

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 282

- Bahnhofstraße / Ramgestraße

1. AUSFERTIGUNG

Inhaltverzeichnis

A Allgemeines

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich
2. Landesplanung und Stadtentwicklung
3. Flächennutzungsplan
4. Planungsgrundsätze für die Ersarbeitung des Bebauungsplanentwurfs
5. Bestand
6. Bürgerbeteiligung
7. Derzeitige Festsetzungen

B Verkehr

1. Hauptverkehrsstraßennetz
2. Erschließung
3. Öffentlicher Personennahverkehr

C Bebauungsplankonzept

1. Bebauung
 - 1.1 Kerngebiet
 - 1.2 Kennzeichnung des Anpassungsbereichs

D Entwässerung

E Ordnung des Grund und Bodens

F Flächenaufteilung und Planungsstatistik

G Kosten- und Finanzierungsübersicht

H Umweltschutz

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Sterkrade in der Gemarkung Sterkrade, Flur 22, und wird wie folgt umgrenzt:

Bahnhofstraße, Wilhelmstraße, Finanzstraße, Ramgestraße.

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

Durch die Festsetzung von Kerngebiet soll der Gebietscharakter erhalten werden.

Als Planungsinstrument der Stadtentwicklung hat die Stadt Oberhausen für den Zeitraum 1986 - 1990 ein Stadtentwicklungsprogramm aufgestellt. Da es bei dem Bebauungsplan Nr. 282 um die Sicherung der städtebaulichen Struktur geht, ist er im Maßnahmenkatalog des Stadtentwicklungsprogrammes nicht enthalten.

Außerdem hat der Rat der Stadt am 04.11.1985 gemäß § 4 (3) Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) den Beschluß für die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen nach § 4 StBauFG gefaßt. Damit sollen die Lebensqualität und die Wohnfunktion im Kernbereich von Sterkrade gestärkt werden.

3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen ist am 10.05.1983 rechtswirksam geworden. Er enthält im Planbereich die Darstellung von Kerngebiet.

4. Planungsgrundsätze für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes

Im Bereich der Bahnhofstraße / Ramgestraße soll mit dem Bebauungsplan Nr. 282 die städtebauliche Struktur gesichert werden.

Im einzelnen ergeben sich folgende Hauptplanungsziele:

- Sicherung der städtebaulichen Struktur
- Regelung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten

5. Bestand

Das Plangebiet ist durch eine ein- bis fünfgeschossige Bauweise geprägt.

Überwiegend dienen die Gebäude dem Wohnen. Die Erdgeschosse werden von Geschäften des täglichen Bedarfs genutzt.

Der Bereich gehört zur Fußgängerzone des Stadtteilzentrums Sterkrade. In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Geschäfte aus dem gesamten Branchenspektrum. So sind hier auch übermäßig viele Spielhallen vorhanden.

6. Bürgerbeteiligung

Für den Bebauungsplan Nr. 282 hat die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit 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 30.11.1989 bis 14.12.1989.

Die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) fand am 14.12.1989 statt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Verhinderung von Spielhallen und zur Sicherung der städtebaulichen Struktur wurde in der Bürgerversammlung begrüßt.

7. Derzeitige Festsetzungen

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 282 existiert der Bebauungsplan Nr. 1 vom 01.07.1949, der aber nur Straßenbegrenzungslinien festsetzt.

B Verkehr

1. Hauptverkehrsstraßennetz

Das Plangebiet liegt in der Nähe der Brandenburger Straße (L 287), einer Hauptverkehrsstraße mit überörtlichem Charakter.

2. Erschließung

Erschlossen wird das Plangebiet außerdem von den als Wohnsammelstraßen einzustufenden Straßen Ramgestraße, Wilhelmstraße und Finanzstraße.

3. Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr wird von den Stadtwerken Oberhausen AG wahrgenommen.

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Sterkrader Bahnhofes, von dem durch zahlreiche Buslinien alle Stadtteile von Oberhausen gut zu erreichen sind.

C Bebauungsplankonzept

1. Bebauung

1.1 Kerngebiet

Der Bereich dient, wie schon unter Punkt A 5. erwähnt, überwiegend dem Wohnen. Lediglich die Erdgeschosse werden auch gewerblich genutzt. Dabei handelt es sich um Gewerbe, das nicht wesentlich stört.

Das Plangebiet ist als Kerngebiet mit einer geschlossenen fünfgeschossigen (als Höchstmaß) Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 1,0 und die Geschößflächenzahl 2,2.

Wegen ihres typischen Erscheinungsbildes, insbesondere wegen der typischerweise mit ihnen verbundenen städtebaulichen Auswirkungen, sollen Vergnügungsstätten (Spielhallen) in diesem Bereich durch textliche Festsetzung ausgeschlossen werden.

