

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 274
- Buschhausener Str. -

1. AUSFERTIGUNG

Inhaltsverzeichnis

A Allgemeines

1. Lage des Plangebietes im Stadtbereich
2. Landesplanung und Stadtentwicklung
3. Flächennutzungsplan
4. Planungsgrundsätze für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes
5. Bestand
6. Bürgerbeteiligung
7. Derzeitige Festsetzungen

B Verkehr

1. Hauptverkehrsstraßennetz
2. Erschließung
3. Öffentlicher Personennahverkehr

C Bebauungsplankonzept

1. Bebauung
- 1.1 Mischgebiet

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 Alt-Oberhausen.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 38, und wird wie folgt umgrenzt:

Südwestliche Seite der Buschhausener Straße, nordwestliche Seite der Gustavstraße, südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 161 und 162, südöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 158, südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 158, 155 und 154, südöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 152, südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 152, 151 und 149, südliche Grenze des Flurstückes Nr. 147, südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 147 und 319, südöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 319, nordöstliche Seite der Theresenstraße, südöstliche Seite der Duisburger Straße.

2. Landesplanung und Stadtentwicklung

Im Landesentwicklungsprogramm vom 19. März 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 Mischgebiet 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. 274 um die Sicherung der städtebaulichen Struktur geht, ist er im Maßnahmenkatalog des Stadtentwicklungsprogrammes nicht enthalten.

3. Flächennutzungsplan

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

4. Planungsgrundsätze für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes

Im Bereich der Buschhausener Str. / Gustavstr. / Duisburger Str. soll mit dem Bebauungsplan Nr. 274 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 I- bis IV-geschossige, geschlossene Bauweise geprägt.

In der Örtlichkeit ist überwiegend eine drei- bis viergeschossige Wohnbebauung vorhanden. Die Erdgeschosse werden überwiegend geschäftlich genutzt. So befinden sich in der Nachbarschaft ein Hotel, ein Friseur, eine Lottoannahmestelle, eine Spielhalle, ein Restaurant, eine Bäckerei und eine Trinkhalle.

In der näheren Umgebung befinden sich außerdem noch eine Gastwirtschaft, eine Drogerie, ein Schuhmacher sowie das Gelände des ehemaligen Schlachthofs.

6. Bürgerbeteiligung

Für den Bebauungsplan Nr. 274 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 02.01.90 bis 17.01.1990.

Die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) fand am 17.01.1990 statt.

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

7. Derzeitige Festsetzungen

Für die Duisburger Str. / Theresenstr. / Gustavstr. und Buschhausener Str. setzt ein Bebauungsplan vom 20.05.1901 Fluchtlinien fest.

B Verkehr

1. Hauptverkehrsstraßennetz

Das Plangebiet wird von der Duisburger Str. (B 223) und der Buschhausener Str. (L 215) tangiert, Hauptverkehrsstraßen mit überörtlichem Charakter.

2. Erschließung

Erschlossen wird das Plangebiet von den als Wohnsammelstraßen einzustufenden Theresenstr. und Gustavstraße.

3. Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr wird von den Stadtwerken Oberhausen AG wahrgenommen.

Derzeit ist das Plangebiet durch die Buslinien 278, 981, 971, 951 und 999 an das Nahverkehrsnetz des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr angeschlossen.

4. Ruhender Verkehr

Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen wird durch Parkstreifen entlang der vorhandenen Straßen abgedeckt.

C Bebauungsplankonzept

1. Bebauung

1.1 Mischgebiet

Der Bereich dient, wie schon unter Punkt A 5 erwähnt, überwiegend dem Wohnen. Lediglich die Erdgeschosse an der Buschhausener Str. werden auch gewerblich genutzt.

Dabei handelt es sich um Gewerbe, das nicht wesentlich stört.

Das Plangebiet ist als Mischgebiet mit einer geschlossenen viergeschossigen (als Höchstmaß) Bauweise ausgewiesen. Die Grundflächenzahl beträgt an der Buschhausener Straße 0.6, die Geschoßflächenzahl 1.2.

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 Gebietscharakter an vielen Stellen der Stadt, so auch hier an der Buschhausener Straße / Duisburger Straße im Sinne eines ausgewogenen Miteinanders von Wohnen und Gewerbenutzung zerstören.

Nach einer Untersuchung des Deutschen Institutes für Urbanistik werden Imageverluste, verbunden mit sogenannten "Trading-down"-Effekten (Senkung der Qualität), für das jeweilige Stadtviertel befürchtet. Störungen des Stadtbildes, Lärmbelästigungen und Rückgang der Nutzungsvielfalt sind weitere Auswirkungen.

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 Vielfalt der 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.

