

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 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

Prüfung der Klimaschutzrelevanz in Beschlussvorlagen – Klimacheck

Beschlussvorlage: B/17/2915-01

Zuständiger Bereich: 5-1-40

Stufe 1: Voreinschätzung der Klimarelevanz

Klimarelevanz in der Beschlussvorlage?

☒ Ja → Stufe 2

☐ Nein → bitte begründen

Besteht keine Klimarelevanz, ist die Prüfung abgeschlossen. Ist durch den Beschluss eine positive oder negative Auswirkung auf das Klima zu erwarten, folgen Stufe 2 und 3 des Prüfverfahrens.

Stufe 2: Prüfung der Klimaschutzkriterien

		Positiv	Neutral	Negativ	Erläuterungen zur Bewertung
Mobilität	Inwiefern setzt der Beschluss Anreize für eine klimafreundliche Mobilität? (ÖPNV; Fuß- und Radverkehr; alternative Antriebe; Carsharing etc.)	☒	☐	☐	Stellplätze für (Lasten-)Fahrräder, P+R, Förderung des Fuß- u. Radverkehrs
Anpassung an den Klimawandel	Inwiefern werden Anpassungsmaßnahmen an das Klima berücksichtigt (bzgl. Starkregen, Hitzebelastung, etc.) ?	☒	☐	☐	Gründächer, Versickerung des Niederschlagswassers, Baumpflanzungen, Grünflächen
	Wie wirkt sich der Beschluss bzgl. der Flächen(neu-)versiegelung aus?	☐	☒	☐	Rechtskräftiger B-Plan 304B ermöglicht bereits die Flächenversiegelung.
Energie	Wie wirkt sich der Beschluss bzgl. des Ausbaus Erneuerbarer Energien aus?	☒	☐	☐	Zur Errichtung von PV-Anlagen auf den Dächern soll die Projektträgerin über einen späteren städtebaulichen Vertrag verpflichtet werden.
	Wird durch den Beschluss Energie gespart?	☐	☒	☐	-

Stufe 3: Prüfung der Treibhausgas-Emissionen und Auswirkungen auf das Klima

Treibhausgas(THG)-Ausstoß in CO ₂ (-Äquivalente)		
Reduktion	Nicht ermittelbar	Erhöhung
☐	☐	☒
Erläuterung: Durch die Umsetzung des Bebauungsplans und den Betrieb des Nahversorgungszentrums wird mit einer Erhöhung der CO ₂ -Emissionen gerechnet, diese sind aber nicht genau beziffert.		

Ergebnis

- ☒ Der Beschluss wirkt sich überwiegend positiv auf das Klima aus.
- ☐ Der Beschluss hat keine relevanten Auswirkungen auf das Klima.
- ☐ Der Beschluss wirkt sich überwiegend negativ auf das Klima aus.

Erläuterungen zum Ergebnis

Im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht durch den Bebauungsplan Nr. 304 B werden im neuen Bebauungsplan 674 die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung stärker berücksichtigt.

Stufe 4: Prüfung der Auswirkungen auf das Klima für Vorhaben der Bauleitplanung

Falls Vorhaben die Bauleitplanung betreffen, erfolgt Stufe 4. Dabei können in Abhängigkeit zum Beschluss bis zu drei Listen genutzt werden. Die Prüfung erfolgt einerseits über die Einschätzung einzelner Ausprägungen und andererseits über die Bewertung der Indikatoren. Als Bewertungssystem können dafür Plus-, Neutral- und Minuspunkte vergeben werden.

Teil 4.1: Auswahl von Baulandpotentialen – Standort- und Planungsvoraussetzungen									
Indikator	Kriterien	Ausprägungen	Bewertung	Anmerkung					
Lage im Stadtgebiet	Im Sinne einer nachhaltigen Bodenpolitik ist die Lage im Stadtgebiet von zentraler Bedeutung. Die Innenentwicklung ist vorrangig der Außenentwicklung vorzuziehen (gem. §1 Abs. 5 BauGB).	Innenentwicklung ☐ ja ☐ nein Außenentwicklung ☐ ja ☐ nein Freiflächeninanspruchnahme mit Klimafunktion ☐ ja ☐ nein	+	B-Plan 304B überplant die Freifläche bereits					
	Vornutzung von Flächen	Die Wiedernutzung von Flächen im Sinne der Flächenkreislaufwirtschaft soll die Flächenneuinanspruchnahme reduzieren, durch die Nutzung von Baulücken kann die Auslastung der Infrastruktur erhöht werden.			Flächenrecycling/ Fläche bereits versiegelt ☐ ja ☐ nein Baulücke ☐ ja ☐ nein Nutzung von Bestandsgebäuden ☐ ja ☐ nein Fläche in den letzten 10 Jahren baulich genutzt ☐ ja ☐ nein	+			
		Exposition			Die kleinräumige Lage und die Verschattung innerhalb des Plangebietes beeinflussen maßgeblich die Möglichkeiten der solaren Energiegewinnung.		Verschattung der Fläche ☐ ja ☐ nein Lage lässt günstige solare Ausrichtung erwarten ☐ ja ☐ nein	+	
Freiraum & Infrastruktur			Mit zunehmender Innenverdichtung steigt die Bedeutung von qualifizierten Freiräumen zum Erholen und Spielen. Die ÖPNV- Erreichbarkeit verbessert die Mobilität, darüber hinaus können durch die fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen PKW Fahrten vermieden werden. Die Bemessung der Distanz erfolgt nicht nach der Luftlinie, sondern entsprechend der vorhandenen Wegebeziehungen.	Qualifizierter Freiraum weniger als 400m entfernt ☐ ja ☐ nein ÖPNV-Anschluss weniger als 400m entfernt ☐ ja ☐ nein Taktung Wochentag <= 20 Min ☐ ja ☐ nein Fuß- und Radwegenetz weniger als 300m entfernt ☐ ja ☐ nein Nahversorgung innerhalb von 500m entfernt ☐ ja ☐ nein Kindergarten innerhalb von 1000m vorhanden ☐ ja ☐ nein Grundschule innerhalb von 1000m vorhanden ☐ ja ☐ nein	+		Separate Radwege auf der Bebelstraße vorhanden		
		Besitzverhältnisse	Die Eigentumsverhältnisse haben Einfluss auf die Steuerungsmöglichkeiten bei der Planung und Realisierung.	Fläche im städtischen Besitz ☐ ja ☐ nein Fläche im Besitz eines Eigentümers ☐ ja ☐ nein Viele Einzeleigentümer ☐ ja ☐ nein				+	Rettungswache und Verkehrsflächen
	Energieversorgung		Die Energieversorgung spielt eine zentrale Rolle zur Entwicklung einer klimagerechten Stadt. Nah-/ Fernwärme und BHKW sind zureifigten Nutzung von Energieträgern sinnvoll.	Nah-/Fernwärmeanschluss ☐ ja ☐ nein Lokales Wärmenetz mit Kraft-Wärme-Kopplung ☐ ja ☐ nein		-			
			Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes						
	Bewertung entsprechend der Indikatoren (1 = sehr gut; 5 = ungeeignet)		2						
	Erläuterung/ Verbal-argumentative Zusatzbewertung								
	Viele Kriterien der Klimaschutzrelevanz werden im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 674 berücksichtigt (siehe auch Ausführungen im beigefügten Umweltbericht).								

Teil 4.2: Belange des Klimaschutzes in der Bauleitplanung				
Indikator	Kriterien	Ausprägungen	Bewertung	Anmerkung
Städtebauliche Dichte / Kompaktheit				
Größere kubische Einheiten sind mit einem niedrigeren AVV-Verhältnis energetisch günstiger als vielgliedrige Einzelobjekte, zudem sinkt meist auch der Flächenverbrauch und Versiegelungsgrad.	Einfamilienhäuser/ Doppelhäuser	☐ ja ☐ nein		nur Bestand
	Reihen-/Kettenhäuser	☐ ja ☐ nein	o	nur Bestand
	Mehrgeschossige Wohnanlagen	☐ ja ☐ nein		
Versiegelung				
Je geringer die Versiegelung durch Gebäude, Neben- und Erschließungsanlagen, desto eher können Aufheizungseffekte vermieden werden. Regenwasserbewirtschaftung und Dachbegrünung fördern das Kleinklima.	Anteil der versiegelten Flächen im Plangebiet	☐ <40% ☐ 40-60% ☐ 60-80% ☐ >80%		
	Dachbegrünung vorgesehen	☐ ja ☐ nein	o	
Ausrichtung der Baukörper				
Passive solare Gewinne erfolgen in erster Linie über die Ausrichtung der Hauptfassade. Südorientierte Hauptfassaden weisen eine längere Gesamtbesonnungsdauer auf.	Ausrichtung der Hauptfassade	☐ >70° S/SW/ISO ☐ 30-70° S/SW/ISO ☐ <30° S/SW/ISO	+	ohne Berücksichtigung der Bestandsgebäude
	Verschattung des Baukörpers	☐ gering ☐ mittel ☐ hoch	+	ohne Berücksichtigung der Bestandsgebäude
Grünkonzept				
Mithilfe eines Grünkonzeptes können klimaschützende Aspekte und Vorhaben gebündelt und aufeinander abgestimmt werden, sodass das Kleinklima verbessert wird. Das Grünkonzept enthält Aussagen, die über die gesetzlich verankerten Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen hinaus gehen.	Erstellung eines Grünkonzeptes für die Fläche	☐ ja ☐ nein	o	
Energieversorgungskonzept				
Die Energieversorgung spielt eine zentrale Rolle zur Entwicklung einer klimagerechten Stadt. Nah-/Fernwärme und BHKW sind zurechtzuentziffernde Nutzung von Energieträgern sinnvoll.	Energieversorgungskonzept vorhanden	☐ ja ☐ nein		
	Nutzung von erneuerbaren Energien über vorgeschriebenem Standard	☐ ja ☐ nein	-	
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes				
Bewertung entsprechend der Indikatoren (1 = sehr gut; 5 = ungeeignet)		3		
Erläuterung/ Verbal-argumentative Zusatzbewertung				
Die Planung berücksichtigt die Belange des Klimaschutzes, jedoch nicht über die gesetzlichen Vorgaben hinaus.				

Teil 4.3: Vertragliche Regelungen			
Art des Vertrags	Rechtsgrundlage	Vertrag beabsichtigt	Anmerkungen
Erschließungsvertrag	§124 BauGB	☐ ja ☐ nein	
Städtebaulicher Vertrag	§11 BauGB	☐ ja ☐ nein	
Kaufvertrag	§433 BGB	☐ ja ☐ nein	
Vertragliche Regelungen	Beispiele	Regelungsinhalt	Anmerkungen
Bauliche Standards	Erhöhte Anforderungen an den Jahresheizwärmebedarf (ggü. der EnEV) Erhöhte Anforderungen an den Jahresprimärenergiebedarf (ggü. der EnEV) Verpflichtung zur aktiven Solarnutzung oder Nutzung anderer erneuerbarer Energien Festlegung: Wahl des Energieträgers, Anschlussverpflichtungen Nah-/Fernwärme	☐ ja ☐ nein	
Effiziente Energieversorgung	Verfahren	☐ ja ☐ nein	Erfolgt über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages.
Klimaanpassung	Bindung an die Ziele des Energie-/Grünkonzeptes Anforderungen an die Qualitätssicherung (Nachweise) U.a. Regelungen zur Bewirtschaftung des Regenwassers, Dachbegrünung oder zur Entwicklung und Errichtung von Grünflächen	☒ ja ☐ nein	
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes			
Bewertung entsprechend der Indikatoren (1 = sehr hohe vertragliche Regelungen; 4 = entspricht den gesetzlichen Anforderungen)	2		
Erläuterung/Verbal-argumentative Zusatzbewertung			
Viele Kriterien der Klimaschutzrelevanz werden neben den Festsetzungen im Bebauungsplan im noch zu schließenden städtebaulichen Vertrag geregelt.			
Gesamtübersicht			
Teil 1: Standort- und Planungsvoraussetzungen	2		
Teil 2: Belange des Klimaschutzes in der Bauleitplanung	3		
Teil 3: Vertragliche Regelungen	2		
Gesamtbewertung des Projektes			
Insgesamt weist das Projekt eine gute Berücksichtigung der Klimaschutzrelevanz auf. Besonders positiv hervorzuheben ist die Umsetzung einer Kombination von Dachbegrünung und PV-Anlage auf den neu geplanten großflächigen Gebäuden des Nahversorgungszentrums sowie die umfangreichen Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzflächen und Grünflächen.			

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 674 - Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden - südlicher Teil) -

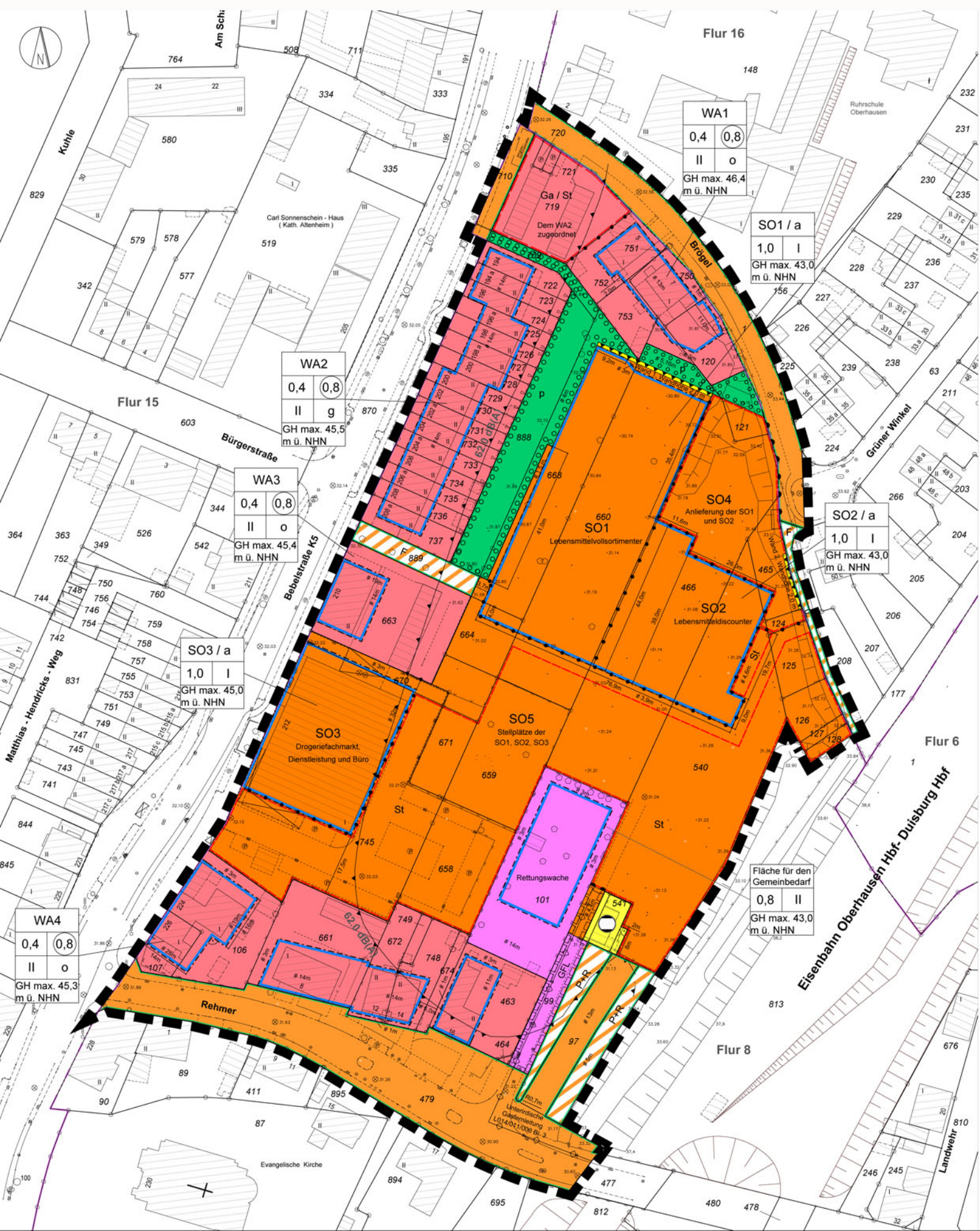
M 1: 1.500



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Angefertigt: Oberhausen, 04.05.2021
Bereich 5-1 / Stadtplanung

- Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südlicher Teil -



Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Bebauungsplan Nr. 674 – Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südl. Teil) -)

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden im Folgenden die Stellungnahmen von natürlichen Personen anonymisiert wiedergegeben, sofern einer Namensnennung nicht ausdrücklich zugestimmt wurde. Wenn Personenangaben innerhalb der Stellungnahmen gemacht wurden, werden diese ebenfalls anonymisiert. Die entsprechenden Angaben in den Originalschreiben wurden geschwärzt.

Gegebenenfalls den Stellungnahmen beigelegte Pläne, Fotos, Presseartikel etc. sind den Kopien der Originalstellungnahmen zu entnehmen (siehe Anlage 4 zur Beschlussvorlage). Insoweit im Abwägungsvorschlag auf diese Materialien Bezug genommen wird, erfolgt ein entsprechender Verweis in der Abwägungstabelle.

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägung
A.1	Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 6 – Bergbau und Energie in NRW Goebenstraße 25, 44135 Dortmund <u>Stellungnahme vom 23.06.2021</u>	
Zu den bergbaulichen Verhältnissen im Planbereich erhalten Sie folgende Hinweise: Die Bebauungsplanfläche befindet sich über • dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Alstaden“ und den auf Sole verliehenen Bergwerksfeldern „Karl“ und „Karla“ (jeweilige Eigentümerin: RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10, 45141 Essen), • dem auf Steinkohle, Blei- und Kupfererz verliehenen Bergwerksfeld „Concordia“ und über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Concordia-Quelle“ (jeweilige Eigentümerin: CBB Holding AG in Liquidation) und • dem Erlaubnisfeld „Alstaden Gas“. Die Erlaubnis gewährt das Recht zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen (Rechtsinhaberin: Minegas GmbH in Essen).		Bezüglich des ehemaligen Bergbaus wurde vorsorglich folgende Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen: „Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1760). Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherr*innen werden gebeten Kontakt mit den zuständigen Bergwerkseigentümer*innen aufzunehmen.“

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 674 – Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südl. Teil) -)**

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
Die CBB Holding AG i. L. hat der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, mitgeteilt, dass sie nicht in der Lage ist, Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung zu erteilen, da ihr keine Unterlagen über den umgegangenen Bergbau vorliegen würden. Im Planbereich ist im letzten Jahrhundert Steinkohle abgebaut worden. Der Abbau ist dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen des senkungsauslösenden untertägigen Bergbaus sind abgeklungen.	
Soweit eine entsprechende Abstimmung mit dem Feldeseigentümer/ Bergwerksunternehmer nicht bereits erfolgt ist, empfehle ich, diesem in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenen Bergbau sowie zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Möglicherweise liegen dem Feldeseigentümer/Bergwerksunternehmer auch Informationen zu Bergbau in dem betreffenden Bereich vor, der hier nicht bekannt ist. Insbesondere sollte dem Feldeseigentümer/Bergwerksunternehmer dabei auch Gelegenheit gegeben werden, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zu äußern. Diese Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer/ Vorhabenträger und Bergwerksunternehmer / Feldeseigentümer zu regeln.	Die RAG Aktiengesellschaft und die Minegas GmbH sind im Rahmen der ersten Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB von der Planungsverwaltung angeschrieben worden. Die RAG Montan Immobilien GmbH aus Essen hat mit Schreiben vom 11.06.2021 eine Stellungnahme abgegeben und mitgeteilt, dass sie weder Anregungen noch Bedenken vorbringen. Die Minegas GmbH hat bisher keine Stellungnahme vorgebracht. Im Übrigen wird auf die o.g. Kennzeichnung verwiesen.

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 674 – Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südl. Teil) -)**

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägung
A.2	Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 53 - Immissionsschutz Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf <u>Stellungnahme vom 16.07.2021</u>	
Im Rahmen des Planverfahrens haben Sie mich beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Hinsichtlich der verschiedenen Belange ergehen folgende Stellungnahmen:		Der einführende Text wird zur Kenntnis genommen.
Die Belange des Dezernates 25 - Verkehr - sind nicht berührt.		Der Hinweis des Dezernates 25 wird zur Kenntnis genommen.
Die Belange des Dezernates 26 - Luftverkehr - sind nicht berührt.		Der Hinweis des Dezernates 26 wird zur Kenntnis genommen.
Es bestehen seitens des Dezernates 33 - Ländliche Entwicklung und Bodenordnung – keine Bedenken gegen die Planung.		Der Hinweis des Dezernates 33 wird zur Kenntnis genommen.
Gegen die Änderung in dem genannten Bereich im Regierungsbezirk Düsseldorf bestehen aus Sicht des Dezernates 35.4 - Denkmalangelegenheiten - keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens nach keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen.		Die Stellungnahme des Dezernates 35.4 wird zur Kenntnis genommen.

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 674 – Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südl. Teil) -)**

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
Da die Zuständigkeiten des Dezernates 35 nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gegeben sind, empfehle ich, falls nicht bereits geschehen, den Landschaftsverband Rheinland (LVR) - Amt für Denkmalpflege im Rheinland- in Pulheim und den LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland- in Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange zu beteiligen.	Das LVR-Amt für Denkmalpflege, das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege und die kommunale Untere Denkmalbehörde wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren von der Planungsverwaltung angeschrieben. Das LVR-Amt für Denkmalpflege hat mit Schreiben vom 14.07.2021 auf den möglichen Umgebungsschutz und die Erlaubnispflicht gemäß § 9 Abs. 1 b) DSchG für ein in direkter Umgebung des Plangebietes liegendes Denkmal (ehemalige städtische Hauptschule Alstaden, Bebelstr. 182) hingewiesen (siehe zu A.9). Von den anderen beteiligten Stellen wurden bisher keine Stellungnahmen vorgebracht. Eine potenzielle Beeinträchtigung des o.g. Denkmals und seines Wirkungsraums („Umgebungsschutz“) durch die geplanten Baukörper bzw. den Bebauungsplan Nr. 674 ist nicht ersichtlich. Das denkmalgeschützte Schulgebäude der heutigen Ruhrs Schule Oberhausen liegt im nördlichen Randbereich des Schulgrundstücks. Zum Plangebiet hin stehen diverse Schulgebäude und die Wohnbebauung Brögel 5 und 7, so dass eine Sichtbeziehung unmöglich ist. Die geplanten Marktgebäude liegen topografisch tiefer als die Straße und die Bebauung Brögel und werden durch Baumpflanzungen optisch abgeschirmt. Die festgesetzten, maximalen Gebäudehöhen der Märkte liegen deutlich unterhalb der Bebauung Brögel. Zufahrten über die Straße Brögel sind nicht geplant. Der Hinweis bezüglich des Umgebungsschutzes und der daraus resultierenden Erlaubnispflicht wird insoweit zur Kenntnis genommen Zum Umgang mit möglichen Bodendenkmälern wurde vorsorglich auch ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
Die Belange des Dezernates 51 - Landschaft und Naturschutz - sind nicht berührt.	Der Hinweis des Dezernates 51 wird zur Kenntnis genommen.

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 674 – Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südl. Teil) -)**

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
Die Belange des Dezernates 52 - Abfallwirtschaft - sind nicht berührt.	Der Hinweis des Dezernates 52 wird zur Kenntnis genommen.
Hinsichtlich der Belange des Dezernates 53 - Immissionsschutz, Luftreinhalteplanung - ergeben folgende Stellungnahmen: Luftreinhaltung Trotz eines erwarteten Zuwachses an Verkehr im Plangebiet werden in Sachen Luftreinhaltung keine Bedenken eingelegt. Es bestehen seitens des Sachgebietes 53.3 keine Bedenken gegen die Planung.	Die Aussage zum Thema Luftreinhaltung wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis des Sachgebietes 53.3 wird zur Kenntnis genommen.
Die Belange des Dezernates 54 - Gewässerschutzes – sind nicht berührt.	Der Hinweis des Dezernates 52 wird zur Kenntnis genommen.
Diese Stellungnahme erfolgt im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange. Insofern wurden lediglich diejenigen Fachdezernate beteiligt, denen diese Funktion im vorliegenden Verfahren obliegt. Andere Dezernate/Sachgebiete haben die von Ihnen vorgelegten Unterlagen daher nicht geprüft. Dies kann dazu führen, dass von mir z.B. in späteren Genehmigungs- oder Antragsverfahren auch (Rechts-) Verstöße geltend gemacht werden können, die in diesem Schreiben keine Erwähnung finden. Bitte beachten Sie die Anforderungen an die Form der TöB-Beteiligung: http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/DieBezirksregierung/04_TOEB.html und http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/DieBezirksregierung/04_TOEB_Zustandigkeiten.pdf	Der allgemeine Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anforderungen an die Form der TöB-Beteiligung sind bekannt. Sie wurden in der Vergangenheit und werden auch in der Zukunft berücksichtigt.

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 674 – Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südl. Teil) -)**

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägung
A.3	Deutsche Bahn AG – DB Immobilien Erna-Scheffler-Straße 5, 51103 Köln <u>Stellungnahme vom 23.07.2021</u>	
Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellaungnahme: Folgende Punkte bitten wir zu berücksichtigen, bzw. mit aufzunehmen:		Die einleitenden Ausführungen werden zu Kenntnis genommen.
<u>Kein Anspruch auf Schutz vor Immissionen aus dem Bahnbetrieb</u> Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.		Bei der Planung handelt es sich im Wesentlichen um die Errichtung einer Rettungswache und von Einzelhandelsmärkten mit den dazugehörigen Stellplätzen, die als unempfindliche Nutzung einzuschätzen sind. Die bestehende Wohnnutzung wird, wie im bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 304 B auch, im Bebauungsplan Nr. 674 gesichert. Eine Erweiterung ist nicht vorgesehen. Die Nutzungen sind so angeordnet, dass unmittelbar neben der Bahnanlage erst die Stell- und P&R-Plätze sowie die Zufahrt liegen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Schallimmissionsprognose durch das Ingenieurbüro Stöcker aus Haltern am See erarbeitet, bei der auch die Lärmbelastung durch den Bahnverkehr berücksichtigt wurde. Der Bebauungsplan enthält die textliche Festsetzung A.7.1 zum notwendigen Schallschutz. Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen werden gegenüber der DB AG nicht geltend gemacht.

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 674 – Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südl. Teil) -)**

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
Da die Zugprognose „BVWP 2025“ inzwischen veraltet ist, gilt z. Zt. die Prognose für 2030, die Prognose für 2035 ist in Erarbeitung. So ist im Rahmen von Ausbaumaßnahmen geplant, die in Höhe des betreffenden Grundstücks liegende Azw. Kolkmannshof um zusätzliche Weichenverbindungen zu erweitern. Daher muss damit gerechnet werden, dass die im Bebauungsplan angesetzten Schallemissionen der Eisenbahn im dann folgenden Baurechtsverfahren nicht mehr anwendbar sind.	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Schallimmissionsprognose durch das Ingenieurbüro Stöcker aus Haltern am See erarbeitet, die die aktuelle Prognose der Deutschen Bahn für das Jahr 2030 berücksichtigt. Die Prognose für 2035 liegt noch nicht vor und kann daher nicht angewendet werden. Der Hinweis wird insoweit zur Kenntnis genommen.
Bei konkreten Bauvorhaben zur Bahntrasse ist die DB Netz AG zu beteiligen. Die Bauanträge (Baubeschreibung, maßstabsgetreue / prüfbare Pläne, Querschnitte, etc.) sind der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Kompetenzteam Baurecht einzureichen.	In die Flächen der Deutschen Bahn AG wird durch den Bebauungsplan Nr. 674 nicht eingegriffen. Der Abstand der nächstgelegenen überbaubaren Grundstücksfläche im Sondergebiet SO 2 zur Gleisanlage beträgt ca. 42 m. Eine potentielle Gefährdung oder Störung der Bahnanlagen der Deutsche Bahn AG ist nicht erkennbar. Der Hinweis wird insoweit zur Kenntnis genommen.
Sie erhalten diese Stellungnahme in digitaler Form. Sie kann Ihnen bei Bedarf auch in Papierform per Post zugestellt werden. Wir gehen jedoch davon aus, dass sollten wir keine gegenteilige Information erhalten, die digitale Stellungnahme ausreichend ist und von Ihnen anerkannt wird. Bei möglichen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Die Abgabe der digitalen Stellungnahme ist ausreichend und wird von der Stadt Oberhausen anerkannt.

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 674 – Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südl. Teil) -)**

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägung
A.4	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung West, PTI 13 – Betrieb 1 Friedrichstraße 1, 46483 Wesel <u>Stellungnahme vom 07.06.2021</u>	
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zur vorgelegten Planung nehmen wir wie folgt Stellung:		Die vorgetragenen Ausführungen haben lediglich erläuternden Charakter und werden zur Kenntnis genommen.
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (s. Anlage). Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung unter folgender E-Mail Adresse: T-NL-West_PTI-13-Neubaugebiete@telekom.de mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich – Bebauungsplan Nr. 674 Bebelstr. - stattfinden werden.		Die Informationen werden zur Kenntnis genommen und an die Projektträgerin weitergegeben. Im Zuge der konkreten Ausführungsplanung bzw. vor Beginn der Bauphase werden seitens der Projektträgerin Kontakte zu den zuständigen Leitungsträgern aufgenommen.
Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen.		Die Informationen werden zur Kenntnis genommen und an die Projektträgerin weitergegeben. im Zuge der konkreten Ausführungsplanung bzw. vor Beginn der Bauphase werden seitens der Projektträgerin Kon-

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 674 – Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südl. Teil) -)**

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet. Wir bitten Sie uns die Information zu einem alternativen Anbieter umgehend zur Verfügung zu stellen und verweisen in diesen Zusammenhang auch auf den Satz 2, Abschnitt 7, § 77i TKG hin. Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.	takte zu den zuständigen Leitungsträgern aufgenommen.
Wir bitten folgende fachliche Hinweis bei der Planung zur Erschließung zu berücksichtigen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,2 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	Die Informationen werden zur Kenntnis genommen und an die Projektträgerin weitergegeben. Die Vorgaben können im Zuge der konkreten Ausführungsplanung bzw. vor Beginn der Bauphase berücksichtigt werden.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; s. insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.	Das Merkblatt wird im Zuge der konkreten Ausführungsplanung bzw. vor Beginn der Bauphase berücksichtigt.

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 674 – Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südl. Teil) -)**

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägung
A.5	Eisenbahn-Bundesamt Postfach 10 11 54, 45011 Essen <u>Stellungnahme vom 06.07.2021</u>	
Ihr Schreiben ist am 09.06.2021 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem angegebenen Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.		Die vorgetragenen Ausführungen haben lediglich erläuternden Charakter und werden zur Kenntnis genommen.
Gegen die Erteilung einer Genehmigung zu dem o. g. Vorhaben habe ich keine Bedenken, sofern Bahnanlagen dadurch nicht beeinträchtigt werden. Im Übrigen ist sicherzustellen, dass bei der Realisierung des Vorhabens weder die Substanz der Eisenbahnbetriebsanlagen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet wird.		In die Flächen der Deutschen Bahn AG wird durch den Bebauungsplan Nr. 674 nicht eingegriffen. Der Abstand der nächstgelegenen überbaubaren Grundstücksfläche im Sondergebiet SO 2 zur Gleisanlage beträgt ca. 42 m. Eine potentielle Gefährdung oder Störung der Bahnanlagen der Deutsche Bahn AG ist nicht erkennbar. Die Hinweise werden insoweit zur Kenntnis genommen.
Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB Netz AG / DB Energie GmbH als Trägerin öffentlicher Belange empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht		Die DB Immobilien - Region West als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung angesprochen (s. Stellungnahme zu A.3).

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 674 – Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südl. Teil) -)**

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägung
die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.		
A.6	Oberhausener Netzgesellschaft mbH Netzdokumentation / GIS-Services Danziger Straße 31, 46045 Oberhausen <u>Stellungnahme vom 05.07.2021</u>	
Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.		Die vorgetragenen Ausführungen haben lediglich erläuternden Charakter und werden zur Kenntnis genommen.
Auf dem Gelände des Bebauungsgebietes befindet sich die Gas-Übergabestation Rehmer. Der Zugang zu der Station muss ständig für Mitarbeiter der Oberhausener Netzgesellschaft gewährleistet sein. Des Weiteren dürfen die dort befindlichen Gashochdruck- und Gasniederdruckleitungen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnenden Pflanzen überpflanzt werden. Um das Gebäude herum sind die ausgewiesenen Ex-Zonen einzuhalten und von Bebauung frei zu halten. Auskünfte in Bezug auf die Station erteilt unser Mitarbeiter.		Die Fläche der Gas-Übergabestation wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen gesichert. Die Gasleitungen der Oberhausener Netzgesellschaft verlaufen bis zur Übergabestation weitgehend innerhalb der Flurstücke Nr. 99 und 479, für die der Bebauungsplan Nr. 674 eine Fläche für Gemeinbedarf -Rettungswache mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten für die Versorgungsträger bzw. eine öffentliche Verkehrsfläche festsetzt. Die Leitungen können somit weiterhin in diesen Flächen gesichert werden. Darüber hinaus wird innerhalb des Sondergebietes SO 5 (Flurstück Nr. 540) eine kleinere Teilfläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Die Projektträgerin wird außerdem vor Satzungsbeschluss vertraglich verpflichtet, auf ihren Flächen entsprechende Grunddienstbarkeiten eintragen zu lassen. Die Erschließung/Zugänglichkeit der Leitungen und der Gas-Übergabestation ist somit auch zukünftig gewährleistet.

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 674 – Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südl. Teil) -)**

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägung
		Die in den gleichen Flurstücken liegende Gasfernleitung der Thyssen-gas GmbH wurde gemäß § 9 Abs. 6 BauGB zeichnerisch nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.
Generell gilt auch bei Überbauung und Höhenveränderung des Geländes, uns rechtzeitig zu informieren um eventuelle notwendige Kabelverlegungen abzusprechen. Im südlichen Teil (Rehmer) verlaufen zwei Energiekabel, die über unsere Hauptschaltanlage versorgt werden. Bei der Erschließung des Grundstückes über die Rehmer sollten vorab Koordinierungsgespräche stattfinden, um eventuelle Sicherheitsschaltungen an diesen Kabeln vorzunehmen.		Im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung bzw. vor Beginn der Bauphase wird durch die Projektträgerin Kontakt zur Oberhausener Netzgesellschaft mbH aufgenommen, wo auch der Umgang mit bestehenden Leitungen geklärt werden kann.
Vor Beginn der Bauphase ist die ausführende Tiefbaufirma zur erneuten Bestandsplanauskunft bei der Oberhausener Netzgesellschaft verpflichtet.		Im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung bzw. vor Beginn der Bauphase wird durch die Projektträgerin Kontakt zur Oberhausener Netzgesellschaft mbH Energieversorgung Oberhausen AG aufgenommen, wo auch der Umgang mit bestehenden Leitungen geklärt werden kann.
A.7	Geologischer Dienst NRW - Landesbetrieb Postfach 10 07 63, 47707 Krefeld <u>Stellungnahme vom 15.07.2021</u>	
Zum Planverfahren gebe ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgenden Hinweis:		

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 674 – Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südl. Teil) -)**

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägung
Verwendung von Mutterboden Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.		Der Hinweis auf die gesetzlichen Vorgaben zum Umgang mit dem Mutterboden wird zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Maßnahme beachtet.
A.8	Industrie- und Handelskammer zu Essen 45117 Essen <u>Stellungnahme vom 29.06.2021</u>	Die IHK zu Essen begrüßt die Planungsabsichten der Stadt Oberhausen. Insofern wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.
Aus Sicht der IHK zu Essen bestehen hinsichtlich der vorgelegten Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Wir begrüßen das Vorhaben, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Stärkung und Entwicklung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Alstaden“ zu schaffen.		
A.9	LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland Postfach 21 40, 50250 Pulheim <u>Stellungnahme vom 14.07.2021</u>	Das zweigeschossige Backsteingebäude mit Krüppelwalmdach der ehemaligen Hauptschule Alstaden wurde 1880 errichtet und ist seit
Zwar befinden sich innerhalb des betrachteten Gebiets keine Denkmäler gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW), die Belange der Denkmal-		

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 674 – Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südl. Teil) -)**

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
pflege sind aber dennoch berührt, weil sich in direkter Umgebung des Plangebietes ein Denkmal (Städtische Hauptschule Alstaden, Bebelstr. 182) befindet, das nicht nur substantiell und in seinem Erscheinungsbild, sondern auch in seinem Wirkungsraum geschützt ist. Im Rahmen dieses sogenannten Umgebungsschutzes besteht Erlaubnispflicht gemäß § 9 Abs. 1 b).	1998 in der Denkmalliste der Stadt Oberhausen unter der laufenden Nummer 138 eingetragen. Laut Denkmalblatt „gehört die Hauptschule zu den frühen Schulbauten in Oberhausen und befindet sich in der Nachbarschaft der Antoniuskirche. Sie dokumentiert die starke Wachstumsphase der Stadt im ausgehenden 19. Jahrhundert. Der Denkmalwert der Alstadener Hauptschule begründet sich in der baugeschichtlichen, entwicklungsgeschichtlichen und sozialgeschichtlichen Bedeutung.“ Eine potenzielle Beeinträchtigung des o.g. Denkmals und seines Wirkungsraums („Umgebungsschutz“) durch die geplanten Baukörper bzw. den Bebauungsplan Nr. 674 ist nicht ersichtlich. Das denkmalgeschützte Schulgebäude der heutigen Ruhrs Schule Oberhausen liegt im nördlichen Randbereich des Schulgrundstücks. Zum Plangebiet hin stehen diverse Schulgebäude und die Wohnbebauung Brögel 5 und 7, so dass eine Sichtbeziehung unmöglich ist. Die geplanten Marktgebäude liegen topografisch tiefer als die Straße und die Bebauung Brögel und werden durch Baumpflanzungen optisch abgeschirmt. Die festgesetzten, maximalen Gebäudehöhen der Märkte liegen deutlich unterhalb der Bebauung Brögel. Zufahrten über die Straße Brögel sind nicht geplant. Der Hinweis bezüglich des Umgebungsschutzes und der daraus resultierenden Erlaubnispflicht wird insoweit zur Kenntnis genommen.
Der Schutz der Denkmäler in ihrem Wirkungsraum („Umgebungsschutz“) wird im vorliegenden Bebauungsplan bislang nicht erwähnt. Eine potenzielle Beeinträchtigung des Denkmals durch die geplanten Baukörper auf das Denkmal gemäß § 3 DSchG NRW ist nach aktueller Planung nicht ersichtlich, wir bitten jedoch um weitere Beteiligung in den nachfolgenden Verfahren.	Eine potenzielle Beeinträchtigung des gemäß § 3 DSchG NRW geschützten Denkmals durch die geplanten Baukörper wird aus den oben genannten Gründen diesseits nicht gesehen. Das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland wird im Rahmen der folgenden Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 674 – Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südl. Teil) -)**

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägung
A.10	Ruhrverband – Regionalbereich West Kronprinzenstraße 37, 45128 Essen <u>Stellungnahme vom 09.06.2021</u>	
Der Ruhrverband ist im Rahmen des Planverfahrens zur Stellungnahme von der Stadt Oberhausen schriftlich beteiligt worden. Zur Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB, teilen wir Ihnen mit, dass der Ruhrverband keine grundsätzlichen Bedenken bzw. Planungen, Anmerkungen o.ä. zur Beteiligung hat. Wir schließen uns den Ausführungen der Begründungen an. Das Abwasser aus dem Einzugsgebiet OB-Alstaden wird zur Kläranlage Duisburg-Kaßlerfeld abgeleitet.		Die vorgetragenen Ausführungen haben lediglich erläuternden Charakter und werden zur Kenntnis genommen.
Bezüglich der Entwässerungskonzepte für das Schmutz- und Niederschlagswasser bitten wir um Beteiligung. Der Ruhrverband begrüßt Maßnahmen zur Niederschlagswasserversickerung und Starkregenvorsorge.		Die Schmutzwasserentwässerung des Plangebietes erfolgt mit Anschluss an das bestehende Kanalsystem. Für das Niederschlagswasser der befestigten Fahr- und Parkflächen erfolgt eine gedrosselte Einleitung (10 l pro ha pro Sek.) in den öffentlichen Kanal, voraussichtlich über einen Anschluss zur Straße Rehmer. Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird über eine oder mehrere Versickerungsanlagen (Rohr-Rigolen) unterirdisch bzw. unterhalb der befestigten Stellplatzflächen versickert. Die Versickerungsfähigkeit im Plangebiet wurde durch ein Bodengutachten geprüft. Ein erstelltes Entwässerungskonzept nennt als beispielhafte Anlage die "Sedi-Pipe" (Fränkische Rohrwerke). Das Konzept wurde mit den Fachämtern und den Wirtschaftsbetrieben Oberhausen (WBO) abgestimmt. Im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung bzw. vor Beginn der Bauphase wird das Konzept weiter konkretisiert.

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 674 – Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südl. Teil) -)**

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägung
		Der Ruhrverband wird im Rahmen der folgenden Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.
A.11	Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH Postfach 10 16 63, 45466 Mülheim an der Ruhr <u>Stellungnahme vom 08.07.2021</u>	Eine Überbauung der bestehenden Versorgungsleitungen ist nicht vorgesehen. Die Versorgungsleitungen und -anlagen der RWW verlaufen zurzeit ausnahmslos innerhalb der umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen. Insofern wird der Hinweis zur Kenntnis genommen.
Gerne teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die Maßnahme keine grundsätzlichen Bedenken haben. Wir gehen davon aus, dass unsere vorhandenen Anlagen in ihrer jetzigen Lage verbleiben können. Wir haben für Sie einen Planausschnitt mit den eingetragenen Linienführungen unserer vorhandenen Versorgungsleitungen vorbereitet. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel kann von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen. Hausanschlussleitungen sind in unserem Versorgungsgebiet Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer als Anschlussnehmer. Hierüber besitzen wir keine Planunterlagen. Unser Service-Point Oberhausen, Telefon 0208/690190, kann Ihnen gerne nach Terminvereinbarung die Lage der Leitungen in der Örtlichkeit anzeigen. RWW haftet nicht für unrichtige Planunterlagen. Wichtig ist bei Baumaßnahmen die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW, die bei Arbeiten im Bereich unserer Anlagen unbedingt zu beachten ist. Diese Anweisung liegt Ihnen vor. Bei Bedarf können wir Ihnen gerne weitere Exemplare zur Verfügung stellen.		

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 674 – Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südl. Teil) -)**

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägung
Wir gehen davon aus, dass die Belange unserer vorhandenen und geplanten Anlagen berücksichtigt werden. So bitten wir bei geplanten Pflanzen und Baumstandorten die geltenden technischen Regelungen zu beachten. Grundsätzlich sind die Trassen von unterirdischen Versorgungsleitungen von Bäumen frei zu halten. Bitte beachten Sie dazu das Technische Merkblatt des DVGW GW 125 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle). Für Rückfragen steht Ihnen unser Mitarbeiter der Abteilung Netzplanung gern zur Verfügung.		Eine Überbauung der bestehenden Versorgungsleitungen ist nicht vorgesehen. Die Versorgungsleitungen und -anlagen der RWW verlaufen zurzeit ausnahmslos innerhalb der umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen. Insofern wird der Hinweis zur Kenntnis genommen. Notwendige Anschlüsse an das bestehende Netz werden im Rahmen nachgelagerter Verfahren mit der RWW rechtzeitig abgestimmt.
A.12	Stadt Duisburg – Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement, Generelle Stadtplanung (61-21) Friedrich-Albert-Lange-Platz 7, 47051 Duisburg <u>Stellungnahme vom 07.07.2021</u>	
Vielen Dank für die Beteiligung an dem Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.674. Die Stadt Duisburg begrüßt die Sicherung und Stärkung der Versorgungssituation des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Alstaden durch die Ausweisung von Sondergebietsflächen für Einzelhandelsbetriebe. Entsprechend dem Gutachten (Auswirkungsanalyse) von dem Büro Stadt + Handel, das als Entwurf vorliegt, sind städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und/oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche für die Stadt Duisburg nicht zu erwarten.		Die vorgetragenen Ausführungen haben lediglich erläuternden Charakter und werden zur Kenntnis genommen.

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 674 – Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südl. Teil) -)**

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
Wir möchten darauf hinweisen, dass der Planbereich im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen (2008) noch nicht als zentraler Versorgungsbereich (ZVB) beschlossen ist, sondern nur in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2021 als Potentialfläche im zentralen Versorgungsbereich Alstaden dargestellt wird. Erst mit Beschluss des Einzelhandelskonzeptes 2021 entspricht das Planvorhaben dessen Zielen und Grundsätzen und befindet sich vollumfänglich innerhalb des abgegrenzten ZVB Nahversorgungszentrum Alstaden.	Mit Ratsbeschluss vom 20.06.2022 wurde das "Einzelhandelskonzept Oberhausen 2022" als ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB beschlossen. Demnach liegt das Verfahrensgebiet des Bebauungsplans Nr. 674 vollumfänglich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Alstaden“. Das Plangebiet wird dabei zusätzlich als „Potenzialfläche“ für eine perspektivische Stärkung und Entwicklung des Nahversorgungszentrums dargestellt. Die Planung entspricht den Zielen des aktuellen Einzelhandelskonzeptes.
Wir bitten Sie, die Stadt Duisburg auch weiterhin bei großflächigen Einzelhandelserweiterungen und -neuansiedlungen zu beteiligen, bei denen Auswirkungen auf die Duisburger Versorgungsbereiche/-standorte zu erwarten sind. Wir freuen uns auch zukünftig auf eine gute interkommunale Zusammenarbeit.	Die Stadt Oberhausen wird die Stadt Duisburg auch weiterhin bei zukünftigen Planungen von großflächigen Einzelhandelserweiterungen und -neuansiedlungen mit möglichen Auswirkungen auf die Duisburger Versorgungsbereiche/-standorte beteiligen.

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 674 – Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südl. Teil) -)**

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägung
A.13	Thyssengas GmbH Liegenschaften u. Geoinformation/Dokumentation Postfach 10 40 42, 44040 Dortmund <u>Stellungnahme vom 10.06.2021</u>	
Innerhalb des Bebauungsplans verläuft die im Betreff genannte Gasfernleitung L014/011/000 sowie stillgelegte Leitungsabschnitte der L014/000/000 der Thyssengas GmbH. Die Gasfernleitung L014/011/000 liegt innerhalb eines Schutzstreifens von 4,0 m (2 m links und rechts der Leitungsachse), in dem aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt sind.		Die vorgetragenen Ausführungen haben lediglich erläuternden Charakter und werden zur Kenntnis genommen.
Eine Überbauung des Schutzstreifens ist nicht möglich, da das Errichten von geschlossenen Bauwerken und sonstigen baulichen Anlagen (inklusive Fundamente, Gebäude, Garagen, Carports, Überdachungen etc.) jeglicher Art innerhalb des Schutzstreifens gemäß den für diese Leitung gültigen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) nicht gestattet ist. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb unserer Gasfernleitung beeinträchtigt oder gefährden.		Nach den Plänen der Thyssengas GmbH liegt die in Betrieb befindliche Gasfernleitung L014/011/000 sowie stillgelegte Leitungsabschnitte der Leitung L014/000/000 innerhalb der Straße Rehmer. Die Straße Rehmer ist innerhalb des Plangebietes als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dadurch sind die Leitungen dort gesichert. Weitere Festsetzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht notwendig. Darüber hinaus liegt nach den Plänen der Thyssengas GmbH die in Betrieb befindliche Gasfernleitung L014/011/000 innerhalb der heute bestehenden Zufahrt (Flurstück Nr. 99, 540 teilw.) von der Straße Rehmer bis zur Gas-Übergabestation (Flurstück Nr. 541). Die Zufahrt ist befestigt und wurde in der Vergangenheit auch durch Lkw genutzt. Die Zufahrt soll künftig auch als Ein- und Ausfahrt der geplanten städtischen Rettungswache erhalten bleiben. Die Flurstücke Nr. 99 und 540 befinden sich weiterhin im Privateigentum.

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 674 – Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südl. Teil) -)**

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
	Der Bebauungsplan setzt für das Flurstück Nr. 99 eine Fläche für Gemeinbedarf -Rettungswache- und für das Flurstück Nr. 540 ein Sondergebiet fest. Zusätzlich sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger und der Rettungswache ausgewiesen. Die Projektträgerin wird außerdem vor Satzungsbeschluss vertraglich verpflichtet, auf ihren Flächen entsprechende Grunddienstbarkeiten eintragen zu lassen. Die Fläche der Gas-Übergabestation selbst (Flurstück Nr. 541) wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen gesichert. Die Erschließung/Zugänglichkeit der Leitungen und der Gas-Übergabestation ist somit auch zukünftig gewährleistet. Die aktive Gasfernleitung der Thyssengas GmbH wurde gemäß § 9 Abs. 6 BauGB zeichnerisch nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.
Wir weisen jetzt schon darauf hin, dass alle Maßnahmen, auch außerhalb des Schutzstreifens, die Auswirkungen auf den Bestand und den Betrieb der Versorgungsanlagen haben könnten, frühzeitig unter Vorlage detaillierter Projektpläne (Lagepläne, Längenschnitte, Querprofile, etc.) anzuzeigen sind, damit wir prüfen können, ob die jeweils angezeigte Maßnahme in der geplanten Form durchgeführt werden kann oder Sicherungs- und Anpassungsmaßnahmen an der jeweiligen Versorgungsanlage erforderlich werden. Diese Unterlagen müssen uns entsprechend frühzeitig zur Verfügung gestellt werden, damit uns ein ausreichender Zeitraum zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme verbleibt.	Wie beschrieben ist im betroffenen Bereich der Ausbau eine Zufahrt zur Rettungswache durch die Stadt Oberhausen geplant. Eine weitergehende Überbauung des Bereichs der bestehenden Versorgungsanlagen ist nicht vorgesehen. Im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung bzw. vor Beginn der Bauphase wird Kontakt zur Thyssengas GmbH aufgenommen.

Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 674 – Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südl. Teil) -)

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
Dem Überfahren der Gasfernleitung mit Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche in Längs- bzw. Querrichtung können wir nur nach erfolgten druckverteilenden Maßnahmen - wie Auslegen von Baggermatratzen oder dergleichen - zustimmen.	Die Informationen werden zur Kenntnis genommen und an die Projektträgerin weitergegeben. Die Vorgaben können im Zuge der konkreten Ausführungsplanung bzw. vor Beginn der Bauphase berücksichtigt werden.
Eventuell geplante neue Baumstandorte sind gemäß DVGW Merkblatt GW 125 (M) sowie des Merkblattes der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. FGSV Nr. 939 mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers zu wählen. Um die Doppelgasfernleitungen vor Beeinträchtigungen durch Wurzelwuchs zu schützen und eine gefährdungsfreie Lebensdauer der Bäume zu gewährleisten, sollte der Abstand von 5,0 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse nicht unterschritten werden.	Die Informationen werden zur Kenntnis genommen und an die Projektträgerin weitergegeben. Die Vorgaben können im Zuge der konkreten Ausführungsplanung bzw. vor Beginn der Bauphase berücksichtigt werden.
Im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung im Bereich unserer Gasfernleitung, ist vom Veranlasser der Maßnahme durch Vorlage detaillierter Projektpläne (Grundrisse, Längenschnitte, Querprofile) eine aktuelle Leitungsauskunft über https://portal.bil-leitungsauskunft.de einzuholen, damit wir aktuelles Planwerk übergeben und die Gasfernleitung im Anschluss durch den o.g. Netzbetrieb vor Ort angezeigt werden kann. Diese Unterlagen stellen Sie uns bitte frühzeitig zur Verfügung, so dass ein ausreichender Zeitraum zur Prüfung und Stellungnahme verbleibt.	Die Informationen werden zur Kenntnis genommen und an die Projektträgerin weitergegeben. Die Vorgaben können im Zuge der konkreten Ausführungsplanung bzw. vor Beginn der Bauphase berücksichtigt werden.
Nachfolgende Sicherungsmaßnahmen sind im Voraus zu berücksichtigen: 1. <u>Auskofferungs- und Verdichtungsarbeiten</u> dürfen nur dann maschinell erfolgen, wenn über der Leitung ein Erdpolster von 0,5 m gewährleistet ist und Verdichtungsgeräte, deren Erregerkraft pro Aufstandsfläche den Wert von 8,5 N/cm² nicht überschreiten, eingesetzt werden.	Die Informationen werden zur Kenntnis genommen und an die Projektträgerin weitergegeben. Die Vorgaben können im Zuge der konkreten Ausführungsplanung bzw. vor Beginn der Bauphase berücksichtigt werden.

Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 674 – Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südl. Teil) -)

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
2. <u>Bei Näherungen</u> im Horizontalabstand unter 1,0 m und im Vertikalabstand unter 0,5 m zu unseren Anlagen dürfen Erdarbeiten nur von Hand ausgeführt werden. 3. <u>Verlegen von Leitungen, Kanälen, Kabeln und Drainagen</u> Bei offener Bauweise sind die lichten Abstände unter Berücksichtigung der Leitungsdurchmesser, der örtlichen und technischen Gegebenheiten und der betrieblichen Belange festzulegen. Sie sollen 0,40 m bei Kreuzungen und in kurzen Abständen 2,0 m bei Parallelführungen nicht unterschreiten. Sollte nicht in offener Bauweise verlegt werden, ist das Verfahren mit uns im Detail abzustimmen, die Abstände zur Leitung und die begleitende Einmessung festzulegen. Dieses hat rechtzeitig einige Werktage vor Baubeginn zu erfolgen. 4. <u>Bei Rammarbeiten</u> in Leitungsnähe sind Schwingungsmessungen erforderlich. Falls die max. zulässige resultierende Schwingungsgeschwindigkeit $V < 30 \text{ mm/sec}$ überschritten wird, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Schwingungsgefährdung vorzusehen. Verbleibende Spundwände können in einem lichten Abstand von 2,0 m, Spundwände, die wieder gezogen werden, in einem lichten Abstand von 1,0 m zur Gasfernleitung gesetzt werden. 5. <u>Bei Durchpressungsmaßnahmen</u> sind die entsprechenden Leitungsabschnitte vorsorglich freizulegen, um den Pressvorgang in den Leitungsbereichen beobachten zu können. Die Pressgruben sind in Absprache mit unserem Projektleiter an Ort und Stelle festzulegen. 6. <u>Freigelegte Rohre und leitungszugehörige Bestandteile</u>, einschließlich Begleitkabel, sind durch eine Holzummantelung o.ä. so zu sichern, dass	

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 674 – Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südl. Teil) -)**

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
die Rohrisolierung vor mechanischen Beschädigungen geschützt wird. 7. <u>Kanalschächte und Schachtbauwerke</u> sind außerhalb des Schutzstreifens anzuordnen. 8. <u>Die Baugrube im Kreuzungsbereich</u> ist sorgfältig anzulegen, wobei die freigelegte Leitungslänge das Maß von max. 3 m (Stützweite) nicht überschreiten darf. Bei der Verfüllung des Rohrgrabens muss die Leitung in einer Schichtdicke von mindestens 0,2 m allseitig in Sand eingebettet werden. 9. Bodenabtrag bzw. –auftrag ist nur bis zu einer verbleibenden Gesamtüberdeckung der Leitung von mindestens 1,0 m bis höchstens 1,5 m erlaubt. 10. <u>Baustelleneinrichtungen</u> oder das Lagern von Bauelementen sind im Leitungsschutzstreifen nicht gestattet. 11. <u>Der Zustand der Rohrisolierung</u> ist frühzeitig vor Baubeginn durch eine Intensivmessung auf eventuelle Schäden zu überprüfen, die ggf. vorher zu beseitigen sind. 12. <u>Versickerungsmulden</u> zur Ableitung von Oberflächenwasser sind im Leitungsschutzstreifen nicht zulässig. 13. <u>Muldenversickerung</u> ist im Leitungsschutzstreifen nicht gestattet. Um das Ausspülen der Gasfernleitung zu verhindern, sind Sickergräben bzw. Sickermulden außerhalb des Schutzstreifens zu planen. 14. <u>Zusätzliche Auflagen</u> Weitergehende Sicherungs- und/bzw. Anpassungsmaßnahmen, die erst	

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 674 – Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südl. Teil) -)**

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
an Ort und Stelle geklärt werden können, behalten wir uns ausdrücklich vor.	
Bitte stellen Sie sicher, dass unsere Gasfernleitungen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Bauarbeiten im Schutzstreifenbereich unserer Ferngasleitungen dürfen auf Grundlage dieser Planungsanfrage nicht erfolgen.	Die technischen Informationen werden zur Kenntnis genommen und an die Projektträgerin weitergegeben. Die Vorgaben können im Zuge der konkreten Ausführungsplanung bzw. vor Beginn der Bauphase berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan trifft die Anlagen sichernde Festsetzungen.
Wir bitten Sie, die nachfolgenden Punkte zu berücksichtigen, dass 1. unsere Gasfernleitung L014/011/000 sowie die stillgelegten Leitungsschnitte der L014/000/000 im Bebauungsplan nachrichtlich inklusiv des Schutzstreifens als mit Leitungsrecht zu belastende Fläche der Thyssengas GmbH dargestellt wird,	Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ist keine gesonderte Festsetzung von Leitungsrechten notwendig. Für den betroffenen privaten Bereich auf den Flurstücken Nr. 99 und 540 zwischen der Übergabestation und der Straße Rehmer wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Rettungswache festgesetzt. Die Gasfernleitung der Thyssengas GmbH wurde gemäß § 9 Abs. 6 BauGB zeichnerisch nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Darüber hinaus nimmt der Bebauungsplan einen Hinweis Nr. 5 bezüglich der Leitungen und Schutzanweisungen auf.
2. die Gasfernleitungen bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt werden,	Die Informationen werden zur Kenntnis genommen und an die Projektträgerin weitergegeben. Die Vorgaben können im Zuge der konkreten Ausführungsplanung bzw. vor Beginn der Bauphase berücksichtigt werden.
3. das beiliegende Merkblatt für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie unsere allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH Anwendung findet,	Das Merkblatt wird zur Kenntnis genommen und bei der Erstellung des Bebauungsplans beachtet. Der Bebauungsplan enthält bezüglich der Leitungen und Schutzanweisungen den Hinweis Nr. 5.

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 674 – Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südl. Teil) -)**

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägung
4. wir am weiteren Verfahren beteiligt werden.		Die Thyssengas GmbH wird im Rahmen der folgenden Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.
Die Ihnen überlassenen Planunterlagen unseres Hauses dürfen nur zu Planungszwecken verwandt werden, eine Weitergabe an eine Baufirma darf nicht erfolgen. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
A.14	Bürgerin 1 <u>Stellungnahme vom 07.06.2021</u>	
Ich schreibe Ihnen als unmittelbare Anwohnerin am Rehmerland, die schon seit mehr als 20 Jahren mit ihrer Familie jedes kleinste Ereignis dort unten mitbekommen hat, vom Brand bis Männer, die täglich am Lagerfeuer (verbrannter Müll) die Anwohner beleidigen. Nach all dem, kam dann noch die Baustelle vom Heiderhöfen dazu, wo jeden Morgen (immer früher als erlaubt) schwere Steine abgeladen, mit Baggern Bäume und Gebüsche zerstört wurden und nun kommt die nächste Baustelle, der nächste Lärm und weitere Vertreibung von allen dort anwohnenden Tieren.		Die einleitenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Auf dieser Fläche wohnen so viele Tiere, so viele Insekten, nun meine Frage:		Im Rahmen des Umweltberichtes wurde nach rechtlichen Vorgaben, insbesondere dem Baugesetzbuch, die heutige Umweltsituation ermittelt und bewertet. Dabei wurde auch geprüft, ob durch die Bebauungs-

Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 674 – Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südl. Teil) -)

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
WIE wollen Sie das ausgleichen? Werden die Dächer begrünt? Gerade im Zuge des Klimawandels finde ich es verantwortungslos, diese Fläche nun noch weiter zu zerstören und so vielen Lebewesen ihren Lebensraum wegzunehmen. Wo sollen diese Tiere dann alle hin?	planung Nr. 674 ausgleichsrelevante Eingriffe in Natur und Landschaft hervorgerufen werden. Grundidee ist ein generelles Verschlechterungsverbot für Natur und Landschaft. Hierbei werden nur jene Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans betrachtet, auf denen eine Änderung vorgesehen ist (Bilanzierungsbereich). Demnach werden die bebauten Wohngrundstücke inklusive ihrer Gärten ausgenommen. Ihr Bestand wird im Rahmen des neuen Bebauungsplans weiterhin gesichert. Auf Grundlage des geltenden Ortsrechts wird nicht der aktuelle Biotoptypen-Bestand, sondern die Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplans Nr. 304 B als Ausgangssituation der Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 674 gegenübergestellt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 304 B lässt eine Bebauung des heute noch wenig genutzten Innenbereichs zu. Hieraus ergibt sich eine planungsrechtlich zulässige bauliche Nutzung und Versiegelung der Fläche, die als Bestandssituation bei der Bewertung herangezogen werden muss. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 304B wurde der erforderliche Ausgleich bilanziert und festgesetzt. Bei den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sowie den Verkehrsflächen der Bebelstraße und der Straßen Brögel und Rehmer ergeben sich durch den Bebauungsplan Nr. 674 keine Änderungen, so dass diese bei der Eingriffsbewertung nicht weiter betrachtet werden. Betroffen sind die im Bebauungsplan Nr. 674 festgesetzten Sondergebiete, die Fläche für den Gemeinbedarf, die P&R-Anlage und die privaten Grünflächen. Einzelbäume werden separat bilanziert. Anrechenbare Kompensationsmaßnahmen sind im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 674 innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen, als Pflanzflächen auf der Stellplatzanlage durch u.a. die Pflanzung von Einzelbäumen sowie der Anlage von extensiven Dachbegrünungen vorgesehen.

Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 674 – Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südl. Teil) -)

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
	Bei Gegenüberstellung des rechnerischen Defizits der ökologischen Wertpunkte (ÖWP) der flächenhaften Biotope und dem Überschuss durch die Pflanzung von u.a. Einzelbäumen, entsteht für den Bilanzierungsbereich eine positive Gesamtbilanz. Sämtliche Eingriffe können somit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 674 ausgeglichen werden. Es liegt demnach durch die Planung kein rechnerisches Wertpunkte-Defizit vor, welches durch weitere externe Kompensationsmaßnahmen oder die Nutzung eines Ökokontos ausgeglichen werden muss. Der Bebauungsplan muss die Realisierung der verschiedenen Kompensationsmaßnahmen spätestens dann sicherstellen, wenn es zu den durch ihn ermöglichten Eingriffen kommt. Werden alle Kompensationsmaßnahmen im angegebenen Umfang durchgeführt, ist der naturschutzrechtliche Eingriff durch den Bebauungsplan als ausgeglichen zu betrachten. Die Sicherung der notwendigen Maßnahmen erfolgt durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 674 und über einen vor Satzungsbeschluss zu schließenden städtebaulichen Vertrag mit der Projektträgerin. Darüber hinaus besteht die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung nach den rechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 674 wurde in einem Artenschutzgutachten geprüft, ob es durch das Planvorhaben ggf. zu Verstößen gegen die Verbotstatbestände des BNatSchG kommt. Zu den aufgeführten Verboten gehören u. a. das Nachstellen, Fangen, Verletzen oder Töten geschützter Tierarten sowie die Entnahme aus der Natur, die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen. Die Verbote gelten sinngemäß auch für wildwachsende Pflanzen der geschützten Arten und deren Standorte. Falls durch das Vorhaben Verbotstatbestände erfüllt werden, sind die Ausnahmeregelungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beachten.

Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 674 – Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südl. Teil) -)

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
	Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass bei den im Untersuchungsgebiet (potenziell) vorkommenden planungsrelevanten Arten kein Verbotstatbestand nach BNatSchG vorliegt. Bei den sonstigen europäischen Vogelarten ("Allerweltsarten") wird davon ausgegangen, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes die Verbotstatbestände nicht zutreffen. Insgesamt ist von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut auszugehen. In den Bebauungsplan wurden Festsetzungen für Begrünungsmaßnahmen aufgenommen. Dies betrifft u.a. die Anlage von Grünflächen, die Pflanzung von Bäumen und die extensive Begrünung der Dachflächen der neu geplanten Gebäude. Die festgesetzte private Grünfläche dient der dauerhaften Sicherung des ökologischen Ausgleichs und soll als Rückzugsort für Flora und Fauna fungieren. Sie wird aus diesem Grund umzäunt, so dass keine Störungen durch Menschen und Hunde stattfinden. Neben der Anpflanzung von Bäumen führt die Entwicklung einer extensiven blütenreichen Wiese als Insektenweide und die Anpflanzung von Beerensträuchern (sog. Vogelnährgehölze) zu einer qualitativ ökologischen Aufwertung der Grünfläche sowohl im Vergleich zur Bestandssituation als auch verglichen mit den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans Nr. 304B.
Ich bin die Anwohnerin, wegen der der neue Zaun erst angebracht wurde, nachdem ich monatelang Druck bei der Stadt gemacht habe. Erst interessiert sich niemand für diese Fläche, aber sobald man Profit draus schlagen kann wird, wird sofort angefangen zu bauen? Und das bei den wenigen Grünflächen überhaupt in Alstaden. Wenn meine Oma spazieren gehen möchte, dann muss Sie eine halbe Stunde mit ihrem Rollator bis zum Ruhr-	Ziel der Planung ist im Wesentlichen die Stärkung und Entwicklung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Alstaden“ – so wie er im Einzelhandelskonzept Oberhausen 2022 gutachterlich empfohlen wird – durch die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsmärkten. Die wesentliche städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 674 steht damit im Einklang mit dem Oberhausener Einzelhandelskonzept. Zudem wird weiterhin die

Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 674 – Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südl. Teil) -)

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
park laufen, oder über kaputte Bordsteine zum Friedhof.	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 vorgesehen. Diese ist nach den Vorgaben des aktuellen Rettungsdienstbedarfsplans der Stadt Oberhausen zur Absicherung der Rettungsversorgung in Oberhausen-Alstaden dringend notwendig. Die bestehende Wohnbebauung entlang der Straßen Rehmer, Brögel und der Bebelstraße wird, wie bisher auch, gesichert. Es handelt sich insbesondere um Maßnahmen der Innenentwicklung. Dabei steht die langfristige Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs für die ansässige Wohnbevölkerung im Vordergrund. In der Abwägung tritt der Erhalt der heutigen Struktur in den Hintergrund. Es handelt sich heute größtenteils um eine private Freifläche, deren Nutzung, wie durch die Einwenderin dargestellt, in der Vergangenheit nicht konfliktfrei war. Auch heute schon, steht die innenliegende Freifläche nicht für die Naherholung zur Verfügung, da keine öffentliche Grünfläche dort ausgewiesen ist. Die bisherige Zielsetzung zur Errichtung einer gemischt genutzten Fläche (Stichwort Wohnen und Arbeiten) des heute rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 304 B wurde bisher nicht realisiert. Aber auch nach dieser Zielsetzung sollte der innenliegende Freibereich einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Als öffentliche Grünflächen war nur ein Spielplatz vorgesehen.
Kann man nicht mit Berücksichtigung des Klimawandels dort etwas Einzigartiges schaffen? Muss es weitere Umweltverschmutzung sein wie überall? Und dort Waren verkaufen, die sowieso nicht fair gehandelt und Kinder und Menschen ausbeutet. Muss wirklich das letzte Stückchen Grün in Alstaden für diesen Bebauungs-	Die Belange des Klimawandels wurden im Planverfahren im Rahmen der Umweltprüfung/des Umweltberichtes geprüft und bewertet. Das Plangebiet weist in der Bestandssituation bezogen auf den Stadtteil Alstaden klimatisch wertvolle Flächen im Bereich der Gehölzstrukturen auf, jedoch ist insgesamt eine städtische Vorbelastung durch den

Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 674 – Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südl. Teil) -)

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
plan erhalten? Die Anwohner hier reden seit Jahren einfach von einem Rewe oder Edeka anstelle von Netto, mit Frischetheke. Warum müssen nun dafür mehrere Gebäude erbaut, die Natur zerstört und die Anwohner belästigt werden? Ich kann mir das alles nicht erklären und frage mich, wie Frau das später ihren Kindern erzählen soll, dass alles zugebaut wurde obwohl man schon wusste, dass der Klimawandel nicht aufzuhalten ist und jede Grünfläche zählt.	hohen Versiegelungsgrad im Gebiet sowie der Umgebung vorhanden. Von hoher Bedeutung für Luft und Klima ist das entlang der Bahntrasse verlaufende und an den Planbereich angrenzende Feldgehölz. Eine Überschreitung der gesetzlichen Grenzwerte in Bezug auf die Luftqualität ist auszuschließen. Daraus ergibt sich insgesamt eine mittlere Bedeutung des Schutzguts "Klima und Luft". Die Planung bedingt den Wegfall von Teilen der Gehölzbestände, die als kleinklimatisch und lufthygienisch relevante Strukturen eine Bedeutung im städtischen Verdichtungsraum haben. Die besonders klimarelevanten Gehölzbestände entlang der Bahntrasse werden beibehalten und dort, wo es die Planung erlaubt, bleiben auch weitere Einzelbäume in Randlage bestehen. In der Planung sind zudem Baumpflanzungen innerhalb des Plangebiets vorgesehen, die die Funktion der Filterwirkung erfüllen können. Auch wird eine Dachbegrünung der Flach-/Pultdächer (auf 80 % der Dachflächen) der neu geplanten Märkte und der Rettungswache festgesetzt, welche die Aufheizung der Dachflächen senkt und durch Verdunstung zur lokalen Abkühlung beitragen kann. Nach Realisierung des Vorhabens wird sich das Verkehrsaufkommen im Umfeld des Vorhabens durch den zu erwartenden Neuverkehr gegenüber heute erhöhen. Im Verkehrsgutachten wurde in Abstimmung mit der Stadt Oberhausen eine pauschale Erhöhung von 5 % angenommen. Eine erhebliche Erhöhung der Luftschadstoffe, die eine Überschreitung der gesetzlichen Grenzwerte bedingt, ist auch im Hinblick auf die sich stetig verbessernde Gesamtsituation der Luftqualität im Oberhausener Stadtgebiet, auszuschließen. Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut "Klima und Luft" als gering bis mittel zu bewerten. Vor dem Hintergrund des bestehenden Planungsrechtes (Bebauungsplan Nr. 304 B) und unter der Voraussetzung der Durchführung der o.g. genannten Maßnah-

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 674 – Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südl. Teil) -)**

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägung
		men sind die Auswirkungen der Planung nicht als erheblich einzustufen. Darüber hinaus wird durch die Entwicklung im Innenbereich von Alstaden und die Ansiedlung der Einzelhandelsmärkte im Nahbereich der Wohnbevölkerung motorisierter Verkehr vermieden. Aufgrund der damit verbundenen kurzen Wege soll der Fuß- und Radverkehr gefördert werden.
Ich hoffe sehr, dass Sie sich meine Worte ans Herz legen. Nach all den Telefonaten mit der Stadt, in denen mir beteuert wurde, dass sie das Grundstück nichts angeht; nun das? Ich kann es nicht glauben.		Der abschließende Appell und die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
A.15	Bürger 2 <u>Stellungnahme vom 28.06.2021</u>	Die vorgetragenen Ausführungen haben lediglich erläuternden Charakter und werden zur Kenntnis genommen.
Ich begrüße das Nahversorgungszentrum mit all seinen veröffentlichten Teilen ausdrücklich. Insbesondere ist die beinhaltete Planung einer ständig besetzten Rettungswache positiv zu sehen, da bekannterweise Alstaden derzeit nicht überall in der gesetzlich erforderlichen Zeit von einem Rettungswagen erreicht werden kann. Die provisorische Unterbringung eines Rettungswagens vor einigen Jahren am Carl-Sonnenschein-Haus war erfolgreich verlaufen und hatte gezeigt, dass ein fester Standort in der Nähe erforderlich ist. Diesem Erfordernis will man jetzt mit der geplanten Rettungswache an der Rehmer/Bebelstraße		

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 674 – Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südl. Teil) -)**

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
nachkommen.	
Bei der Online-Bürgerversammlung war seitens der Verantwortlichen vermutet worden, dass mit einem Beginn der Bauarbeiten in 2 bis 3 Jahren zu rechnen ist. Wie auch der Verwaltung bekannt ist, wartet Alstaden seit vielen Jahren auf eine zeitgerechte Erreichbarkeit für die Rettungswagen, um eine gesicherte Rettungsversorgung zu erhalten. Ich sehe es daher als problematisch an, dass man noch weitere Jahre warten muss, bis endlich die Rettungswache in Alstaden in Betrieb genommen wird, ohne vorher zumindest übergangsweise durch andere Maßnahmen die Rettungsversorgung endlich zu sichern. Ich rege daher an zu prüfen, ob a) bis zur endgültigen Inbetriebnahme der Rettungswache nicht wieder zumindest provisorisch ein Rettungswagen in Alstaden installiert werden kann und b) bei einem Baubeginn des Nahversorgungszentrums die Rettungswache nicht mit als Erstes erstellt und in Betrieb genommen werden kann, um endlich eine gesetzlich vorgeschriebene Rettungsversorgung zu ermöglichen.	Die Baugenehmigung zur Errichtung eines eingeschossigen Neubaus mit Fahrzeughalle für die Unterbringung einer Rettungswache mit einem Rettungsfahrzeug wurde am 07.07.2022 auf der Grundlage eines festgesetzten Mischgebietes im derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 304 B erteilt.

