Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2772-01	Termin 15.07.2013	Rat der Stadt
Beschlussvorlage			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
04.07.2013	Bezirksvertretung Sterkrade	A		
09.07.2013	Planungsausschuss	V		
15.07.2013	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 576 - Sterkrader Tor -
Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt nach eingehender Abwägung

   a) der Stellungnahme zu III A.3. stattzugeben;

   b) die Stellungnahmen zu III.A.2. und B.5. zurückzuweisen;

   c) die Stellungnahme zu III A.5. teilweise stattzugeben und teilweise zurückzuweisen;

   d) die Stellungnahme zu III.A.1., III.A.4., B.1., B2., B.3. und B.4. zur Kenntnis zu nehmen.

   Gesetzliche Grundlage: **§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. S.2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).**

2. Der Rat der Stadt beschließt:

   a)
   den Bebauungsplan Nr. 576 - Sterkrader Tor - in der Fassung vom 15.10.2012 als Satzung;

   Gesetzliche Grundlage: **§ 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509) und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.1994, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.09.2012 (GV.NRW.2012, S. 436).**

Stv. Bereichsleiterin Bereich 5-1	Dezernat 5 Planen, Bauen	Kämmerer	Oberbürgermeister
Baudek 07.06.2013	Klunk o.V.i.A. 10.06.2013	Datum	Wehling 12.06.2013

* Vorlage zur:	* Ergebnis :	Beschlusskontrolle:	Beteiligung:
Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Ja oder nein	Personalrat [ ] Gleichstellungsstelle [ ]

b) die dem Bebauungsplan Nr. 576 beigefügte Begründung (incl. Umweltbericht) in der Fassung der Fortschreibung vom 27.05.2013 als Entscheidungsbegründung.

Gesetzliche Grundlage: **§ 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).**

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2772-01	Termin 15.07.2013	Rat der Stadt

Bezug

Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 576 - Sterkrader Tor - vom 19.11.2012 (Drucksache Nr. B/15/2213-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja [ ]

b) Sonstige

Begründung

I. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 18 und 21, und wird wie folgt umgrenzt:

Östliche Seite des Eugen-zur-Nieden-Ringes, am Grenzpunkt A verspringend zur westlichen Seite des Eugen-zur-Nieden-Ringes, südliche Grenzen der Flurstücke Nr.533, 532 und 605, Flur 21, westliche Grenze des Flurstücks 605, diese verlängert bis zur nördlichen Seite der Bahnhofstraße, nördliche Seite der Bahnhofstraße, östliche Grenze des Flurstückes Nr. 604, Flur 18 und deren Verlängerung bis zur südlichen Seite der Bahnhofstraße, südliche Seite der Bahnhofstraße, südliche Seite der Holtener Straße, westliche Seite der Dorstener Straße, in deren weiteren Verlauf angrenzend an das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 549 (Verkehrsanbindung Dorstener Straße / Eugen-zur-Nieden-Ring) bis zum Eugen-zur-Nieden-Ring.

II. Planungsanlass und -ziele

Der Einkaufsbereich „Sterkrader Tor“ wurde 2005 bereits nach § 34 BauGB genehmigt. Auf ein konkretes Bebauungsplanverfahren wurde zum damaligen Zeitpunkt verzichtet, da die Zulässigkeit auf dieser Grundlage gegeben war. Zur Steuerung der weiteren Entwicklungen soll sowohl im Interesse des Eigentümers als auch im Interesse der Stadt Oberhausen ein Rahmen durch einen Bebauungsplan vorgegeben werden. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan erfolgte am 15.05.2006 durch den Rat der Stadt Oberhausen. Der Bebauungsplan wird den Einkaufsbereich „Sterkrader Tor“ für die Zukunft baurechtlich sichern und Vorgaben über die Zulässigkeit künftiger Änderungen schaffen. Das Sterkrader Stadtteilzentrum soll, durch Festsetzung von Flächen für Handels- und Dienstleistungsbetriebe, insbesondere mit den Bausteinen Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen (Schwerpunkt Gesundheit) ergänzt werden. Weiterhin soll die funktionale wie städtebauliche Einbindung des Sterkrader Tors, nachhaltig gefestigt und gesichert werden.