Als weitaus anfälliger gegen ein Eindringen und möglicherweise Überhandnehmen von Vergnügungsstätten zeigen sich die Einzelhandelsnutzungen in den sogenannten "Zweiten Lagen". Stagnierende oder gar sinkende Umsatzzahlen der dortigen Einzelhändler, u. a. wegen der Konkurrenz durch Einzelhandelsgroßbetriebe an den Stadträndern sowie durch attraktivere zentrale Bereiche, haben eine rückläufige Mietzahlungsfähigkeit zur Folge.

In diese Bereiche können Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, mit ihrer relativ höheren Mietzahlungsfähigkeit in einem Umfang eindringen, der eine Gefährdung der Nutzungsvielfalt und der Qualität mit sich bringt.

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

Spielhallen werden überwiegend nach Feierabend und an Sonn- und Feiertagen frequentiert. Damit verbunden ist 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 anderen Gewerbebetrieben Ruhe herrscht.

Die Mindestanforderung an den Grad der Wohnruhe im Mischgebiet ist die Gewährung einer ungestörten Nachtruhe. Dies ist nicht gewährleistet, wenn der Hauptbesucherstrom - wie bei Spielhallen - gerade zu den für die Bewohner schutzwürdigen Zeiten einsetzt.

Die Zulassung von Spielhallen würde das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet mit überwiegend wohngenutzten Häusern nachhaltig beeinträchtigen und damit bodenrechtlich erhebliche Spannungen hervorrufen. Im übrigen kann dem Spielbedürfnis im gut erreichbaren Zentrum von Oberhausen ausreichend nachgegangen werden.

D Entwässerung

Die umliegenden Straßen sind kanalisiert. Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich der Kleinen Emscher. Die anfallenden Abwässer werden im Klärwerk Kleine Emscher mechanisch und biologisch gereinigt.

E Ordnung des Grund und Bodens

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

F Flächenaufteilung

Größe des Plangebiets ca. 0,8 ha = 100 %

Mischgebiet ca. 0,8 ha = 100 %

G Kosten- und Finanzierungsübersicht

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

I Umweltschutz

1. Luftqualität

Das Verfahrensgebiet des B-Plans befindet sich im Kilometerquadrat 58 05.

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 Meßergebnisse sind den Mittelwerten der vorherigen 3-jährigen Meßperiode gegenübergestellt.

Die Immissionssituation weist keine besonderen Belastungsmerkmale auf. Die Grenzwerte nach TA-Luft werden unterschritten.

Die Immissionssituation steht den Planungszielen nicht entgegen. Eine Verschlechterung der Immissionssituation ist im Umkehrschluß durch die Realisierung der Planungsziele nicht zu erwarten.

2. Lärmimmissionen

Lt. Lärminderungsplan der Stadt Oberhausen besteht im Bereich der Duisburger Straße eine nächtliche Lärmbelastung von mehr als 65 dB (A), hervorgerufen durch die Quellengruppe Verkehr.

Im Bereich der Buschhausener Straße beträgt die Vorbelastung durch Verkehrslärm mehr als 60 dB (A) nachts.

Nach den Orientierungswerten der DIN 18 005 (Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau - Ausgabe Mai 1987) sollten in Mischgebieten folgende Beurteilungspegel nicht überschritten werden:

tags	60 dB (A)
nachts	50 dB (A)

Die Orientierungswerte der DIN 18 005 werden nicht eingehalten.

Deshalb enthält der Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung:

"Es sind Vorkehrungen zu treffen, daß der max. Innen-geräuschpegel in Aufenthaltsräumen von Wohnungen bei geschlossenen Fenstern folgende Werte nicht übersteigt:

am Tage	35 dB (A)
in der Nacht	30 dB (A)

(z. B. durch Gestaltung des Grundrisses, Kastenfenster, Verbundfenster gemäß den Schallschutzklassen der VDI-Richtlinien 2719 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB))."

3. Altablagerungsverdacht

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen für das Ver-
fahrensgebiet des o. g. B-Plans keine Hinweise auf
Altablagerungen oder Alkstandorte vor.

Diese Aussage beruht auf dem neuesten Stand der Alt-
lastenkarte; eine Karten- und Luftbildauswertung ist
nicht erfolgt.

Oberhausen, 28.08.1990

Koep.

Beigeordneter



Jille

Städt. Vermessungsdirektor

Diese Begründung hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBI. I, S. 2253) in der Zeit vom 01.02.1991 bis 01.03.1991 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 04.03.1991

Der Oberstadtdirektor

Im Auftrag



Städt. Vermessungsdirektor

Diese dem Bebauungsplan Nr. 274 gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBI. I, S. 2253) beigefügte Begründung in der Fassung vom 28.08.1990 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. 274)

Der Reglerungspräsident

Düsseldorf