

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/2915-01	Termin 06.02.2023	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
19.01.2023	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	V			
25.01.2023	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A			
06.02.2023	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 674 - Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden - südlicher Teil) -
Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt erklärt sich mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 674 - Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden - südlicher Teil) - vom 12.12.2022 einverstanden und beschließt die öffentliche Auslegung nebst Begründung (inkl. Umweltbericht).

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726).

Stellv. Bereichsleiter Bereich 5-1	Beigeordneter Dezernat 5	Kämmerer Dezernat 1	Oberbürgermeister
Perian Datum 19.12.2022	Dr. Palotz Datum 19.12.2022	Schmidt Datum 22.12.2022	Schranz Datum 09.01.2023
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Beschlusskontrolle: Ja oder nein	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/2915-01	Termin 06.02.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Bezug

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 674 - Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden - südlicher Teil) - vom 26.09.2011 (Drucksache Nr. B/15/1529-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☐

ja ☒

Es fallen Herstellungs- und Unterhaltungskosten für die Rettungswache (inkl. Zuwegung), die öffentliche P&R-Anlage (inkl. Zuwegung) und die Realisierung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen für die Rettungswache an. Näheres dazu siehe Kapitel L 3 - Kosten/Finanzierung - in der als Anlage 7 beigefügten Begründung.

b) Klimarelevanz in der Beschlussvorlage

Ja ☒ Auf die als Anlage 1 beigefügte Liste Klimacheck wird verwiesen.

Nein ☐

c) Sonstige Keine

Begründung

I. Lage des Plangebietes

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; 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.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/2915-01	Termin 06.02.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

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.

Wie im aktuell gültigen Bebauungsplan Nr. 304 B auch wird weiterhin die Bereitstellung von P&R-Parkplätzen im Bereich eines perspektivisch möglichen S-Bahn-Haltespunktes 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. 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 des Bebauungsplans sind auch der Begründung und dem Umweltbericht (Anlagen 7 und 8) zu entnehmen.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/2915-01	Termin 06.02.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

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 übergeleitet.

Im südöstlichen Bereich wird eine dringend benötigte Rettungswache für den Stadtteil Alstaden vorgesehen. Ziel ist die 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 -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 geplant, die unabhängig von dem Kundenparkplatz der geplanten Einzelhandelsnutzungen 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.

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 neu belegt werden. Für das derzeit bereits bestehende Gebäude setzt der Bebauungsplan Nr. 674 entsprechend das Sondergebiet SO 3 fest. Der Kunden-Eingangsbereich 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, womit insbesondere eine Zu- und Abfahrt der Lieferfahrzeuge über die Bebelstraße anzunehmen ist. 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 knapp max. 2.200 m² sowie Lager- und Nebenräume vorgesehen, der durch eine Sondergebietsfestsetzung SO 1 planungsrechtlich gesichert werden soll. 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 werden in den zum Satzungsbeschluss zu schließenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Oberhausen und der Projektträgerin übernommen.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/2915-01	Termin 06.02.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Ein Lebensmitteldiscounter mit max. 1.107 m² Verkaufsfläche ist aktuell 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 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 Angebotssicherung und -entwicklung im zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Alstaden“ Rechnung getragen werden.

Die Rampen für die Anlieferung der beiden Einzelhandelsbetriebe befinden sich im nördlichen/nordöstlichen Teil der geplanten Funktionseinheit. Deren Zufahrt und Andienung soll über die Straße Rehmer erfolgen.

