

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 542

- Bahnhofstraße / Steinbrinkstraße -

1. AUSFERTIGUNG

Inhaltsverzeichnis

A **Allgemeines**

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich
2. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes
3. Überörtliche Planung
4. Stadtentwicklungsplanung
5. Flächennutzungsplan
6. Bestand
5. Öffentlichkeitsarbeit

B **Bebauungsplanentwurf**

1. Kerngebiet (MK)
 - 1.1 Ausschluss von Nutzungen
 - 1.2 Gestalterische Festsetzungen
2. Verkehr
 - 2.1 Äußere Erschließung
 - 2.2 Innere Erschließung
 - 2.3 Ruhender Verkehr
 - 2.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
 - 2.5 Gehrecht (GR)

C **Kennzeichnung**

D **Umweltbericht**

E **Wasserwirtschaftliche Belange**

F **Kosten**

G **Flächenbilanz**

H **Nachhaltigkeit der Planung**

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 21 und Flur 18, und wird wie folgt umgrenzt:

Nördliche Grenze des Grundstückes Bahnhofstraße 64 und dessen Verlängerung bis zur östlichen Seite der Steinbrinkstraße, östliche Seite der Steinbrinkstraße, südliche Grenze der Flurstücke Nr. 349 und 348, Flur 21, östliche Grenze der Flurstücke Nr. 348, 347, 228 und 231, Flur 21, östliche Grenze des Grundstückes Bahnhofstraße 64.

2. Planungsanlass

Im südöstlichen Eckbereich Bahnhofstraße / Steinbrinkstraße soll die vorhandene Bebauung erweitert werden. Vorgesehen ist es, diesen fünfgeschossig mit einem vorgesetzten viergeschossigen Teil an der Steinbrinkstraße zu bebauen. Die Gebäudehöhen der Umgebungsbebauung sollen dabei nicht überschritten werden.

Der angesprochene Bereich ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 124 - Stadtmitte Sterkrade - als Verkehrsfläche festgesetzt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll die städtebauliche Einbindung des Vorhabens in diesen zentralen Bereich der Sterkrader Mitte geprüft werden.

3. Überörtliche Planung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP) vom 15.12.1999 stellt für das Plangebiet „Allgemeiner Siedlungsbereich „ (ASB) dar.

In den Allgemeinen Siedlungsbereichen sind im Rahmen der Bauleitplanung unter anderem vorrangig Wohnbereiche zu sichern und die Funktionsmischung zu verstärken.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 542 werden diese Vorgaben durch die Bestandserhaltung des Wohnens und Einzelhandels sowie der Erweiterung der Flächen für die medizinische Betreuung erfüllt.

Insofern besteht Übereinstimmung mit den landesplanerischen Zielen.

4. Stadtentwicklungsplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Sterkrade-Mitte.

Dieser ist Standort einiger bürgernahen Verwaltungsstellen und privater Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen des periodischen Bedarfs.

Für diesen Bereich ist es Ziel der Stadtentwicklungsplanung, den Standort Sterkrade-Mitte zu attraktivieren und an die wachsenden Anforderungen der Wirtschaft, des öffentlichen Lebens und des Verkehrs anzupassen.

Hierbei wurde in der Vergangenheit ein besonderes Augenmerk auf die funktionale und gestalterische Aufwertung der zentralen Einkaufsbereiche bzw. Plätze gelegt.

In diesem Zusammenhang kommt dem Kreuzungsbereich Steinbrinkstraße / Bahnhofstraße mit dem Center-Point eine herausragende Bedeutung zu. Mit der baulichen Neugestaltung des südöstlich gelegenen Kreuzungsbereiches wird durch die vorgesehene Gebäudegliederung und Fassadengestaltung eine Einbindung in die umgebenden Gebäudestrukturen erreicht.

5. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen vom 10.05.1983 enthält für das Plangebiet die Darstellung von Kerngebiet.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

6. **Bestand**

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil vollständig bebaut. Die Nutzungsstruktur setzt sich in erster Linie aus Wohn-, Dienstleistungs- und Ladennutzungen zusammen.

Die Baustruktur ist größtenteils durch eine drei- bis siebengeschossige Bauweise geprägt.

7. **Bürgerbeteiligung**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit gemäß § 3 Abs. 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. 542 - Bahnhofstraße / Steinbrinkstraße -

in der Zeit vom 21.10.2005 bis 21.11.2005 einschließlich die öffentliche Darlegung und Anhörung der Planung.

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

Eine öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) hat nach Ziffer 3.2 der vom Rat der Stadt beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 nicht stattgefunden (Planung von nicht erheblicher Bedeutung). Der Rat der Stadt hat diese Vorgehensweise durch Beschluss vom 31.01.2005 festgelegt.

B Bebauungsplanentwurf

1. Kerngebiet (MK)

Entsprechend der Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtteilzentrums Sterkrade-Mitte und unter Einbeziehung der vorhandenen Nutzungen setzt der Bebauungsplanentwurf ein Kerngebiet (MK) in geschlossener Bauweise fest.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 jeweils als Höchstgrenze bestimmt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse entspricht weitestgehend dem Bestand.

Im Eckbereich Steinbrinkstraße / Bahnhofstraße wird die vorhandene Bebauung um eine ca. 13 x 6 m große Baufläche, welche in die bisherige fußläufige Verkehrsfläche hineinragt, ergänzt.

Die geplante Bebauung ist in einen fünfgeschossigen Teil entlang der neuen Bau- und Straßenbegrenzungslinie sowie einen vorspringenden viergeschossigen Teil mit Arkade gegliedert und fügt sich in die umgebenden Baustrukturen ein.

Durch diese Festsetzungen soll den Erweiterungsabsichten der Löwen-Apotheke und dem Ärztehaus Rechnung getragen werden.