Die deutliche Zunahme von Spielhallen in Oberhausen (Oberhausen gehört mit zu den Trendführern mit 245 Spielhallenkonzessionen an 79 Standorten, Stand Ende 1989) bringt die Gefahr mit sich, daß es zu einer einseitigen Beeinträchtigung der Nutzungsvielfalt kommt.

Eine weitere Zunahme würde den vorhandenen Gebietacharakter an vielen Stellen der Stadt, so auch hier im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 282, im Sinne eines ausgewogenen Miteinanders von Wohnen und Gewerbenutzung zerstören.

Es hat sich gezeigt, daß insbesondere Spielhallen, aber auch Sex-Shops und Sex-Kinos zusammen mit Fast-Food-Restaurants und Billigläden bestehende Einzelhandelsgeschäfte mit gehobenem Angebot verdrängen, dadurch die Angebotsqualität zentraler Bereiche und die Vielfalt der dortigen Nutzungsstrukturen beeinträchtigen und "Trading-down"-Prozesse auslösen.

Dabei wurde deutlich, daß die Beeinträchtigung der Geschäftsnutzung mit der Zahl der Vergnügungsstätten und dem Grad ihrer Auffälligkeit wächst.

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

Traditionell ist eine gleichmäßige Verteilung aller Funktionen im Innenstadtbereich Sterkrade entstanden. Eine Gliederung nach besonderen Eigenarten, insbesondere nach Vergnügungsvierteln, war und ist nicht Planungswille der Gemeinde. Auch ist Sterkrade hierfür allein von der Größenordnung her ungeeignet. Die gleichmäßige Verteilung aller Funktionen im Kerngebiet von Sterkrade ist angemessen und gewährleistet die Erfüllung des Anspruchs, den die örtliche Gemeinschaft an die Innenstadtbereiche stellt.

Spielhallen werden überwiegend nach Feierabend und an Sonn- und Feiertagen frequentiert. 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 Gewerbebetrieben Ruhe herrscht.

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 Zulassung von Spielhallen würde das im Bebauungsplan festgesetzte Kerngebiet mit überwiegend wohngenutzten Häusern nachhaltig beeinträchtigen und damit bodenrechtlich erhebliche Spannungen hervorrufen. Im übrigen kann dem Spielbedürfnis in unmittelbarer Nachbarschaft und im Zentrum von Oberhausen ausreichend nachgegangen werden.

1.2 Kennzeichnung des Anpassungsbereichs

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.

Im Bebauungsplan ist nur die überbaubare Fläche festgesetzt. Dem jeweiligen Bauherrn soll es unter Beachtung der "Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflußbereich des untertägigen Bergbaus" und Beteiligung des Bergbautreibenden überlassen bleiben, welche Bebauungsmöglichkeit er wählen will.

Der Bebauungsplanentwurf enthält folgende textliche 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 umliegenden Straßen sind kanalisiert. Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich der Emscherflußkläranlage. Die anfallenden Abwässer werden dort mechanisch und biologisch gereinigt.

E Ordnung des Grund und Bodens

Da es sich lediglich um die Festsetzung der vorhandenen Bau- substanz handelt, werden bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

F Flächenaufteilung

<u>Größe des Plangebietes</u>	ca. 0,7 ha = 100 %
Kerngebiet	ca. 0,7 ha = 100 %

G Kosten- und Finanzierungsübersicht

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

H Umweltachutz

1. Luftqualität

Die Immissionssituation, wie sie sich aus den Ergebnissen der Landesanstalt für Immissionsschutz des Landes NW (LIS) für 1988 ergibt, ist in der Anlage dargestellt. Die Meß- ergebnisse sind den Mittelwerten der vorherigen 3jährigen Meßperiode gegenübergestellt.

Es sind keine besonderen Belastungsmerkmale zu erkennen. Die Immissionssituation steht den Planungszielen nicht entgegen. Eine Verschlechterung der Immissionssituation ist im Umkehrschluß durch die Realisierung der Planungsziele nicht zu erwarten.

2. Lärmimmission

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 282 sind keine nennenswerten Lärmbelastungen vorhanden.

Oberhausen, 04.04.1990

Kopf

Beigeordneter



Fillu

Städt. Vermessungsdirektor

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) in der Zeit vom 22.02.1991 bis 22.03.1991 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 25.03.1991

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrag



Städt. Vermessungsdirektor

Diese dem Bebauungsplan Nr. 282 gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253) beigefügte Begründung in der Fassung vom 04.04.1990 ist vom Rat der Stadt am 17.06.1991 beschlossen worden.

Oberhausen, 20.06.1991

Der Oberbürgermeister

van den Mond

Gehört zur Verfügung vom 27. Nov. 1991

AZ. 35.2-12.09 (OB Nr. 282)

Der Regierungspräsident

Düsseldorf