

Vorlageart: Beschlussvorlage
Federführung: Stadtplanung
Verantwortung: Herr Hülsebusch, Herr Dr. Palotz, Herr Tsalastras, Herr Schranz

Bebauungsplan Nr. 674

- Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden - südlicher Teil) - Entscheidung über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

10.09.2025	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	Anhörung
18.09.2025	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	Vorberatung
22.09.2025	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
29.09.2025	Rat der Stadt	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt nach eingehender Abwägung
 - a. den Stellungnahmen zu IV.A 1, 5, 6, 7, 12, 13 und 15 sowie IV.B 4, 5 und 9 stattzugeben;
 - b. der Stellungnahme zu IV.A 3 weitgehend stattzugeben;
 - c. den Stellungnahmen zu IV.A 9 und 10 sowie IV.B.2 teilweise stattzugeben;
 - d. die Stellungnahmen zu IV.A 14, zu IV.B 11, 12, 14 (Teil 1), 16 und 17 (Teile 1 und 2) sowie zu IV.C zurückzuweisen;
 - e. die Stellungnahmen zu IV.B 13 und IV.D weitgehend zurückzuweisen;
 - f. die Stellungnahmen zu IV.B. 14 (Teil 2) und 15 überwiegend zurückzuweisen;
 - g. die Stellungnahme zu IV.B 1 teilweise zurückzuweisen und
 - h. die Stellungnahmen zu IV.A 2, 4, 8 und 11 sowie IV.B 3, 6, 7, 8 und 10 sowie das Ergebnis der Online-Bürgerversammlung zu IV.A 16 zur Kenntnis zu nehmen.

Gesetzliche Grundlagen: § 3 Abs. 2, § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I, Nr. 394).

2. Der Rat der Stadt beschließt ferner:

- a. den Bebauungsplan Nr. 674 - Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden - südlicher Teil) - in der Fassung vom 12.12.2022 (mit Änderung vom 04.08.2025) als Satzung;

Gesetzliche Grundlagen: § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I, Nr. 394) und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW., S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.07.2025 (GV. NRW. S. 618).

- b. die dem Bebauungsplan Nr. 674 beigefügte Begründung (Teil 1) mit dem Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) jeweils in der Fassung der Fortschreibung vom 04.08.2025 als Entscheidungsbegründung.

Gesetzliche Grundlage: § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I, Nr. 394).

Bezug

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 674 - Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden - südlicher Teil) - vom 26.09.2011 (Drucksache Nr. B/15/1529-01);
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 674 - Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden - südlicher Teil) - vom 06.02.2023 (Drucksache Nr. B/17/2915-01);
- Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses zu den Anregungen nach § 24 GO NRW zum im förmlichen Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 674 – Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südlicher Teil) - im Stadtteil Alstaden vom 12.06.2023 (Drucksache Nr. B/17/3588-01).
- Beschluss des Rates der Stadt über die Ermächtigung der Verwaltung zum Abschluss des planungsbegleitenden städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Nr. 674 -Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden - südlicher Teil)- vom 07.07.2025 (Drucksache Nr. B/17/6749).

Konsequenzen

Drucksache hat finanzielle Konsequenzen (siehe Sachverhalt)

Drucksache hat klimatische Konsequenzen (siehe Anlage "Klimacheck")

Sachverhalt**I. Lage des Plangebiets im Stadtbereich**

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich von Oberhausen Alstaden (Gemarkung Alstaden, Flur 8 und 16). Es liegt westlich der Eisenbahnstrecke zwischen Oberhausen Hbf und Duisburg Hbf, im nordöstlichen Kreuzungsbereich der Straßen Rehmer und Bebelstraße und wird wie folgt umgrenzt:

Südliche Seite der Straße Rehmer; östliche Seite der Bebelstraße; südliche und westliche Grenze des Flurstücks Nr. 709, Flur 8; westliche und nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 710, Flur 8; westliche und nordöstliche Grenzen des Flurstücks Nr. 1, Flur 16 (nordöstliche Seite der Straße Brögel inkl. „Fußweg“); südöstliche Grenze der Flurstücke Nr. 1, Flur 16, und Nr. 128, Flur 8; südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 128, 127 und 126, Flur 8; südöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 540 und 97, Flur 8; nördliche Seite der Straße Rehmer; östlichste Grenze des Flurstücks Nr. 479, Flur 8.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich auch aus der beigefügten Übersichtskarte und dem verkleinerten Auszug des Bebauungsplans (s. Anlagen 2 und 3).

II. Planungsanlass und Hauptplanungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 674 soll eine städtebauliche Neuordnung des Plangebiets durch Überplanung des Bebauungsplans Nr. 304 B - Bebelstraße / Rehmer - erfolgen.

Ziel ist im Wesentlichen die Stärkung und Entwicklung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Alstaden“ – so wie er im Oberhausener Einzelhandelskonzept 2022 (beschlossen am 20.06.2022) gutachterlich empfohlen wird – durch die planungsrechtliche Ausweisung von sonstigen Sondergebieten i.S.v. § 11 BauNVO für großflächige Einzelhandelsbetriebe. Dabei liegen die Entwicklungsflächen des Bebauungsplans Nr. 674 innerhalb des über das Oberhausener Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) „Nahversorgungszentrum Alstaden“. Die wesentliche städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 674 steht damit im Einklang mit dem Oberhausener Einzelhandelskonzept 2022. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters vorgesehen. Des Weiteren soll der bestehende Lebensmitteldiscounter an der Bebelstraße in den rückwärtigen Planbereich verlagert und das Gebäude nach Sanierung und Umbau im Erdgeschoss durch einen Drogeriefachmarkt neu belegt werden.

Wie im aktuell gültigen Bebauungsplan Nr. 304 B auch, wird weiterhin die Bereitstellung von P&R-Parkplätzen im Bereich eines perspektivisch möglichen S-Bahn-Haltepunktes unmittelbar angrenzend an das Plangebiet berücksichtigt.