Die Beschreibung der konkreten Ziele, Zwecke und Festsetzungen des Bebauungsplans sind der beigefügten Begründung (Anlage 3) zu entnehmen. Die Begründung enthält auch den erforderlichen Umweltbericht.

III. Beteiligungsverfahren

A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und 1. Beteiligung der Behörden

Am 15.05.2006 wurde durch den Rat der Stadt der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 576 - Sterkrader Tor - gefasst.

Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte am 01.06.2006.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 und nach den "Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 erfolgte für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 576 - Sterkrader Tor -

- in der Zeit vom 25.10.2010 – 08.11.2010 einschließlich die öffentliche Darlegung und Anhörung der Planung.

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtlichen Auswirkungen unterrichten zu lassen.

Gleichzeitig wurde den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Eine öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) hat nicht stattgefunden. Der Rat hat diese Vorgehensweise im Aufstellungsbeschluss am 11.05.2009 festgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12.11.2010 bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Während der Öffentlichkeitsarbeit sind folgende Anregungen und Hinweise sowie Stellungnahmen der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 576 eingegangen:

1. **Handwerkskammer Düsseldorf**
   Postfach 10 27 55

   40018 Düsseldorf

2. **Landesbetrieb Straßenbau NRW**
   Regionalniederlassung Ruhr
   Postfach 101526

   44715 Bochum

3. **RAG Aktiengesellschaft**
   Postfach

   44620 Herne

4. **RWW**
   Postfach 10 16 63

   45466 Mülheim

5. Franken Apparatebau GmbH
Vertreten durch Rechtsanwälte
H.-U. Neumann und Partner
Postfach 10 10 52

47010 Duisburg

B. <u>Öffentliche Auslegung und 2. Beteiligung der Behörden</u>

Mit Schreiben vom 19.12.2012 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

In der Zeit vom 02.01.2013 bis 04.02.2013 einschließlich hat der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 576 mit Begründung (einschl. Umweltbericht) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Dabei sind abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen von:

1. Energieversorgung Oberhausen AG
Postfach 100420

46004 Oberhausen

2. Handwerkskammer Düsseldorf
Postfach 102755

40018 Düsseldorf

3. Rhein-Main-Rohrleitungstransport GmbH
Postfach 50 17 40
50977 Köln

4. RWW Mülheim
Postfach 101663

45466 Mülheim a.d. Ruhr

5. Marcus Husemann
Vorsteherstr. 6

44329 Dortmund

Kopien der Stellungnahmen sind dieser Beratungsvorlage als Anlage beigefügt.

IV. Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung

Zu III.A.1. Handwerkskammer Düsseldorf
Postfach 10 27 55

40018 Düsseldorf

Die Handwerkskammer Düsseldorf bittet zu prüfen, ob die Angaben zu den maximal zulässigen Geschossflächen in den Kerngebieten rechtlich haltbar sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Prüfung ist vorgenommen worden. Die Festsetzungen sind haltbar nach § 9 Abs. 1 BauGB und §16 BauNVO.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Zu III.A.2. Landesbetrieb Straßenbau NRW
Regionalniederlassung Ruhr
Postfach 101526

44715 Bochum

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW weist darauf hin, dass der Werbepylon auf der Parkplatzfläche aus Gründen der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs eine Höhe von 20 m nicht überschreiten darf.

Außerdem wird gebeten darauf zu achten, dass aufgrund des Verkehrsaufkommens an den umliegenden Verkehrsknotenpunkten keine Rückstaus entstehen, durch die der Verkehrsfluss auf den Abfahrrampen von der Autobahn negativ beeinflusst wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW wurde bereits im Genehmigungsverfahren des Werbepylons beteiligt und die Hinweise der damaligen Stellungnahme berücksichtigt. In dem Verfahren ist ein Pylon mit der Höhe von 25 m genehmigt worden.

