungsverfahren zum GEP Düsseldorf ist abgeschlossen, und das Kapitel um folgenden neuen Absatz zu ergänzen:

„Mit Bericht vom 31. März 2003 hat die Bezirksregierung Düsseldorf die vom Regionalrat am 27. März 2003 aufgestellte 15. Änderung des Gebietsentwicklungsplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf im Gebiet der Stadt Oberhausen zur Genehmigung dem Ministerium für Verkehr, Energie und Landesplanung NRW vorgelegt.

Gemäß § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Februar 2001 (GV.NW.2001 Seite 50) zuletzt geändert am 17. Mai 2001 (GV.NW.2001 Seite 195) wurde im Einvernehmen mit den fachlich zuständigen Landesministerien (Ministerium für Wirtschaft und Arbeit, Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport, Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz) die 15. Änderung des Gebietsentwicklungsplanes genehmigt.

2. Nach der öffentlichen Auslegung ist die einzige textliche Festsetzung im Bebauungsplanentwurf aus Gründen der Rechtssicherheit (die ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetriebe waren rechtlich nicht eindeutig bestimmt) geändert worden.

Die im Kapitel (B 1.3 **Ausschluß von Nutzungen**) zitierte textliche Festsetzung ist dementsprechend zu berichtigen und lautet nunmehr wie folgt:

„Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Dies gilt jedoch nicht

- für den Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugzubehör sowie Brennstoffen und Mineralölen,

- für Gewerbebetriebe, die auf untergeordneten Flächen bis zu 150 m<sup>2</sup> Geschossfläche selbst hergestellte oder eingekaufte Waren verkaufen, nicht jedoch für Betriebe des Lebensmittelhandwerkes,
- für Tankstellen.“



Beigeordneter



Oberhausen, 27.08.2003

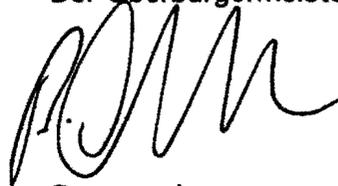


- Bereichsleiter Stadtplanung -

Diese dem Bebauungsplan Nr. 453 gemäß § 9 (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 der Fortschreibung vom 27.08.2003 ist vom Rat der Stadt am 06.10.2003 beschlossen worden.

Oberhausen, 16.10.2003

Der Oberbürgermeister

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'R' followed by several loops and a long horizontal stroke.

Drescher