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 674 – Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südl. Teil) -)**

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägung
A.16	Online-Bürgerversammlung am 07.06.2021 mit etwa 100 Bürgerinnen und Bürgern	
Aufgrund der akuten COVID-19-Pandemie wurde statt einer Präsenz-Bürgerversammlung im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Baugesetzbuch zum Bebauungsplan Nr. 674 auch eine Online-Bürgerversammlung durchgeführt. Durch die Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen, die Ankündigung auf diversen Internetseiten der Stadt Oberhausen und die Verteilung von Info-Flyern im Umfeld des Plangebietes wurden die Bürgerinnen und Bürger zur Teilnahme an dieser öffentlichen Anhörung eingeladen. Im Rahmen der Online-Bürgerversammlung wurden im Wesentlichen folgende Themen erörtert bzw. im parallellaufenden Chat angeführt: • Festsetzung von Dachbegrünung und Photovoltaik; • Schnellladesäulen für Elektroautos; • Mögliche Kosten für die Anwohnerinnen und Anwohner durch die Planung; • Gestaltung der neuen Marktfassade, Vermeidung von Spiegelungen durch das Gebäude, abschirmende Pflanzmaßnahmen; • Standortalternativen und Notwendigkeit der Rettungswache; • Schallbelastungen für die Anwohnerinnen und Anwohner durch die zusätzlichen Verkehre und Rettungswache; • Berücksichtigung des Klima- und Artenschutzes; • Erhöhte Verkehrsbelastung auf den umgebenden Straßen; • Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Straße Rehmer; • Mögliche gefährliche Situationen auf dem Schulweg Brögel; • Sicherung der bestehenden Wohnnutzungen;		Die Stellungnahmen zu den im Rahmen der Online-Bürgerversammlung als Bestandteil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) angesprochenen Themen sind der Niederschrift zur Online-Bürgerversammlung zu entnehmen. Die Niederschrift der Bürgerversammlung ist der Beschlussvorlage als Anlage 4 beigelegt. Ansonsten ist die Abwägung zu den entsprechenden Themen auch in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 enthalten.

**Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen
aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
(Bebauungsplan Nr. 674 – Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südl. Teil) -)**

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung
• Genereller Bedarf an Einzelhandelsangeboten in Alstaden und vorhandene Alternativen im Umfeld des Plangebietes; • Entwicklungsmöglichkeiten für den ALDI-Markt an der Bebelstraße; • Realisierung des S-Bahn-Haltepunktes; • Zeitlicher Ablauf und Beginn der Baumaßnahmen.	



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund
Stadt Oberhausen
Der Oberbürgermeister
FB 5-1-40
46042 Oberhausen

Abteilung 6 Bergbau
Und Energie in NRW

Datum: 23.06.2021
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
65.52.1-2021-365
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Bebauungsplan 674 - Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südlicher Teil) im Statteil Alstaden
Beteiligung der Behörden

Ihre Schreiben vom: 07.06.2021

Ihr Zeichen: 5-1-40/Ob

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hauptsitz / Lieferadresse:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:

Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Landeshauptkasse NRW
bei der Helaba:
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADED3333

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

zu den bergbaulichen Verhältnissen erhalten Sie folgende Hinweise:
Das o.g. Vorhaben liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Alstaden“ und über den auf Sole verliehenen Bergwerksfeldern „Karl“ und „Karla“, alle im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen sowie über dem auf Steinkohle, Blei- und Kupfererz verliehenen Bergwerksfeld „Concordia“ und über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Concordia-Quelle“, alle im Eigentum der CBB Holding AG in Liquidation. Die CBB Holding AG i. L. hat der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, mitgeteilt, dass sie nicht in der Lage ist, Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung zu erteilen, da ihr keine Unterlagen über den umgegangenen Bergbau vorliegen würden.

Informationen zur Verarbeitung
Ihrer Daten finden Sie auf der folgenden Internetseite:
<https://www.bra.nrw.de/themen/d/datenschutz/>



Ferner liegt das o. g. Vorhaben über dem Erlaubnisfeld „Altstaden Gas“. Die Erlaubnis gewährt das Recht zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin der Erlaubnis ist die Minegas GmbH in Essen.

Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

Seite 2 von 2

In diesem Bereich ist im letzten Jahrhundert Steinkohle abgebaut worden. Der Abbau ist dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen des senkungsauslösenden untertägigen Bergbaus sind abgeklungen.

Soweit eine entsprechende grundsätzliche Abstimmung mit dem Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer nicht bereits erfolgt ist, empfehle ich, diesem in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau sowie zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Möglicherweise liegen dem Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer auch Informationen zu Bergbau in dem betreffenden Bereich vor, der hier nicht bekannt ist. Insbesondere sollte dem Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer dabei auch Gelegenheit gegeben werden, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zu äußern. Diese Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer / Vorhabensträger und Bergwerksunternehmer / Feldeseigentümer zu regeln.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag:



Stellungnahme(n) (Stand: 16.07.2021)

Sie betrachten: 674 - Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südlicher Teil)
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
Zeitraum: 07.06.2021 - 16.07.2021

Behörde:	Bezirksregierung Düsseldorf: Dez. 53 Immissionsschutz - einschl. anlagenbezogener Umweltschutz
Frist:	16.07.2021
Stellungnahme:	Erstellt von: [REDACTED] am: 16.07.2021 , Aktenzeichen: 53.01.44-207/2021-Z Bebauungsplan Nr. 674 Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südlicher Teil) Beteiligung als TöB gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) Ihre E-Mail/Schreiben vom 07.06.2021, Az: 5-1-40/Ob Im Rahmen des o.g. Verfahrens haben Sie mich beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Hinsichtlich der Belange des Verkehrs (Dez. 25) ergeht folgende Stellungnahme: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt. Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) ergeht folgende Stellungnahme: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt. Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme: Es bestehen seitens des Dezernates keine Bedenken gegen die Planung. Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) ergeht folgende Stellungnahme: Gegen die Änderung in dem oben genannten Bereich im Regierungsbezirk Düsseldorf bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen. Da meine Zuständigkeiten nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gegeben sind empfehle ich -falls nicht bereits geschehen- den LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland- in Pulheim und den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland- in Bonn sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange zu beteiligen. Hinsichtlich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51) ergeht folgende Stellungnahme: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt. Hinsichtlich der Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52) ergeht folgende Stellungnahme: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt. Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53) ergehen folgende Stellungnahmen: Luftreinhaltung Trotz eines erwarteten Zuwachses an Verkehr im Plangebiet werden in Sachen Luftreinhaltung keine Bedenken eingelegt. Umweltüberwachung SG 53.3 Es bestehen seitens des SG 53.3 keine Bedenken gegen die Planung. Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt. Ansprechpartner: • Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) [REDACTED]

- Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4)

- Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53.1 LRP)

Hinweis:

Diese Stellungnahme erfolgt im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange.

Insofern wurden lediglich diejenigen Fachdezernate beteiligt, denen diese Funktion im vorliegenden Verfahren obliegt. Andere Dezernate/Sachgebiete haben die von Ihnen vorgelegten Unterlagen daher nicht geprüft.

Dies kann dazu führen, dass von mir z.B. in späteren Genehmigungs- oder Antragsverfahren auch (Rechts-) Verstöße geltend gemacht werden können, die in diesem Schreiben keine Erwähnung finden.

Bitte beachten Sie die Anforderungen an die Form der TÖB-Beteiligung:

http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/DieBezirksregierung/04_TOEB.html

und

http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/DieBezirksregierung/04_TOEB_Zustaendigkeiten.pdf

Im Auftrag
gez.

[Redacted Signature]

Anhänge: -

Nachträge:

-

manuelle Einträge:

-



Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Erna-Scheffler-Str. 5, 51103 Köln

Stadt Oberhausen
Der Oberbürgermeister
FB 5-1-40 / Bauleitverfahren, UDB
[REDACTED]
46042 Oberhausen

Per Mail
[REDACTED]

Deutsche Bahn AG
Eigentumsmanagement
Eigentümerversammlung
Erna-Scheffler-Straße 5
51103 Köln
www.deutschebahn.com

[REDACTED]
[REDACTED]
Zeichen: (CR.R 04-W(E)) Im
TÖB-KÖL-21-106265

23.07.2021

Ihr Zeichen: 5-1-40/Ob
Bebauungsplan 674 - Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südlicher Teil)

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr [REDACTED]

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme:

Folgende Punkte bitten wir zu berücksichtigen, bzw. mit aufzunehmen:

- Kein Anspruch auf Schutz vor Immissionen aus dem Bahnbetrieb;
 - Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.
- Da die Zugprognose „BVWP 2025“ inzwischen veraltet ist, gilt z. Zt. die Prognose für 2030, die Prognose für 2035 ist in Erarbeitung.

So ist im Rahmen von Ausbaumaßnahmen, die in Höhe des betreffenden Grundstücks liegende im Bereich Azw. Kolkmannshof geplant die Strecke um zusätzliche Weichenverbindungen zu erweitert.

Daher muss damit gerechnet werden, dass die im Bebauungsplan angesetzten Schallemissionen der Eisenbahn, im dann folgenden Baurechtsverfahren nicht mehr anwendbar sind.

- Bei konkreten Bauvorhaben zur Bahntrasse ist die DB Netz AG zu beteiligen. Die Bauanträge (Baubeschreibung, maßstabsgetreue / prüfbare Pläne, Querschnitte, etc.) sind der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Kompetenzteam Baurecht einzureichen.

...

Deutsche Bahn AG
Sitz: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB: 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Michael Odenwald

Vorstand:
Dr. Richard Lutz,
Vorsitzender

Dr. Levin Holle
Berthold Huber
Dr. Sigrud Evelyn Nikutta
Ronald Pofalla
Martin Seiler

Unser Anliegen:





2/2

Sie erhalten diese Stellungnahme in digitaler Form. Sie kann Ihnen bei Bedarf auch in Papierform per Post zugestellt werden. Wir gehen jedoch davon aus, dass sollten wir keine gegenteilige Information erhalten, die digitale Stellungnahme ausreichend ist und von Ihnen anerkannt wird.

Bei möglichen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

X

i. V.

X

i. A.

+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

***** NEU bei DB Immobilien *****

_____ steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um das Thema Beteiligungen der DB bei Bauantrags- / Planungs- und Kabelauskunftsverfahren ab sofort gerne zur Verfügung.

Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR Code:

<https://www.deutschebahn.com/de/geschaeft/immobilien/-Hallo-und-herzlich-willkommen-bei-der-DB-AG-DB-Immobilien-5750618>



Stellungnahme(n) (Stand: 10.06.2021)

Sie betrachten: 674 - Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südlicher Teil)
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
Zeitraum: 07.06.2021 - 16.07.2021

Behörde:	Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 13
Frist:	16.07.2021
Stellungnahme:	Erstellt von: [REDACTED] am: 07.06.2021 , Aktenzeichen: Stellungnahme -211066- Sehr geehrte Damen und Herren, sie erhalten unsere Stellungnahme Mit freundlichen Grüßen Ralf Springsguth TELEKOM DEUTSCHLAND GMBH Technik Niederlassung West [REDACTED] Sachbearbeiter Team Betrieb 1 Friedrichstr. 1, 46483 Wesel E-Mail: Pti-Duisburg-Pb-L-3@telekom.de www.telekom.de ERLEBEN, WAS VERBINDET. Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: www.telekom.de/pflichtangaben GROSSE VERÄNDERUNGEN FANGEN KLEIN AN – RESSOURCEN SCHONEN UND NICHT JEDE E-MAIL DRUCKEN. Anhänge: Neue Datei vom 07.06.2021 um 14:20:49 Uhr (s_113228_stellungnahme_-211066-.pdf) Neue Datei vom 07.06.2021 um 14:21:03 Uhr (s_113228_lageplan.pdf)
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-



Deutsche Telekom Technik GmbH, Friedrichstr.1, 46483 Wesel
Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-40 / Bauleitplanverfahren
Bahnhofstr. 66
46042 Oberhausen

██████████ | PTI 13 – Betrieb 1

7. Juni 2021 | Aufstellung des Bebauungsplan 674 Bebelstr. Nahversorgungszentrum Altstadt
südlicher Teil -Stellungnahme 211066-

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Anlage)..

Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung unter folgender E-Mail Adresse T-NL-West-PTI-13-Neubaugebiete@telekom.de mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich --Bebauungsplan 674 Bebelstr.- stattfinden werden.

Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant.

Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint.

Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet. Wir bitten Sie uns die Information zu einem alternativen Anbieter umgehen zur Verfügung zu stellen und verweisen in diesen Zusammenhang auch auf den Satz 2, Abschnitt 7, §77i TKG hin -Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.

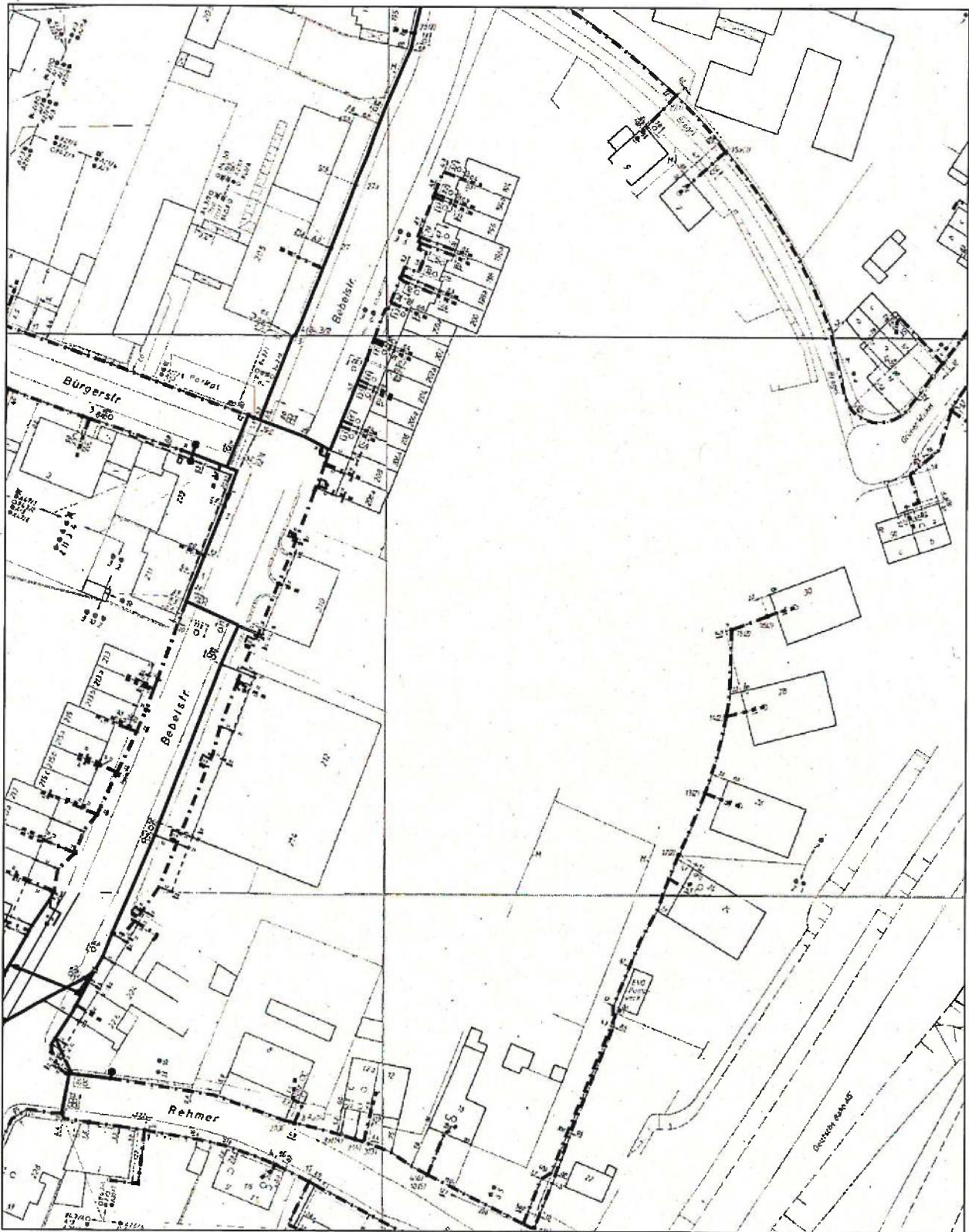
Wir bitten folgende fachliche Hinweis bei der Planung zur Erschließung zu berücksichtigen:
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,2 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden

Freundliche Grüße

i.A.
██████████

i.A.
██████████

Anlage(n): Lageplan



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	West		
PTI	Duisburg		
ONB	Oberhausen		
Bemerkung:		AsB	84, 2
		VsB	
		Name	PII-13 [REDACTED]
		Ralf#0	
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:1250
		Datum	07.06.2021
		Blatt	1





Eisenbahn-Bundesamt, Postfach 10 11 54, 45011 Essen

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-40
46042 Oberhausen

Bearbeitung: [REDACTED]

Telefon: [REDACTED]

Telefax: [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

Sb1-esn-klm@eba.bund.de

Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de

Datum: 06.07.2021

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)

64150-641pt/007-2021#162

EVH-Nummer:

Betreff: Oberhausen, 1. Beteiligung bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 674

Bezug: Ihr Schreiben vom 07.06.2021, Az. 5-1-40/Ob

Anlagen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 09.06.2021 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Gegen die Erteilung einer Genehmigung zu dem o. g. Vorhaben habe ich keine Bedenken, sofern Bahnanlagen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Im Übrigen ist sicherzustellen, dass bei der Realisierung des Vorhabens weder die Substanz der Eisenbahnbetriebsanlagen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet wird.

Hausanschrift:
Hachestraße 61, 45127 Essen
Tel.-Nr. +49 (201) 2420-0
Fax-Nr. +49 (201) 2420-9699
De-Mail: poststelle@eba-bund.de-mail.de

Überweisungen an Bundeskasse Trier
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20
IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590
Leitweg-ID: 991-11203-07

Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB Netz AG / DB Energie GmbH als Trägerin öffentlicher Belange empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Mit freundlichen Grüßen

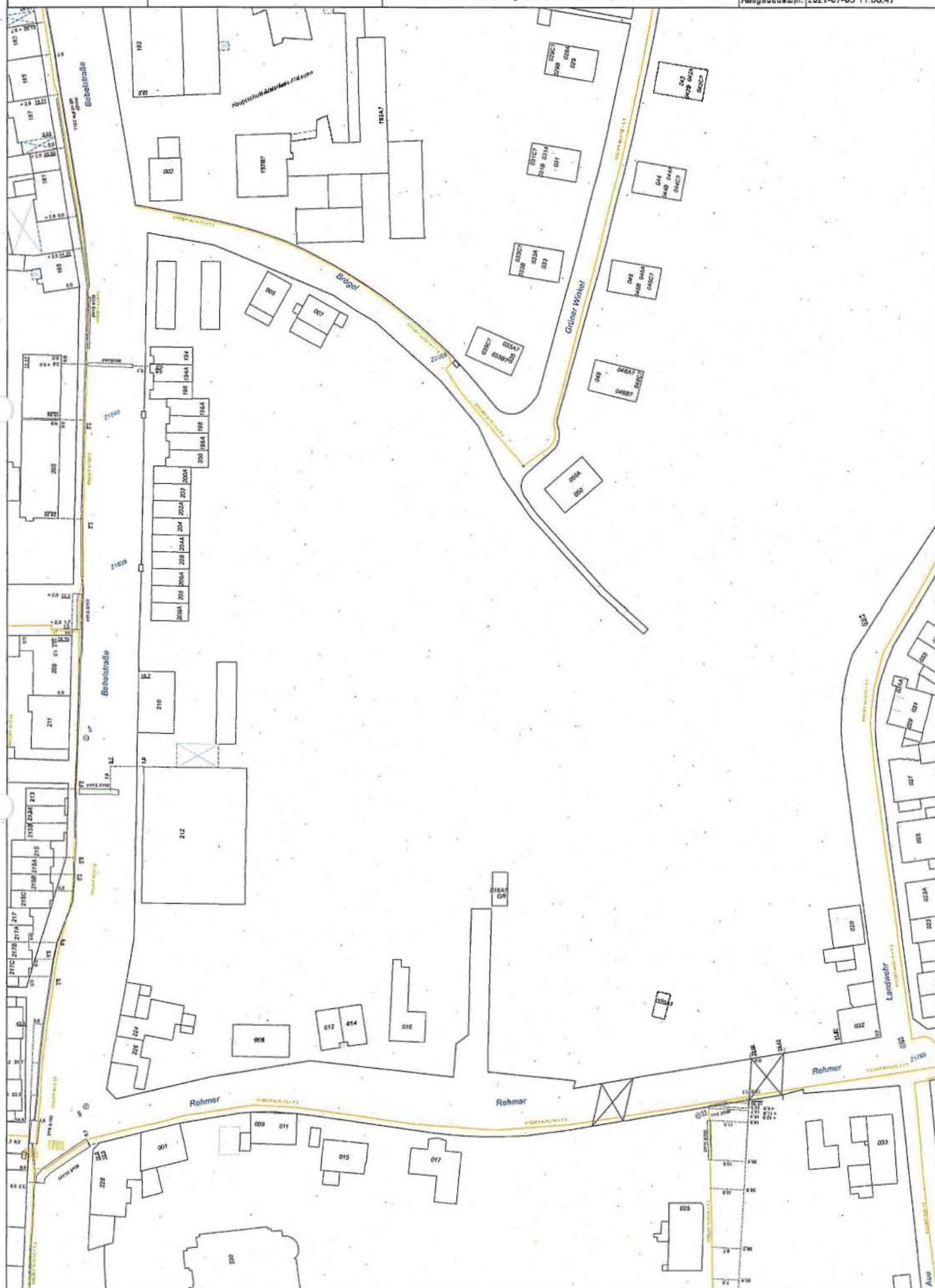
Im Auftrag

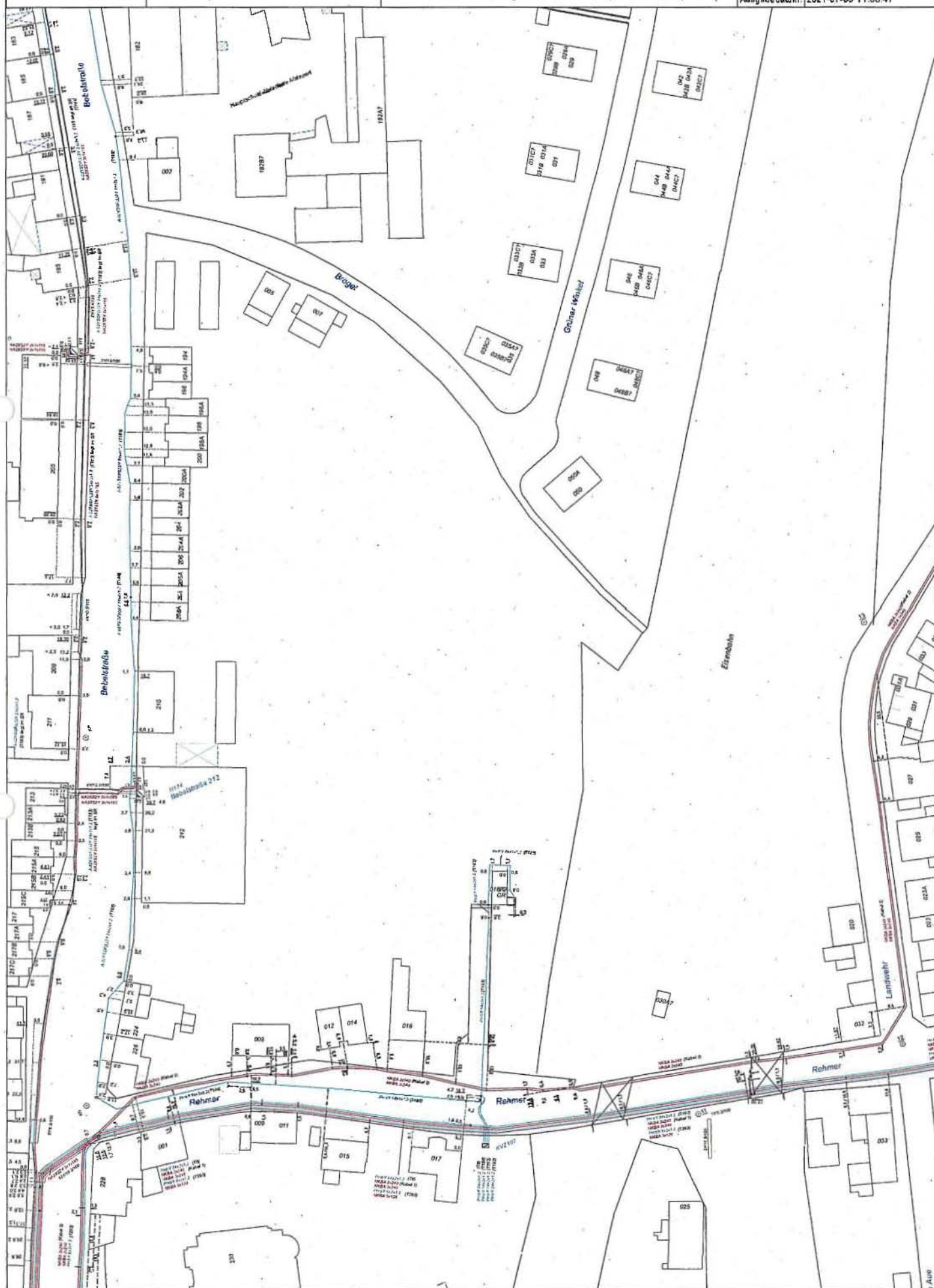


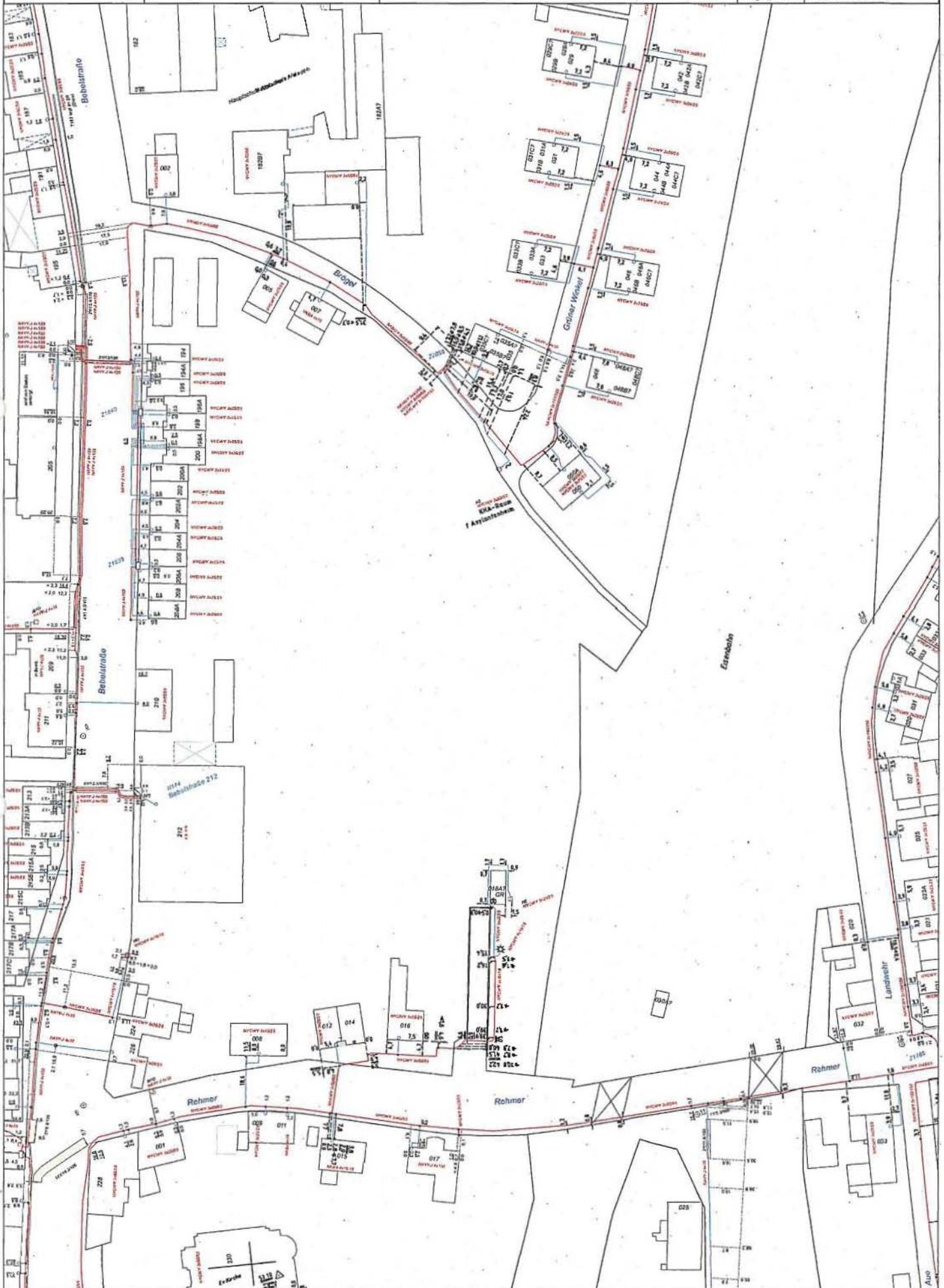
Stellungnahme(n) (Stand: 05.07.2021)

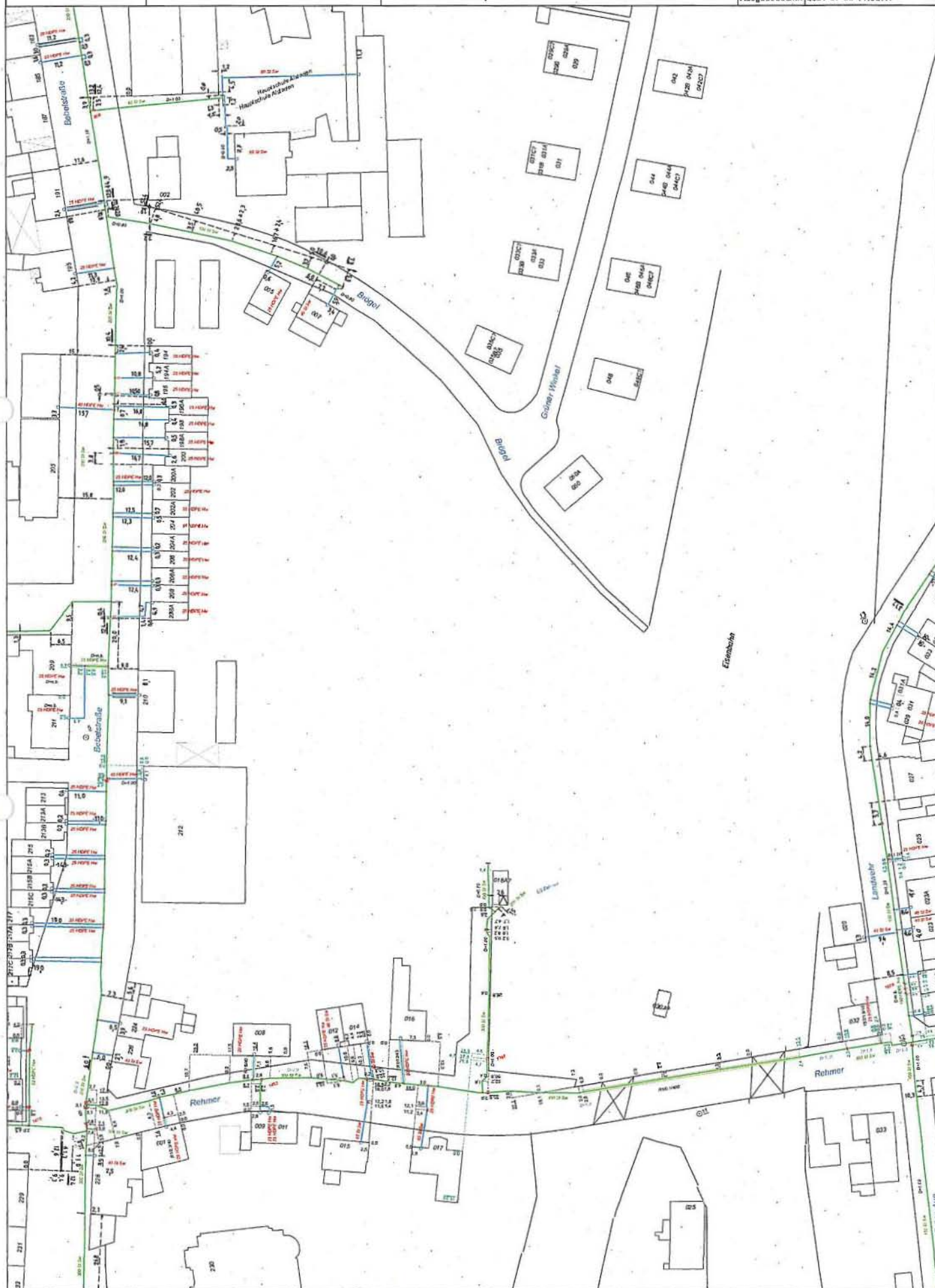
Sie betrachten: 674 - Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südlicher Teil)
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
Zeitraum: 07.06.2021 - 16.07.2021

Behörde:	Energieversorgung Oberhausen AG
Frist:	16.07.2021
Stellungnahme:	Erstellt von: [REDACTED] am: 05.07.2021 , Aktenzeichen: 674/2021 Sehr geehrte Damen u. Herren, grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan. Auf dem Gelände des Bebauungsgebietes befindet sich die Gas-Übergabestation Rehmer. Der Zugang zu der Station muss ständig für Mitarbeiter der Oberhausener Netzgesellschaft gewährleistet sein: Des Weiteren dürfen die dort befindlichen Gashochdruck- und Gasniederdruckleitungen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnenden Pflanzen überpflanzt werden. Um das Gebäude herum sind die ausgewiesenen Ex-Zonen einzuhalten und von Bebauung frei zu halten. Auskünfte in Bezug auf die Station erteilt Herr Wojciech Mendrella unter der Telefonnummer 0208/8352917. Generell gilt auch bei Überbauung und Höhenveränderung des Geländes, uns rechtzeitig zu informieren um eventuelle notwendige Kabelverlegungen abzusprechen. Im südlichen Teil (Rehmer) verlaufen zwei Energiekabel, die über unsere Hauptschaltanlage versorgt werden. Bei der Erschließung des Grundstückes über die Rehmer sollten vorab Koordinierungsgespräche stattfinden, um eventuelle Sicherheitsschaltungen an diesen Kabeln vorzunehmen. Vor Beginn der Bauphase ist die ausführende Tiefbaufirma zur erneuten Bestandsplanauskunft bei der Oberhausener Netzgesellschaft verpflichtet. Mit freundlichen Grüßen [REDACTED] i.A. der Energieversorgung Oberhausen AG Netzdokumentation/GIS-Services Oberhausener Netzgesellschaft mbH Danziger Straße 31 46045 Oberhausen [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Anhänge: Neue Datei vom 05.07.2021 um 11:22:09 Uhr (s_115124_01_netzdaten_strom_bel.pdf) Neue Datei vom 05.07.2021 um 11:22:17 Uhr (s_115124_02_netzdaten_strom_msp.pdf) Neue Datei vom 05.07.2021 um 11:22:24 Uhr (s_115124_03_netzdaten_strom_nsp.pdf) Neue Datei vom 05.07.2021 um 11:22:35 Uhr (s_115124_05_netzdaten_gas.pdf)
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-









Stellungnahme(n) (Stand: 15.07.2021)

Sie betrachten: 674 - Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südlicher Teil)
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
Zeitraum: 07.06.2021 - 16.07.2021

Behörde:	Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb
Frist:	16.07.2021
Stellungnahme:	Erstellt von: [REDACTED] am: 15.07.2021 , Aktenzeichen: 31.130/2841/2021 Sehr geehrte Damen und Herren, mit Ihrem Schreiben vom 07.06.2021 bitten Sie zu dem im Betreff genannten Verfahren um Stellungnahme. Den entsprechenden Text des Geologischen Dienstes erhalten Sie hiermit als Anlage. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag [REDACTED] Fachbereich 31 – Geologie, Rohstoffe, Untergrundnutzung Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb – De-Greif-Str. 195 – 47803 Krefeld [REDACTED] [REDACTED] https://www.gd.nrw.de Unsere Hinweise zum Datenschutz finden Sie hier: https://www.gd.nrw.de/gd_datenschutz.htm Anhänge: Neue Datei vom 15.07.2021 um 08:21:46 Uhr (s_116009_stellungnahme_geologischer_dienst_nrw_bp674.pdf)
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-



Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb – Postfach 10 07 63 · D-47707 Krefeld

Stadt Oberhausen
Der Oberbürgermeister
FB 5-1-40 / Bauleitplanverfahren, UDB
46042 Oberhausen

Landesbetrieb
De-Greif-Strasse 195
D-47803 Krefeld
Fon +49 (0) 21 51 8 97-0
Fax +49 (0) 21 51 8 97-5 05
poststelle@gd.nrw.de
Helaba
Girozentrale
IBAN: DE31300500000004005617
BIC: WELADED3333



2021

Bebauungsplan 674 „Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südl. Teil)“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 (1) BauGB
Ihr Schreiben vom 07.06.2021; Ihr Zeichen: 5-1-40/Ob

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Verfahren gebe ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgenden Hinweis:

Verwendung von Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:

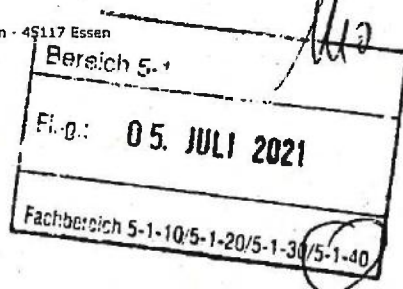


Industrie- und Handelskammer
für Essen, Mülheim an der Ruhr, Oberhausen
zu Essen

Industrie- und Handelskammer zu Essen - 45117 Essen

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-40

Bahnhofstr. 66
46042 Oberhausen



Postadresse:
45117 Essen

Haus- und Lieferanschrift:
Am Waldthausenpark 2
45127 Essen

Fon 0201.1892-0
Fax 0201.207866

ihkessen@essen.ihk.de
www.essen.ihk24.de

Sparkasse Essen
IBAN: DE45 3605 0105 0000 2766 00
Swift (BIC): SPESDE33XXX

1. Beteiligung bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 674 - Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden südl. Teil)

**Hier: Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer für Essen,
Mülheim an der Ruhr, Oberhausen zu Essen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o. g. Bebauungsplanvorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:

Aus Sicht der IHK zu Essen bestehen hinsichtlich der vorgelegten Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Wir begrüßen das Vorhaben, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Stärkung und Entwicklung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Alstaden“ zu schaffen.

Mit freundlichen Grüßen

Die Geschäftsführung

i. A.

Datum
29.06.2021

Ihr Zeichen/Nachricht vom
5-1-40/Ob/07.06.2021

Unser Zeichen/Nachricht vom
I/Za-Sz

Ihr Ansprechpartner

E-Mail

Fon

Fax

LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland
Postfach 21 40 • 50250 Pulheim

Stadt Oberhausen

Fachbereich 5-1-40/
Bauleitverfahren, UDB

Datum und Zeichen bitte stets angeben

14.07.2021

LA

2021-1-00193

Tel. 

Bebauungsplan 674 – Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südlicher Teil)

Frühzeitige Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 07.06.2021
Stellungnahme gemäß § 22 Abs. 3 DSchG NRW

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Planung. Zwar befinden sich innerhalb des betrachteten Gebiets keine Denkmäler gemäß § 3 DSchG NRW, die Belange der Denkmalpflege sind aber dennoch berührt, weil sich in direkter Umgebung des Plangebietes ein Denkmal (Städtische Hauptschule Alstaden, Bebelstr. 182) befindet, das nicht nur substantiell und in seinem Erscheinungsbild, sondern auch in seinem Wirkungsraum geschützt ist. Im Rahmen dieses sogenannten Umgebungsschutzes besteht Erlaubnispflicht gemäß § 9 Abs. 1 b).

Der Schutz der Denkmäler in ihrem Wirkungsraum („Umgebungsschutz“) wird im vorliegenden Bebauungsplan bislang nicht erwähnt. Eine potenzielle Beeinträchtigung des Denkmals durch die geplanten Baukörper auf das Denkmal gemäß § 3 DSchG NRW ist nach aktueller Planung nicht ersichtlich, wir bitten jedoch um weitere Beteiligung in den nachfolgenden Verfahren.

Ihre Meinung ist uns wichtig!

Die LVR-Geschäftsstelle für Anregungen und Beschwerden erreichen Sie hier:
E-Mail: anregungen@lvr.de oder beschwerden@lvr.de, Telefon: 0221 809-2255



Besucheranschrift:

LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland
50259 Pulheim (Brauweiler), Ehrenfriedstraße 19,
Bushaltestelle Abtel Brauweiler: Linien 949, 961, 962 und 980
Telefon Vermittlung: 02234 9854-0
Internet: www.denkmalpflege.lvr.de, E-Mail: info.denkmalpflege@lvr.de
USt-IdNr.: DE 122 656 988, Steuer-Nr.: 214/5811/0027

Zahlungen nur an den LVR, Finanzbuchhaltung,
50663 Köln, auf eines der nachstehenden Konten

Helaba

IBAN: DE84 3005 0000 0000 0600 61, BIC: WELADEDXXX
Postbank
IBAN: DE95 3701 0050 0000 5645 01, BIC: PBNKDEFF370

Mit freundlichen Grüßen
Die Direktorin des Landschaftsverbandes Rheinland
Im Auftrag



Stellungnahme(n) (Stand: 10.06.2021)

Sie betrachten: 674 - Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südlicher Teil)
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
Zeitraum: 07.06.2021 - 16.07.2021

Behörde:	Ruhrverband, Essen
Frist:	16.07.2021
Stellungnahme:	Erstellt von: [REDACTED] am: 09.06.2021 , Aktenzeichen: Ruhrverband R-W/WB 09.06.2021 Sehr geehrte Damen und Herren, der Ruhrverband ist im Rahmen der o.a. Planverfahren zur Stellungnahme von der Stadt Oberhausen schriftlich beteiligt worden. Zur Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB, teilen wir Ihnen mit, dass der Ruhrverband keine grundsätzlichen Bedenken bzw. Planungen, Anmerkungen o.ä. zur Beteiligung hat. Wir schließen uns den Ausführungen der Begründungen an. Das Abwasser aus dem Einzugsgebiet OB-Alstaden wird zur Kläranlage Duisburg-Kaßlerfeld abgeleitet. Bezüglich der Entwässerungskonzepte für das Schmutz- und Niederschlagswasser bitten wir um Beteiligung. Der Ruhrverband begrüßt Maßnahmen zur Niederschlagswasserversickerung und Starkregenvorsorge. -- Mit freundlichen Grüßen [REDACTED] Dipl.-Ing. Projektleiter Team Projektmanagement R-W-PM Ruhrverband Regionalbereich-West Kronprinzenstr. 37 45128 Essen Telefon: [REDACTED] Telefax: [REDACTED] E-Mail: [REDACTED] Internet: www.ruhrverband.de Verbandsrat: Oberbürgermeister Essen Thomas Kufen, Vorsitzender Vorstand: Prof. Dr.-Ing. Norbert Jardin, Vorsitzender; Dr. rer.pol. Antje Mohr Der Ruhrverband ist verantwortlicher Träger der umfassenden Wasserwirtschaft im gesamten Flussgebiet der Ruhr mit einem System von Talsperren zur Bewirtschaftung der Wassermengen und einem flächendeckenden Netzwerk von Abwasserbehandlungsanlagen und Ruhrstauseen zur Reinhaltung der Gewässer für 60 Kommunen Anhänge: -
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

RWW mbH · Am Schloß Broich 1-3 · 45479 Mülheim an der Ruhr

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-40
[REDACTED]
46042 Oberhausen

Netze

Ihre Zeichen	5-1-40/Ob
Ihre Nachricht	vom 7.6.21
Unsere Zeichen	RN21-694
Name	[REDACTED]
Telefon	[REDACTED]
Telefax	[REDACTED]
E-Mail	[REDACTED]

Mülheim an der Ruhr, 8. Juli 2021

Bebauungsplan 674 - Bebelstraße

Sehr geehrter [REDACTED]

vielen Dank für Ihre Anfrage. Gern teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die genannte Maßnahme keine grundsätzlichen Bedenken haben. Wir gehen davon aus, dass unsere vorhandenen Anlagen in ihrer jetzigen Lage verbleiben können. Wir haben für Sie einen Planausschnitt mit den eingetragenen Linienführungen unserer vorhandenen Versorgungsleitungen vorbereitet. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel kann von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen. Hausanschlussleitungen sind in unserem Versorgungsgebiet Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer als Anschlussnehmer. Hierüber besitzen wir keine Planunterlagen. Unser Service-Point Oberhausen, Tel. 0208 690190, kann Ihnen gern nach Terminvereinbarung die Lage der Leitungen in der Örtlichkeit anzeigen. RWW haftet nicht für unrichtige Planunterlagen.

Wichtig ist bei Baumaßnahmen die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft, die bei Arbeiten im Bereich unserer Anlagen unbedingt zu beachten ist. Diese Anweisung liegt Ihnen vor. Bei Bedarf können wir Ihnen gern weitere Exemplare zur Verfügung stellen.

Wir gehen davon aus, dass die Belange unserer vorhandenen und geplanten Anlagen berücksichtigt werden. So bitten wir bei geplanten Pflanzen und Baumstandorten die geltenden technischen Regelungen zu beachten. Grundsätzlich sind die Trassen von unterirdischen Versorgungsleitungen von Bäumen frei zu halten. Bitte beachten Sie dazu das Technische Merkblatt des DVGW GW 125 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle).

Bei der Bauausführung sind die im DVGW-Arbeitsblatt W 400 aufgezeichneten Sicherheitsabstände einzuhalten. Eventuelle Sicherungsmaßnahmen an unseren Anlagen sprechen Sie bitte mit unserem Service-Point ab.

Seite 2 zum Schreiben an die Stadt Oberhausen vom 8. Juli 2021

Für Rückfragen steht Ihnen unser Mitarbeiter der Abteilung Netzplanung, Herr Schulze, Tel. 0208 4433 837, gern zur Verfügung.

Freundliche Grüße

RWW Rheinisch-Westfälische
Wasserwerksgesellschaft mbH

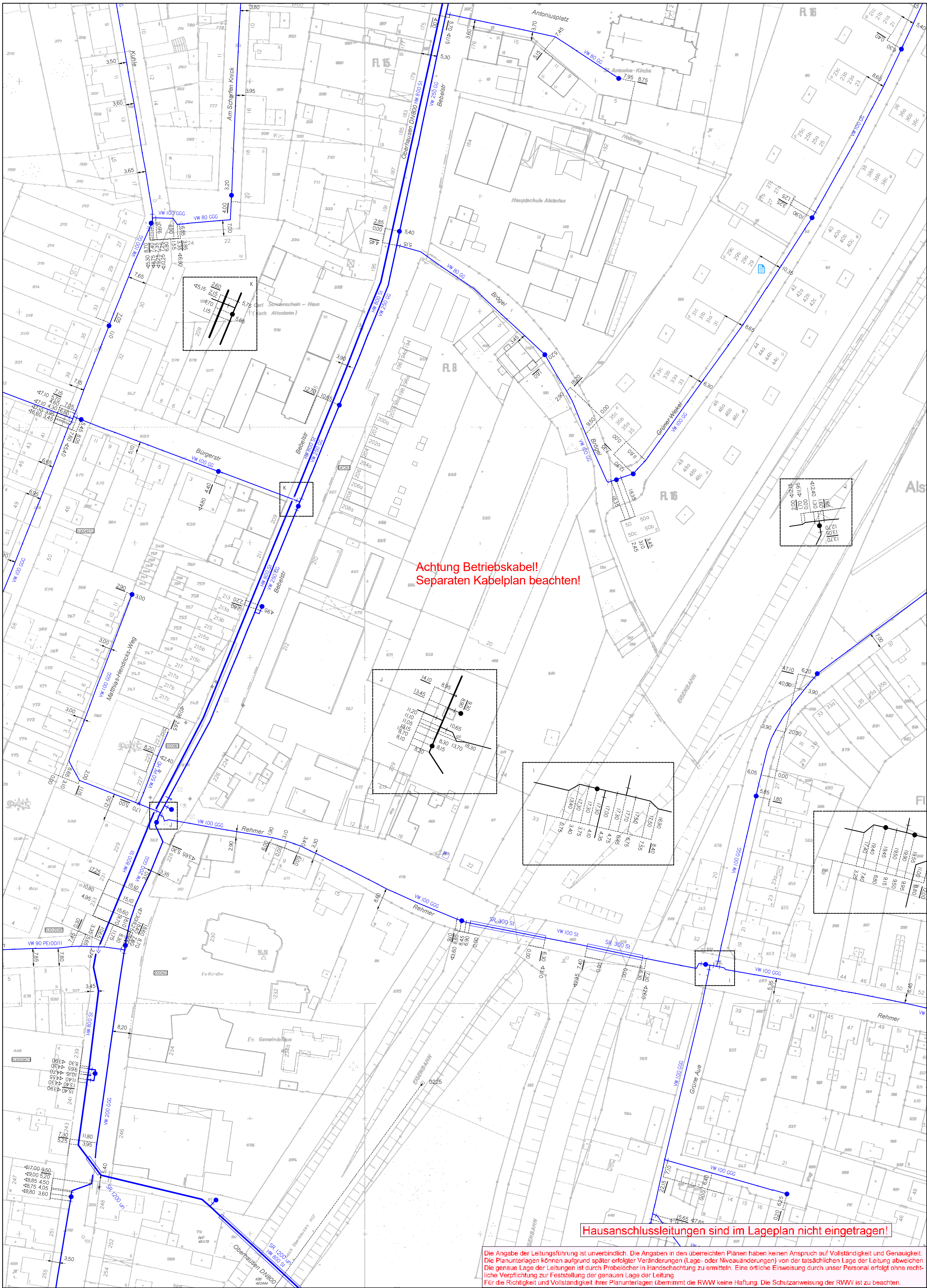






Anlage

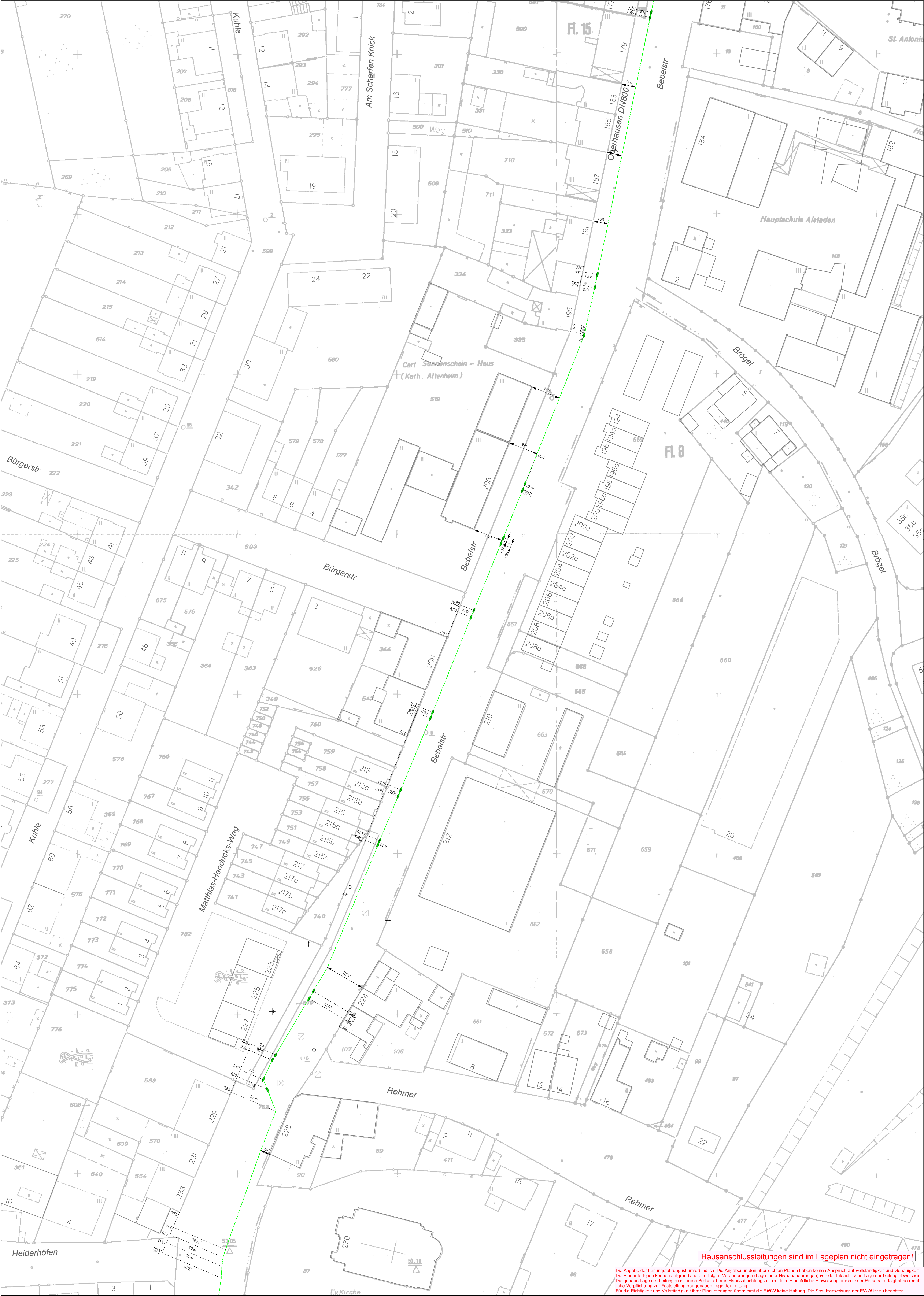
Zwei Planausschnitte PA21-2452



Achtung Betriebskabel!
Separaten Kabelplan beachten!

Hausanschlussleitungen sind im Lageplan nicht eingetragen!

Die Angabe der Leitungsführung ist unverbindlich. Die Angaben in den überreichten Plänen haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit. Die Planunterlagen können aufgrund später erfolgter Veränderungen (Lage- oder Niveauänderungen) von der tatsächlichen Lage der Leitung abweichen. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Probelöcher in Handschachtung zu ermitteln. Eine örtliche Einweisung durch unser Personal erfolgt ohne rechtliche Verpflichtung zur Feststellung der genauen Lage der Leitung. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit ihrer Planunterlagen übernimmt die RWW keine Haftung. Die Schutzanweisung der RWW ist zu beachten.



Hausanschlussleitungen sind im Lageplan nicht eingetragen!

Die Angabe der Leitungsführung ist unverbindlich. Die Angaben in den überreichten Plänen haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit. Die Planunterlagen können aufgrund später erfolgter Veränderungen (Lage- oder Niveausänderungen) von der tatsächlichen Lage der Leitung abweichen. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Probebohrer in Handschachtung zu ermitteln. Eine örtliche Einweisung durch unser Personal erfolgt ohne rechtliche Verpflichtung zur Feststellung der genauen Lage der Leitung. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit ihrer Planunterlagen übernimmt die RWW keine Haftung. Die Schutzanweisung der RWW ist zu beachten.

Stadt Oberhausen
5-1-40
[REDACTED]
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen

Sachgebiet
61-21

Ihre Nachricht vom
07.06.2021

Ihr Zeichen
5-1-40/Ob

Datum
07. Juli 2021

Auskunft erteilt
[REDACTED]

Telefon / Fax
[REDACTED]
[REDACTED]

Zimmer
406

E-Mail
[REDACTED]

**Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hier: Bebauungsplan 674 – Bebelstraße
(Nahversorgungszentrum Alstaden, südlicher Teil)**

Sehr geehrter [REDACTED],

vielen Dank für die Beteiligung an dem Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.674.

Die Stadt Duisburg begrüßt die Sicherung und Stärkung der Versorgungssituation des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Alstaden durch die Ausweisung von Sondergebietsflächen für Einzelhandelsbetriebe.

Entsprechend dem Gutachten (Auswirkungsanalyse) von dem Büro Stadt + Handel, das als Entwurf vorliegt, sind städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und/oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche für die Stadt Duisburg nicht zu erwarten.

Wir möchten darauf hinweisen, dass der Planbereich im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen (2008) noch nicht als zentraler Versorgungsbereich beschlossen ist, sondern nur in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2021 als Potentialfläche im zentralen Versorgungsbereich Alstaden dargestellt wird:



Abbildung 1: Einzelhandelskonzept 2008



Abbildung 2: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2021

Erst mit Beschluss des Einzelhandelskonzeptes 2021 entspricht das Planvorhaben dessen Zielen und Grundsätzen und befindet sich vollumfänglich innerhalb des abgegrenzten ZVB Nahversorgungszentrum Alstaden.

Wir bitten Sie, die Stadt Duisburg auch weiterhin bei großflächigen Einzelhandelserweiterungen und –neuansiedlungen zu beteiligen, bei denen Auswirkungen auf die Duisburger Versorgungsbereiche/-standorte zu erwarten sind.

Wir freuen uns auch zukünftig auf eine gute interkommunale Zusammenarbeit.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

[Redacted Signature]

Thyssengas GmbH, Postfach 10 40 42, 44040 Dortmund

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1 Stadtplanung (UDB)
Bahnhofsstraße 66
46145 Oberhausen

**Liegenschaften und
Geoinformation/ Dokumentation**

Ihre Zeichen 20210607-0353
Ihre Nachricht 07.06.2021
Unsere Zeichen B-I-D/GM 2021-TÖB-0538
Name [REDACTED]
Telefon [REDACTED]
Telefax [REDACTED]
E-Mail leitungsanskunft@thyssen-
gas.com

Dortmund, 10. Juni 2021

**Bebauungsplan Nr. 674 – Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden,
südlicher Teil)**
**Thyssengasfernleitung L014/011/000 Bl. 3, Schutzstreifenbreite 4,0 m
sowie stillgelegte Leitungsabschnitte der L014/000/000**

Sehr geehrte Damen und Herren,

innerhalb der o.g. Bauleitplanung verläuft die im Betreff genannte Gasfernleitung L014/011/000 sowie stillgelegte Leitungsabschnitte der L014/000/000 der Thyssengas GmbH.

Die Gasfernleitung L014/011/000 liegt innerhalb eines Schutzstreifens von 4,0 m (2 m links und rechts der Leitungsachse), in dem aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt sind.

Eine Überbauung des Schutzstreifens ist nicht möglich, da das Errichten von geschlossenen Bauwerken und sonstigen baulichen Anlagen (**inklusive Fundamente, Gebäude, Garagen, Carports, Überdachungen etc.**) jeglicher Art innerhalb des Schutzstreifens gemäß den für diese Leitung gültigen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) nicht gestattet ist. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb unserer Gasfernleitung beeinträchtigt oder gefährden.

Wir weisen jetzt schon darauf hin, dass alle Maßnahmen, auch außerhalb des Schutzstreifens, die Auswirkungen auf den Bestand und den Betrieb der Versorgungsanlagen haben könnten, frühzeitig unter Vorlage detaillierter Projektpläne (Lagepläne, Längenschnitte, Querprofile, etc.) anzuzeigen sind, damit wir prüfen können, ob die jeweils angezeigte Maßnahme in der geplanten Form durchgeführt werden kann oder Sicherungs- und Anpassungsmaßnahmen an der jeweiligen Versorgungsanlage erforderlich werden.

Diese Unterlagen müssen uns entsprechend frühzeitig zur Verfügung gestellt werden, damit uns ein ausreichender Zeitraum zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme verbleibt.

Thyssengas GmbH
Emil-Moog-Platz 13
44137 Dortmund
T +49 231 91291-0
F +49 231 91291-2012
I www.thyssengas.com

Geschäftsführung:
Dr. Thomas Gößmann
(Vorsitzender)
Jörg Kamphaus

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Prof. Dr.-Ing. Klaus Homann

Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HR B 21273

Bankverbindung:
Commerzbank Essen
BLZ 360 400 39
Kto.-Nr. 140 2908 00
IBAN:
DE 64 3604 0039 0140290800
BIC: COBADEFF360

USt.-IdNr. DE 119497635

Dem Überfahren der Gasfernleitung mit Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche in Längs- bzw. Querrichtung können wir nur nach erfolgten druckverteilenden Maßnahmen - wie Auslegen von Baggermatratzen oder dergleichen - zustimmen.

Eventuell geplante neue Baumstandorte sind gemäß DVGW Merkblatt GW 125 (M) sowie des Merkblattes der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. FGSV Nr. 939 mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers zu wählen. Um die Doppelgasfernleitungen vor Beeinträchtigungen durch Wurzelwuchs zu schützen und eine gefahrungsfreie Lebensdauer der Bäume zu gewährleisten, sollte der Abstand von 5,0 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse nicht unterschritten werden.

Frühzeitig im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung im Bereich unserer Gasfernleitung, ist vom Veranlasser der Maßnahme durch Vorlage detaillierter Projektpläne (Grundrisse, Längenschnitte, Querprofile) eine aktuelle Leitungsauskunft über <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> einzuholen, damit wir aktuelles Planwerk übergeben und die Gasfernleitung im Anschluss durch den o.g. Netzbetrieb vor Ort angezeigt werden kann. Diese Unterlagen stellen Sie uns bitte frühzeitig zur Verfügung, so dass ein ausreichender Zeitraum zur Prüfung und Stellungnahme verbleibt.

Nachfolgende Sicherungsmaßnahmen sind im Voraus zu berücksichtigen:

1. Auskerfungs- und Verdichtungsarbeiten dürfen nur dann maschinell erfolgen, wenn über der Leitung ein Erdpolster von 0,5 m gewährleistet ist und Verdichtungsgeräte, deren Erregerkraft pro Aufstandsfläche den Wert von 8,5 N/cm² nicht überschreiten, eingesetzt werden.
2. Bei Näherungen im Horizontalabstand unter 1,0 m und im Vertikalabstand unter 0,5 m zu unseren Anlagen dürfen Erdarbeiten nur von Hand ausgeführt werden.
3. Verlegen von Leitungen, Kanälen, Kabeln und Drainagen
Bei offener Bauweise sind die lichten Abstände unter Berücksichtigung der Leitungsdurchmesser, der örtlichen und technischen Gegebenheiten und der betrieblichen Belange festzulegen.
Sie sollen 0,40 m bei Kreuzungen
und in kurzen Abständen 2,0 m bei Parallelführungen
nicht unterschreiten.

Sollte nicht in offener Bauweise verlegt werden, ist das Verfahren mit uns im Detail abzustimmen, die Abstände zur Leitung und die begleitende Einmessung festzulegen. Dieses hat rechtzeitig einige Werkzeuge vor Baubeginn zu erfolgen.

4. Bei Rammarbeiten in Leitungsnähe sind Schwingungsmessungen erforderlich. Falls die max. zulässige resultierende Schwingungsgeschwindigkeit $V < 30 \text{ mm/sec}$ überschritten wird, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Schwingungsgefährdung vorzusehen. Verbleibende Spundwände können in einem lichten Abstand von 2,0 m, Spundwände, die wieder

gezogen werden, in einem lichten Abstand von 1,0 m zur Gasfernleitung gesetzt werden.

5. Bei Durchpressungsmaßnahmen sind die entsprechenden Leitungsabschnitte vorsorglich freizulegen, um den Pressvorgang in den Leitungsbereichen beobachten zu können. Die Pressgruben sind in Absprache mit unserem Projektleiter an Ort und Stelle festzulegen.
6. Freigelegte Rohre und leitungszugehörige Bestandteile, einschließlich Begleitkabel, sind durch eine Holzummantelung o.ä. so zu sichern, dass die Rohrisolierung vor mechanischen Beschädigungen geschützt wird
7. Kanalschächte und Schachtbauwerke sind außerhalb des Schutzstreifens anzuordnen.
8. Die Baugrube im Kreuzungsbereich ist sorgfältig anzulegen, wobei die freigelegte Leitungslänge das Maß von max. 3 m (Stützweite) nicht überschreiten darf. Bei der Verfüllung des Rohrgrabens muss die Leitung in einer Schichtdicke von mindestens 0,2 m allseitig in Sand eingebettet werden.
9. Bodenabtrag bzw. –auftrag ist nur bis zu einer verbleibenden Gesamtüberdeckung der Leitung von mindestens 1,0 m bis höchstens 1,5 m erlaubt.
10. Baustelleneinrichtungen oder das Lagern von Bauelementen sind im Leitungsschutzstreifen nicht gestattet.
11. Der Zustand der Rohrisolierung ist frühzeitig vor Baubeginn durch eine Intensivmessung auf eventuelle Schäden zu überprüfen, die ggf. vorher zu beseitigen sind.
12. Versickerungsmulden zur Ableitung von Oberflächenwasser sind im Leitungsschutzstreifen nicht zulässig.
13. Muldenversickerung ist im Leitungsschutzstreifen nicht gestattet. Um das Ausspülen der Gasfernleitung zu verhindern, sind Sickergräben bzw. Sickermulden außerhalb des Schutzstreifens zu planen.
14. Zusätzliche Auflagen
Weitergehende Sicherungs- und/bzw. Anpassungsmaßnahmen, die erst an Ort und Stelle geklärt werden können, behalten wir uns ausdrücklich vor.

Bitte stellen Sie sicher, dass unsere Gasfernleitungen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Bauarbeiten im Schutzstreifenbereich unserer Ferngasleitungen dürfen auf Grundlage dieser Planungsanfrage nicht erfolgen.

Wir bitten Sie, die nachfolgenden Punkte zu berücksichtigen, dass

1. unsere Gasfernleitung L014/011/000 sowie die stillgelegten Leitungsabschnitte der L014/000/000 im Bebauungsplan nachrichtlich inklusiv des Schutzstreifens als mit Leitungsrecht zu belastende Fläche der Thyssengas GmbH dargestellt wird,
2. die Gasfernleitungen bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt werden,
3. das beiliegende Merkblatt für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie unsere allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH Anwendung findet,
4. wir am weiteren Verfahren beteiligt werden.

Die Ihnen überlassenen Planunterlagen unseres Hauses dürfen nur zu Planungszwecken verwandt werden, eine Weitergabe an eine Baufirma darf nicht erfolgen.

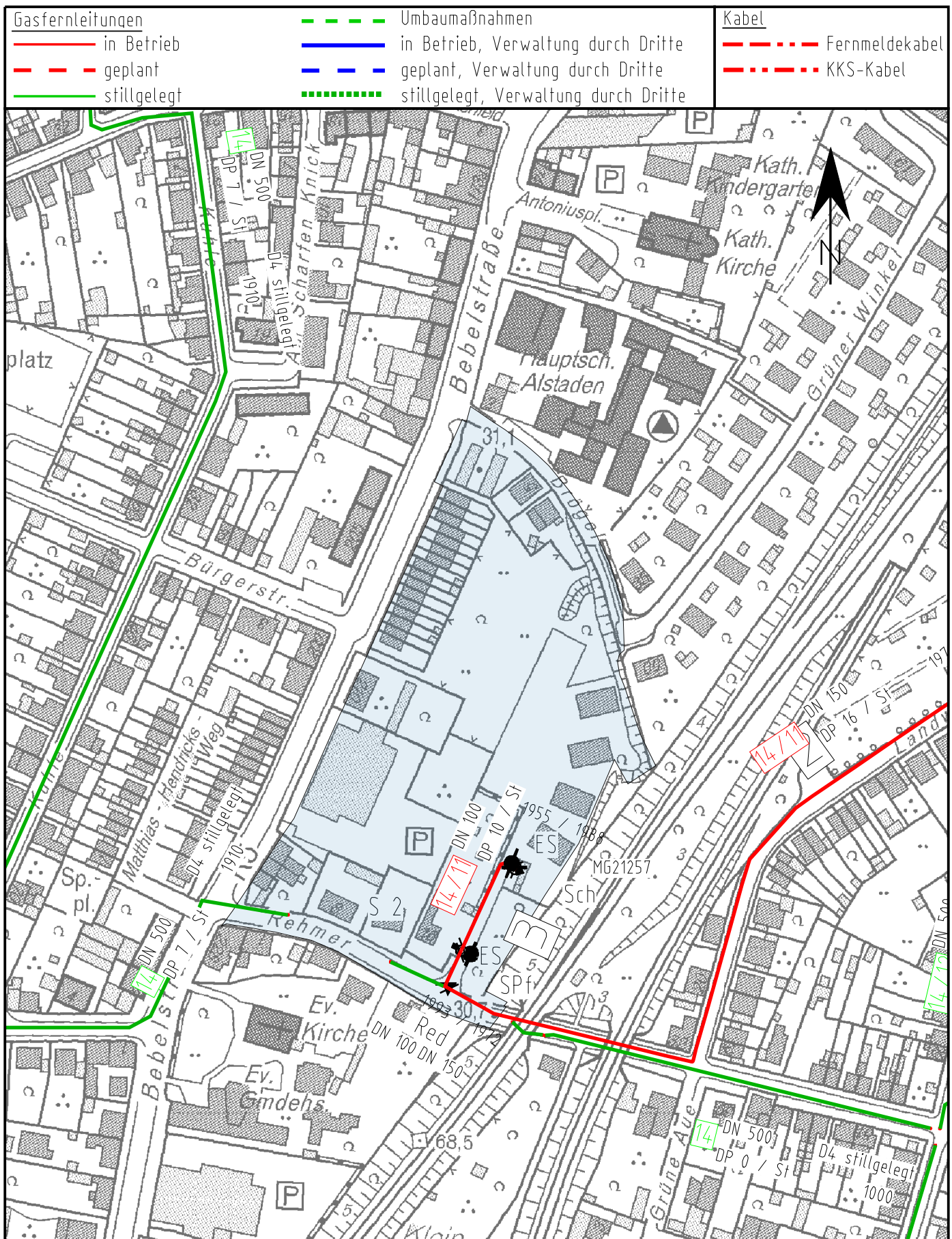
Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

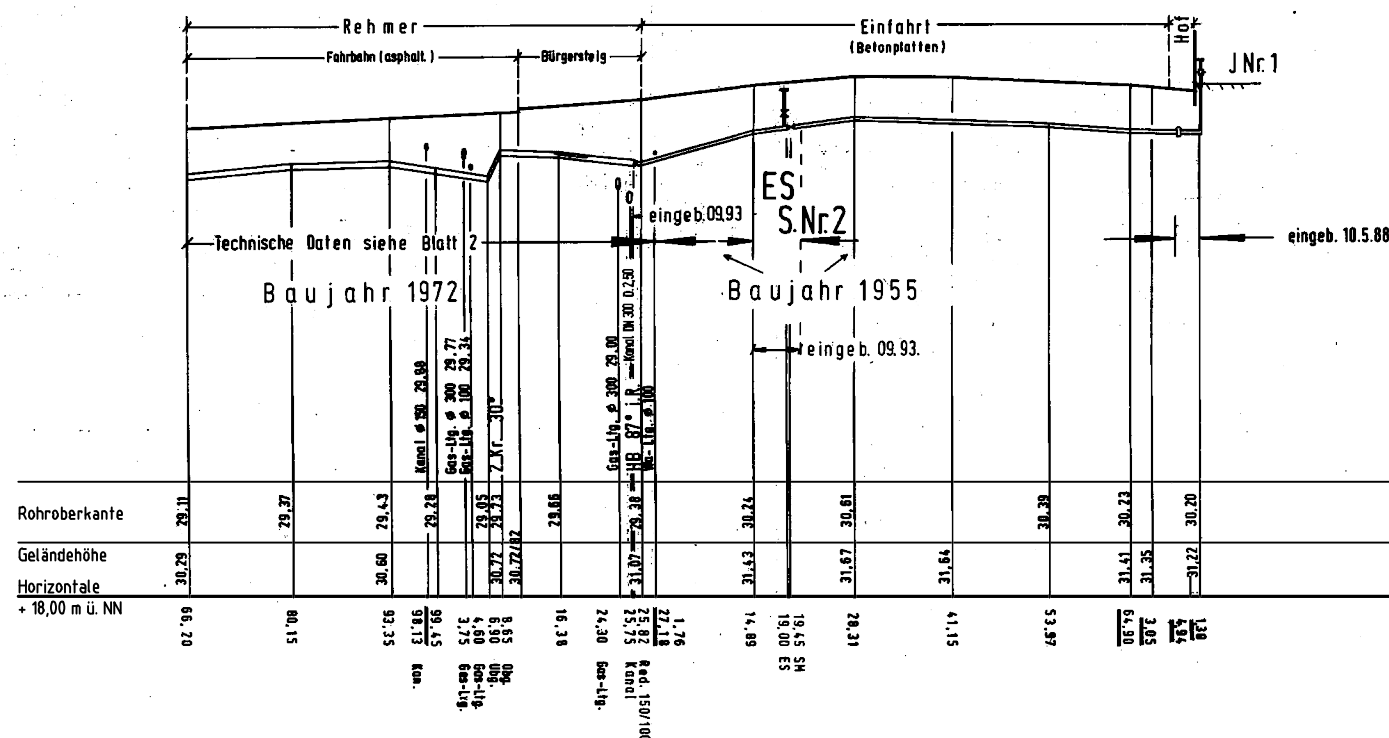
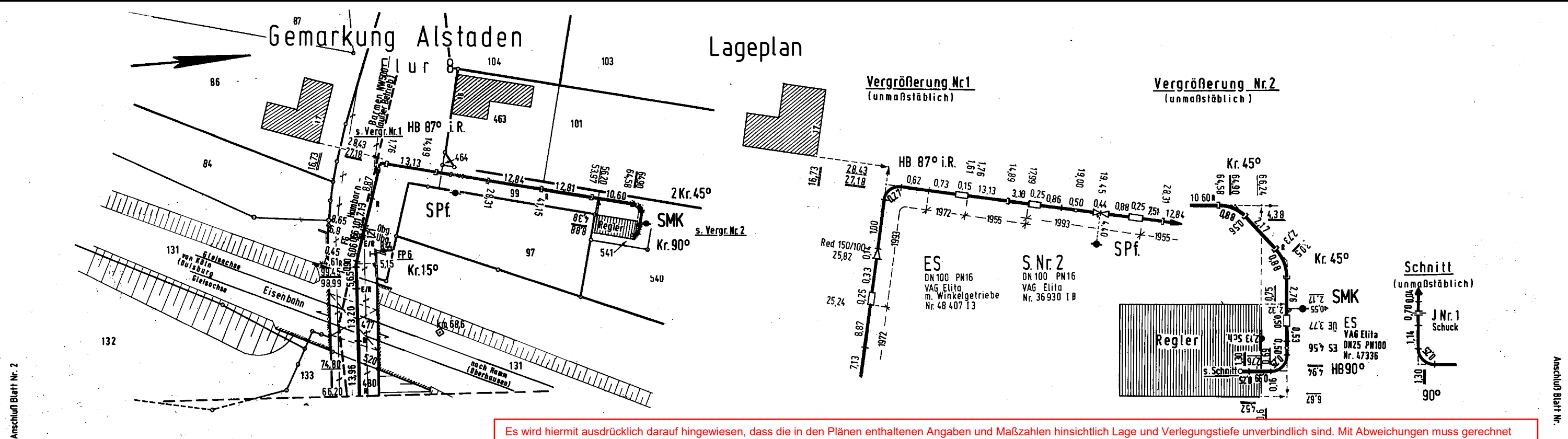
Thyssengas GmbH



Anlagen



In diesem Übersichtsplan sind die Veränderungen des Gasfernleitungsnetzes nicht tagesaktuell nachgewiesen. Die Darstellung der Leitungstrassen ist den Maßstabsebenen entsprechend generalisiert. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Querschläge, Suchschlitze, o.a.) in Abstimmung mit unserer Betriebsstelle in Handschachtung festzustellen. Die abgegebenen Pläne geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer aktuelle Pläne vor Ort vorliegen. Die Auskunft gilt nur für eigene Leitungen der Thyssengas, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus dem Plan ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind unter Umständen in diesem Übersichtsplan nicht dargestellt, können in der Örtlichkeit jedoch vorhanden sein.			
Übersichtsplan Anlage zum Schreiben 2021-TÜB-0538			
Projekt: BP Nr. 674 Bebelstraße Ort / Straße: Oberhausen/ Bebelstraße Maßstab: 1:2500 Erstellt von: TG999048 Erstellt am: 08.06.2021			



Anlagen zum Schreiben
2021-TÖB-0538

-	-	 ① Gastransportleitung						Leitungs-Nr.: 14/11	
-	-							Blatt-Nr.: 3	
-	-							Maßstab	
-	-							Lageplan 1 : 1000	
-	-	⑦ Inbetriebnahme: 06.12.1955		Kreis: -		Längenprofil 1 : 1000/200			
-	-	④ Druckprobe: -		Gemeinde: -		Erstellt durch : Verm.-Büro Lohberg			
-	-	⑤ Prüfdruck: 12 kp/cm²		Gemarkung: Alstaden		Blattlänge: 136,86 m			
-	-	⑥ DP -		⑮ Feldbuch-/Archiv-Nr.:	Kat.-Stand: -				
-	-	Schutzstreifenbreite: 4,00 m		-	Top.-Stand: -				
-	-	② DN	⑩ d _a	⑪ S	⑫ Material:	⑬ Herstellungsart	⑭ Hersteller	Länge	⑧ Rohrumhüllung:
-	-	100 mm	- mm	4,0 mm	St. 35		Phönix-Rheinrohr, Mülheim	77,49 m	Bitumen auf Glasfilzband
20.01.2021	nts	150 mm	- mm	- mm	-	-	-	59,37 m	-
Änderungsdatum vom:		- mm	- mm	- mm	-	-	-	- m	-

Allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen (inkl. Begleitkabel) der Thyssengas GmbH (TG)

ALLGEMEINES

Gasfernleitungen dienen der öffentlichen Energieversorgung. Die Leitungen der TG haben einen Durchmesser bis maximal DN 1000 und werden mit einem Druck von bis zu DP 84 bar betrieben. Neben der Leitungen verläuft teilweise ein Begleitkabel in unterschiedlichen Abständen und teilweise mit geringerer Überdeckung.