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 zur Verfügung. Obwohl im Verhältnis der sonstigen Wünsche der Marktbetreiber und Kunden die Zahl von etwa 60 Stellplätze 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 im Umfeld des perspektivischen S-Bahn-Haltepunktes für eine P&R-Anlage ansonsten nicht.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/2915-01	Termin 06.02.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Von der Bebelstraße und Straße Rehmer ausgehend sind Führungen für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen, die auf die geplanten Einzelhandelsbetriebe zulaufen und von der südöstlichen Gebäudeecke aus weiter Richtung der Straße Brögel. Sie 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 Entwurfes 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 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 Grünfläche vorgesehen. Auf der westlich an das geplante Gebäude des Vollsortimenters angrenzenden Grünfläche entsteht auf der Teilfläche im städtischen Eigentum ein blütenreicher Extensivrasen mit einem Saum aus lebensraumtypischen Gebüschern entlang der Grenze zu den Privatgärten der Bestandsbebauung an der Bebelstraße. Zusätzlich werden 14 Einzelbäume gepflanzt, welche neben ihrer Lebensraumfunktion gleichzeitig einen begrünten 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 Grünfläche 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 werden insgesamt 39 Bäume auf der Stellplatzanlage, davon 36 auf der Stellplatzanlage der Einzelhandelsmärkte und drei auf der Fläche der städtischen P&R-Fläche, gepflanzt.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/2915-01	Termin 06.02.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Zusätzlich sind die Flach-/Pulldächer der Marktgebäude im SO 1 und 2 sowie der Rettungswache zu begrünen. Diese Maßnahmen sollen zum einen zur grüngestalterischen 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 klimaschädliche Kältemittel. Die partielle Errichtung von Photovoltaikanlagen zur Eigenstromversorgung ist vorgesehen.

IV. Bisheriger Verfahrensablauf / Frühzeitige Beteiligungsverfahren

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 674 - Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden - südlicher Teil) - im Stadtteil Alstaden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 26.09.2011. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 17.10.2011 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

Der Bebauungsplan Nr. 674 wird im „Normalverfahren“ aufgestellt. § 13 BauGB für das „vereinfachte Verfahren“ sowie die §§ 13a und 13b BauGB für das „beschleunigte Verfahren“ finden keine Anwendung.

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

- in der Zeit vom 07.06.2021 - 05.07.2021 einschließlich ausgelegen (öffentliche Darlegung der Planung);
- am 07.06.2021 hat die öffentliche Anhörung (Online-Bürgerversammlung) stattgefunden.

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichten zu lassen. Gleichzeitig wurde den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.06.2021 erstmalig bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

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

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/2915-01	Termin 06.02.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW
Goebenstraße 25
44135 Dortmund**
2. **Bezirksregierung Düsseldorf
Dezernat 53 - Immissionsschutz -
Cecilienallee 2
40474 Düsseldorf**
3. **Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Erna-Scheffler-Straße 5
51103 Köln**
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**

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/2915-01	Termin 06.02.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

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

V. Stellungnahme der Verwaltung zu den abwägungsrelevanten Eingaben

Die wortgleiche Wiedergabe der abwägungsrelevanten Stellungnahmen sowie die erarbeiteten Prüfergebnisse und Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind der beigefügten Abwägungstabelle (Anlage 4) zu entnehmen.

Kopien der abwägungsrelevanten Eingaben und die Niederschrift der Online-Bürgerversammlung sind den Anlagen 5 und 6 zu entnehmen.

VI. Weiterer Verfahrensablauf

- Einverständnis des Rates der Stadt mit dem Entwurf des Bebauungsplans und Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs;
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für 30 Tage, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist;
- Abwägungsentscheidung über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt;
- Inkrafttreten des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/2915-01	Termin 06.02.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

VII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 674 - Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden - südlicher Teil) -.

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 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.

Im südlichen Planbereich ist innerhalb einer festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf die Errichtung der dringend benötigten Rettungswache geplant, die an dieser Stelle die zentrale Abdeckung für Alstaden übernimmt. 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. Der Bebauungsplan Nr. 674 sichert die genehmigte Rettungswache langfristig planungsrechtlich ab. Für die Rettungswache ist eine unabhängige Ein- und Ausfahrt im südlichen Planbereich auf die Straße Rehmer vorgesehen, deren Ausfahrt durch Ampelschaltung (Vorrangschaltung für Rettungswagen) signalisiert wird.

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

Darüber hinaus werden auch grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.

Anlagen

Anlage 1: Liste Klimacheck

Anlage 2: Übersichtskarte Geltungsbereich

Anlage 3: Verkleinerter Auszug des Bebauungsplanentwurfes Nr. 674

Anlage 4: Abwägungstabelle

Anlage 5: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/2915-01	Termin 06.02.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

483 Anlage 6: Niederschrift der Online-Bürgerversammlung

484

485 Anlage 7: Entwurf der Begründung

486

487 Anlage 8: Entwurf des Umweltberichtes

488

489 Die Anlagen 5 - 8 werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung
490 nicht in Papierform beigelegt. Sie liegen aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus und
491 können darüber hinaus vorab über das Ratsinformationssystem ALLRIS heruntergeladen werden.

492

493