Darüber hinaus ist die Ansiedlung einer Rettungswache der örtlichen Feuerwehr vorgesehen. Diese ist nach den Vorgaben des aktuellen Rettungsdienstbedarfsplans der Stadt Oberhausen zur Absicherung der Rettungsversorgung in Oberhausen-Alstaden dringend notwendig. Die Baugenehmigung zur Errichtung eines eingeschossigen Neubaus mit Fahrzeughalle für die Unterbringung einer Rettungswache mit einem Rettungsfahrzeug wurde am 07.07.2022 auf der Basis des festgesetzten Mischgebietes im derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 304 B erteilt. Die Rettungswache mit den notwendigen Funktionsampeln wurde mittlerweile gebaut. Sie ist im Januar 2025 in Betrieb gegangen. Der Bebauungsplan Nr. 674 sichert die genehmigte Rettungswache langfristig planungsrechtlich ab.

Die bestehende Wohnbebauung entlang der Straßen Rehmer, Brögel und der Bebelstraße wird, wie bisher auch, planungsrechtlich gesichert.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 674 - Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südlicher Teil) - werden damit insgesamt folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Alstaden (hier südlicher Bereich),
- Festsetzung von Sondergebietsflächen für Einzelhandelsbetriebe bei Sicherung der Erschließung von der Bebelstraße und der Straße Rehmer,
- Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung -Rettungswache- zur Absicherung der Rettungsversorgung in Oberhausen-Alstaden,
- Sicherung der bestehenden Wohnbebauung über die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten.

Zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung i.S.v. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ist es insgesamt erforderlich, die angestrebten städtebaulichen

Entwicklungsabsichten durch eine entsprechende Bebauungsplanung zu steuern. Die angestrebte Bebauungsplanung trägt einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB Rechnung, da sie insbesondere Maßnahmen der Innenentwicklung fördert und einen Beitrag zur langfristigen Sicherung und Qualifizierung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen leistet.

Die Beschreibung der konkreten Ziele und die Festsetzungen sowie die Umweltauswirkungen des Bebauungsplans sind auch der Begründung mit dem Umweltbericht (s. Anlagen 4 und 5) zu entnehmen.

III. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans Nr. 674 sieht die Sicherung der bestehenden Wohnbebauung an den Straßen Rehmer und Brögel sowie der Bebelstraße vor. Dies geschieht durch Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten, wobei sich die überbaubaren Grundstücksflächen am Bestand orientieren, zugleich aber einen gewissen Entwicklungsspielraum eröffnen. Die derzeit gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 304 B werden damit in den Bebauungsplan Nr. 674 weitgehend übergeleitet.

Im südöstlichen Bereich befindet sich die dringend benötigte Rettungswache für den Stadtteil Alstaden. Die Rettungswache dient der Sicherstellung der Versorgungsabdeckung in Alstaden entsprechend den Zielen des aktuellen Rettungsdienstbedarfsplans der Stadt Oberhausen. Das Gebäude ist im rückwärtigen Bereich der Wohnbebauung Rehmer 16 verortet und soll durch die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Rettungswache planungsrechtlich gesichert werden. Die auf der Basis des zurzeit gültigen Bebauungsplans Nr. 304 B am 07.07.2022 genehmigte Rettungswache wird im Schichtbetrieb mit zwei Beschäftigten im 24h-Dienst betrieben. Für die Rettungswache ist eine separate Ein- und Ausfahrt an der Straße Rehmer festgesetzt, die unabhängig von dem Kundenparkplatz der geplanten Einzelhandelnutzungen und den im Eingangsbereich in das Plangebiet an der Straße Rehmer verorteten P&R-Parkplätzen funktionsfähig ist. Dies wird durch Errichtung einer Ampelanlage und mit Einrichtung einer Vorrangschaltung gesichert. Durch die Ampelschaltung wird gleichzeitig ein Einsatz des Martinshorns im Ein- und Ausfahrtsbereich zur Straße Rehmer und damit für die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung vermieden. Die Rettungswache mit den notwendigen Funktionsampeln ist im Januar 2025 in Betrieb gegangen.

Der bestehende Lebensmitteldiscounter an der Bebelstraße soll in den rückwärtigen Planbereich verlagert und das Gebäude nach Sanierung und Umbau im Erdgeschoss durch einen Drogeriefachmarkt mit max. 950 m² Verkaufsfläche sowie Dienstleistungsbetriebe, Büros und/oder Arztpraxen neu belegt werden. Für das derzeit bereits bestehende Gebäude setzt der Bebauungsplan Nr. 674 entsprechend das Sondergebiet SO 3 fest. Der Kundeneingangsbereich soll sich auch weiterhin zur Bebelstraße orientieren, wobei auch eine (zusätzliche) Öffnung des Gebäudes zum rückwärtigen Bereich in Richtung der geplanten Stellplatzanlage grundsätzlich denkbar ist. Die Warenanlieferung dieses Betriebes ist über die bestehende Stellplatzanlage im rückwärtigen Bereich angedacht. Die Abfahrt der Lieferfahrzeuge soll über die Bebelstraße erfolgen. Alternativ kann der nördliche Anbau der bestehenden Warenanlieferung genutzt werden. Es handelt sich heute um ein weitgehend eingeschossiges Gebäude, das im räumlich untergeordneten Obergeschoss Büro- und

Nebenflächen besitzt. Eine wesentliche Änderung der Kubatur des Gebäudes ist zum jetzigen Planungsstand nicht vorgesehen.

Im nördlichen rückwärtigen Bereich des Plangebietes ist die Errichtung von zwei größeren, eingeschossigen Einzelhandelsbetrieben als Funktionseinheit unter einem Dach vorgesehen.

Im westlichen Gebäudeteil sind ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 2.200 m² sowie Lager- und Nebenräume vorgesehen, die durch eine sonstige Sondergebietsfestsetzung SO 1 planungsrechtlich gesichert werden sollen. Zusätzlich wird hier auch ein Bäckereifachgeschäft mit max. 45 m² Verkaufsfläche angesiedelt. Der Kundeneingang orientiert sich nach Süden, wobei der unmittelbar vorgelagerte Freibereich auch als Außengastronomie der Bäckerei genutzt werden kann. Zudem soll dieser Gebäudeteil grundsätzlich nach dem betreibereigenen Green-Building-Standard errichtet werden. Dieser umfasst eine effizientere Energieversorgung und eine umweltschonendere Bauausführung. Es wird eine moderne Architektur in ökologischer Bauweise realisiert. Entsprechende Regelungen wurden in den bereits geschlossenen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Oberhausen und der Projektträgerin übernommen.