Damit der Bestand und der Betrieb der Leitungen nicht gefährdet bzw. behindert werden, muss die TG vor allen Baumaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen rechtzeitig informiert werden. Der Bauausführende muss über aktuell bereitgestellte Bestandspläne zu den Gasfernleitungen der TG verfügen.

Das DVGW-Arbeitsblatt GW 315 (A) (Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten) ist zu beachten. (Bezugsquelle: Wirtschafts- und Verlagsgesellschaft Gas und Wasser mbH, Postfach 14 01 51, 53056 Bonn)

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe verbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Darüber hinaus darf auf Grund von Erdbewegungen auf die das Versorgungsunternehmen keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o.a.) in Abstimmung mit unserer Betriebsstelle festzustellen. Die abgegebenen Pläne geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer aktuelle Pläne vor Ort vorliegen. Die Auskunft gilt nur für eigene Leitungen der TG, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus dem Plan ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen der TG sind unter Umständen in den Plänen nicht dargestellt, können in der Örtlichkeit jedoch vorhanden sein. Der Bauunternehmer hat eine fachkundige Aufsicht zu stellen. Absperreinrichtungen, Straßenkappen und sonstige zu den Versorgungsanlagen gehörende Einrichtungen müssen während der Bauzeit zugänglich und betriebsbereit gehalten werden.

1. Gasfernleitungen sind durch Handschachtung freizulegen. Der Einsatz von Baumaschinen im Bereich unserer Anlagen ist nur dann gestattet, wenn eine Gefährdung auszuschließen ist. Freigelegte Gasfernleitungen sind vor Beschädigung zu schützen und zu sichern.
2. Werden bei Bauarbeiten trotz Erkundungen unvermittelt Gasfernleitungen oder Trassenwarnbänder der z.B. WFG / VEW / RWE / Thyssengas gefunden, so sind die Arbeiten an diesem Ort sofort einzustellen und die zuständige Betriebsstelle zu verständigen.
3. Jede Beschädigung einer Gasfernleitung, auch die der Rohrumhüllung oder eines Kabels, ist wegen der unabsehbaren Folgeschäden unverzüglich unserer ständig besetzte Leitzentrale unter der Rufnummer 0800 0 010345 zu melden. Aus Sicherheitsgründen sind die Arbeiten im Bereich der Schadstelle einzustellen, bis der Schaden durch unsere Fachleute begutachtet worden ist und die Arbeiten wieder freigegeben werden. Zum Zwecke der Kontrolle bzw. der Beseitigung von Beschädigungen durch TG darf die Baugrube nicht verfüllt werden.
4. **Wird versehentlich die Umhüllung der von uns überwachten Gasfernleitungen beschädigt, werden diese Schäden grundsätzlich unentgeltlich durch uns beseitigt.**

5. Zum Zeitpunkt des Betretens der Baugrube durch TG-Personal bzw. durch ein von TG beauftragtes Unternehmen, hat die Baugrube den einschlägigen Berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu entsprechen.

6. Bei ausströmendem Erdgas besteht die Gefahr der Entzündung; daher sofort

- a. Leitzentrale unter Telefon **0800 0 010345** unverzüglich informieren
- b. alle Baumaschinen und Fahrzeugmotoren abstellen
- c. Funkenbildung vermeiden, nicht rauchen, kein Feuer anzünden
- d. angrenzende Gebäude auf möglichen Gaseintritt prüfen, ggf. Türen und Fenster öffnen, keine elektrischen Anlagen (hierzu gehören u. a. Lichtschalter) bedienen
- e. Gefahrenbereich räumen, weiträumig absichern und Zutritt unbefugter Personen verhindern

7. Vor dem Wiederverfüllen freigelegter Gasfernleitungen ist der örtlich zuständige Ansprechpartner der TG zu informieren. Dabei sind Gasfernleitungen und Kabel vor jeglicher Beschädigung durch eine Sandbettung bzw. gleichwertigem Material zu schützen. Entfernte Trassenwarnbänder sind wieder einzubauen. Die vorgefundenen Straßenkappen, Steine und Pflasterungen sind entsprechend der Anweisung unserer Mitarbeiter ordnungsgemäß wieder einzubauen. Im Bereich von Verkehrsflächen ist die „ZTV A-StB 12“ (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Aufgrabungen in Verkehrsflächen) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der gültigen Ausgabe zu beachten.

8. Für Arbeiten im Leitungsbereich gilt:

A. Nicht zulässig im Schutzstreifen sind:

- A1. Oberflächenbefestigung in Beton.
- A2. Erdarbeiten mit Maschinen unter einem Mindestabstand von 1 m neben und 0,5 m über der Leitung.
- A3. Gebäude*1, Überdachungen und sonstige bauliche Anlagen sowie Fundamente.
- A4. Schachtbauwerke (Kanal-, Kabelschächte usw.)
- A5. Dauerstellplätze (z.B. Camping- und Verkaufswagen) sowie Festzelte.
- A6. Baustelleneinrichtungen (z.B. Baucontainer) und das Lagern von schwertransportablen Materialien.
- A7. Versickerungsmulden und Entwässerungsgräben.
- A8. Bohrungen und Sondierungen.
- A9. Futtermieten und Futtersilos.
- A10. Einleiten von aggressiven Flüssigkeiten ins Erdreich und das Lagern von chemisch aggressiven Produkten.
- A11. Oster-, Martins- und sonstige Großfeuer
- A12. Sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb beeinträchtigen oder gefährden.

*1§ 2 Abs. 2 der Bauordnung NRW definiert Gebäude als „selbständig benutzbare, überdachte bauliche Anlagen (mit dem Erdboden verbundene, aus Baustoffen und Bauteilen hergestellte Anlagen, § 2 Abs. 1 Bauordnung), die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen“.

Allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen (inkl. Begleitkabel) der Thyssengas GmbH (TG)

B. Genehmigungspflichtig sind:

- B1. In Zwangslagen sind Schutzmaßnahmen abzustimmen
(z.B. bei Schachtbauwerk, Kanal-, Kabelschacht, Fundament o.ä.).
- B2. Landwirtschaftliche Bodenbearbeitungsmaßnahmen, wie z. B. Tiefenlockerungen und Tiefpflügen, die eine Tiefe von 0,5 m überschreiten.
- B3. Befahren mit schweren Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche.
- B4. Verlegen von Leitungen, Kanälen, Kabeln und Drainagen.
Die lichten Abstände sind unter Berücksichtigung der Leitungsdurchmesser, der örtlichen und technischen Gegebenheiten und der betrieblichen Belange festzulegen. Bei längeren Parallelführungen sind besondere Vereinbarungen (z. B. größere Abstände oder Interessenabgrenzungsvertrag) notwendig.
- B5. Bohr-Spül-, Inlining-, Injektion- oder Berstlining-Verfahren o.ä. im Zuge von Leitungsverlegungen bzw. Leitungssanierungen.
- B6. Errichten von Park-, Sport-, Tennisplätzen oder ähnliches.
- B7. Bauen bzw. Ausbau von Straßen, Zuwegung und temporären Baustraßen.
Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrslast (SLW 30 bzw. SLW 60 nach DIN 1072) sind diese so herzustellen, dass Setzungen der Gasfernleitung ausgeschlossen sind.
- B8. Einbringen von Behältern jeglicher Art (z. B. Öltanks, Regenwassertanks).
- B9. Rammarbeiten. Schwingungsmessungen sind erforderlich.
- B10. Falls die max. zulässige resultierende Schwingungsgeschwindigkeit $V < 30 \text{ mm/sec}$ überschritten wird, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Schwingungsgefährdung vorzusehen.
- B10. Bodenab- und -auftrag, Bodenlagerungen, Aufgrabungen sowie das Anlegen von Böschungen.
- B11. Erdarbeiten mit Maschinen.
- B12. Errichten von Zäunen und Mauern sowie Pflanzen von Hecken, wenn diese die Leitung kreuzen oder längs der Leitung verlaufen.
- B13. Anlegen von stehenden und fließenden Gewässern.
- B14. Querschläge / Suchschlitze in Handschachtung.
- B15. Lärmschutzwand und Schutzplanken.
- B16. Bau und Abbruch von Hochspannungsfreileitungen.
- B17. Windenergieanlagen.
- B18. Stein-, Braunkohle- und Salzbergbau sowie Abbau von Bims, Kies, Sand und Ton.
- B19. Abbrucharbeiten und Sprengungen.

C. Zulässig sind:

- C1. Die landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung.
- C2. Befahren mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen aller Art.
- C3. Landwirtschaftliche Bodenbearbeitung bis zu einer Tiefe von 0,5 m.
- C4. Waldbestände und Einzelbäume mit einem Abstand $> 5 \text{ m}$ beiderseits der Leitungsaußenkanten. Die Standorte sind mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers zu wählen. Vor Ausführung ist eine Abstimmung mit uns erforderlich.
- C5. Strauchwerk bis 2 m Höhe in solchem Abstand, dass Inspektionen, Messungen und sonstige Maßnahmen ohne Beeinträchtigungen möglich sind.
- C6. Nicht ganzjährig aufgestellte, mobile Pools. Dauerhaft aufgestellte Pools sind genehmigungspflichtig.

D. Grundsätzlich gilt für Arbeiten im Bereich von Gasfernleitungen:

- D1. Kappen von Armaturen müssen jederzeit frei zugänglich sein. Weder durch Baumaterial noch durch Baufahrzeuge darf der Zugang behindert werden.
- D2. Schilderpfähle mit Messeinrichtungen (SMK/MG) müssen während der Bauarbeiten gesondert gesichert werden, da von ihnen Kabelanschlüsse zur Gasfernleitung führen. Einzelheiten sind abzustimmen.
- D3. Riechrohgarnituren, die während der Baumaßnahme entfernt wurden, sind dem neuen Niveau anzupassen und wieder zu setzen. Einzelheiten sind abzustimmen.
- D4. Leitungsmarkierungen (Schilderpfähle, Merksteine und Marken) sind auf den jetzigen Standorten zu belassen. In Zwangslagen ist eine Abstimmung erforderlich.

VERHALTEN IM SCHADENFALL

Bei ausströmendem Erdgas besteht die Gefahr der Entzündung

Vorläufige Maßnahmen an der Schadenstelle

Verständigung der Leitzentrale - Tel.-Nr.: 0800 0 010345

Absperren der Schadenstelle in größerem Umkreis (20 bis 500 m), je nach Stärke des Gasaustrittes und Windverhältnissen



Personen aus dem Nahbereich entfernen, welche starken Schallimmissionen ausgesetzt sind.
Retter sollen Gehörschutz tragen.



Innerhalb der Absperrzone dürfen sich keine Zündquellen befinden, kein Autoverkehr, kein offene Feuer, Rauchverbot, kein Handy

Offene Feuer löschen.

Löscharbeiten können sich nur auf die Umgebung beschränken.
Eventuell Räumen gasgefährdeter Wohn- oder Betriebsgebäude von Personen.
Nach Möglichkeit keine elektrischen Schalter betätigen.

Abwarten des Einsatztrupps der Thyssengas GmbH

Das Absperren von Schiebern der Gasfernleitungen darf grundsätzlich nur durch den Einsatztrupp der Thyssengas GmbH oder deren Bevollmächtigte, sowie auf ausdrückliche Anweisung vorgenommen werden. Kontakthalten über Telefon mit der Leitzentrale bzw. der Betriebsabteilung.

Löschen des brennenden Gases durch Thyssengas oder Feuerwehr

60.52 Datenschutzinformationen zur Netzauskunft und Einweisung von Fremdfirmen

Wir bei der Thyssengas nehmen den Schutz Ihrer personenbezogenen Daten sehr ernst. Ihre Privatsphäre ist für uns ein wichtiges Anliegen. Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten im Einklang mit den jeweils anwendbaren gesetzlichen Datenschutzanforderungen zu den nachfolgend aufgeführten Zwecken. Personenbezogene Daten im Sinne dieser Datenschutzinformation sind sämtliche Informationen, die einen Bezug zu Ihrer Person aufweisen.

Verantwortlicher

Thyssengas GmbH
Emil-Moog-Platz 13, 44137 Dortmund

Datenschutzbeauftragter

Thyssengas GmbH
datenschutz@thyssengas.com

Rechtsgrundlage der Verarbeitung

Rechtsgrundlage für die Verarbeitung von Daten im Rahmen der Netzauskunft und Einweisung von Fremdfirmen ist das berechtigte Interesse der Thyssengas, die Einhaltung der in §49 (1) EnWG geforderten allgemein anerkannten Regeln der Technik nachweisen zu können.

Zweck der Verarbeitung

Die Verarbeitung der personenbezogenen Daten ist Bestandteil der Dokumentation einer erfolgten Informationsbereitstellung (Planwerk, Auflagen und Sicherungsmaßnahmen). Ebenso die Identifizierbarkeit im Falle eines sicherheitsrelevanten Vorfalls.

Empfänger der Daten

Es erhalten diejenigen Stellen Zugriff auf Ihre Daten, die diese zur Erfüllung unserer vertraglichen und gesetzlichen Pflichten benötigen. Dazu gehören auch die von uns beauftragten Dienstleister. Selbstverständlich werden diese Empfänger auf die Einhaltung unserer datenschutzrechtlichen und sicherheitstechnischen Anforderungen verpflichtet. Darüber hinaus erhalten Dritte grundsätzlich keinen Zugriff zu Ihren Daten, es sei denn es liegt eine Rechtsgrundlage vor. Dies ist insbesondere der Fall, wenn gesetzliche Vorschriften uns zur Weitergabe verpflichten oder eine Einwilligung Ihrerseits vorliegt.

Thyssengas lässt einzelne Aufgaben und Serviceleistungen durch sorgfältig ausgewählte und beauftragte (IT-) Dienstleister ausführen, welche ihren Sitz innerhalb der EU haben. Eine Datenübermittlung in Länder außerhalb der EU findet nicht statt.

Dauer der Speicherung

Nicht mehr benötigte Daten werden von uns unverzüglich gelöscht, sofern dem keine gesetzlichen Aufbewahrungsfristen oder andere sachliche Gründe entgegenstehen.

Ihre Rechte

- Auskunft, Berichtigung, Löschung etc.: Gerne geben wir Ihnen Auskunft darüber, ob und welche personenbezogenen Daten von Ihnen bei uns gespeichert sind und an wen wir diese ggf. weitergegeben haben. Nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen können Sie folgende weitere Rechte geltend machen: Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung (Sperrung für bestimmte Zwecke) sowie Datenübertragung.
- Widerspruchsrecht gegen Direktwerbung, etc.: Sofern wir eine Verarbeitung von Daten auf Grundlage der sog. Interessenabwägung vornehmen, haben Sie jederzeit das Recht aus Gründen, die sich aus Ihrer besonderen Situation ergeben, gegen diese Verarbeitung Widerspruch einzulegen. Insbesondere haben Sie das Recht, Widerspruch gegen die Verarbeitung zu Werbezwecken einzulegen.
- Widerrufsrecht: Sofern Sie uns eine gesonderte Einwilligung für die Verarbeitung Ihrer Personenbezogenen Daten erteilt haben, können Sie diese jederzeit uns gegenüber widerrufen. Die Rechtmäßigkeit der Verarbeitung Ihrer Daten bis zum Widerruf bleibt von einem Widerruf unberührt.
- Fragen oder Beschwerden: Sie haben das Recht, sich bei Fragen oder Beschwerden an die zuständige Aufsichtsbehörde zu wenden. Eine Übersicht über die Landesdatenschutzbeauftragten mit ihren Kontaktinformationen finden Sie auf der folgenden Webseite der Bundesbeauftragten für den Datenschutz und die Informationsfreiheit: https://www.bfdi.bund.de/DE/Infothek/Anschriften_Links/anschriften_links-node.html

Merkblatt 60.6

Berücksichtigung von unterirdischen Gasfernleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen

Die Gasfernleitungen dienen der öffentlichen Energieversorgung. Sie sind bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen und bei den sich daraus ergebenden Folgemaßnahmen zu berücksichtigen.

In vielen Fällen verläuft ein Begleitkabel parallel zu den Leitungen in unterschiedlichen Abständen und geringer Überdeckung. Bestimmte Leitungsarmaturen treten an die Erdoberfläche und sind durch Straßenkappen geschützt.

Gegen Außenkorrosion sind die Leitungen kathodisch geschützt.

Die Leitungen und Kabel liegen innerhalb eines Schutzstreifens, der 2 bis 15 m breit sein kann. Leitungsverlauf, zutreffende Schutzstreifenbreite und weitere Einzelheiten ergeben sich aus unseren Betriebsplänen.

Leitungsrechte für unsere Gasfernleitungen bestehen grundsätzlich in Form von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten (§§ 1090 ff. BGB), die im Grundbuch eingetragen sind, bzw. in schuldrechtlichen Verträgen.

Berühren die Flächennutzungs- und Bebauungspläne oder die sich aus Ihnen ergebenden Folgemaßnahmen den Schutzstreifen, bitten wir, folgende Punkte zu beachten:

1. Der Verlauf der Gasfernleitung ist mit entsprechender Signatur in den Bebauungsplan zu übernehmen. Lagepläne – wenn erforderlich mit Einmessungszahlen – werden bei Bedarf zur Verfügung gestellt, oder die Leitungen werden von uns in eine Kopie des Bebauungsplanes einkartiert. In der Legende des Planes, oder an sonst geeigneter Stelle, ist auf die jeweilige Schutzstreifenbreite hinzuweisen.

2. Grundsätzlich nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens – die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Gasfernleitungen. Oberflächenbefestigungen in Beton, Dauerstellplätze z.B. für Campingwagen, Verkaufswagen usw., sowie das Lagern von schwertransportablem Material. – sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen.

3. Niveauänderungen im Schutzstreifen dürfen nur mit unserer besonderen Zustimmung vorgenommen werden.

4. Zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen bitten wir außerdem, die Anlage von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Hochspannungsfreileitungen und Gleichstromleitungen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann, rechtzeitig mit uns abzustimmen.

Merkblatt 60.6

Berücksichtigung von unterirdischen Gasfernleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen

5. Vor Beginn von Baumaßnahmen in Leitungsnähe – auch außerhalb des Schutzstreifens – bitten wir, uns in jedem Falle zu benachrichtigen, damit erforderlichenfalls die Lage der Leitung und des Kabels sowie die mit der Leitung verbundenen oberirdischen Armaturen durch uns in der Örtlichkeit angezeigt werden können (besonders wichtig bei Einsatz von Raupenfahrzeugen).

6. Der Schutzstreifen kann landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt werden. Dabei darf Strauchwerk bis zu 2,0 m Höhe in solchen Abständen gepflanzt werden, dass auf Dauer Kontrollbegehungen der Leitungstrasse ohne Beeinträchtigungen möglich sind. Eventuell geplante Baumstandorte sind gem. DVGW Merkblatt GW 125 (M) sowie des Merkblattes der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. FGSV Nr. 939 mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers zu wählen. Um die Gasfernleitung vor Beeinträchtigungen durch Wurzelwuchs zu schützen und eine gefahrungsfreie Lebensdauer der Bäume zu gewährleisten, sollte der Abstand von 5,0 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse nicht unterschritten werden.

7. Wir bitten, uns – im beiderseitigen Interesse – bereits bei der Planung über alle Maßnahmen und Vorhaben an oder innerhalb des Schutzstreifens zu unterrichten, damit Schutzmaßnahmen rechtzeitig vereinbart werden können.

Wir verweisen insoweit als Träger öffentlicher Belange auf § 4 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, I 2414; zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 31.07.2009, I 2585.

Thyssengas GmbH

Liegenschaften und Geoinformationen, Dokumentation

44137 Dortmund

Emil-Moog-Platz 13

T +49 231 91291-2277

F +49 231 91291-2266

E leitungsauskunft@thyssengas.com

I www.thyssengas.com

Stellungnahme(n) (Stand: 29.07.2021)

Sie betrachten: 674 - Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südlicher Teil)
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
Zeitraum: 07.06.2021 - 05.07.2021

Kontakt:	Name: [REDACTED] Adresse: [REDACTED] 46049 Oberhausen E-Mail: [REDACTED]
Bürger ID:	18379
Stellungnahme:	Erstellt am: 07.06.2021 Sehr geehrte Damen und Herren, ich schreibe Ihnen als unmittelbare Anwohnerin am Rehmerland, die schon seit mehr als 20 Jahren mit ihrer Familie jedes kleinste Ereignis dort unten mitbekommen hat, von Brand bis Männern, die täglich am Lagerfeuer (verbrannter Müll) und die Anwohner beleidigen. Nach all dem kam dann noch die Baustelle vom Heiderhöfen dazu, wo jeden Morgen (Immer früher als erlaubt) schwere Steine abgeladen, mit Baggern Bäume und Gebüsche zerstört wurden und nun kommt die nächste Baustelle, der nächste Lärm und weitere Vertreibung von allen dort anwohnenden Tieren. Auf dieser Fläche wohnen so viele Tiere, so viele Insekten, nun meine Frage: WIE wollen Sie das ausgleichen? Werden die Dächer begrünt? Gerade im Zuge des Klimawandels finde ich es verantwortungslos, diese Fläche nun noch weiter zu zerstören und so vielen Lebewesen ihren Lebensraum wegzunehmen. Wo sollen diese Tiere dann alle hin? Ich bin die Anwohnerin, wegen der dort neu angebrachte Zaun erst angebracht wurde, nachdem ich monatelang Druck bei der Stadt gemacht habe. Erst interessiert sich niemand für diese Fläche, aber sobald man Profit draus schlagen kann wird, wird sofort angefangen zu bauen? Und das bei den wenigen Grünflächen überhaupt in Alstaden. Wenn meine Oma spazieren gehen möchte, dann muss Sie eine halbe Stunde mit ihrem Rollator bis zum Ruhrpark laufen, oder über kaputte Bordsteine zum Friedhof. Kann man nicht mit Berücksichtigung des Klimawandels dort etwas einzigartiges schaffen? Muss es weitere Umweltverschmutzung sein wie überall? Und dort Waren verkaufen die sowieso nicht fair gehandelt, Kinder ausgebeutet, Menschen ausgebeutet werden. Muss wirklich das letzte Stückchen Grün in Alstaden für diesen Bebauungsplan hinhalten? Die Anwohner hier reden seit Jahren einfach von einem Rewe oder Edeka anstelle von Netto, mit Frischetheke. Warum müssen nun dafür mehrere Gebäude erbaut werden, die Natur zerstört und die Anwohner belästigt? Ich kann mir das alles nicht erklären und ich frage mich wie Frau das später ihren Kindern erzählen soll, dass alles zugebaut wurde obwohl man schon wusste, das der Klimawandel nicht aufzuhalten ist und jede Grünfläche zählt. Ich hoffe sehr, das Sie sich meine Worte ans Herz legen. Nach all den Telefonaten mit der Stadt, in denen mir beteuert wurde, dass sie das Grundstück nichts angeht; nun das? Ich kann es nicht glauben. MfG [REDACTED] eine empörte Anwohnerin Anhänge: -

46049 Oberhausen, 28.06.2021

An die
Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1 -Stadtplanung-

**Öffentlichkeitsbeteiligung zum
Planverfahren 674 – Bebelstraße – (Nahversorgungszentrum Alstaden)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich begrüße das Nahversorgungszentrum mit all seinen veröffentlichten Teilen ausdrücklich.

Insbesondere ist die beinhaltete Planung einer ständig besetzten Rettungswache positiv zu sehen, da bekannterweise Alstaden derzeit überall nicht in der gesetzlich erforderlichen Zeit von einem Rettungswagen erreicht werden kann.

Die provisorische Unterbringung eines Rettungswagens vor einigen Jahren am Carl-Sonnenschein-Haus war erfolgreich verlaufen und hatte gezeigt, dass ein fester Standort in der Nähe erforderlich ist.

Diesem Erfordernis will man jetzt mit der geplanten Rettungswache an der Rehmer/ Bebelstraße nachkommen.

Bei der Online-Bürgerversammlung war seitens der Verantwortlichen vermutet worden, dass mit einem Beginn der Bauarbeiten in 2 bis 3 Jahren zu rechnen ist.

Wie auch der Verwaltung bekannt ist, wartet Alstaden seit vielen Jahren auf eine zeitgerechte Erreichbarkeit für die Rettungswagen, um eine gesicherte Rettungsversorgung zu erhalten.

Ich sehe es daher als problematisch an, dass man noch weitere Jahre warten muss, bis endlich die Rettungswache in Alstaden in Betrieb genommen wird, ohne vorher zumindest übergangsweise durch andere Maßnahmen die Rettungsversorgung endlich zu sichern.

Ich rege daher an zu prüfen, ob

- a) bis zur endgültigen Inbetriebnahme der Rettungswache nicht wieder zumindest provisorisch ein Rettungswagen in Alstaden installiert werden kann sowie ob
- b) bei einem Baubeginn des Nahversorgungszentrums die Rettungswache nicht mit als Erstes erstellt und Betrieb genommen werden kann, um endlich eine gesetzlich vorgeschriebene Rettungsversorgung zu ermöglichen.

Mit freundlichen Grüßen

M. Zeller

Online-Bürgerveranstaltung vom 07.06.2021 zum Bebauungsplan 674 - Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden - südlicher Teil)

Aufgrund der akuten COVID-19-Pandemie wurde statt einer Präsenz-Bürgerversammlung im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Baugesetzbuch zum Bebauungsplan Nr. 674 auch eine Online-Bürgerversammlung durchgeführt.

Durch die Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen und die Verteilung von Info-Flyern wurden die im Umfeld des Vorhabengebietes wohnenden Bürgerinnen und Bürger zur Teilnahme an dieser öffentlichen Anhörung eingeladen.

Protokoll der Veranstaltung

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 20:20 Uhr

Teilnehmende:

Ca. 100 Bürgerinnen und Bürger

Herr Stenkamp	Bezirksbürgermeister Alt-Oberhausen
Herr Dostatni	Leiter der Bezirksverwaltungsstelle Alt-Oberhausen
Herr Flörke-Sowa	Ingenieurbüro Stöcker
Herr Gumprich	Rewe Dortmund GmbH
Herr Holthaus	Rewe Dortmund GmbH
Herr Laakmann	Stadt Oberhausen, Bereich Stadtplanung
Frau Seydel	Stadt Oberhausen, Bereich Umweltschutz
Herr Blümel	Stadt Oberhausen, Bereich Mobilität
Herr Steger	Stadt Oberhausen, Bereich Feuerwehr
Herr Matjeka	Planungsbüro bms Stadtplanung GbR

Moderation:

Frau Dr. Thissen
Frau Grüger
Herr Selle
Herr Paderta

Begrüßung

Frau Dr. Thissen (Büro Urbane Transformation, Oberhausen) begrüßt als Moderatorin alle Teilnehmenden zur Online-Bürgerversammlung.

Der **Bezirksbürgermeister Herr Stenkamp** begrüßt alle Anwesenden und freut sich über die hohe Zahl von Teilnehmenden. Er stellt sich und seine Funktion als Bezirksbürgermeister vor und erläutert den Zweck der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, insbesondere dass im Rahmen der heutigen Veranstaltung Anregungen aus der Bürgerschaft zum aktuell vorliegenden Planungsstand des Bebauungsplans gegeben werden können.

Frau Dr. Thissen stellt das Moderatorenteam im Einzelnen sowie deren Funktion vor. Sie weist u.a. auf die Chat-Funktion sowie auf die Möglichkeit der technischen Hilfe hin. Sie erläutert, warum die Stadt Oberhausen ein solches Format der digitalen Bürgerversammlung anbietet. So dient es u.a. als ein sinnvolles Instrument während der Corona-Pandemie, in welcher Veranstaltungen vor Ort nicht möglich sind.

Sie erläutert weiterhin den Ablauf des Abends, stellt alle Mitwirkenden aus der Verwaltung und von den externen Büros vor und erläutert die „Spielregeln“ für alle, damit das Online-Format gelingen kann.

Umfrage

Darauf folgt eine kurze Chat-Umfrage, in welcher die Teilnehmenden angeben können, wie sehr sie von dem Vorhaben betroffen sind. Ergebnisse sind:

Ich bin Anwohnerin oder Anwohner aus dem konkreten Bebauungsplangebiet und bin von den Veränderungen direkt betroffen.	26 %
Ich komme aus dem Stadtteil und interessiere mich für die Veränderungen	43 %
Ich nehme an der Veranstaltung teil, weil mich das digitale Format interessiert.	9 %

Vorstellung des Planverfahrens, des Vorhabens, des Bebauungsplanvorentwurfs und erster gutachterlicher Ergebnisse

Herr Laakmann (Bereich Stadtplanung, Stadt Oberhausen) stellt anhand einer PowerPoint-Präsentation den allgemeinen Planungshintergrund und die Planungsgrundlagen vor. Dabei geht er auf folgende Punkte ein.

- Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtgebietes.
- Bestandsbeschreibung der weitgehend innerstädtischen Brachfläche.
- Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 304 B –Bebelstraße/Rehmer – mit einer Mischgebietsentwicklung im Blockinnenbereich wurde bis heute nicht umgesetzt. Auch deshalb wurde die Entscheidung getroffen, hier einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.
- Planungsanlass:
 - Städtebauliche Neuordnung des Plangebiets durch Überplanung des Bebauungsplans Nr. 304 B - Bebelstraße / Rehmer - ,
 - Stärkung und Entwicklung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Alstaden“ entsprechend den Zielen des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes durch planungsrechtliche Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe,

- Sicherung von Flächen für eine P+R-Anlage im Bereich eines perspektivisch möglichen S-Bahn Haltepunktes,
- Sicherung von Flächen für einen Rettungswachenstandort entsprechend den Zielen des aktuellen Rettungsdienstbedarfsplans der Stadt Oberhausen.
- Aufstellungsbeschluss vom 26.09.2011 und darin definierte Hauptplanungsziele:
 - Förderung von Maßnahmen der Innenentwicklung,
 - Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbezirks „Nahversorgungszentrum Alstaden“,
 - Ausweisung von Sondergebietsflächen für Einzelhandelsbetriebe bei Sicherung der Erschließung von der Bebelstraße und der Straße Rehmer,
 - Ausweisung einer Sondergebietsfläche -Rettungswache- zur Absicherung der Rettungsversorgung in OB-Alstaden,
 - Sicherung der bestehenden Wohnbebauung über die Festsetzung von Wohngebieten,
 - Sicherung der für den perspektivischen S-Bahn-Haltepunkt erforderlichen Andienungsflächen und P+R-Stellplätzen,
 - Prüfung und ggf. Regelung von städtebaulichen Ausgleichserfordernissen.
- Rahmenbedingungen der überörtlichen Planung:
 - Regionalplan Ruhr: Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB).
 - Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP): Wohnbaufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (W / ASB) sowie z.T. gemischte Baufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (M / ASB).
 - Stadtentwicklungskonzept: (Wohnbaufläche / Mischbaufläche, Nahversorgungszentrum); Maßnahme: „Städtebauliche Neuordnung“ zur Verbesserung der städtebaulichen Situation; Schaffung von Wohnraum. Dies konnte bislang durch den Bebauungsplan Nr. 304 B nicht realisiert werden.
 - Oberhausener Einzelhandelskonzept: Das nördlich der Fläche bestehende Nahversorgungszentrum soll im Sinne eines zukunftsfähigen Angebotes erweitert werden. In der geplanten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (Stand: 2021) ist die Erweiterung bereits berücksichtigt.

Herr Matjeka (bms Stadtplanung) stellt das städtebauliche Konzept und den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 674 vor.

- Städtebauliches Konzept
 - Keine Veränderungen für die umliegenden Wohngebäude.
 - Der innere Bereich ist heute eine Brachfläche, teils begrünt, teils geschottert.
 - Geplant sind drei Märkte. Ein REWE-Vollsortimenter mit 1.850 qm Verkaufsfläche, ein Netto-Markt mit 1.100 qm Verkaufsfläche (dieser soll von der Bebelstraße verlagert werden) und ein Drogeriemarkt im vormaligen Nettogebäude mit 950 qm Verkaufsfläche.
 - Gemeinsame Stellplatzanlage mit 185 Stellplätzen. Es sind vergleichsweise wenige Stellplätze geplant, weil das Nahversorgungszentrum auch der fußläufigen Nahversorgung dient.
 - Ein Fußweg führt in das Gebiet und durchquert dieses.
 - Die Rettungswache wird eine eigenständige Zufahrt mit einer Vorrangampelschaltung erhalten.

- Eine P&R-Anlage mit 26 Stellplätzen soll für den perspektivischen S-Bahn-Haltepunkt vorgehalten werden.
- Bäume können zum großen Teil nicht erhalten werden. Der Bebauungsplan sichert einen gewissen Ausgleich durch eine Dachbegrünung der Märkte, die Begrünung der Stellplätze mit voraussichtlich 35 Bäumen und Grünflächen am REWE-Markt.
- Eine Verkehrszählung und Berechnung des vorhabenbedingten Mehrverkehrs ergab ein insgesamt befriedigendes Ergebnis, allerdings eine mangelhafte Situation für die Ausfahrt auf die Bebelstraße. Dies betrifft jedoch nicht die Situation auf der Bebelstraße, sondern lediglich den abfahrenden Verkehr vom Parkplatz.
- Anhand einiger Impressionen von bestehenden REWE-Märkten wird erläutert, dass attraktive Baukörper entstehen sollen.
- Vorentwurf des Bebauungsplans
 - Differenzierte Sondergebietsfestsetzungen für die großflächigen Einzelhandelsbetriebe, die Anlieferungszone und die Stellplatzflächen.
 - Sondergebietsfestsetzung für den Rettungswachen-Standort.
 - Ausweisung einer P+R-Anlage als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.
 - Sicherung einer Begrünung des Plangebietes durch grünordnerische Flächenausweisungen und Festlegungen sowie der Festsetzung von Dachbegrünung.
 - Sicherung der öffentlichen Durchwegung des Plangebietes durch Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit.

Herr Flörke-Sowa (Schallgutachter, Ingenieurbüro Stöcker) stellt die Vorabergebnisse des Schallgutachtens vor.

- Analyseplan „gewerbliche Schallquellen“ inkl. der Fahrbewegungen auf den Baugrundstücken (auf Basis der aktuellen Planung).
- Analyseplan „verkehrliche Schallquellen (tags) bei freier Schallausbreitung“ (Planung). Belastungen bestehen vor allem durch die Bebelstraße und die Bahnlinie. Es wurden Richtwertüberschreitungen um bis zu 17 dB(A) ermittelt.
- Analyseplan „verkehrliche Schallquellen (nachts) bei freier Schallausbreitung“ (Planung). Hier wurden Richtwertüberschreitungen um bis zu 8 dB(A) insbesondere durch die Bahnlinie ermittelt.

Herr Laakmann (Bereich Stadtplanung, Stadt Oberhausen) erläutert abschließend die notwendigen formellen Schritte des Bebauungsplanverfahrens:

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (dies ist der gegenwärtige Stand).
- Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes (Rechtsplan).
- Öffentliche Auslegung (Offenlage) und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (hier haben die Bürgerinnen und Bürger nochmals die Möglichkeit, Anregungen abzugeben).
- Abwägung und Entscheidung über Anregungen und Stellungnahmen / Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan (Rechtsplan) durch den Rat der Stadt Oberhausen.
- Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans.

Diskussion

Frau Dr. Thissen eröffnet die Diskussion.

Herr Selle (Moderatorenteam) schlägt vor, vorab Verständnisfragen zu klären und anschließend die Diskussion zu beginnen. Er bittet die Mandatsträgerinnen und Mandatsträger, nur zuzuhören, und ausschließlich die Bürgerinnen und Bürger diskutieren zu lassen. Parallel werden von Frau Grüger aus dem Moderatorenteam die Fragen und Anmerkungen im Chat gesammelt und im weiteren Verlauf der Veranstaltung behandelt.

Bürger 1

Nach den vorliegenden Unterlagen wird eine Dachbegrünung angestrebt. Warum wird diese nicht verbindlich festgesetzt?

Warum gibt es keine Verpflichtung zur Anlage von Photovoltaikanlagen auf den Dächern (mind. 50 % der Fläche)?

Sind Schnellladepunkte für Elektroautos vorgesehen?

Warum werden die Stellplätze versiegelt und nicht versickerungsfähig ausgeführt?

Bürger 2

Entstehen den Anwohnerinnen und Anwohnern der Bebelstraße Kosten durch den Neubau? Wie breit wird der Grünstreifen zwischen den Häusern an der Bebelstraße und dem REWE-Markt?

Er äußert die Befürchtung, dass durch die Wand des REWE-Marktes, wie sie in den Impressionen gezeigt wurde, Lichtspiegelungen für die Häuser an der Bebelstraße entstehen können.

Bürger 3

Gibt es Standortalternativen für die Rettungswache? Eventuell wäre dann eine Ausweitung der Nahversorgung und/oder der P+R-Parkplätze möglich.

Bürger 4

Die Rettungswache soll mit zwei Personen besetzt werden. Ist auch die Stationierung eines Löschfahrzeuges vorgesehen? Die Errichtung der Rettungswache sollte vorrangig betrieben werden, um den Bedarf in Alstaden endlich abzudecken.

Bürger 5

Wie konkret ist die Planung für die Rettungswache? Sind die dafür vorgesehenen Grundstücke mittlerweile im Besitz der Stadt Oberhausen?

Bürgerin 6

Fragt nach der Schallbelastung für die Anwohnerinnen und Anwohner an der Zufahrt Rehmer. Wird dort Schallschutz vorgesehen? Die Belastung durch 185 Stellplätze der Märkte und den P+R-Parkplatz ist massiv.

Das gilt auch für die CO₂-Erzeugung. Wo ist dafür ein Ausgleich vorgesehen? Die Dachbegrünung reicht dafür nicht. Die Planung ist nicht innovativ und zukunftsweisend. Sie wirkt als wäre sie vor 20 Jahren entstanden. Der Schall- und Klimaschutz muss stärker berücksichtigt werden.

Frau Grüger (Moderatoren-Team) stellt die Themenbereiche vor, die bereits im parallellaufenden Chat von den Teilnehmenden genannt wurden. Dazu zählen:

- Zusätzliche Verkehrsbelastungen für die Straße Rehmer (u.a. durch mehr Autos und Rückstau im Ein-/Ausfahrtbereich zu den Stell- bzw. P+R-Parkplätzen und zur Rettungswache).
- Mögliche Geschwindigkeitsreduzierung für die Straße Rehmer.
- Lärmbelastung durch zusätzlichen Verkehr und Rettungswache.
- Zeitplan / wann wird mit dem Bau begonnen?
- Realisierung des S-Bahn-Haltepunktes?
- Was passiert mit dem ALDI-Markt an der Bebelstraße? Ist eine Erweiterung noch möglich?
- Mögliche gefährliche Situationen für den Schulweg an der Straße Brögel.
- Stärkere Berücksichtigung des Klimaschutzes

Herr Blümel (Bereich Mobilität, Stadt Oberhausen) bezieht Stellung zum Thema Verkehrsbelastung. Es wurde ein erstes Verkehrsgutachten erstellt, welches die möglichen Auswirkungen auf Basis des derzeitigen Planungskonzeptes aufzeigt. Es muss im weiteren Planungsprozess noch konkretisiert werden, z.B. wenn die Verkehrsführung im Inneren des Plangebietes feststeht. Sollten Verkehrsknotenpunkte mit der mangelhaften Klasse E (Überlastung durch z.B. Rückstau) bewertet werden, sind Maßnahmen wie Schranken, Einbahnstraßenregelungen oder Geschwindigkeitsreduzierungen etc. denkbar.

Ein konkretisiertes Gutachten wird bis zur Offenlage des Bebauungsplans vorliegen.

Herr Dr. Weiser (Verkehrsgutachter, Büro Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH) ergänzt, dass er den Entwurf der Verkehrsuntersuchung erarbeitet hat. Er erläutert, dass zur Qualitätsbeurteilung bundesweit die Qualitätsstufen A bis F analog zu Schulnoten herangezogen werden. Für die Einstufung innerstädtischen Knotenpunkte werden als Kriterium die mittleren Wartezeiten herangezogen. A bis D sind als o.k. einzustufen, E bildet einen Übergangsbereich (drohende Überlastung) und F wäre ungenügend (mehr Verkehrszufluss als -abfluss). Es wurde bisher überall eine Qualitätsstufe D oder besser ermittelt. Eine einzige Ausnahme bildet das Linksabbiegen vom Parkplatz auf die Bebelstraße. Hier wurde mit 47 Sekunden Wartezeit rechnerisch die Qualitätsstufe E ermittelt. Also sind hier Verbesserungen notwendig. Durch Maßnahmen wie z.B. Optimierung von Signalanlagen oder einer alternativen Nutzung der Ab-/Zufahrt über die Straße Rehmer ist noch Spielraum gegeben.

Frau Grüger fragt aufgrund verschiedener Chateinträge nach, ob auch eine mögliche Verkehrsreduzierung durch eingesparte Wege zu anderen, weiter entfernten Nahversorgern und der zukünftige Fuß- und Radverkehr berücksichtigt werden. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass der Knotenpunkt Rehmer mit Einfahrt in die Bebelstraße bereits heute, z.B. um 17.00 Uhr, überlastet ist. Kann das Verkehrsgutachten auch eingesehen werden?

Herr Dr. Weiser erläutert, dass alle Verkehrsarten berücksichtigt werden. Die Zahlen der zukünftigen Verkehrserzeugung werden anhand der geplanten Märkte und dessen Verkaufsflächengrößen errechnet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gilt es zu prüfen, ob die mit dem Vorhaben verbundenen Zusatzverkehre mit den vorhandenen Verkehrsflächen verträglich abgewickelt werden können. Dies ist hier eindeutig der Fall. Wegen der Corona-Pandemie bestanden/bestehen Schwierigkeiten bei Verkehrszählungen, weil das Verkehrsaufkommen gegenwärtig geringer als üblich ist. Daher wären ggf. Nachzählungen sinnvoll. Das vorliegende Gutachten hat sicherheitshalber die Zählung und Prognose aus 2015 (also vor der Corona-Pandemie) zugrunde gelegt und diese Zahlen entsprechend mit einem

üblichen Zuschlag von 5 % (1 % pro Jahr) hochgerechnet. Daher ist schon jetzt von einer großen Sicherheit der Prognosedaten auszugehen. Soweit erforderlich, werden die Datengrundlagen bis zur Offenlage des Bebauungsplans aktualisiert.

Herr Laakmann (Bereich Stadtplanung, Stadt Oberhausen) ergänzt, dass der aktuelle Stand des Schallgutachtens bereits heute, wie allen anderen Verfahrensunterlagen auch, auf der Internetseite der Stadt Oberhausen (Bauleitplanung online) eingesehen werden kann. Die Datengrundlagen für das Gutachten werden sicherlich im weiteren Verfahren aktualisiert. Auch das aktualisierte Gutachten wird dann im Internet verfügbar sein.

Herr Selle (Moderatorenteam) leitet zum Thema Lärm über und fragt, ob angesichts der Lärmbelastung die geplante Nutzung überhaupt möglich ist und welche Maßnahmen zum Schallschutz im Bebauungsplan vorgesehen sind.

Frau Seydel (Bereich Umweltschutz, Stadt Oberhausen) antwortet, dass durch den Bebauungsplan nicht alle bereits vorhandenen Lärmprobleme gelöst werden können. Es gibt aber eine Lärmaktionsplanung, die unabhängig vom Bebauungsplan weitere Maßnahmen vorsieht. So ist z.B. für die Bebelstraße vor einiger Zeit Flüsterasphalt aufgetragen worden. Es wird auch eine Lärmsanierung durch die Deutsche Bahn AG geben, die in den nächsten Jahren anläuft. Zum Bebauungsplan wird ein Schallgutachten erstellt, in dem die Lärmbelastungen durch das Planvorhaben und die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen dargestellt werden. Insgesamt soll durch die Planung keine Verschlechterung der derzeitigen Lärmsituation eintreten.

Herr Selle weist auf bereits heute bestehende Richtwertüberschreitungen hin und fragt nach Konsequenzen für die Planung.

Frau Seydel erläutert, dass die bestehenden Belastungen durch die Planung zumindest nicht ansteigen dürfen. Weitergehende Verbesserung sind erst bei Durchführung der Lärmsanierungsmaßnahmen durch die Deutsche Bahn AG zu erwarten.

Frau Grüger (Moderatorenteam) fragt nach möglichen Auflagen für die Bauträgerin (REWE) im Hinblick auf Lärmbelastungen durch z.B. Klimaanlage und Anlieferverkehre.

Frau Seydel antwortet, dass alle gesetzlichen Lärmschutzstandards einzuhalten sind.

Herr Flörke-Sowa (Schallgutachter, Ingenieurbüro Stöcker) geht auf den Unterschied zwischen Gewerbe- und Verkehrslärm ein. Der Gewerbelärm ist strenger zu behandeln, die vorgegebenen Richtwerte müssen eingehalten werden. Dafür sind ggf. Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Für den Verkehrslärm sind die Orientierungswerte der DIN 18005 weniger streng. Insbesondere in Innenstadtbereichen, werden diese durch den bestehenden Verkehr bereits überschritten. Dem kann man nur durch z.B. Flüsterasphalt und Geschwindigkeitsbegrenzungen begegnen.

Herr Selle fragt, welche Belastungen insbesondere durch den Anlieferverkehr zu befürchten sind.

Herr Laakmann erläutert, dass die heutigen Überschreitungen der Orientierungswerte durch den Verkehrslärm auf einer Berechnung bei freier Schallausbreitung beruhen. Die dämpfende Wirkung der bestehenden Gebäude wurde nicht berücksichtigt. Im Gutachten werden alle neuen Schallquellen berücksichtigt. Sollte dies zur Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen führen, werden diese im Bebauungsplan festgesetzt. Das können z.B. Lärmschutzwände, Einhausungen, Schallschutzfenster, Beschränkung der Lieferzeiten etc. sein.

Herr Selle greift die eingangs gestellten Fragen von Bürgerinnen und Bürgern auf und fragt nach möglichen Kosten für die Anwohnerinnen und Anwohner.

Herr Laakmann (Bereich Stadtplanung, Stadt Oberhausen) antwortet, dass Kosten für die Anwohnerinnen und Anwohner nach derzeitigem Stand nicht entstehen.

Auf die Frage von **Herrn Selle** (Moderatorenteam), ob auch weiterhin eine Wohnnutzung zulässig sei, antwortet **Herr Laakmann**, dass der Bebauungsplan Nr. 674 die bestehende Wohnbebauung sichert und Wohngebiete ausweist. Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans wird somit auch zukünftig eine Wohnnutzung zulässig sein.

Herr Selle fragt nach dem Planungsstand des S-Bahn-Haltepunktes.

Herr Blümel (Bereich Mobilität, Stadt Oberhausen) erläutert, dass dafür die Deutsche Bahn AG zuständig ist. Die Stadt Oberhausen ist weiterhin in einem Abstimmungsprozess mit der Deutschen Bahn AG. Es gibt aber keine konkrete Planung.

Herr Selle fragt, ob es eine verspiegelte Wand bei dem REWE-Gebäude geben wird.

Herr Laakmann antwortet, dass es sich bei den Impressionen in der Präsentation um beispielhafte Architekturbilder handelte. Die Gestaltung des zukünftigen Gebäudes wird auch Bestandteil des weiteren Verfahrens sein.

Herr Selle fragt nach möglichen Alternativstandorten für die Rettungswache und den Eigentumsverhältnissen an dem nunmehr geplanten Standort. Des Weiteren möchte er wissen, ob auch ein Löschfahrzeug vorgesehen ist. Besteht die Möglichkeit die Rettungswache vorrangig zu realisieren?

Herr Steger (Bereich Feuerwehr, Stadt Oberhausen) antwortet, dass zuletzt 2018 eine Bedarfsanalyse für den Rettungsdienst von einem beauftragten externen Büro durchgeführt wurde mit der Vorgabe innerhalb von maximal acht Minuten an der Einsatzstelle zu sein. Dies ist in Alstaden bislang in ca. 50 % der Fälle nicht gewährleistet. Das Plangebiet stellt einen idealen Standort zur Verbesserung der derzeitigen Situation dar. Es wurden insgesamt vier Grundstücke überprüft (an der Ruhrschule, am Fröbelplatz, an der Püttstraße und im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 674). Nur der Standort im Plangebiet ist dafür wirklich geeignet. Die Stadt wird Eigentümerin des Grundstücks (inkl. Zufahrt). Von hier aus könnten dann 99 % aller Einsatzstellen in Alstaden innerhalb von 8 Minuten erreicht werden. Am Standort ist in der Zukunft ggf. die Stationierung eines zweiten Rettungsfahrzeuges geplant. Ein Löschfahrzeug ist nicht vorgesehen, da für Löschfahrzeuge bis zum Eintreffen an der Einsatzstelle mehr Zeit einkalkuliert werden darf. Der Bereich Feuerwehr hat ein hohes Interesse an der vorrangigen Realisierung der Rettungswache.

Herr Laakmann ergänzt, dass die Rettungswache derzeit bereits geplant wird. eine möglichst kurzfristige Realisierung wird angestrebt. Es wird geprüft inwieweit im Kontext des alten und neuen Bebauungsplans eine schnelle Realisierung möglich ist. Ein konkreter Zeitplan kann allerdings noch nicht genannt werden, dazu muss zunächst der Bauantrag vorliegen.

Frau Grüger (Moderatorenteam) verweist auf die aktuelle Diskussion im Chat und fragt, ob es zukünftig ausschließlich mehr Geschäfte, oder auch mehr Wohnraum in Alstaden geben soll.

Herr Laakmann führt aus, dass Oberhausen dicht besiedelt ist und vielfältige Nutzungsansprüche bestehen. Es gibt sicherlich auch Wohnraumbedarf. Dazu hat die Stadt Oberhausen eine Studie „Wohnen in Oberhausen“ erarbeiten lassen. Der Ersatzneubaubedarf wird gemäß der Studie eher im nördlichen als im südlichen Stadtgebiet gesehen. Die Stadt Oberhausen verfügt außerdem über ein Einzelhandelskonzept, worin auch die Anfor-

derungen an die Ausstattung von zentralen Versorgungsbereichen definiert sind. Dazu gehört z.B. eine leistungsfähige Infrastruktur wie Vollsortimenter und/oder Discounter. Das Nahversorgungszentrum Alstaden verfügt zwar über einen Netto-Markt ist aber ansonsten nicht optimal ausgestattet. Es ist deshalb unter Abwägung aller Belange nunmehr vorrangiges Ziel des Bebauungsplans Nr. 674 das Nahversorgungszentrum Alstaden durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters zu stärken.

Herr Selle (Moderatorenteam) leitet auf das Thema Umwelt über. Ist die Planung im Hinblick auf Klima- und Artenschutz möglicherweise zu wenig innovativ?

Frau Seydel (Bereich Umweltschutz, Stadt Oberhausen) antwortet, dass die Stadt diesbezüglich Forderungen an die Vorhabenträgerin hat. Dazu gehören weitere Gutachten (z.B. zum Artenschutz), eine Dachbegrünung, die gute Erreichbarkeit für den Fuß- und Radverkehr etc. Diese Aufzählung ist nicht abschließend. Bei der Bewertung der Umweltbelange ist jedoch zu berücksichtigen, dass der seit 1995 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 304 B bereits heute eine Bebauung des Geländes mit ähnlicher Flächenintensität ermöglicht.

Herr Holthaus (Vertreter der Fa. REWE) erläutert, dass REWE seit 2009 Gebäude nach dem Greenbuilding-Standard baut. Dieser beinhaltet die Klimaneutralität für den Bau und Betrieb des REWE-Marktes. Geheizt wird über Wärmerückgewinnung bzw. Wärmepumpen. Es sind CO₂-Kälteanlagen vorgesehen, die ohne klimaschädliche Kältegas auskommen. Des Weiteren sind LED-Beleuchtung, viel Tageslicht im Geschäft und andere Energiesparmaßnahmen im Markt vorgesehen. Eine Photovoltaikanlage ist wegen der Dachbegrünung bislang nicht vorgesehen. REWE strebt begrünte Dächer für alle Märkte an, soweit dies im Bestand technisch möglich ist. Für das bestehende Gebäude (heute Netto) ist die Statik zu prüfen. Zudem werden Ladestationen für Elektroautos und E-Bikes errichtet.

Frau Grüger (Moderatorenteam) weist auf eine Bedarfsdiskussion im Chat hin. In Alstaden gäbe es doch bereits die Discounter Aldi, Lidl und Netto.

Herr Laakmann (Bereich Stadtplanung, Stadt Oberhausen) erläutert, dass die Planung wettbewerbsneutral und nicht an bestimmte Anbieter gebunden ist. Städtebauliches Ziel für ein leistungsfähiges Nahversorgungszentrum, so auch hier, sind idealerweise Vollsortimenter, Discounter und Drogerie an einem Standort.

Frau Grüger fragt, ob die zukünftigen Parkplätze durch eine Umzäunung o.ä. nachts abgesperrt werden.

Herr Laakmann antwortet, dass der Verkehr auf den Parkplätzen zum Gewerbelärm gehört und deshalb eine nächtliche Sperrung ab 22 Uhr ggf. notwendig sein kann. Das dürfte schon im Sinne der Marktbetreiber sein. Eine Klärung wird im weiteren Verfahren herbeigeführt.

Frau Grüger fragt, ob das gesamte Grundstück im Plangebiet der Stadt Oberhausen gehört.

Herr Laakmann führt aus, dass es teilweise in städtischem, teilweise in privatem Besitz ist. Die festgesetzten Sondergebietsgrundstücke befinden sich überwiegend im Eigentum der Fa. REWE.

Frau Grüger fragt, welche Höhe die Gebäude haben werden.

Herr Holthaus (Vertreter der Fa. REWE) antwortet, dass weitgehend eingeschossig gebaut werden soll. In Teilbereichen werden auch Technik-Obergeschosse errichtet. Die Gebäudehöhe bis Oberkante Attika würde ca. sechs bis sieben Meter betragen.

Bürger 7

Bedankt sich (nach eigenen Worten sarkastisch) für ein ökonomisch unsinniges Projekt. Es besteht bereits heute eine gute Versorgung durch das Bero-Center, Aldi, Lidl und Netto in Verbindung mit einem guten ÖPNV. Alstaden hat die geringsten Freiflächen in Oberhausen. Der Standort ist heute noch eine artenreiche Brachfläche. Die Planung bringt Versiegelung, Erwärmung und einen P+R-Platz für einen nichtexistierenden S-Bahn-Haltepunkt. Für den P+R-Parkplatz und die Rettungswache gibt es Alternativen z.B. zwischen den beiden Eisenbahnbrücken an der Straße Rehmer. Das Projekt ist in die Vergangenheit gerichtet, ökonomisch (Schwächung der umliegenden Zentren) und ökologisch unsinnig und bringt Lärm und Verkehr für die Anwohnerinnen und Anwohner. Eine sanfte Wohnbebauung nach ökologischen Gesichtspunkten wäre sinnvoller.

Herr Selle (Moderatorenteam) verweist wie schon Frau Seydel und Herrn Laakmann auf den bestehenden Bebauungsplan Nr. 304 B, der die Handlungsmöglichkeiten zum Erhalt der Brachfläche bereits stark einschränkt.

Bürger 7 fragt nach, wozu dann überhaupt eine Bürgerbeteiligung durchgeführt wird.

Herr Selle erläutert, dass bestehende Spielräume ausgeschöpft werden sollen. Alle Meinungen werden aufgenommen.

Bürgerin 8

Bekräftigt die Argumente/Einwände des Vorredners als Anwohnerin des Netto-Parkplatzes. Es finden oft Ruhestörungen durch Sommerpartys auf dem Gelände statt. Zu befürchten sind zusätzliche Lärmbelastungen durch Verkehr und Partys junger Leute auf dem Gelände. Eine ruhige Gartennutzung wird dann nicht mehr möglich sein. Die Werte ihrer Grundstücke werden dadurch sinken.

Herr Selle führt aus, dass die nächtliche Nutzung ein Belang im Verfahren ist und zu überlegen sein wird, wie man möglichen Ruhestörungen begegnet.

Bürgerin 9

Es droht eine komplette Rodung der Brachfläche. Es gab bereits zwei Jahre lang eine Belästigung durch die Baustelle am Heiderhöfen. Die Natur erholt sich auf der Brachfläche gerade wieder. Die Planung ist unmöglich, warum entsteht hier kein Park? Es wird eine Dauerbeschallung durch Klimaanlage auch nachts entstehen. Die Märkte werden nicht benötigt, da eine Nahversorgung vorhanden ist.

Herr Selle antwortet, dass diese Aspekte als Belange im weiteren Verfahren aufgenommen werden.

Frau Grüger (Moderatorenteam) zitiert eine häufige Frage aus dem Chat: Wann sollen die Baumaßnahmen beginnen und wie lange werden sie dauern?

Herr Laakmann (Bereich Stadtplanung, Stadt Oberhausen) antwortet, dass bereits seit 1995 ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht. Dieser setzt im Wesentlichen Wohn- und Mischgebiete fest. Im Rahmen dieser Festsetzungen könnte bereits unmittelbar gebaut werden.

Der Stadt Oberhausen gehört nur ein kleiner Flächenanteil. Das Plangebiet befindet sich überwiegend in Privatbesitz. Ein Zeithorizont ist schwer zu benennen, da er von vielen Faktoren abhängt. Nunmehr werden die Gutachten abschließend gefertigt, der Plan überarbeitet und eine weitere Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Der Rat der Stadt muss abschließend die vorgebrachten Stellungnahmen abwägen und den Bebauungsplan als Satzung beschließen. Typischerweise dauert ein Bebauungsplanverfahren zwei bis drei Jahre.

Bürgerin 10

Erkundigt sich nach der Möglichkeit von Wohnbebauung im Plangebiet auf der Basis des alten Bebauungsplans Nr. 304 B, falls der Rat der Stadt den neuen Bebauungsplan Nr. 674 für die Märkte ablehnen würde. Könnten die Märkte auch auf der Grundlage des alten Bebauungsplans Nr. 304 B errichtet werden?

Herr Laakmann (Bereich Stadtplanung, Stadt Oberhausen) antwortet, dass der bisherige Bebauungsplan Nr. 304 B nach 25 Jahren nicht realisiert werden konnte. Es besteht für die Eigentümerinnen und Eigentümer keine Pflicht Bebauungspläne umzusetzen. Mit dem neuen Bebauungsplan Nr. 674 wird die bestehende Wohnbebauung mit kleineren Entwicklungsmöglichkeiten gesichert. Es ist aber keine zusätzliche Wohnbebauung geplant. Für die Umsetzung der aktuellen Planung zur Ansiedlung des Vollsortimenters wird der neue Bebauungsplan Nr. 674 benötigt. Nach den Festsetzungen des alten Bebauungsplans Nr. 304 B wäre das aktuelle Vorhaben nicht zulässig.

Frau Dr. Thissen fasst zusammen, dass es vier große Themen und viele kleinere Fragen dazu gegeben hat:

- Verkehrsbelastung,
- Lärmbelastung,
- Standortfrage der Rettungswache: die Standortwahl sollte transparent gemacht werden und
- Natur- und Klimaschutz

Details können auch der als Anlage beigefügten Dokumentation entnommen werden.

Sie fragt Herrn Laakmann, was mit den hier geäußerten Anregungen und Bedenken geschieht.

Herr Laakmann antwortet, dass diese einschließlich der heute nicht gänzlich beantworteten Anregungen und Fragen im weiteren Verfahren abgewogen werden. Es wird untersucht, wo noch Optimierungspotenziale bestehen und was im Bebauungsplan im Sinne der vorgebrachten Stellungnahmen gemacht werden kann.

Frau Dr. Thissen bedankt sich bei allen Teilnehmenden und leitet zur nächsten Chat-Umfrage über.

Umfrage

In dieser Umfrage können die Teilnehmenden angeben, wie sehr sie mit der heutigen digitalen Bürgerversammlung zufrieden sind. Ergebnisse sind:

Gar nicht gut	4 %
O.k.	20 %
Gelungen	55 %
Keine Antwort	21 %

Verabschiedung

Bezirksbürgermeister Stenkamp dankt allen Beteiligten und wünscht einen schönen Abend.

Frau Dr. Thissen erläutert nochmals die Vorgehensweise bei der Evaluation und weist darauf hin, dass die heute gezeigte Präsentation auf der Internetseite „Bauleitplanung online“ der Stadt Oberhausen eingestellt wird. Der Bebauungsplan, die Begründung und weitere Unterlagen sind bereits auf dieser Seite im Internet einsehbar.

Bochum, 21.09.2021


Matjeka,
Planungsbüro bms Stadtplanung GbR



Oberhausen, 04.10.2021


Oberstraß
Stadt Oberhausen
FB 5-1-40
- Planungsrecht und Verfahren -

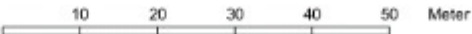


Stadt
Oberhausen

Maßstab 1 : 1000

Auszug aus dem GIS Portal

Erstellt: 04.06.2021
Zeichen:



© Stadt Oberhausen



Das nehmen wir mit - das geben wir weiter!

Schallbelastung? Warum darf hier gebaut werden, wenn Grenzwerte überschritten werden?

Wie sind die Eigentumsverhältnisse?

Welche Wohnraum- und Einzelhandelsbedarfe gibt es in OB?

Natur & Nutzung

Nachhaltigkeit & Innovation?

Volumen und Gestaltung neue Gebäude?

Artenschutz?

Parkplatz-Nutzung nachts?

Warum dieser Standort für die Feuerwache?

S-Bahn?

Wie wird sich die Verkehrsbelastung am Rehmer entwickeln?

Ist diese Bürgerbeteiligung eine Farce?

Prozess? Wie gehts weiter?

- Fußweg
- befestigte Fläche
- Stellplätze PKW
- Stellplätze Fahrräder
- Gebäude Neu Gründach
- Gebäude Bestand
- Bäume Neu
- Bäume Bestand
- Grünflächen Neu
- Grünflächen Bestand

Städtebauliches Vorkonzept

Beauftragter: Städtebauliches Vorkonzept zum Bebauungsplan Nr. 674 - Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Albstadt - südlicher Teil)

Architekt: **kuhlmann**
Architekten und Landschaftsplaner
Ruhbertskath 41 46539 Dinslaken
T 02064 4887-0 F 02064 4887-40
Mail: info@kuhlmann-architektur.de

Bezeichnung	Städtebauliches Vorkonzept V29	Datum	28.05.2021	Maststab	1 : 500
-------------	--------------------------------	-------	------------	----------	---------

Wie entwickelt sich die Verkehrsbelastung am Rehmer?

Das nehmen wir mit - das geben wir weiter!

verschiedene Möglichkeiten zur Verkehrsminimierung werden geprüft

ab wann sprechen wir von Verkehrsbelastung? bei Klasse D oder F = absolut ungenügender Verkehrsfluss

Ein ausgearbeitetes Verkehrsgutachten wird noch aktualisiert (derzeit hochgerechnete Datengrundlage aus Verkehrszählung 2015) dann in der Offenlage zur Einsicht zur Verfügung gestellt

2 Joker um Verkehrsbelastung zu begegnen: 1. Signalanlage ist nach Verkehr koordiniert; 2. Anbindung über die Straße Rehmer

Mit diesen beiden 'Jokern' gibt es einen Überlaufpuffer

Individualverkehr wird mitberücksichtigt

Zahlen des Gutachtens stammen aus dem Jahr 2015. Nachzählung nach Corona sinnvoll.

Verkehrsplanung baut auf bestehender Verkehrssituation auf; Es ist keine neue Straßenanlagenplanung

Ziel ist: Nahversorgungszentrum an bestehende Erschließung anzuschließen; nach den bisherigen Ergebnissen des Gutachtens kann das Verkehrsabkommen befriedigend abgewickelt werden

Das Ziel ist nicht, die Gesamtsituation an dieser Stelle insgesamt zu verbessern.

Schallbelastung? Warum darf man dort bauen, wenn Grenzwerte überschritten werden?

Sorge vor mehr Lärmbelästigung

Schallbelastung soll nicht gegenüber dem Ist-Zustand verschlechtert werden.

Gesetzliche Standards müssen eingehalten werden.

in Gutachten werden Bestandsgebäude, die schallabsorbierend sind, nicht mit berücksichtigt > berechnete Werte sind eher zu hoch in Gutachten und in der Realität niedriger

Generell: Es gibt 2 verschiedene Arten von Lärm: Verkehr + Gewerbe

Gewerbe: Wenn Werte überschritten werden, müssen Maßnahmen zur Reduzierung eingeleitet werden.

Verkehr: Werte sind Empfehlung; hier Bestandssituation, mit der umgegangen werden muss

Warum dieser Standort für die Rettungswache?

Gibt es alternative Standorte für die Rettungswache?

Wie wird die Rettungswache bestückt? (2 Personen + Rettungsfahrzeug)

Wie konkret ist die Rettungswachenplanung? Sind die Grundstücke im Eigentum der Stadt?

Kann die Rettungswache vorrangig gebaut werden?

Es wurde eine beauftragte Analyse zu Problemen der Erreichbarkeit durchgeführt

Ziel: in 8min am Einsatzort

Analyseergebnis zeigt, dass diese Zielzeit im Moment (ohne neue Wache) nicht eingehalten werden kann

Daraufhin wurde eine Sondierung möglicher freier Grundstücke durchgeführt, u.a. Fröbelplatz; Pützstraße...

Standortprüfung des Standorts an der Bebelstraße: 99% der Einsatzorte können unter 8min erreicht werden!

Es ist kein Löschfahrzeug in dieser Wache vorgesehen, denn: Bei der Planung handelt es sich um eine Rettungswache mit einem Rettungswagen (Krankenwagen), nicht um eine Feuerwache mit Löschfahrzeugen

Rettungswache wird bereits geplant, Zeitpunkt der Umsetzung ist aber noch nicht konkret zu benennen

Wie steht's um den S-Bahn-Halt?

Ist es richtig, hier eine P+R-Anlage zu planen für eine S-Bahn, die vielleicht nicht kommt?

Die Planung der DB ist noch nicht konkret; Es gibt keinen neuen Planungsstand; die Stadt Oberhausen beantragt die Realisierung des S-Bahn-Haltes schon seit Jahren, Planungshoheit liegt aber bei der DB, die bisher nicht tätig wurde

Wie wird die Nutzung der Parkplätze nachts geregelt?

Sorge vor Lärmbelästigung, Autotreffen etc. wird deutlich

Ist nicht im Bplan zu regeln, sollte aber im Sinne des Betreibers sein, Autotreffen und Lärm nachts zu vermeiden.

Wie sind die Eigentumsverhältnisse?

nur ein kleiner Teil gehört der Stadt OB, Grundstücke sind überwiegend in Hand des Investors

Welche Wohnraum- und Einzelhandelsbedarfe gibt es in OB?

Ist die Planung ökonomischer Unsinn durch Nähe zu BERO-Zentrum und weiteren Einkaufsmöglichkeiten!?

Es wurden Studien zu Wohnbedarf und Einzelhandelskonzept erarbeitet, aus denen ein Nahversorgungsbedarf für Alstaden hervorgeht

in Alstaden nur Netto, seit vielen Jahren soll das Nahversorgungszentrum Alstaden gestärkt werden. Ideal wären Vollsortimenter, Discounter und Drogerie.

Volumen und Gestaltung neue Gebäude

Es sind eingeschossige Gebäude mit ca. 6 - 7m Höhe geplant. Eine Gebäudehöhe von ca. 6-7m ergibt sich durch die nötige Statik.

Werden die Glasfassaden nicht spiegeln und die Nachbarn dadurch beeinträchtigen?

Die Bilder in der Präsentation zeigen beispielhafte Darstellung von Fassaden, Materialisierung ist noch nicht abschließend geplant

Ist diese Bürgerbeteiligung eine Farce?

TN gewinnen Eindruck, dass man kann nichts mehr tun kann; wozu also diese Bürgerbeteiligung?

Prozess? Wie gehts weiter?

Es geht los, wenn der Bebauungsplan fertig ist > im Moment ist noch kein konkreter Zeitpunkt zu benennen; typischerweise dauert ein solcher Prozess ca. 2 - 3 Jahre

Nachhaltigkeit & Innovation?

Wo bleiben Innovation und Zukunftsfähigkeit im Bereich der Nachhaltigkeit?

Wird der Einsatz von Photovoltaik geplant?

Wird es E-Ladepunkte geben?

Wird Dachbegrünung im Bplan festgesetzt und damit vorgeschrieben?

REWE baut und betreibt klimaneutral: ohne Gas, sondern mit Klimarückgewinnung (Wärmepumpen, CO2-Kälteanlagen etc.)

Markt wird energiesparend betrieben, viel Tageslicht, LED-Beleuchtung, Beleuchtung wird automatisch gedimmt und ausgeschaltet

Grundlegend dafür: green building - Gebäudestandard

Es wird E-Ladepunkte und Fahrradstellplätze geben

Photovoltaik ist bisher nicht vorgesehen; widerspricht möglicherweise der Dachbegrünung (das wäre nochmal zu prüfen!)

Gründach wird im Bebauungsplan bei den neuen Gebäuden festgesetzt. Bei dem Bestandsgebäude muss u.a. die Statik geprüft werden.

Natur & Nutzung

Was passiert mit dem Grün? Warum kein Park?

Artenschutz?

Ein Teilnehmer macht deutlich, dass dies eine der letzten Freiflächen in Alstaden ist.

