

Auszug aus der Niederschrift
9. Sitzung der Bezirksvertretung Sterkrade vom 27.01.2022

- 5.2 Antrag der Fraktion DIE GRÜNEN in der Bezirksvertretung Sterkrade gem. § 2 der Geschäftsordnung für den Rat der Stadt: Sachstandsbericht „Bauantrag nach §34 BauG für einen Neu-/ Erweiterungsbau Edeka, Graßhofstraße“ A/17/1567-01**
zur Kenntnis genommen

Herr Mollerus führt aus, dass sein folgender ausführlicher Bericht auf den von Herrn Schäfer eingereichten Fragenkatalog basiert.

Für das Vorhaben Neubau eines Edeka-Marktes mit Getränkemarkt in der Graßhofstraße in Oberhausen ist Anfang 2021 ein Antrag auf Vorbescheid bei der Stadt Oberhausen eingereicht und im Nachgang ergänzt worden. Gewünscht ist hier die Errichtung eines Ersatzneubaus für einen Edeka-Markt und die Errichtung eines Getränkemarktes sowie eines Backshops (30 m²).

Die bisherige genehmigte Verkaufsfläche des Edeka-Marktes betrug 1.158 m². Mit dem Neuantrag ist eine Verkaufsfläche von 1.700 m² für einen Edeka-Vollsortimenter und 800 m² für einen Getränkemarkt beabsichtigt.

Die Stadt Oberhausen hat am 03.12.2021 einen entsprechenden positiven planungsrechtlichen Bauvorbescheid erteilt. Für das Vorhaben wurde am 21.12.2021 ein Bauantrag gestellt. Dieser befindet sich derzeit in der Prüfung.

Bereits der bestehende Markt bildet einen Baustein zur Nahversorgung der Bevölkerung gerade für den etwas abgesetzten Stadtteil Barmingholten. Der Standort ist daher auch zukünftig im Entwurf des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Oberhausen in seiner Versorgungsfunktion bestätigt. Die Erweiterung entspricht den Zielen einer bedarfsgerechten Weiterentwicklung bestehender Standorte. Der aktuelle Markt ist baulich und technisch erneuerungsbedürftig. Mit dem Neubau ist vor allem eine Anpassung an die Verkaufsansprüche als moderner Lebensmittelvollsortimenter mit zeitgemäßer Einkaufsqualität verbunden.

Mit dem Ersatz- und Erweiterungsvorhaben wird nach dem plausiblen Gutachten ein zusätzlicher Anreiz für Zufalls- und Durchgangskunden geschaffen. Also Kunden aus ohnehin vorhandenen Verkehren. Außerdem wird davon ausgegangen, dass ein Rückfluss von bisher abgeflossener Kaufkraft von benachbarten Einkaufsstandorten (v.a. Holten und Schmachtendorf) stattfindet, die bisher auch bereits Verkehre erzeugt haben. Die damit verbundenen Verkehre werden als moderat für die klassifizierte Kreisstraße 10 eingestuft. Belange von Fußgängern und Radfahrern werden nach derzeitiger Einschätzung nicht berührt. Ausbauabsichten der Straßen bestehen daher aus Anlass des Neubaus nicht.

Eine abschließende Bewertung erfolgt im Rahmen des Bauantrags.

Für das in Rede stehende Grundstück besteht kein Bebauungsplan. Die Beurteilung des Vorhabens erfolgt anhand der Bestimmungen nach § 34 BauGB. Der Standort wird insgesamt als Gemengelage eingestuft. Ein konkretes Baugebiet besteht nicht. Das Gebot des Einfügens richtet sich nach der in der Umgebung bestehenden Bebauung. Dabei wird nicht allein das abzureißende Gebäude in die Betrachtung einbezogen. Mit den bestehenden Gebäuden in der Nachbarschaft (der Gemengelage selbst), die ebenfalls eine gleiche Höhe erreichen, fügt sich das Vorhaben in seine Umgebung ein.

Die Bebauung an der Holtstegstraße fließt hierbei nicht in die Bewertung ein. Sie hat eine eigene Orientierung mit eigener Erschließungsstraße und ist vom Vorhabenstandort räumlich abgetrennt. Die für das Vorhaben zu beachtenden Abstandsflächen liegen auf dem Baugrundstück. Mit den Abstandsflächen werden die erforderlichen sozialen Abstände, z.B. im Hinblick auf Einsehbarkeit, und die erforderlichen Belichtungs- oder Besonnungsabstände realisiert. Dies schließt nicht aus, dass es im Winter bei tiefstehender Sonne zu vereinzelt Verschattungen, die sich aber im Gartenbereich einstellen, kommen kann.