Ein Lebensmitteldiscounter mit max. 1.107 m² Verkaufsfläche ist für den östlichen Gebäudeteil geplant. Dieser stellt den Ersatzstandort für den bestehenden Lebensmitteldiscounter an der Bebelstraße dar. Der Kundeneingang orientiert sich ebenfalls nach Süden in Richtung der geplanten Stellplatzanlage. Für den Lebensmitteldiscounter soll ebenfalls eine sonstige Sondergebietsfestsetzung SO 2 planungsrechtlich ausgewiesen werden.

Durch diesen geplanten Betriebsformenmix (Drogeriefachmarkt, Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter) soll auch den Empfehlungen des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes 2022 nach einer qualitativen und quantitativen Angebots-sicherung und -entwicklung im zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Alstaden“ Rechnung getragen werden.

Die Rampen für die Anlieferung der beiden Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe befinden sich im nördlichen/nordöstlichen Teil der geplanten Funktionseinheit. Deren Zufahrt und Andienung soll über die Straße Rehmer erfolgen. Die Anlieferzone wird durch Lärmschutzwände gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung abgeschirmt.

Kundenstellplätze sind in einer durchgängigen, allerdings durch die Lage der Rettungswache optisch unterbrochenen Stellplatzanlage im zentralen Bereich des Plangebietes untergebracht. Die Zufahrt der bestehenden Stellplatzanlage an der Bebelstraße wird weiterhin genutzt und geht in die Gesamtstellplatzanlage über. Eine zweite Ein- und Ausfahrt wird im Süden über die Straße Rehmer eingerichtet. Für alle drei Einzelhandelsbetriebe stehen insgesamt ca. 185 Stellplätze (mindestens jedoch 178 Stellplätze) zur Verfügung. Obwohl im Verhältnis der sonstigen Wünsche der Marktbetreiber und Kunden die Zahl von etwa 60 Stellplätzen je Markt eher gering bemessen ist, wird auf Grund der zentralen Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtteils Alstadens von einer ausreichenden Anzahl ausgegangen. Es handelt sich um einen städtebaulich vollintegrierten, zentralen Nahversorgungsstandort innerhalb des Siedlungsbereichs, der im fußläufigen Umfeld eine entsprechend hohe Mantelbevölkerung aufweist. Stadt- und verkehrsplanerisches Ziel ist es, den fußläufigen

Kundenverkehr und zukünftig stärker auch den Kundenverkehr mit Fahrrädern zu fördern. Innerhalb der Stellplatzanlage sind deshalb 48 Abstellplätze für Fahrräder und zusätzlich auch Lastenfahrräder, vorgesehen. Diese sind in der Nähe der jeweiligen Eingangsbereiche der Einzelhandelsbetriebe angeordnet.

Im südlichen Planbereich ist die Errichtung einer öffentlichen P&R-Anlage mit ca. 26 öffentlichen Parkplätzen vorgesehen. Langjähriges Ziel der Stadt Oberhausen ist die Errichtung eines S-Bahn-Haltepunktes unmittelbar östlich des Plangebietes. Hier verläuft die Bahnstrecke Oberhausen Hbf nach Duisburg Hbf. Ein solcher Haltpunkt könnte zur deutlichen Aufwertung des Stadtteils Alstaden und Verbesserung seiner verkehrlichen Infrastrukturausstattung beitragen. Zudem ist die Förderung des öffentlichen Personenverkehrs als Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel Ziel der Stadt. Bisher wurde die Errichtung des Haltepunktes noch nicht realisiert. Aufgänge, Rampen und sonstige technisch erforderliche Anlagen eines S-Bahn-Haltepunktes können in der unmittelbar angrenzenden und durch Bebauungsplan Nr. 259 - Landwehr nachrichtlich übernommenen Bahnanlage errichtet werden. Zur Ausstattung eines Haltepunktes zählt aber auch die Bereitstellung von P&R-Parkplätzen, wie im Bebauungsplan Nr. 674 und seinerzeit auch bereits im Bebauungsplan Nr. 304 B vorgesehen. Flächenalternativen bestehen auch unter dem Aspekt einer guten Sozialkontrolle (Vermeidung von Angsträumen) im Umfeld des perspektivischen S-Bahn-Haltepunktes für eine P&R-Anlage ansonsten nicht.

Von der Bebelstraße und Straße Rehmer ausgehend, sind abmarkierte Führungen für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen, die auf die geplanten Einzelhandelsbetriebe zulaufen und von der südöstlichen Gebäudeecke aus weiter Richtung des festgesetzten öffentlichen Fußweges in südlicher Verlängerung der Straße Brögel abzweigen. Der ausgewiesene öffentliche Fußweg südlich der Straße Brögel wird durch die Stadt bis zur Fertigstellung des Nahversorgungszentrums noch ausgebaut, um den Anschluss von Norden zu gewährleisten. Die abmarkierten Führungen dienen im Wesentlichen während der Ladenöffnungszeiten der fußläufigen Erschließung des Einzelhandelsstandortes von Westen, Süden und Norden sowie einer kurzen Erreichbarkeit der P&R-Anlage im Südosten. Der westliche öffentliche Weg liegt in etwa gegenüber der Einmündung der Bürgerstraße. Hierdurch soll einerseits die fuß- und radläufige Einbindung des geplanten Einzelhandelsstandortes in den zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Alstaden“ sichergestellt und andererseits die Orientierung für Fußgänger und Radfahrer geschaffen werden, die so unmittelbar auf die Eingangsbereiche der geplanten Einzelhandelsbetriebe gelenkt werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich nach den Empfehlungen des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes 2022 um einen heute nicht baulich genutzten Entwicklungsbereich des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Alstaden“. Aus städtebaulicher Sicht ist das Vorhandensein einer solchen zusammenhängenden Fläche innerhalb des verdichteten Siedlungsbereichs als Potenzialfläche zur langfristigen Stärkung und Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches – ergänzt durch einen dringend erforderlichen Rettungswachenstandort – eher selten und bietet deshalb unter städtebaulichen wie versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten große Entwicklungschancen.