STADT OBERHAUSEN



Bebauungsplan Nr. 674

- Bebelstraße - (Nahversorgungszentrum Alstaden - südlicher Teil)

in

Oberhausen - Alstaden

**BEGRÜNDUNG (TEIL 1 -STÄDTEBAULICHER TEIL-)
gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Der Umweltbericht als Teil 2 der Begründung liegt als separates Dokument vor

Inhaltsverzeichnis	Seite
A ALLGEMEINES	1
A 1 Lage des Plangebiets / Räumlicher Geltungsbereich	1
A 2 Bestandssituation	2
A 3 Planungsanlass und Hauptplanungsziele	3
A 4 Planverfahren / Fachgutachten bzw. Untersuchungsbedarfe	5
B PLANERISCHE GRUNDLAGEN	6
B 1 Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung	6
B 2 Stadtentwicklungskonzept (STEK)	12
B 3 Oberhausener Einzelhandelskonzept 2022	14
B 4 Landschaftsplan	16
B 5 Derzeitige planungsrechtliche Situation	16
C STÄDTEBAULICHES KONZEPT	17
D VERKEHRSUNTERSUCHUNG	21
E BEBAUUNGSPLANFESTSETZUNGEN	23
E 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	23
E 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)	29
E 3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	31
E 4 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	32
E 5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 12 und 22 BauGB, § 14 BauNVO)	33
E 6 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	34
E 7 Öffentliche Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	35
E 8 Private Grünflächen, Pflanzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25a BauGB)	36
E 9 Geh-, Fahr und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	38
E 10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	38
E 11 Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018)	44
F UMWELBERICHT	45
G VER- UND ENTSORGUNG	47
G 1 Entwässerung	47
G 2 Weitere Versorgungsleitungen	48
G 3 Versorgungsanlage	49
H DENKMALPFLEGERISCHE BELANGE	49
I KENNZEICHNUNG	49
J NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	50

K	H I N W E I S E	50
K 1	Bodendenkmalpflege	50
K 2	Niederschlagswasser	51
K 3	Altlasten und Bodenschutz	51
K 4	Kampfmittel	51
K 5	Gasfernleitung	51
K 6	Schutzmaßnahmen für Gehölze	52
K 7	Gehölzpflanzungen in Pflanzgruben	52
K 8	Dachbegrünung und Photovoltaik	52
K 9	Artenschutz	52
L	S O N S T I G E S	53
L 1	Bodenordnung/Grunderwerb	53
L 2	Flächenbilanz	54
L 3	Kosten / Finanzierung	54

A ALLGEMEINES

A 1 Lage des Plangebiets / Räumlicher Geltungsbereich

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 Grenzen 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 aus der nachfolgenden Übersichtskarte (vgl. Abb. 1).

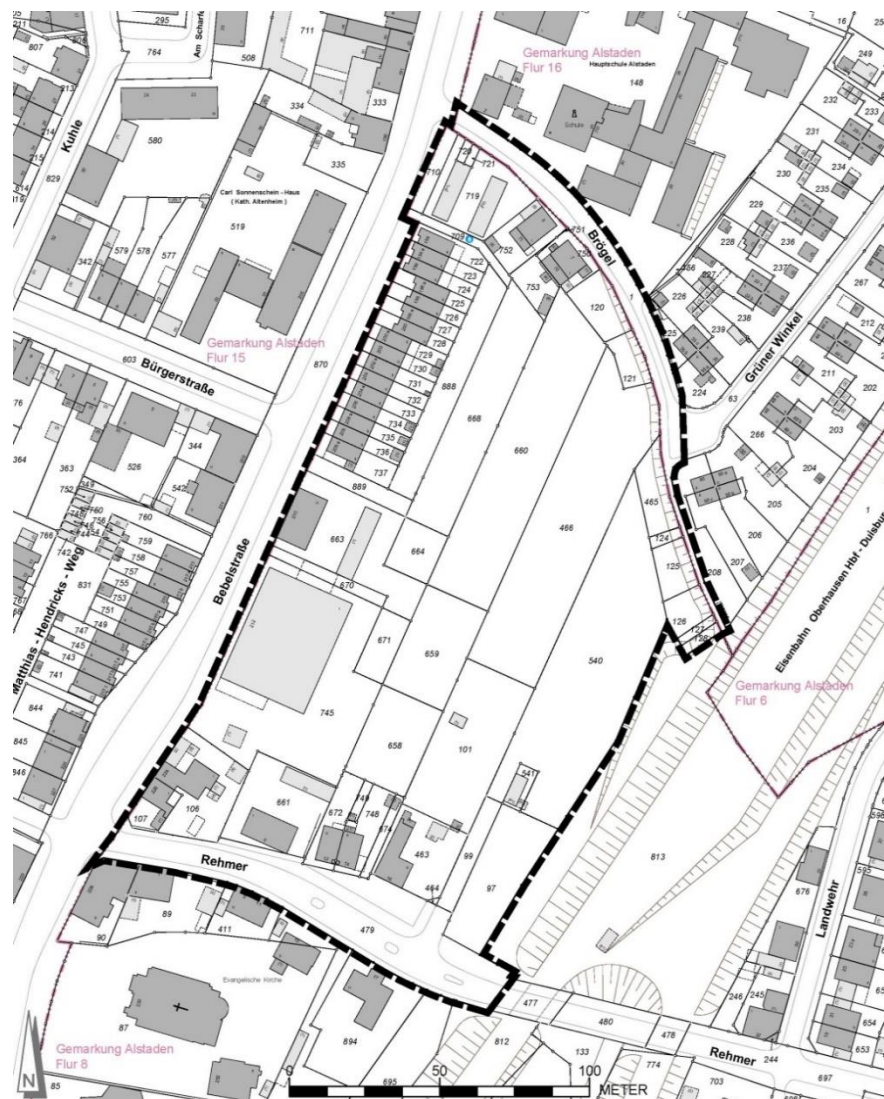


Abb. 1: Übersichtskarte zum Bebauungsplan Nr. 674 © Stadt Oberhausen

A 2 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des über das Oberhausener Einzelhandelskonzept¹ definierten Nahversorgungszentrums Alstaden. Das Einzelhandelskonzept ist als ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB einzustufen und muss in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Insgesamt liegt das Plangebiet in einer städtebaulich voll integrierten Lage.

Innerhalb des ausgewiesenen Nahversorgungszentrums Alstaden sind insbesondere entlang der Bebelstraße z. T. unzusammenhängende Ladengeschäfte, wie Schreibwarengeschäft mit Lottoannahme, Buchhandlung, Küchenmöbelgeschäft, Bäckerei, Apotheke, Kosmetiksalon, Blumengeschäft, Computerservice, Sparkasse, Postfiliale, ein Bestattungsunternehmen sowie eine Fahrschule und mehrere Gastronomiebetriebe vorhanden. Ein Netto-Discounter, eine Trinkhalle und ein Imbiss liegen dabei unmittelbar im Plangebiet.

Weiter südlich an der Bebelstraße befindet sich die evangelische Emmaus Kirche Oberhausen mit verschiedenen Gemeindeeinrichtungen und direkt daran anschließend ein Aldi-Discounter. Nördlich an das Plangebiet grenzt die Ruhrschule Oberhausen (Grundschule) und die katholische Kirche mit Pfarramt St. Antonius an. Weitere Einrichtungen in fußläufiger Nähe sind u. a. das Sportgelände mit den Vereinen Fvg. SW 09/36 Oberhausen-Alstaden e.V. und TuS Alstaden 87/97 sowie der Alstadener Friedhof. Westlich gegenüber des Plangebietes liegt das von der Caritas betriebene Carl-Sonnenschein-Haus als stationäres Hilfsangebot für wohnungslose, alleinstehende Menschen mit 80 Plätzen.

Neben den genannten Einrichtungen sind im direkten Umfeld des Plangebietes unterschiedliche Wohngebäude vorhanden. Es handelt sich weitgehend um ein- bis dreigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser, teils freistehend, als Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser). Auch die Lage und Gestaltung der Gebäude sind nicht einheitlich. So liegen diese unmittelbar an der Straße oder weisen Vorgartenbereiche auf. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude liegen vor den Gebäuden, in den seitlichen Abstandsflächen oder auch in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Es sind sowohl Gebäude mit Satteldach als auch mit Flachdach zu finden. Ein prägendes Erscheinungsbild des baulichen Umfeldes besteht somit nicht. Größere Frei- und Grünbereiche sind nicht vorhanden. Insgesamt handelt es sich um einen sehr urban geprägten Siedlungsbereich.

Prägend für das Plangebiet ist die unmittelbar östlich angrenzende Bahnanlage der Eisenbahnstrecke Oberhausen - Duisburg. Diese ist in Hochlage geführt, wobei der Bahndamm durchgängig mit Gehölzen (Bäume und Sträucher) bewachsen ist. Nordöstlich des Plangebietes werden zwei Schienenstränge zusammengeführt, ein weiterer zweigt ab. Hierdurch bedingt verlaufen die Gleisanlagen über zwei in kurzem Abstand befindlichen Brückenanlagen über die Straße Rehmer. In kurzer Entfernung zur westlichen Brücke liegt die südliche Einfahrtsstraße Rehmer in das Plangebiet.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich entlang der Straßen Rehmer, Brögel und der Bebelstraße überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäuser mit z.T. umfangreichen Nebengebäuden und -anlagen, eine Garagenanlage sowie bereits erwähnt u.a. ein Netto-Discounter. Im

¹ Die Stadt Oberhausen beauftragte das Gutachterbüro Stadt+Handel aus Dortmund mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts. Das Gutachten war die fachliche Grundlage des Ratsbeschlusses "Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Oberhausen" (Drucksache B/17/2098-01) vom 20.06.2022 – im Weiteren: "Einzelhandelskonzept Oberhausen 2022".

rückwärtigen Bereich liegt eine Gas-Übergabestation sowie die Stellplatzanlage des Netto-Discounters. Große Teile des rückwärtigen Bereichs sind Freiflächen, die zum Teil zur Lagerung von Erd- und Baumaterialien sowie von Schutt genutzt werden. Zum Teil wurde illegal Müll abgelegt. Es stehen auch einige Gehölze (Bäume, Sträucher) auf.

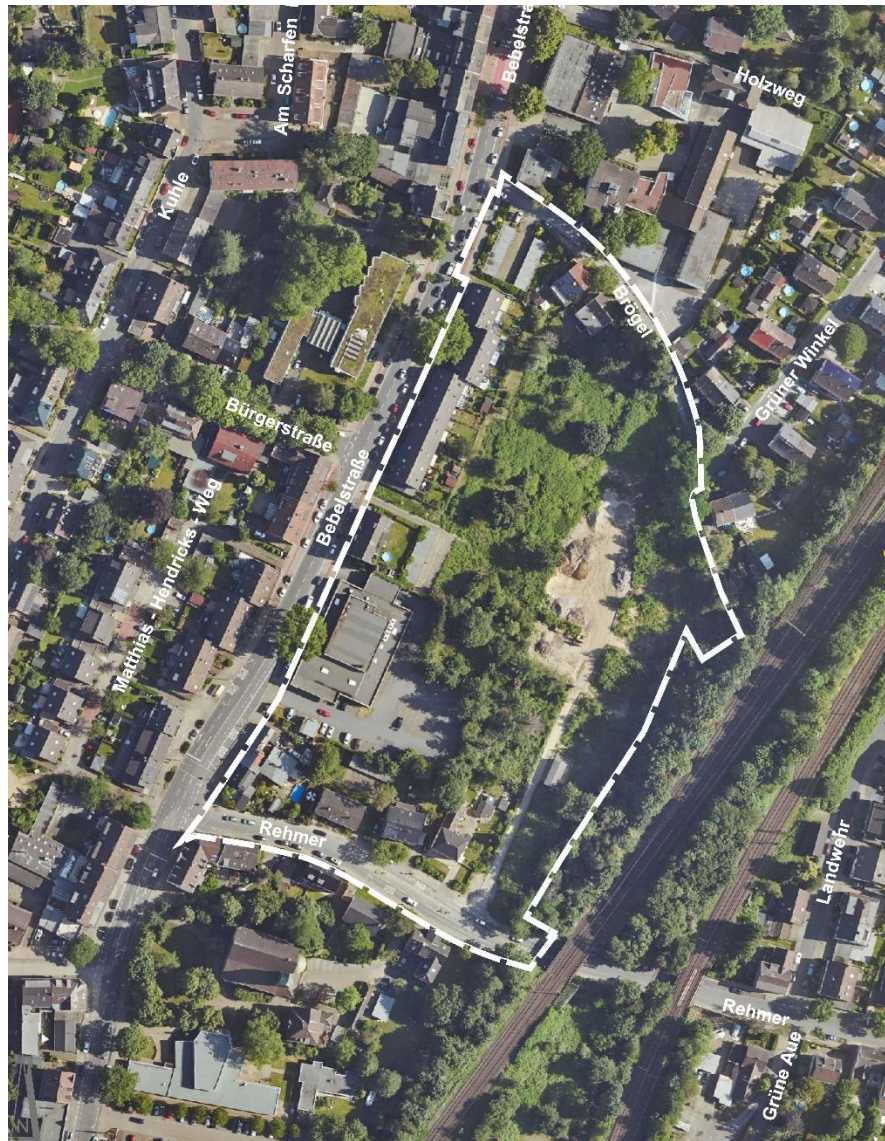


Abb. 2 Luftbild aus 2020 © RVR, 2020, dl-de/by-2-0

Derzeit ist das Plangebiet über die Haltestellen Rehmer und Amboßstraße durch drei Buslinien (SB 90, 92 und 98) gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Über die Bebelstraße (K 5), Kewerstraße und das Mülheimer Stadtgebiet ist die Anschlussstelle Mülheim an der Ruhr der Autobahn A 40 in ca. 2,2 km Entfernung erreichbar.

A 3 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 2022 abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) „Nahversorgungszentrum Alstaden“. Die wesentliche städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 674 steht damit im Einklang mit dem Oberhausener Einzelhandelskonzept 2022 (vgl. Kapitel B 3, Seiten 14-16).

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. 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 den 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.

A 4 Planverfahren / Fachgutachten bzw. Untersuchungsbedarfe

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 Baugesetzbuch (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.

Der Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 2a BauGB liegt als separates Dokument vor (Teil 2 der Begründung).

Als planungsbegleitende Fachgutachten für den Bebauungsplan Nr. 674 wurden u. a. im Scoping-Termin gem. § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB folgende Untersuchungsgegenstände und -bedarfe ermittelt:

- Verträglichkeitsgutachten / einzelhandelsbezogene Auswirkungsanalyse zum Bebauungsplan Nr. 674 (s. Anlage 1);
- Verkehrsuntersuchung (s. Anlage 2);
- Schallgutachten (s. Anlage 3);
- Versickerungsuntersuchung (s. Anlage 4);
- Entwässerungskonzept (s. Anlage 5);
- Artenschutzprüfung / artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP II) (s. Anlage 6).

Der weitere Verfahrensablauf zum Bebauungsplan Nr. 674 stellt sich wie folgt dar:

- 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 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 Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB.

B PLANERISCHE GRUNDLAGEN

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Vorgaben und Bindungen aus übergeordneten Planungen und städtebaulichen Entwicklungskonzepten zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

B 1 Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Sie sind von den in § 4 Abs. 1 ROG aufgeführten Adressaten zu beachten d. h., es handelt sich um Festlegungen, die eine strikte Bindung auslösen und nicht durch eine Abwägung überwindbar sind. Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen. Sie sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG zu berücksichtigen, d. h. sie sind mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen und können bei der Abwägung mit anderen relevanten Belangen überwunden werden.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG u. a. in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung; diese sind bei raumbedeutsamen Planungen in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 Satz 1 ROG).

B 1.1 Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

Am 08.02.2017 ist der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW 2017) und am 06.08.2019 die 1. Änderung des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW 2019) in Kraft getreten. Hierin sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sowohl textlich als auch zeichnerisch festgelegt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 674 sind die im LEP NRW 2017 und 2019 enthaltenen Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.

Zeichnerischer Teil des LEP NRW

Im LEP NRW ist Oberhausen mit der Funktion als Mittelzentrum festgelegt. Der zeichnerische Teil des LEP NRW enthält für den Bereich des Plangebietes die nachrichtliche Darstellung *Siedlungsraum (inkl. großflächiger Infrastruktureinrichtungen)* und steht somit der Planung nicht entgegen.

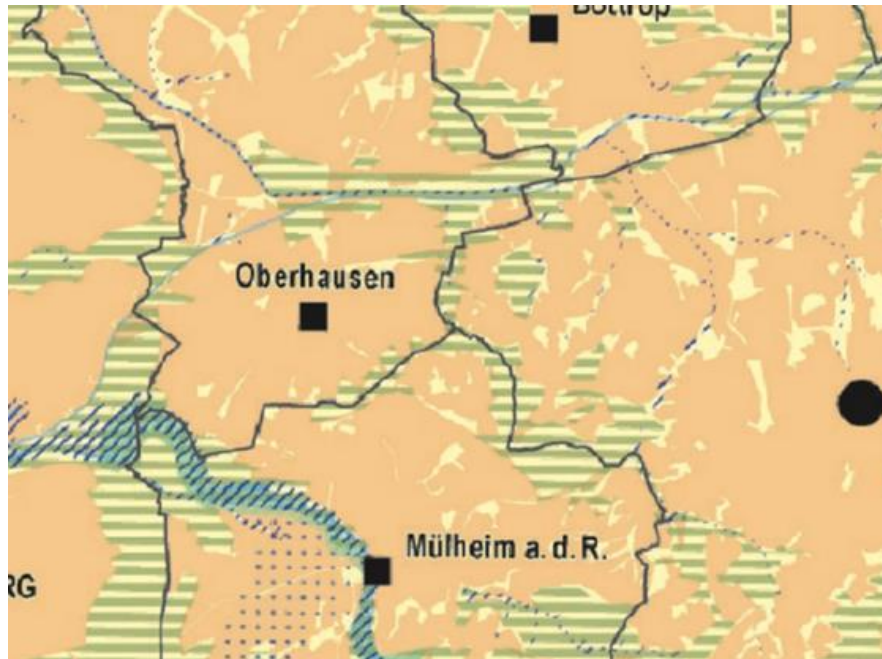


Abb. 3 Ausschnitt aus dem LEP NRW © Land NRW, 2019

Textlicher Teil des LEP NRW

Der LEP NRW in seiner aktuellen Fassung enthält verschiedene textliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 674 zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind:

Mit dem LEP NRW wird im Kapitel 6 – Siedlungsraum, Abschnitt 6.1 Festlegungen für den gesamten Siedlungsraum u.a. das Ziel der flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung verfolgt (Ziel 6.1-1) und der Innenentwicklung der Vorrang gegeben (Grundsatz 6.1-6). Die Siedlungsentwicklung soll darüber hinaus im Sinne der "nachhaltigen europäischen Stadt" kompakt gestaltet werden (Grundsatz 6.1-5).

Diesen Ziel- und Grundsatzfestlegungen trägt die Bebauungsplanung Nr. 674 Rechnung.

Darüber hinaus enthält der LEP NRW in Kapitel 6 – Siedlungsraum, Abschnitt 6.5 differenzierte Ziel- und Grundsatzfestlegungen zur landesplanerischen Steuerung des großflächigen Einzelhandels. Dabei sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Bebauungsplanung Nr. 674 einschlägig:

- 6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen:

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Das Plangebiet wird sowohl im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) als auch im Entwurf des derzeit noch im Verfahren befindlichen Regionalplans Ruhr als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt (siehe auch nachfolgende Kapitel B 1.2 und 1.3, Seiten 9-12). Die Bebauungsplanung Nr. 674 entspricht aufgrund der Lage in einem Allgemeinen Siedlungsbereich der Zielfestlegung 6.5-1 des LEP NRW.

- 6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen:

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.*

Zentrenrelevant sind

- *die Sortimente gemäß Anlage 1 zum LEP NRW und*
- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich

- *eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*
- *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Gemäß dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Oberhausen (EHK 2022) ist das Planvorhaben vollumfänglich innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) „Nahversorgungszentrum Alstaden“ verortet (siehe auch Kapitel B 3, Seiten 14-16).

Die Hauptsortimente des Planvorhabens sind gemäß „Oberhausener Sortimentsliste“ als nahversorgungsrelevant eingeordnet. Diese Sortimente werden i. d. R. wohnortnah bereitgestellt.

Damit entspricht die Bebauungsplanung Nr. 674 dem städtebaulichen Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und der Zielfestlegung 6.5-2 des LEP NRW in vollem Umfang.

- 6.5-3 Ziel Beeinträchtigungsverbot:

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Entsprechend der Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung aus 08/2022 sind durch das Planvorhaben keine negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten (s. Anlage 1, dortige Seiten 50 und 51). Damit entspricht die Bebauungsplanung Nr. 674 auch der Zielfestlegung 6.5-3 des LEP NRW.

Fazit:

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 674 verfolgten Hauptplanungsziele und die in ihm vorgesehenen Festsetzungen entsprechen somit dem LEP NRW in seiner aktuellen Fassung. Der Bebauungsplan Nr. 674 ist damit im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

B 1.2 Regionalplan Ruhr (Entwurf)

Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Ruhr hat in ihrer Sitzung am 06.07.2018 den Erarbeitungsbeschluss zur Aufstellung des Regionalplans Ruhr einstimmig gefasst. Er wird den RFNP (s. nachfolgendes Kapitel B 1.3) in seinem regionalplanerischen Teil künftig ersetzen. Der überarbeitete Entwurf des Regionalplans Ruhr lag in der Zeit vom 24.01.2022 bis zum 29.04.2022 gemäß § 9 Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 13 Landesplanungsgesetz (LPIG) erneut öffentlich aus. Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 4 Abs. 1 ROG sind die in Aufstellung befindlichen Ziele des Regionalplans Ruhr als sonstige Erfordernisse abwägungsbeachtlich.

Im zeichnerischen Teil des überarbeiteten Entwurfs des Regionalplans Ruhr von Juli 2021 ist das Plangebiet dem *Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)* zugewiesen. Die unmittelbar östlich angrenzende Eisenbahnstrecke zwischen Duisburg Hauptbahnhof und Oberhausen Hauptbahnhof, ist als *Schienenweg für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr* dargestellt.

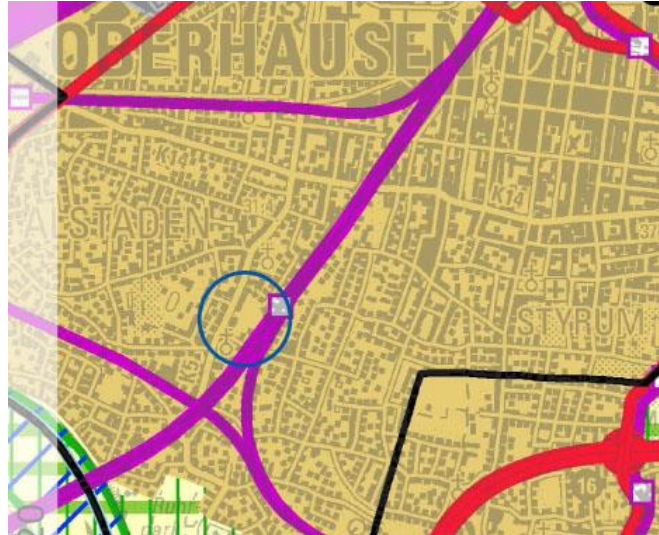


Abb. 4: Auszug aus dem Entwurf des Regionalplans Ruhr (Stand: Juli 2021) © RVR

Im textlichen Teil (Stand: Juli 2021) ist gemäß dem geplanten Ziel 1.1-1 festgelegt, dass die Siedlungsentwicklung der Kommunen sich innerhalb der festgelegten Siedlungsbereiche zu konzentrieren hat. Die Siedlungsbereiche sollen in diesem Zusammenhang kompakt und flächensparend entwickelt werden (Grundsatz 1.1-3).

Diesen vorliegenden Zielen und Grundsatzfestlegungen trägt die Bebauungsplanung Nr. 674 Rechnung.

In den textlichen Festlegungen des Regionalplan-Entwurfs sind unter 1.9 Großflächiger Einzelhandel ausschließlich Grundsätze der Raumordnung festgelegt. *Die im LEP NRW getroffenen Festlegungen, insbesondere zum Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel, sind neben den Festlegungen des Regionalplan-Entwurfs zu berücksichtigen bzw. zu beachten.*

Auf das vorangestellte Kapitel B 1.1 Landesentwicklungsplan und die dort vorgenommene Auseinandersetzung mit den Zielen- und Grundsatzfestlegungen zur landesplanerischen Steuerung des großflächigen Einzelhandels in Kapitel 6.5 des LEP NRW wird verwiesen.

Nach Grundsatz 1.9-1 Einzelhandelskonzepte soll *die bauleitplanerische Steuerung von Standorten für den Einzelhandel, insbesondere die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten oder die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für Vorhaben im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO, auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte als Teil einer nachhaltigen städtebaulichen Gesamtplanung erfolgen. Wesentliches Element kommunaler Einzelhandelskonzepte ist die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen sowie die Erarbeitung einer ortsspezifischen Sortimentsliste. Die zentralen Versorgungsbereiche sollen zudem im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Bei der bauleitplanerischen Steuerung von Standorten für den Einzelhandel soll, möglichst im Rahmen eines Regionalen Einzelhandelskonzepts, eine interkommunal ausgewogene Einzelhandelsstruktur erhalten bzw. entwickelt werden. Kommunale und Regionale Einzelhandelskonzepte sollen im Rahmen von Planungen und Maßnahmen in die Abwägung eingestellt werden.*

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 674 mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes erfolgt auf der Grundlage des Oberhausener Einzelhandelskonzepts 2022, dessen

städtebaulichen Zielen die Planung entspricht und das im Rahmen der Abwägung berücksichtigt wird (s. Kapitel B 3, Seiten 14-16).

Nach Grundsatz 1.9-2 Anbindung an den ÖPNV soll die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten oder die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO an Standorten erfolgen, die an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen sind oder zeitnah angeschlossen werden können.

Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, die aufgrund des Umfangs ihrer Verkaufsflächen oder der Art ihrer Sortimente ein besonders hohes Besucheraufkommen erwarten lassen, sollen an Standorten geplant werden, die an den öffentlichen Schienenpersonennahverkehr angebunden sind oder zeitnah angeschlossen werden können.

Aus der Erläuterung zu G 1.9-2 folgt, dass eine Entfernung zwischen Einzelhandelsbetrieb zum nächsten ÖPNV-Haltepunkt 700 bis 1.000 m nicht überschreiten soll, was einer Gehzeit von ca. zehn Minuten entspricht. Indikator für ein hohes zu erwartendes Besucheraufkommen ist insbesondere die Größe der Verkaufsfläche. Eine Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr soll deshalb insbesondere bei der Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben mit einer Verkaufsflächengröße ab 25.000 m² geprüft werden, da bei diesen Betrieben regelmäßig von einem hohen zu erwartenden Besucheraufkommen auszugehen ist. Der Begriff Schienenpersonennahverkehr umfasst insbesondere die im Nahverkehr eingesetzten Zuggattungen (Regionalexpress, Regionalbahn und S-Bahn), Stadtbahnen sowie Straßen- und U-Bahnen.

Aufgrund der deutlich unter 25.000 m² geplanten Gesamtverkaufsfläche ist eine Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr hier nicht relevant. Das Plangebiet ist über die Haltestellen Rehmer (grenzt an das Plangebiet) und Amboßstraße (in 200 m Entfernung) durch drei Buslinien (SB 90, 92 und 98) gut an den straßengebundenen ÖPNV angebunden.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 674 verfolgten Hauptplanungsziele und die in ihm vorgesehenen Festsetzungen entsprechen somit auch dem Entwurf des Regionalplans Ruhr.

B 1.3 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Die Stadt Oberhausen hat sich mit den Städten Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne und Mülheim an der Ruhr zu einer Planungsgemeinschaft „Städteregion Ruhr“ zusammengeschlossen. Die Planungsgemeinschaft hat einen Regionalen Flächennutzungsplan gemäß § 25 Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung vom 03.05.2005 erarbeitet, der als integraler Bestandteil des Regionalplans aufgestellt wurde und zugleich die Funktion eines Regionalplans und eines gemeinsamen Flächennutzungsplans gemäß § 204 BauGB übernimmt.

Der RFNP ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung durch die Städte der Planungsgemeinschaft am 03.05.2010 wirksam und mit der gesonderten öffentlichen Bekanntmachung durch die Landesplanungsbehörde im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW am 28.04.2010 Ziel der Raumordnung geworden.

Der Regionale Flächennutzungsplan enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 674 folgende Darstellungen (Bauleitplanung / Regionalplanung):

- Wohnbaufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (W/ASB) sowie z. T. gemischte Baufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (M/ASB)
- Fläche für die örtlichen Hauptverkehrszüge

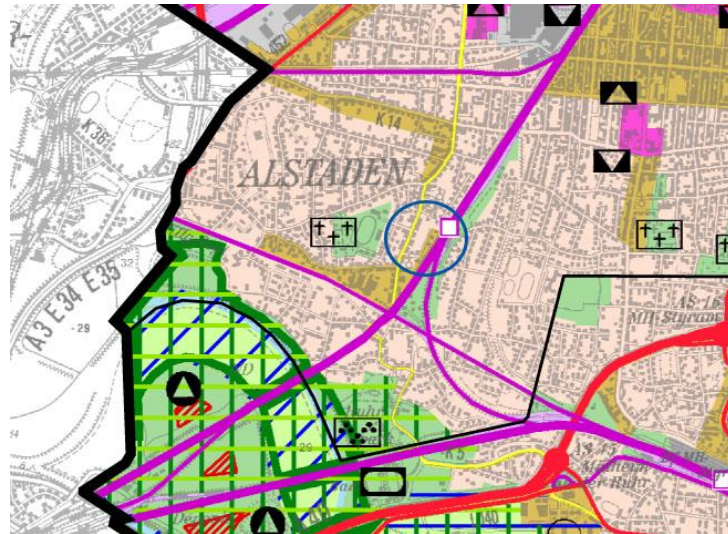


Abb. 5: Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) © Stadt Oberhausen

Die unmittelbar östlich an das Plangebiet grenzende Eisenbahnstrecke zwischen Duisburg Hauptbahnhof und Oberhausen Hauptbahnhof ist als *Schienenweg für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr unter Angabe der Haltepunkte* dargestellt.

Die Entwicklung von sonstigen Sondergebieten gem. § 11 BauNVO aus W bzw. M/ASB-Flächen ist im Rahmen der planerischen Konkretisierung möglich, soweit die zu entwickelnde Fläche unterhalb der (Regel-) Darstellungsschwelle des RFNP liegt (5 ha). Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 3,0 ha auf, wobei die sonstigen Sondergebiete davon eine Fläche von ca. 1,7 ha belegen. Damit ist die Planung als Bestandteil einer großen zusammenhängenden Wohnbaufläche räumlich eindeutig untergeordnet. Funktion und Wertigkeit der Fläche, aus der entwickelt wird, bleiben somit in der Substanz gewahrt.

Der Bebauungsplan Nr. 674 ist folglich im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst und im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem RFNP entwickelt.

Nach Inkrafttreten wird der derzeit im Entwurf vorliegende Regionalplan Ruhr (siehe Kapitel B 1.2, Seiten 9-11) die Regionalplanebene des RFNP ablösen.

B 2 Stadtentwicklungskonzept (STEK)

Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

Flächenplan

Das STEK 2020 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Plan Flächennutzung *Wohnbaufläche, Mischbaufläche* und im westlichen Bereich überlagernd *Nahversorgungszentrum* dar. Die Bebelstraße (K 5) ist als *Hauptverkehrsstraße* dargestellt.

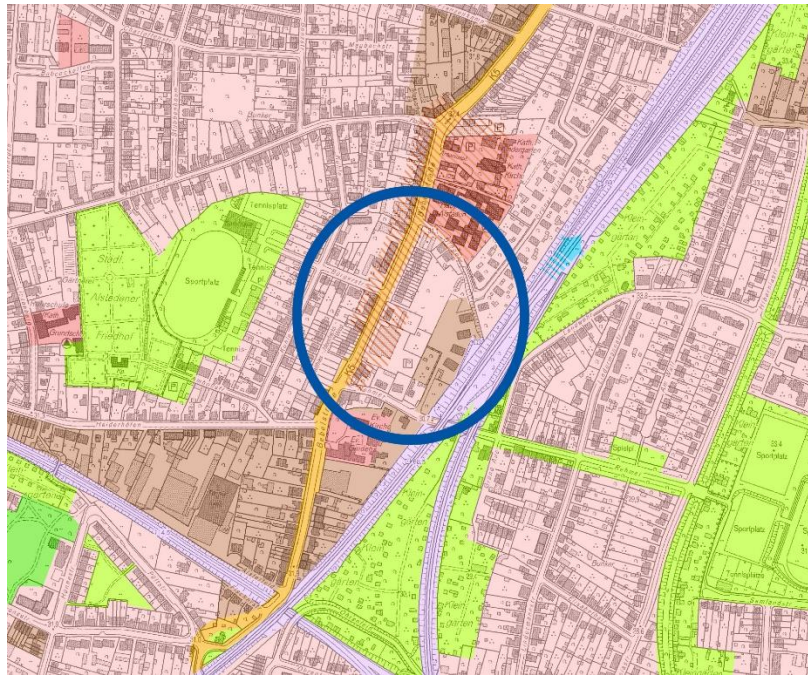


Abb. 6: Auszug aus dem STEK 2020 – Plan „Flächennutzung“ © Stadt Oberhausen

Maßnahmenplan

Im Maßnahmenplan des STEK 2020 ist für den Bereich die Maßnahme 2.8 „städtebauliche Neuordnung zur Verbesserung der städtebaulichen Situation und zur Schaffung von Wohnraum“ dargestellt. Diese Maßnahme beruht auf der Zielsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 304 B aus dem Jahre 1995, der insbesondere neben einem zu entwickelnden Mischgebiet auch noch zu entwickelnde allgemeine Wohngebiete festsetzt. Allerdings konnte die Schaffung von Wohnraum als Planungsziel bislang über den Bebauungsplan Nr. 304 B im Plangebiet nicht realisiert werden.

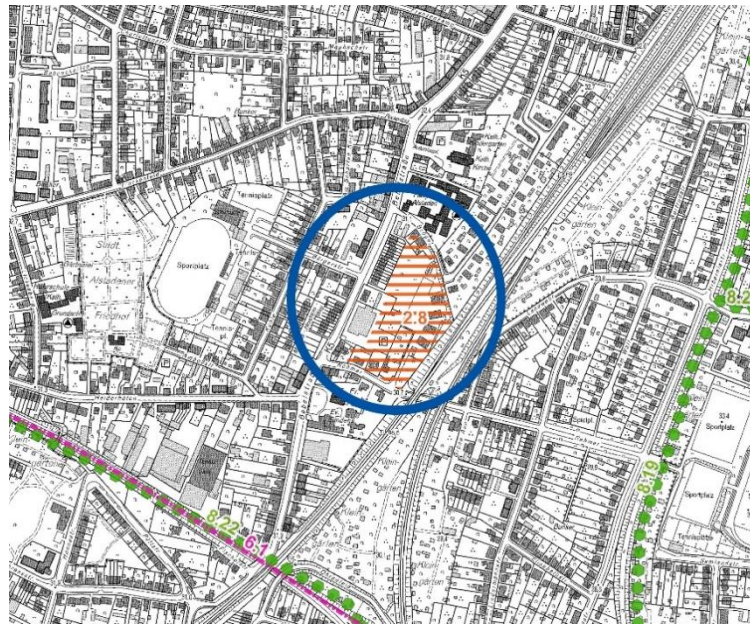


Abb. 7: Auszug aus dem STEK 2020 – Plan „Maßnahmen“ © Stadt Oberhausen

Bewertung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 674 soll eine städtebauliche Neuordnung vorbereitet werden. So wird neben der Sicherung der bereits vorhandenen Wohnbebauung vornehmlich die Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Alstaden“ als Planungsziel verfolgt. Dabei steht die Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs für die ansässige Wohnbevölkerung im Vordergrund.

Die Bebauungsplanung Nr. 674 weicht demnach von den Zielsetzungen des STEK 2020 ab, berücksichtigt dafür aber die städtebauliche Zielsetzung der Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Alstaden“, wie sie innerhalb des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes 2022 dargelegt wird.

Die geänderten Planungsziele sollen im Rahmen der bereits begonnenen Überarbeitung des STEK in geeigneter Weise berücksichtigt werden.

B 3 Oberhausener Einzelhandelskonzept 2022

Die Stadt Oberhausen beauftragte das Gutachterbüro Stadt+Handel aus Dortmund mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts. Das Gutachten ist die fachliche Grundlage des Ratsbeschlusses "Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Oberhausen" (Drucksache B/17/2098-01) vom 20.06.2022 – im Weiteren: "Einzelhandelskonzept Oberhausen 2022". Das Einzelhandelskonzept ist somit als ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB einzustufen und muss in der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Nach dem Oberhausener Einzelhandelskonzept 2022 liegt das Verfahrensgebiet des Bebauungsplans Nr. 674 vollumfänglich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Alstaden“ (rote Umrandung in Abb. 8). Das Plangebiet wird dabei zusätzlich als „Potenzialfläche“ für eine perspektivische Stärkung und Entwicklung des Nahversorgungszentrums dargestellt (grüne Flächenmarkierung in Abb. 8).



Abb. 8: Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Albstadt“, Angrenzung im Oberhausener Einzelhandelskonzept 2022
© Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

Folgende, über das Oberhausener Einzelhandelskonzept 2022 definierten „Steuerungsleitsätze“, die im Sinne von Regelwerken transparente und nachvollziehbare planungsrechtliche Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereiten und flankieren sollen, sind für den Bebauungsplan Nr. 674 relevant:

- Steuerungsleitsatz 1: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment soll zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.
- Steuerungsleitsatz 2: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen und sekundär an den (besonderen) Nahversorgungsstandorten angesiedelt werden.

Als konkrete Planungsziele und Entwicklungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Alstaden“ formuliert das Oberhausener Einzelhandelskonzept 2022 darüber hinaus u.a. folgendes:

- Bereitstellung einer umfassenden Nahversorgung für die umliegenden Siedlungsbereiche bzw. Sozialquartiere; Fokus auf Angebotsergänzung im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente.
- Bereitstellung eines ausgewogenen Betriebstypenmixes im Bereich des Lebensmittel Einzelhandels.
- Ergänzung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Angebots durch einen bedarfsgerechten Drogeriemarkt sowie weiterer spezialisierter Fachgeschäfte der Grundversorgung.

Diesen allgemeinen Steuerungsleitsätzen sowie ergänzend auch den konkreten Planungszielen und Entwicklungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Alstaden“ trägt die Bebauungsplanung Nr. 674 Rechnung, da sie die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bereitstellung einer umfassenden Nahversorgung im Stadtteil Alstaden schaffen soll. Gleichzeitig soll durch die dezidierte Sondergebietsausweisung ein ausgewogener Betriebstypenmix, bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter, einem Lebensmitteldiscountmarkt und einem Drogeriefachmarkt festgesetzt werden, um den zentralen Versorgungsbereich insgesamt zu stärken.

Verträglichkeitsgutachten / einzelhandelsbezogene Auswirkungsanalyse zum Bebauungsplan Nr. 674

Das als planungsbegleitendes Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 674 eingeholte Verträglichkeitsgutachten / einzelhandelsbezogene Auswirkungsanalyse (s. Anlage 1) bestätigt die vorgenannten Aussagen und in diesem Zusammenhang auch die vollumfängliche Kongruenz der Planung insbesondere mit dem Oberhausener Einzelhandelskonzept 2022. Der Fachgutachter führt hierzu im Wesentlichen folgendes aus (vgl. Stadt+Handel 2022, dortige Seiten 50 u. 51):

- Gemäß dem Oberhausener Einzelhandelskonzept 2022 ist das Planvorhaben vollumfänglich innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) Nahversorgungszentrum Alstaden verortet, dem konzeptionell eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil bzw. die umliegenden Siedlungsbereiche zugewiesen wird.

- Das Vorhaben entspricht der dem Nahversorgungszentrum Alstaden zugewiesenen Versorgungsfunktion und demnach dem Entwicklungsziel, das zentren- und nahversorgungsrelevante Angebot im ZVB bedarfsgerecht auszubauen bzw. zu ergänzen.
- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten.
- Aufgrund seiner Lage im ZVB entspricht das Planvorhaben den übergeordneten Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Oberhausen und ist weiterhin kongruent zu den relevanten Steuerungsleitsätzen des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes 2022.

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten.

B 4 Landschaftsplan

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 674 befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen.

B 5 Derzeitige planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet gilt zurzeit noch der Bebauungsplan Nr. 304 B - Bebelstraße/Rehmer - aus dem Jahre 1995.

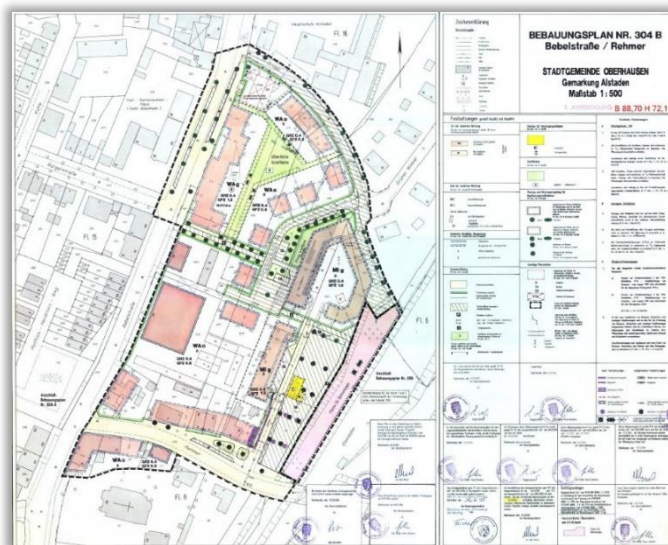


Abb. 9: Bebauungsplan Nr. 304 B © Stadt Oberhausen

Dieser setzt für die bestehende Bebauung an der Bebelstraße und der Straße Rehmer allgemeine Wohngebiete fest. Auch der an der Bebelstraße im Bestand bereits vorhandene Lebensmitteldiscounter liegt innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes. In den rückwärtigen Bereichen setzt der Bebauungsplan Nr. 304 B ergänzend ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet fest, das über die Straße Brögel im Norden erschlossen werden sollte. Zwischen der bestehenden, nördlichen Bebauung an der Bebelstraße und der Straße Brögel sowie dem genannten geplanten allgemeinen Wohngebiet ist eine kleinflächige, festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz angeordnet.

Zur Bahnanlage, Richtung Osten hin orientiert, sind Mischgebiete und Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Verkehrsflächen teilen sich in die Erschließungsstraße und eine P&R-Anlage auf. Erschlossen wird dieser Bereich von Süden her über die Straße Rehmer. An dieser Erschließungsstraße ist östlich auch eine Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo- und Gasreglerstation) ausgewiesen.

Festgesetzte Fußwege lassen Querungen in West-Ost-Richtung als auch in Nord-Süd-Richtung zu. Die festgesetzte P&R-Anlage sollte dem von der Stadt Oberhausen gewünschten S-Bahn-Haltepunkt Alstaden dienen.

Die angrenzenden Flächen der Straßen Brögel und Rehmer sowie Teile der Bebelstraße sind als Verkehrsflächen bzw. als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 304 B war insbesondere die Schaffung von Wohnraum und sogenannter Handwerkerhöfe (Stichwort „Wohnen und Arbeit“). Allerdings konnten die Planungsziele seit 1995 nicht realisiert werden, so dass die rückwärtigen Bereiche immer noch brachliegen. Zwischenzeitlich wurden die Flächen im Inneren durch eine befestigte Zuwegung erschlossen und nach der Errichtung von vier mehrgeschossigen Gebäuden übergangsweise als Wohnheime genutzt. Diese Gebäude wurden inzwischen außer Betrieb genommen und wieder zurückgebaut. Interimsweise wurde das Gelände auch als Lagerfläche gewerblich genutzt.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 674 werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 304 B überlagert.

C 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 ist 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 eine 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 sonstige Sondergebiet SO3 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, 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 aktuell ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 2.200 m² sowie Lager- und Nebenräume vorgesehen, der durch eine sonstige Sondergebietsfestsetzung SO1 planungsrechtlich gesichert werden soll. Zusätzlich wird hier voraussichtlich 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.

Ein Lebensmitteldiscounter mit max. 1.107 m² Verkaufsfläche ist aktuell für den östlichen Gebäudeteil geplant. Diese 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 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 voraussichtlich 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 werden weiterhin genutzt und gehen 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 erscheint, wird auf Grund der zentralen Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtteils Alstaden 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-Haltespunktes 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 Haltespunktes noch nicht realisiert. Aufgänge, Rampen und sonstige technisch erforderliche Anlagen eines S-Bahn-Haltespunktes können in der unmittelbar angrenzenden und durch den Bebauungsplan Nr. 259 – Landwehr - nachrichtlich übernommenen Bahnanlage errichtet werden. Zur Ausstattung eines Haltespunktes 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-Haltespunktes für eine P&R-Anlage nicht.

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 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 Entwicklung und Stärkung ei-

nes 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 Grünflächen vorgesehen. Auf der westlich an das geplante Gebäude des Vollsorbitmenters angrenzenden Grünfläche entsteht auf der Teilfläche im städtischen Eigentum ein blütenreicher Extensivrasen mit einem Saum aus lebensraumtypischen Gebüschten 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 Lebensmittelvollsorbitmenters 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 Vollsorbitmenters 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.

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.

D VERKEHRSUNTERSUCHUNG

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen der Planung ist ein Verkehrsgutachten erstellt worden (Brilon Bondzio Weiser - Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen GmbH: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 674 - Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden - südlicher Teil) in Oberhausen, Bochum vom 12.12.2022; s. Anlage 2).

Nach Realisierung des Vorhabens wird sich das Verkehrsaufkommen im Umfeld des Vorhabens durch den zu erwartenden Neuverkehr gegenüber heute erhöhen. Daher sollte im Rahmen der vorliegenden Verkehrsuntersuchung geprüft werden, ob das zu erwartende Verkehrsaufkommen an den geplanten Anbindungen des Grundstücks und an dem angrenzenden Knotenpunkt Bebelstraße (K 5) / Rehmer sicher und leistungsfähig sowie mit einer akzeptablen Qualität des Verkehrsablaufs abgewickelt werden kann.

In der Verkehrsuntersuchung werden im Einzelnen dargestellt:

- die Bestandsaufnahme der derzeitigen Situation,
- die Ermittlung des bereits vorhandenen Verkehrsaufkommens,
- die Berechnung des zukünftigen Verkehrsaufkommens (Prognose),
- die Verteilung des zusätzlichen Verkehrs auf das Straßennetz,
- die Ergebnisse der verkehrstechnischen Berechnungen für die geplanten Anbindungen des Bauvorhabens an die Bebelstraße und an die Straße Rehmer sowie für den angrenzenden Knotenpunkt Bebelstraße / Rehmer,
- die Prüfung der Sichtweiten an den Anbindungen des Grundstücks,
- die Prüfung der Befahrbarkeit des Grundstücks und der Anbindungen bei der Anlieferung und
- eine verkehrstechnische Skizze der Anbindung des Kundenparkplatzes und der Rettungswache an die Straße Rehmer.

In der Zusammenfassung und in den verkehrsgutachterlichen Empfehlungen führt das Gutachten aus (vgl. Brilon Bondzio Weise 2022: Kapitel 8, Seite 21 und 22):

„An der Bebelstraße in Oberhausen-Alstaden ist nördlich der Straße Rehmer und westlich einer geplanten P&R-Anlage an dem perspektivischen SPNV-Haltepunkt „Alstaden“ ein Fachmarktzentrum mit einem Lebensmittel- Discounter, einem Lebensmittel-Vollsortimenter mit Backshop und einem Drogeriemarkt geplant. Darüber hinaus ist an dieser Stelle eine Rettungswache der Feuerwehr vorgesehen.

Im Rahmen der vorliegenden verkehrstechnischen Untersuchung wurde überprüft, ob das Verkehrsaufkommen, das nach einer Realisierung dieser Vorhaben zu erwarten ist, an dem angrenzenden Knotenpunkt Bebelstraße / Rehmer und an den geplanten Anbindungen des Bauvorhabens an die Bebelstraße und an die Straße Rehmer leistungsfähig und mit einer akzeptablen Qualität des Verkehrsablaufs abgewickelt werden kann.

Die aktuellen Verkehrsbelastungen am Knotenpunkt Bebelstraße / Rehmer und an der bereits vorhandenen Zufahrt eines Lebensmittelmarktes an der Bebelstraße unmittelbar nördlich der Straße Rehmer wurden im Rahmen einer Verkehrszählung erfasst. Danach erfolgte eine Verkehrserzeugungsrechnung für die geplanten Vorhaben.

Für die geplante P&R-Anlage mit 26 Stellplätzen wird ein werktägliches Verkehrsaufkommen von rund 104 Kfz-Fahrten pro Tag prognostiziert. In der maßgebenden Spitzenstunde eines Normalwerktages (Montag bis Freitag) ergibt sich daraus ein Verkehrsaufkommen von 12 Kfz/h im Zielverkehr (= anreisende Fahrzeuge) und 13 Kfz/h im Quellverkehr (= abreisende Fahrzeuge).

Für die Rettungswache wird ein Verkehrsaufkommen von 26 Kfz-Fahrten pro Tag prognostiziert. In der maßgebenden Spitzenstunde eines Normalwerktages ergibt sich daraus ein Verkehrsaufkommen von 1 Kfz/h im Zielverkehr und 1 Kfz/h im Quellverkehr.

Für den Lebensmittel-Discounter, den Lebensmittel-Vollsortimenter mit Backshop und den Drogeriemarkt wird ein werktägliches Verkehrsaufkommen von rund 3.900 Kfz-Fahrten pro Tag prognostiziert. In der maßgebenden Spitzenstunde eines Normalwerktages ergibt sich daraus ein Verkehrsaufkommen von 228 Kfz/h im Zielverkehr und 241 Kfz/h im Quellverkehr. Hierbei handelt es sich um eine großzügige Prognose. Aufgrund der Vielzahl geplanter Fahrradabstellplätze, ausreichend vorhandener Bushaltestellen im näheren Umfeld und einer guten fußläufigen Erreichbarkeit für eine Vielzahl von Anwohnerinnen und Anwohnern in Alstaden wird das Verkehrsaufkommen vermutlich geringer ausfallen.

Die An- und Abreise zu bzw. von den geplanten Vorhaben wird über die bereits vorhandene Grundstückszufahrt an der Bebelstraße nördlich der Straße Rehmer und eine Grundstückszufahrt an der Straße Rehmer unmittelbar westlich der Bahngleise erfolgen.

Auf der Grundlage der maßgebenden Knotenstrombelastungen nach einer Realisierung der Vorhaben wurden für die zukünftigen Anbindungen und für den benachbarten Knotenpunkt Bebelstraße / Rehmer die Kapazität und die Qualität des Verkehrsablaufs anhand der im Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS (vgl. FGSV, 2015) vorgegebenen Verfahren berechnet.

Dabei zeigte sich, dass bei der Einrichtung eines Fachmarktzentrums, einer P&R-Anlage und einer Rettungswache an den Knotenpunkten im Umfeld des Bauvorhabens eine mindestens ausreichende Verkehrsqualität zu erwarten ist.

In der Realität wird der abreisende Verkehr bei einem Rückstau vom Parkplatz in die Bebelstraße mindestens teilweise die Zufahrt an der Straße Rehmer wählen, die noch ausreichende Leistungsreserven aufweist. An dieser Stelle beträgt der 95%-Rückstau 1 Pkw-E*.

* Dies bedeutet, dass es in 95% der Fälle zu einem Rückstau von maximal einem Pkw kommt.

Sollten alle linksabbiegenden Kunden vom Parkplatz in die Bebelstraße die Ausfahrt an der Straße Rehmer nutzen, ist an dem Knotenpunkt Bebelstraße / Rehmer eine ausreichende Verkehrsqualität und an dem Knotenpunkt Rehmer / Anbindung Bauvorhaben eine sehr gute Verkehrsqualität zu erwarten.

Bei den weiteren Planungsschritten sind die erforderlichen Sichtweiten beim Einbiegen vom Parkplatz in die Bebelstraße und in die Straße Rehmer besonders zu berücksichtigen.

Für die Anbindung an die Straße Rehmer wurde eine verkehrstechnische Skizze erstellt.

Durch die geplanten Vorhaben sind keine Beeinträchtigungen für den Verkehrsablauf und keine Probleme hinsichtlich der Verkehrssicherheit für den Fußgänger- und Radverkehr zu erwarten. Die Verkehrserschließung der Vorhaben ist gewährleistet.“

E BEBAUUNGSPLANFESTSETZUNGEN

E 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete i.S.v. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Es ist vorgesehen, die bestehende Wohnbebauung entlang der Straßen Rehmer, Brögel und der Bebelstraße als allgemeine Wohngebiete (WA 1-4) festzusetzen. Dies entspricht auch den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 304 B. Ziel ist die Sicherung und Überleitung der Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 674. Derzeit handelt es sich überwiegend um Wohnnutzungen. In der unmittelbaren, städtebaulich relevanten Umgebung sind allerdings weitere Nutzungen wie Gastronomie, soziale Einrichtungen, Schule, Apotheke, etc. vorhanden. Somit handelt es sich im (städte-)baulichen Zusammenhang betrachtet nicht um reine Wohngebiete. Auch aufgrund der Lage der Wohngebäude innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrums Alstaden“ soll diesen ein gewisser Entwicklungsspielraum mit erweiterten Nutzungsmöglichkeiten hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung grundsätzlich eingeräumt werden. Ziel ist somit neben der Sicherung der vorhandenen Wohnbebauung perspektivisch auch die Ansiedlung weiterer, Zentren ergänzender Nutzungen innerhalb des Nahversorgungszentrums.

Die innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 4) gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen aufgrund des mit diesen Nutzungen in der Regel verbundenen Verkehrsaufkommens sowie der dafür nicht vorhandenen Größenordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden (s. textliche Festsetzung A.1.1).

Sonstige Sondergebiete SO 1, SO 2, SO 3 i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO

Entsprechend der in Kapitel A 3 ausgeführten bauleitplanerischen Zielsetzung setzt der Bebauungsplan Nr. 674 mehrere sonstige Sondergebiete i. S. v. § 11 BauNVO fest. Diese werden jeweils räumlich eng umgrenzt, um deren Regelungsgehalt und einzelfallbezogene Zweckbestimmung dezidiert planungsrechtlich festsetzen und damit steuern zu können.

In den sonstigen Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 eröffnen die Festsetzungen die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO. Dies entspricht den städtebaulichen Zielen der Innenentwicklung und der Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Alstaden“ sowie der Verbesserung der wohnortnahen Versorgung. Die sonstigen Sondergebiete erhalten demnach die folgenden Zweckbestimmungen:

- Der Zweck des sonstigen Sondergebietes SO 1 -Lebensmittelvollsortimenter- und des sonstigen Sondergebietes SO 2 -Lebensmitteldiscounter- besteht jeweils in der Unterbringung groß- und kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe mit den definierten Zweckbestimmungen, auch in Form von Einkaufszentren. Der Zweck des sonstigen Sondergebietes SO 3 –Drogeriefachmarkt, Dienstleistung und Büro- besteht in der Unterbrin-

gung groß- und kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe mit der definierten Zweckbestimmung, auch in Form von Einkaufszentren sowie der Unterbringung von Büros, Dienstleistungsbetrieben und Arztpraxen.

- In den sonstigen Sondergebieten SO 1-3 sind nur Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente (Sortimente, die zentrenrelevant, aber nicht gleichzeitig nahversorgungsrelevant sind) dürfen in den Sondergebieten SO 1 und 2 maximal 10% und im SO 3 maximal 12 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebs einnehmen.
- In dem sonstigen Sondergebiet SO 1 sind ausnahmsweise Gastronomiebetriebe und Bäckereien zulässig, wenn diese als „Shop-in-Shop“ konzipiert sind.
- Im sonstigen Sondergebiet SO 3 sind die allgemein zulässigen Büros, Dienstleistungsbetriebe sowie Arztpraxen ausschließlich oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
- In den sonstigen Sondergebieten SO 1-3 sind den Einzelhandelsbetrieben funktional zugeordnete Neben-/Serviceeinrichtungen, wie Kundenservice, Sozialräume, Technikräume, Lagerflächen und Büroräume zulässig.
- Das sonstige Sondergebiet SO 1 hat eine Fläche von 2.928 m². Im Sondergebiet SO 1 ist je m² SO 1-Fläche die Einrichtung von 0,7667 m² Verkaufsfläche zulässig.
- Das Sondergebiet SO 2 hat eine Fläche von 1.556 m². Im Sondergebiet SO 2 ist je m² SO 2-Fläche die Einrichtung von 0,7114 m² Verkaufsfläche zulässig.
- Das Sondergebiet SO 3 hat eine Fläche von 1.568 m². Im Sondergebiet SO 3 ist je m² SO 3-Fläche die Einrichtung von 0,6058 m² Verkaufsfläche zulässig.

(Siehe textliche Festsetzungen A.1.2.-1.9)

Mit der bauleitplanerischen Beschränkung auf die projektierten Obergrenzen der Gesamtverkaufsflächen kann entsprechend der planungsbegleitenden Auswirkungsanalyse sichergestellt werden, dass negative Auswirkungen der Planung auf die Versorgungsstrukturen und insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche in Oberhausen und ggf. betroffenen Nachbarstädten nicht zu erwarten sind sowie insgesamt eine städtebaulich und siedlungsräumlich verträgliche Einzelhandelssteuerung gewährleistet wird (vgl. Auswirkungsanalyse, Stadt+Handel vom 29.08.2022, Anlage 1).

Zudem werden zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (Oberhausener Sortimentsliste) gemäß dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Oberhausen (2022) in die textliche Festsetzung A.1.3 übernommen. Damit ist die sortimentsspezifische Verkaufsflächenaufteilung sichergestellt. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente, insbesondere Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren, den überwiegenden Anteil der geplanten Verkaufsflächen ausmachen.

Die festgesetzten Sondergebiete dienen der Stärkung und Entwicklung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Alstaden“. Es ist die Errichtung von zwei neuen und die Umgestaltung eines bereits bestehenden Marktes vorgesehen: Geplant sind aktuell ein Lebensmittelvollsortimenter mit einem Bäckereifachgeschäft, ein Lebensmitteldiscounter und ein Drogeriefachmarkt. Die Märkte stellen mit den derzeit geplanten Verkaufsflächen großflächige Betriebe dar.

Die städtebauliche Steuerung des großflächigen Einzelhandels an diesem Standort kann nur durch die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten erreicht werden. In Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nur allgemein zulässig, soweit sie

nicht unter die Vorschrift des § 11 Abs. 3 BauNVO fallen, also großflächig sind und bestimmte Auswirkungen haben können, oder im Sinne des § 15 BauNVO der Eigenart des Gebiets widersprechen.

Damit verbleiben als mögliche festzusetzende Baugebiete

- Kerngebiete und
- Sondergebiete.

Für ein Kerngebiet fehlt es hier an der notwendigen Nutzungsmischung. Der Einzelhandels-erlass NRW führt hierzu weiter aus: „Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. In seinem Urteil vom 24.02.2000 hat das Bundesverwaltungsgericht die zentrale Funktion von Kerngebieten beschrieben. Kerngebiete bieten vielfältige Nutzungen und ein urbanes Angebot an Gütern und Dienstleistungen für die Bewohner der Stadt und für die Wohnbevölkerung eines größeren Einzugsbereichs, gerade auch im Bereich von Kultur und Freizeit (BVerwG, 24.02.2000, 4 C 23.98). Die Festsetzung eines Kerngebiets, das lediglich dazu dienen soll, anstelle eines an sich erforderlichen Sondergebiets Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO aufzunehmen, ohne sonstige für das Kerngebiet typische Funktionen zu übernehmen, ist eine Umgehung der Vorschrift der §§ 7 und 11 Abs. 3 BauNVO und daher unzulässig.“

Die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten erlaubt die planerische Steuerung des Einzelhandels im Sinne der städtebaulichen Zielsetzungen, einschließlich der Feinsteuerung von Sortimenten. Gleichzeitig kann hier auch die Zulässigkeit weiterer Nutzungen geregelt werden.

Voraussetzung für die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes ist die wesentliche Unterscheidung von den Gebietstypen der BauNVO. Dabei ist die planerische Zielvorstellung und nicht der Besatz zu einem bestimmten Zeitpunkt von Bedeutung. „Für § 11 Abs. 1 kommt es nicht darauf an, welche faktischen Unterschiede in einem als sonstiges Sondergebiet festgesetzten Gebiet bereits vorhanden sind. Von Bedeutung ist allein, ob sich die Festsetzung der Art der Nutzung von den Gebietstypen der §§ 2–9 wesentlich unterscheidet“ (Fickert / Fieseler: Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 13. Auflage, Stuttgart 2019, § 11 Rd.-Nr. 4). „Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt dann vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt“ (BVerwG U. v. 29.09.1978 – 4 C 30.76 zit. n. Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, 13. Auflage, § 11 Nr. 4).

Diese Voraussetzung ist zweifelsfrei gegeben, da sich die städtebaulichen Zielsetzungen hinsichtlich des großflächigen Einzelhandels ausschließlich in sonstigen Sondergebieten, jedoch nicht in einem festgesetzten Gewerbegebiet oder einem anderen Baugebiet der §§ 2-9 BauNVO regeln lassen. Durch die nahezu ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben erhält das Gebiet sein eigenes Gepräge. Die sonstigen Sondergebiete sind aufgrund der Größe und Erschließung geeignet, Betriebe des großflächigen Einzelhandels aufzunehmen. Die Festsetzung von Kerngebieten scheidet aus, da die dafür notwendige Nutzungsmischung nicht gegeben ist. So sind auch im SO3-Gebiet die das Kerngebiet auszeichnenden zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur nicht vorgesehen.

Verkaufsflächenobergrenzen in einem sonstigen Sondergebiet können nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes nicht gebietsbezogen, sondern nur auf ein konkretes Vorhaben bezogen festgesetzt werden. Da es sich hier nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern um einen so genannten „Angebotsplan“ handelt, greift die Vorgabe eines konkreten Vorhabens mit Festsetzung einer einzelnen, maximalen Verkaufsfläche nicht. Die Festsetzung muss sicherstellen, dass auch bei Grundstücksteilung einerseits im gesamten Sondergebiet Einzelhandelsnutzungen möglich sind und das „Windhundprinzip“ nicht greift (der erste Antragsteller nutzt die maximale Verkaufsfläche allein aus, was den Ausschluss der allgemein zulässigen Nutzung für andere Eigentümer bedeutet). Andererseits sollen die Obergrenzen der Verkaufsflächen, wie in der Verträglichkeitsuntersuchung festgestellt (vgl. Auswirkungsanalyse, Stadt+Handel vom 29.08.2022, Anlage 1), nicht überschritten werden, um die städtebauliche Verträglichkeit der Planung sicherzustellen.

Daher setzt der Bebauungsplan für die sonstigen Sondergebiete SO 1-3 jeweils Obergrenzen der Verkaufsflächen je m² bezogen auf die jeweiligen Sondergebietsflächen fest (s. textliche Festsetzungen A.1.7-1.9). Im Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 25.01.2022 (Az.: 4 CN 5.20) wurde nochmals klargestellt, „dass die Gemeinde befugt ist, die Verkaufsfläche in der Form festzusetzen, dass die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch eine Verhältniszahl festgelegt wird, soweit dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelstypen und damit die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll“. Die textlich festgesetzten Verkaufsflächen sind – gutachterlich nachgewiesen – als städtebaulich verträglich einzustufen. Darüber hinaus werden mit der vorgenommenen Begrenzung der (Gesamt-)Verkaufsfläche je Sondergebiet mögliche städtebauliche Auswirkungen der Planung vermieden. Hier seien Belange wie die Vermeidung von übermäßigen verkehrlichen Auswirkungen und damit verbunden der Immissionsschutz genannt. So wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes, insbesondere umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit berücksichtigt werden.

Um den Charakter eines Nahversorgungsangebotes für den kurzfristigen Bedarf sicherzustellen, wird textlich festgesetzt (A.1.3), dass ausschließlich Angebote mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zulässig sind. Nahversorgungsrelevante Sortimente dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Sie sind in der ortsspezifischen Oberhausener Sortimentsliste, die Bestandteil dieses Bebauungsplans ist, definiert. Mit dieser Festsetzung ist sichergestellt, dass der Sortimentsschwerpunkt von Vorhaben im nahversorgungsrelevanten Bereich liegen wird.

Da Randsortimente dem Kernsortiment deutlich untergeordnet sein müssen, wird in der textlichen Festsetzung A.1.3 eine Begrenzung von 10 % (SO 1 und 2) bzw. 12 % (SO 3) der Gesamtverkaufsfläche vorgenommen. Die Unterscheidung ergibt sich aus den derzeit konkret geplanten Einzelhandelsbetriebstypen. Die Begrenzungen entsprechen einer für die geplanten Betriebstypen üblichen Größenordnung. Sie wurden auch der Auswirkungsanalyse (s. Anlage 1) zugrunde gelegt. Mit dieser festgelegten Möglichkeit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die heute üblichen Lebensmittelvollsortimenter, -discount- und Drogeriefachmärkte periodische Aktionswaren aus diesem Sortiment in der ausgewiesenen Größenordnung anbieten.

Nicht-zentrenrelevante Randsortimente werden nicht explizit durch Festsetzung begrenzt. Sie sind zulässig, soweit sie als Randsortimente einzustufen sind. Dadurch sind sie ohnehin in Art und Umfang deutlich eingeschränkt. Von derartigen Randsortimenten ist keine negative Auswirkung auf die Zielsetzung der Erhaltung und Entwicklung der anderen zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten. „Die Qualifizierung eines Warenangebotes als Randsortiment scheidet aus, wenn die unter diesem Etikett angebotenen Waren unter Umsatzgesichtspunkten ein wesentlich (mit-)tragendes Standbein des Handelsbetriebes überhaupt sind.“² Der Einzelhandelserlass NRW führt aus: „Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebots, muss dem Kernsortiment sachlich zugeordnet und räumlich deutlich untergeordnet sein.“ Weiter ist anzumerken: „Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht (...) insofern eine Wechselbezüglichkeit, als ein Randsortiment - wie schon aus dem Begriff „Rand“sortiment folgt - zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind. Allein bei diesem Verständnis der Wechselbeziehung zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment ist die Annahme gerechtfertigt, dass aus der Zulässigkeit eines durch bestimmte Branchenbezeichnungen gekennzeichneten Kernsortiments zugleich folgt, dass auch die der jeweiligen Branche zugeordneten Randsortimente zugelassen sind“.³

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im sonstigen Sondergebiet SO1 ausnahmsweise Gastronomiebetriebe und Bäckereien zulässig sind, wenn diese als „Shop-in-Shop“ konzipiert sind (s. textliche Festsetzung A.1.4). Backshops ebenso wie Gastronomie sind ein Bestandteil moderner großflächiger Einzelhandelsstandorte und entsprechen auch den heutigen Kundenwünschen. Im geplanten Markt ist die Einrichtung eines Backshops mit angeschlossener Gastronomie vorgesehen. Ziel der Festsetzung ist, die Attraktivierung des Einzelhandelsstandortes und die Verbesserung seiner Entwicklungsmöglichkeiten.

Im sonstigen Sondergebiet SO3 wird die vorhandene Nutzfläche im ersten Geschoss des Marktes an der Bebelstraße zukünftig nicht mehr für den geplanten Einzelhandel benötigt. Um einen Leerstand zu verhindern und die Fläche gleichzeitig einer sinnvollen, den Standort ergänzenden Nutzung zuzuführen, lässt der Bebauungsplan im SO3 oberhalb des Erdgeschosses Büros, Dienstleistungsbetriebe sowie Arztpraxen allgemein zu (s. textliche Festsetzung A.1.5).

Voraussetzung für die Festsetzung von Sondergebieten ist die wesentliche Unterscheidung von den Gebietstypen der BauNVO. Dabei ist für § 11 Abs. 1 die planerische Zielvorstellung von Bedeutung: „Von Bedeutung ist allein, ob sich die Festsetzung der Art der Nutzung von den Gebietstypen der §§ 2–9 wesentlich unterscheidet“ (Fickert / Fieseler: Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 13. Auflage, Stuttgart 2019, § 11 Rd.-Nr. 4). „Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt dann vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb

² VG NRW B. v. 26.01.2000 – 7 B 2023/99, zit. nach Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, 13. Auflage, § 11 Nr. 27.2.

³ Kuschnerus, Ulrich; Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn 2007, Rdnr. 53.

sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt“ (BVerwG U. v. 29.09.1978 – 4 C 30.76 zit. n. Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, 11. Auflage, § 11 Nr. 4). Diese Voraussetzung ist zweifelsfrei gegeben, da sich wie oben beschrieben, die städtebaulichen Zielsetzungen hinsichtlich des Einzelhandels ausschließlich in einem Sondergebiet, jedoch nicht in einem festgesetzten Gewerbegebiet oder einem anderen Baugebiet der §§ 2–9 BauNVO regeln lassen. Durch die Zusammenfassung von Büros, Dienstleistungsbetrieben und/oder Arztpraxen sowie städtebaulich verträglichem großflächigen Einzelhandel erhält das Gebiet sein eigenes Gepräge, welches sich auch nicht z.B. in ein Kerngebiet (MK) einordnen lässt.

Klarstellend setzt der Bebauungsplan fest, dass in den sonstigen Sondergebieten SO 1-3 den jeweiligen Einzelhandelsbetrieben funktional zugeordnete Neben/Serviceeinrichtungen, wie Kundenservice, Sozialräume, Technikräume, Lagerflächen und Büroräume zulässig sind (s. textliche Festsetzung A.1.6).

Sondergebiete SO4 und 5 i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO

Das Sondergebiet SO 4 ist als Fläche für die Anlieferung der Märkte in den SO 1 und 2-Gebieten vorgesehen. Es wird den sonstigen Sondergebieten SO 1 und 2 zugeordnet. Das Sondergebiet SO 5 ist als Fläche für die Stellplätze der Märkte in den SO 1-3-Gebieten vorgesehen. Es wird den Sondergebieten SO 1-3 zugeordnet:

- Das Sondergebiet SO 4 mit der Zweckbestimmung -Anlieferung der SO 1 und SO 2- dient der Unterbringung der Anlieferbereiche und -anlagen der SO 1- und SO 2-Gebiete. Zulässig sind ebenso Anlagen für die Ver- und Entsorgung der Betriebe.
- Das Sondergebiet SO 5 mit der Zweckbestimmung -Stellplätze der SO 1-3- dient der Unterbringung von Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellanlagen für Kunden und Angestellte sowie der Zufahrten zur Anlieferung der Betriebe in den SO 1-3-Gebieten.

Im Sondergebiet SO 5 sind ausnahmsweise Flächen für die Außengastronomie zulässig, wenn sie den in dem Sondergebiet SO 1 zulässigen Nutzungen zugeordnet sind.

(Siehe textliche Festsetzungen A.1.10 u. 1.11)

Es handelt sich somit um eine gemeinsame Nutzung der Flächen durch die Einzelhandelsmärkte, die aber selbst keine Handelsnutzungen aufnehmen. Ziel ist die Sicherstellung der Erschließung der Sondergebiete SO 1-3. Zudem lassen sich die Sondergebiete SO 1-3 schärfer abgrenzen und die textlichen Festsetzungen der maximal zulässigen Verkaufsflächen exakter steuern.

Fläche für den Gemeinbedarf -Rettungswache- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Die Fläche für den Gemeinbedarf dient der Unterbringung der im Stadtteil notwendigen Rettungswache. Sie umfasst auch deren direkte Zufahrt zur Straße Rehmer. Es ist die Errichtung einer Fahrzeughalle für ein Einsatzfahrzeug vorgesehen. Im Jahre 2018 wurden im Rahmen einer Bedarfsanalyse verschiedene Standorte (an der Ruhrschule, am Fröbelplatz, an der Püttstraße und im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 674) nach bestimmten Kriterien, wie Erreichbarkeit des möglichen Einsatzortes (innerhalb von acht Minuten an der Einsatzstelle), Zugänglichkeit der Rettungswache, Verfügbarkeit und kurzfristige Umsetzbarkeit der Planung geprüft. Der Standort innerhalb des Plangebietes war aufgrund der

sofortigen Verfügbarkeit und seiner zentralen Lage am besten geeignet. Von hier aus können 99 % aller Einsatzstellen in Alstaden innerhalb von acht Minuten erreicht werden. Dies ist in Alstaden bislang in ca. 50 % der Fälle nicht gewährleistet.

Die Rettungswache ist nach den Vorgaben des aktuellen Rettungsdienstbedarfsplans der Stadt Oberhausen zur Absicherung der Rettungsversorgung in Oberhausen-Alstaden 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.

E 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

In den allgemeinen Wohngebieten wird der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebene Orientierungswert der Obergrenze für die GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht auch den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 304 B, die damit übergeleitet werden. Mit der Einhaltung des Orientierungswertes ist davon auszugehen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse generell eingehalten sind. Ziel ist die Sicherung der bestehenden Bebauung in diesen Bereichen. Ebenso wird die bisher festgesetzte GFZ von 0,8 aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 304 B übergeleitet. Diese korrespondiert mit der vorhandenen und festgesetzten zweigeschossigen Bebauung und dient auch dazu, die bisherige bauliche Struktur der allgemeinen Wohngebiete zu erhalten.

In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung -Rettungswache- wird die GRZ von 0,8 festgesetzt. Dies ist auf die notwendige Planung der Rettungswache abgestimmt und entspricht dem gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Orientierungswert der Obergrenze für Urbane Gebiete, Gewerbegebiete und sonstige Sondergebiete. Ziel ist es, auf dem eng geschnittenen Grundstück einen ausreichenden baulichen Entwicklungsspielraum zu geben, um künftig evtl. eine zweite Wagenhalle errichten zu können.

Für die sonstigen Sondergebiete setzt der Bebauungsplan die GRZ von 1,0 fest und überschreitet damit den gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Orientierungswert der Obergrenze für sonstige Sondergebiete von 0,8.

Die Flächen der Rettungswache und der sonstigen Sondergebiete sind für die angestrebten Nutzungen sehr gering bemessen. Ziel ist es, die vorhandene Fläche möglichst sinnvoll und mit einer höheren baulichen Dichte auszunutzen. Dies geschieht insbesondere vor dem Hintergrund der zentralen Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsgefüges und innerhalb des Nahversorgungszentrums Alstaden. Darüber hinaus zeigt der unmittelbar angrenzende perspektivische Standort des Bahnhaltepunktes die urbane Entwicklungsmöglichkeit der Fläche auf. Weitere, größere Entwicklungsbereiche sind in Alstaden nicht vorhanden, so dass eine möglichst hohe bauliche Ausnutzung hier gerechtfertigt ist. Damit soll die zentralörtliche Entwicklung in Alstaden dauerhaft gesichert werden.