In den prognostizierten täglichen Spitzenstunden erweisen sich das Straßennetz und die umliegenden relevanten Knotenpunkte als leistungsfähig. Eine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf den Abfahrrampen der Autobahn ist somit nicht zu befürchten.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat, die Stellungnahme zurückzuweisen.

Zu III.A.3. RAG Aktiengesellschaft
Postfach

44620 Herne

Die RAG Aktiengesellschaft regt an, in den Bebauungsplan die Information aufzunehmen, dass im Bereich des Plangebietes in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Kennzeichnung.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, der Stellungnahme stattzugeben.

Zu III.A.4. Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)
Postfach 10 16 63

45466 Mülheim

Das RWW hat grundsätzlich keine Anregung zu der Planung.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen kann. Eine Haftung der RWW für unrichtige Planunterlagen ist ausgeschlossen. Weiterhin wird auf die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der Rheinisch-Westfälischen Wasserwerksgesellschaft verwiesen, die bei Arbeiten im Bereich der Anlagen unbedingt zu beachten ist.

Einer Überpflanzung bzw. Überbauung der Leitungstrassen wird in keinem Fall zugestimmt. Überpflanzungen bzw. Überbauungen des Trassenbereiches der Einrichtungen beinhalten Risiken für den Betrieb und die Unterhaltung der Versorgungsleitungen und widersprechen gleichzeitig eindeutig den allgemein geltenden Regeln der Technik der DIN 1998 und dem DVGW Regelwerk GW 125.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Leitungen der RWW liegen im öffentlichen Straßenraum und sind damit jederzeit zugängig. Eine Überbauung oder Überpflanzung ist nicht geplant.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Zu III.A.5. Franken Apparatebau GmbH
Vertreten durch Rechtsanwälte
H.-U. Neumann und Partner
Postfach 10 10 52

47010 Duisburg

Die Rechtsanwälte H.-U. Neumann und Partner fordern für ihren Mandanten, Franken Apparatebau, im Plangebiet den Ausschluss von Wohnungen , die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen und die in einem Kerngebiet gemäß § 7 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können. Der Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen im Sinne des § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird gefordert.

Außerdem wird ein aktualisiertes Verkehrsgutachten nebst einem aktualisierten Schallgutachten gefordert. Seit der Erstellung der Gutachten im Jahre 2005 bzw. 2006 ist durch die Bebauung hinter dem Technischen Rathaus nach Meinung der Rechtsanwälte H.-U. Neumann und Partner eine Situation entstanden, die es erfordert, die aktuellen Verkehrsmengen und die aktuell zu prognostizierenden zukünftigen Verkehrsströme und die dadurch jeweils bedingten Immissionsbelastungen des Umfeldes zu ermitteln.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregung bezüglich des Ausschlusses von Wohnungen ist in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.

Ein neues Verkehrsgutachten soll nicht beauftragt werden, weil sich das Straßennetz und die umliegenden relevanten Knotenpunkte in den prognostizierten täglichen Spitzenstunden als leistungsfähig erwiesen hat.

Die Auswirkungen des Verkehrs durch den Bau des Parkhauses sowie den Neubau des NAK-Dienstleistungszentrums sind für das Straßennetz marginal, da der Bau des Parkhauses durch den Wegfall der großen Parkplatzfläche vor dem Technischen Rathaus keine wesentlichen Auswirkungen auf das Verkehrsnetz hat.

Zudem wurde 2010 eine Erschließungsuntersuchung durch das Büro Runge und Küchler durchgeführt, die den Anschluss des Parkhauses an den Eugen-zur-Nieden-Ring berücksichtigt.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, der Stellungnahme teilweise stattzugeben und teilweise, bezüglich der Forderung eines neuen Verkehrsgutachtens, zurückzuweisen.