Die derzeit noch aufstehenden Grünstrukturen, insbesondere der vorhandene Baumbestand, sind zur Realisierung der Planung weitgehend zu beseitigen. Um weiterhin eine gewisse Begrünung des Plangebietes nach Umsetzung der

Bebauungsplanung

Nr. 674 zu erreichen sowie zum Nachweis des ökologischen Ausgleichs nach § 1a Abs. 3 BauGB, sind im nördlichen Planbereich zwei schmale private Grünflächen vorgesehen. Auf der westlich an das geplante Gebäude des Vollsortimenters angrenzenden Grünfläche entsteht auf dem im städtischen Eigentum befindlichen Teil, entlang der Grenze zu den Privatgärten der Bestandsbebauung an der Bebelstraße, ein blütenreicher Extensivrasen mit einem Saum aus lebensraumtypischen Gebüsch. Zusätzlich werden 14 Einzelbäume gepflanzt, welche neben ihrer Lebensraumfunktion gleichzeitig einen begrünenden Abstand der einzelhandelstechnischen Funktionseinheit zur bestehenden Wohnbebauung darstellen. Auf der Teilfläche im Eigentum des Investors entsteht westlich und nördlich des Gebäudes des Lebensmittelvollsortimenters ein schmaler Streifen mit Intensivrasen, nördlich werden zusätzlich insgesamt acht lebensraumtypische Bäume gepflanzt, welche auch eine abschirmende Wirkung zwischen der Bestandsbebauung an der Straße Brögel und dem Gebäude des Vollsortimenters erzielen sollen. Die Grünflächen sollen nicht öffentlich zugänglich sein und werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „ökologischer Ausgleich“ festgesetzt. Sie sollen Pflanzen und störungsunempfindlichen Tieren als kleinräumiger Rückzugsort ohne direkte Störungen durch Menschen und Hunde dienen. Durch die Gehölzanpflanzungen auf der Fläche werden Nistmöglichkeiten für Vogelarten und Leitlinien für Fledermäuse geschaffen. Die Nutzung und Begehung der Grünflächen wird über eine Einzäunung unterbunden. Die Festsetzung erfolgt als private Grünflächen, um den dauerhaften Erhalt sowie die dauerhafte Unterhaltung der Grünflächen durch den jeweiligen Eigentümer sicherstellen zu können.

Darüber hinaus sind zur Begrünung der Stellplatzanlage (SO5) sowie zum Nachweis des ökologischen Ausgleichs kleinteilige Grünflächen mit lebensraumtypischen Einzelbäumen und einer Unterpflanzung aus Intensivrasen, Staudenrabatten oder Bodendeckern auf einer gemeinsamen Fläche von insgesamt mindestens 1.410 m² anzulegen. Im Plangebiet ist die Pflanzung von insgesamt 61 lebensraumtypischen Einzelbäumen vorgesehen. Neben den insgesamt 22 Bäumen auf den privaten Grünflächen (s.o.) werden insgesamt auch 39 Bäume auf der Stellplatzanlage, davon 36 auf der Stellplatzanlage der Einzelhandelsmärkte und drei auf der Fläche der städtischen P&R-Fläche, gepflanzt.

Zusätzlich sind die Flach-/Pulldächer der Marktgebäude im SO 1 und 2 sowie der Rettungswache zu begrünen. Diese Maßnahmen sollen zum einen zur gründeralterischen Aufwertung des Plangebietes beitragen und zum anderen auch positiv auf die kleinklimatische und ökologische Situation des Mikrostandortes wirken. Auf der Grundlage der Empfehlungen des landschaftspflegerischen Begleitplans wurden textliche Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Dachbegrünung des derzeitigen Netto-Marktes im SO 3 ist aus statischen Gründen nicht möglich.

Bei der Errichtung der Marktgebäude soll durch ein zeitgemäßes Energiekonzept zur Beheizung und Kühlung der Einzelhandelsbetriebe die Verwendung fossiler Brennstoffe vermieden werden.

Weiterhin sollen zur Errichtung und Sanierung der geplanten Einzelhandelsbetriebe möglichst nachhaltige Baumaterialien verwendet werden. Weitere Aspekte sind eine effiziente Wärmedämmung, der Einsatz von LED-Beleuchtung, die Wärmerückgewinnung aus Lüftungsanlagen und Kühlmöbeln und der Verzicht auf

281 klimaschädliche Kältemittel. Die partielle Errichtung von Photovoltaikanlagen zur
282 Eigenstromversorgung ist vorgesehen.
283

284 **IV. Eingegangene abwägungsrelevante Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungs-** 285 **verfahren**

286 **A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und 1. Behördenbeteiligung**

287 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und
288 nach den "Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der
289 Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen hat der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 674
290 - Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden - südlicher Teil) -
291

292 - in der Zeit vom 07.06.2021 - 05.07.2021 einschließlich ausgelegen (öffentliche
293 Darlegung der Planung);
294

295 - am 07.06.2021 hat die öffentliche Anhörung (Online-Bürgerversammlung) stattge-
296 funden.
297

298 Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke
299 der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichten zu lassen.
300 Gleichzeitig wurde den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und
301 Erörterung gegeben.
302

303 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel dazu gemäß
304 § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 07.06.2021 erstmalig bei der Aufstellung des
305 Bebauungsplans beteiligt.
306

307 Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und im
308 Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
309 Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen
310 zum Bebauungsplan eingegangen:
311

312 **Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange**

313
314 **1. Bezirksregierung Arnsberg**
315 **Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW**
316 **Goebenstraße 25**
317 **44135 Dortmund**
318

319
320 **2. Bezirksregierung Düsseldorf**
321 **Dezernat 53 - Immissionsschutz -**
322 **Cecilienallee 2**
323 **40474 Düsseldorf**
324

325
326 **3. Deutsche Bahn AG**
327 **DB Immobilien**
328 **Erna-Scheffler-Straße 5**
329 **51103 Köln**
330