Zudem sollen in der Rettungswache und in den Sondergebieten keine Wohnnutzungen untergebracht werden. Private Gartenflächen oder Freiflächen zur ruhigen Erholung sind nicht notwendig. Vielmehr sind die Rettungswache und die Märkte technische Nutzungen und

mit nicht wesentlich störenden gewerblichen Betrieben vergleichbar. Ein größerer Freiflächenanteil ist daher aus Sicht dieser Nutzungen nicht notwendig. Gleichzeitig trifft der Bebauungsplan grünplanerische Festsetzungen, die einen Ausgleich zur höheren baulichen Dichte darstellen. So ist die Festsetzung verschiedener, auch kleinteiligen, privaten Grünflächen, die Anlage von Gründächern und die Pflanzung von insgesamt 61 Bäumen vorgesehen. Wasser von Dachflächen der Rettungswache und der Sondergebiete werden über ein Rigolensystem versickert (s. textliche Festsetzung C 1). Somit ist es Ziel der Planung, einen gewissen Ausgleich in der Gesamtbilanz der Versiegelung über diese Maßnahmen zu erreichen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der GRZ und der überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend fixiert und lässt keine negativen Auswirkungen erwarten, so dass auf Festsetzungen zur GFZ für die Rettungswache und Sondergebiete verzichtet wird. Außerdem kann durch die Festsetzung der maximalen Höhen baulicher Anlagen und der maximalen Zahl der Vollgeschosse (s.u.) die Lenkung des Erscheinungsbildes der Gebäude genauer erfolgen.

Anzahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Das Umfeld des Plangebietes zeichnet sich durch heterogene Gebäudestrukturen aus, die auch hinsichtlich ihrer Geschossigkeit und Höhenentwicklung differieren. Hierbei überwiegt allerdings eine zweigeschossige Bebauung mit zusätzlichen Dachgeschossen. Daher setzt der Bebauungsplan für die allgemeinen Wohngebiete und die Rettungswache ebenso eine maximal zweigeschossige Bauweise fest. Für die Sondergebiete ist eine eingeschossige Bebauung geplant und wird entsprechend festgesetzt. Üblicherweise sind die Geschosshöhen von Einzelhandelsmärkten deutlich höher als z.B. von Wohngebäuden. Ein zweites Geschoss als „Nicht-Vollgeschoss“ ist dennoch im Rahmen der nachfolgend definierten max. Gebäudehöhen denkbar und zulässig (Definition des Vollgeschosses s. § 2 Abs. 6 Landesbauordnung NRW 2018). Die mögliche Höhenentwicklung der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes wird zudem mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH max.) über Normalhöhennull (NHN) reguliert. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN). Für mindestens zweiseitig geneigte Dächer (wie z.B. Satteldächer, Walmdächer und Mansarddächer) gilt als Höchstmaß der Gebäudehöhe die Oberkante des Firstes, für Pultdächer die Dachoberkante der höheren Wand und für Flachdächer die Oberkante der Attika (siehe textliche Festsetzung A.2.1).

Sowohl die Geschossigkeit, als auch die maximalen Gebäudehöhen sind so gewählt, dass sich die geplanten Marktgebäude und die Rettungswache unter städtebaulichen Gesichtspunkten in das bauliche Umfeld einpassen. Ziel ist es, in Bezug zur umgebenden Bebauung keine städtebaulich wirksamen Überhöhungen zuzulassen. Durch die Festsetzungen wird vielmehr sichergestellt, dass die maximalen baulichen Höhen der Rettungswache und der Marktgebäude in den Sondergebieten unterhalb der Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten liegen.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass die maximale Gebäudehöhe durch untergeordnete Aufbauten für Aufzüge, durch notwendige technische Anlagen und durch Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien, z.B. Photovoltaikanlagen, um maximal 2,0 m überschritten werden darf (siehe textliche Festsetzung A.2.2). Ziel der Festsetzung ist die Realisierung und Förderung von Sonnenenergienutzung sowie der technischen Ausstattung zur Schaffung eines attraktiven und barrierefreien Angebotes.

E 3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan Nr. 674 durch Baugrenzen festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen an den derzeit gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 304 B und an dem tatsächlichen Gebäudebestand. Sie sind darüber hinaus so festgesetzt, dass Entwicklungsmöglichkeiten für Umnutzungen und Erweiterungen im Bestand auch zukünftig bestehen. Zusätzlich ist die Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 3,5 m zur Errichtung von Terrassen zulässig. Baulich selbstständige Terrassenüberdachungen, die nicht mit der zugehörigen baulichen Hauptanlage verbunden sind, sind als Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO bis zu diesem Überschreitungsmaß ebenfalls zulässig. Baulich unselbstständige Terrassenüberdachungen, Einhausungen oder Wintergärten, die eine Vergrößerung der baulichen Hauptanlage darstellen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig (s. textliche Festsetzung A.3.3). Auch diese Festsetzung dient dazu, einen baulichen Spielraum für die bestehende Wohnnutzung einzuräumen. Gleichzeitig soll eine weitgehende bauliche Überformung der Grundstücke verhindert werden.

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete SO 1-3 werden die Baugrenzen weitgehend eng um die geplanten Einzelhandelsbetriebe inklusive der Gebäudeteile für Lager- und Nebenbereiche begrenzt. Der geplante Drogeriemarkt im SO 3 soll im bestehenden Gebäude an der Bebelstraße untergebracht werden. Eine überdachte Durchfahrt als Teil des bestehenden Gebäudes liegt unmittelbar auf der Nachbargrenze des WA 3-Gebietes und außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Die überdachte Durchfahrt genießt Bestandsschutz. Um zukünftig hinsichtlich der Abstandsflächen jedoch Konflikte zu vermeiden, ist bei einer Neubebauung im SO 3 die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche einzuhalten. Um eine gemeinsame, zentrale Stellplatzanlage zu gewährleisten, sind die Gebäude des Lebensmittelvollsortimenters (SO 1) und des Lebensmitteldiscounters (SO 2) im nördlichen Planbereich verortet. Die Überschreitung der Baugrenzen in den Sondergebieten SO 1-3 ist bis zu 3,5 m für Überdachungen zulässig (s. textliche Festsetzung A.3.3), um die vor den Gebäuden vorgesehenen Fußwege und die Abstellflächen für Einkaufswagen vor der Witterung zu schützen.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf -Rettungswache- wurden die Baugrenzen so festgesetzt, dass etwaige Erweiterungserfordernisse der geplanten Rettungswache ermöglicht werden können. Bauliche Erweiterungen können sich ggf. aufgrund einer Fortschreibung des kommunalen Rettungsdienstbedarfsplanes ergeben. Ziel ist es, den Standort zukunftsicher entwickeln zu können.

In den allgemeinen Wohngebieten ist je nach Bestandsbebauung die offene (WA 1, 3 und 4) oder geschlossene Bauweise (WA 2) festgesetzt. Ziel ist die Sicherung der vorhandenen Baustruktur. Innerhalb der Fläche für die Rettungswache wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da eine unter städtebaulichen Gesichtspunkten prägende Bauweise nicht herzuleiten ist.

Für die sonstigen Sondergebiete SO 1-3 wird entsprechend des städtebaulichen Konzeptes die abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäudelängen über 50 m zulässig (s. textliche Festsetzung A.3.1). Gebäude dürfen mit oder ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Ziel ist es, die geplanten großflächigen, z.T. aneinandergrenzenden Marktgebäude zu ermöglichen.

In den Sondergebieten und innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (P&R-Anlage) sind Werbeanlagen, die von der textlichen Festsetzung B.3. erfasst werden, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (s. textliche Festsetzung A.3.3). Ziel der Festsetzung ist es, mögliche Kunden auf die Märkte aufmerksam zu machen und zu leiten, so dass möglicher Suchverkehr und damit zusätzliche Verkehrsbelastungen verhindert wird. Geplant ist die Errichtung eines Werbepylons unmittelbar am Einfahrtsbereich der Straße Rehmer (hier liegt die P&R-Anlage) und der Bebelstraße. Dies ist wichtig, da die Märkte im SO1 und SO2 im baulichen Hintergrund liegen und nicht unmittelbar von den umgebenden Straßen aus gesehen werden können.

Ansonsten sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Zusätzlicher Regelungen/Festsetzungen bedarf es deshalb nicht.

E 4 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Private Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ergeben sich im südlichen Bereich der Bebelstraße sowie im Bereich der Straßen Rehmer und Brögel bisher keine klaren Zuordnungen von Garagen und Stellplätzen im Bestand. Für die Reihenhausbauung im nördlichen Bereich der Bebelstraße besteht eine Garagen-/Stellplatzanlage, die im Bebauungsplan entsprechend als Fläche für Garagen und Stellplätze gesichert wird und dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 zugeordnet ist. Um künftig die Lage der Stellplätze und Garagen auf den Grundstücken klarer zu regeln, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1-4 sind bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze in Form von Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) oder offenen Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei müssen Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sowie der erste offene Stellplatz einen Abstand von mindestens 5,0 m zur erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

(Siehe textliche Festsetzung A.4.1)

Ziel der Festsetzung ist es, mit dem Abrücken der Garagen, Carports oder des ersten Stellplatzes von der öffentlichen Verkehrsfläche Zufahrten zu generieren, die zusätzlich zum Abstellen von Fahrzeugen nutzbar sind. Bereits vorhandene Garagen, Carports und offene Stellplätze, die derzeit von dieser Festsetzung abweichen, genießen Bestandsschutz.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf -Rettungswache- sind die erforderlichen Stellplätze in Form von Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) oder offenen Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (s. textliche Festsetzung A.4.2). Eine engere Eingrenzung erfolgt nicht, um bei ggf. notwendigen Erweiterungen der Rettungswache einen möglichst großen „Spielraum“ zu lassen.

Für die sonstigen Sondergebiete SO 1-3 ist eine gemeinsame, zentrale Stellplatzanlage vorgesehen. Hierfür setzt der Bebauungsplan das Sondergebiet SO 5 mit der Zweckbestimmung -Stellplätze für SO 1-3- fest. Zusätzlich wurde eine überlagernde Festsetzung als

Fläche für Stellplätze getroffen. Innerhalb des Sondergebietes SO 5 können etwa 185 Stellplätze untergebracht werden. Derzeit ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 2.200 m², ein Lebensmitteldiscounter mit max. 1.107 m², ein Drogeriefachmarkt mit max. 950 m² und ein Bäckereifachgeschäft mit max. 45 m² vorgesehen. Da die Stadt Oberhausen keine Stellplatzsatzung aufgestellt hat, wird hilfsweise die Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung (VV BauO NRW 2000, RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport v. 12.10.2000 - II A 3 - 100/85 -) herangezogen. Demnach sind je 10 - 30 m² Verkaufsfläche ein Stellplatz zu errichten, was bei 4.302 m² Verkaufsfläche 143-430 Stellplätze bedeutet. Unter Berücksichtigung der zentralen Lage des Vorhabens mit der hohen Kundenzahl in fußläufiger Nähe und den vorhandenen Bushaltestellen ist davon auszugehen, dass die geplanten 185 Stellplätze ausreichend sind. Darüber hinaus sind verschiedene, unmittelbar an den Marktgebäuden angeordnete Abstellflächen für Fahrräder vorgesehen. Nach der Stellplatzverordnung NRW sind bei Ausschöpfung der zulässigen Verkaufsfläche für die drei Märkte insgesamt 44 Fahrradstellplätze nachzuweisen. Geplant sind derzeit 48 Fahrradstellplätze, zusätzlich sind Flächen zum Abstellen von Lastenrädern vorgesehen. Mit der erhöhten Zahl der Fahrradstellplätze wird der zentralen Lage der Märkte entsprochen. Ziel ist auch die Förderung des Radverkehrs und gleichzeitig Verminderung des Autoverkehrs. Damit wäre die Ansiedlung der Märkte diesbezüglich möglich und die Planungskonzeption sinnvoll durchführbar. Im nachgelagertem Baugenehmigungsverfahren muss ein entsprechender Stellplatznachweis anhand der exakten Planung geführt werden. Durch eine gemeinsame Nutzung der Stellplatzanlage kann auf räumliche und bauliche Unterteilungen verzichtet werden. Damit werden Suchverkehre über die angrenzenden Straßen verhindert, falls es zu erhöhtem Kundenaufkommen bei einem Markt kommen sollte. Zudem soll die gemeinsame Anlage und die räumliche Nähe der Märkte Synergieeffekte insofern auslösen, dass Kunden die Geschäfte wechseln können, ohne ihr Fahrzeug umzustellen. Darüber hinaus ist von Seiten der Marktbetreiber vorgesehen, die Stellplatzanlage an den beiden Zufahrten in den Nachtstunden und am Sonntag mit einer Schrankenanlage zu verschließen, um nicht gewünschte und störende (Fremd-) Nutzungen in den Ruhezeiten zu verhindern. Eine entsprechende Verpflichtung der Projektträgerin erfolgt über den vor Satzungsbeschluss zu schließenden städtebaulichen Vertrag.

Ziel der Festsetzung ist somit die Schaffung einer zentralen und gemeinsam nutzbaren Stellplatzanlage, die einen Fahrten reduzierenden Effekt hat und auf Ruhezeiten Rücksicht nehmen kann.

Innerhalb der Stellplatzanlage sind auch E-Ladesäulen für Pkw's vorgesehen. Eine entsprechende Verpflichtung wird ebenfalls im Rahmen des zu schließenden städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Oberhausen und der Projektträgerin erfolgen.

E 5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 12 und 22 BauGB, § 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO im Plangebiet zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und der Eigenart nicht widersprechen. Dazu gehören u.a. auch überdachte und nichtüberdachte Anlagen zur Unterbringung von Einkaufswagen, Überdachungen von Fahrradabstellanlagen, überdachte und nichtüberdachte Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge sowie Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien, z.B. Photovoltaikanlagen.

Der Bebauungsplan trifft über diese Regelung der Baunutzungsverordnung hinaus klarstellende Festsetzungen zu Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen.

- Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser- und Niederschlagswasser dienenden Nebenanlagen des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO unabhängig von einer zeichnerischen Festsetzung allgemein zulässig. Dies gilt auch für die der fernmelde-technischen Erschließung dienenden Nebenanlagen (s. textliche Festsetzung A.5.1).

Die bestehende Gas-Übergabestation wird über eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert (s. nachfolgendes Kapitel E 6). Darüber hinaus ist die Errichtung weiterer Anlagen, wie eine Anlage zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Drosselung von Abwasser notwendig. Als Lage wurde die Fläche des Sondergebietes SO 5 vorgesehen, eine genaue Festlegung erfolgt aber erst im nachgelagerten Verfahren. Ziel der Festsetzung ist somit auch, die Errichtung solcher Anlagen generell zu ermöglichen und die Erschließung der geplanten Nutzungen zu sichern.

Gemäß den Vorgaben der Landesbauordnung sind bei mehr als 35 Stellplätzen, die Nicht-Wohngebäuden dienen, geeignete Stellplätze mit Solaranlagen zu überstellen. Der Bebauungsplan trifft die nachfolgende textliche Festsetzung A.5.2, dass diese Anlagen nicht zwingend auf der Stellplatzanlage, sondern auch auf den Dächern der Marktgebäude errichtet werden können.

- Das den Sondergebieten SO 1-3 zugeordnete Sondergebiet SO 5 dient der Unterbringung von Kfz-Stellplätzen. Grundsätzlich sind beim Neubau dieser offenen Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge über den für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzflächen eine Photovoltaikanlage oder eine solarthermische Anlage zur Wärmeerzeugung zu installieren (§ 8 Abs. 2 Landesbauordnung 2018 (BauO NRW)). Abweichend hiervon kann diese Anlage auf den Dachflächen der Einzelhandelsbetriebe in den SO 1-3-Gebieten installiert und auf die entsprechende Überdachung der Stellplätze verzichtet werden.

Für die geplante Stellplatzanlage der Einzelhandelsmärkte ist zwingend die Pflanzung von 36 Laubbäumen festgesetzt (s. textliche Festsetzungen A.6.4 und 6.6). Zudem liegt die Stellplatzanlage unterhalb des benachbarten Bahndamms, dessen Böschung mit Gehölzen bestanden ist. Durch die Bäume kann es zu Verschattungen von Solaranlagen kommen, was die Effizienz der Energiegewinnung deutlich verringern kann. Zudem besitzt die Stellplatzanlage keine optimale, rechteckige Form, sondern entwickelt sich U-förmig um die Rettungswache herum. Hierdurch ist wenig Spielraum für die sinnvolle Platzierung von Solaranlagen gegeben. Ziel der Festsetzung ist somit, die Errichtung der durch die Landesbauordnung vorgeschriebenen Solaranlagen zu sichern. Auf den festgesetzten Flachdächern/Pulldächern kann dies mit hoher Effizienz erfolgen.

E 6 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes ist eine Gas-Übergabestation vorhanden. Diese wird über die Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Gas im Bebauungsplan gesichert. Ziel ist die Sicherung der bestehenden Infrastrukturanlage.

Die Erschließung der Anlage ist über die festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf -Rettungswache- und innerhalb des SO 5-Gebietes mit der überlagernden Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gesichert.

E 7 Öffentliche Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden Teile der Bebelstraße im Nordwesten, der Straße Brögel im Norden und der Straße Rehmer im Süden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Für die Straße Rehmer orientiert sich die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche an der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 304 B. Damit besteht zum einen für ggf. notwendige Umbaumaßnahmen im Zuge der Einrichtung einer Ampelvorangschaltung für die Rettungswache ausreichend Spielraum und zum anderen bleiben die vorhandenen Leitungen von Versorgungsträgern in diesem Bereich weiterhin gesichert. Des Weiteren wird das städtische Flurstück Nr. 889 in Verlängerung der Bürgerstraße als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung -Fuß- und Radweg- (F) festgesetzt, um den Einzelhandelsstandort aus Westen im Sinne kurzer Wege für das nähere Wohnumfeld fußläufig und mit dem Fahrrad erschließen zu können. In Verlängerung der Straße Brögel schließt ebenfalls eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung -Fuß- und Radweg- (F) an, um den entsprechenden Anschluss aus dieser Richtung in den Planbereich zu gewährleisten.

Im südöstlichen Planbereich ist die Errichtung einer öffentlichen P&R-Anlage für einen möglichen S-Bahn-Haltepunkt vorgesehen. Diese wird durch Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche und beidseitiger Festsetzungen öffentlicher Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Park&Ride-Anlage - (P&R) festgesetzt. Die öffentliche Verkehrsfläche dient gleichzeitig der Zufahrt zu den geplanten Einzelhandelsbetrieben im Inneren des Plangebietes. Bereits der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 304 sieht an dieser Stelle einen P&R-Parkplatz vor.

Ziel ist die Sicherung der Erschließung des Plangebietes und die Verknüpfung in seinem Umfeld.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die Kunden- und Anlieferverkehre für die Einzelhandelsmärkte in den sonstigen Sondergebieten SO 1-3 sollen ausschließlich über den Anschluss an die Bebelstraße und die Straße Rehmer erfolgen. Zwar ist es ohnehin aufgrund eines Höhenversprungs von bis zu ca. 2 m wahrscheinlich nicht möglich einen Anschluss an die nördlich verlaufende Straße Brögel herzustellen, dennoch wird zur Klarstellung der Bereich, wo die öffentliche Verkehrsfläche „Brögel“ und das sonstige Sondergebiet SO 4 aneinandergrenzen, als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Damit wird auch langfristig die Sicherheit des Schulweges zur Ruhrschule Oberhausen nicht durch die Planung beeinträchtigt.

Auch in Verlängerung der Zuwegung für die Rettungswache und die Gas-Übergabestation wird am Ende ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um Parallelverkehre zur eigentlichen öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der P&R-Anlage gänzlich auszuschließen.

E 8 Private Grünflächen, Pflanzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25a BauGB)

Private Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt im nordwestlichen und nördlichen Bereich zwei private Grünflächen fest. Diese Grünflächen dienen zum einen dem ökologischen Ausgleich innerhalb des Plangebietes. Über flächenhafte Pflanzfestsetzungen und Festsetzungen von Einzelbäumen wird die gewünschte ökologische Qualität der Flächen gesichert. Zum anderen liegen die Flächen zwischen den geplanten Marktgebäuden und der Anlieferung in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sowie der Wohnbebauung Bebelstraße 194 bis 208a und Brögel 5 und 7 (WA 1 und WA 2). Durch die Bepflanzung soll ein attraktiver, grüner Pufferbereich zwischen diesen Nutzungen geschaffen werden, der die Marktgebäude auch (optisch) abschirmt. Die privaten Grünflächen sollen ausdrücklich nicht der Öffentlichkeit als Naherholung dienen, sondern vor allem einem ökologischen Zweck (kleinräumiger Rückzugsort für störungsempfindliche Tiere und Pflanzen ohne direkten Zugang für Menschen und Hunde). Sie werden deshalb zum Schutz entsprechend eingezäunt und als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „ökologischer Ausgleich“ festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt als private Grünflächen, um den dauerhaften Erhalt sowie die dauerhafte Unterhaltung der Grünfläche durch den jeweiligen Eigentümer sicherstellen zu können.

Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB werden innerhalb des Plangebietes private Grünflächen, die Anlage von kleinteiligen Grünflächen mit Baumpflanzungen auf der Stellplatzanlage im SO 5 und extensive Dachbegrünung für die neu geplanten Gebäude (SO 1 u. 2 sowie Rettungswache) festgesetzt. Die Einzelmaßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen A.6.1 - 6.7 konkretisiert.

- Die festgesetzten privaten Grünflächen sind innerhalb des Flurstücks Nr. 888 mit einer extensiven Wiese und innerhalb der Flurstücke Nr. 121, 660 und 668 mit Intensivrasen, Staudenrabatten und Bodendeckern zu bepflanzen. Die Begrünung ist dauerhaft fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen (siehe textliche Festsetzung A.6.1).
- Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind 22 Laubbaumhochstämme zu pflanzen, davon 14 Laubbäume innerhalb des Flurstückes Nr. 888 und acht Laubbäume innerhalb der Flurstücke Nr. 121, 660 und 668. Innerhalb der Flurstücke Nr. 709 und 888 ist ein Gehölzsaum aus Blühsträuchern anzulegen. Der Pflanzplan für die städtischen Flurstücke Nr. 709 und 888 sowie die zu verwendenden Baum- und Straucharten sind der Anlage 11 der Begründung zu entnehmen.

Für die Anpflanzung der Laubbaumhochstämme sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Hochstamm, mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm. Für die Sträucher sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Mindestens 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm. Alle Gehölzpflanzungen sind gemäß ihrem natürlichen Wuchsbild dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind mindestens gleichwertig auf dem Grundstück zu ersetzen. Die Baum- und Straucharten für Nachpflanzungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen abzustimmen.

(Siehe textliche Festsetzung A.6.2).

Weitere Pflanzmaßnahmen

Der Bebauungsplan trifft weitere grünplanerische Festsetzungen. Diese leiten sich ebenfalls aus dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag ab, der inhaltlich in den Umweltbericht

zum Bebauungsplan eingeflossen ist. Ziel der grünplanerischen Festsetzungen ist somit der ökologische Ausgleich der Planung. Nach den Ergebnissen der ökologischen Bilanzberechnung liegt damit durch die Planung kein rechnerisches Wertpunkte-Defizit vor, welches durch weitere Kompensationsmaßnahmen oder die Nutzung eines Ökokontos ausgeglichen werden muss.

Darüber hinaus ist es Ziel, eine grüngestalterische Aufwertung der Sondergebiete zu erreichen, die ansonsten bei der festgesetzten GRZ von 1,0 vollständig versiegelt werden könnten. Es sind auf der gemeinsamen Stellplatzanlage der Einzelhandelsmärkte (SO 5) insgesamt 36 Laubbaumhochstämme mit einem besonders hohen Kronenansatz, unterteilt nach verschiedenen Standorten zu pflanzen (s. textliche Festsetzungen A.6.4 und 6.6). Ziel der Festsetzung ist neben der Grünausstattung auch die Verschattung der Stellplätze. Durch die Festsetzung von Pflanzflächen (Scherrasen, Staudenrabatten, Bodendeckern) mit einer Gesamtgröße von mindestens 1.410 m² erfolgt eine weitere gestalterische und ökologische Aufwertung der Stellplatzanlage SO 5 (s. textliche Festsetzung A.6.3). Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (P&R-Anlage) sind drei Laubbaumhochstämme mit einem besonders hohen Kronenansatz zu pflanzen (s. textliche Festsetzungen A.6.5 u. 6.6).

Innerhalb des Plangebietes ist im Wesentlichen die Errichtung von zwei großflächigen Marktgebäuden und der Gebäude der Rettungswache neu geplant. Für diese Gebäude sind gemäß den gestalterischen Festsetzungen nur Flachdächer oder Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 15° zulässig (s. textliche Festsetzung B.4). Auf diesen Dächern sind auf 80 % der Dachfläche extensive Dachbegrünungen vorzunehmen (s. textliche Festsetzung A.6.7). Die Beschränkung auf 80 % der Dachflächen ergibt sich aufgrund notwendiger technischer Aufbauten sowie der Kombination mit Photovoltaik-Anlagen. Dachbegrünungen stellen einen Puffer für Regenwasser dar (Rückhaltung) und haben kleinklimatisch positive Effekte, insbesondere durch Reduzierung der Umgebungstemperatur und durch ihre Verdunstungswirkung. Ziel ist die ökologische Aufwertung der Planung und die Schaffung eines gewissen Ausgleichs zur höheren baulichen Ausnutzung im Plangebiet. Da die bestehenden Wohngebäude mit stärker geneigten Satteldächern ausgestattet sind und die Statik des bestehenden Marktgebäudes (SO 3) die nachträgliche Einrichtung eines Gründaches nicht zulässt, wird innerhalb der Bestandsgebiete auf die Festsetzung von Dachbegrünungen verzichtet.

Im Bebauungsplan werden zusätzlich die Pflanzqualitäten der Bäume innerhalb der Stellplatzanlage (SO 5) und für die Dachbegrünung der neu geplanten Gebäude sowie der dauerhafte Erhalt der Bepflanzung geregelt (s. textliche Festsetzungen A.6.6 und 6.7):

- Für die Anpflanzung der Laubbaumhochstämme gemäß den textlichen Festsetzungen A.6.4 und 6.5 sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Hochstamm, mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm. Die Bäume sind gemäß ihrem natürlichen Wuchsbild dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind mindestens gleichwertig auf dem Grundstück zu ersetzen. Die Baumarten für Nachpflanzungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen abzustimmen. Zum Schutz der Bäume innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO 5 und innerhalb der P&R-Anlage ist pro Baum eine mind. 1,5 m breite, mind. 6,0 m² große Baumscheibe mit einem Volumen an durchwurzelbarem Boden von mind. 12,0 m³ anzulegen. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Kleingehölzen, Stauden oder einer Raseneinsaat als Schutz vor Oberflächenverdichtung zu bepflanzen. Die Begrünung ist fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

- Die Dachflächen der Hauptgebäude in den Sondergebieten SO 1 und 2 sowie in der Fläche für Gemeinbedarf -Rettungswache- sind zu mind. 80 % mit standorttypischer Gras- und Staudenvegetation (z.B. mit Moos-Sedum-, Sedum-Moos-Kraut – oder Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen) zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 10 cm. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten. Die Begrünung ist dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Eine Kombination mit aufgeständerten Photovoltaik- oder Solaranlagen ist zulässig.

E 9 Geh-, Fahr und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im südlichen Bereich des Bebauungsplans verläuft eine Gasfernleitung von der Straße Rehmer zur Gas-Übergabestation. Die Straße Rehmer ist innerhalb des Plangebietes als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dadurch sind vorhandene Leitungen dort gesichert. Weitere Festsetzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht notwendig. Darüber hinaus liegt die in Betrieb befindliche Gasfernleitung innerhalb der heute bestehenden Zufahrt (Flurstücke Nr. 99 und 540 teilw.) von der Straße Rehmer bis zur Gas-Übergabestation (Flurstück Nr. 541). Die Zufahrt ist befestigt und wurde in der Vergangenheit auch durch Lkw genutzt. Die Zufahrt soll künftig auch als Ein- und Ausfahrt der geplanten städtischen Rettungswache erhalten bleiben. Die Flurstücke Nr. 99 und 540 befinden sich weiterhin im Privateigentum.

Der Bebauungsplan setzt für das Flurstück Nr. 99 eine Fläche für Gemeinbedarf -Rettungswache- und für das Flurstück Nr. 540 ein Sondergebiet fest. Zusätzlich sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger und der Rettungswache ausgewiesen. Die Leitung kann somit weiterhin in diesen Flächen gesichert werden.

Zur Sicherung der Erschließung der Rettungswache wurde bereits im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens am 23.06.2022 für das Flurstück Nr. 99 zugunsten des Flurstücks Nr. 101 ein Geh- und Fahrrecht als Baulast in das Baulastenverzeichnis der Stadt Oberhausen eingetragen.

Rechtsfolge von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist, dass die Belastung der bezeichneten Fläche mit Geh-, Fahr, und Leitungsrechten zugunsten der Begünstigten (Ver- und Entsorgungsträger) zulässig ist und Vorhaben, die diesen Belastungen widersprechen, unzulässig sind. Durch die Festsetzung werden die Rechte selbst jedoch nicht festgesetzt oder begründet. Die Begründung der Rechte muss durch Vertrag, durch die Eintragung von Dienstbarkeiten oder ggf. von öffentlich-rechtlichen Baulasten erfolgen. Soweit möglich, werden dazu Regelungen im Rahmen des vor Satzungsbeschluss abzuschließenden städtebaulichen Vertrags getroffen.

E 10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für den Bebauungsplan Nr. 674 ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden, um die schalltechnischen Auswirkungen der Planung zu quantifizieren, zu bewerten sowie auf dieser Grundlage erforderliche Lärminderungsmaßnahmen zu erarbeiten (Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan Nr. 674 Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden -südlicher Teil-), Ingenieurbüro IST Stöcker, Haltern am See vom 12.12.2022; s. Anlage 3).

Im Ergebnis stellt das Gutachten fest, dass der Bebauungsplan Nr. 674 unter Berücksichtigung bestimmter Lärmschutzmaßnahmen realisiert werden kann. Das Gutachten lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Verkehrslärm

Innerhalb des Plangebietes:

Die allgemeinen Wohngebiete insbesondere an der Straße Rehmer und der Bebelstraße (Kreisstraße 5) sind schon heute durch den bestehenden Verkehrslärm stark belastet. Insbesondere ist der Kreuzungsbereich betroffen. Im Analyse-Fall wurden durch das Ingenieurbüro am Tag maximale Beurteilungspegel von 73 dB(A) im Südosten des Plangebietes und 72 dB(A) im Südwesten ermittelt. In der Nacht wurden Beurteilungspegel von 69 dB(A) im Südosten und von 64 dB(A) im Südwesten berechnet. Im Plangebiet kommt es im Prognose-Plan-Fall zu Beurteilungspegeln zwischen 45 und 70 dB(A) am Tag und zwischen 37 und 63 dB(A) nachts. Grund für die Reduzierung der Beurteilungspegel im Vergleich zum Analyse-Fall sind die zukünftigen aktiven Schallschutzmaßnahmen an der Schienenstrecke in Form von Lärmschutzwänden mit einer Höhe von drei Metern, die über die Plangenehmigung des Eisenbahn-Bundesamtes vom 06.04.2022 im Rahmen des „Lärmsanierungsprogramms an Schienenstrecken des Bundes“ genehmigt wurden. Damit werden die Orientierungswerte der DIN18005 im Prognose-Plan-Fall am Tag um bis zu 15 dB und in der Nacht um bis zu 18 dB überschritten. Nachts sind die Überschreitung der Grenzen zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) im Südwesten des Plangebietes bereits im Prognose-Null-Fall ohne Umsetzung des Bebauungsplans ermittelt worden. Nachts werden mit der Planung keine relevanten Zusatzverkehre durch die Planung erzeugt, da die Einzelhandelsmärkte geschlossen sind. Insofern wird die Überschreitung der Grenze zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts durch die Planung nicht weiter gesteigert.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm sind Lärmschutzhindernisse, wie Wände, Wälle oder Kombinationen hieraus. Möglichkeiten des passiven Schallschutzes wären Grundrisseinschränkungen und Schallschutzfenster. Aktive Lärmschutzhindernisse müssten gebäudehoch sein, um alle Geschosse vor Lärm zu schützen. Aufgrund der engen innenstadttypischen Bebauung kommen aktive Maßnahmen nicht infrage, da die Gebäude zum Teil zu den Schallquellen hin erschlossen sind oder die Abstandsflächen, die die Hindernisse auslösen, nicht vorhanden sind. Also verbleibt die Festsetzung von passivem Schallschutz am Gebäude, welcher im Falle von genehmigungspflichtigen Umbauten, Nutzungsänderungen bzw. Neubauten zum Tragen kommt.

Der Bebauungsplan nimmt die gutachterlich vorgeschlagenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan auf (s. textliche Festsetzung A.7.1).

Außerhalb des Plangebietes:

Durch die vorhandene Lärmbelastung an den straßenseitigen Fassaden der Gebäude an der Kreuzung Bebelstraße/Rehmer wird heute schon außerhalb des Plangebietes im Nachtzeitraum die Schwelle zur Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) überschritten. Die geplanten Einzelhandelsmärkte sind nachts geschlossen. Eine entsprechende Sicherung erfolgt im abzuschließenden städtebaulichen Vertrag. Die geplante Rettungswache verursacht durch die bis zu drei Einsätze in der Nacht nur maximal sechs zusätzliche Fahrten, die durch die bereits vorhandene hohe Vorbelastung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Erhöhung der Beurteilungspegel des Verkehrslärms haben. Da es für einen Bahnhofsteil östlich

des Plangebietes keinerlei Rechtsgrundlage (Planfeststellung, -genehmigung o.ä.) bzw. eingeleitetes Verfahren gibt und zurzeit auch nicht absehbar ist und weil der P&R-Parkplatz bereits heute nach dem Bebauungsplan Nr. 304 B planungsrechtlich zulässig wäre, fallen auch die Zusatzverkehre durch den im Bebauungsplan Nr. 674 festgesetzten P&R-Parkplatz nicht ins Gewicht. Nachts wird somit die Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) mit der aktuellen Planung nicht weiter gesteigert.

Die Schwelle zur Gesundheitsgefahr am Tag von 70 dB(A) wird außerhalb des Plangebietes heute noch knapp eingehalten. Durch die geplanten Einzelhandelsnutzungen wird tagsüber zusätzlicher Verkehr auf der Straße Rehmer und der Bebelstraße (K 5) erzeugt. Durch den Zusatzverkehr steigt die Lärmbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten um 0,2-0,4 dB(A) an. Diese Erhöhung stellt keine erhebliche Erhöhung des Verkehrslärms dar, da sie unterhalb der Wahrnehmungsschwelle liegt. Diese beginnt bezogen auf einen rechnerisch ermittelten Dauerschallpegel erst bei Pegelunterschieden von 1 bis 2 dB (A).

Die Zunahme der marginalen Immissionen auf bis zu 70,1 dB(A) und somit die Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefahr südlich und südwestlich des Kreuzungsbereichs Rehmer/Bebelstraße ist tagsüber zumutbar. Die Ansiedlung der Einzelhandelsmärkte im Plangebiet, die den Großteil des zusätzlich erzeugten Verkehrs ausmachen, sind für die Sicherung und Entwicklung des Nahversorgungszentrums und damit für die Versorgung großer Teile der Bevölkerung in Alstaden eminent. Wie bereits dargelegt sind die Straße Rehmer und die Bebelstraße (K 5) schon heute durch den bestehenden Verkehrslärm stark vorbelastet. Die Zunahme des Verkehrslärms gegenüber dem derzeitigen Ist-Zustand liegt unterhalb der Wahrnehmungsschwelle (s.o.). Bei den prognostizierten zusätzlichen Verkehren für die Planung, die auch der Schallbetrachtung zugrunde liegen, handelt es sich um eine großzügige Prognose (worst-case-Szenario). Aufgrund der Vielzahl geplanter Fahrradabstellplätze, ausreichend vorhandener Bushaltestellen im näheren Umfeld und einer guten fußläufigen Erreichbarkeit für eine Vielzahl von Anwohnerinnen und Anwohnern in Alstaden wird das Verkehrsaufkommen für die Einzelhandelsmärkte und damit die ohnehin marginale zusätzliche Lärmbelastung voraussichtlich noch geringer sein als sie im Lärmgutachten berechnet wurde. Die Wohngebäude verfügen außerdem weitgehend auch über ruhigere Aufenthaltsräume zu den straßenabgewandten Seiten.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass bei Realisierung des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 304 B bereits eine Zunahme des Verkehrs und damit ein Anstieg der Lärmimmissionen sowohl tags als auch nachts zu erwarten wäre. Insbesondere nachts ergibt sich mit der Neuplanung des Bebauungsplans Nr. 674 eine Verbesserung der potenziellen Lärmsituation gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 304 B, da die Märkte nachts geschlossen sind und die P&R-Anlage deutlich kleiner geplant wird als ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 304 B vorgesehen.

Auf der Straße Rehmer und auf der Bebelstraße sind u.a. auf der Basis des Lärmaktionsplans kürzlich bereits lärmverringende Maßnahmen durchgeführt worden. So ist auf der Straße Rehmer die Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h reduziert und auf der Bebelstraße lärmmindernder Asphalt aufgebracht worden.

P&R-Parkplatz und Zufahrt (öffentliche Verkehrsfläche)

„Der P&R- Parkplatz stellt eine öffentliche Verkehrsfläche dar und fällt damit unter die Regelungen der 16. BImSchV⁴. Es ist zu prüfen, ob nach der Errichtung des P&R-Parkplatzes an den benachbarten Gebäuden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht für reine und allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Angesetzt werden die Emissionen des Parkplatzes und des Durchgangsverkehrs zum Sondergebiet, der über diesen Parkplatz geführt wird. Die Zufahrt über den P&R-Bereich, stellt eine öffentliche Verkehrsfläche dar.“ Nach den Ergebnissen der Berechnung werden an den relevanten Immissionsorten die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten.

Gewerbelärm durch die Sondergebiete

Die höchsten Beurteilungspegel, wenn die Anlieferung des Drogeriefachmarktes in der Ruhezeit erfolgt, werden an den Immissionsorten gegenüber der Verladung des Drogeriefachmarktes, Rehmer 12 (I019) mit 56,9 dB(A), des Vollsortimenters, Brögel 7 (I007) mit 58,4 dB(A) und des Discounters, Grüner Winkel 50 und 50c (I015 und I016) mit 55,7 und 56,0 dB(A) im 2. OG erreicht. An allen anderen Immissionsorten werden die Richtwerte der TA-Lärm von 55 dB(A) für allgemeine und 50 dB(A) für reine Wohngebiete eingehalten.

Da eine Abschirmung der Verladung des Drogeriefachmarktes, die auf dem Parkplatz stattfindet, gegenüber dem Immissionsort Rehmer 12, der sich im 2. Obergeschoss befindet, nicht möglich ist, bleibt als einzige Lösung eine organisatorische. Die Anlieferung muss deshalb außerhalb der Ruhezeit erfolgen.

Um auch an den Immissionsorten Grüner Winkel 50, 50c (I015 und I016) und Brögel 7 (I007) einen Beurteilungspegel < 55 dB(A) (Richtwert für allgemeine Wohngebiete) zu erreichen sind folgende bauliche Lärmschutzmaßnahmen notwendig:

- Die im Bebauungsplan Nr. 674 in den Sondergebieten SO1 und 4 festgesetzten Lärmschutzwände sind in einer Höhe von mindestens 2,0 m über der Geländeoberkante (GOK) zu errichten. Die Lärmschutzwände sind zur Vermeidung von Reflexionseffekten beidseitig absorbierend auszuführen und müssen mindestens ein Luftschalldämm-Maß von 25 dB aufweisen. Als Bezugspunkt für die Lärmschutzwand "Wand 1" ist die GOK mit einer Höhe von 30,7 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Schallschutzwand "Wand 2" gilt die GOK mit einer Höhe von 33,5 m über Normalhöhennull (NHN).
- Fahrgassen innerhalb der Sondergebiete SO 3, 4 und 5 sind mit ungefastem Pflaster oder in Asphalt auszuführen.

(Siehe textliche Festsetzungen A.7.2 und 7.3)

Die Siedlung „Grüner Winkel“ ist als reines Wohngebiet einzustufen und grenzt im Nordwesten an die Ruherschule Oberhausen und im Südosten an die Bahntrasse Oberhausen Hbf – Duisburg Hbf, südlich befindet sich in 100 m -130 m Entfernung der Lebensmitteldiscounter mit seinen Stellplätzen. Nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 304 B wäre unmittelbar südlich der Straße Brögel die Realisierung eines Mischgebietes möglich. Innerhalb eines Mischgebietes wären u.a. auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Die Siedlung „Grüner Winkel“ ist damit bereits als mit Lärm vorbelastet anzusehen.

⁴ Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV, 1990, in der Fassung vom 18.12.2014

Eine deutlich höhere Lärmschutzwand entlang der Straße Brögel zur Einhaltung der Richtwerte für reine Wohngebiete ist städtebaulich nicht vertretbar (Verschattung etc.). Zur Einordnung der nördlich des Plangebietes liegenden Wohnsiedlung „Grüner Winkel“ wurde deshalb die Ziffer 6.7 „Gemengelage“ der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) herangezogen. Sie bestimmt, dass dann, wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden können, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist.

Im Sinne dieser Vorschrift grenzt hier, historisch gewachsen, das reine Wohngebiet „Grüner Winkel“ an das auch gewerblich und im Übrigen jedenfalls in den Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte bzw. nutzbare Plangebiet südlich der Straße Brögel. Insofern ist die Nr. 6.7 der TA Lärm hier anwendbar.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Dass die Wohnruhe nicht in Frage steht, wenn zwar nicht die Immissionsrichtwerte für reine, immerhin aber die für allgemeine Wohngebiete eingehalten sind, steht hier außer Frage.

Zusätzlich zu den Festsetzungen im Bebauungsplan sind folgenden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich und über den städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss sicherzustellen, um die Immissionsrichtwerte tagsüber einzuhalten:

- Anlieferung für Einzelhandelsbetriebe in den Sondergebieten SO 1 und 2 sind an Sonntagen ganztägig und an Werktagen zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr unzulässig. Einzige Ausnahme ist der Bäckereibetrieb, bei dem Anlieferungen auch am Sonntag zulässig sind;
- Im SO 3 sind Anlieferungen an Sonntagen ganztägig und an Werktagen zwischen 20:00 Uhr und 07:00 Uhr unzulässig;
- Begrenzung des Schalleistungspegels der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA) für den Vollsortimenter auf 63 dB(A);
- Begrenzung des Schalleistungspegels der TGA für den Discounter auf 64 dB(A);
- Begrenzung des Schalleistungspegels der TGA für den Drogeriefachmarkt auf 60 dB(A);
- Verwendung von lärmarmen Einkaufswagen.

Wird bei der Ausführung von den genannten Schallschutzmaßnahmen in Lage, Bauart oder Emissionen abgewichen, ist das Einhalten der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm erneut nachzuweisen (siehe textliche Festsetzung A.7.4).

Tagsüber sind keine Konflikte durch kurzzeitige Geräuschspitzen aufgrund von Gewerbelärm zu erwarten. Nachts ist ein Mindestabstand von ca. 100 m erforderlich. Damit ist im Nachtzeitraum von 22:00 bis 06:00 Uhr eine Belieferung nicht möglich.

Nach der TA-Lärm sollen organisatorische Maßnahmen zum Schutz gegen durch Gewerbetriebe verursachten Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen ergriffen werden, wenn

- keine Vermischung mit dem vorhandenen Verkehr auftritt und
- der Beurteilungspegel um 3 dB erhöht wird und
- die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden.

„Schon auf der Bebelstraße und auf dem Rehmer mischen sich die Verkehre, die durch das Nahversorgungszentrum verursacht werden, mit dem allgemeinen Verkehr. Die höchste Zunahme der Verkehrsmenge ergibt sich auf der Bebelstraße mit 2.100 Kfz/Tag. Bei einer schon bestehenden Belastung von ca. 13.600 Kfz/Tag ergibt sich eine Zunahme um ca. 15,4 %. Der Verkehrslärm der Bebelstraße nimmt maximal um 0,4 dB zu. Damit sind zwei der drei notwendigen Kriterien für die Prüfung organisatorischer Maßnahmen nicht erfüllt. Es sind daher keine organisatorischen Maßnahmen zu prüfen.“

Gewerbelärm durch die Rettungswache (Gemeinbedarfsfläche)

Ohne Lichtsignalanlage an der Ausfahrt zur Straße Rehmer überschreiten die Beurteilungspegel die Richtwerte der TA-Lärm von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht für allgemeine Wohngebiete am Tag um bis zu 15 dB und in der Nacht um bis zu 33 dB. Wird die Lichtsignalanlage gebaut, sinken die Mittelungspegel erheblich ab, so dass am Tag der Beurteilungspegel um mindestens 10 dB unter dem Richtwert der TA-Lärm liegt. Nachts kommt es ohne Asphaltierung noch zu einer Überschreitung von bis zu 5 dB, mit Asphaltierung wird der Wert von 40 dB(A) eingehalten. Ohne Einsatz des Martinshorns bleiben die Richtwertüberschreitungen an den Immissionsorten im zulässigen Bereich der TA-Lärm von 30 dB(A) am Tag und 20 dB(A) in der Nacht. Daraus ergibt sich, dass der Regelbetrieb (ohne Martinshorn) bei einer Asphaltierung der Ausfahrt zulässig ist.

Trotz des Baus der Lichtsignalanlage kann es immer noch zum Einsatz des Martinshorns kommen. In diesen Sonderfällen werden an den Immissionsorten I022 – I024 Beurteilungspegel (Außen in 0,5 m Abstand vom Fenster) zwischen 71 und 73 dB(A) durch die Vorbeifahrt des Rettungswagens mit Martinshorn erreicht. Das Oberverwaltungsgericht (OVG) Münster hat in seinem Urteil vom 06.03.2006, Az. 07 D 92/04, Pegel von 92 bis 96 dB(A) für zumutbar erklärt.

Der Spitzenpegel des Martinshorns überschreitet in diesen Sonderfällen an allen Immissionsorten den Richtwert von 40 dB(A) um mehr als 20 dB. Am lautesten Immissionsort werden 103 dB(A) erreicht. Für kurzzeitige Lärmspitzen hat das OVG Münster als Vergleichspegel 120 dB(A) (Schmerzpegel) und nicht die Überschreitung der Richtwerte für kurzzeitige Lärmspitzen herangezogen. Im verhandelten Fall hat das OVG einen Pegel von 106 dB nicht beanstandet. Das BVerwG hat bereits am 02.04.1988 in seinem „Sirenenurteil“ (7 C 33.87) 95 dB(A) nicht beanstandet.

Allerdings hat das OVG Münster in seinem Urteil vom 03.06.2006 auch angemerkt, dass die Sozialadäquanz nur dann gegeben ist, „wenn alles nach dem Stand der Technik Mögliche dafür getan ist, dass sich dieses Risiko nur in einer möglichst geringen Zahl von Fällen tatsächlich verwirklicht“. Das sah das OVG als gegeben an, weil das Gericht davon ausging, dass im Planverfahren darauf vertraut werden konnte, „dass eine Lichtsignalanlage installiert wird, die vor Beginn der Einsatzfahrten den Verkehr ... unterbindet, um den Einsatzfahrzeugen ein Einbiegen auf die Straße zu ermöglichen, ohne das Martinshorn zur Inanspruchnahme eines Vorfahrtrechts einsetzen zu müssen“.

Im Bebauungsplanverfahren können Lichtsignalanlagen nicht festgesetzt werden, deshalb beschränkt sich der Bebauungsplan auf die Festsetzung der Asphaltierung für die befestigten Flächen der Rettungswache auf den Flurstücken Nr. 99 und 101 (siehe textliche Festsetzung A.7.3). Eine Asphaltierung der Zufahrt zur Rettungswache hat der Servicebetrieb Oberhausen als Bauherr der Rettungswache ohnehin in seiner Ausführungsplanung bereits berücksichtigt.

Gemäß einer Mitteilung des Bereichs 5-6 -Mobilität- der Stadt Oberhausen vom 08.12.2022 wird die Feuerwehr ihre Anforderungen hinsichtlich der notwendigen Lichtsignalanlage an der Ausfahrt der Rettungswache gegenüber dem Servicebetrieb Oberhausen (Eigenbetrieb der Stadt Oberhausen) formulieren und diese mit der Planung und Umsetzung beauftragen.

E 11 Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018)

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen. Diese betreffen die Gestaltung von Werbeanlagen:

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Werbeanlagen und Hinweisschilder mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. So genannte „digitale Schaukästen“ – Monitore mit Einblendung von Kundeninformationen und aktueller Werbung des Betriebs – sind hiervon ausgenommen.
- Zulässig ist die Errichtung je eines Werbepylons in den Zufahrtsbereichen an der Straße Rehmer (innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – P&R-Anlage) und an der Bebelstraße (südlich des Sondergebietes SO 3; innerhalb des Sondergebietes SO 5). Zulässig sind ausschließlich Hinweise auf die in den Sondergebieten SO 1-3 befindlichen Betriebe. Produktwerbung ist unzulässig.

Die Größe eines Werbepylons darf folgende Maße nicht überschreiten: maximale Höhe: 8,5 m, maximale Tiefe: 0,5 m, maximale Breite: 3,0 m.

(Siehe textliche Festsetzungen B.1-3)

Ziel der Festsetzungen ist, eine gestalterische Überformung der Sondergebietsflächen mit Werbeanlagen und visuelle Störungen der umliegenden allgemeinen Wohngebiete zu verhindern. Da die Märkte in den Sondergebieten SO 1 und 2 im rückwärtigen Bereich des Plangebietes liegen und nicht unmittelbar von den Straßen aus wahrgenommen werden können, ist jedoch die Aufstellung von Werbepylonen in den Zufahrtsbereichen notwendig.

Darüber hinaus wird für die geplanten Gebäude in den Sondergebieten SO 1 und 2 und in der Fläche für den Gemeinbedarf (Rettungswache) eine Dachbegrünung zwingend festgesetzt. Bautechnisch ist die Begrünung von Dächern ab einer gewissen Neigung nur noch mit erhöhtem technischem Aufwand und ggf. geringerer Energieausbeute umzusetzen. Daher trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

- In den Sondergebieten SO 1 und 2 sowie in der Fläche für Gemeinbedarf -Rettungswache- sind die Gebäude mit Flachdächern oder Pultdächern mit einer maximalen Dachneigung von 15° herzustellen.

(Siehe auch textliche Festsetzung B.4).

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1-4 trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- In der Fläche zwischen der erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (bei Eckgrundstücken die der Erschließung des Grundstücks dienenden Verkehrsfläche) und der von dieser aus betrachtet vorderen Baugrenze sind Gartenhäuser und Abstellräume nicht zulässig. Ansonsten haben Gartenhäuser und Geräteschuppen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 3,0 m zu wahren.
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1-4) sind Doppelhäusern und Hausgruppen mit der gleichen Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung zu gestalten. Die Dachfarbe und der Dachüberstand sind identisch auszubilden.

(Siehe auch textliche Festsetzungen B.5 und 6)

Das baulich räumliche Erscheinungsbild von Baugebieten wird wesentlich durch die Ausprägung der Dachflächen und die Vorgartenbereiche geprägt. Ziel der Festsetzungen ist es, insbesondere zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin ein städtebaulich geordnetes und einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen. Durch ein ungesteuertes Errichten von o.g. Nebenanlagen oder die Realisierung unterschiedlicher Dachformen bei aneinander gebauten Gebäuden ist ein sehr ungeordneter Eindruck zu befürchten, der auch die Attraktivität des Sondergebietes im direkten Umfeld mindern kann. Insofern sind die beiden Regelungen notwendig.

F UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) ist der Umweltbericht als ein gesonderter Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans zu erarbeiten. Nach § 2 Abs. 4 BauGB werden im Umweltbericht unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Durch die Planung geht ein Großteil der vorhandenen Biotoptypen bzw. Nutzungen verloren. Der Verlust der gering bis mittelwertigen Biotopstrukturen ist mit einer geringen bis mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut verbunden. Der bilanzierte Eingriff kann durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs (Anlage von Grünflächen, Pflanzung von Einzelbäumen, extensive Dachbegrünung) kompensiert werden. Die von der städtischen Baumschutzsatzung betroffenen Einzelbäume, die gefällt werden, sind gemäß dieser Satzung zu kompensieren.

Die Artenschutzprüfung der Stufe II aus Dezember 2022, welche ein eigenständiges Gutachten darstellt (s. Anlage 6), hat ergeben, dass der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgeschlossen werden kann.

Bezogen auf das Schutzgut "Fläche" wird durch den Bebauungsplan keine Fläche in Anspruch genommen, die aufgrund ihrer Lage, Ausgestaltung oder Nutzung als regional bedeutsam einzuordnen ist. Es besteht lediglich eine geringe lokale Bedeutung für den Stadtteil Alstaden, da die Brachfläche bereits eine Potenzialfläche u.a. für Wohnungsbau nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 304 B darstellt.

Der Boden im Plangebiet ist teilweise anthropogen überformt (Versiegelung). Die unversiegelten sowie mit Vegetation bewachsenen Bereiche liegen hingegen auf schutzwürdigem Boden. Dessen Funktionserfüllung ist als hoch einzustufen. Insgesamt wird die Bedeutung und Funktionserfüllung in Bezug auf das Schutzgut "Boden" als mittel eingestuft. Für den Ausgleich der Inanspruchnahme des schutzwürdigen Bodens wurden alternative Lösungsansätze gefunden (Baumpflanzungen, Dachbegrünung, Versickerungsanlagen). Der Eingriff in den Boden ist unter Einbezug von Ausgleichsmaßnahmen zu 30% als ausgeglichen zu werten. Ein 1:1 Ausgleich (z. B. durch Entsiegelung) ist nicht möglich. Die im LBP berechnete ökologische Wertpunkte-Zunahme wird weder von der Stadt noch vom Investor in Anspruch genommen und dem Ausgleich des schutzwürdigen Bodens zugerechnet.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und den bereits vorhandenen anteiligen Versiegelungen ist bei Umsetzung des Bebauungsplans von keiner erheblichen Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung auszugehen. Bei ordnungsgemäßigem Bauablauf und einer ordnungsgemäßen Entwässerung ist eine Gefährdung der Wasserkörper durch Schadstoffe auszuschließen. Die Wirkung des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Wasser ist insgesamt als gering zu bewerten.

Für das Schutzgut Klima und Luft ist der planerische Wegfall der Freiflächen und Gehölzbestände als kleinklimatisch und lufthygienisch relevante Strukturen mit Bedeutung im städtischen Verdichtungsraum als geringe bis mittlere Beeinträchtigung zu bewerten. Vor dem Hintergrund des bestehenden Planrechts und unter der Voraussetzung der Durchführung der genannten Pflanzmaßnahmen sind die Auswirkungen der Planung nicht als erheblich einzustufen. Auf die als Anlage 7 beigefügte Checkliste Klimaschutz vom 06.12.2022 wird verwiesen.

In Bezug auf das Orts-/Landschaftsbild werden bau- und anlagebedingt Flächen mit geringer Bedeutung in Anspruch genommen.

Die derzeitige Bedeutung des Plangebietes für das Wohnen bzw. das Wohnumfeld wird nach Realisierung des Bebauungsplans gesichert. Zum Schutz vor Verkehrslärm sieht die textliche Festsetzung A.7.1 passiven Lärmschutz vor. Hinzukommende betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch Lärm werden durch Lärmschutzmaßnahmen gemildert. Dazu gehört die zeichnerische und die textliche Festsetzung A.7.2 von Lärmschutzwänden sowie die textliche Festsetzung A 7.3, wonach Fahrgassen mit ungefastem Pflaster oder in Asphalt auszuführen sind. Im Übrigen wird auf das Kapitel E 10 (Seiten 38-44) verwiesen.

Weitere Lärmschutzmaßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss mit der Projektträgerin verpflichtend geregelt. Dazu gehört:

- Zur Wahrung der Nachtruhe Regelung der Anlieferungszeiten;
- Begrenzung der Schalleistungspegel für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlage);
- Verwendung von lärmarmen Einkaufswagen.

Da keine Kultur- und Sachgüter im Einwirkungsbereich vorhanden sind und solche im näheren Umfeld sichtverschattet sind, können Auswirkungen sicher ausgeschlossen werden.

Neben den oben dargestellten Auswirkungen ist darüber hinaus nach § 1a Abs. 2 BauGB die Eingriffsregelung nach BauGB abzuhandeln. In der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan Nr. 674 "Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden – südlicher Teil) – in Oberhausen" sind folgende Ergebnisse festzustellen:

Für den bilanztechnisch erfassten Eingriffsbereich wird eine Fläche von ca. 19.107 m² zugrunde gelegt. Entsprechend der Planung ist eine positive Gesamtbilanz von 3.572 ökologischen Wertpunkten (ÖWP) zu verzeichnen. Der Eingriff ist somit gemäß BauGB als ausgeglichen zu betrachten.

Der Bebauungsplan beachtet die Aufgaben und Ziele der Bauleitplanung gemäß § 1 und die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB. Die Umweltauswirkungen sind gemäß der durchgeführten Umweltprüfung als nicht erheblich bzw. ausgeglichen anzusehen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung stehen einer Aufstellung und Realisierung des Bebauungsplans Nr. 674 somit nicht entgegen.

Der Umweltbericht mit einer detaillierteren Bewertung liegt als gesonderter Teil 2 der Begründung vor.

G VER- UND ENTSORGUNG

G 1 Entwässerung

Auf Grund der großen versiegelten Flächen wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet (Entwässerungskonzept, Städtebauliches Vorkonzept V 29 zum Bebauungsplan Nr. 674 – Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden – südlicher Teil), van Ewyk Ingenieurbüro, Mönchengladbach vom 27.10.2022, s. Anlage 5).

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentwässerung des Plangebietes erfolgt mit Anschluss an das bestehende Kanalsystem.

Das anfallende Schmutzwasser der Neu- und Bestandsbauten wird nach den Vorgaben der Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH (WBO) dem öffentlichen Kanal unter Berücksichtigung der Rückstauenebene an der Einleitungsstelle eingeleitet. Die Anschlusssituation wird im Zuge und unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Rahmenbedingungen und unter Einhaltung der gültigen DIN-Normen und aktuellem Stand der Technik in Zusammenarbeit mit der WBO in der dafür vorgesehenen Planungsstufe im Rahmen eines Entwässerungsgesuchs abgestimmt.

Niederschlagswasser

Die Versickerungsfähigkeit und Rückhaltung im Plangebiet wurden geprüft. Ein Bodengutachten zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit wurde erarbeitet (Bericht zur Überprüfung des Versickerungspotentials des Untergrundes auf der Fläche des Bebauungsplanes 674 - Bebelstraße- in Oberhausen Alstaden, IfB Ingenieurgesellschaft für Baudienstleistungen

mbH, Bochum vom 20.10.2021; s. Anlage 4). Demnach wurde die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes an allen Ansatzstellen der ausgeführten Sondierungsbohrungen bzw. in allen Sickerbrunnen nachgewiesen. Grundsätzlich empfiehlt der Gutachter im Zuge der Ausführung in hierfür angelegten Schürfen Sickerversuche auszuführen. Oft ergeben sich unter solchen realitätsnahen Bedingungen günstigere als die zuvor dargestellten Durchlässigkeiten. Somit können die Versickerungsanlagen und auch der anfallende Aushub optimiert werden.

Das Entwässerungskonzept schlägt eine oder mehrere Versickerungsanlagen zur Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen vor. Deren Unterbringung ist unterhalb der geplanten Stellplatzanlage (Sondergebiet SO 5) bzw. innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf – Rettungswache möglich und wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt (s. textliche Festsetzung C.1). Die Ausarbeitung einer wasserrechtlichen Erlaubnis unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Rahmenbedingungen und unter Einhaltung der gültigen DIN-Normen und Regelblätter auf aktuellem Stand der Technik in Zusammenarbeit mit der Unteren Wasserbehörde wird in der dafür vorgesehenen Planungsstufe abgestimmt.

Der Bebauungsplan setzt für die geplanten Gebäude in den Sondergebieten SO 1 und 2 sowie für die Rettungswache Gründächer fest. Diese können bei der Berechnung der Rückhaltung berücksichtigt werden.

Das Niederschlagswasser der befestigten Fahr- und Parkflächen wird unter Berücksichtigung der Vorgaben der WBO gedrosselt in den öffentlichen Kanal eingeleitet. Gemäß Vorgesprächen mit der WBO eignet sich hier voraussichtlich ein Anschluss zur Straße Rehmer.

In Alstaden hat das Kanalnetz nach bisherigen Erkenntnissen keine größeren Reserven, so dass für das Plangebiet bei Einleitung von Niederschlagswasser zwingend eine gedrosselte Einleitung (10 l pro ha pro Sek.) vorzusehen ist. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis Nr. 2.

Ein Überflutungsnachweis, als Nachweis der zwischenzeitlich schadlosen Überflutung des Grundstücks, für Grundstücke größer als 800 m² gemäß DIN 1986-100:16 wird ebenfalls erbracht.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in der Stadt Oberhausen kommt die zweistufige „Arbeitshilfe für Wassersensibilität in Bebauungsplänen“ zur Anwendung (s. Anlagen 8 und 9). In der Stufe I erfolgen eine Grundlagenermittlung sowie eine Fortschreibung im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung. In der Stufe II werden die wasserwirtschaftlichen Belange der Regenwasserbewirtschaftung, des Überflutungs- und Hochwasserschutzes sowie des Einflusses auf das Grundwasser betrachtet. Die Ergebnisse wurden im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

G 2 Weitere Versorgungsleitungen

Für die ggf. notwendige Verlegung der Versorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser und Telefon) soll bei Bedarf in Abstimmung mit den entsprechenden Versorgungsträgern ein Leitungsplan aufgestellt werden. Alle geplanten Maßnahmen im Bereich bestehender Leitungen sind rechtzeitig mit den betreffenden Versorgungsträgern abzustimmen.

G 3 Versorgungsanlage

Innerhalb des Plangebietes liegt im südlichen Bereich eine Gas-Übergabestation. Diese wird im Bebauungsplan Nr. 674 durch die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Gas in ihrem Bestand gesichert.

H DENKMALPFLEGERISCHE BELANGE

Laut der städtischen Denkmalliste der Baudenkmale sowie der Denkmalliste der Bodendenkmale sind keine Denkmäler im Plangebiet vorhanden.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Denkmal. Es handelt sich um ein Gebäude der ehemaligen städtischen Hauptschule Alstaden, Bebelstr. 182, das nicht nur substantiell und in seinem Erscheinungsbild, sondern auch in seinem Wirkungsraum geschützt ist. Im Rahmen dieses sogenannten Umgebungsschutzes besteht eine Erlaubnispflicht gemäß § 9 Abs. 1 b) Denkmalschutzgesetz NRW. Das zweigeschossige Backsteingebäude mit Krüppelwalmdach wurde um 1880 errichtet. Es ist seit 1998 in der Denkmalliste der Stadt Oberhausen unter der laufenden Nummer 138 eingetragen. Laut Denkmalblatt „gehört die Hauptschule zu den frühen Schulbauten in Oberhausen und befindet sich in der Nachbarschaft der Antoniuskirche. Sie dokumentiert die starke Wachstumsphase der Stadt im ausgehenden 19. Jahrhundert. Der Denkmalwert der Alstadener Hauptschule begründet sich in der baugeschichtlichen, entwicklungsgeschichtlichen und sozialgeschichtlichen Bedeutung.“

Eine potenzielle Beeinträchtigung des Denkmals und seines Wirkungsraums („Umgebungsschutz“) durch die geplanten Baukörper bzw. den Bebauungsplan Nr. 674 ist nicht ersichtlich. Das denkmalgeschützte Schulgebäude der heutigen Ruhrschule Oberhausen liegt im nördlichen Randbereich des Schulgrundstücks. Zum Plangebiet hin stehen diverse Schulgebäude und die Wohnbebauung Brögel 5 und 7, so dass eine Sichtbeziehung unmöglich ist. Die geplanten Marktgebäude liegen topografisch tiefer als die Straße und die Bebauung Brögel und werden durch Baumpflanzungen optisch abgeschirmt. Die festgesetzten, maximalen Gebäudehöhen der Märkte liegen deutlich unterhalb der Bebauung Brögel. Zufahrten über die Straße Brögel sind nicht geplant.

Bezüglich der Bodendenkmalpflege wird auf das Kapitel K 1 (Seiten 50 und 51) verwiesen.

I KENNZEICHNUNG

Die Bezirksregierung Arnsberg hat mit Schreiben vom 23.06.2021 darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet über

- dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Alstaden“ und den auf Sole verliehenen Bergwerksfeldern „Karl“ und „Karla“ (Eigentümerin: RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10, 45141 Essen),
- dem auf Steinkohle, Blei- und Kupfererz verliehenen Bergwerksfeld „Concordia“ und über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Concordia-Quelle“ (Eigentümerin: CBB Holding AG in Liquidation) sowie über
- dem Erlaubnisfeld „Alstaden Gas“ zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen liegt (Rechtsinhaberin: Minegas, Rüttenscheider Straße 1 – 3, 45128 Essen)

befindet.

Im Planbereich ist im letzten Jahrhundert Steinkohle abgebaut worden. Der Abbau ist dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen des senkungsauslösenden untertägigen Bergbaus sind abgeklungen.

Dennoch wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB vorsorglich folgende Kennzeichnung aufgrund des Schutzbedürfnisses der Allgemeinheit, insbesondere der Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter oder sonstiger Nutzungsberechtigter, in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen:

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1760). Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherr*innen werden gebeten Kontakt mit den zuständigen Bergwerkseigentümer*innen aufzunehmen.

J NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Die Thyssengas GmbH hat mit Schreiben von 10.06.2021 mitgeteilt, dass innerhalb des Bebauungsplans eine Gasfernleitung L014/011/000 sowie stillgelegte Leitungsabschnitte der L014/011/000 verlaufen.

Die Gasfernleitung L014/011/000 (DN 100) liegt innerhalb eines Schutzstreifens von 4,0 m (2 m links und rechts der Leitungsachse), in dem aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt sind.

Die aktive Gasfernleitung wurde gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich zeichnerisch übernommen.

Die im Bebauungsplan nachrichtlich übernommene Gasfernleitung ist bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Das als Anlage 10 dieser Begründung beigefügte Merkblatt 60.6 für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie die allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen (inkl. Begleitplan) der Thyssengas GmbH ist zu beachten.

K HINWEISE

K 1 Bodendenkmalpflege

Hinweise auf Bodendenkmäler liegen nicht vor. Vorsorglich wird folgender Hinweis Nr. 1 in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Gemäß § 16 Denkmalschutzgesetz NRW ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Stadt Oberhausen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Augustusring 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290

unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.“

K 2 Niederschlagswasser

Auf das Kapitel G 1 (Seiten 47 u. 48) wird verwiesen. Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich folgenden Hinweis Nr. 2:

In Oberhausen-Alstaden hat das Kanalnetz keine größeren Reserven, so dass bei Einleitung von Niederschlagswasser für das Plangebiet eine gedrosselte Einleitung (10 l pro ha pro Sek.) vorzusehen ist. Ein entsprechender Nachweis ist im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen.

K 3 Altlasten und Bodenschutz

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster als Fläche mit Bodenbelastungsverdacht unter der Bezeichnung D14.029 ehemalige Ziegelei (in Betrieb bis Ende des 19. Jhd.) gekennzeichnet. Bei der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) sind keine konkreten Verdachtsmomente bekannt. Auch die Fläche der benachbarten Bahntrasse (Aufschüttungen) ist unter der Flächenbezeichnung E14.100 im Kataster enthalten. Auch hier sind keine konkreten Verdachtsmomente bekannt.

Der Bebauungsplan beinhaltet den entsprechenden Hinweis Nr. 3.

K 4 Kampfmittel

Konkrete Hinweise auf Kampfmittel liegen derzeit nicht vor. Dennoch wird vorsorglich folgender Hinweis Nr. 4 aufgenommen:

„Sollte bei Veränderungen der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig auszuschließen ist. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. die Polizei zu verständigen.“

K 5 Gasfernleitung

Unter Verweis auf die Ausführungen im Kapitel J (Seite 50) wird folgender Hinweis Nr. 5 in den Bebauungsplan aufgenommen:

Die im Bebauungsplan nachrichtlich übernommene Gasfernleitung mit einer Schutzstreifenbreite von 4,0 m (2 m rechts und links der Leitungssachse) ist bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Das als Anlage 10 dieser Begründung beigefügte Merkblatt 60.6 für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie die allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen (inkl. Begleitkabel) der Thyssengas GmbH ist zu beachten.

K 6 Schutzmaßnahmen für Gehölze

Bezüglich der Schutzmaßnahmen für die zu erhaltenden Gehölze enthält der Bebauungsplan den Hinweis Nr. 6:

Für alle zu erhaltenden Gehölze sind bei Baumaßnahmen geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten. Beschädigte Spross- teile oder freigelegte Wurzeln sind fachgerecht zu behandeln. Schutz und Sicherungsmaß- nahmen müssen vor Ausführungsbeginn durch die Untere Naturschutzbehörde oder durch den entsprechenden Fachbereich der Stadt Oberhausen genehmigt werden.

K 7 Gehölzpflanzungen in Pflanzgruben

Um eine fachgerechte Baumpflanzung in Pflanzgruben sicherzustellen sind einschlägige Fachbeiträge anzuwenden. Der Bebauungsplan beinhaltet deshalb den Hinweis Nr. 7:

Bei Baumpflanzungen in Pflanzgruben sind die Empfehlungen für Baumpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) „Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege“ und Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung; Bauweisen und Substrate“ in der jeweils gültigen Fas- sung zu beachten.

K 8 Dachbegrünung und Photovoltaik

Zur Umsetzung von Dachbegrünung und Photovoltaikanalgen enthält der der Bebauungsplan den Hinweis Nr. 8:

Anlagen zur Photovoltaik (PV) sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung zuläs- sig. Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die PV-Anlage inner- halb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der PV-Elemente zu begrün- nen. Begrünungsmaßnahmen sind nach anerkanntem Stand der Technik durchzuführen. Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die Dachbegrünungsrichtlinie der Forschungsge- sellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) „Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ in der jeweils gültigen Fassung (derzeit Stand 2018) verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Re- alisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.

K 9 Artenschutz

Zur Sicherstellung des Artenschutzes enthält der Bebauungsplan den Hinweis Nr. 9:

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu ver- meiden, sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminde- rung artenschutzrechtlicher Konflikte vorzusehen.

Maßnahmen für Vögel

Das gesetzliche Rodungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG (1. März bis 30. September jeden Jahres) ist einzuhalten. Sollte eine Rodung im Brutzeitraum unumgänglich sein, sind unmittelbar vor Beginn der Rodungen durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) die zu rodenden Bereiche nach Brut- und Nistplätzen abzusuchen und zur Rodung freizugeben,

sofern eine Beeinträchtigung von Brut- und Nistplätzen ausgeschlossen werden kann. Höhlen- und Spaltenbäume sind mittels geeigneter Hilfsmittel (z. B. Endoskopkamera, Wärmebildkamera, Spiegel, etc.) auf die Anwesenheit besonders geschützter Tierarten zu kontrollieren. Kann eine Beeinträchtigung von Brut- und Nistplätzen nicht ausgeschlossen werden, ist die Rodung erst außerhalb des Brutzeitraumes vorzunehmen. Sollte eine Rodung im Brutzeitraum notwendig sein, ist ein schriftlicher Nachweis (Protokoll) der Kontrolle der ÖBB der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen vor der Rodung vorzulegen.

Beleuchtung

Bei der Wahl der Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung ist der Insektenschutz zu beachten. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel (warmweiße LED; bestenfalls < 3000 K) zu verwenden. Die Verwendung kaltweißer LED und insbesondere die von Lampen mit weitem Spektralbereich wie Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) sowie von Halogen-Lampen oder mit Edelgas (z. B. Xenon) gefüllten Lampen ist ausdrücklich untersagt. Beim Anbringen der Beleuchtung ist auf eine Reduktion der Lichtmenge (sparsame Anzahl, geringere Leuchtstärke, Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder) zu achten. Es ist auf eine zielgerichtete Beleuchtung (geringe Leuchthöhe, Reduktion von Streulicht) zu achten. Zur Vermeidung artenschutzfachlich bedenklicher Störeffekte ist sicherzustellen, dass kein Streulicht in benachbarte Flächen gelangt. Das Anstrahlen heller Fassaden ist untersagt. Es sind vollständig abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden, um ein Eindringen von Insekten zu vermeiden. Die Leuchten müssen die Mindestschutzart IP 43 aufweisen.

Vermeidung von spiegelnden Glasfassaden

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Bei der Verwendung transparenter oder spiegelnder flächiger Glaselemente (Glaswände, Absturzsicherungen, Fenster) oder anderer Baustoffe ist sicherzustellen, dass diese für Vögel als Hindernis erkennbar sind (z. B. opake Materialien, Ornamentglas, Streifen-, Punkt- oder sonstige Muster). Der Außenreflexionsgrad sämtlicher Glaselemente sollte auf max. 8 %, bei Isolierverglasung auf max. 15 % reduziert werden.

L SONSTIGES

L 1 Bodenordnung / Grunderwerb

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich ausnahmslos im Eigentum der Stadt Oberhausen.

Die Grundstücke innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete befinden sich in Privateigentum.

Die künftige Betreiberin des geplanten Lebensmittelvollsortimenters ist weitgehend Eigentümerin der Flächen der geplanten Sondergebiete. Für das Flurstück Nr. 659 besteht ein Pachtvertrag zwischen der derzeitigen Eigentümerin und der zukünftigen Betreiberin. Zur Errichtung der Marktgebäude nebst Anlieferung und der Stellplatzanlage sind Grundstücksgeschäfte nicht notwendig.

Im nordwestlichen Bereich liegen die derzeitigen städtischen Flurstücke Nr. 709 und 888. Der Bebauungsplan setzt diese Grundstücke als private Grünfläche mit Pflanzmaßnahmen fest.