Die bestehenden Arkaden werden planungsrechtlich gesichert.

1.1 Ausschluss von Nutzungen

Zur Sicherung der städtebaulichen Struktur sollen die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in einem Kerngebiet allgemein zulässigen Vergnügungsstätten, zu denen auch Spielhallen gehören, und Bordelle sowie Wettannahmestellen, die im städtebaurechtlichen Sinne keine Vergnügungsstätte darstellen, sondern als sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gelten (§7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), ausgeschlossen werden.

Es hat sich gezeigt, dass insbesondere Spielhallen, aber auch die anderen oben aufgeführten Betriebe bestehende Einzelhandelsgeschäfte mit gehobenem Angebot verdrängen, dadurch die Angebotsqualität zentraler Bereiche und die Vielfalt der bestehenden Nutzungsstrukturen beeinträchtigen und somit sogenannte „Trading-down“-Prozesse auslösen.

Die deutliche Zunahme von Spielhallen in Oberhausen (83 Spielhallenkonzessionen an 63 Standorten (Stand 29.09.2004)) 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 im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 542, im Sinne eines ausgewogenen Miteinanders von Wohnen und Gewerbenutzung zerstören.

1.2 Gestalterische Festsetzungen

Zur Unterstützung des städtebaulichen Gesamtbildes des Kreuzungsbereiches Steinbrinkstraße / Bahnhofstraße werden gestalterische Festsetzungen für Werbeanlagen gemäß § 86 der Bauordnung NW getroffen.

Es werden gestalterische Maßnahmen über Größe, Anbringungsort und Beschaffenheit von Werbeanlagen textlich festgesetzt.

2. Verkehr

2.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über den Verkehrsring Friedrichstraße, Eugen-zur-Nieden-Ring, Brandenburger Straße an das örtliche / überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

2.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung ist über die fußläufige Steinbrinkstraße und Bahnhofstraße gegeben.

2.3 Ruhender Verkehr

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

2.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch die Haltestelle Rathaus Sterkrade mit zahlreichen Buslinien an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

Gehrecht (GR)

Die Fläche unter den Arkaden ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt.

C Kennzeichnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Gebiet, unter dem der Bergbau umging, 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 Bebauungsplanentwurf enthält in Textform folgende Kennzeichnung:

„Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind gegebenenfalls erforderlich.“

D Umweltbericht

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur kleinteiligen Erweiterung bestehender baulicher Anlagen im Eckbereich Bahnhofstraße / Steinbrinkstraße geschaffen werden.

Dadurch wird ein bisher als Verkehrsfläche genutzter Bereich für bauliche Anlagen in Anspruch genommen.

Für das restliche Plangebiet, welches überwiegend bebaut ist, sind bestandserhaltende Festsetzungen getroffen worden.

Da mit der vorgesehenen Planung lediglich die heutige Nutzungsstruktur und der vorhandene Bestand einschließlich einer kleinteiligen Erweiterung festgeschrieben werden soll, sind umweltrelevante Belange nicht berührt.

Es ergeben sich keine Umweltauswirkungen, die ermittelt, beschrieben und bewertet werden müssten.

E Wasserwirtschaftliche Belange

Die Bahnhofstraße und Steinbrinkstraße sind über Mischwasserkanäle kanalisiert.

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.

F Kosten

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

G Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,213 ha.

Im Einzelnen haben die ausgewiesenen Nutzungen folgende Größenordnung:

Kerngebiet (MK) ca. 0,211 ha;

Öffentliche Verkehrsfläche ca. 0,002 ha.

H Nachhaltigkeit der Planung

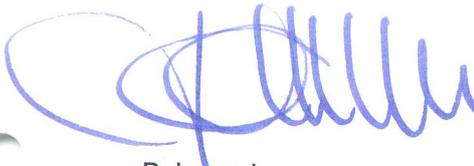
Bauleitplanung soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 Baugesetzbuch). Der Abschlussbericht der Zweiten Konferenz der Vereinten Nationen über menschliche Siedlungen (HABITAT II) erklärt, dass eine nachhaltige Siedlungsentwicklung dadurch gekennzeichnet ist, dass sie wirtschaftliche Entwicklung, Beschäftigungsmöglichkeiten und sozialen Fortschritt im Einklang mit der Umwelt gewährleistet.

Diese allgemeinen Anforderungen erfüllt die vorliegende Bauleitplanung, indem sie ökonomische, soziale und ökologische Belange zu einem auf Dauer angelegten Interessenausgleich bringt und indem die Bauleitplanung in einem Verfahren durchgeführt wird, das die Mitwirkung der Bürger, insbesondere die Mitwirkung der in Oberhausen lebenden und arbeitenden Menschen, ermöglicht.

Folgende Gesichtspunkte haben bei der vorliegenden Bauleitplanung unter den Kriterien einer nachhaltigen Stadtentwicklung eine besondere Rolle gespielt:

- Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Nutzungen (Löwen-Apotheke, Ärztehaus);
- Stärkung des zentralen Einkaufsbereiches Sterkrade-Mitte.

Oberhausen, 16.12.2005



Beigeordneter



Bereichsleiter - Stadtplanung -

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 03.05.2005 (BGBl. I, S. 1224), in der Zeit vom 24.02.2006 bis 24.03.2006 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 27.03.2006

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'T. Heft'.

Bereichsleiter - Stadtplanung -

Diese dem Bebauungsplan Nr. 542 gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 G vom 21.06.2005 (BGBl. I, S. 1818), beigefügte Begründung in der Fassung vom 16.12.2005 ist vom Rat der Stadt am 15.05.2006 beschlossen worden.

Oberhausen, 16.05.2006

Der Oberbürgermeister

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Wehling'.

Wehling