Der Bereich Umwelt ist in das genannte Voranfrageverfahren eingebunden. Auf Hinweis eines Anwohners wurde das Gelände besichtigt. Lediglich ein Baum fällt daher nach vorläufiger Prüfung in den Regelungsbereich der Baumschutzsatzung. Hierauf wurde der Eigentümer bereits schriftlich hingewiesen. Bei zwischenzeitlich gerodeten Bäumen handelt es sich um Buschwerk. Artenschutzrechtliche Belange werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Herr Mollerus berichtet weiterhin, dass das zum Antrag erstellte Gutachten die zukünftige Lärmsituation umfänglich abbildet. Dazu werden

- die Fahrbewegungen von Kunden und Lieferverkehr mit Lkw und Kleintransportern,
- die Verladetätigkeiten der Lkw und Kleintransporter,
- die Anlieferung mit Kühl-Lkw,
- die Papierpresse und die Abholung von Kartonagen,
- die Einkaufswagensammelboxen,
- technische Dachaufbauten (Verflüssiger, Gaskühler, Ventilatoren) im östlichen Bereich der Dachfläche geräuschtechnisch berücksichtigt.

Das Gutachten zeigt weiter auf, dass an keinem der betrachteten repräsentativen Immissionspunkte Überschreitungen auftreten, wenn folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Lärmschutzwand entlang der nördlichen Grundstücksgrenze
- Öffnungszeiten von 07.00 bis 21.00 Uhr
- Ausschluss der Parkplatznutzung / Liefervorgänge zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr
- Volleinhausung der Anlieferzone

- Einhausung der Einkaufswagen-Sammelbox
- Verwendung von lärmarmen Kunststoffkörben

Aufenthaltsflächen für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind nicht ausgewiesen. Dies ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens auch nicht vorgeschrieben. Sollten sich im Rahmen der konkreten Ausplanung Änderungen ergeben, sind diese im Rahmen des Bauantrages entsprechend neu zu bewerten.

Angaben zur Beleuchtung werden in der Bauvoranfrage nicht gemacht und sind Gegenstand des Genehmigungsverfahrens. Gleichwohl weist der Vorbescheid bereits auf die Pflicht zur Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte hin.

Nach Auskunft der Baugenehmigungsbehörde ist beabsichtigt, die am Ende zu erteilende Genehmigung den Nachbarn zuzustellen. Diese haben damit Klarheit über die Genehmigung und sind in der Lage, etwaige Rechtsbehelfe in Anspruch zu nehmen.

Herr Schäfer bedankt sich für die ausführlichen Antworten. Er erläutert, welche Probleme einige Anwohner/innen mit dem Neubau des Marktes haben.

Herr Mollerus erklärt, dass nicht alle Hinweise beantwortet werden können. Die Verwaltung hat sich mit den Rahmenbedingungen rund um den Neubau ausführlich auseinandergesetzt. Die Zulässigkeit des Neubaus ist nachweislich gegeben.

Frau Axt merkt an, dass ein Lichtbild o. ä., zwecks weiterer Diskussion hilfreich wäre. Die Vergrößerung des Marktes führt dazu, dass mehr Parkplätze benötigt werden. Für ein gutes, lokales Klima sollte an dieser Stelle auf das Fällen von Bäumen verzichtet werden. Sie spricht sich für die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des Marktes sowie ein stromsparendes Konzept aus.

Herr Koch bedankt sich bei Herrn Mollerus für die ausführlichen Antworten und schließt sich den Aussagen von Frau Axt an. Grundsätzlich würde aus seiner Sicht eine kernige Renovierung des Marktes ausreichen. Damit würde das kleine Wäldchen erhalten bleiben. Ein größerer Markt zieht auch Kunden*innen aus dem weiteren Umfeld an.

Herr Mollerus berichtet, dass die Dachfläche des Gebäudes als Gründach oder mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet wird. Rund um den Neubau werden 20 neue Parkplätze errichtet.

Herr Cordes hält einen Nahversorger an dieser Stelle unerlässlich.

Herr Ingendoh ist der Meinung, dass durch einen neuen modernen Markt die Chance gegeben ist, positiv auf das lokale Klima einzuwirken. Er begrüßt den vorgestellten Bebauungsplan.

Herr Bezirksbürgermeister Real bietet den Anwohnern/innen weitere Gespräche im zukünftigen Prozessverlauf an. Niemand soll auf der Strecke bleiben.

Die Bezirksvertretung Sterkrade nimmt den Bericht zur Kenntnis.