Das Grundstück der geplanten Rettungswache (Flurstück Nr. 101) befindet sich im Eigentum der Stadt Oberhausen. Für die Zufahrt der Rettungswache (Flurstück Nr. 99) besteht ein Gestattungsvertrag zwischen der Stadt Oberhausen und der derzeitigen Eigentümerin. Ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstücks Nr. 101 wurde am 23.06.2022 als Baulast in das Baulastenverzeichnis der Stadt Oberhausen eingetragen.

Klassische bodenordnende Maßnahmen, wie z.B. eine amtliche Umlegung, sind nicht notwendig.

L 2 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt 31.149 m². Davon sind festgesetzt:

Allgemeine Wohngebiete	ca. 8.198 m ²
Sondergebiete	ca. 15.066 m ²
Fläche für Gemeinbedarf (Rettungswache)	ca. 1.553 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen (inkl. P&R und Fußweg)	ca. 4.907 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 128 m ²
Private Grünfläche	ca. 1.297 m ²

L 3 Kosten / Finanzierung

Die mit der Realisierung der Sondergebietsnutzung in Verbindung stehenden Kosten werden durch die Eigentümerin der Sondergebietsflächen, die auch zukünftige Betreiberin des geplanten Lebensmittelvollsortimenters ist, getragen.

Der Stadt Oberhausen entstehen im Zusammenhang mit der Durchführung der Bebauungsplanung Nr. 674 Kosten für die Realisierung der Rettungswache (inkl. Zuwegung), der öffentlichen P&R-Anlage (inkl. Zuwegung) und die Realisierung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen für die Rettungswache.

Herstellungskosten:

Rettungswache (inkl. Zufahrt):	ca. 2.000.000 Euro / Brutto
Funktionsampel für die Rettungswache:	ca. 150.000 Euro / Brutto
P&R-Anlage (inkl. Zufahrt):	
Baustraße und Entwässerung	ca. 80.000 Euro / Brutto
Herstellung der P+R-Fläche:	ca. 450.000 Euro / Brutto
Herstellung der Verkehrsgrünflächen:	ca. 22.000 Euro / Brutto
Ökologische Ausgleichsmaßnahmen (inkl. Zaunanlage):	ca. 29.000 Euro / Brutto

Zukünftige Unterhaltungskosten (Wartung, Reparatur, Pflegemaßnahmen):

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
Pflege der Jungbäume:	ca. 21.000 Euro / Brutto insgesamt für die ersten vier Jahre
Übrige Pflegemaßnahmen:	ca. 2.000 Euro / Brutto jährlich

Bei den Kostenangaben handelt es sich um Schätzwerte, die erst im Zuge von z. B. späteren Ausbauplanungen konkretisiert werden können.

Sofern weitere kostentechnische Regelungen zwischen der Stadt Oberhausen und der Eigentümerin der Sondergebietsflächen im Zusammenhang mit der Durchführung des Bebauungsplans Nr. 674 erforderlich werden, werden diese in einen städtebaulichen Vertrag i.S.v. § 11 BauGB zur Umsetzung der Planung im weiteren Verfahren aufgenommen und dort verbindlich geregelt.

Anlagen:

Anlage 1: Verträglichkeitsgutachten / einzelhandelsbezogene Auswirkungsanalyse zum Bebauungsplan Nr. 674

Auswirkungsanalyse Bebauungsplan Nr. 674 – Belbelstraße (NVZ Alstaden, südlicher Teil) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO; Stadt+Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH, Dortmund vom 29.08.2022

Anlage 2: Verkehrsgutachten

Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 674 – Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden - südlicher Teil) in Oberhausen, Ingenieurbüro Brilon Bondzio Weiser, Bochum vom 12.12.2022

Anlage 3: Schallgutachten

Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan Nr. 674 Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden -südlicher Teil-), Ingenieurbüro IST Stöcker, Haltern am See vom 12.12.2022

Anlage 4: Versickerungsuntersuchung

Bericht zur Überprüfung des Versickerungspotentials des Untergrundes auf der Fläche des Bebauungsplanes 674 -Bebelstraße- in Oberhausen Alstaden, IfB Ingenieurgesellschaft für Baudienstleistungen mbH, Bochum vom 20.10.2021

Anlage 5: Entwässerungskonzept

Entwässerungskonzept, Städtebauliches Vorkonzept V 29 zum Bebauungsplan Nr. 674 – Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden – südlicher Teil), van Ewyk Ingenieurbüro, Mönchengladbach vom 27.10.2022

Anlage 6: Artenschutzprüfung / artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP II)

Bebauungsplan Nr. 674 Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden - südlicher Teil) - Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I (ASP I) und Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II (ASP II) - Erläuterungsbericht, ILS Essen GmbH Landschaftsplanung, Essen aus Dezember 2022

Anlage 7: Checkliste Klimaschutz vom 06.12.2022

Anlage 8 Arbeitshilfe für Wassersensibilität in Bebauungsplänen Stufe I

Anlage 9 Arbeitshilfe für Wassersensibilität in Bebauungsplänen Stufe II

Anlage 10: Merkblatt 60.6 für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie die allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen (inkl. Begleitkabel) der Thyssengas GmbH

Anlage 11: Pflanzkonzept für die städtische private Grünfläche vom 09.11.2022

Angefertigt: 12.12.2022

gez. Matjeka

gez. Perian

bms Stadtplanung GbR
Salierstraße 66
45479 Mülheim an der Ruhr

Stv. Bereichsleiter
Stadt Oberhausen
Bereich 5-1 / Stadtplanung

STADT OBERHAUSEN



Bebauungsplan Nr. 674 - Bebelstraße - (Nahversorgungszentrum Alstaden - südlicher Teil)

in

Oberhausen - Alstaden

**BEGRÜNDUNG
(TEIL 2 – Umweltbericht)
gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB**

Die Begründung als Teil 1 liegt als separates Dokument vor



- Umweltbericht -

zum Bebauungsplan Nr. 674

**- Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden -
südlicher Teil) -
Stadt Oberhausen**

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Beschreibung des Planungsvorhabens und der Methodik	1
1.1.1	Planungsanlass und Zielsetzung	1
1.1.2	Geographische Lage	2
1.1.3	Umsetzung der Planziele	3
1.1.4	Alternativen und Varianten	8
1.1.5	Grundkonzeption für die Bewältigung der Umweltfolgen	8
1.1.6	Energieoptimierung	8
1.2	Städtebauliche Rahmenbedingungen	8
1.2.1	Bestehende örtliche und übergeordnete Planungen und sonstige Rechte	8
1.2.1.1	Landesentwicklungsplan (LEP)	8
1.2.1.2	Regionalplan (Entwurf)	9
1.2.1.3	Regionaler Flächennutzungsplan	9
1.2.1.4	Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen	9
1.2.1.5	Bauleitplanung	9
1.2.1.6	Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen	10
1.2.2	Vorhandene städtebauliche Probleme	11
1.3	Methodik der Ermittlung	11
2	Analyse der Umweltsituation	12
2.1	Nutzungen und Struktur	12
2.2	Gesetzliche und planerische Zielvorgaben des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung	13
2.2.1	Landschaftsplan	13
2.2.2	FFH- bzw. Vogelschutzgebiete (NATURA 2000)	14
2.2.3	Darstellung der in Fachgesetzen aufgeführten und für die Planung relevanten Umweltziele	14
2.2.4	Zusammenfassung: wesentliche Ziele für den Planbereich	19
2.3	Ermittlung des derzeitigen Umweltzustands, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
2.3.1	Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt (§1 (6) Nr. 7 a BauGB)	19
2.3.1.1	Bestandsbeschreibung und Bewertung	19
2.3.1.2	Auswirkungsprognose und Bewertung	26
2.3.2	Schutzgut Fläche (§ 1 a (2) und § 1 (6) Nr. 7 a BauGB)	28
2.3.2.1	Bestandsbeschreibung und Bewertung	29
2.3.3	Schutzgut Boden (§ 1 a (2) und § 1 (6) Nr. 7 a BauGB)	30

2.3.3.1	Bestandsbeschreibung und Bewertung	30
2.3.3.2	Auswirkungsprognose und Bewertung.....	33
2.3.4	Schutzgut Wasser (§ 1 (6) Nr. 7 a und g, 8 e, 12 BauGB)	34
2.3.4.1	Bestandsbeschreibung und Bewertung	35
2.3.4.2	Auswirkungsprognose und Bewertung.....	36
2.3.5	Schutzgut Klima und Luft (§ 1 (5), (6) Nr. 7 a, e, g, h BauGB)	38
2.3.5.1	Bestandsbeschreibung und Bewertung	38
2.3.5.2	Auswirkungsprognose und Bewertung.....	40
2.3.6	Landschaftsbild / Ortsbild (§1 (6) Nr. 5 und 7 a BauGB)	43
2.3.6.1	Bestandsbeschreibung und Bewertung	43
2.3.6.2	Auswirkungsprognose und Bewertung.....	43
2.3.7	Schutzgut Mensch (§1 (6) Nr. 7 c BauGB).....	44
2.3.7.1	Bestandsbeschreibung und Bewertung	44
2.3.7.2	Auswirkungsprognose und Bewertung.....	45
2.3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter (§ 1 (6) Nr. 7 d BauGB).....	52
2.3.8.1	Bestandsbeschreibung und Bewertung	52
2.3.9	Verbleibende erhebliche negative Auswirkungen	53
2.3.10	Wechselwirkungen und zusammenfassende Bewertung	53
2.3.11	Kumulation mit anderen Plänen und Projekten.....	53
3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen	53
3.1	Ziele des landschaftspflegerischen Ausgleichskonzeptes.....	53
3.1.1	Allgemeine Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung.....	54
3.1.2	Konkrete Vermeidungs-/Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen.....	55
3.1.3	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	58
3.1.4	Schutz- und Sicherungsmaßnahmen.....	58
3.1.5	Ausgleich der Inanspruchnahme von schutzwürdigem Boden	59
3.1.6	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich.....	60
3.1.7	Sicherung der Kompensation	63
4	Zusätzliche Angaben.....	63
4.1.1	Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung	63
4.1.2	Beabsichtigte Überwachungsmaßnahmen	64

5	Allgemein verständliche Zusammenfassung	65
6	Literatur und Quellen	68
7	Anhang.....	72
7.1	Anhang 1: Bilanzierung von Biotoptypen-Bestand (BPlan Nr. 304 B) und –Planung.	72

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Räumliche Lage des Geltungsbereichs, Stand 28.09.2021; Luftbild DOP20 (Land NRW 2020)	3
Abbildung 2:	Städtebauliches Vorkonzept (KUHLMANN 2022)	7
Abbildung 3:	Darstellung der Untersuchungsgebiete (rot: Umweltbericht, gelb: LBP), M. i. O. 1 : 3.000	13
Abbildung 4:	Ausschnitt der Klimaanalysekarte von 2017 (RVR 2017)	39

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Relevante rechtliche Umweltziele.....	15
Tabelle 2:	Untersuchungstermine der Brutvogelerfassungen	23
Tabelle 3:	Nachweise nicht planungsrelevanter Brutvogelarten im Untersuchungsraum der ASP (unterstrichen: Nachweis innerhalb des Plangebiets, fett: Brutverdacht innerhalb des Plangebiets)	24
Tabelle 4:	Untersuchungstermine der Detektorbegehungen	24
Tabelle 5:	Erfassungszeitraum und Standort der Horchbox	25
Tabelle 6:	Ergebnisse der stationären Erfassung.....	25
Tabelle 7:	Bohrstellen - Endteufe und Ausbau zu Sickerbrunnen.....	32
Tabelle 8:	Übersicht der bilanzierten Einzelbäume auf dem Grundstück des Investors.....	62
Tabelle 9:	Übersicht über die bilanzierten Einzelbäume auf den städtischen Grundstücken	63

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Biotoptypen-Bestand - basierend auf den Kartiererergebnissen vom 07./08.10.2021
Karte 2:	Biotoptypen-Bestand - basierend auf der Kartendarstellung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 304 B
Karte 3:	Biotoptypen der Planung - basierend auf dem städtebaulichen Vorkonzept des Bebauungsplans Nr. 674 und den Festsetzungen (Stand: November 2022)

1 Einleitung

Die Stadt Oberhausen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 674 "Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden - südlicher Teil)". Dieser sieht die Errichtung eines Nahversorgungszentrums und einer Rettungswache im Stadtteil Alstaden vor. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans geht die Überplanung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 304 B – Bebelstraße / Rehmer einher.

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) ist der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht als gesonderter und selbstständiger Teil beizufügen. Im Umweltbericht sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung gemäß der Anlage zum BauGB zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Es sind die Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, der europäischen Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und des speziellen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG ff. zu beachten. Der Landschaftspflegerische Begleitplan (LBP) ist als eigenständiges Kapitel in den Umweltbericht integriert (siehe **Kapitel 3**). Die Ergebnisse der weiteren Fachgutachten und -konzepte (ASP, Bodengutachten, Schallgutachten, Verkehrsgutachten, Entwässerungskonzept) werden innerhalb der Bestandsaufnahme der Schutzgüter aufgeführt soweit sie hierbei relevant sind.

Insgesamt ist das Ergebnis des Umweltberichtes in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.1 Beschreibung des Planungsvorhabens und der Methodik

1.1.1 Planungsanlass und Zielsetzung

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 Einzelhandelskonzept Oberhausen von 2022 gutachterlich empfohlen wird – durch die planungsrechtliche Ausweisung von sonstigen Sondergebieten i.S.v. § 11 Baunutzungsverordnung (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 von 2022.

Wie im Bebauungsplan Nr. 304 B 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 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),
- Ausweisung von Sondergebietsflächen für Einzelhandelsbetriebe bei Sicherung der Erschließung von der Bebelstraße und der Straße Rehmer,
- Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Rettungswache zur Absicherung der Rettungsversorgung in OB-Alstaden,
- Sicherung der bestehenden Wohnbebauung über die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten.

Zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung i.S.v. § 1 Abs. 3 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.

1.1.2 Geographische Lage

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich von Oberhausen Alstaden (siehe **Abbildung 1**, Gemarkung Alstaden, Flur 8 und 16). Es liegt westlich bzw. nordwestlich 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.

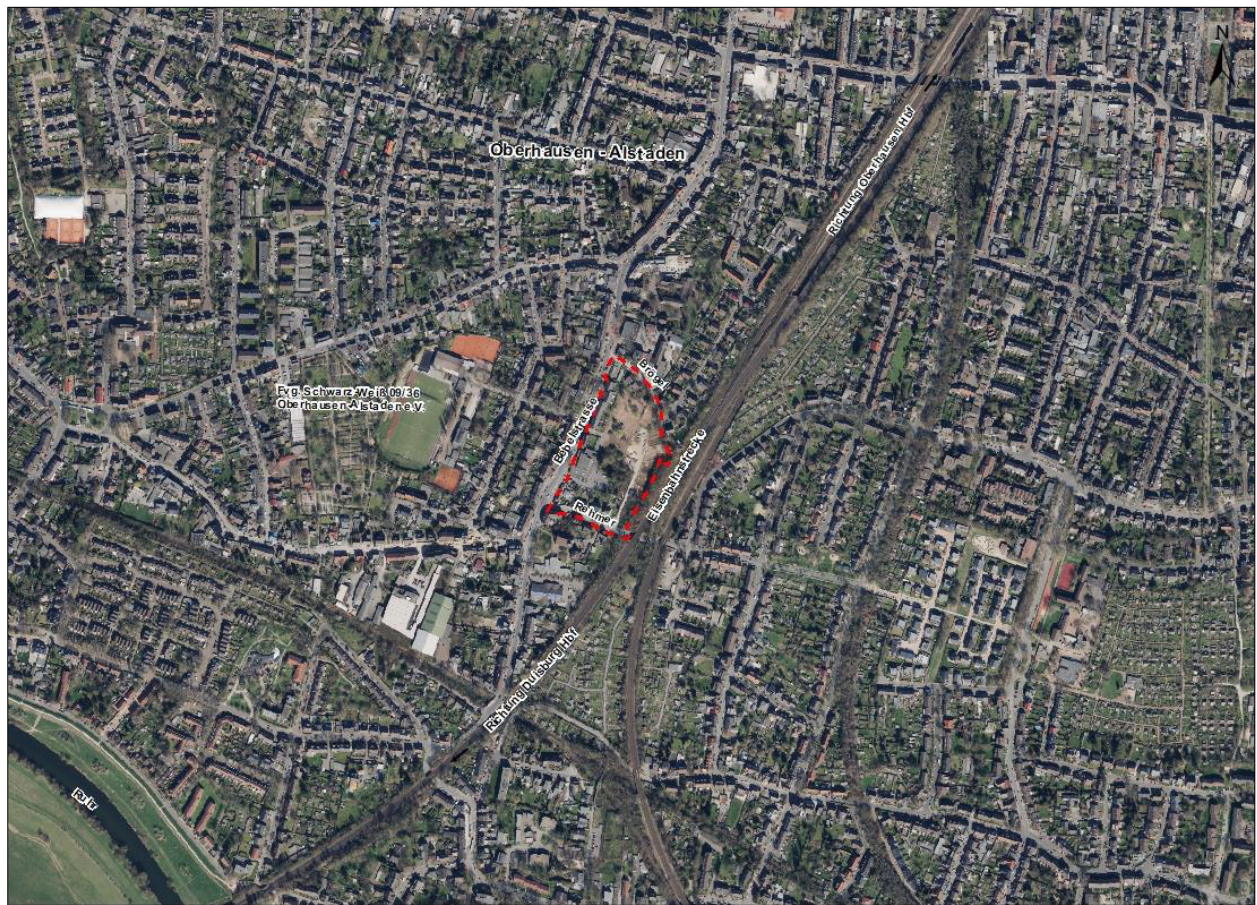


Abbildung 1: Räumliche Lage des Geltungsbereichs, Stand 28.09.2021;
Luftbild DOP20 (Land NRW 2020)

1.1.3 Umsetzung der Planziele

Der Bebauungsplan Nr. 674 "Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden – südlicher Teil)" sieht die Sicherung der bestehenden Wohnbebauung entlang der Straßen Rehmer, Brögel und der Bebelstraße sowie die Ausweisung von Sondergebietsflächen vor. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 3,12 ha.

Für den zu erarbeitenden Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine Umweltprüfung vorzunehmen.

Festsetzungen gemäß Bebauungsplan

Die Gesamtheit der Festsetzungen ist dem Bebauungsplan und der Begründung Teil I zu entnehmen. Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen werden als umweltrelevante Festsetzungen in **Kapitel 3** und soweit erforderlich mit Bezug auf die jeweiligen Schutzgüter in den zugehörigen **Kapiteln 2.3.1 bis 2.3.8** dargelegt.

Folgend sind wesentliche Aspekte der Planung dargestellt, auf die sich bei der Auswirkungsanalyse explizit bezogen wird.

Verkehrerschließung

Die vorhandene Bebauung entlang der Straßen Rehmer und Brögel sowie entlang der Bebelstraße wird weiterhin unmittelbar über die genannten Verkehrsflächen erschlossen.

Die fußläufige Erschließung des Nahversorgungsstandortes an das weitere Wohnumfeld soll während der Ladenöffnungszeiten im Wesentlichen über eine durch das Plangebiet verlaufende Fußwegeverbindung, die die Bebelstraße mit der Straße Brögel / Grünen Winkel und der Straße Rehmer verbinden soll, erfolgen.

Die Erschließung des geplanten Einzelhandelsstandortes im rückwärtigen Planbereich erfolgt für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die südlich des geplanten Drogeriefachmarktes (SO 3) bereits vorhandene Zu- und Abfahrt an der Bebelstraße in ca. 30 m Entfernung zum Knotenpunkt Bebelstraße / Rehmer. Im südöstlichen Plangebiet an der Straße Rehmer (westlich der Bahngleise) ist die geplante P&R-Anlage mit einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche verortet. Über diese erfolgt die geplante zweite Zu- und Abfahrt für den MIV zum geplanten Einzelhandelsstandort. Durch Umfahrung des Grundstücks der geplanten Rettungswache können alle Kundenstellplätze erreicht werden. Die Anlieferung der Einzelhandelsbetriebe soll vorwiegend über die Zufahrt an der Straße Rehmer erfolgen. Für die geplanten Einzelhandelsbetriebe ist die Errichtung von ca. 185 Stellplätzen geplant. Auf der P&R-Anlage sollen ca. 26 öffentliche Parkplätze entstehen.

In Bereich Rehmer liegt auch die verkehrstechnisch separat geführte Ein- und Ausfahrt der Rettungswache. Im Falle eines Einsatzes des Rettungswagens, also ausschließlich bei dessen Ausfahrt, wird die dort geplante Ampelanlage so geschaltet, dass der Rettungswagen Vorrang vor dem sonstigen Verkehr erhält und ein schneller Einsatz gewährleistet ist.

Zur Straße Brögel bzw. Grünen Winkel im Norden des Plangebietes ist keine Zufahrt für Fahrzeuge vorgesehen. Über die o.a. gesicherten Wegeflächen ist die Anbindung an die Straße Brögel im Nordosten des Plangebietes und die Bebelstraße, in etwa gegenüber der Bürgerstraße für Fuß- und Radverkehr jedoch während der Ladenöffnungszeiten vorgesehen.

Entwässerung und Versorgungsleitungen

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentwässerung des Plangebietes erfolgt mit Anschluss an das bestehende Kanalsystem.

Das anfallende Schmutzwasser der Neu- und Bestandsbauten wird nach den Vorgaben der Wirtschaftsbetriebe Oberhausen (WBO) dem öffentlichen Kanal unter Berücksichtigung der Rückstauenebene an der Einleitungsstelle eingeleitet. Die Anschlusssituation wird im Zuge und unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Rahmenbedingungen und unter Einhaltung der gültigen DIN-Normen und aktuellem Stand der Technik in Zusammenarbeit mit der WBO in der dafür vorgesehenen Planungsstufe im Rahmen eines Entwässerungsgesuchs abgestimmt.

Niederschlagswasser

Die Versickerungsfähigkeit und Rückhaltung im Plangebiet wurden geprüft. Ein Bodengutachten zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit wurde erarbeitet (Bericht zur Überprüfung des Versickerungspotentials des Untergrundes auf der Fläche des Bebauungsplanes 674 - Bebelstraße- in Oberhausen Alstaden, IfB Ingenieurgesellschaft für Baudienstleistungen mbH, Bochum 2022; siehe Anlage 4 der Begründung). Demnach wurde die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes an allen Ansatzstellen der ausgeführten Sondierungsbohrungen bzw. in allen Sickerbrunnen nachgewiesen. Grundsätzlich empfiehlt der Gutachter im Zuge der Ausführung in hierfür angelegten Schürfen Sickerversuche auszuführen. Oft ergeben sich unter solchen realitätsnahen Bedingungen günstigere als die zuvor dargestellten Durchlässigkeiten. Somit können die Versickerungsanlagen und auch der anfallende Aushub optimiert werden.

Das Entwässerungskonzept schlägt eine oder mehrere Versickerungsanlagen zur Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen vor. Deren Unterbringung ist unterhalb der geplanten Stellplatzanlage (Sondergebiet SO 5) bzw. innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf - Rettungswache möglich und wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt (s. textliche Festsetzung C.1). Die Ausarbeitung einer wasserrechtlichen Erlaubnis unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Rahmenbedingungen und unter Einhaltung der gültigen DIN-Normen und Regelblätter auf aktuellem Stand der Technik in Zusammenarbeit mit der Unteren Wasserbehörde wird in der dafür vorgesehenen Planungsstufe abgestimmt.

Der Bebauungsplan setzt für die geplanten Gebäude in den Sondergebieten SO 1 und 2 sowie für die Rettungswache Gründächer fest. Diese können bei der Berechnung der Rückhaltung berücksichtigt werden.

Das Niederschlagswasser der befestigten Fahr- und Parkflächen wird unter Berücksichtigung der Vorgaben der Wirtschaftsbetriebe Oberhausen (WBO) gedrosselt in den öffentlichen Kanal eingeleitet. Gemäß Vorgesprächen mit der WBO eignet sich hier voraussichtlich ein Anschluss zur Straße Rehmer.

In Alstaden hat das Kanalnetz nach bisherigen Erkenntnissen keine größeren Reserven, so dass für das Plangebiet bei Einleitung von Niederschlagswasser zwingend eine gedrosselte Einleitung (10 l pro ha pro Sek.) vorzusehen ist. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis Nr. 2.

Ein Überflutungsnachweis, als Nachweis der zwischenzeitlich schadlosen Überflutung des Grundstücks, für Grundstücke größer als 800 m² gemäß DIN 1986-100:16 wird ebenfalls erbracht.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in der Stadt Oberhausen kommt die zweistufige „Arbeitshilfe für Wassersensibilität in Bebauungsplänen“ zur Anwendung (siehe Anlagen 8 und 9 der Begründung). In der Stufe I erfolgen eine Grundlagenermittlung sowie eine Fortschreibung im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung. In der Stufe II werden die wasserwirtschaftlichen Belange der Regenwasserbewirtschaftung, des Überflutungs- und Hochwasserschutzes sowie des Einflusses auf das Grundwasser betrachtet. Die Ergebnisse wurden im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen

Für die ggf. notwendige Verlegung der Versorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser und Telefon) soll bei Bedarf in Abstimmung mit den entsprechenden Versorgungsträgern ein Leitungsplan aufgestellt werden.

Erzeugte Abfälle

Im Rahmen der Baumaßnahmen und des Betriebs von Einzelhandel und Rettungswache werden Abfälle anfallen, die ordnungsgemäß zu entsorgen sind. Durch die Sanierungsmaßnahmen des Bestandsgebäudes (Discounter) wird voraussichtlich Bauschutt anfallen. Für die Errichtung der geplanten Gebäude (Rettungswache, Marktgebäude) sind als wesentliche Abfälle Verpackungsmaterialien der Baumaterialien zu erwarten. Ausgehobenes Bodenmaterial ist, soweit möglich, wieder vor Ort einzubauen. Belastetes Material ist zu entsorgen. Hierbei sind die Einbauklassen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) entsprechend zu beachten. Weitere Ausführungen zum Umgang mit dem Boden sind **Kapitel 2.3.3**, **Kapitel 3.1.1** und **Kapitel 3.1.5** zu entnehmen.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Es wird vorausgesetzt, dass bau-, anlage- und betriebsbedingt allgemein anerkannte technische Standards eingehalten werden. Zudem sollte möglichst die Verwendung nachhaltiger und umweltschonender Stoffe angestrebt werden.

Flächenbilanzierung

Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung ist eine Flächenbilanzierung im LBP zu erarbeiten.

Es werden nur jene Flächen innerhalb des Geltungsbereichs betrachtet, auf denen eine Änderung vorgesehen ist (Bilanzierungsbereich). Demnach werden die bebauten Wohngrundstücke inklusive ihrer Gärten ausgenommen. Ihr Bestand wird im Rahmen des neuen Bebauungsplans weiterhin gesichert. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse der Flurstücke im Bilanzbereich, wird eine Trennung der Bilanz zwischen Investor und Stadt vorgenommen (siehe **Karten 1-3** als Anlagen).

Zudem wird nicht der aktuelle bzw. kartierte Biotoptypen-Bestand aus 2021 (siehe **Karte 1** als Anlage), sondern die Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplans Nr. 304 B als Ausgangssituation der Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 674 gegenübergestellt (siehe **Karte 2** als Anlage). Dieses Vorgehen bezieht sich auf § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB, laut dem ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Einzelbäume werden separat bilanziert (siehe **Kapitel 3.1.6**).

Anrechenbare Kompensationsmaßnahmen sind im Bereich des Bebauungsplanes innerhalb der nicht überbauten (Intensivrasen, Extensivrasen, Einzelbäume, Gebüsch) sowie der überbauten Flächen (extensive Dachbegrünung) möglich.

Für den Bilanzierungsbereich ergibt sich auf Basis des Städtebaulichen Vorkonzeptes (siehe **Abbildung 2**) folgende Flächenverteilung:

Die Größe des Bilanzierungs-/Änderungsbereiches beträgt	19.107 m²
davon:	
Versiegelte Fläche	12.467 m²
Teilversiegelter Weg	35 m²
Unversiegelter Weg	83 m²
Extensive Dachbegrünung	3.543 m²

Intensivrasen	2.228 m ²
Extensivrasen	491 m ²
Gebüsch	260 m ²


Abbildung 2: Städtebauliches Vorkonzept (KUHLMANN 2022)

1.1.4 Alternativen und Varianten

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 304 B – Bebelstraße/Rehmer – mit einer Mischgebietsentwicklung im Blockinnenbereich wurde bis heute nicht umgesetzt. Am 20.06.2022 hat der Rat der Stadt die Fortschreibung des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes beschlossen und das Plangebiet als Potenzialfläche für das Nahversorgungszentrum Alstaden eingestuft. Im Jahre 2018 wurden für die Rettungswache im Rahmen einer Bedarfsanalyse verschiedene Standorte (an der Ruhrschule, am Fröbelplatz, an der Püttstraße und im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 674) nach bestimmten Kriterien, wie Erreichbarkeit des möglichen Einsatzortes (innerhalb von acht Minuten an der Einsatzstelle), Zugänglichkeit der Rettungswache, Verfügbarkeit und kurzfristige Umsetzbarkeit der Planung geprüft. Der Standort innerhalb des Plangebietes war aufgrund der sofortigen Verfügbarkeit und seiner zentralen Lage am besten geeignet. Aus diesen Gründen wurde die Entscheidung getroffen, hier einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Im Laufe des Verfahrens sind unter Berücksichtigung der vorgenannten Rahmenbedingungen keine Alternativen oder Varianten vorgetragen worden, die grundsätzlich realisierungsfähig gewesen wären.

1.1.5 Grundkonzeption für die Bewältigung der Umweltfolgen

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt abgeschätzt und für die einzelnen Schutzgüter dargestellt (siehe **Kapitel 2.3**). Des Weiteren werden potenzielle Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie Grundsätze der Kompensationserfordernisse benannt, die in **Kapitel 3** zusammenfassend aufgelistet sind.

1.1.6 Energieoptimierung

Durch ein zeitgemäßes Energiekonzept zur Beheizung und Kühlung der geplanten Einzelhandelsbetriebe wird die Verwendung fossiler Brennstoffe voraussichtlich weitgehend vermieden.

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. Des Weiteren ist eine Begrünung der Dachflächen festgesetzt. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen wird über einen städtebaulichen Vertrag verpflichtend geregelt.

1.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen

1.2.1 Bestehende örtliche und übergeordnete Planungen und sonstige Rechte

Aktuell besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 304 B aus dem Jahre 1995 (siehe auch Kapitel B 5 der Begründung, Teil 1) sowie das Oberhausener Einzelhandelskonzept, beschlossen am 20.06.2022 (s. auch Kapitel B 3 der Begründung, Teil 1).

1.2.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

Der Landesentwicklungsplan stellt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung dar. In der aktuellen zeichnerischen Darstellung des LEP NRW 2017 ist der Planbereich nachrichtlich dem "Siedlungsraum inkl. großflächiger Infrastruktureinrichtungen" zugewiesen. Im Übrigen wird auch auf das Kapitel B 1.1 der Begründung, Teil 1, verwiesen.

1.2.1.2 Regionalplan (Entwurf)

Im Regionalplan Ruhr (RVR, Entwurfsstand Juli 2021) wird der Planbereich als "allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)" dargestellt. Die unmittelbar östlich angrenzende Eisenbahnstrecke zwischen Duisburg Hauptbahnhof und Oberhausen Hauptbahnhof ist als "Schienenweg für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr" dargestellt. Ansonsten wird auch auf das Kapitel B 1.2 der Begründung, Teil 1, verwiesen.

1.2.1.3 Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP, am 03.05.2010 wirksam gewordene Fassung) der sechs Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen stellt den Bereich des Bebauungsplans zum größten Teil als "Wohnbaufläche / allgemeiner Siedlungsbereich (W / ASB)" dar. Der schmale Streifen entlang der Eisenbahnstrecke ist mit der Kennung als "gemischte Baufläche / allgemeiner Siedlungsbereich (M / ASB)" versehen. Die unmittelbar östlich an das Plangebiet grenzende Eisenbahnstrecke zwischen Duisburg Hauptbahnhof und Oberhausen Hauptbahnhof im westlichen Bereich des Plangebiets ist als "Schienenweg für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr" vermerkt. Die Bebelstraße, welche die westliche Grenze des Bebauungsplans bildet, ist als "Fläche für die örtlichen Hauptverkehrszüge" dargestellt. Im Übrigen wird auch auf das Kapitel B 1.3 der Begründung, Teil 1, verwiesen.

1.2.1.4 Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen

Das aktuelle Stadtentwicklungskonzept (STEK) 2020 wurde vom Rat der Stadt Oberhausen im Jahr 2008 im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 des BauGB als ein städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

Im Plan "Flächennutzung" wird der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans als "Wohnbaufläche" mit zusätzlicher Kennung als "Nahversorgungszentrum" dargestellt. Bereiche an der "Bahnanlage" an der östlichen Grenze des Bebauungsplans werden als "Mischgebiet" vermerkt. Die Bebelstraße ist als "Hauptverkehrsstraße" dargestellt.

Im "Maßnahmenplan" des STEK 2020 ist dem Planbereich die Maßnahme 2.8 "städtebauliche Neuordnung" zur Verbesserung der städtebaulichen Situation und zur Schaffung von Wohnraum zugewiesen. Diese Maßnahme beruht auf der Zielsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 304 B aus dem Jahre 1995, der insbesondere neben einem zu entwickelnden Mischgebiet auch noch zu entwickelnde allgemeine Wohngebiete festsetzt. Allerdings konnte die Schaffung von Wohnraum als Planungsziel bislang über den Bebauungsplan Nr. 304 B im Plangebiet nicht realisiert werden.

Auf die Ausführungen in Kapitel B2 der Begründung, Teil 1, wird verwiesen.

1.2.1.5 Bauleitplanung

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 304 B – Bebelstraße / Rehmer – aus dem Jahre 1995.

Dieser setzt für die bestehende Bebauung an der Bebelstraße und der Straße Rehmer allgemeine Wohngebiete fest. Auch der an der Bebelstraße im Bestand bereits vorhandene Lebensmittel-discounter liegt innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes. In den rückwärtigen Bereichen setzt der Bebauungsplan Nr. 304 B ergänzend ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet fest, das über die Straße Brögel im Norden erschlossen werden sollte. Zwischen der bestehenden, nördlichen Bebauung an der Bebelstraße und der Straße Brögel sowie dem genannten geplanten allgemeinen Wohngebiet ist eine kleinflächige, festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz angeordnet.

Zur Bahnanlage, Richtung Osten hin orientiert, sind Mischgebiete und Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Verkehrsflächen teilen sich in die Erschließungsstraße und eine P&R-Anlage auf. Erschlossen wird dieser Bereich von Süden her über die Straße Rehmer. An dieser Erschließungsstraße ist östlich auch eine Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo- und Gasreglerstation) ausgewiesen.

Festgesetzte Fußwege lassen Querungen in West-Ost-Richtung als auch in Nord-Süd-Richtung zu. Die festgesetzte P&R-Anlage soll dem von der Stadt Oberhausen gewünschten S-Bahn-Haltepunkt Alstaden dienen.

Die angrenzenden Flächen der Straßen Brögel und Rehmer sowie Teile der Bebelstraße sind als Verkehrsflächen bzw. als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 304 B war insbesondere die Schaffung von Wohnraum und sogenannter Handwerkerhöfe (Stichwort „Wohnen und Arbeit“). Allerdings konnten die Planungsziele seit 1995 nicht realisiert werden, sodass die rückwärtigen Bereiche immer noch brachliegen. Zwischenzeitlich wurden die Flächen im Inneren durch eine befestigte Zuwegung erschlossen und nach der Errichtung von vier mehrgeschossigen Gebäuden übergangsweise als Wohnheime genutzt. Diese Gebäude wurden inzwischen außer Betrieb genommen und wieder zurückgebaut. Interimsweise wurde das Gelände auch als Lagerfläche gewerblich genutzt.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 674 werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 304 B überlagert.

1.2.1.6 Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen

Die Stadt Oberhausen beauftragte das Gutachterbüro Stadt+Handel aus Dortmund mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts. Das Gutachten ist die fachliche Grundlage des Ratsbeschlusses "Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Oberhausen" (Drucksache B/17/2098-01) vom 20.06.2022 – im Weiteren: "Einzelhandelskonzept Oberhausen 2022". Das Einzelhandelskonzept ist somit als ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB einzustufen und muss in der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Nach dem Oberhausener Einzelhandelskonzept 2022 liegt das Verfahrensgebiet des Bebauungsplans Nr. 674 vollumfänglich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Alstaden“. Das Plangebiet wird dabei zusätzlich als „Potenzialfläche“ für eine perspektivische Stärkung und Entwicklung des Nahversorgungszentrums dargestellt.

Im Weiteren wird auf die Ausführungen in Kapitel B 3 der Begründung, Teil 1, verwiesen.

Das als planungsbegleitendes Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 674 eingeholte Verträglichkeitsgutachten / einzelhandelsbezogene Auswirkungsanalyse bestätigt die vollumfängliche Kongruenz der Planung mit dem Oberhausener Einzelhandelskonzept 2022 (vgl. Stadt+Handel 2022, siehe Anlage 1 der Begründung).

1.2.2 Vorhandene städtebauliche Probleme

Die bestehende Bebauung entlang der öffentlichen Straßen ausgenommen, handelt es sich bei dem Plangebiet derzeit größtenteils um eine von Vegetation bewachsene Freifläche, z.T. mit Baumbestand (siehe **Karte 1** als Anlage). Diese Fläche ist als klimatisch wertvoll für das Stadtgebiet einzuordnen und wird entsprechend der Planung dauerhaft überbaut. Da geltendes Planungsrechts durch den Bebauungsplan Nr. 304 B besteht, wird diese Tatsache nicht weiter berücksichtigt.

Städtebauliche Probleme liegen nicht vor.

1.3 Methodik der Ermittlung

Mit dem am 24. Juni 2004 in Kraft getretenen Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) ist die Umweltprüfung in das Verfahren der Bauleitplanung integriert worden. Die Umweltprüfung bzw. der Umweltbericht als deren schriftliche Dokumentation dient in der Bauleitplanung dazu, die für eine sachgerechte Abwägung erforderlichen Umweltdaten umfassend und im Zusammenhang zu ermitteln, aufzubereiten und zu bewerten.

Als Schutzgüter im Sinne der Umweltprüfung sind sämtliche in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes zu verstehen. Diese lassen sich unter den folgenden Oberbegriffen subsummieren.

1. Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt
2. Fläche
3. Boden
4. Wasser
5. Klima und Luft
6. Landschaftsbild / Ortsbild
7. Mensch
8. Kulturgüter und sonstige Sachgüter
9. Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern

Die gebietstypische Ausprägung der einzelnen Schutzgüter (Bestandsaufnahme und Bewertung) wird mit den jeweiligen vorhabenspezifischen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert. Die daraus entstehenden Umweltkonflikte werden ausgewertet und bewertet (Auswirkungsprognose). Die Bewertung erfolgt verbal argumentativ.

Diese wird der Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) gegenübergestellt. Daraufhin sind ergänzend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln, mit welchen die zu erwartenden Probleme bezüglich ihrer Erheblichkeit zu entschärfen sind (vgl. **Kapitel 3**).

2 Analyse der Umweltsituation

2.1 Nutzungen und Struktur

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich entlang der Straßen Rehmer, Brögel und der Bebelstraße unterschiedliche Wohngebäude (u. a. Reihenhäuser, Einzelhäuser, Doppelhäuser) mit Zier-/Nutzgärten sowie ein Lebensmitteldiscounter mit angrenzender Parkfläche. Die Gebäude grenzen an eine zu Teilen erschlossene Brachfläche, die im Norden größtenteils vom Japanischen Staudenknöterich (Neophyt) eingenommen wird. Im Osten wachsen Pioniergehölze (Pappeln, Birken und Robinien dominieren) auf den Flächen der ehemaligen Wohnheimstandorte auf. Nordöstlich der Parkfläche des Lebensmitteldiscounters steht ein Feldgehölz mit überwiegend nicht lebensraumtypischen Baumarten von geringem bis mittlerem Baumholz (siehe **Karte 1** als Anlage).

Prägend für den Planbereich ist die unmittelbar südlich bzw. östlich angrenzende Bahnanlage der Eisenbahnstrecke Oberhausen Hbf – Duisburg Hbf. Diese ist in Hochlage geführt, wobei der Bahndamm durchgängig mit Gehölzen (Bäume und Sträucher) bewachsen ist. Etwas nördlich des Plangebietes werden zwei Schienenstränge zusammengeführt, ein weiterer zweigt ab. Hierdurch bedingt verlaufen die Gleisanlagen über zwei in kurzem Abstand befindliche Brückenanlagen über die Straße Rehmer. In kurzer Entfernung zur westlichen Brücke liegt die südliche Einfahrtsstraße Rehmer.

Das Untersuchungsgebiet der umweltbezogenen Prüfung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie einen Umring von 100 m (siehe **Abbildung 3**). Die Gesamtgröße beträgt ca. 14,12 ha.



Abbildung 3: Darstellung der Untersuchungsgebiete (rot: Umweltbericht, gelb: LBP), M. i. O.
1 : 3.000

Im direkten Umfeld des Plangebietes sind unterschiedliche Wohngebäude vorhanden. Es handelt sich um ein- bis dreigeschossige, vereinzelt viergeschossige Gebäude, teils freistehend, als Doppelhäuser, Hausgruppen (Reihenhäuser), teils als Blockrandbebauung. Es sind Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser vorhanden. Auch die Lage und Gestaltung der Gebäude sind nicht einheitlich. So liegen diese unmittelbar an der Straße oder weisen Vorgartenbereiche auf. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude liegen vor den Gebäuden, in den seitlichen Abstandsflächen oder auch in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Es sind sowohl Gebäude mit Satteldach als auch mit Flachdach zu finden. Ein prägendes Erscheinungsbild des baulichen Umfeldes besteht somit nicht. Größere Frei- und Grünbereiche sind nicht vorhanden. Insgesamt handelt es sich um einen sehr urban geprägten Siedlungsbereich. Nennenswert sind im direkten Umfeld folgende Einrichtungen: die südlich des Planbereichs gelegene evangelische Emmaus Kirche Oberhausen mit Gemeindevorhaben, die nördlich befindliche Grundschule Ruhrschule Oberhausen und das von der Caritas betriebene Carl-Sonnenschein-Haus als stationäres Hilfsangebot für wohnungslose, alleinstehende Menschen im Westen.

2.2 Gesetzliche und planerische Zielvorgaben des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

2.2.1 Landschaftsplan

Für das Plangebiet sind im Landschaftsplan der Stadt Oberhausen keine Festsetzungen oder Entwicklungsziele angegeben.

2.2.2 FFH- bzw. Vogelschutzgebiete (NATURA 2000)

Das nächstgelegene NATURA 2000 Gebiet befindet sich südwestlich in einer Entfernung von ca. 5,8 km zum Untersuchungsgebiet. Hierbei handelt es sich um das FFH Schutzgebiet "Ruhraue in Mühlheim" (DE-4507-301) (LANUV 2021).

Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- bzw. Vogelschutzgebieten sind nicht gegeben.

2.2.3 Darstellung der in Fachgesetzen aufgeführten und für die Planung relevanten Umweltziele

Die jeweiligen Zielaussagen der einschlägigen und für das Bebauungsplanverfahren relevanten gesetzlichen Vorgaben wurden entsprechend berücksichtigt. Hierzu zählen insbesondere die Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL), die Vogelschutzrichtlinie, die Wasserrahmen-Richtlinie (WRRL), das Baugesetzbuch (BauGB), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Landeswassergesetz NRW (LWG), das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen und der TA Luft und TA Lärm, das Bundes- und das Landesbodenschutzgesetz NRW (BBodSchG und LBodSchG) inkl. BBodSchV, das Raumordnungsgesetz (ROG) sowie das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG) (siehe **Tabelle 1**).

Tabelle 1: Relevante rechtliche Umweltziele

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	FFH- und Vogelschutzrichtlinie	Wildlebende Tiere und Pflanzen sowie deren Lebensräume und insbesondere die Lebensraumvernetzung sind zu erhalten und zu schützen.
	BNatSchG, LNatSchG NRW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres Eigenwerts und als Lebensgrundlage der menschlichen Bevölkerung auch in Verantwortung zukünftiger Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen, dass - die biologische Vielfalt - die Leistung und Funktion des Naturhaushaltes und Nutzung der Naturgüter, - sowie die Vielfalt, Eigenheit, Schönheit und Erholung dauerhaft gesichert sind. Wildlebende Tiere und Pflanzen sind allgemein vor unbegründeten Beeinträchtigungen zu schützen.
	BauGB	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege und dabei im Besonderen - die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, - die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000 Gebiete gemäß BNatSchG, - die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung des BNatSchG) zu berücksichtigen.
Fläche	ROG	Durch übergreifende Freiraum-, Siedlungs- und weitere Fachplanungen ist der Freiraum zu schützen und die weitere Zerschneidung der freien Landschaft und von Waldflächen dabei so weit wie möglich zu vermeiden. Generell ist die Flächeninanspruchnahme im Freiraum zu begrenzen. Die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist insbesondere durch quantifizierte Vorgaben zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sowie durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen zu verringern.
	BauGB	Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme Möglichkeiten durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen, sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll in ihrer Notwendigkeit begründet werden. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zugrunde gelegt werden.

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
	BNatSchG	Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit nicht für Grünflächen vorgesehen, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden. Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.
Boden	BauGB	Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme Möglichkeiten durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen, sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken („Bodenschutzklausel“).
	BBodSchG, LBodSchG NRW	Schutz des Bodens und seiner Funktionen als - Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, - Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere des Wasser- und Nährstoffkreislaufs, - Filter, Puffer und Stoffumwandler, insbesondere zum Schutz des Grundwassers, - natur- und kulturhistorisches Archiv, - Rohstofflagerstätte, - Fläche für Siedlung und Erholung, Land- und Forstwirtschaft sowie für weitere wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen. Der Boden ist vor schädlichen Bodenveränderungen zu schützen.
Wasser	WRRL	Der Zustand aquatischer Ökosysteme und direkt vom Wasser abhängiger Landökosysteme sowie des Grundwassers ist zu schützen und zu verbessern. Eine nachhaltige Wassernutzung ist zu fördern und das Einleiten und Freisetzen von (gefährlichen) Stoffen ist zu reduzieren oder zu beenden. Zudem sind die Verschmutzung des Grundwassers und Auswirkungen von Überschwemmungen und Dürren zu reduzieren.
	WHG	Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Die Lagerung und Ablagerung von Stoffen darf keine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit zur Folge haben. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten hat die Gemeinde bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger, auf bestehenden Hochwasserschutz sowie die Errichtung hochwasserangepasster Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
		Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
	BNatSchG	Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten. Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen. Für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.
	LWG	Gewässer sind vor vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen. Wasser ist sparsam zu verwenden und zum Wohle der Allgemeinheit zu bewirtschaften. Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen.
Luft und Klima	BauGB	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege und dabei im Besonderen - die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, - die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, - umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, - umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, - die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, - die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, - die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, - die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, - die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes, - unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
	BImSchG inkl. Verordnungen	Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) zu schützen. Der Entstehung von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen) ist vorzubeugen.
	TA Luft	Anzustreben ist ein hohes Schutzniveau der Umwelt durch Vorsorge sowie Schutz der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen.
	BNatSchG	Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere Luft und Klima und dabei besonders Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen.
Landschaft	BNatSchG, LNatSchG NRW	Die Landschaft ist aufgrund ihres Eigenwertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für zukünftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft zu schützen, pflegen, entwickeln und ggf. wiederherzustellen.
	BauGB	Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
Mensch, menschliche Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	BauGB	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege und dabei im Besonderen umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen, darunter die Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.
	BImSchG	Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen (i. S. d. Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU) in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Absatz 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.
	TA Lärm	Die Allgemeinheit und Nachbarschaft ist vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu schützen und diesen ist vorzubeugen.

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
Kultur und sonstige Sachgüter	BauGB	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege und dabei im Besonderen umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen.
	BNatSchG	Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.
	DSchG	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen.

2.2.4 Zusammenfassung: wesentliche Ziele für den Planbereich

Für das Plangebiet sind keine speziellen Umweltschutzziele von übergeordneten Fachplänen (z.B. Landschaftsplan, Flächennutzungsplan, etc.) angegeben.

2.3 Ermittlung des derzeitigen Umweltzustands, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.3.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt (§1 (6) Nr. 7 a BauGB)

Im Folgenden werden Fauna und Flora des Planbereichs separat abgehandelt. Dazu wird das Gebiet jeweils als Lebensraum für Tier- bzw. Pflanzenarten beschrieben, um ableiten zu können, ob von einer hohen biologischen Diversität auf der Fläche auszugehen ist. Hierbei werden auch die Ergebnisse der Fachgutachten (Artenschutzprüfung, Biotopkartierung des LBP) einbezogen. Anschließend werden mögliche Auswirkungen bei Umsetzung des Bebauungsplans jeweils für die Tier- und Pflanzenwelt diskutiert.

Ziel ist der Schutz der wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen und gewachsenen Artenvielfalt einschließlich ihrer Lebensräume.

2.3.1.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Bestand

Naturraum

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb der „Rechtsrheinischen Niederterrassenebene“ (575.3), welche der Haupteinheit „Mittlere Niederrheinebene“ (575) und der naturräumlichen Einheiten-Gruppe „Niederrheinisches Tiefland“ (57) zugehörig ist (BUNDESANSTALT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMFORSCHUNG 1963).

Potenziell natürliche Vegetation (pnV)

Die potenziell natürliche Vegetation (pnV) bezeichnet die Vegetation, die sich nach Ausbleiben jeglicher anthropogener Nutzung am Standort einstellen würde. Die pnV gibt Hinweise auf bodenständige Pflanzen, die für landschaftspflegerische Maßnahmen verwendet werden können.

Der Untersuchungsraum liegt im Bereich des "Flattergras-Buchenwald, örtlich mit Drahtschmielen-Buchenwald", dessen Verbreitungsschwerpunkt in der südlichen Westfälischen Bucht (Sand-Münsterland) auf relativ trockenen, nährstoffarmen Löss- und Geschiebelehm liegt. Dominante Baumart ist die Rotbuche (*Fagus sylvatica*). Innerhalb des Flattergras-Buchenwalds sind mäßig anspruchsvolle Arten in der Krautschicht vorzufinden, wobei das Einblütige Perlgras (*Melica uniflora*) und Waldmeister (*Galium odoratum*) fehlen. Insgesamt handelt es sich um einen Waldkomplex mit arten- und individuenarmer Bodenschicht. Unterschiedliche Sandanteile in Bereichen der Lehmgebiete und -platten führen zu Übergangszonen zwischen Flattergras- und Drahtschmielen-Buchenwald (BFN 2013).

Reale Vegetation / Biotoptypen

Im Geltungsbereich liegen entlang der Straßen Rehmer, Brögel und der Bebelstraße Wohngebäude mit Zier-/Nutzgärten, die keine oder überwiegend nicht-einheimische Gehölze aufweisen sowie ein Lebensmitteldiscounter mit Parkflächen. An den Discounter grenzt östlich ein Feldgehölz mit überwiegend nicht-lebensraumtypischen Gehölzen (u. a. Lärche, Kiefer, Hybridpappel) und geringem bis mittlerem Baumholz an, welches in Richtung Norden in ein Gebüsch ausläuft (v. a. Blutroter Hartriegel und Weißdorn). Im Osten des Plangebiets befindet sich eine Brachfläche, die im Norden größtenteils von Japanischem Staudenknöterich (Neophyt) eingenommen wird. Die Brache kann über einen vollversiegelten Weg erreicht werden, der von der Straße Rehmer in Richtung Nordost abzweigt und auf teil- bis vollversiegelte Flächen führt. Östlich des Wegs steht einheimisches Gebüsch (Brombeere dominiert). Aus dem Staudenknöterich-Dickicht ragen Einzelbäume von geringem bis mittlerem Baumholz (u. a. Spitz-Ahorn, Birke, Traubenkirsche). Pioniergehölze (Pappeln, Birken und Robinien dominieren) mit Jungwuchs bis Stangenholz wachsen auf den Flächen der ehemaligen Wohnheimstandorte auf, welche durch die noch vorhandenen alten Zuwegungen getrennt sind. In Richtung der Bahngleise verläuft ein Feldgehölz mit lebensraumtypischen Baumarten (Spitz-Ahorn dominiert). Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs steht eine Robinien-Reihe mit geringem bis mittlerem Baumholz. Weitere nicht-einheimische Bäume (u. a. Säulen-Pappel, Chinesischer Götterbaum) von zum Teil starkem Baumholz sind an der Straße Brögel vorzufinden (siehe **Karte 1** als Anlage).

Naturdenkmäler

Es sind keine Naturdenkmäler im Planbereich vorhanden (STADT OBERHAUSEN 1999).

Bäume gemäß Baumschutzsatzung

Die laut Oberhausener Baumschutzsatzung vom 07.12.2021 (STADT OBERHAUSEN 2021a) geschützten Bäume werden in § 3 definiert:

§ 3 Geschützte Bäume

- (1) Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden (geschützte Bäume). Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend.

- Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 80 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweist.

- (2) Diese Satzung gilt unabhängig von den Voraussetzungen des Abs. 1

1. für Bäume, die aufgrund von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu erhalten sind,
2. für städtische Bäume, die auf öffentlichen Verkehrsflächen und Friedhöfen sowie in öffentlichen Grün- und Parkanlagen stehen und
3. für die nach dieser Satzung vorgenommenen Ersatzpflanzungen (§ 7).

(3) Nicht geschützt im Sinne dieser Satzung sind

- Birken und Pappeln,
- Nadelbäume mit Ausnahme von Eiben und Ginkgos,
- Obstbäume mit Ausnahme von Walnussbäumen und Esskastanien,
- abgestorbene Bäume, soweit dies durch Fotodokumentation auf Verlangen der Stadt nachgewiesen werden kann.

(4) Ebenfalls nicht unter diese Satzung fallen Bäume auf privaten Grundstücken, die mit ihrem Stamm gemessen in 100 cm über dem Erdboden ganz oder teilweise näher als 300 cm zu Außenwänden von bestehenden, zulässigen Gebäuden mit Wohnungen oder gewerblichen Aufenthaltsräumen im Sinne der Landesbauordnung stehen. Nicht zu den Gebäuden mit Aufenthaltsräumen zählen insbesondere:

- Stellplätze, Garagen, Carports,
- Geräteschuppen,
- Gartenlauben, Gewächshäuser,
- Ställe, Lagerhallen, Feuerstätten.
- Diese Regelung gilt nicht für Bäume, die Bestandteil einer geschützten Allee i. S. v. § 41 Landesnaturschutzgesetz NRW, durch einen Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt oder Ersatzpflanzungen nach dieser Satzung sind.

Innerhalb des Planbereichs überwiegen Bäume mit geringem bis mittlerem Baumholz (Brusthöhendurchmesser (BHD) > 14 – 49 cm), welche ab einem BHD > 25 cm (Formel zur Umfangberechnung: $U = d \cdot \pi$) als geschützte Bäume laut Satzung gelten. Der Jungwuchs auf den Wohnheimstandorten fällt nicht unter die Satzung. Zudem werden zwei Säulenpappeln (Synonym: Pyramidenpappeln) sowie eine Kiefer und Birke an der Straße Brögel von der Satzung ausgeschlossen, die auf Basis des Städtebaulichen Vorkonzeptes voraussichtlich ohnehin erhalten bleiben (siehe auch **Karte 3** als Anlage). Auch zwei Birken im nördlichen Geltungsbereich sind laut Satzung nicht geschützt. Des Weiteren fallen die Nadelbäume (Kiefer, Lärche), Obstbäume (u. a. Kirsche) und die Pappeln, welche südöstlich des Supermarktplatzes innerhalb des Feldgehölzes stehen, nicht unter die Satzung. Zum jetzigen Planstand sind lediglich einzelne zentral stehende Ahornbäume (Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn) und eine Weide im Norden sowie die Robinienreihe am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs (mit BHD > 25 cm) laut Oberhausener Satzung zu schützen.

Es ist anhand der aktuell vorhandenen Vegetation nicht ersichtlich, dass die im gültigen Bebauungsplan Nr. 304 B festgesetzten Pflanzungen von Bäumen durchgeführt wurden. Dementsprechend ergeben sich hieraus keine laut Satzung zu schützenden Bäume.

Bei Fällung von geschützten Bäumen bemisst sich die Ersatzpflanzung laut § 7 Abs. 2 der Baumschutzsatzung "[...] nach dem Stammumfang des entfernten Baumes und dessen Restwert. Beträgt der Stammumfang des entfernten Baumes gemessen in 100 cm Höhe über dem Erdboden bis zu 150 cm, ist ein Ersatzbaum mit einem Mindestumfang von 16 cm (in 100 cm Höhe über dem Erdboden) zu pflanzen. Beträgt der Umfang mehr als 150 cm, ist für jede weitere angefangenen 75 cm Stammumfang ein zusätzlicher Ersatzbaum zu pflanzen. Je nach Restwertermittlung des entfernten Baumes kann sich die Anzahl der Ersatzpflanzungen vermindern. Die Entscheidung über Art und Anzahl der Ersatzbäume trifft die Stadt."

Es sei darauf hingewiesen, dass am Standort der geplanten Rettungswache die Fällung von 16 Einzelbäumen (11 Lärchen, 2 Eiben, 2 Fichten, 1 Kiefer) im Januar 2022 durch die STADT OBERHAUSEN (2022) genehmigt und im Februar durchgeführt wurde. Als Maßnahme wurde die ortsnahe Pflanzung von 16 Laubbäumen, u. a. auf dem Mittelstreifen der Bebelstraße, festgelegt. Zudem wurde das Feldgehölz entlang der Bahntrasse im November 2021 aufgelichtet.

Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Das Büro ILS Essen GmbH (2021) hat eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I für den Bebauungsplan Nr. 674 erarbeitet.

Ausgehend von der Abfrage der relevanten Messtischblattquadranten MTB 4507 Q1 "Mühlheim an der Ruhr" und MTB 4506 Q2 "Duisburg" sind Vorkommen von insgesamt 40 planungsrelevanten Arten im weiteren Umfeld des Vorhabenbereichs bekannt. Unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorhandenen Lebensraumstrukturen / -typen könnten 8 Arten im Einwirkungsbereich vorkommen und potenziell von den Wirkungen der Planung betroffen sein.

Dabei handelt es sich um die Arten Breitflügelfledermaus, Rauhaufledermaus, Zwergfledermaus, Braunes Langohr, Waldohreule, Bluthänfling, Turmfalke, Girlitz und Star, welche in einer ASP der Stufe II tiefergehend geprüft wurden (Art-für-Art-Betrachtung, ILS ESSEN GMBH 2022). Die Ergebnisse der ASP II sind im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

Lebensraumpotenzial des Einwirkungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem innerstädtisch geprägten Bereich, der durch Lärm, Licht und Bewegung Vorbelastungen aufweist. Diese fallen an den Verkehrsstraßen und im Bereich von Gewerbe (Lebensmittelmarkt mit beleuchtetem Parkplatz) höher aus. Hier sind nur störungsunempfindliche Tierarten zu erwarten, die an ein Leben in Siedlungen angepasst sind (z. B. Kohlmeise).

Kein Lebensraumpotenzial besteht für die durch Asphalt oder Pflaster versiegelten Flächen (Verkehrsstraßen, Parkplätze). Der geschotterte Teilbereich der Lagerfläche könnte hingegen von wärmeliebenden Reptilien aufgesucht werden. Ein Zugang zur innerstädtischen Fläche wäre über die Bahntrasse als Ausbreitungskorridor möglich. Hinweise auf ein Vorkommen von Reptilien wurden nicht beobachtet und sind aufgrund der Vorbelastungen von geringer Wahrscheinlichkeit.

Die im Untersuchungsgebiet liegenden Gebäude weisen Spalten und auch Zugänge zu größeren Innenräumen auf. Nester oder andere Nutzungshinweise auf Gebäudebrüter waren nicht vorhanden. Insgesamt besteht ein mittleres bis hohes Potenzial für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten im Untersuchungsraum. Aufgrund der Beleuchtung sind hierbei vor allem Tagesquartiere von Fledermausarten zu erwarten, die den Siedlungsraum (u. a. beleuchtete Bereiche unter Straßenlampen) zur Nahrungssuche aufsuchen, sowie siedlungsangepasste Vogelarten. Der Lebensmittelmarkt weist aufgrund des hohen Störungsmaßes eine geringe Eignung als Quartier auf.

Die im Planbereich liegenden Einzelbäume weisen durchschnittlich geringes bis mittleres Baumholz auf. Es ergibt sich je nach Störeinfluss ein mittleres bis hohes Potenzial für Baumbrüter. Vorwiegend wiesen die Bäume abstehende Borke auf, welche als Spaltenquartiere von baumbewohnenden Fledermäusen genutzt werden können. Hinweise auf eine Nutzung wurden nicht beobachtet. Vereinzelt waren auch Nester in den Baumkronen vorhanden, die wahrscheinlich von störungsunempfindlichen Arten (z. B. Rabenkrähe) angelegt wurden. Höhlen wurden nur wenige festgestellt. Meist handelte es sich um verwachsene Ast-Schnitte. Die Wahrscheinlichkeit eines steten Vorkommens von baumhöhlenbewohnenden Vogel- und Fledermausarten ist innerhalb des Geltungsbereichs als gering einzuschätzen. Bei den Höhlen mit nach oben ausgeprägter Öffnung besteht zudem ein Witterungseinfluss. Derartige Höhlen sind nicht für Fledermausarten geeignet. Für Höhlenbrüter besteht je nach Durchmesser, Höhe und vorhandenem Störeinfluss eine geringe bis mittlere Eignung.

Das im Geltungsbereich vorliegende Gebüsch (v. a. Blutroter Hartriegel und Weißdorn) hat je nach Störungsintensität ein mittleres bis hohes Potenzial für Gebüschbrüter. Nester waren nicht vorhanden.

Im Folgenden werden die Erfassungsergebnisse der Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse beschrieben, die im Rahmen der ASP II tiefergehend untersucht wurden. Hieraus lässt sich ein Rückschluss auf das vorkommende Artinventar schließen.

Brutvögel

Zur Erfassung der Avifauna wurden insgesamt fünf Begehungen (siehe **Tabelle 2**) des Plangebiets und des unmittelbaren Umfeldes durchgeführt.

Tabelle 2: Untersuchungstermine der Brutvogelerfassungen

Datum	Uhrzeit/Dauer
04.03.2022	18:50-20:35
17.03.2022	17:25-20:20
23.04.2022	06:15-07:50
18.05.2022	05:15-06:55
10.06.2022	03:50-06:50

Die Erfassungen erbrachten keine Hinweise auf planungsrelevante Brutvogelarten im Wirkungsbereich des Vorhabens. Star und Mehlschwalbe wurden lediglich vereinzelt überfliegend und hierbei außerhalb der Grenzen des Plangebiets festgestellt. Auch der Einsatz von Klangattrappen in Bezug auf Eulenvögel erbrachte keine Nachweise auf ein Vorkommen.

Die weiteren nachgewiesenen, aber nicht planungsrelevanten Vogelarten, sind der **Tabelle 3** zu entnehmen.

Tabelle 3: Nachweise nicht planungsrelevanter Brutvogelarten im Untersuchungsraum der ASP (unterstrichen: Nachweis innerhalb des Plangebiets, fett: Brutverdacht innerhalb des Plangebiets)

Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Name	RL BRD (2020)	RL NRW (2016)	RL (N. TL, 2016)
<u>Buntspecht</u>	<i>Dendrocopos major</i>	*	*	*
<u>Dohle</u>	<i>Corvus monedula</i>	*	*	*
<u>Elster</u>	<i>Pica pica</i>	*	*	*
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	*	*	*
<u>Grünfink</u>	<i>Chloris chloris</i>	*	*	*
Graugans	<i>Anser anser</i>	*	*	*
Hauszperling	<i>Passer domesticus</i>	*	V	V
<u>Kernbeißer</u>	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	*	*	*
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	*	*	*
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	*	*	*
<u>Stockente</u>	<i>Anas platyrhynchos</i>	*	*	V
Straßentaube	<i>Columbidae</i>	k. A.	k. A.	k. A.
<u>Türkentaube</u>	<i>Streptopelia decaocto</i>	*	V	2
BRD Bundesrepublik Deutschland, NRW Nordrhein-Westfalen, N. TL. Niederrheinisches Tiefland Rote Liste-Kategorien: 2 stark gefährdet, V Vorwarnliste, * ungefährdet, k. A. keine Angabe				

Die Erfassungen ergaben keine Hinweise auf Lebensstätten planungsrelevanter Vogelarten im Wirkungsbereich des Vorhabens. Brutvorkommen der Waldohreule sind im Umfeld des Plangebiets für das Untersuchungsjahr 2022 auszuschließen. Niststandorte häufiger und weit verbreiteter Arten sind mit Sicherheit zu erwarten.

Fledermäuse

Die Untersuchungen umfassten fünf abendliche Begehungen mit Ultraschall-Erfassungsgeräten (Bat-Detektoren) sowie eine Dauererfassung mit einem stationären Gerät (Horchbox) über 59 Nächte.

Tabelle 4 gibt die Untersuchungstermine und Witterungsbedingungen der Detektorbegehungen und **Tabelle 5** den Erfassungszeitraum der Horchbox an.

Tabelle 4: Untersuchungstermine der Detektorbegehungen

Datum	Witterung
24.05.2022	14 °C, bewölkt, Bft 2 aus Südwest
14.06.2022	20 °C, sonnig, Bft 2 aus Ost
05.07.2022	19 °C, heiter, Bft 2 aus Nordwest
13.07.2022	18 °C, leicht bewölkt, Bft 2 aus Südost
14.08.2022	25 C, leicht bewölkt, Bft 2 aus Südwest

Tabelle 5: Erfassungszeitraum und Standort der Horchbox

Datum	Standort
14.05.2022 – 13.07.2022	Brachfläche im Zentrum des Untersuchungsgebiets

Bei den abendlichen Begehungen wurden mit den Bat-Detektoren mehrheitlich Rufe der Zwergfledermaus verzeichnet. Vereinzelt sind Nachweise der Kleinen Bartfledermaus und der Mückenfledermaus erbracht worden. Die benannten Arten wurden sowohl innerhalb des Geltungsbereichs, als auch außerhalb festgestellt. Flugkorridore im Bereich der Verkehrsstraße „Brögel“ und der Zugänge zur Brache im Osten und Süden weisen eine hohe Anzahl an Aufnahmen auf.

Die über die Horchboxen festgestellten Arten sind der **Tabelle 6** zu entnehmen. Auch hierbei ist ein Großteil der aufgenommenen Kontakte der Zwergfledermaus zuzuordnen.

Tabelle 6: Ergebnisse der stationären Erfassung

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Kontakte insgesamt über 59 Nächte
Eptesicus spec.		9
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	5
Myotis spec.		16
<i>Myotis mystacinus</i>	Bartfledermaus	19
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	14
Nyctalus spec.		29
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	71
Pipistrellus spec.		61
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus	11
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	2605
<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	13

Die Ergebnisse weisen auf eine hohe Bedeutung der Baumbestände an der nördlichen Straße Brögel und den Zugängen zum Plangebiet im Osten und Süden als Jagdgebiete für die Zwergfledermaus sowie als Flug-Leitlinien hin. Quartiere sind mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorhanden. Den zentralen Baumbeständen und der Brachfläche ist keine besondere Bedeutung für die lokale Population der Zwergfledermaus beizumessen.

Die wenigen Kontakte von Tieren anderer Arten lassen den Schluss zu, dass Quartiere im Plangebiet derzeit nicht vorhanden sind und das Plangebiet einschließlich des nahen Umfeldes für diese Arten von untergeordneter Bedeutung ist.

Ergebnis der ASP II

Die vertiefende Artenschutzprüfung der Stufe II kommt zu dem Ergebnis, dass der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 Absatz 1 BNatSchG unter Einbezug von Vermeidungsmaßnahmen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

In Bezug auf die Zwergfledermaus sind die Baumfällungen während des Winterschlafes bzw. vor dem Bezug der Sommerquartiere, also zwischen Oktober und Anfang April, durchzuführen, um eine Störung der Art in ihren Ruhestätten zu vermeiden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Durchführung von Gehölzentfernungen in dem gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vorgeschriebenen Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar als allgemeine Vermeidungsmaßnahme zu ergreifen ist. Die Einhaltung wurde bei der artenschutzrechtlichen Prüfung vorausgesetzt (vgl. **Kapitel 3.1.3**).

Sollte eine Rodung im Brutzeitraum notwendig sein, sind unmittelbar vor Beginn der Rodungen die zu rodenden Bereiche durch eine ökologische Baubegleitung nach Brut- und Nistplätzen abzusuchen und zur Rodung freizugeben, wenn eine Beeinträchtigung von Brut- und Nistplätzen ausgeschlossen werden kann. Dies ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen vorzusehen.

Bewertung

Für den Teilbereich Biotop und Pflanzen ergibt sich für das Plangebiet durch den vorhandenen Vegetationsbestand aus Gebüsch und Einzelbäumen sowie entsprechend des hohen Anteils von Neophyten eine **geringe bis mittlere** Bedeutung.

Die Bedeutung des Plangebiets für den Teilbereich Fauna wird aufgrund des vorgefundenen Artinventars und Lebensraumpotenzials insgesamt als **mittel** eingestuft.

2.3.1.2 Auswirkungsprognose und Bewertung

Auswirkungsprognose

Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich an der heutigen Situation kurzfristig nichts verändern.

Langfristig ist bei einer ausbleibenden oder geringfügigen Nutzung der Fläche (z. B. weiterführende Nutzung als Lagerplatz) damit zu rechnen, dass sich die schnellwüchsigen und konkurrenzstarken Neophyten, die auf der Brachfläche bereits vorhanden sind, weiter ausbreiten. Dazu zählen vor allem die Arten Japanischer Staudenknöterich und Robinie. Entsprechend der natürlichen Sukzession setzen zunächst der Prozess der Verbuschung und anschließend die Bewaldung ein. Folglich könnte sich auf lange Sicht der Anteil an Tierarten erhöhen, die auf Bäume und/oder Feldgehölze angewiesen sind. Dies setzt allerdings die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 304B oder die Neuauftellung eines Bebauungsplans mit der Zielrichtung des Erhalts der Freifläche voraus.

Da ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, ist davon auszugehen, dass es trotz Nichtdurchführung der hier angestrebten Planung zu Eingriffen kommt, die einen negativen Einfluss auf die Tier- und Pflanzenwelt des Standorts haben könnten.

Bei Durchführung der Planung

Durch die Planung gehen die Brachfläche sowie Gehölzstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs verloren. Wo möglich und sinnvoll – wird der vorhandene Baumbestand erhalten (siehe dazu auch **Abbildung 2** und **Karte 3** als Anlage). Dies ist im Grunde nur an den Rändern des Änderungsbereichs möglich und wird in der Ausführungsplanung konkretisiert.

Der Verlust der gering-mittelwertigen Biotopstrukturen ist mit einer geringen bis mittleren Beeinträchtigung für das Schutzgut verbunden. Das an den Bahngleisen vorhandene höherwertige Feldgehölz bleibt erhalten.

Innerhalb des Geltungsbereichs kann der landschaftsrechtliche Ausgleich durch die Pflanzung von Bäumen und Gebüsch, einer anteiligen Begrünung der Dachflächen (80 %) und der Anlage von Grünflächen (Intensiv- und Extensivrasen) erfolgen. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend festgesetzt. Insgesamt ergibt sich ein rechnerischer Überschuss von 3.572 Ökopunkten. Bei den separat bilanzierten Einzelbäumen, ergibt sich bei der Pflanzung von 61 Einzelbäumen ein Zuwachs der Gesamt-Kronenfläche von ca. 373 m² im Vergleich zum Ausgangszustand (siehe **Kapitel 3.1.6**).

Da der Planbereich inmitten eines bereits überwiegend überbauten Siedlungsraums liegt, ist durch das Vorhaben allenfalls eine geringe Zerschneidungswirkung von Lebensräumen im Stadtgebiet möglich. Die Funktion des Rückzugsorts und ggf. der Lebensstätten geht durch die Überbauung dauerhaft verloren. An den errichteten Gebäuden werden voraussichtlich lediglich wenige Gebäudebrüter nisten und Tagesquartiere für gebäudebewohnende Fledermausarten entstehen.

Das entlang der Bahntrasse vorhandene Feldgehölz bleibt als linearer Verbindungskorridor für Vogel- und Fledermausarten erhalten. Die als wesentliche lineare Flugkorridore für Fledermausarten aufgenommenen Bereiche entlang der Verkehrsstraßen und sonstigen Zuwegungen bleiben ebenfalls erhalten.

Die Grünflächen im SO 5 weisen im Einzelnen geringe Flächengrößen auf und unterliegen dem hohen Störeinfluss durch den Betrieb der Märkte, der Rettungswache und der umliegenden Wohnnutzung. Zur Begrünung der Stellplatzanlage (SO5) sowie zum Nachweis des landschaftsrechtlichen Ausgleichs werden auf einer Gesamtfläche von mindestens 1.410 m² kleinteilige Grünflächen mit insgesamt 36 lebensraumtypische Einzelbäumen im SO 5 sowie drei Einzelbäumen im Bereich der P&R-Anlage und einer Unterpflanzung aus Intensivrasen, Staudenrabatten oder Bodendeckern im SO 5 angelegt (siehe **Karte 3** als Anlage).

Auf den westlich und nördlich an das geplante Gebäude des Lebensmittel-Vollsortimenters angrenzenden Grünflächen entsteht auf der westlichen Fläche (Flurstück Nr. 888) eine extensive Blühwiese mit lebensraumtypischen Gebüsch und insgesamt 14 zu pflanzenden Einzelbäumen, welche neben ihrer Lebensraumfunktion auch eine abschirmende Wirkung zwischen der Bestandswohnbebauung der Bebelstraße 194 bis 208a und dem Gebäude des Vollsortimenters aufweisen sollen. Die Flächen, die westlich und nördlich direkt an das Gebäude des Lebensmittelvollsortimenters angrenzen (Flurstücke Nr. 121, 660 und 668) werden mit Intensivrasen bepflanzt, zusätzlich sind im Norden acht Einzelbäume zu pflanzen. Diese Flächen schirmen auch die Wohnbebauung Brögel 5 und 7 ab (siehe **Karte 3** als Anlage).