331 **4. Deutsche Telekom Technik GmbH**

Technik Niederlassung West, PTI 13 – Betrieb 1

Friedrichstraße 1

46483 Wesel

5. Eisenbahn-Bundesamt

Postfach 10 11 54

45011 Essen

6. Oberhausener Netzgesellschaft mbH

Netzdokumentation / GIS-Services

Danziger Straße 31

46045 Oberhausen

7. Geologischer Dienst NRW - Landesbetrieb

Postfach 10 07 63

47707 Krefeld

8. Industrie- und Handelskammer zu Essen

45117 Essen

9. LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland

Postfach 21 40

50250 Pulheim

10. Ruhrverband – Regionalbereich West

Kronprinzenstraße 37

45128 Essen

11. Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH

Postfach 10 16 63

45466 Mülheim a. d. Ruhr

12. Stadt Duisburg

Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement

Generelle Stadtplanung (61-21)

Friedrich-Albert-Lange-Platz 7

47051 Duisburg

13. Thyssengas GmbH

Liegenschaften u. Geoinformation/Dokumentation

Postfach 10 40 42

44040 Dortmund

Private

14. Bürgerin 1

15. Bürger 2

16. Online-Bürgerversammlung vom 07.06.2021

mit etwa 100 Bürgerinnen und Bürgern

B. Öffentliche Auslegung und 2. Behördenbeteiligung

Mit Schreiben vom 06.03.2023 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt worden.

In der Zeit vom 09.03.2023 bis 21.04.2023 einschließlich hat der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 674 nebst Begründung, Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Während dieser Zeit sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1. Bezirksregierung Düsseldorf**
Dezernat 53 - Immissionsschutz -
Cecilienallee 2
40474 Düsseldorf
- 2. Deutsche Bahn AG**
DB Immobilien
Erna-Scheffler-Straße 5
51103 Köln
- 3. Deutsche Telekom Technik GmbH**
Friedrichstraße 1
46483 Wesel
- 4. Eisenbahn-Bundesamt**
Außenstelle Essen
Postfach 10 11 54
45011 Essen
- 5. Oberhausener Netzgesellschaft mbH**
Netzdokumentation / GIS-Services
Danziger Straße 31
46045 Oberhausen
- 6. Ruhrverband – Regionalbereich West**
Kronprinzenstraße 37
45128 Essen
- 7. Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH**
Postfach 10 16 63
45466 Mülheim a. d. Ruhr
- 8. Stadtwerke Oberhausen AG**
Max-Eyth-Straße 62
46149 Oberhausen

9. Thyssengas GmbH
Liegenschaften u. Geoinformation/Dokumentation
Postfach 10 40 42
44040 Dortmund

10. Untere Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen

Private

11. Bürgerin 1

12. Bürger 2

13. Bürgerin und Bürger 3

14. Bürgerin 4 (Stellungnahmen Teil 1 und 2)

15. Bürger 5

16. Bürgerin 6

17. Bürgerin 7 (Stellungnahmen Teil 1 und 2)

C. Unterschriftensammlung/Petition

Nach Durchführung der Offenlage sind der Stadt Oberhausen durch zwei Bürgerinnen und einen Bürger Einwendungen in Form einer Unterschriftensammlung / (Online-) Petition eingereicht worden. Auch wenn die Offenlegungsfrist mit der Möglichkeit zur Stellungnahme nicht eingehalten wurde, sollen die Einwendungen im Rahmen dieser Beratungsvorlage abgewogen werden.

D. Anregungen gemäß § 24 Gemeindeordnung (GO NRW)

11 Bürgerinnen und Bürger haben des Weiteren nach Verstreichen der Offenlegungsfrist Anregungen nach § 24 GO NRW zum im förmlichen Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 674 - Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südlicher Teil) - bei der Stadt Oberhausen eingereicht.

Gemäß § 24 Abs. 1 Satz 3 GO NRW kann der Rat die Erledigung von Anregungen und Beschwerden einem Ausschuss übertragen. Von dieser gesetzlichen Ermächtigung hat der Rat der Stadt Oberhausen Gebrauch gemacht; gemäß § 14 Abs. 1 der Hauptsatzung der Stadt Oberhausen werden Anregungen und Beschwerden gemäß § 24 GO NRW, wenn die Angelegenheit in die Entscheidungszuständigkeit des Rates oder eines Fachausschusses fällt, durch den Haupt- und Finanzausschuss erledigt.

In seiner Sitzung vom 12.06.2023 hat der Haupt- und Finanzausschuss u.a. die Anregungen zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt „die Eingaben im weiteren Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 674 - Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südlicher Teil) - zu prüfen und diese unter sachgerechter

Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im weiteren Verfahren zu berücksichtigen“. Der Haupt- und Finanzausschuss beauftragte die Verwaltung ferner, „zu den Aspekten der Anregung, die im Rahmen des weiteren Aufstellungsverfahrens nicht berücksichtigt oder die auf der Ebene der Bauleitplanung nicht abschließend bearbeitet werden können, sachgerechte Abwägungsvorschläge zu erarbeiten und diese im Rahmen des angestrebten Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans dem Rat der Stadt zur abwägenden Entscheidung vorzulegen“ (siehe auch Drucksache Nr. B/17/3588-01 vom 12.06.2023).

Die seinerzeitigen Aufträge des Haupt- und Finanzausschusses werden nunmehr im Rahmen dieser Beratungsvorlage abgearbeitet.

V. Stellungnahme der Verwaltung zu den abwägungsrelevanten Eingaben

Die wortgleiche Wiedergabe der abwägungsrelevanten Stellungnahmen sowie die erarbeiteten Prüfergebnisse und Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind den beigefügten Abwägungstabellen (s. Anlage 6.1 – 6.4) zu entnehmen.

Kopien aller abwägungsrelevanten Eingaben und die Niederschrift der Online-Bürgerversammlung sind den Anlagen 7 und 8 zu entnehmen.