Diese Grünflächen sollen nicht öffentlich zugänglich sein und werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "dauerhafte Sicherung des ökologischen Ausgleichs" festgesetzt, da sie störungsunempfindlichen Tierarten als kleinräumiger Rückzugsort ohne direkte Störungen durch Menschen und Hunde dienen sollen. Die Festsetzung erfolgt als private Grünfläche, um den dauerhaften Erhalt sowie die dauerhafte Unterhaltung der Fläche durch den jeweiligen Eigentümer sicherstellen zu können. Die Nutzung und Begehung der privaten Grünfläche wird über eine Einzäunung unterbunden. Im Wesentlichen entstehen Nistmöglichkeiten für gehölzbrütende Allerweltsarten. Die angelegte Baumreihe kann als Leitlinie für Fledermausarten dienen (z. B. für die Zwergfledermaus).

Zu pflanzende Einzelbäume sowie zu pflanzendes Gebüsch kann ggf. von sehr störepfindlichen Vogelarten des Siedlungsraums als Brutplatz genutzt werden. Auf der nordwestlichen Grünfläche werden Vogelnährgehölze gepflanzt. Begrünte Dachflächen und die extensive Blühwiese weisen eine Eignung als Bienenweide auf. Hier vorkommende Insekten können auch als Beute für Tierarten dienen. Insgesamt stellen die gesamten Grünflächen im Gebiet jedoch keine bedeutsamen Lebens-/Rückzugsräume im Stadtgebiet dar, wie es beispielsweise für größere strukturreiche Parkanlagen oder Friedhöfe der Fall ist. Dies ist durch das hohe Störungsmaß und die Größe der Flächen sowie zum Teil durch deren Ausgestaltung (Intensivrasenflächen) bedingt.

Die ASP II hat ergeben, dass bei Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG in Bezug auf planungsrelevante Arten sicher auszuschließen sind. Die Maßnahmen sind in **Kapitel 3.1.3** aufgeführt. Die im Naturraum stark gefährdete, aber nicht planungsrelevante Art der Türkentaube, für die ein Brutverdacht innerhalb des Plangebiets besteht, ist eine siedlungsangepasste Art. Die Art ist in der Lage auf angrenzende Gehölze (z. B. Feldgehölz entlang der Bahntrasse) auszuweichen. Gleiches gilt für die weiteren kartierten Allerweltsarten, die gemäß der Roten Listen nicht als gefährdet eingestuft sind.

Bewertung

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt sind mit einer **geringen bis mittleren** Wirkintensität bewertet. Unter Einbezug von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Die ASP II hat ergeben, dass bei Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG in Bezug auf planungsrelevante Arten sicher auszuschließen sind.

2.3.2 Schutzgut Fläche (§ 1 a (2) und § 1 (6) Nr. 7 a BauGB)

Das Schutzgut "Fläche" ist 2017 neu in das UVPG aufgenommen worden.

Die Betrachtung des Schutzguts Fläche zielt auf den sparsamen und nachhaltigen Umgang mit Flächen ab. Zur Bewertung werden qualitative Indikatoren hinzugezogen. Dazu zählen die Nutzungsänderung der Fläche und ihre Dauerhaftigkeit, die Qualität der neu in Anspruch genommenen Fläche, Nutzungsbeschränkungen von Nebenflächen sowie die Flächen-nutzungseffizienz, auch im Hinblick auf § 1a Abs. 2 BauGB. Der quantitative Flächenverbrauch wird bezogen auf das Schutzgut Boden angesprochen.

2.3.2.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Bestand

Das Plangebiet weist heterogene Nutzungsstrukturen auf. Neben der Wohnnutzung dient das Gebiet auch als Gewerbefläche, weist Gehölze, Unland sowie Straßen auf. Da die bestehenden Wohn- und Gewerbeflächen sowie die Straßen beibehalten werden, werden lediglich die Nutzungsoptionen der Brachfläche und der Gehölzbestände angesprochen. Es ist zu beachten, dass es sich um eine Fläche innerhalb eines Siedlungsraums in direkter Nähe zu einer Bahntrasse handelt. Die Umgebung kann einzelne Nutzungen der Zielfläche ausschließen oder ermöglichen.

Basierend auf den insgesamt 26 Nutzungsarten des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) sind die Brache sowie die Gehölzbestände des Plangebiets in ihrem derzeitigen Zustand potenziell jeweils in 12 Nutzungsarten zu überführen (aktuelle Nutzungen jeweils ausgenommen). Da ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, der Wohnbau- und Mischgebietsflächen festsetzt, sind derzeit jedoch nur zwei Nutzungsarten zu realisieren.

Laut dem Entwurf des Regionalplans Ruhr (RVR 2021) ist das Plangebiet keinen Flächen zugehörig, die eine regionale Bedeutung für Schutzgüter wie z. B. die Tier- und Pflanzenwelt oder das Klima haben (u.a. unzerschnittene verkehrsarme Räume, regionale Grünzüge). Laut dem Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV 2021) liegen auch keine Verbundflächen herausragender oder besonderer Bedeutung innerhalb des Untersuchungsgebiets.

Bewertung

Die Flächen der Brache und der Gehölze weisen eine geringe Anzahl an Nutzungsoptionen auf und sind keinem regional bedeutsamen Flächenverbund zugehörig. Daraus resultiert eine **geringe** Bedeutung des Schutzguts Fläche für das Plangebiet.

Auswirkungsprognose

Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich bezogen auf das Schutzgut Fläche voraussichtlich kurzfristig keine Veränderungen, da die aktuelle Nutzung weitergeführt würde.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 304 B besteht, wird es trotz Nichtdurchführung der hier angestrebten Planung zu Eingriffen kommen. Demnach würde weder eine Fläche für die Planung neu in Anspruch genommen, noch Flächenrecycling betrieben werden, da lediglich die früher beabsichtigte und rechtskräftige Planung realisiert würde.

Bei Durchführung der Planung

Entsprechend der Planung werden im Bereich der Brache und der Gehölze Gewerbeflächen mit zugehörigen Parkflächen und Flächen mit besonderer funktionaler Prägung (P+R, Rettungswache) entstehen.

Es sind dabei keine negativen Auswirkungen der Planung auf die benachbarten Flächen ersichtlich, die zu Nutzungsbeschränkungen von Nebenflächen (zusätzlicher Flächenverlust) führen können.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB "[...] sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen [...]". Durch die Lage des Plangebiets inmitten des Siedlungsraums bietet es sich an, die Fläche im Sinne des "Lückenschlusses" für die vorwiegende Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu nutzen. Da der geplante Einzelhandel von den umliegend wohnenden Bürgern genutzt werden kann und die P+R-Fläche eine direkte Anbindung an einen potenziell zu errichtenden Bahnhofpunkt an der vorhandenen Bahnstrecke hat, liegt hier eine hohe Flächennutzungseffizienz vor.

Bewertung

Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Fläche als **gering** zu bewerten. Unter Einbezug von allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen (Reduktion des Flächenverbrauchs auf das notwendige Maß) sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

2.3.3 Schutzgut Boden (§ 1 a (2) und § 1 (6) Nr. 7 a BauGB)

Im Folgenden wird der Boden des Plangebiets zunächst anhand der Informationen des Geologischen Dienstes (GD) NRW beschrieben. Nachfolgend werden die Auswirkungen anthropogener Vorbelastungen thematisiert sowie die Kernaussagen der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde Oberhausen und Ergebnisse der Bodenuntersuchungen, die im Rahmen des durch die IfB Ingenieurgesellschaft für Baudienstleistungen mbH erstellten Gutachtens "Bericht zur Überprüfung des Versickerungspotentials des Untergrundes auf der Fläche des Bebauungsplanes 674 - Bebelstraße in Oberhausen Alstaden" erbracht wurden, dargestellt.

Schutzziel ist die Erhaltung des gewachsenen Bodens und die Sicherung seiner natürlichen Funktionen (insbesondere Speicher- und Reglerfunktion, biotische Lebensraumfunktion, natürliche Ertragsfunktion).

2.3.3.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Bestand

Bodenkarte im Maßstab 1:50.000

Gemäß Bodenkarte (BK50 NRW) im Maßstab 1:50.000 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend der Bodentyp "Gley-Braunerde" (gB3) vor, welcher mit der Begründung "**Wasserspeicher im 2-Meter-Raum mit hoher Funktionserfüllung der Regulations- und Kühlfunktion**" als schutzwürdig eingestuft ist. Die Bodenart ist als sandig-lehmiger Schluff angegeben. Im Norden ist eine Fläche von ca. 1.000 m² als "Podsol-Braunerde" ((p)B8) ausgewiesen. Diesem wird keine Schutzwürdigkeit zugeschrieben. Die Bodenart ist als schwach-schluffiger Sand eingeordnet (GD NRW 2021).

Vorbelastungen

Für Teilbereiche des Plangebiets sind Versiegelungen vorhanden. Diese bestehen durch die vorhandene Bebauung (Wohnhäuser und Discountermarkt mit Parkplatz) sowie die Erschließung der Brachfläche und deren ehemalige Funktion als Wohnheimstandort und Lagerfläche. Neben Vollversiegelungen (u. a. Pflaster und Asphalt) liegen auch Teilversiegelungen (Kies) vor. Niederschlagswasser kann nicht oder nur eingeschränkt in den Bodenkörper eindringen. Die Erfüllung der Bodenfunktionen ist durch den oberflächlichen Abschluss eingeschränkt oder nicht gegeben. Da sich auf den Kiesflächen durch die Verbrachung bereits Vegetation entwickelt hat und keine Vollversiegelung gegeben ist, kann eine eingeschränkte Erfüllung der Bodenfunktionen angenommen werden. Es ergibt sich für die Böden unterhalb der Versiegelungen allenfalls eine geringe Wahrscheinlichkeit von Naturnähe. Daher werden sie als anthropogen überprägt bewertet. Die Schutzwürdigkeit gemäß BK50 besteht nicht.

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster als Fläche mit Bodenbelastungsverdacht unter der Bezeichnung D14.029 ehemalige Ziegelei (in Betrieb bis Ende des 19. Jhd.) gekennzeichnet. Bei der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) sind keine konkreten Verdachtsmomente bekannt, so dass sich für den Bebauungsplan Nr. 674 keine diesbezügliche Untersuchungsnotwendigkeit ergibt. Insbesondere ist dies auch im Hinblick auf die geplante gewerbliche Nutzung durch Verbrauchermärkte nicht notwendig. Auch die Fläche der benachbarten Bahntrasse (Aufschüttungen) ist unter der Flächenbezeichnung E14.100 im Kataster enthalten. Auch hier sind keine konkreten Verdachtsmomente bekannt. Die Untere Bodenschutzbehörde (UBB OBERHAUSEN 2021) führt hierzu aus, dass die Flächen ohne entsprechende Verdachtsmomente keinem Gefahrenverdacht unterliegen.

Schutzwürdige Böden

Die bereits anthropogen veränderten Bereiche ausgenommen, betrifft die Planung laut Unterer Bodenschutzbehörde eine Restfläche von 6.794 m², für die nach BK50 schutzwürdiger Boden vorhanden ist. Die zu erhaltende Grünfläche im Nordwesten ist dabei nicht einbezogen, da hier keine die Bodenfunktionen einschränkenden Eingriffe vorgenommen werden. Eine Schutzwürdigkeit wird hier jedoch auch angenommen.

Im Norden wächst auf dem betroffenen schutzwürdigen Boden ein nahezu geschlossener Bestand aus japanischem Staudenknöterich, aus dem nur wenige Einzelbäume oder Gebüsche herausragen. In Richtung Süden nimmt der Anteil heimischer Gebüscharten zu. Dieser Gebüschaum geht abschließend in einen Gehölzbestand aus Bäumen über. Das Feldgehölz liegt nördlich und östlich der Parkflächen des Discountermarkts. Versiegelungen sind nicht vorhanden sowie eine frühere Bebauung nicht bekannt. Niederschlagswasser kann frei in den Bodenkörper eindringen. Die Vegetationsbestände tragen zur Kühlung durch Verdunstungskälte bei sowie begünstigen die Wasserspeicherung des Bodens. Die natürlichen Funktionen als Lebensraum, Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufs sowie der Filterung, Pufferung und Stoffumwandlung werden erfüllt. Insbesondere ist die Funktion des "Wasserspeichers im 2-Meter-Raum mit hoher Funktionserfüllung der Regulations- und Kühlungsfunktion" zu betrachten, da hierauf die Schutzwürdigkeit gemäß BK50 begründet ist.

Bodendenkmäler

Laut städtischer Denkmalliste der Bodendenkmale sind keine Bodendenkmäler im Plangebiet vorhanden (STADT OBERHAUSEN 2021).

Bodenuntersuchungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgten Sondierungen zur Überprüfung des Versickerungspotentials des Untergrundes (vgl. IFB 2021, siehe Anlage 4 der Begründung). Von den fünf Kleinrammbohrungen wurden vier Bohrlöcher zu Sickerbrunnen ausgebaut und das Versickerungspotential, nach Sättigung der anstehenden Böden, mittels open-end-test geprüft (siehe **Tabelle 7**). Die Lage der Probenahme-Stellen ist dem Fachgutachten zu entnehmen. Insgesamt wurden 27 Materialproben entnommen.

Tabelle 7: Bohrstellen - Endteufe und Ausbau zu Sickerbrunnen

Probestelle	Endteufe (in m unter GOK)	Sickerbrunnen
VS 1	4	ja
VS 2	3	ja
VS 3	3	ja
VS 4	4	ja
VS 5	5	

Bei allen Bohrstellen wurden ab Geländeoberfläche (GOK) anthropogene Auffüllungen unterschiedlicher Stärke (0,6 – 1,8 m) ermittelt. Hierbei handelt es sich bei drei Probestellen zunächst um den anthropogenen Oberbelag aus Betonpflaster mit Sandbettung (VS 1, VS 4) oder Schwarzdecke (VS2). Darunter setzen sich die Auffüllungen aus Bauschutt mit Nebenbestandteilen wie Sand und Kies, Schlacke- und Ascheresten zusammen. Mit zunehmender Tiefe erhöht sich der Anteil an Sand und Schluff. Unterhalb der Auffüllungen wurde bei VS 2 und VS 3 „[...] zunächst ein Schluff mit wechselnden tonigen und sandigen, untergeordnet kiesigen Anteilen erbohrt. Darunter und an den weiteren Sondieransatzstellen wurde der natürlich gelagerte Boden in Form von sandigen, teils schwach schluffigen Kiesen erbohrt.“ Die Bohrprofile sind dem Versickerungsgutachten zu entnehmen (vgl. IFB 2021).

Die Versickerungseignung wird wie folgt beschrieben: „Die anthropogenen Auffüllungen dürfen nicht mit Sickerwässern beaufschlagt werden. Die bindigen Böden sind für Versickerungen von Niederschlagswässern nicht geeignet. Die darunter vorhandenen Sande und Kiese der Niederterrasse weisen i.d.R. günstige Durchlässigkeiten auf. Die Durchlässigkeit dieser Böden ist von dem Anteil an bindigen Beimengungen, der Korngrößenverteilung und der Lagerungsdichte abhängig und schwankt entsprechend. Bei dem Bau von Versickerungsanlagen sind die Auffüllungen und die bindigen Böden auszuheben.“ (IFB 2021). Weitere Ausführungen zur Versickerung und zum nachgewiesenen Grundwasserstand sind in der Bestandsbeschreibung zum Schutzgut "Wasser" eingepflegt.

Das Bodengutachten bestätigt, dass im Plangebiet unterhalb der versiegelten Flächen anthropogen veränderte Böden vorliegen.

In Bezug auf die Bodenuntersuchungen sei darauf hingewiesen, dass die Bohrungen ausschließlich außerhalb des laut der UBB vom Eingriff betroffenen schutzwürdigen Bodens vorgenommen wurden und somit auf Basis der Ergebnisse des Bodengutachtens keine Rückschlüsse auf das Maß der Schutzwürdigkeit bzw. die Erfüllung der Bodenfunktionen gezogen werden können. Auch können keine Informationen zu den Horizonten oder der Mächtigkeit der Böden hinzugezogen werden. Die Schutzwürdigkeit wird gemäß BK50 in Verbindung mit der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde (s. o.) angenommen.

Bewertung

Boden und Bodenfunktionen sind im Geltungsbereich unterschiedlich zu bewerten. Im Bereich der bereits versiegelten Flächen liegen anthropogene Auffüllungen vor. Durch die versiegelte Abdeckung (Beton, Pflaster, Asphalt) kann Niederschlagswasser nicht in den Bodenkörper eindringen. Die Funktionserfüllung der hier vorliegenden Böden ist überwiegend nicht gegeben und besteht zu geringen Teilen nur eingeschränkt.

Die unversiegelten sowie mit Vegetation bewachsenen Bereiche liegen hingegen auf schutzwürdigem Boden. Dessen Funktionserfüllung ist als hoch einzustufen.

Insgesamt wird für den Planbereich die Bedeutung und Funktionserfüllung in Bezug auf das Schutzgut Boden als **mittel** eingestuft.

2.3.3.2 Auswirkungsprognose und Bewertung

Auswirkungsprognose

Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich bezogen auf den Boden voraussichtlich kurzfristig keine Veränderungen, da die aktuelle Nutzung weitergeführt würde. Dementsprechend blieben der Boden und dessen Bodenfunktionen im aktuellen Ausmaß erhalten.

Da ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, ist davon auszugehen, dass es trotz Nichtdurchführung der hier angestrebten Planung zu Eingriffen in den Bodenkörper kommt, die bereits als ausgeglichen bzw. rechtmäßig betrachtet werden. Hierbei ist für den hier angesprochenen Bilanzierungs-/Änderungsbereich eine mögliche Versiegelung von ca. 1,34 ha Boden anhand der Darstellungen des Bebauungsplans Nr. 304 B berechnet worden.

Bei Durchführung der Planung

Grundlegend wird sich durch die Realisierung der Planung der Versiegelungsanteil im Gebiet erhöhen (versiegelte Fläche im Bilanzierungs-/Änderungsbereich: ca. 1,25 ha). Die zuvor noch unversiegelten Böden können ihre Bodenfunktionen (z. B. Filterfunktion, Kühlungsfunktion) folglich nicht mehr erfüllen. Für die bereits versiegelten Böden bleibt der Ausgangszustand bestehen. Die geplanten unversiegelten Grünflächen (v. a. nordwestliche Grünfläche) werden die Bodenfunktionen weiterhin erfüllen können.

Im Zuge der Baumaßnahmen wird Boden abgetragen, umgelagert und wieder eingebaut. Dabei kann die Bodenhorizontabfolge vor allem auch durch Fremdmaterialeintrag (z. B. Kies, Sand) nachhaltig verändert werden. Dies kann die Erfüllung der Bodenfunktionen beeinträchtigen.

In Bezug auf den schutzwürdigen Boden entfällt dessen hohe Erfüllung der Bodenfunktionen im Eingriffsbereich durch die Entfernung der Vegetation, die Bodenarbeiten sowie die abschließende Versiegelung. Insbesondere die Funktion als "Wasserspeicher im 2-Meter-Raum mit hoher Funktionserfüllung der Regulations- und Kühlungsfunktion" ist auszugleichen, da diese dessen Schutzwürdigkeit maßgeblich bestimmt (vgl. UBB OBERHAUSEN 2021). Der Ausgleich wird in **Kapitel 3.1.5** detailliert beschrieben.

Bauzeitliche oder betriebsbedingte Schadstoffeinträge und Bodenverdichtungen sind bei einem ordnungsgemäßen Bau sowie Betrieb auszuschließen.

Unvorhersehbare Ereignisse, wie z.B. Unfälle (Worst-Case) können grundsätzlich umweltbelastende Auswirkungen hervorrufen. Eine Verschmutzung von Boden und Wasser während des Baubetriebes ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden (Verwendung biologisch abbaubarer Schmierstoffe, Betanken von Baustellenfahrzeugen in gesicherten Bereichen). Unter Zugrundelegung des neuesten Stands der Technik bei den Bodenarbeiten kann das verbleibende Restrisiko weitestgehend minimiert werden.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Umweltauflagen und der Verwendung des neuesten Stands der Technik ist hier nicht von hohen Risiken auszugehen. Eine übermäßige Belastung für den Bereich des Bebauungsplanes wird nicht als gegeben angesehen. Daraus resultiert keine relevante Schadstoffbelastung, die sich auf den Bodenkörper auswirkt.

Bewertung

Auf der einen Seite liegt im Plangebiet bereits ein hohes Maß an Versiegelung sowie anthropogen veränderter Boden vor. Hier werden die Auswirkungen der Planung bei sachgerechtem Umgang mit dem Schutzgut Boden (siehe DIN 18915, LAGA-Zuordnungsklassen, Bodengutachten) als gering bewertet. Auf der anderen Seite wird durch die Planung schutzwürdiger Boden zu einem Großteil dauerhaft versiegelt, welcher eine hohe Funktionserfüllung aufweist. Die Eingriffsintensität ist hierbei als mittel bis hoch einzustufen.

Es ergibt sich unter der Voraussetzung des (Teil-)Ausgleichs des schutzwürdigen Bodens sowie unter Einbezug von Vermeidungsmaßnahmen insgesamt eine **mittlere** Eingriffsintensität für den gesamten Geltungsbereich. Vor dem Hintergrund des bestehenden Planrechts und unter der Voraussetzung der Durchführung von Maßnahmen (siehe **Kapitel 3** und besonders **Kapitel 3.1.5**) sind die Auswirkungen der Planung auf den Boden nicht als erheblich einzustufen.

2.3.4 Schutzgut Wasser (§ 1 (6) Nr. 7 a und g, 8 e, 12 BauGB)

Gemäß der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) sind aquatische Ökosysteme (z.B. Seen oder Flüsse), Grundwasser und vom Wasser abhängige Landökosysteme (z.B. Moore) zu schützen und ihr Zustand zu verbessern bzw. zu erhalten. Besonders das Grundwasser hat hinsichtlich der Trinkwasserversorgung der Bevölkerung eine besondere Bedeutung.

Als kleinste zu bewirtschaftende Einheit gelten nach WRRL sogenannte Wasserkörper (Oberflächenwasserkörper und Grundwasserkörper).

Folgend wird dargestellt, ob im Plangebiet und dessen Umgebung Oberflächengewässer (Still- und Fließgewässer) oder Gebiete, die für die Grundwasserentstehung besonders bedeutsam sind, vorhanden sind. Dazu werden jeweils die Auswirkungen der Realisierung des Bebauungsplans dargestellt. Zudem werden die wesentlichen Aspekte des im Rahmen des Bebauungsplans durch das Ingenieurbüro van Ewyk erarbeiteten Entwässerungskonzepts (vgl. Anlage 5 der Begründung) beschrieben.

Für das Schutzgut Wasser sind die Sicherung der Qualität und Quantität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Oberflächengewässer von Bedeutung.

2.3.4.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Bestand

Oberflächengewässer

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Flussgebietseinheit Rhein, im Teileinzugsgebiet Ruhr und der Planungseinheit Ruhr. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Der Abschnitt "276_0" der Ruhr umfasst den Wasserkörper von Duisburg bis Kettwig. Der 2. Bewirtschaftungsplan (BP) (2016-2021, MKULNV NRW 2015) gibt für das Gewässer im 2. und 3. Monitoringzyklus (MZ) der WRRL einen als "schlecht" eingestuften ökologischen Zustand an. Der chemische Zustand ist sowohl im 2. als auch 3. MZ als "nicht gut" eingestuft. Als Bewirtschaftungsziel werden die Erreichung des guten ökologischen Potenzials bis 2021 und die Erreichung eines guten chemischen Zustands ohne Berücksichtigung von Quecksilber und ubiquitären Stoffen für 2021 angeführt.

Der 3. BP 2022-2027 (Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MULNV NRW) 2021c) zeigt, dass sich der ökologische Zustand und der chemische Zustand nicht verändert haben. Entsprechend ist eine Fristverlängerung für die Erreichung des guten ökologischen Zustands bis 2033 und des guten chemischen Zustands bis 2039 vorgesehen.

Grundwasser

Das Untersuchungsgebiet ist dem ca. 36,18 km² großen Grundwasserkörper (GWK) "276_01 Niederung der Ruhr / Ruhrtalaue Mündung" zugehörig. Der silikatische Poren-Grundwasserleiter besteht aus quartären Kies- und Sandablagerungen der Ruhr und der Ruhrtalaue und weist dementsprechend eine mittlere bis hohe Durchlässigkeit auf. Zum Teil lagern Sand und Kies auch auf gering durchlässigen tertiären Sanden, Tonen und Schluffen bzw. auf kretazischen oder karbonischen Festgesteinen mit geringer Durchlässigkeit. Bereichsweise werden die quartären Auenablagerungen von quartären Flugsanden überlagert. Mit einer Nutzung von über 100 m³ Trinkwasser pro Tag hat der als "sehr ergiebig" eingestufte GWK eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung inne (MULNV NRW 2021a).

Bei der dem Plangebiet nächstgelegenen aktiven Grundwasser-Messstelle "E14001" handelt es sich um eine Messstelle der Stadt Oberhausen. Für den ca. 300 m südöstlich des Plangebiets gelegenen Standort wird ein durchschnittlicher Wasserstand von 26,12 m NHN2016 angegeben (Zeitraum 1992-2006) (MULNV NRW 2021a). Das Versickerungsgutachten (IFB 2021) führt an, dass Grundwasser bei 4,8 m unter GOK an der Probestelle VS 5 angetroffen wurde. Dies entspricht einem Grundwasserniveau von 26,2 m ü. NN. Es wird Folgendes ausgeführt: „In Abstimmung mit der Stadt Oberhausen wurde ein theoretischer, höchster zu erwartender Grundwasserspiegel von 26,75 m ü. NN festgesetzt. Unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 1 m zwischen dem höchsten zu erwartendem Grundwasserspiegel und der Infiltrationssohle darf die Unterkante einer Versickerungsanlage auf einem Niveau von $\geq 27,75$ m ü. NN liegen“ (IFB 2021).

Gemäß dem 2. sowie dem 3. Bewirtschaftungsplan im Sinne der WRRL (MKULNV NRW 2015, MULNV NRW 2021c) wurde der mengenmäßige und der chemische Zustand des GWK als "gut" eingestuft.

Schutzgebiete, Risiko-/Gefahrengebiete

Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind im Bereich des Untersuchungsgebietes nicht ausgewiesen (MULNV NRW 2021a). Auch Hochwasserrisiko- oder Hochwassergefahrenbereiche werden nicht angezeigt (BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF 2019).

In Bezug auf Starkregenereignisse ist Folgendes bekannt: In Alstaden hat das Kanalnetz nach bisherigen Erkenntnissen keine größeren Reserven, so dass für das Plangebiet bei Einleitung von Niederschlagswasser zwingend eine gedrosselte Einleitung (10 l pro ha pro Sek.) vorzusehen ist. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis Nr. 2.

Ein Überflutungsnachweis, als Nachweis der zwischenzeitlich schadlosen Überflutung des Grundstücks, für Grundstücke größer als 800 m² gemäß DIN 1986-100:16 wird ebenfalls erbracht.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in der Stadt Oberhausen kommt die zweistufige „Arbeitshilfe für Wassersensibilität in Bebauungsplänen“ zur Anwendung (siehe Anlagen 8 und 9 der Begründung). In der Stufe I erfolgen eine Grundlagenermittlung sowie eine Fortschreibung im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung. In der Stufe II werden die wasserwirtschaftlichen Belange der Regenwasserbewirtschaftung, des Überflutungs- und Hochwasserschutzes sowie des Einflusses auf das Grundwasser betrachtet. Die Ergebnisse wurden im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Bewertung

Aufgrund des Zustands der Wasserkörper und der geringen Größe des Plangebiets ergibt sich insgesamt eine **geringe** Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Wasser.

2.3.4.2 Auswirkungsprognose und Bewertung

Auswirkungsprognose

Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich bezogen auf das Schutzgut Wasser voraussichtlich kurzfristig keine Veränderungen, da die aktuelle Nutzung weitergeführt würde.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 304 B besteht, wird es trotz Nichtdurchführung der hier angestrebten Planung zu Eingriffen in den Wasserhaushalt kommen, die bereits als ausgeglichen bzw. rechtmäßig betrachtet werden.

Bei Durchführung der Planung

Baubedingte Schadstoffeinträge in die betroffenen Wasserkörper sind bei einem ordnungsgemäßen Bauablauf auszuschließen.

Die Schmutzwasserentwässerung des Plangebietes erfolgt mit Anschluss an das bestehende Kanalsystem.

Das anfallende Schmutzwasser der Neu- und Bestandsbauten wird nach den Vorgaben der Wirtschaftsbetriebe Oberhausen (WBO) dem öffentlichen Kanal unter Berücksichtigung der Rückstauenebene an der Einleitungsstelle eingeleitet. Die Anschlusssituation wird im Zuge und unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Rahmenbedingungen und unter Einhaltung der gültigen DIN-Normen und aktuellem Stand der Technik in Zusammenarbeit mit der WBO in der dafür vorgesehenen Planungsstufe im Rahmen eines Entwässerungsgesuchs abgestimmt.

Bezüglich der Niederschlagsversickerung, wurden die Versickerungsfähigkeit und Rückhaltung im Plangebiet geprüft. Ein Bodengutachten zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit wurde erarbeitet (Bericht zur Überprüfung des Versickerungspotentials des Untergrundes auf der Fläche des Bebauungsplanes 674 -Bebelstraße- in Oberhausen Alstaden, IfB Ingenieurgesellschaft für Baudienstleistungen mbH, Bochum 2022; siehe Anlage 4 der Begründung). Demnach wurde die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes an allen Ansatzstellen der ausgeführten Sondierungsbohrungen bzw. in allen Sickerbrunnen nachgewiesen. Grundsätzlich empfiehlt der Gutachter im Zuge der Ausführung in hierfür angelegten Schürfen Sickerversuche auszuführen. Oft ergeben sich unter solchen realitätsnahen Bedingungen günstigere als die zuvor dargestellten Durchlässigkeiten. Somit können die Versickerungsanlagen und auch der anfallende Aushub optimiert werden.

Das Entwässerungskonzept schlägt eine oder mehrere Versickerungsanlagen zur Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen vor. Deren Unterbringung ist unterhalb der geplanten Stellplatzanlage (Sondergebiet SO 5) bzw. innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf – Rettungswache möglich und wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt (s. textliche Festsetzung C.1). Die Versickerungsanlagen werden unterirdisch, unterhalb der befestigten Flächen mit einer dafür vorgesehenen Vorreinigungsstufe gemäß DWA M 153/A 102 versehen. Die Ausarbeitung einer wasserrechtlichen Erlaubnis unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Rahmenbedingungen und unter Einhaltung der gültigen DIN-Normen und Regelblätter auf aktuellem Stand der Technik in Zusammenarbeit mit der Unteren Wasserbehörde wird in der dafür vorgesehenen Planungsstufe abgestimmt.

Der Bebauungsplan setzt für die geplanten Gebäude in den Sondergebieten SO 1 und 2 sowie für die Rettungswache Gründächer fest. Diese können bei der Berechnung der Rückhaltung berücksichtigt werden.

Das Niederschlagswasser der befestigten Fahr- und Parkflächen wird unter Berücksichtigung der Vorgaben der Wirtschaftsbetriebe Oberhausen (WBO) gedrosselt in den öffentlichen Kanal eingeleitet. Gemäß Vorgesprächen mit der WBO eignet sich hier voraussichtlich ein Anschluss zur Straße Rehmer.

In Alstaden hat das Kanalnetz nach bisherigen Erkenntnissen keine größeren Reserven, so dass für das Plangebiet bei Einleitung von Niederschlagswasser zwingend eine gedrosselte Einleitung (10 l pro ha pro Sek.) vorzusehen ist. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis Nr. 2.

Im Zuge der Planung nimmt der Anteil der versiegelten Fläche im Planbereich zu. Durch die Versiegelung kann das Niederschlagswasser nur in geringem Umfang über die geplanten Versickerungsanlagen in den Bodenkörper eindringen und sich folglich die Grundwasserneubildung verringern. Aufgrund des bereits vorhandenen hohen Versiegelungsanteils im Gebiet ist jedoch mit keiner erheblichen Verringerung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Auch bleiben unversiegelte Grünflächen erhalten, auf denen eine Versickerung von Niederschlägen weiterhin möglich ist.

Bei ordnungsgemäßer Entwässerung entstehen keine betriebsbedingten Schadstoffeinträge in die Wasserkörper.

Bewertung

Die Eingriffsintensität des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Wasser ist insgesamt als **gering** zu bewerten. Unter Einbezug der vorgesehenen Minderungsmaßnahmen (Dachbegrünung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen) sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

2.3.5 Schutzgut Klima und Luft (§ 1 (5), (6) Nr. 7 a, e, g, h BauGB)

Um das Klima im Plangebiet zu betrachten, werden Informationen der Klimaanalyse der Stadt Oberhausen, des Regionalplans sowie Angaben der Waldfunktionskarte herangezogen. Diese lassen Rückschlüsse auf das Lokalklima im Plangebiet zu. Folgend wird der derzeitige Zustand der Luftqualität einschließlich der Vorbelastungen des Planausschnitts beschrieben. Dazu werden, falls vorhanden, Daten der Messstandorte des Luftqualitätsmessnetzes des LANUV sowie der gültige Luftreinhalteplan hinzugezogen. Anschließend werden die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplans in Hinblick auf Klima und Luft diskutiert.

Schutzziel ist die Reinhaltung der Luft (durch Erhaltung von Reinluftgebieten und Vermeidung von Luftverunreinigungen) sowie die Sicherung des Geländeklimas (Erhaltung des Bestandsklimas sowie der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion).

Im Rahmen des Klimawandels sind auch im Bereich der Bauleitplanung Anpassungen gefordert (vgl. §§ 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB). Diese werden, wenn nötig, abschließend genannt.

2.3.5.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Bestand

Klima

Der Entwurf des Regionalplans Ruhr (RVR 2018) weist für den Untersuchungsraum keinen regional bedeutsamen klimatischen Ausgleichsraum und keine regional bedeutsame Frischluftzufuhr-Leitbahn oder potenzielle Luftleitbahn aus.

Gemäß Klimafunktionskarte der Stadt Oberhausen (RVR 2017) zeigt das Plangebiet im Bereich der Wohnbebauung ein "Stadttrandklima" (gelb), welches durch eine lockere durchgrünte Bebauung entsteht. Diese Bebauungsstruktur bewirkt schwache Wärmeinseln, einen ausreichenden Luftaustausch und meist gute Bioklimate. Die im Zentrum liegende Brachfläche mit Vegetationsbestand und das Feldgehölz entlang der Bahngleise weisen hingegen ein "Parkklima" (hellgrün) auf. Hierbei handelt es sich meist um bioklimatisch wertvolle Stadtoasen ohne bedeutende Fernwirkung. Je nach Bewuchs werden eine mehr oder weniger starke Dämpfung der Temperatur- und Strahlungsamplitude und die Produktion von Kaltluft bewirkt. Der Lebensmittelmarkt mit seinen Parkflächen ist dem Gewerbeklima (grau) zugehörig, welches durch den hohen Versiegelungsanteil eine starke sommerliche Aufheizung (Hitzestress) und Trockenheit bedingt sowie durch Emissionen von Schadstoffen geprägt ist (siehe **Abbildung 4**).

Für den Planbereich werden folgende Planungshinweise aus der Klimaanalyse abgeleitet:

Bestehende Wohnbebauung: „**Lastraum der überwiegend locker und offen bebauten Wohngebiete:** Bebauungsstrukturen und Begrünung sind bioklimatisch positiv zu bewerten. Günstige Bebauungsstrukturen erhalten. Reduktion der Verkehrs- und Hausbrandemissionen. Kleinräumige Entsiegelungsmaßnahmen vorsehen. Erhaltung und Aufbau von weiteren Gehölzstrukturen.“

Brachfläche und Feldgehölze: „**Lokal bedeutsamer Ausgleichsraum Park- und Grünanlagen:** Bioklimatischer wertvoller innerstädtischer Ausgleichsraum. Freihalten von Bebauung oder Versiegelung. Vorhandene Vegetationsstrukturen erhalten und ausbauen. Eine Vernetzung der Grünflächen ist anzustreben. Förderung des Luftaustausches. Erhalt und Aufbau vielgestaltiger Gehölzstrukturen, Schaffung differenzierter Mikroklimata, größere Parks zu den Rändern hin öffnen. Die Vernetzung mit den direkt anschließenden Siedlungsräumen herstellen. Bei kleineren Grünanlagen (kleiner 1 ha) Ränder schließen, größere Parks zu den Rändern hin schließen.“

Gewerbefläche des Lebensmittelmarktes: „**Lastraum der Gewerbe- und Industrieflächen:** Diese Gebiete sind durch starke Emissionen, Lärm und Staubbelastungen charakterisiert. Freihalten von Belüftungsbahnen, Entsiegelung und Begrünung von Freiflächen, großräumiger Lager- bzw. Parkplätze. Immissionsschutzpflanzungen, insb. Im Übergangsbereich zu angrenzender Wohnnutzung. Aufbau von Gehölz- und Baumreihen an Straßen und Grundstücksgrenzen. Emissionen und Verkehr reduzieren.“

Für die Baumbestände entlang der Bahntrasse ist die „**Grünvernetzung**“ anzustreben bzw. die Vernetzung vorhandener Wald- und Freiflächen. „Ausgestaltung als parkartige Flächen zur Unterstützung von Luftregeneration, Filterfunktion und als Pufferwirkung. Keine weitere Bebauung, keine zusätzlichen Emissionen. Ausbau zu parkähnlichen Freiflächen mit Wald-, Gehölz- und Wiesenflächen. Luftleitbahnen beachten. Hausgärten und Innenhöfe mit einbeziehen, für vorhandene Gebäude Dach- und Fassadenbegrünung anstreben.“

Das die Bahntrasse umgebende Feldgehölz hat laut Waldfunktionskarte NRW eine lokale Klimaschutzfunktion inne (MULNV NRW 2021b).

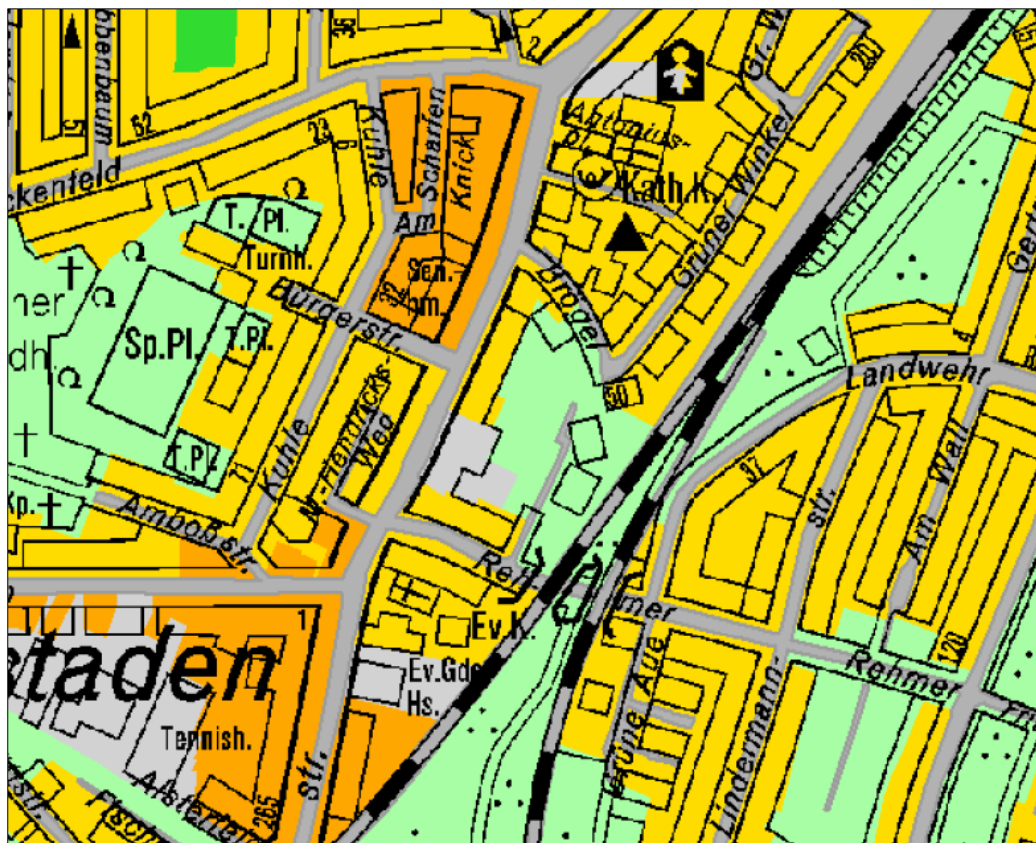


Abbildung 4: Ausschnitt der Klimaanalysekarte von 2017 (RVR 2017)

Luft

Zur Bewertung der lokalen Luftqualität werden, falls vorhanden, Daten der Messstandorte des Luftqualitätsmessnetzes des LANUV sowie der gültige Luftreinhalteplan hinzugezogen.

Vom Plangebiet ausgehend befindet sich ca. 1,5 km südlich die A40, ca. 1,5 km westlich die A3, ca. 1,7 km nordwestlich der Bahnhof West, ca. 1,7 km östlich die B 223 und direkt angrenzend die Eisenbahnstrecke zwischen Oberhausen Hbf und Duisburg Hbf.

Für das Stadtgebiet von Oberhausen wurde die "Planergänzung Stadt Oberhausen 2020" verfasst, welche den Luftreinhalteplan "Ruhrgebiet 2011 – Teilplan West" ergänzt. Hierin wird aufgeführt, dass für das Stadtgebiet nur Überschreitungen des Stickstoffdioxid-Grenzwerts vorliegen. Der Verkehr stellt dabei den Hauptemittenten dar. Im Zeitraum 2012-2019 wurden Verbesserungen der NO₂-Werte festgestellt, wobei an den Messstellen der Mühlheimer Straße (Teilstrecke der B223) noch Jahreswerte von 41 und 43 µg/m³ (Jahresgrenzwert: 40 µg/m³) gemessen wurden. Der Standort liegt zentral im Stadtgebiet, ca. 2,5 km nordöstlich des Plangebietes und ist insgesamt von einem höheren Verkehrsaufkommen als der Planbereich betroffen. Aufgrund von Prognosemodellierungen der NO₂-Immissionen wurde festgelegt, dass eine Verdachtsstelle an der Duisburger Straße als Messstelle (VOBD) ergänzt wird (BEZIRKS-REGIERUNG DÜSSELDORF 2020). Diese befindet sich ca. 2 km nördlich des Plangebiets und weist eine dem Plangebiet ähnliche Siedlungsumgebung auf. Validierte Messwerte aus 2020 lassen keine Grenzwertüberschreitungen erkennen (LANUV 2020).

Bewertung

Das Plangebiet weist bezogen auf den Stadtteil Alstaden klimatisch wertvolle Flächen im Bereich der Gehölzstrukturen auf, jedoch ist insgesamt eine städtische Vorbelastung durch den hohen Versiegelungsgrad im Gebiet sowie der Umgebung vorhanden. Von hoher Bedeutung für Luft und Klima ist das entlang der Bahntrasse verlaufende und an den Planbereich angrenzende Feldgehölz. Eine Überschreitung der gesetzlichen Grenzwerte in Bezug auf die Luftqualität ist auszuschließen. Daraus ergibt sich insgesamt eine **mittlere** Bedeutung des Schutzguts Klima und Luft.

2.3.5.2 Auswirkungsprognose und Bewertung

Auswirkungsprognose

Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich bezogen auf das Schutzgut Klima und Luft voraussichtlich kurzfristig keine Veränderungen, da die aktuelle Nutzung weitergeführt würde.

Langfristig könnte bei ausbleibender Nutzung der Fläche die Wiederbewaldung einsetzen, die sich positiv auf das lokale Klima und die Luftqualität auswirkt. Dies setzt allerdings die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 304 B oder die Neuaufstellung eines Bebauungsplans mit der Zielrichtung des Erhalts der Freifläche voraus.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 304 B besteht, wird es trotz Nichtdurchführung der hier angestrebten Planung zu Eingriffen kommen, die die Schutzgüter Luft und Klima beeinträchtigen könnten.

Bei Durchführung der Planung

Durch den Baubetrieb können lokal geringe Staubbelastungen entstehen. Eine wesentliche Erhöhung von Schadstoffemissionen im Plangebiet ist durch den Betrieb der Baufahrzeuge auszuschließen.

Die Planung bedingt den Wegfall von Teilen der Gehölzbestände, die als kleinklimatisch und lufthygienisch relevante Strukturen eine Bedeutung im städtischen Verdichtungsraum haben. Die besonders klimarelevanten Gehölzbestände entlang der Bahntrasse werden erhalten und dort, wo es die Planung erlaubt, bleiben auch weitere Einzelbäume in Randlage bestehen. Dies ist voraussichtlich nur am Rand des Änderungsbereichs möglich (siehe **Karte 3** als Anlage). In der Planung sind zudem 61 Baumpflanzungen innerhalb des Plangebiets vorgesehen, die die Funktion der Filterwirkung erfüllen können. Auch wird eine Dachbegrünung (80% der Dachflächen geplanter Gebäude) auf den Flach-/Pulldächern festgesetzt, welche die Aufheizung der Dachflächen senkt und durch Verdunstung zur lokalen Abkühlung beitragen kann. Es ist abzusehen, dass sich die Klimatope innerhalb des Geltungsbereichs verändern werden. Unter Einbezug der Pflanzmaßnahmen im Gebiet, welche im Wesentlichen die Anlage von Intensiv- und Extensivrasenflächen und die Pflanzung von Einzelgehölzen umfassen sowie der festgesetzten anteiligen Dachbegrünung ist insgesamt ein Stadtklima zu erwarten (vgl. **Karte 3** und **Kapitel 3.1.2**).

Nach Realisierung des Vorhabens wird sich das Verkehrsaufkommen im Umfeld des Vorhabens durch den zu erwartenden Neuverkehr gegenüber heute erhöhen. Im Entwurf der Verkehrsuntersuchung wird in Abstimmung mit der Stadt Oberhausen eine pauschale Erhöhung von 5 % angenommen (BRILON BONDZIO WEISER INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR VERKEHRSWESEN MBH 2021). Eine erhebliche Erhöhung der Luftschadstoffe, die eine Überschreitung der gesetzlichen Grenzwerte bedingt, ist auch im Hinblick auf die sich stetig verbessernde Gesamtsituation der Luftqualität im Oberhausener Stadtgebiet, auszuschließen.

Klimawandelanpassung

Die Klimaschutznovelle des Baugesetzbuches von Juli 2011 bildet die gesetzliche Grundlage für eine klimagerechte Stadtentwicklung. So soll nach § 1a Abs. 5 BauGB „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden“.

Im Zuge des Klimawandels werden zukünftig u. a. Extremwetter-Ereignisse zunehmen sowie die Temperatur ansteigen. In ohnehin vorbelasteten Städten, die durch ihren hohen Versiegelungsanteil als Wärmeinseln fungieren, entsteht durch die Hitzeentwicklung vor allem für empfindliche Bevölkerungsgruppen (z. B. ältere Menschen) eine Belastung. Dementsprechend sind bei der Stadtplanung Maßnahmen zu treffen, um die Gesundheit der Bevölkerung zu schützen.

Eine weitere beispielhafte Folge des Klimawandels ist es, dass sich durch den hohen Versiegelungsanteil der Städte bei Starkregenereignissen Niederschlag sammeln und zu lokalen Überschwemmungen führen kann, wenn kein angemessener Abfluss zu Versickerungsflächen (z. B. Grünflächen) oder über Kanäle vorhanden ist. Die Starkregenproblematik wurde im Zuge der Bearbeitung der Arbeitshilfe "Wassersensibilität in Bebauungsplänen" (siehe Anlage 8 und Anlage 9 der Begründung) näher betrachtet. Da geplant ist, das Abwasser und das auf den befestigten Fahr- und Parkflächen anfallende Niederschlagswasser über den Anschluss an das Kanalnetz abzuleiten, ist dem hier vorgebeugt.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird über eine oder mehrere Versickerungsanlagen unterirdisch bzw. unterhalb der befestigten Flächen der Stellplatzanlage im Sondergebiet (SO 5) bzw. innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf - Rettungswache versickern. Die Versickerungsfähigkeit im Plangebiet wurde durch ein Bodengutachten geprüft. Das Entwässerungskonzept (VAN EWYK 2022) nennt als beispielhafte Anlage die "Sedi-Pipe" (Rohr-Rigole) (siehe Anlage 5 der Begründung).

Aufgrund der großen versiegelten Flächen wird mit einer großen Dimensionierung der erforderliche Regenwasserrückhalt gerechnet. Dies wurde tiefergehend geprüft sowie zusätzlich ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100:16 erbracht. Gründächer können bei der Berechnung der Rückhaltung berücksichtigt werden. Für das Vorhaben ist bei den zu errichtenden Gebäuden ein Anteil der Dachfläche von mindestens 80 % als extensive Dachbegrünung festgesetzt.

Zusätzlich sollte in Hinblick auf den Klimawandel insgesamt energie- und ressourcenschonend gebaut werden. 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 Errichtung von Photovoltaikanlagen zur Eigenstromversorgung wird über einen städtebaulichen Vertrag verpflichtend geregelt.

Um klimaschützende Aspekte verstärkt berücksichtigen zu können, hat der Rat der Stadt Oberhausen am 13.12.2010 beschlossen, den "Oberhausener Leitfaden Klimaschutz in der Bauleitplanung" im Rahmen der Bauleitplanung anzuwenden.

Die Anwendung der Checkliste aus dem Leitfaden (siehe Anlage 7 der Begründung) zeigt, dass durch die Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 304 B mit dem Ziel, die Versorgungsfunktion des zentralen wohnortnahen Versorgungsbereichs Alstaden (südlicher Teil) zu sichern und zu stärken, der Idee von der "Stadt der kurzen Wege" und dem Ziel "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" Rechnung getragen wird und damit indirekt auch zum Klimaschutz beigetragen wird.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Möglichkeiten zur städtebaulichen Optimierung hinsichtlich der Anpassung an den Klimawandel insofern genutzt, dass verschiedene Begrünungsmaßnahmen umzusetzen sind, die einer weiteren Überwärmung in sommerlichen Hitzeperioden entgegenwirken sollen. Die extensive Dachbegrünung sowie die Anlage von kleinen Grünflächen mit Baumbestand auf der zentralen Stellplatzanlage sowie die Sicherung der Grünflächen im nördlichen Bereich des Plangebietes wirken sich zusammen mit dem an das Plangebiet angrenzenden baumbestandenen Bahndamm positiv auf das Mikroklima aus, indem sie zu einer Abmilderung der Temperaturextreme beitragen und insbesondere in den Sommermonaten für eine erhöhte Luftfeuchtigkeit sorgen und damit zur Abkühlung der Luft beitragen können.

Bewertung

Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft unter Einbezug der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (Pflanzmaßnahmen, Kombination aus anteiliger Dachbegrünung und PV-Anlagen) als **gering bis mittel** zu bewerten. Vor dem Hintergrund des bestehenden Planrechts und unter der Voraussetzung der Durchführung der genannten Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel sind die Auswirkungen der Planung nicht als erheblich einzustufen.

2.3.6 Landschaftsbild / Ortsbild (§1 (6) Nr. 5 und 7 a BauGB)

Schutzziel ist der Erhalt von Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft in ihrer natürlichen und kulturhistorisch geprägten Form.

2.3.6.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Bestand

Das Plangebiet ist dem Landschaftsraum "Ruhr-Emscher-Platte mit Emscherkorridoren" (LR-I-019) zugehörig, welcher die ursprüngliche Emscher-Niederterrasse um Hamborn und Oberhausen und den südlichen Teil der Dinslakener Rheinebene umfasst.

Der zu Beginn des 19. Jahrhunderts noch locker besiedelte Raum umfasste eine waldarme, ackerbaulich geprägte Landschaft, welche gruppierte Einzelhöfe sowie kleinere dörfliche Siedlungen aufwies. Gemäß historischer Karten waren bei Alstaden größere Wald- und Heideflächen (Lipper Heide) vorzufinden. Durch die Industrialisierung entstanden innerhalb des Landschaftsraums großflächige Bergbau- und Industriestandorte und es kam zu Siedlungsverdichtungen, die folglich zum Zusammenwachsen der Stadtteile von Duisburg, Oberhausen und Dinslaken führte. In der insgesamt städtisch geprägten Landschaft findet Landwirtschaft nur noch auf wenigen Restflächen statt. Zeugnisse der Bergbauvergangenheit stellen insbesondere begrünte Bergehalden dar (LANUV 2021).

Das Plangebiet umfasst eine zentral liegende Brachfläche, die von Wohn- und Gewerbeflächen sowie einem mit Bäumen bestockten Bahndamm umgeben ist. Das Umfeld des Plangebietes ist durch Wohnbebauung gekennzeichnet, in geringer Entfernung schließen sich nördlich ein Schulgelände, westlich eine Einrichtung der Caritas sowie südlich eine Kirche mit Gemeindeeinrichtungen an.

Bewertung

Durch die randliche Bebauung und die randlichen Gehölze ist die Fläche von den umliegenden Straßen nicht frei einsehbar. Entsprechend des hohen Versiegelungsanteils ist der Planbereich insgesamt urban geprägt. Innerhalb des Plangebiets liegen keine für das Ortsbild historisch relevanten Elemente, wie z. B. Einzelhöfe oder landwirtschaftlich genutzte Restflächen, vor. Daraus ergibt sich eine **geringe** Bedeutung des Schutzguts Landschafts-/Ortsbild.

2.3.6.2 Auswirkungsprognose und Bewertung

Auswirkungsprognose

Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich bezogen auf das Landschaftsbild voraussichtlich kurzfristig keine Veränderungen, da die aktuelle Nutzung weitergeführt würde.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 304 B besteht, wird es trotz Nichtdurchführung der hier angestrebten Planung aber zu Eingriffen kommen, die durch Versiegelung und Bebauung ein städtisch-gewerblich geprägtes Ortsbild entstehen lassen.

Bei Durchführung der Planung

Entsprechend der Planung würde sich der Versiegelungsanteil der Fläche erhöhen sowie neue Gebäude entstehen. Folglich verstärkt sich der städtisch-gewerbliche Charakter des Plangebiets.

Zur Einbindung in die Ortslage ist die Anlage einer schmalen Grünfläche im nördlichen Bereich vorgesehen, welche als begrünter Abstand zwischen der Einzelhandelstechnischen Funktionseinheit und der bestehenden Wohnbebauung dient. Auch sind Flachdächer mit anteiliger Dachbegrünung beabsichtigt, um die geplanten Gebäude optisch in den Stadtteil zu integrieren.

Die im Vorhabenbereich liegenden und zu fällenden Einzelbäume stellen keine landschaftsprägenden Elemente dar, die durch die Planung dauerhaft verloren gehen. Sichtwirksame Gehölzstrukturen mit Relevanz für das Ortsbild sind die Feldgehölze entlang der Bahntrasse und nördlich liegende Baumreihen, die zum Großteil außerhalb des Plangebiets liegen sowie erhalten bleiben.

Bewertung

Im Hinblick auf das städtische Umfeld des Plangebiets sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschafts-/und Ortsbild insgesamt als **gering** zu bewerten. Unter Einbezug von Minderungsmaßnahmen (abschirmende Gehölzpflanzung auf der nördlichen Grünfläche und Dachbegrünung) sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

2.3.7 Schutzgut Mensch (§1 (6) Nr. 7 c BauGB)

Die jeweilige komplexe Umweltsituation beeinflusst den einzelnen Menschen über bestimmte "Wirkungspfade": Eine direkte Wirkung geht hierbei z.B. durch Lärm und Erschütterungen aus. Indirekte Wirkungen sind beispielsweise über die Luft durch Luftschadstoffe oder klimatische Auswirkungen, über das Wasser durch Hochwasser- oder sonstige Überschwemmungsgefahren, über den Boden hinsichtlich Altlasten und über Natur und Landschaft, was die Aspekte der Erholung in der Natur betrifft, möglich.

Da die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Klima und Luft und Natur und Landschaft in separaten Kapiteln behandelt werden, wird sich in Bezug auf das Schutzgut Mensch auf die Themen Wohnen, Erholung und Lärm fokussiert.

2.3.7.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Bestand

Wohnen und Erholung

Im Plangebiet sind Wohngebäude an der Bebelstraße sowie an den Straßen Rehmer und Brögel vorhanden. Die an die Wohnhäuser angrenzende Brachfläche ist begehbar und wird von den umliegenden Bewohnern für Spaziergänge aufgesucht.

Verkehrs- und Gewerbelärm

Das schalltechnische Gutachten (IST STÖCKER 2022, siehe Anlage 3 der Begründung) gibt an, dass die allgemeinen Wohngebiete insbesondere an der Straße Rehmer und der Bebelstraße (Kreisstraße 5) schon heute durch den bestehenden Verkehrslärm stark belastet sind. Insbesondere ist der Kreuzungsbereich betroffen. Auf den straßenabgewandten Fassadenseiten dominiert der Schienenlärm, der von den Änderungen in der Schienenbelegung abhängig ist. Das Feldgehölz um die Bahntrasse ist laut Waldfunktionskarte explizit als "Wald, der dem Lärmschutz dient" ausgewiesen (MULNV NRW 2021b).

Im Analyse-Fall wurden durch das Ingenieurbüro am Tag maximale Beurteilungspegel von 73 dB(A) im Südosten des Plangebietes und 72 dB(A) im Südwesten ermittelt. In der Nacht wurden Beurteilungspegel von 69 dB(A) im Südosten und von 64 dB(A) im Südwesten berechnet. Im Plangebiet kommt es im Prognose-Plan-Fall zu Beurteilungspegeln zwischen 45 und 70 dB(A) am Tag und zwischen 37 und 63 dB(A) nachts. Grund für die Reduzierung der Beurteilungspegel im Vergleich zum Analyse-Fall sind die zukünftigen aktiven Schallschutzmaßnahmen an der Schienenstrecke in Form von Lärmschutzwänden mit einer Höhe von drei Metern, die über die Plangenehmigung des Eisenbahn-Bundesamtes vom 06.04.2022 im Rahmen des „Lärmsanierungsprogramms an Schienenstrecken des Bundes“ genehmigt wurden. Damit werden die Orientierungswerte der DIN18005 im Prognose-Plan-Fall am Tag um bis zu 15 dB und in der Nacht um bis zu 18 dB überschritten. Nachts sind die Überschreitung der Grenzen zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) im Südwesten des Plangebietes bereits im Prognose-Null-Fall ohne Umsetzung des Bebauungsplans ermittelt worden.

Durch die vorhandene Lärmbelastung an den straßenseitigen Fassaden der Gebäude an der Kreuzung Bebelstraße/Rehmer wird außerhalb des Plangebietes die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) im Nachtzeitraum ebenfalls überschritten.

Durch den Schienenverkehr bestehen in dessen Nahbereich ebenfalls Vorbelastungen über Erschütterungen, die nicht näher quantifiziert werden können.

Bewertung

Das Plangebiet hat für das Wohnen bzw. das Wohnumfeld eine **hohe** Bedeutung. Die Wohngebäude sind jedoch durch den Straßen- und Bahnverkehr sowie den vorhandenen Lebensmittelmarkt und deren Emissionen (Lärm, Erschütterungen) vorbelastet. In Bezug auf Lärm liegen Überschreitungen von Orientierungswerten vor.

Die an die Wohnhäuser angrenzende Brache hat aufgrund ihrer geringen Flächengröße und ihrer Ausprägung (Verbuschung, Müllablagerung) insgesamt eine **geringe** Bedeutung für die Erholungsfunktion.

2.3.7.2 Auswirkungsprognose und Bewertung

Auswirkungsprognose

Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich bezogen auf das Schutzgut Mensch voraussichtlich kurzfristig keine Veränderungen, da die aktuelle Nutzung weitergeführt würde.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 304 B besteht, ist davon auszugehen, dass es trotz Nichtdurchführung der hier angestrebten Planung zu Eingriffen kommt, die das Schutzgut "Mensch" betreffen könnten. Laut dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind in den rückwärtigen Bereichen sowohl allgemeine Wohngebiete als auch Mischgebiete festgesetzt. Daraus resultiert u.a. ein erhöhtes Angebot an Wohnraum.

Die nördlich an das Plangebiet grenzende Siedlung „Grüner Winkel“ ist als reines Wohngebiet einzustufen und grenzt im Nordwesten an die Ruhrschule Oberhausen und im Südosten an die Bahntrasse Oberhausen Hbf – Duisburg Hbf, südlich befindet sich in 100 m -130 m Entfernung der Lebensmitteldiscounter mit seinen Stellplätzen. Nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 304 B wäre unmittelbar südlich der Straße Brögel die Realisierung eines Mischgebietes möglich. Innerhalb eines Mischgebietes wären u.a. auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Die Siedlung „Grüner Winkel“ ist damit bereits als mit Lärm vorbelastet anzusehen.

Das Ausmaß von Gewerbelärm der Mischgebiete kann auf Basis des fiktiven Ansatzes nicht eingeschätzt werden. Der Lärm im Gebiet würde sich jedoch insgesamt durch die Realisierung des rechtskräftigen Bebauungsplans erhöhen. Gleiches gilt für den Verkehrslärm innerhalb und außerhalb des Plangebiets.

Bei Durchführung der Planung

Wohnen und Erholung:

Die Bedeutung des Plangebiets für das Wohnen bzw. das Wohnumfeld wird nach Realisierung des Bebauungsplans nicht wesentlich verändert, da die bestehenden Wohnhäuser gesichert werden und kein nennenswerter Zuwachs an Wohnbaufläche im Gebiet ermöglicht wird. Die Brachfläche steht Spaziergängern nach Umsetzung der Planung nicht mehr zur Verfügung. Es wird zwar im Norden des Plangebiets eine private Grünfläche erhalten bleiben, diese soll jedoch überwiegend ökologische Funktionen erfüllen und wird umzäunt, so dass sie nach Umsetzung der Planung der Öffentlichkeit nicht für Spaziergänge o. ä. zur Verfügung steht. Der Wegfall der Freifläche schränkt die Erholungsmöglichkeiten für die Bevölkerung, aufgrund ihrer bereits in der Bestandssituation geringen Bedeutung für die Erholungsfunktion, nicht erheblich ein.

Unfälle und Katastrophen

Bei einem ordnungsgemäßen Betrieb von Einzelhandel und Rettungswache, sind Unfälle oder Katastrophenfälle von geringer Wahrscheinlichkeit. Grundsätzlich ist es möglich, dass im Bereich der Park- und Verkehrsflächen Verkehrsunfälle passieren und/oder Fahrzeuge umweltschädliche Flüssigkeiten verlieren, die in den Boden und anschließend in das Grundwasser gelangen. Dies kann, z. B. über das Trinkwasser, Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit haben.

Da das Niederschlagswasser bzw. anfallende Flüssigkeiten der Park- und Verkehrsflächen in das städtische Kanalnetz abgeleitet werden, wird Verschmutzungen von Boden und Grundwasser, die Auswirkungen auf den Menschen und dessen Gesundheit haben könnten, in diesen Fällen vorgebeugt. Auch vor dem Hintergrund, dass eine Rettungswache vor Ort errichtet wird, die auf solche Unfälle vorbereitet und entsprechend ausgerüstet ist, sind keine erheblichen Auswirkungen über Unfälle zu erwarten.

Katastrophenschutz (Seveso-III-Richtlinie)

Von besonderen außergewöhnlichen Risiken auf die menschliche Gesundheit, die durch Naturkatastrophen ausgelöst werden können, ist im Plangebiet nicht auszugehen. Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind, gibt es ebenfalls nicht.

Anlagen, die dem Störfallrecht unterliegen und einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Absatz 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebes sind, sind im Plangebiet aufgrund seiner Gebietseinstufung nicht zulässig. Das nächstgelegene Industriegebiet mit Anlagen im Sinne des Störfallrechts ist das mehr als 3.400 m nordöstlich gelegene Betriebsgelände der Firma Air Liquide mit Anlagen zur Lagerung, Abfüllung und Mischung von Luftgasen. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 674 liegt weit außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes von 200 m i. S. d. Seveso-III-Richtlinie, Art. 13, dieser Betriebsbereiche, so dass sich für die Planung keine Auswirkungen ergeben.

Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens:

Für den Bebauungsplan Nr. 674 ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden, um die schalltechnischen Auswirkungen der Planung zu quantifizieren, zu bewerten sowie auf dieser Grundlage erforderliche Lärminderungsmaßnahmen zu erarbeiten (Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan Nr. 674 Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden -südlicher Teil), Ingenieurbüro IST Stöcker, Haltern am See vom 12.12.2022; s. Anlage 3).

Die im Gutachten dargestellte Bestandsituation in Bezug auf Lärm wird bereits in Kap. 2.3.7.1 beschrieben. Bei den folgenden Ausführungen wird sich auf die Auswirkungen der Planung beschränkt.

Gewerbelärm durch die Sondergebiete

Die höchsten Beurteilungspegel, wenn die Anlieferung des Drogeriefachmarktes in der Ruhezeit erfolgt, werden an den Immissionsorten gegenüber der Verladung des Drogeriefachmarktes, Rehmer 12 (I019) mit 56,9 dB(A), des Vollsortimenters, Brögel 7 (I007) mit 58,4 dB(A) und des Discounters, Grüner Winkel 50 und 50c (I015 und I016) mit 55,7 und 56,0 dB(A) im 2. OG erreicht. An allen anderen Immissionsorten werden die Richtwerte der TA-Lärm von 55 dB(A) für allgemeine und 50 dB(A) für reine Wohngebiete eingehalten.

Da eine Abschirmung der Verladung des Drogeriefachmarktes, die auf dem Parkplatz stattfindet, gegenüber dem Immissionsort Rehmer 12, der sich im 2. Obergeschoss befindet, nicht möglich ist, bleibt als einzige Lösung eine organisatorische. Die Anlieferung muss deshalb außerhalb der Ruhezeit erfolgen.

Um auch an den Immissionsorten Grüner Winkel 50, 50c (I015 und I016) und Brögel 7 (I007) einen Beurteilungspegel < 55 dB(A) (Richtwert für allgemeine Wohngebiete) zu erreichen sind folgende bauliche Lärmschutzmaßnahmen notwendig:

- Die im Bebauungsplan Nr. 674 in den Sondergebieten SO1 und 4 festgesetzten Lärmschutzwände sind in einer Höhe von mindestens 2,0 m über der Geländeoberkante (GOK) zu errichten. Die Lärmschutzwände sind zur Vermeidung von Reflektionseffekten beidseitig absorbierend auszuführen und müssen mindestens ein Luftschalldämm-Maß von 25 dB aufweisen. Als Bezugspunkt für die Lärmschutzwand "Wand 1" ist die GOK mit einer Höhe von 30,7 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Als Bezugspunkt für die

Schallschutzwand "Wand 2" gilt die GOK mit einer Höhe von 33,5 m über Normalhöhennull (NHN).

- Fahrgassen innerhalb der Sondergebiete SO 3, 4 und 5 sind mit ungefastem Pflaster oder in Asphalt auszuführen.

(Siehe textliche Festsetzungen A.7.2 und 7.3)

Eine deutlich höhere Lärmschutzwand entlang der Straße Brögel zur Einhaltung der Richtwerte für reine Wohngebiete ist städtebaulich nicht vertretbar (Verschattung etc.). Zur Einordnung der nördlich des Plangebietes liegenden Wohnsiedlung „Grüner Winkel“ wurde deshalb die Ziffer 6.7 „Gemengelage“ der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) herangezogen. Sie bestimmt, dass dann, wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden können, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist.

Im Sinne dieser Vorschrift grenzt hier, historisch gewachsen, das reine Wohngebiet „Grüner Winkel“ an das auch gewerblich und im Übrigen jedenfalls in den Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte bzw. nutzbare Plangebiet südlich der Straße Brögel. Insofern ist die Nr. 6.7 der TA Lärm hier anwendbar.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Dass die Wohnruhe nicht in Frage steht, wenn zwar nicht die Immissionsrichtwerte für reine, immerhin aber die für allgemeine Wohngebiete eingehalten sind, steht hier außer Frage.

Zusätzlich zu den Festsetzungen im Bebauungsplan sind folgenden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich und über den städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss sicherzustellen, um die Immissionsrichtwerte tagsüber einzuhalten:

- Anlieferung für Einzelhandelsbetriebe in den Sondergebieten SO 1 und 2 sind an Sonntagen ganztägig und an Werktagen zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr unzulässig. Einzige Ausnahme ist der Bäckereibetrieb, bei dem Anlieferungen auch am Sonntag zulässig sind;
- Im SO 3 sind Anlieferungen an Sonntagen ganztägig und an Werktagen zwischen 20:00 Uhr und 07:00 Uhr unzulässig;
- Begrenzung des Schalleistungspegels der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA) für den Vollsortimenter auf 63 dB(A);
- Begrenzung des Schalleistungspegels der TGA für den Discounter auf 64 dB(A);
- Begrenzung des Schalleistungspegels der TGA für den Drogeriefachmarkt auf 60 dB(A);
- Verwendung von lärmarmen Einkaufswagen.

Wird bei der Ausführung von den genannten Schallschutzmaßnahmen in Lage, Bauart oder Emissionen abgewichen, ist das Einhalten der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm erneut nachzuweisen (siehe textliche Festsetzung A.7.4).

Tagsüber sind keine Konflikte durch kurzzeitige Geräuschspitzen aufgrund von Gewerbelärm zu erwarten. Nachts ist ein Mindestabstand von ca. 100 m erforderlich. Damit ist im Nachtzeitraum von 22:00 bis 06:00 Uhr eine Belieferung nicht möglich.

Nach der TA-Lärm sollen organisatorische Maßnahmen zum Schutz gegen durch Gewerbetriebe verursachten Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen ergriffen werden, wenn

- keine Vermischung mit dem vorhandenen Verkehr auftritt und
- der Beurteilungspegel um 3 dB erhöht wird und
- die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden.

„Schon auf der Bebelstraße und auf dem Rehmer mischen sich die Verkehre, die durch das Nahversorgungszentrum verursacht werden, mit dem allgemeinen Verkehr. Die höchste Zunahme der Verkehrsmenge ergibt sich auf der Bebelstraße mit 2.100 Kfz/Tag. Bei einer schon bestehenden Belastung von ca. 13.600 Kfz/Tag ergibt sich eine Zunahme um ca. 15,4 %. Der Verkehrslärm der Bebelstraße nimmt maximal um 0,4 dB zu. Damit sind zwei der drei notwendigen Kriterien für die Prüfung organisatorischer Maßnahmen nicht erfüllt. Es sind daher keine organisatorischen Maßnahmen zu prüfen.“

P&R-Parkplatz und Zufahrt (öffentliche Verkehrsfläche)

„Der P&R- Parkplatz stellt eine öffentliche Verkehrsfläche dar und fällt damit unter die Regelungen der 16. BImSchV¹. Es ist zu prüfen, ob nach der Errichtung des P&R-Parkplatzes an den benachbarten Gebäuden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht für reine und allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Angesetzt werden die Emissionen des Parkplatzes und des Durchgangsverkehrs zum Sondergebiet, der über diesen Parkplatz geführt wird. Die Zufahrt über den P&R-Bereich, stellt eine öffentliche Verkehrsfläche dar.“ Nach den Ergebnissen der Berechnung werden an den relevanten Immissionsorten die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten.

Gewerbelärm durch die Rettungswache (Gemeinbedarfsfläche)

Ohne Lichtsignalanlage an der Ausfahrt zur Straße Rehmer überschreiten die Beurteilungspegel die Richtwerte der TA-Lärm von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht für allgemeine Wohngebiete am Tag um bis zu 15 dB und in der Nacht um bis zu 33 dB. Wird die Lichtsignalanlage gebaut, sinken die Mittelungspegel erheblich ab, so dass am Tag der Beurteilungspegel um mindestens 10 dB unter dem Richtwert der TA-Lärm liegt. Nachts kommt es ohne Asphaltierung noch zu einer Überschreitung von bis zu 5 dB, mit Asphaltierung wird der Wert von 40 dB(A) eingehalten. Ohne Einsatz des Martinshorns bleiben die Richtwertüberschreitungen an den Immissionsorten im zulässigen Bereich der TA-Lärm von 30 dB(A) am Tag und 20 dB(A) in der Nacht. Daraus ergibt sich, dass der Regelbetrieb (ohne Martinshorn) bei einer Asphaltierung der Ausfahrt zulässig ist.

¹ Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV, 1990, in der Fassung vom 18.12.2014

Trotz des Baus der Lichtsignalanlage kann es immer noch zum Einsatz des Martinshorns kommen. In diesen Sonderfällen werden an den Immissionsorten I022 – I024 Beurteilungspegel (Außen in 0,5 m Abstand vom Fenster) zwischen 71 und 73 dB(A) durch die Vorbeifahrt des Rettungswagens mit Martinshorn erreicht. Das Oberverwaltungsgericht (OVG) Münster hat in seinem Urteil vom 06.03.2006, Az. 07 D 92/04, Pegel von 92 bis 96 dB(A) für zumutbar erklärt.

Der Spitzenpegel des Martinshorns überschreitet in diesen Sonderfällen an allen Immissionsorten den Richtwert von 40 dB(A) um mehr als 20 dB. Am lautesten Immissionsort werden 103 dB(A) erreicht. Für kurzzeitige Lärmspitzen hat das OVG Münster als Vergleichspegel 120 dB(A) (Schmerzpegel) und nicht die Überschreitung der Richtwerte für kurzzeitige Lärmspitzen herangezogen. Im verhandelten Fall hat das OVG einen Pegel von 106 dB nicht beanstandet. Das BVerwG hat bereits am 02.04.1988 in seinem „Sirenenurteil“ (7 C 33.87) 95 dB(A) nicht beanstandet.