VI. Änderung des Bebauungsplans Nr. 674 vom 04.08.2025

Den Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern aus dem Plangebiet zur Änderung des ersten Absatzes der textlichen Festsetzung Nr. A.3.3 (Regelung zur Überschreitung der Baugrenzen durch bauliche Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten) wird gefolgt. Demnach wird eine Überschreitung der Baugrenzen in den allgemeinen Wohngebieten um 4,5 m neben Terrassen nunmehr auch für die über § 62 Abs. 1 Nr. 1g Bauordnung NRW (BauO NRW) verfahrensfrei gestellten Terrassenüberdachungen und Wintergärten als noch städtebaulich verträglich angesehen. Die bestehende Bebauung, bezogen auf die genannten Nebenanlagen, ist schon heute im Umfeld nicht einheitlich geprägt und damit eine städtebauliche Überformung bereits vollzogen worden. Die textliche Festsetzung Nr. A.3.3 ist daher entsprechend angepasst worden. Zukünftig ist in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten „eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 4,5 m zur Errichtung von Terrassen, Terrassenüberdachungen i.S.v. § 62 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1g BauO NRW mit einer Fläche bis zu 30 m² sowie Wintergärten i.S.v. § 62 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1g BauO NRW bis 30 m² Brutto-Grundfläche bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 mit einem Mindestabstand von 3 m zur Nachbargrenze, zulässig“. Darüber hinaus sollen in den allgemeinen Wohngebieten auch Überschreitungen der Baugrenzen um bis zu 2,0 m zur Errichtung von Balkonen zulässig sein. Somit werden die Eigentümerinnen und Eigentümer in den allgemeinen Wohngebieten mit dem Bebauungsplan Nr. 674 diesbezüglich deutlich bessergestellt als mit dem bisherigen Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 304 B). Dort war eine Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen nicht vorgesehen. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung der textlichen Festsetzung A.3.3 nicht berührt. Die Änderung ist im Sinne der Eigentümerinnen und Eigentümer in den allgemeinen Wohngebieten vorgenommen worden.

VII. Fortschreibung der Begründung (Teil 1 und 2) vom 04.08.2025

Der ursprüngliche Entwurf der Begründung (Teil 1) zum Bebauungsplan Nr. 674 vom

27.02.2023 wurde am 04.08.2025 teilweise redaktionell geändert bzw. ergänzt. Im Wesentlichen wurden folgende Änderungen/Ergänzungen vorgenommen:

- Präzisierung der Plangebietsbeschreibung in Kapitel A 1 -Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich- (Seite 1);
- Ergänzung der Bestandsbeschreibung in Kapitel A 2 -Bestandssituation- (Seite 3);
- Weitere Ausführung zur Projektbeschreibung in Kapitel A 3 -Planungsanlass und Hauptplanungsziele- (Seite 4);
- Aktualisierung der erfolgten Verfahrensschritte in Kapitel A 4 -Planverfahren / Fachgutachten bzw. Untersuchungsbedarfe - (Seite 6);
- Fortschreibung um die aktuellen Verfahrensstände der LEP NRW-Änderungen in Kapitel B 1.1 -Landesentwicklungsplan (LEP NRW)- (Seiten 7-10);
- Aktualisierung der erfolgten Verfahrensschritte in Kapitel B 1.2 -Regionalplan Ruhr- (Seiten 10-12);
- Umfangreiche Ergänzung des Kapitels B 1.3 -Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP) / Gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP)- (ab Seiten 12-15);
- Aktualisierung des Kapitels B 2 –Stadtentwicklungskonzept (STEK) (Seiten 15-17);
- Präzisierung und Aktualisierung des Kapitels C -Städtebauliches Konzept- (Seiten 20-23);
- Nähere Ausführungen zur Abwicklung der Anlieferverkehre in Kapitel D -Verkehrsuntersuchung- (Seite 26);
- Ergänzung des Kapitels E 1 -Art der baulichen Nutzung- (Seite 27 und 32) hinsichtlich der Definition der Verkaufsfläche und des zu errichtenden, begrünten Sichtschutzaunes;
- Aufgrund der Modifizierung der textlichen Festsetzung A.3.3 sind die entsprechenden Ausführungen in Kapitel E 3 -Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise- auf Seite 34 und 35 modifiziert worden.
- Aktualisierung des Kapitels E 4 -Stellplätze- (Seiten 36-38) hinsichtlich der StellplatzVO NRW;
- Das Kapitel E 10 -Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche- und das Kapitel F -Umweltbericht- wurde aktualisiert und auf den Seiten 47 bzw. 51 um einen Absatz ergänzt (Einzäunung und Abriegelung des Geländes in der Nacht);
- Aktualisierung des Kapitels L 1 -Bodenordnung / Grunderwerb- (Seite 58) hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse;

- Aktualisierung des Kapitels L 3 -Kosten / Finanzierung- (Seiten 58-60) hinsichtlich der entstehenden Kosten;
- Die Anlage 11 -Pflanzkonzept für die städtische private Grünfläche- ist den Anregungen eines Bürgers folgend hinsichtlich der Art der Bepflanzung aktualisiert worden.

Nähere Einzelheiten sind der fortgeschriebenen Begründung, Teil 1 (s. Anlage 4) zu entnehmen.

Der ursprüngliche Entwurf des Umweltberichtes (als Teil 2 der Begründung) zum Bebauungsplan Nr. 674 vom 27.02.2023 wurde ebenfalls am 04.08.2025 redaktionell ergänzt. So sind die Kapitel 1.2.1.2 -Regionalplan- und 1.2.1.3 -Regionaler Flächennutzungsplan / Gemeinsamer Flächennutzungsplan- auf Seite 9 aktualisiert worden. Außerdem wird nunmehr auch das vom Rat der Stadt am 15.05.2023 beschlossene Klimaanpassungskonzept in Kapitel 2.3.5 Schutzgut Klima/Luft abwägend berücksichtigt (s. Seite 42 bzw. 75 des Umweltberichtes).

Nähere Einzelheiten sind dem fortgeschriebenen Umweltbericht als Teil 2 der Begründung (s. Anlage 5) zu entnehmen.