Allerdings hat das OVG Münster in seinem Urteil vom 03.06.2006 auch angemerkt, dass die Sozialadäquanz nur dann gegeben ist, „wenn alles nach dem Stand der Technik Mögliche dafür getan ist, dass sich dieses Risiko nur in einer möglichst geringen Zahl von Fällen tatsächlich verwirklicht“. Das sah das OVG als gegeben an, weil das Gericht davon ausging, dass im Planverfahren darauf vertraut werden konnte, „dass eine Lichtsignalanlage installiert wird, die vor Beginn der Einsatzfahrten den Verkehr ... unterbindet, um den Einsatzfahrzeugen ein Einbiegen auf die Straße zu ermöglichen, ohne das Martinshorn zur Inanspruchnahme eines Vorfahrtrechts einsetzen zu müssen“.

Im Bebauungsplanverfahren können Lichtsignalanlagen nicht festgesetzt werden, deshalb beschränkt sich der Bebauungsplan auf die Festsetzung der Asphaltierung für die befestigten Flächen der Rettungswache auf den Flurstücken Nr. 99 und 101 (siehe textliche Festsetzung A.7.3). Eine Asphaltierung der Zufahrt zur Rettungswache hat der Servicebetrieb Oberhausen als Bauherr der Rettungswache ohnehin in seiner Ausführungsplanung bereits berücksichtigt.

Gemäß einer Mitteilung des Bereichs 5-6 -Mobilität- der Stadt Oberhausen vom 08.12.2022 wird die Feuerwehr ihre Anforderungen hinsichtlich der notwendigen Lichtsignalanlage an der Ausfahrt der Rettungswache gegenüber dem Servicebetrieb Oberhausen (Eigenbetrieb der Stadt Oberhausen) formulieren und diese mit der Planung und Umsetzung beauftragen.

Verkehrslärm

Nachts werden mit der Planung keine relevanten Zusatzverkehre durch die Planung erzeugt, da die Einzelhandelsmärkte geschlossen sind. Insofern wird die bestehende Überschreitung der Grenze zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts durch die Planung nicht weiter gesteigert. Eine entsprechende Sicherung erfolgt im abzuschließenden städtebaulichen Vertrag.

Die geplante Rettungswache verursacht durch die bis zu drei Einsätze in der Nacht nur maximal sechs zusätzliche Fahrten, die durch die bereits vorhandene hohe Vorbelastung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Erhöhung der Beurteilungspegel des Verkehrslärms haben. Da es für einen Bahnhaltepunkt östlich des Plangebietes keinerlei Rechtsgrundlage (Planfeststellung, -genehmigung o.ä.) bzw. eingeleitetes Verfahren gibt und zurzeit auch nicht absehbar ist und weil der P&R-Parkplatz bereits heute nach dem Bebauungsplan Nr. 304 B planungsrechtlich zulässig wäre, fallen auch die Zusatzverkehre durch den im Bebauungsplan Nr. 674 festgesetzten P&R-Parkplatz nicht ins Gewicht. Nachts wird somit die Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) mit der aktuellen Planung nicht weiter gesteigert.

Die Schwelle zur Gesundheitsgefahr am Tag von 70 dB(A) wird außerhalb des Plangebietes heute noch knapp eingehalten. Durch die geplanten Einzelhandelsnutzungen wird tagsüber zusätzlicher Verkehr auf der Straße Rehmer und der Bebelstraße (K 5) erzeugt. Durch den Zusatzverkehr steigt die Lärmbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten um 0,2-0,4 dB(A) an. Diese Erhöhung stellt keine erhebliche Erhöhung des Verkehrslärms dar, da sie unterhalb der Wahrnehmungsschwelle liegt. Diese beginnt bezogen auf einen rechnerisch ermittelten Dauerschallpegel erst bei Pegelunterschieden von 1 bis 2 dB (A).

Die Zunahme der marginalen Immissionen auf bis zu 70,1 dB(A) und somit die Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefahr südlich und südwestlich des Kreuzungsbereichs Rehmer/Bebelstraße ist tagsüber zumutbar. Die Ansiedlung der Einzelhandelsmärkte im Plangebiet, die den Großteil des zusätzlich erzeugten Verkehrs ausmachen, sind für die Sicherung und Entwicklung des Nahversorgungszentrums und damit für die Versorgung großer Teile der Bevölkerung in Alstaden eminent. Wie bereits dargelegt sind die Straße Rehmer und die Bebelstraße (K 5) schon heute durch den bestehenden Verkehrslärm stark vorbelastet. Die Zunahme des Verkehrslärms gegenüber dem derzeitigen Ist-Zustand liegt unterhalb der Wahrnehmungsschwelle (s.o.). Bei den prognostizierten zusätzlichen Verkehrsmitteln für die Planung, die auch der Schallbetrachtung zugrunde liegen, handelt es sich um eine großzügige Prognose (worst-case-Szenario). Aufgrund der Vielzahl geplanter Fahrradabstellplätze, ausreichend vorhandener Bushaltestellen im näheren Umfeld und einer guten fußläufigen Erreichbarkeit für eine Vielzahl von Anwohnerinnen und Anwohnern in Alstaden wird das Verkehrsaufkommen für die Einzelhandelsmärkte und damit die ohnehin marginale zusätzliche Lärmbelastung voraussichtlich noch geringer sein als sie im Lärmgutachten berechnet wurde. Die Wohngebäude verfügen außerdem weitgehend auch über ruhigere Aufenthaltsräume zu den straßenabgewandten Seiten.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass bei Realisierung des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 304 B bereits eine Zunahme des Verkehrs und damit ein Anstieg der Lärmimmissionen sowohl tags als auch nachts zu erwarten wäre. Insbesondere nachts ergibt sich mit der Neuplanung des Bebauungsplans Nr. 674 eine Verbesserung der potenziellen Lärmsituation gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 304 B, da die Märkte nachts geschlossen sind und die P&R-Anlage deutlich kleiner geplant wird als ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 304 B vorgesehen.

Auf der Straße Rehmer und auf der Bebelstraße sind u.a. auf der Basis des Lärmaktionsplans kürzlich bereits lärmverringende Maßnahmen durchgeführt worden. So ist auf der Straße Rehmer die Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h reduziert und auf der Bebelstraße lärm-mindernder Asphalt aufgebracht worden.

Fazit

Der Bebauungsplan nimmt die gutachterlich vorgeschlagenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz an Gebäuden, welcher im Falle von Umbauten, Nutzungsänderungen bzw. Neubauten zum Tragen kommt, als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan auf (s. textliche Festsetzung A.7.1).

Im Ergebnis stellt das Gutachten fest, dass der Bebauungsplan Nr. 674 unter Berücksichtigung bestimmter Lärmschutzmaßnahmen realisiert werden kann.

Bewertung

Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch unter Einbezug der Vermeidungsmaßnahmen als **gering** zu bewerten. Vor dem Hintergrund des bestehenden Planrechts und unter der Voraussetzung der Durchführung der genannten Maßnahmen zur Minderung des Lärms sind die Auswirkungen der Planung nicht als erheblich einzustufen.

2.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter (§ 1 (6) Nr. 7 d BauGB)

Kulturgüter im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 sind Zeugnisse menschlichen Handelns ideeller, geistiger und materieller Art, die als solche für die Geschichte des Menschen bedeutsam sind und die sich als Sachen, als Raumdispositionen oder als Orte in der Kulturlandschaft beschreiben und lokalisieren lassen.

Unter dem Begriff Kulturgut sind zusammengefasst:

- schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler
- historische Kulturlandschaften
- Landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart

Weitere Objekte, die geschichtlich bedeutsam oder prägend für das Ortsbild sind, eine Bedeutung für andere Schutzgüter haben (wie z.B. Ruinen als Lebensraum für bestimmte Tiere) oder bei deren Beeinträchtigung nachteilige Auswirkungen auf andere Schutzgüter zu erwarten sind, zählen zu den „sonstigen Sachgütern“. Landschaftlich bedeutsame Aspekte werden unter dem Schutzgut „Landschaftsbild / Ortsbild“ betrachtet (vgl. **Kapitel 2.3.6**).

2.3.8.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Bestand

Laut der städtischen Denkmalliste der Baudenkmale sowie der Denkmalliste der Bodendenkmale sind keine Denkmäler im Plangebiet vorhanden (STADT OBERHAUSEN 2021b).

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Denkmal. Es handelt sich um ein Gebäude der ehemaligen städtischen Hauptschule Alstaden (heutige Ruhrschule Oberhausen), Bebelstr. 182, das nicht nur substantiell und in seinem Erscheinungsbild, sondern auch in seinem Wirkungsbereich geschützt ist. Im Rahmen dieses sogenannten Umgebungsschutzes besteht eine Erlaubnispflicht gemäß § 9 Abs. 1 b) Denkmalschutzgesetz NRW. Das zweigeschossige Backsteingebäude mit Krüppelwalmdach wurde um 1880 errichtet. Es ist seit 1998 in der Denkmalliste der Stadt Oberhausen unter der laufenden Nummer 138 eingetragen. Laut Denkmalblatt „gehört die Hauptschule zu den frühen Schulbauten in Oberhausen und befindet sich in der Nachbarschaft der Antoniuskirche. Sie dokumentiert die starke Wachstumsphase der Stadt im ausgehenden 19. Jahrhundert. Der Denkmalwert der Alstadener Hauptschule begründet sich in der baugeschichtlichen, entwicklungsgeschichtlichen und sozialgeschichtlichen Bedeutung.“

Zwischen dem Vorhabenbereich und dem Denkmal liegen Wohnhäuser, die keine Sichtbeziehung zum Denkmal zulassen. Zudem fällt das Gelände zum Vorhabenbereich hin ab.

Relevante Sachgüter sind nicht bekannt.

Bewertung

Eine potenzielle Beeinträchtigung des Denkmals und seines Wirkungsraums („Umgebungsschutz“) durch die geplanten Baukörper bzw. den Bebauungsplan Nr. 674 ist nicht ersichtlich. Das denkmalgeschützte Schulgebäude liegt im nördlichen Randbereich des Schulgrundstücks. Zum Plangebiet hin stehen diverse Schulgebäude und die Wohnbebauung Brögel 5 und 7, so dass eine Sichtbeziehung unmöglich ist. Die geplanten Marktgebäude liegen topografisch tiefer als die Straße und die Bebauung Brögel und werden durch Baumpflanzungen optisch abgeschirmt. Die festgesetzten, maximalen Gebäudehöhen der Märkte liegen deutlich unterhalb der Bebauung Brögel. Zufahrten über die Straße Brögel sind nicht geplant.

Planbedingte Auswirkungen können damit sicher ausgeschlossen werden. Eine weitere Betrachtung des Schutzgutes ist nicht erforderlich.

2.3.9 Verbleibende erhebliche negative Auswirkungen

Im Plangebiet wird schutzwürdiger Boden großflächig dauerhaft versiegelt. Diese Versiegelung ist nicht durch Entsiegelung gleichwertigen / gleichfunktionalen Bodens auszugleichen. Ansätze für einen anteiligen Ausgleich sind **Kapitel 3.1.5** zu entnehmen.

2.3.10 Wechselwirkungen und zusammenfassende Bewertung

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die schutzgutbezogene Raumanalyse Informationen über die funktionalen (Wechsel-)Beziehungen zu anderen Schutzgütern und Schutzgutfunktionen beinhaltet. Somit werden über den schutzgutbezogenen Ansatz indirekt ökosystemare Wechselwirkungen bzw. die Auswirkungen auf die Wechselwirkungen über die beschriebenen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und auch dort dargestellt.

Spezielle Beeinträchtigungen, die sich infolge von Wirkungsverlagerungen ergeben können, sind bei dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten.

Die Umweltauswirkungen für die Schutzgüter sind im Gesamten als nicht erheblich zu beurteilen und können durch die benannten Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

2.3.11 Kumulation mit anderen Plänen und Projekten

Laut Anlage 1 Nr. 2b, ff BauGB ist die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen im Umweltbericht zu betrachten.

Es sind keine Pläne oder Projekte bekannt, durch die sich kumulative Wirkungen ergeben.

3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen

3.1 Ziele des landschaftspflegerischen Ausgleichskonzeptes

Übergeordnetes Ziel der landschaftspflegerischen Maßnahmen ist es, Natur und Landschaft gemäß den im BNatSchG dargelegten Grundsätzen und Zielen zu sichern und nach Möglichkeit zu verbessern.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung von Beeinträchtigungen sind die mit dem Eingriff verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen gem. § 15 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Ausgleichsmaßnahmen sind Maßnahmen, die durch den Eingriff gestörte Funktionen und Werte des Naturhaushaltes gleichartig und im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriffsort wiederherstellen; durch sie soll das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet werden. Durch die Wiederherstellung der gestörten Funktionen soll erreicht werden, dass auf Dauer keine Verschlechterung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes eintritt. Die Lage der Ausgleichsmaßnahmen soll so gewählt werden, dass die räumlichen und funktionalen Verflechtungen wiederhergestellt oder von der Landschaftsplanung angestrebte Verflechtungen gefördert werden können.

Eingriffe, bei denen eine Wiederherstellung der Werte und Funktionen des Naturhaushaltes nicht möglich ist, gelten als nicht ausgleichbar. Das gilt auch für Beeinträchtigungen, die nicht in einem überschaubaren Zeitraum ausgeglichen werden können, d.h. bei denen der Naturhaushalt seine Leistungsfähigkeit nicht innerhalb von 25-30 Jahren wieder erreichen kann. Ersatzmaßnahmen sind demnach Maßnahmen zur Kompensation nicht ausgleichbarer Beeinträchtigungen. Sie sollten in dem vom Eingriff betroffenen Landschaftsraum durchgeführt werden. Durch Ersatzmaßnahmen sollen die gestörten Funktionen ähnlich und insgesamt gleichwertig wiederhergestellt werden. In dem derzeit aktuellen BNatSchG werden Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz gleichgestellt.

In der Bauleitplanung wird einheitlich von "Ausgleich" gesprochen (§ 1a Abs. 3 BauGB, § 200a Satz 1 BauGB). Zudem ist die räumliche Entkopplung von Eingriff und Ausgleich möglich (§ 1a Abs. 3 BauGB, bei Bebauungsplänen auch § 9 Abs. 1a BauGB).

Allgemeine Ziele und Grundsätze der Maßnahmen:

Mit den landschaftspflegerischen Maßnahmen, welche die Eingriffsvermeidung /-minderung sowie das Erreichen einer funktionalen Kompensation zum Ziel haben, wird insbesondere angestrebt:

- Schutz und Sicherung von Boden, Grundwasser und Oberflächengewässern,
- Schutz und Erhalt wertvoller Bestandteile von Natur und Landschaft (Biotopstrukturen, landschaftsbildprägende Elemente),
- Verminderung der Immissionsbelastung angrenzender Bereiche (Lufthygiene),
- Klimaschutz (Anpassung an den Klimawandel, Vorbeugung des Klimawandels),
- Schutz und Entwicklung genutzter Lebensräume (Schutz und Förderung der vorkommenden Tier- und Pflanzenarten, positive Auswirkungen auf die abiotischen Komponenten des Naturhaushaltes),
- Verbesserung der Biotopverbundqualität im Landschaftsraum,
- Wiederherstellung bzw. Neugestaltung des Landschaftsbildes.

3.1.1 Allgemeine Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung

Entsprechend der gesetzlichen Bestimmung, den Eingriff auf das unvermeidbare Maß zu beschränken, sind die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von vorrangiger Bedeutung.

Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen

Hierzu zählen z.B. allgemein wirksame Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung baubedingter Beeinträchtigungen:

- Flächensparende und schonende Baudurchführung (z. B. Andienung der Baustelle über vorhandene Wege und Straßen).
- Abtrag und sachgerechte Lagerung des wieder einzubauenden Oberbodens (z.B. unter Beachtung der DIN 18915), Beachtung der DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben".
- Eine Verschmutzung von Boden und Wasser während des Baubetriebes ist durch entsprechende Maßnahmen wie z.B. die Verwendung biologisch abbaubarer Schmierstoffe, Betanken von Baustellenfahrzeugen in gesicherten Bereichen zu vermeiden.
- Hinsichtlich des Betriebes der zukünftigen Rettungswache und des Einzelhandels ist auf die Einhaltung allgemein anerkannter technischer Standards zu verweisen.
- Einhaltung spezieller Vorsichtsmaßnahmen im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen einschließlich Beachtung von Unfallvorsorgemaßnahmen zur Schadensminimierung.
- Festgesetzte Lärmschutzmaßnahmen.
- Reduktion der anlagebedingten Flächeninanspruchnahme durch Festsetzungen (u. a. Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ) sowie einer landschaftsgerechten Führung, Gestaltung und Bündelung von Verkehrswegen und ähnlicher Infrastruktur.
- Ordnungsgemäße Entwässerung insbesondere ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers der Dachflächen über Rigolen, die dem Entwässerungskonzept zu entnehmen ist.
- Reduktion von Lebensraumverlusten (u. a. Erhaltung von randlich stehenden Bäumen, siehe **Karte 3** als Anlage).

3.1.2 Konkrete Vermeidungs-/Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen

Im Rahmen der ökologischen Wertpunkte-Bilanz und in Bezug auf das Schutzgut Boden wirken die grüngestalterischen Maßnahmen als Kompensationsmaßnahmen (siehe **Kapitel 3.1.6**). Für die weiteren Schutzgüter stellen Sie Verminderungsmaßnahmen dar, die den Eingriff durch das Vorhaben und dessen Wirkungen nicht vermeiden oder kompensieren, aber verringern können.

Demnach sind die festgesetzten Pflanzmaßnahmen bzw. grüngestalterischen Maßnahmen als multifunktionale Maßnahme für die folgenden Schutzgüter zu verstehen: *Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Landschaftsbild / Ortsbild, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft sowie Mensch*.

Anlage von Grünflächen, Pflanzung von Gehölzen und Anlage von extensiver Dachbegrünung

Intensivrasenflächen und Pflanzung von Einzelbäumen:

(siehe **Karte 3** als Anlage, Codierung 4.5 und 7.4)

Im Bereich der Intensivrasenflächen ist entsprechendes Saatgut auszubringen und die Flächen dauerhaft zu erhalten.

Für die Baumpflanzungen sind hier mindestens dreimal verpflanzte Hochstämme (Stammumfang min. 18-20 cm; Stammhöhe min. 2 m) mit Drahtballen oder im Container zu verwenden (siehe "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen", FLL 2004). In diesem Entwicklungsstadium können die Bäume wichtige Funktionen im Plangebiet bereits zu Teilen erfüllen (u. a. Sichtschutz). Für die Bäume im Bereich des Parkplatzes sind Hochstämme mit einem besonders hohen Kronenansatz zu wählen. Geeignete Baumarten für den Siedlungsbereich, insbesondere für Verkehrsbereiche, können der GALK-Straßenbaumliste (GALK 2022) entnommen werden. Im Folgenden werden mögliche Baumarten aufgeführt, die für die Pflanzung verwendet werden könnten. Hierbei wurden die Standortbedingungen (Boden, Lichtverfügbarkeit, städtisches Klima) sowie Wachstums- und Größenangaben beachtet. Für den Bereich des Parkplatzes werden Baumarten empfohlen, die Hitze und Trockenheit vertragen sowie eine geringe Größe und eher schmale Kronenform aufweisen. Auf der Grünfläche im Nordwesten können auch höhere Baumarten mit breiterer Krone verpflanzt werden. Hierbei ist zu beachten, dass mit der Höhe das Wurzelvolumen des Einzelbaums steigt und breitkronige Bäume in höheren Abständen zueinander zu verpflanzen sind.

Beispielhafte Baumarten auf Basis der GALK-Straßenbaumliste (Stand: 18.03.2022):

- *Acer platanoides* 'Columnare', Säulenförmiger Spitzahorn (säulenförmig, sehr frosthart, hitzeverträglich, trockenheitsverträglich, windfest und schattenverträglich)
- *Liquidambar styraciflua* 'Paarl', Amberbaum (schmale, spitz-kegelförmige Krone)
- *Sorbus aria* 'Magnifica', Mehlbeere (klein und schmal, wärmeliebend, stadtklimafest, windfest)
- *Tilia cordata* 'Greenspire', Amerikanische Stadtlinde (schmal, im Alter breiter, stadtklimaverträglich, frosthart, Wärme liebend, verträgt zeitweilige Trockenheit)
- *Tilia x euchlora* syn. *Tilia x europaea* 'Euchlora', Krimlinde (stumpfe, kegelförmige Krone; stadtklimafest; trockenheitsverträglich und wärmeliebend; windfest; frosthart)

Weitere Informationen zu den genannten sowie weiteren geeigneten Baumarten können dem GALK-Internetportal entnommen werden.

Bei der Durchführung der Baumpflanzungen ist die DIN 18916 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten" zu beachten. Grundlegend sind größere Gehölze mit Ballen zu verpflanzen, welche mindestens den 10-fachen Durchmesser des Stammes aufweisen (gemessen 1 m über dem Erdboden). Werden die Gehölze ohne Ballen verpflanzt, hat der Durchmesser des Wurzelwerkes den 10 bis 15-fachen Durchmesser (artspezifisch und bodenabhängig) des Stammes zu betragen. Beim Ausmachen der Pflanzen sind die Wurzeln scheidend zu durchtrennen sowie Schnittstellen über 2 cm Durchmesser glatt nachzuschneiden (DIN 2016).

Extensivrasenfläche und Pflanzung von Einzelbäumen und Gebüsch:

(siehe **Karte 3** als Anlage, Codierung 4.6, 7.2 und 7.4)

Gemäß dem Pflanzkonzept der Stadt Oberhausen ist im Bereich der Extensivrasenfläche die Anlage einer zentralen Blühwiese mit zweimal jährlicher Mahd geplant (siehe Anlage 11 der Begründung). Hierfür ist entsprechendes Saatgut auszubringen und die Fläche dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die zentrale Blühwiese wird im Westen von einem Gebüschsaum umrahmt. Im Osten werden 14 Einzelbäume (Stammumfang min. 18-20 cm; *Quercus robur*, Stieleiche) gepflanzt.

Für die Pflanzung der Einzelbäume gilt das bereits beschriebene Vorgehen. Für Gebüsch und Sträucher sind verpflanztes Gebüsch / verpflanzte Sträucher in Containern (Höhe 60-100 cm, Mindestqualität) zu verwenden. Das Pflanzkonzept sieht die Verwendung folgender Arten und Stückzahlen vor:

- *Aronia melanocarpa* 'Aron' Stück 7,00
- *Berberis vulgaris* Stück 25,00
- *Buddleja davidii* 'Royal Red' Stück 6,00
- *Philadelphus coronarius* Stück 8,00
- *Rosa canina* Stück 4,00
- *Rosa rubiginosa* Stück 11,00

Extensive Dachbegrünung:

(s. **Karte 3** als Anlage, Codierung 4.1)

Die Begrünungsmaßnahmen sind nach anerkanntem Stand der Technik durchzuführen. Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die Dachbegrünungsrichtlinie der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) „Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ in der jeweils gültigen Fassung (derzeit Stand 2018) verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.

Die anteilige extensive Dachbegrünung ist auf den Dachflächen der Hauptgebäude in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sowie in der Fläche für Gemeinbedarf -Rettungswache- vorzusehen. Es ist mindestens 80% der Dachfläche zu begrünen. Die Dachbegrünung ist z.B. mit Moos-Sedum-, Sedum-Moos-Kraut- oder Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen auszuführen. Nach Möglichkeit sind heimische Wildkräuter zu verwenden. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 0,10 m. Bei dieser Mindeststärke ist ein größerer Beitrag zur Wasserrückhaltung möglich, als dies bei Mindestmaßen für die Dachbegrünung erreicht werden kann. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen.

Die im Plangebiet vorgesehene Anlage von Grünflächen (Intensivrasen, z. T. mit Pflanzung von Einzelbäumen, Extensivrasen und Gebüsch) sowie die anteilige extensive Dachbegrünung (80% der Dachfläche geplanter Gebäude) lassen sich bei der Kompensation anrechnen.

3.1.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind der artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe II entnommen.

Zwergfledermaus

- In Bezug auf die Zwergfledermaus sind die Baumfällungen während des Winterschlafes bzw. vor dem Bezug der Sommerquartiere, also zwischen Oktober und Anfang April, durchzuführen, um eine Störung der Art in ihren Ruhestätten zu vermeiden.

Maßnahmen für Brutvögel:

- Das gesetzliche Rodungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG (1. März bis 30. September jeden Jahres) muss eingehalten werden.
- Sollte eine Rodung im Brutzeitraum notwendig sein, sind unmittelbar vor Beginn der Rodungen durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB), die zu rodenden Bereiche nach Brut- und Nistplätzen abzusuchen und zur Rodung freizugeben, wenn eine Beeinträchtigung von Brut- und Nistplätzen ausgeschlossen werden kann.
- Kann eine Beeinträchtigung von Brut- und Nistplätzen nicht ausgeschlossen werden, ist die Rodung erst außerhalb des Brutzeitraumes zulässig.
- Sollte eine Rodung im Brutzeitraum notwendig sein, ist ein schriftlicher Nachweis (Protokoll) der Kontrolle der ÖBB der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen vor der Rodung vorzulegen (naturschutzbehoerde@oberhausen.de).

3.1.4 Schutz- und Sicherungsmaßnahmen

Schutz der zu erhaltenden Gehölze vor mechanischen Schäden:

Gemäß DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu erhaltende Vegetation, vor schädlichen Einflüssen durch den Bau zu schützen. Dazu sind Bäume mit ihrem gesamten Wurzelbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,5 m; bei Säulenform zuzüglich 5 m) durch einen 1,8 bis 2 m hohen ortsfesten Zaun (seitlicher Zaunabstand: min. 1,5 m) einzurahmen. Wenn dies aus bautechnischen Gründen nicht möglich ist, ist der zu schützende Bereich möglichst groß zu halten und hat insbesondere die offene Bodenfläche zu umfassen. Dort wo dies nicht eingehalten werden kann, muss eine gegen den Stamm abgepolsterte und min. 2 m hohe Bohlenummantelung genutzt werden, um den Baum vor mechanischen Schäden zu bewahren. Die Ummantelung darf den Baum nicht beschädigen und ist nicht unmittelbar auf die Wurzelanläufe aufzusetzen. Auch die Krone ist ggf. durch das Hochbinden von Ästen inkl. Abpolsterung der Bindestellen zu schützen.

Die genannten Vorkehrungen gelten insbesondere für die an der Grenze des Änderungsbereichs stehenden Bäume bzw. die laut städtebaulichem Vorkonzept zu erhaltenden Einzelbäume (siehe auch **Karte 3** als Anlage). Wenn ersichtlich ist, dass bei weiteren Bäume mechanische Schäden entstehen könnten, sind auch hier die genannten Vorkehrungen zu treffen.

3.1.5 Ausgleich der Inanspruchnahme von schutzwürdigem Boden

In **Kapitel 2.3.3** wurde das Schutzgut Boden innerhalb des Geltungsbereichs sowie Auswirkungen der Planung beschrieben. Es wurde festgestellt, dass ein Großteil des vorliegenden schutzwürdigen Bodens dauerhaft versiegelt wird. Die Funktionserfüllung ist im Eingriffsbereich nach Realisierung des Bebauungsplans nicht mehr gegeben. Insbesondere die Funktion als "Wasserspeicher im 2-Meter-Raum mit hoher Funktionserfüllung der Regulations- und Kühlungsfunktion" ist auszugleichen, da diese dessen Schutzwürdigkeit laut BK50 maßgeblich bestimmt. Im Folgenden werden die Ansätze des (Teil-)Ausgleichs verbal-argumentativ aufgeführt.

Als optimaler Ausgleich ist die "[...] 1:1 Wiederherstellung der gleichen Bodenfunktionen in direktem Umfeld" (z. B. durch Entsiegelungen von Böden mit gleicher Funktionserfüllung) anzusehen (UBB OBERHAUSEN 2021). Es sind keine Flächen im näheren Umfeld bekannt, die im Zuge dieses Vorhabens entsiegelt werden könnten. Aufgrund dessen wird auf alternative Ausgleichsmöglichkeiten zurückgegriffen.

Für die Funktion des Wasserspeichers wird die geplante Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet thematisiert. In Bezug auf die Regulations- und Kühlungsfunktion wird der vorgesehene Pflanzenbestand gemäß den Planunterlagen beschrieben.

Es ist beabsichtigt die Niederschlagswässer der Dachflächen über eine oder mehrere Versickerungsanlagen unterirdisch zu versickern. Der Niederschlag der befestigten Fahr- und Parkfläche und das anfallende Schmutzwasser werden in den Kanal eingeleitet. Insgesamt liegt damit eine Reduktion des im Bodenkörper versickernden Niederschlags vor, wobei zumindest ein Teil des Niederschlags weiterhin vor Ort versickern kann. Der Boden/Untergrund wird das von den Dächern abgeleitete Wasser unterirdisch aufnehmen/speichern. Die Bodenart (Hauptbodenart: Lehm / Schluff) bedingt durch den hohen Anteil an Mittelporen, dass das Wasser sowohl im Bodenkörper gehalten als auch an Pflanzen abgegeben werden kann. Die nutzbare Feldkapazität wird als sehr hoch eingestuft (GD NRW). Im Vergleich würde ein toniger Boden (überwiegend Feinporen) das Wasser zwar gut im Boden halten können, dieses wäre jedoch in geringerem Maße für die Pflanzen verfügbar. Eine Weitergabe des versickerten Niederschlagswassers an die Pflanzen der geplanten Grünflächen ist nicht oder nur eingeschränkt gegeben, da die Unterkante der Versickerungsanlage voraussichtlich in über 2m Tiefe liegt. Zusätzlich ist zu erwähnen, dass die Mächtigkeit des Bodens nicht bekannt ist. Im Zuge der Baumaßnahmen wird Boden abgetragen, jedoch sind für die Gebäude keine Unterkellerungen oder Tiefgaragen geplant. Es wird angenommen, dass unterhalb der Versiegelungen Boden erhalten bleibt, der die Wasserspeicherfunktion erfüllen kann.

Um den Humusgehalt des Oberbodens und damit die Wasserspeicherkapazität des Bodens auf den geplanten Grünflächen zusätzlich zu erhöhen, sind das Laub der Bäume und das Mähgut auf den geplanten Grünflächen zu belassen.

Da eine anteilige Versickerung des Niederschlags vor Ort beabsichtigt wird und der Boden dieses Wasser speichern und im Bereich der unversiegelten Flächen an die Pflanzen auf den Grünflächen abgeben kann, wird die Funktion des Wasserspeichers zu Teilen als ausgeglichen gewertet.

Während des Planprozesses wurde eine Versickerung im Bereich der westlichen Grünfläche über Muldensysteme diskutiert. Dies wurde vor dem Hintergrund des hohen Pflegeaufwands und der nötigen Reduktion der Baumpflanzungen verworfen. Die hohe Anzahl an zu pflanzenden Bäumen im Bereich der Grünfläche wirkt sich zum einen kleinklimatisch positiv aus und verbessert die ökologische Bilanz (siehe **Kapitel 3.1.6**). Zum anderen bilden die geplanten Gehölze eine Sichtbarriere zwischen den Reihenhausgärten und dem Marktgebäude. In Hinblick auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild, Klima und Luft sowie Mensch, wurde entsprechend entschieden, die Versickerung der Dachflächen nicht über ein Muldensystem zu realisieren, sondern die oben aufgeführte Versickerung anzustreben.

Die lokale Kühlungsfunktion des Bodens wird über den vom Boden abhängigen (u. a. Bereitstellung von Wasser und Nährstoffen) Pflanzenbestand erfüllt. Durch Transpiration und Interzeption geben Pflanzen Wasser an die Luft ab. Die Verdunstungskälte führt zur Kühlung. Zudem wird die Luftfeuchtigkeit erhöht.

Der Vegetationsbestand setzt sich nach Realisierung der Planung aus Einzelbäumen, Gebüsch und Rasenflächen (Intensiv- und Extensivrasen) zusammen. Hierbei sind auf der nordwestlichen Rasenfläche mehr Bäume geplant als im Bestand vorhanden. Durch den Baumbestand kann der Boden Wasser besser speichern sowie Nährstoffe über den Laubfall und die anschließende Zersetzung der Blätter zurückerhalten. Für die Teilfläche wird demnach eine Verbesserung des Bodens und seiner Funktionen erzielt. Auch im Bereich der Parkplatzflächen sind Pflanzungen von Einzelbäumen geplant. Gerade vollversiegelte Flächen können durch Sonneneinstrahlung stark aufheizen, sodass die Aufbrechung der Vollversiegelung durch Grünflächen (z. T. mit Baumbestand) sich durch Beschattung und Verdunstung positiv auf das lokale Klima auswirkt. Bei der Pflanzung der 61 Einzelbäume ist die DIN 18916 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten" zu beachten. Die Mindestanforderungen an die Pflanzung sowie geeignete Baumarten für den städtischen Raum sind in **Kapitel 3.1.2** beschrieben.

Darüber hinaus sieht die Planung anteilige (80 %) extensive Dachbegrünungen für zwei Einzelhandelsbetriebe in den Sondergebieten SO1 und SO2 und die Rettungswache vor, welche Regenwasser zurückhalten und ebenfalls eine Kühlung erzielen. Die Kühlleistung einer Dachbegrünung ist nicht mit der eines Pflanzenbestands gleichzustellen, da das Wasser nur für eine kurze Zeit von der geringen Pflanzendecke auf dem Dach gehalten werden kann und die dünne Vegetationsschicht schneller von Austrocknung (u. a. durch Exposition) betroffen ist.

Insgesamt liegt eine Reduktion der von Vegetation eingenommenen Fläche im Plangebiet vor, jedoch sind die einzelnen Grünflächen und die zu pflanzenden Bäume mit Bedacht im Plangebiet verteilt. Eine anteilige Kompensation der Kühlleistung über die geplanten Grünflächen, die zu pflanzenden Einzelbäume sowie die großflächige Dachbegrünung kann angerechnet werden.

Für den Ausgleich der Inanspruchnahme des schutzwürdigen Bodens wurden alternative Lösungsansätze gefunden. Der Eingriff in den Boden ist unter Einbezug aller oben genannten Maßnahmen zu 30 % als ausgeglichen zu werten. Ein 1:1 Ausgleich ist nicht möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass es bei Nichtdurchführung der Planung trotzdem zu Eingriffen in den Bodenkörper kommen kann, da bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Gebiet besteht.

3.1.6 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

(vgl. **Anhang 1**)

Die bilanztechnische Ermittlung des Eingriffs durch den Bebauungsplan Nr. 674 erfolgt gemäß der "Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW" (LANUV 2008).

Es werden nur jene Flächen innerhalb des Geltungsbereichs bilanziert, auf denen eine Änderung vorgesehen ist (Bilanzierungs-/Änderungsbereich). Demnach werden die bebauten Wohngrundstücke inklusive ihrer Gärten ausgenommen. Ihr Bestand wird im Rahmen des neuen Bebauungsplans weiterhin gesichert. Der Bilanzierungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 19.107 m² (siehe **Karte 2** und **Karte 3** als Anlagen).

Zudem werden nicht der aktuelle Biotoptypen-Bestand, sondern die Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplans Nr. 304 B als Ausgangssituation der Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 674 gegenübergestellt. Da der Bebauungsplan Nr. 304 B nur zu Teilen umgesetzt wurde, ergeben sich Abweichungen zu den kartierten Biotoptypen (vgl. **Karte 1** als Anhang). Dieses Vorgehen bezieht sich auf § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB, laut dem ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Einzelbäume werden hierbei separat bilanziert, da die laut Bebauungsplan Nr. 304 B geplanten Pflanzungen nicht vorgenommen wurden. Eine auf dem Luftbild basierende Digitalisierung des Kronenbereichs der Einzelbäume, welche dem Schlüssel des LANUVs (2008) entspricht, ist nicht möglich. Die demnach fiktive Kronenfläche wurde mittels Kreisberechnung ($A = \pi r^2$) und angenommenen Werten für die Parameter Baumalter und Kronendurchmesser geschätzt. Für ein einheitliches Vorgehen wurden auch die geplanten Pflanzungen von Einzelbäumen entsprechend bilanziert (siehe **Tabelle 8** und **Tabelle 9**).

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse der Flurstücke im Bilanzbereich, wird eine Trennung der Bilanz zwischen Investor und Stadt vorgenommen (siehe **Karte 2** und **Karte 3** als Anlagen). Hierdurch wird sichergestellt, dass beide Parteien ihren Ausgleich auf den eigenen Flächen umsetzen können. Zusätzlich wird abschließend die Gesamtbilanz des Gebiets angegeben.

Flächige Biotope (u. a. versiegelte Flächen, Grünflächen)

Investor

Gemäß der o.g. Bewertungsmethode resultieren für den Ausgangszustand (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 304 B) auf den insgesamt 15.860 m² großen Flächen des Investors 9.350 ökologische Wertpunkte (ÖWP). Die der Bewertung zu Grunde gelegten Biotoptypen weisen überwiegend eine geringe Wertigkeit auf. Es handelt sich um versiegelte Flächen, Gebäude mit anteiliger extensiver Dachbegrünung, Zier- und Nutzgärten, Intensivrasen und lebensraumtypisches Gebüsch /Sträucher (siehe **Anhang 1-1** und **Karte 2** als Anlage).

Entsprechend den Darstellungen des neuen Bebauungsplans Nr. 674 resultieren für die Flächen des Investors 10.159 ökologische Wertpunkte. Demnach liegt eine Zunahme von **809 ÖWP** vor, die durch den geringeren Versiegelungsanteil im Gebiet, die großflächige Dachbegrünung und die Anlage der Grünflächen entsteht (siehe **Anhang 1-1** und **Karte 3** als Anlage).

Stadt

Im Bereich der insgesamt 3.247 m² großen städtischen Flächen liegt für den Ausgangszustand (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 304 B) eine ökologische Wertigkeit von 3.784 ÖWP vor. Die der Bewertung zu Grunde gelegten Biotoptypen weisen überwiegend eine geringe Wertigkeit auf. Es handelt sich um versiegelte Flächen, Gebäude mit anteiliger extensiver Dachbegrünung, Intensivrasen und lebensraumtypisches Gebüsch/Sträucher (siehe **Anhang 1-2** und **Karte 2** als Anlage).

Entsprechend des neuen Bebauungsplans Nr. 674 resultieren für die städtischen Flächen 4.682 ökologische Wertpunkte. Demnach liegt eine Zunahme von **898 ÖWP** vor, die durch den geringeren Versiegelungsanteil im Gebiet, die Anlage der Grünflächen und die Pflanzung von Gebüsch entsteht (siehe **Anhang 1-2** und **Karte 3** als Anlage).

Einzelbäume

Investor

Für die Bilanzierung der Einzelbäume werden als Ausgangszustand der 30 Einzelbäume ein Alter von 30 Jahren und ein Kronendurchmesser von 5 m (siehe UTSCHIG 1999) angenommen. Hieraus ergeben sich 2.945 ÖWP. Es handelt sich hierbei um die gemäß Bebauungsplan Nr. 304 B geplanten Pflanzungen innerhalb des Bilanzierungsbereichs des Investors, welche nie realisiert wurden (siehe **Karte 2** als Anlage). Gemäß Planung (siehe **Karte 3** als Anlage) werden auf den Flächen des Investors 44 neue Bäume, verteilt über das gesamte Plangebiet, gepflanzt, bei denen ein Wert auf Basis eines Entwicklungszeitraums von 30 Jahren angenommen werden kann. Auch für die Neupflanzungen wird ein Kronendurchmesser von 5 m angenommen. Der Grundwert P, der gemäß LANUV-Schlüssel, " [...] i. d. R den maximal möglichen Wert eines Biotoptyps 30 Jahre nach Neuanlage oder Optimierung [...]" darstellt (LANUV 2008), beträgt 5 Punkte je m² Biotoptyp (Gesamt: ca. 864 m² Kronenfläche). Aus der Neupflanzung resultiert eine Gesamtwertigkeit von 4.320 ÖWP. Die Bilanz der Einzelbäume auf den Flächen des Investors ergibt insgesamt eine Wertpunkte-Zunahme von **1.375 ÖWP** (siehe **Tabelle 8**).

Tabelle 8: Übersicht der bilanzierten Einzelbäume auf dem Grundstück des Investors

	Anzahl Einzelbäume	theoretisches Alter siehe auch LANUV 2008 - Schlüssel Bauleitplanung	angenommener Kronendurchmesser [m] siehe auch UTSCHIG 1999	Gesamtfläche (gerundet)	Wertpunkte je m ² Fläche	Gesamtwert
Bestand	30	30	5	589	5	2.945
Planung	44	30	5	864	5	4.320
Differenz	+14	-	-	+275	-	+1.375

Stadt

Für die Bilanzierung der Einzelbäume auf den Flächen der Stadt wird die oben genannte Methodik auch angewendet. Es werden als Ausgangszustand der Einzelbäume ein Alter von 30 Jahren und ein Kronendurchmesser von 5 m (siehe UTSCHIG 1999) angenommen. Aus den 12 Bäumen, die gemäß Bebauungsplan Nr. 304 B innerhalb des Bilanzierungsbereichs gepflanzt werden sollten und welche nie realisiert wurden (siehe **Karte 2** als Anlage), ergibt sich im Bestand eine Wertigkeit von 1.180 ÖWP. Gemäß Planung werden 17 neue Bäume auf den Flächen der Stadt gepflanzt (14 Bäume auf der nordwestlich gelegenen privaten Grünfläche und drei in der städtischen P&R-Fläche, siehe **Karte 3** als Anlage). Aus der Neupflanzung resultiert eine Gesamtwertigkeit von 1.670 ÖWP. Die Bilanz der Einzelbäume ergibt insgesamt eine Wertpunkte-Zunahme von **490 ÖWP** (siehe **Tabelle 9**).

Tabelle 9: Übersicht über die bilanzierten Einzelbäume auf den städtischen Grundstücken

	Anzahl Einzelbäume	theoretisches Alter siehe auch LANUV 2008 - Schlüssel Bauleitplanung	angenommener Kronendurchmesser [m] siehe auch UTSCHIG 1999	Gesamtfläche (gerundet)	Wertpunkte je m² Fläche	Gesamtwert
Bestand	12	30	5	236	5	1.180
Planung	17	30	5	334	5	1.670
Differenz	+5	-	-	+98	-	+490

Gesamtbilanz

Investor

In der Zusammenfassung entsteht durch die rechnerische Zunahme der ÖWP für die flächenhaften Biotop von 809 ÖWP und die Einzelbäume von 1.375 ÖWP für die Flächen des Investors eine positive Gesamtbilanz von **2.184 ÖWP**.

Stadt

In der Zusammenfassung entsteht durch die rechnerische Zunahme der ÖWP für die flächenhaften Biotop von 898 ÖWP und die rechnerische Zunahme über die Einzelbäume von 490 ÖWP für die Flächen der Stadt eine positive Gesamtbilanz von **1.388 ÖWP**.

Gesamter Bilanzierungsbereich

Es ergibt sich für den gesamten Bilanzierungsbereich ein Wertpunkte-Überschuss von 3.572 ÖWP. Entsprechend liegt durch die Planung insgesamt kein rechnerisches Wertpunkte-Defizit vor, welches durch weitere Kompensationsmaßnahmen oder die Nutzung eines Ökokontos ausgeglichen werden muss. Die Punkte werden von keiner Partei in Anspruch genommen, sondern dem Ausgleich des schutzwürdigen Bodens zugerechnet.

3.1.7 Sicherung der Kompensation

Der Bebauungsplan muss die Realisierung der verschiedenen Kompensationsmaßnahmen spätestens dann sicherstellen, wenn es zu den durch ihn ermöglichten Eingriffen kommt.

Werden alle Kompensationsmaßnahmen im angegebenen Umfang durchgeführt, ist der landschaftsrechtliche Eingriff durch den Bebauungsplan als ausgeglichen zu betrachten.

4 Zusätzliche Angaben

4.1.1 Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten. Die vorhandenen Unterlagen sind ausreichend für eine sachgemäße Beurteilung der Umwelt und der Planung. Es kann vorausgesetzt werden, dass die im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes ausgewerteten Gutachten unter Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Richtlinien und Normen erarbeitet worden sind.

4.1.2 Beabsichtigte Überwachungsmaßnahmen

Den Gemeinden obliegt nach § 4c BauGB die Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans.

Der Zustand der Baumanpflanzungen und sonstigen Begrünungsmaßnahmen ist zum ersten Mal nach Abschluss der ersten Vegetationsperiode nach der Bepflanzung im Rahmen der Fertigstellungspflege zu kontrollieren, nach Ablauf der fünfjährigen Entwicklungspflege folgt eine weitere Kontrolle. Anschließend gehen die Grünflächen in die dauerhafte Unterhaltungspflege über.

Für das Monitoring wird in Bezug auf negative Umwelteinflüsse aus der Umgebung (z. B. Lärm, Feinstaub) auf das Vorhaben, auf die kommunalen Planungsinstrumente (z. B. Luftreinhaltepläne) verwiesen.

Falls die Überwachung durch externe Behörden nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans erhebliche negative Umweltauswirkungen ergeben, sind diese gemäß § 4 Abs. 3 BauGB der Stadt Oberhausen verpflichtend mitzuteilen.

5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Oberhausen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 674 "Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden - südlicher Teil)". Dieser sieht die Errichtung eines Nahversorgungszentrums und einer Rettungswache im Stadtteil Alstaden vor. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans geht die Überplanung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 304 B – Bebelstraße / Rehmer einher, der nur zu Teilen realisiert wurde.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 674 werden insgesamt folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

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

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 3,12 ha.

Die vorhandene Bebauung entlang der Straßen Rehmer und Brögel sowie entlang der Bebelstraße wird weiterhin unmittelbar über die genannten Verkehrsflächen erschlossen. Die fußläufige Erschließung des Nahversorgungsstandortes soll während der Ladenöffnungszeiten im Wesentlichen über eine durch das Plangebiet verlaufende Fußwegeverbindung, die die Bebelstraße mit der Straße Brögel / Grünen Winkel verbinden soll, erfolgen. Die Erschließung des geplanten Einzelhandelsstandortes im rückwärtigen Planbereich erfolgt für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die südlich des geplanten Drogeriefachmarktes bereits vorhandene Zu- und Abfahrt an der Bebelstraße. Im südöstlichen Plangebiet an der Straße Rehmer (westlich der Bahngleise) ist die geplante P&R-Anlage mit einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche verortet. Über diese erfolgt die geplante zweite Zu- und Abfahrt für den MIV zum geplanten Einzelhandelsstandort. In Bereich Rehmer liegt auch die verkehrstechnisch separat geführte Ein- und Ausfahrt der Rettungswache.

Die Schmutzwasserentwässerung des Plangebietes erfolgt mit Anschluss an das bestehende Kanalsystem. Niederschlagswässer der Dachflächen werden über Versickerungsanlagen abgeleitet. Für die ggf. notwendige Verlegung der Versorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser und Telefon) soll bei Bedarf in Abstimmung mit den entsprechenden Versorgungsträgern ein Leitungsplan aufgestellt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich entlang der Straßen Rehmer, Brögel und der Bebelstraße unterschiedliche Wohngebäude (u. a. Reihenhäuser, Einzelhäuser, Doppelhäuser) mit Zier-/Nutzgärten sowie ein Lebensmitteldiscounter mit angrenzender Parkfläche. Die Gebäude grenzen an eine zu Teilen erschlossene Brachfläche, die im Norden größtenteils vom Japanischen Staudenknöterich (Neophyt) eingenommen wird. Im Osten wachsen Pioniergehölze (Pappeln, Birken und Robinien dominieren) auf den Flächen der ehemaligen Wohnheimstandorte auf.

Im direkten Umfeld des Plangebiets sind unterschiedliche Wohngebäude vorhanden. Es handelt sich um ein- bis dreigeschossige, vereinzelt viergeschossige Gebäude, teils freistehend, als Doppelhäuser, Hausgruppen (Reihenhäuser), teils als Blockrandbebauung. Auch die Lage und Gestaltung der Gebäude sind nicht einheitlich. So liegen diese unmittelbar an der Straße oder weisen Vorgartenbereiche auf. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude liegen vor den Gebäuden, in den seitlichen Abstandsflächen oder auch in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Ein prägendes Erscheinungsbild des baulichen Umfeldes besteht somit nicht. Größere Frei- und Grünbereiche sind nicht vorhanden.

Insgesamt handelt es sich um einen sehr urban geprägten Siedlungsbereich. Nennenswert sind im direkten Umfeld folgende Einrichtungen: die südlich des Planbereichs gelegene evangelische Kirche Alstaden mit Gemeindeeinrichtungen, die nördlich befindliche Grundschule Ruhrschule Oberhausen und das von der Caritas betriebene Carl-Sonnenschein-Haus als stationäres Hilfsangebot für wohnungslose, alleinstehende Menschen im Westen.

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die Umweltauswirkungen auf dieser Ebene durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes zu ermitteln.

Durch die Planung geht ein Großteil der vorhandenen Biotoptypen bzw. Nutzungen verloren. Der Verlust der gering bis mittelwertigen Biotopstrukturen ist mit einer geringen bis mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut verbunden. Der bilanzierte Eingriff kann durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs (Anlage von Grünflächen, Pflanzung von Einzelbäumen, extensive Dachbegrünung) kompensiert werden. Die von der städtischen Baumschutzsatzung betroffenen Einzelbäume, die gefällt werden, sind im Rahmen der Ausführungsplanung konkret zu ermitteln und gemäß Satzung zu kompensieren.

Die Artenschutzprüfung der Stufe II, welche ein eigenständiges Gutachten darstellt, hat ergeben, dass der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

Bezogen auf das Schutzgut "Fläche" wird durch den Bebauungsplan keine Fläche in Anspruch genommen, die aufgrund ihrer Lage, Ausgestaltung oder Nutzung als regional bedeutsam einzuordnen ist. Es besteht lediglich eine geringe lokale Bedeutung für den Stadtteil Alstaden, da die Brachfläche nach dem Bebauungsplan Nr. 304 B eine Potenzialfläche u.a. für Wohnungsbau im bebauten Bereich darstellt.

Der Boden im Plangebiet ist teilweise anthropogen überformt (Versiegelung). Die unversiegelten sowie mit Vegetation bewachsenen Bereiche liegen hingegen auf schutzwürdigem Boden. Dessen Funktionserfüllung ist als hoch einzustufen. Insgesamt wird die Bedeutung und Funktionserfüllung in Bezug auf das Schutzgut "Boden" als mittel eingestuft. Für den Ausgleich der Inanspruchnahme des schutzwürdigen Bodens wurden alternative Lösungsansätze gefunden (Baumpflanzungen, Dachbegrünung, Versickerungsanlagen). Der Eingriff in den Boden ist unter Einbezug von Ausgleichsmaßnahmen zu 30% als ausgeglichen zu werten. Ein 1:1 Ausgleich (z. B. durch Entsiegelung) ist nicht möglich. Die im landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) berechnete ökologische Wertpunkte-Zunahme wird weder von Stadt noch von Investor in Anspruch genommen und dem Ausgleich des schutzwürdigen Bodens zugerechnet.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und den bereits vorhandenen anteiligen Versiegelungen ist bei Umsetzung des Bebauungsplans von keiner erheblichen Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung auszugehen. Bei ordnungsgemäßigem Bauablauf und einer ordnungsgemäßen Entwässerung ist eine Gefährdung der Wasserkörper durch Schadstoffe auszuschließen. Die Wirkung des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Wasser ist insgesamt als gering zu bewerten.

Für das Schutzgut Klima und Luft ist der planerische Wegfall der Freiflächen und Gehölzbestände als kleinklimatisch und lufthygienisch relevante Strukturen mit Bedeutung im städtischen Verdichtungsraum als geringe bis mittlere Beeinträchtigung zu bewerten. Vor dem Hintergrund des bestehenden Planrechts und unter der Voraussetzung der Durchführung der genannten Maßnahmen sind die Auswirkungen der Planung nicht als erheblich einzustufen.

In Bezug auf das Orts-/Landschaftsbild werden bau- und anlagebedingt Flächen mit geringer Bedeutung in Anspruch genommen.

Die derzeitige Bedeutung des Plangebietes für das Wohnen bzw. das Wohnumfeld wird nach Realisierung des Bebauungsplans gesichert. Hinzukommende betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch Lärm werden durch festgesetzte Lärmschutzmaßnahmen gemildert und sind nicht als erhebliche Zunahme zu bewerten.

Da keine Kultur- und Sachgüter im Einwirkungsbereich vorhanden sind und solche im näheren Umfeld sichtverschattet sind, können Auswirkungen sicher ausgeschlossen werden.

Neben den oben dargestellten Auswirkungen ist darüber hinaus nach § 1a Abs. 2 BauGB die Eingriffsregelung nach BauGB abzuhandeln. In der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan Nr. 674 "Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden – südlicher Teil) – in Oberhausen" sind folgende Ergebnisse festzustellen:

Für den bilanztechnisch erfassten Eingriffsbereich wird eine Fläche von insgesamt 19.107 m² (Fläche der Stadt und des Investors) zugrunde gelegt. Entsprechend der Planung ist eine positive Gesamtbilanz von 3.572 ÖWP zu verzeichnen. Der Eingriff ist somit gemäß BauGB als ausgeglichen zu betrachten.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten. Die vorhandenen Unterlagen sind ausreichend für eine sachgemäße Beurteilung der Umwelt und der Planung.

6 Literatur und Quellen

- Bezirksregierung Düsseldorf (2020): Luftreinhalteplan Ruhrgebiet – Teilplan West. Planergänzung Stadt Oberhausen 2020.
- (BfN) Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.) (2013): Suck, R.; Bushart, M.; Hofman, G. & L. Schröder. Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation Deutschlands. Band II Kartierungseinheiten. BfN-Skripten 349. Bonn - Bad Godesberg.
- BMS Stadtplanung GbR (2022): Bebauungsplan Nr. 674 – Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden – südlicher Teil) – in Oberhausen-Alstaden. Begründung – Entwurf gemäß § 9 Abs. 8 BauGB. Teil A – Städtebaulicher Teil. Stand: 01.08.2022.
- Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH (2021): Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 674 – Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden - südlicher Teil) in Oberhausen. Entwurf des Schlussberichts.
- (DIN) Deutsches Institut für Normung e. V. (2016): DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten. Juni 2016. DIN 18916:2016-06.
- (FLL) Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e. V. (2004): Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen. Auszüge über URL: <https://www.gruen-ist-leben.de/themen-produkte/erkennen-sie-qualitaet/baeume/> [21.03.2022].
- (GALK) Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz e. V. (2022): GALK-Straßenbaumliste. Arbeitskreis Stadtbäume. URL: <https://www.galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuebersicht/strassenbaumliste> [18.03.2022].
- (IFB) Ingenieurgesellschaft für Baudienstleistungen mbH (2021): Bericht zur Überprüfung des Versickerungspotentials des Untergrundes auf der Fläche des Bebauungsplanes 674 – Bebelstraße – in Oberhausen Alstaden. 20.10.2021. Bochum.
- ILS Essen GmbH (2021): Bebauungsplan Nr. 674 Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden – südlicher Teil) - Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I (ASP I) – Erläuterungsbericht. Stand: Dezember 2021.
- ILS Essen GmbH (2022): Bebauungsplan Nr. 674 Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden – südlicher Teil) - Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II (ASP II) – Erläuterungsbericht. Stand: Dezember 2022.
- IST Stöcker (2022): Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan Nr. 674 Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden -südlicher Teil-), Ingenieurbüro IST Stöcker, Haltern am See.
- KUHLMANN Architekten und Beratende Ingenieure PartG mbH (2022): Städtebauliches Vorkonzept zum Bebauungsplan Nr. 674 – Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden – südlicher Teil). Kartendarstellung (Stand: 27.10.2022).

- (LANUV) Landesamt für Natur- Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2020): Validierte Messdaten des Luftqualitäts-Messstandorts "Oberhausen Duisburger Straße (VOBD)". Zugriff über "Messorte der Luftqualitätsüberwachung in NRW" URL: <https://www.lanuv.nrw.de/umwelt/luft/immissionen/messorte-und-werte> [14.10.2021].
- (LANUV) Landesamt für Natur- Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen.
- (MULNV NRW) Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (2021c): Steckbriefe der Planungseinheiten in den nordrhein-westfälischen Anteilen von Rhein, Weser, Ems und Maas. Bewirtschaftungszeitraum 2022-2027 – Entwurf. Oberflächengewässer und Grundwasser Teileinzugsgebiet Rhein/Ruhr. Stand Dezember 2021. Düsseldorf.
- (MKULNV NRW) Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (2015): Steckbriefe der Planungseinheiten in den nordrhein-westfälischen Anteilen von Rhein, Weser, Ems und Maas. Bewirtschaftungsplan 2016-2021. Oberflächengewässer und Grundwasser Teileinzugsgebiet Rhein/Ruhr.
- Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhrgebiet (2010): Regionaler Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhrgebiet (rechtskräftig seit 03.05.2010, Stand zeichnerische Darstellung Dezember 2009).
- (RVR) Regionalverband Ruhr (2021): Regionalplan Ruhr - Entwurf Juli 2021.
- (RVR) Regionalverband Ruhr (2017): Klimaanalyse Stadt Oberhausen. Juni 2017. Essen.
- Stadt+Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner Part-GmbH (2022): Auswirkungenanalyse Bebauungsplan Nr. 674 – Belbelstraße (NVZ Alstaden, südlicher Teil) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO; Dortmund.
- Stadt Oberhausen (2022): Beschlussvorlage der Bezirksvertretung Alt-Oberhausen. B/17/1544-01. Termin vom 26.01.2022. Beratungsgegenstand: Fällung städtischer Bäume.
- Stadt Oberhausen (2021a): Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen vom 07.12.2021.
- Stadt Oberhausen (2021b): Denkmalliste Baudenkmale (Stand: 21.05.2021) und Denkmalliste Bodendenkmale (Stand: 21.06.2021) für die Stadt Oberhausen.
- Stadt Oberhausen (1999): Verordnung zum Schutz der Naturdenkmale in der Stadt Oberhausen vom 3. Mai 1999.
- Stadt Oberhausen (1996): Landschaftsplan Oberhausen, rechtskräftig seit dem 02.05.1996.
- Stadt Oberhausen (1995): Bebauungsplan Nr. 304 B Bebelstraße/Rehmer im Stadtteil Alstaden. Download über "Bauleitplanung online" der Stadt Oberhausen. URL: <https://www.o-sp.de/oberhausen/plan/uebersicht.php?pid=256&art=LINK2> [06.10.2021].
- (UBB Oberhausen) Untere Bodenschutzbehörde (2021): Bebauungsplan Nr. 674. Stellungnahme zu Bodenschutz und Altlasten. 03.05.2021. Oberhausen.

UTSCHIG, H. (1999): Entwicklung von Dimensionsgrößen der Buche unter dem Einfluß von Standort, Behandlung und Konkurrenz. Lehrstuhl für Waldwachstumskunde LMU München. Vortrag anläßlich der Jahrestagung der Sektion Ertragskunde im Deutschen Verband Forstlicher Forschungsanstalten. S. 126-144.

VAN EWYK Ingenieurbüro (2022): Entwässerungskonzept. Bauvorhaben: Städtebauliches Vorkonzept V 29 zum Bebauungsplan Nr. 674 – Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden – südlicher Teil). Mönchengladbach. Stand: 27.10.2022.

Karten / Digitale Daten:

Bezirksregierung Düsseldorf (2019): Hochwasserrisikokarten und Hochwassergefahrenkarten. TEZG Ruhr. Ruhr 276 Blatt 2. URL: <https://www.flussgebiete.nrw.de/gefahren-und-risikokarten-tezg-ruhr-6431> [13.10.2021]

Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung (Hrsg.) (1963): Paffen, K.; Schüttler, A. & H. Müller-Miny (Bearbeiter). Geographische Landesaufnahme 1 : 200.000 Naturräumliche Gliederung Bl. 108/109 Düsseldorf-Erkelenz. Bad Godesberg.

(GD NRW) Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen (2021): Informationssystem Bodenkarte von NRW 1 : 50.000 (IS BK50). WMS-Server: URL: <https://www.wms.nrw.de/gd/bk050?>

Landesregierung Nordrhein-Westfalen (2017): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). Kartenansicht über URL: <https://maps.regioplaner.de/?activateLayers=LEP,GrenzenKreise,GrenzenStaedte> [11.10.2021]

(LANUV) Landesamt für Natur, Umwelt- und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2021): linfos – Landschaftsinformationssammlung – WMS-Server, URL: <https://www.wms.nrw.de/umwelt/linfos?SERVICE=WMS&REQUEST=GetCapabilities>

(MULNV NRW) Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (2021a): Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung (ELWAS) in NRW. Wasserschutzgebiete – Überschwemmungsgebiete – Grundwasserkörper – Einzugsgebiete der OFWK - Grundwassermessstellen. URL: <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.jsf;jsessionid=3F9BC8613646BE3344C39D991FF39B80> [13.10.2021]

(MULNV NRW) Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (2021b): Waldfunktionskarte. Waldinfo.NRW URL: <https://www.waldinfo.nrw.de/waldinfo.html> [14.10.2021]

Stadt Oberhausen (2008a): Stadtentwicklungskonzept Oberhausen – Karte "Flächennutzung".

Stadt Oberhausen (2008b): Synthetische Klimafunktionskarte 1 : 15.000. Klimaanalyse der Stadt Oberhausen.

7 Anhang

7.1 Anhang 1: Bilanzierung von Biotoptypen-Bestand (BPlan Nr. 304 B) und – Planung

Anhang 1-1: Bilanzierung von Bestand und Planung (Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW) - <u>Flurstücke des Investors</u>						
Bestand Biotoptypen - Bebauungsplan Nr. 304 B						
Biotop-typen-code	Beschreibung Biotoptyp	Grund-wert	Ab-wertung	Auf-wertung	Fläche	Biotopwert
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern, etc.)	0 Pkt.			11.452 m²	0 Pkt.
4.1	Extensive Dachbegrünung *1 *2	2 Pkt.			1.094 m²	2.188,0 Pkt.
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölze	2 Pkt.			1.930 m²	3.860 Pkt.
4.5	Intensivrasen	2 Pkt.			1.206 m²	2.412 Pkt.
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%	5 Pkt.			178 m²	890 Pkt.
SUMME Bestand					15.860 m²	9.350,00 Pkt.
Planung - Bebauungsplan Nr. 674						
Biotop-typen-code	Beschreibung Biotoptyp / Planung	Grund-wert	Ab-wertung	Auf-wertung	Fläche	Biotopwert
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern, etc.)	0 Pkt.			10.763 m²	0 Pkt.
1.3	Teilversiegelte Fläche (z. B. Schotterweg)	1 Pkt.			35 m²	35 Pkt.
4.1	Extensive Dachbegrünung (80% der Dachfläche geplanter Gebäude) *2	2,0 Pkt.			3.185 m²	6.370,0 Pkt.
4.5	Intensivrasen	2 Pkt.			1.877 m²	3.754 Pkt.
SUMME Planung					15.860 m²	10.159,00 Pkt.
Bilanz der flächenhaften Planung			Wertpunkte-Zunahme von		809,00 Pkt.	
Bilanz der Einzelbäume			Wertpunkte-Zunahme von		1.375,00 Pkt.	
GESAMTSUMME (Investor)					2.184,00 Pkt.	
*1 Garagen mit Gründach (47 m²) und Gebäude im Mischgebiet mit anteiliger Begrünung der Dachfläche (min. 2/3)						
*2 Die Wertigkeit der extensiven Dachbegrünung wurde in Absprache mit der Stadt von 0,5 auf 2 Pkt. erhöht (gültig für Bestand und Planung)						

Anhang 1-2: Bilanzierung von Bestand und Planung (Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW) - <u>Städtische Flurstücke</u>						
Bestand Biotoptypen - Bebauungsplan Nr. 304 B						
Biotop- typen- code	Beschreibung Biotoptyp	Grund- wert	Ab- wertung	Auf- wertung	Fläche	Biotopwert
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern, etc.)	0 Pkt.			1.940 m²	0 Pkt.
4.1	Extensive Dachbegrünung *1 *2	2,0 Pkt.			365 m²	730,0 Pkt.
4.5	Intensivrasen	2 Pkt.			552 m²	1.104 Pkt.
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%	5 Pkt.			390 m²	1.950 Pkt.
SUMME Bestand					3.247 m²	3.784,00 Pkt.
Planung - Bebauungsplan Nr. 674						
Biotop- typen- code	Beschreibung Biotoptyp / Planung	Grund- wert	Ab- wertung	Auf- wertung	Fläche	Biotopwert
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern, etc.)	0 Pkt.			1.704 m²	0 Pkt.
1.4	Unversiegelter Weg	3 Pkt.			83 m²	
4.1	Extensive Dachbegrünung (80% der Dachfläche geplanter Gebäude) *2	2,0 Pkt.			358 m²	716,0 Pkt.
4.5	Intensivrasen	2 Pkt.			351 m²	702 Pkt.
4.6	Extensivrasen (extensive Blühwiese)	4 Pkt.			491 m²	1.964 Pkt.
7.2	Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%	5 Pkt.			260 m²	1.300 Pkt.
SUMME Planung					3.247 m²	4.682,00 Pkt.
Bilanz der flächenhaften Planung			Wertpunkte-Zunahme von		898,00 Pkt.	
Bilanz der Einzelbäume			Wertpunkte-Zunahme von		490,00 Pkt.	
GESAMTSUMME (Stadt)					1.388,00 Pkt.	
*1 Gebäude im Mischgebiet mit anteiliger Begrünung der Dachfläche (min. 2/3)						
*2 Die Wertigkeit der extensiven Dachbegrünung wurde in Absprache mit der Stadt von 0,5 auf 2 Pkt. erhöht (gültig für Bestand und Planung)						

Angefertigt: 12.12.2022

Dipl. Biol. Michael Kelschebach

Antje Kieburg M. Sc.

ILS Essen GmbH

Frankenstraße 332

45133 Essen



Legende

- Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 674
- Untersuchungsgebiet
- Bilanzierungs-/Änderungsbereich (für die ökologische Wertpunktbilanzierung)

Biototypen gemäß LANUV (2008)

- 1.1 Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfügiges Pflaster, Mauern, etc.)
- 1.2 Versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers oder baumbestandene versiegelte Fläche
- 1.3 Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflächen, (wassergebundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster
- 2.2 Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen ohne Gehölzbestand
- 4.1 Extensive Dachbegrünung
- 4.3 Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50 % heimischen Gehölzen
- 4.4 Zier- und Nutzgarten mit > 50% heimischen Gehölzen
- 4.5 Intensivrasen, Staudenrabatten, Bodendecker
- 5.1 Acker-, Grünland-, Industrie- bzw. Siedlungsbrachen, Gleisbereiche mit Vegetation, Gehölzanteil < 50%
- 6.1 Feldgehölz mit lebensraumtypischen Baumarten-Anteilen 0 < 50%,
- 6.3 Feldgehölz mit lebensraumtypischen Baumarten-Anteilen 70 < 90%,
- 6.4 Feldgehölz mit lebensraumtypischen Baumarten-Anteilen 90 – 100%,
- 7.1 Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen < 50%
- 7.2 Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%
- 7.3 Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten < 50% und Einzelbaum, Kopfbaum nicht lebensraumtypisch
- 7.4 Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten ≥ 50% und Einzelbaum, Kopfbaum lebensraumtypisch

Auftraggeber: REWE Dortmund Vertriebsgesellschaft mbH

Umweltbericht
Bebauungsplan Nr. 674

Bearbeitung:

ILS Essen GmbH
Landschaftsplanung
Frankenstraße 332
45133 Essen
Tel.: 0201 408 805-0
info@ils-essen.de

Karte 1: Biototypen Bestand - basierend auf den Kartielergebnissen vom 07./08.10.2021

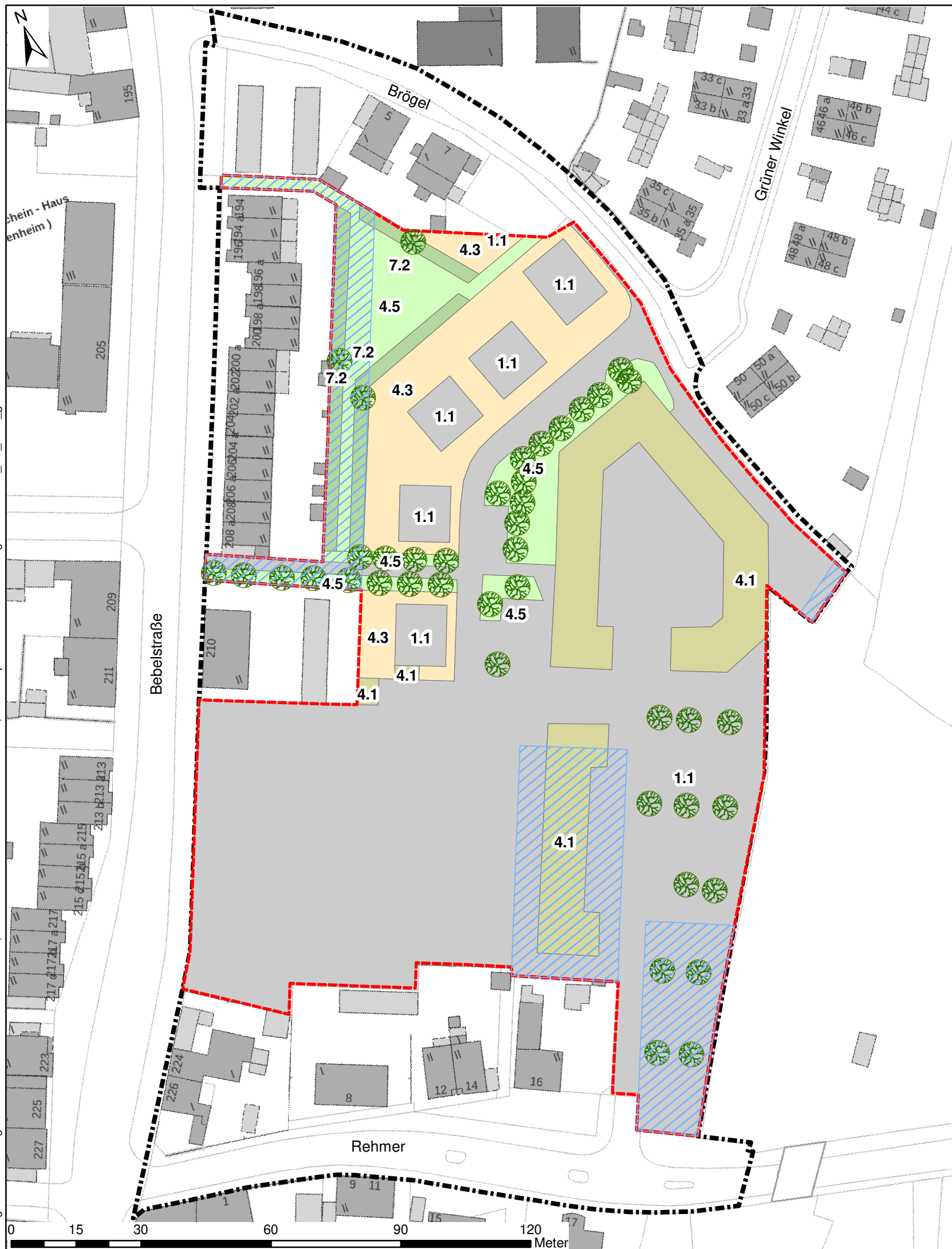
Maßstab:
1:2.000

Karte Nr.:
1

Projekt-Nr.:
4130100

Stand:
11 / 2022

gez.: Kie
gepr.: Ke



Legende

- Bilanzierungs-/Änderungsbereich
- Städtische Flurstücke
- Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 674

Biotoptypen gemäß LANUV (2008)

- 1.1 Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern, etc.)
- 4.1 Extensive Dachbegrünung (anteilig: siehe Bilanzierung)
- 4.3 Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50 % heimischen Gehölzen
- 4.5 Intensivrasen, Staudenrabatten, Bodendecker
- 7.2 Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%
- 7.4 Lebensraumtypische Einzelbäume

Auftraggeber: REWE Dortmund Vertriebsgesellschaft mbH

Landschaftspflegerischer Begleitplan

Bebauungsplan Nr. 674

Bearbeitung:


ILS Essen GmbH
Landschaftsplanung
Frankenstraße 332
45133 Essen
Tel.: 0201 408 805-0
info@ils-essen.de

Karte 2: Biotoptypen Bestand - basierend auf der Kartendarstellung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 304 B

Maßstab:
1:1.000

Karte Nr.:
2

Projekt-Nr.:
4130100

Stand:
11 / 2022

gez.: Kie
gepr.: Ke



Legende

- Bilanzierungs-/Änderungsbereich
- Städtische Flurstücke
- Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 674

Biotoptypen gemäß LANUV (2008)

- 1.1 Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern, etc.)
- 1.3 Teilversiegelte Fläche (Schotter)
- 1.4 Unversiegelter Weg
- 4.1 Extensive Dachbegrünung (anteilig: siehe Bilanzierung)
- 4.5 Intensivrasen, Staudenrabatten, Bodendecker
- 4.6 Extensivrasen
- 7.2 Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen $\geq 50\%$
- 7.4 Lebensraumtypische Einzelbäume

Erhalt und Sicherung kartierter Baumbestände innerhalb des Geltungsbereichs

- Kartierte Baumbestände außerhalb des Änderungsbereichs

Auftraggeber: REWE Dortmund Vertriebsgesellschaft mbH

Landschaftspflegerischer Begleitplan

Bebauungsplan Nr. 674

Bearbeitung:

ILS
ILS Essen GmbH
Landschaftsplanung
Frankenstraße 332
45133 Essen
Tel.: 0201 408 805-0
info@ils-essen.de

Karte 3: Biotoptypen der Planung - basierend auf dem städtebaulichen Vorkonzept des Bebauungsplans Nr. 674 und den Festsetzungen (Stand: November 2022)

Maßstab:
1:1.000

Karte Nr.:
3

Projekt-Nr.:
4130100

Stand:
12 / 2022

gez.: Kie
gepr.: Ke