VIII. Städtebaulicher Vertrag

Um die projektträgerseitige Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 674 in Bezug auf das geplante Nahversorgungszentrum (exklusive der Rettungswache-Süd) und die Erfüllung der aus dem Bebauungsplan Nr. 674 resultierenden festsetzungstechnischen Verpflichtungen (u.a. Lärmschutz und Durchführung des ökologischen Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB) grundsätzlich zu sichern und dabei zugleich weitergehende Qualitäts-, Ausstattungs-, Herrichtungs- und Erhaltungsstandards der umzusetzenden Planung sowie Umsetzungsfristen zu vereinbaren, war planungsbegleitend ein städtebaulicher Vertrag i.S.v. § 11 BauGB zwischen der Stadt und der Projektträgerin zu schließen.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.07.2025 die Verwaltung ermächtigt den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 674 (Drucksache B/17/6749) schließen zu dürfen. Der städtebauliche Vertrag ist am 09.07.2025 verwaltungsseitig unterschrieben worden.

IX. Finanzielle Konsequenzen

Die Rettungswache OB-Süd mit den notwendigen Funktionsampeln und der notwendige Umbau der Verkehrsfläche Rehmer wurden mittlerweile fertiggestellt. Die Rettungswache ist im Januar 2025 in Betrieb gegangen. Die für die Errichtung notwendigen Finanzmittel wurden bereits in den Jahren 2021 bis 2025 u.a. an die SBO ausgezahlt.

Für die noch fehlenden Baumaßnahmen entstehen der Stadt folgende Herstellungskosten:

Herstellung der P&R-Fläche:	ca. 450.000 Euro / Brutto
Herstellung der Verkehrsgrünflächen P&R-Fläche:	ca. 22.000 Euro / Brutto

637	Herstellung öffentlicher Fußweg (am „Grüner Winkel“):	ca. 100.000 Euro / Brutto
638	Herstellung öffentlicher Fußweg (an der Bebelstr.):	ca. 50.000 Euro / Brutto
639	Beleuchtung für P&R-Fläche und Fußwege:	ca. 40.000 Euro / Brutto
640		
641		
642	Ökologische Ausgleichsmaßnahmen	
643	(inkl. Zaunanlage):	ca. 137.000 Euro / Brutto
644	Ablöse für die Pflege der Jungbäume	
645	insgesamt für die ersten vier Jahre:	<u>ca. 21.000 Euro / Brutto</u>
646		
647	Gesamtkosten:	ca. 820.000 Euro / Brutto
648		
649	Neben den Gesamtbaukosten in Höhe von 820.000 EUR entstehen notwendige	
650	Ingenieurleistungen der WBO GmbH in Höhe von 140.000 Euro.	
651		
652	Bei den Kostenangaben handelt es sich um Schätzwerte, die erst im Zuge von z. B.	
653	späteren Ausbau-/Umsetzungsplanungen konkretisiert werden können.	
654		

655 Finanzielle Mittel sind in der Haushaltsplanung 2025 - 2028 wie folgt angemeldet worden:

656

657 Finanzstelle 560012010500300 – Park & Ride Rehmer

658

Finanz- position	Beschreibung	2025	2026	2027	2028
785200	Auszahlungen für Tiefbaumaßnahmen	0 €	902.000 €	0 €	0 €
785240	Auszahlungen für Tiefbaumaßnahmen Ingenieurleistungen (WBO)	0 €	140.000 €	0 €	0 €

659

660 Die Haushaltsmittel werden im Zuge der Haushaltsanmeldung 2026 – 2029 wie folgt
661 angepasst:

662

663 Finanzstelle 560012010500300 – Park & Ride Rehmer

664

Finanz- position	Beschreibung	2026	2027	2028	2029
785200	Auszahlungen für Tiefbaumaßnahmen	662.000 €	158.000 €	0 €	0 €
785240	Auszahlungen für Tiefbaumaßnahmen Ingenieurleistungen (WBO)	140.000 €	0 €	0 €	0 €

665

666 Die Position der ökologischen Ausgleichsfläche inkl. Zaunanlage und die Ablöse an die
667 Projektträgerin gem. § 8 (2) und (3) des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan
668 Nr. 674 - Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden - südlicher Teil sind im

investiven Haushalt für 2027 in Höhe von 137.000 EUR und 21.000 EUR anzusetzen, da diese nach Abschluss der Baumaßnahme fällig werden.

Da die verwaltungsseitige Umsetzung der Maßnahmen u.a. auch in der Abhängigkeit der Umsetzung des Bebauungsplan Nr. 674 durch die Projektträgerin steht, kann die kassenwirksame Inanspruchnahme der Gelder zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend bestimmt werden. Ebenso verhält es sich mit der anteiligen Kostenübernahme der Stadt für ökologische Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB, die durch im Bebauungsplan Nr. 674 festzusetzende öffentliche Bedarfe (Umsetzung der festgesetzten Rettungswache-Süd sowie der öffentlichen P&R-Anlage) erforderlich werden sowie mit der geregelten hälftigen Kostenübernahme der durch die Projektträgerin herzustellenden Zaunanlage auf den städtischen Flurstücken Nr. 709 und 888 in der Gemarkung Alstaden, Flur 8.

Der Verwaltung entstehen des Weiteren voraussichtlich folgende Unterhaltungskosten für die Rettungswache, öffentlichen Verkehrsflächen und städtischen Grünflächen:

Rettungswache:	ca. 45.000 Euro / Brutto
	(insgesamt für die ersten vier Jahre)
	ca. 60.000 Euro / Brutto
	(jährlich nach Ende der Gewährleistung)

P&R-Anlage (inkl. Zufahrt):	ca. 1.500 Euro / Brutto jährlich
-----------------------------	----------------------------------

Übrige Pflegemaßnahmen:	ca. 2.000 Euro / Brutto jährlich
-------------------------	----------------------------------

Diese Unterhaltungskosten werden im Zuge der bestehenden Dienstleistungsverträge zwischen der Stadt Oberhausen und der SBO sowie der WBO über den Pauschalzuschuss abgewickelt.

Die Verwaltung wird - sofern derzeit noch nicht haushalterisch vorveranschlagt - dafür Sorge tragen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 674 sowie des bereits geschlossenen planungsbegleitenden städtebaulichen Vertrages i.S.v. § 11 BauGB verbundenen städtischen Kosten in den jeweiligen Haushaltsjahren im Rahmen der fachverwaltungsspezifischen Haushaltsplanung zu berücksichtigen und diese entsprechend in den Haushalt einzustellen.

X. Weiterer Verfahrensablauf

Die Einwenderinnen und Einwender werden über die Entscheidung des Rates der Stadt schriftlich informiert. Mit der anschließenden öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen tritt der Bebauungsplan Nr. 674 in Kraft.

XI. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt entscheidet über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan Nr. 674 -Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden - südlicher Teil)- als Satzung.

Die Zielsetzung des derzeit gültigen Bebauungsplans Nr. 304 B aus dem Jahre 1995 mit

u.a. den Festsetzungen von allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten, Verkehrsflächen und einer P&R-Anlage wurde bisher nicht realisiert. Die seinerzeitige städtebauliche Zielsetzung wird weitgehend aufgegeben zu Gunsten einer Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Alstaden“, der ergänzenden planungsrechtlichen Sicherung eines Rettungswachen-Standortes und der fortwährenden Sicherung von P&R-Parkplätzen. Auf der bisherigen Brachfläche ist nunmehr im Wesentlichen die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben geplant.

Im nördlichen Plangebiet sind innerhalb von festgesetzten Sondergebieten ein Vollsortiment-Markt mit max. 2.200 m² Verkaufsfläche (VK), ein Bäckereifachgeschäft mit max. 45 m² VK und ein Discounter-Markt mit max. 1.107 m² VK sowie deren gemeinsame Ladezone vorgesehen. Im Westen soll der heutige Netto-Markt an der Bebelstraße perspektivisch durch einen Drogeriefachmarkt mit max. 950 m² VK ersetzt werden. Dieses Gebäude bleibt bestehen und soll zukünftig umgenutzt werden. Im zentralen Bereich des Plangebietes sollen allen Märkten insgesamt ca. 185 Stellplätze (mindestens jedoch 178 Stellplätze) zur Verfügung stehen. Die Erschließung ist über Zu- und Ausfahrten an der Bebelstraße im Westen und der Straße Rehmer im Süden geplant.

Im Zufahrtsbereich Rehmer sind zudem ca. 26 P&R-Parkplätze vorgesehen, da hier perspektivisch mit der Errichtung eines S-Bahn-Haltpunktes gerechnet wird.

Von der Bebelstraße und Straße Rehmer ausgehend, sind abmarkierte Führungen für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen, die auf die geplanten Einzelhandelsbetriebe zulaufen und von der südöstlichen Gebäudeecke aus weiter Richtung des festgesetzten öffentlichen Fußweges südlich der Straße Brögel abzweigen. Der festgesetzte öffentliche Fußweg südlich der Straße Brögel wird durch die Stadt bis zur Fertigstellung des Nahversorgungszentrums noch ausgebaut, um den Anschluss von Norden zu gewährleisten. Damit ist während der Ladenöffnungszeiten die fußläufige Erschließung des Einzelhandelsstandortes von Westen, Süden und Norden sowie eine kurze Erreichbarkeit der P&R-Anlage im Südosten gewährleistet.

Im südöstlichen Planbereich wird innerhalb einer festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf die dringend benötigte und bereits errichtete Rettungswache planungsrechtlich bestätigt. Die Rettungswache übernimmt an dieser Stelle die zentrale Abdeckung für Alstaden. Für die Rettungswache ist eine unabhängige Ein- und Ausfahrt im südlichen Planbereich auf die Straße Rehmer festgesetzt, deren Ausfahrt durch Ampelschaltung (Vorrangschaltung für Rettungswagen) signalisiert wurde. Die Baugenehmigung zur Errichtung eines eingeschossigen Neubaus mit Fahrzeughalle für die Unterbringung einer Rettungswache mit einem Rettungsfahrzeug wurde auf der Basis des festgesetzten Mischgebietes im derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 304 B erteilt. Die Rettungswache mit den notwendigen Funktionsampeln ist im Januar 2025 in Betrieb gegangen.

Notwendige Lärmschutzmaßnahmen werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan und/oder über den städtebaulichen Vertrag gesichert.

Der bestehenden Wohnbebauung entlang der Straße Rehmer im Süden und der Bebelstraße im Westen soll durch Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten Rechnung getragen werden.

Außerdem werden grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert. Dazu gehören eine extensive Dachbegrünung der neu geplanten Gebäude, die Anlage von kleinteiligen Grünflächen, die Anpflanzung von insgesamt 61 Bäumen (u.a. auf der zentralen Stellplatzanlage) sowie die Sicherung und Bepflanzung der Grünflächen im nördlichen Bereich des Plangebietes (u.a. mit blütenreichem Extensivrasen und einem Saum aus lebensraumtypischen Gebüsch).

XII. Anlagen zur Begründung (Gutachten etc.)

Die umfangreichen Anlagen zur Begründung (Teil 1 + 2) des Bebauungsplans Nr. 674 -Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden - südlicher Teil)- (u.a. Auswirkungsanalyse, Verkehrs-, Schall- und Versickerungsgutachten, Entwässerungskonzept, Artenschutzprüfung (ASP I + II) und Checkliste Klimaschutz) liegen vor und während der Sitzung zur Einsichtnahme aus. Sie können außerdem vorab über „Bauleitplanung online“ (www.o-sp.de/oberhausen/start.php) heruntergeladen oder beim Fachbereich 5-1-40 - Planungsrecht und Verfahren -, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009, während der Dienststunden eingesehen werden.

Anlage/n

- 1 - Liste Klimacheck
- 2 - Übersichtskarte Geltungsbereich
- 3 - Bebauungsplan Nr. 674
- 4 - Begründung (Teil 1)
- 5 - Umweltbericht (Teil 2 der Begründung)
- 6 - 1 Abwägungstabelle frühz. Beteiligung
- 6 - 2 Abwägungstabelle Offenlage
- 6 - 3 Abwägungstabelle (Online-)Petition
- 6 - 4 Abwägungstabelle Anregungen § 24 GO NRW
- 7 - Abwägungsrelevante Stellungnahmen
- 8 - Niederschrift Online-Bürgerversammlung