V. Stellungnahme der Verwaltung zu den Eingaben aus der Offenlage

Zu III.B.1. Energieversorgung Oberhausen AG
Postfach 100420

46004 Oberhausen

Die Energieversorgung Oberhausen AG hat grundsätzlich keine Anregungen zur Planung, weist jedoch darauf hin, dass ihre Kabel, Leitungen und Anlagen weder überbaut noch überpflanzt werden dürfen und dass wegen der Fernwärmeleitungen das Geländeniveau nicht mehr als 5 cm abgesenkt werden darf.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan Nr. 576 sichert im Wesentlichen nur den Bestand. Die vorgetragene Problematik muss insofern im Rahmen einer konkreten Baumaßnahme geregelt werden. Die Absenkung des Geländeniveaus ist nicht vorgesehen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Zu III.B.2. Handwerkskammer Düsseldorf
Postfach 102755

40018 Düsseldorf

Die Handwerkskammer wiederholt ihre Anregungen, die bereits zur frühzeitigen Beteiligung vorgebracht wurden, erweitert diese jedoch hinsichtlich der textlichen Festsetzungen zu den Kerngebieten MK1, MK2 und MK3 und weist nochmals auf eine Prüfung der Angaben zu den im Erdgeschoss maximal zulässigen Geschossflächen hin. Auf diese Weise werde der Einzelhandel nicht nur in den Obergeschossen ausgeschlossen und somit auf die Erdgeschosse beschränkt.

Darüber hinaus werde die Verkaufsfläche für den Einzelhandel durch die Festsetzung der maximalen Geschossflächen in den Erdgeschossen der drei Kerngebiete begrenzt. Ob sich dies im Rahmen einer rechtlich haltbaren „vertikalen Gliederung“ eines Baugebietes gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO bewegt, oder ob es sich hierbei nicht vielmehr um eine gerade nicht zulässige betriebsunabhängige und baugebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenze für Einzelhandelsnutzung handelt, ist nach Meinung der Handwerkskammer nicht klar erkennbar.

Stellungnahme der Verwaltung:

Gemäß § 1 Abs. 5 und 7 BauNVO wird Einzelhandel ausschließlich im Erdgeschoss zugelassen. Darüber hinaus wird das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) bezogen auf den Einzelhandel gemäß § 16 Abs. 2 und 4 BauNVO hinsichtlich der Geschossflächenzahl in allen drei Kerngebieten begrenzt. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass keine Begrenzung der Verkaufsfläche, sondern eine Begrenzung der Geschossfläche vorgenommen wird. Zudem entsprechen die festgesetzten Geschossflächen dem Bestand, so dass ein „Windhundrennen“ nicht zu befürchten ist. Die Begründung wird hinsichtlich des aktuellen Bestands fortgeschrieben.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Zu III.B.3. Rhein-Main-Rohrleitungstransport GmbH
Postfach 50 17 40

50977 Köln

Die Rhein-Main-Rohrleitungstransport GmbH weist darauf hin, dass falls die Maßnahme einen Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft erfordert, sichergestellt sein muss, dass dieser nicht im Schutzstreifen ihrer Leitungen stattfindet.

Stellungnahme der Verwaltung

Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können im Bereich des Bebauungsplans durchgeführt werden, so dass Anlagen der Rhein-Main-Rohrleitungstransport GmbH nicht betroffen sind.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Zu III.B.4. RWW Mülheim
Postfach 101663

45466 Mülheim a.d. Ruhr

Das RWW hat grundsätzlich keine Anregung zu der Planung und wiederholt Ihre zur frühzeitigen Beteiligung abgegebene Stellungnahme.

Es wird wiederholt darauf hingewiesen, dass die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen kann. Eine Haftung der RWW für unrichtige Planunterlagen ist ausgeschlossen. Weiterhin wird auf die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der Rheinisch-Westfälischen Wasserwerksgesellschaft verwiesen, die bei Arbeiten im Bereich der Anlagen unbedingt zu beachten ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Leitungen der RWW liegen im öffentlichen Straßenraum und sind damit jederzeit zugängig. Eine Überbauung oder Überpflanzung ist nicht geplant.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Zu III.B.5. Marcus Husemann
Vorsteherstraße 6
44329 Dortmund

Herr Husemann als Inhaber der Tchibo-Filiale an der Bahnhofstraße 54 stellt fest, dass durch die Eröffnung des Sterkrader Tores die Einzelhändler auf der Bahnhofstraße Kunden verloren haben, weil die sogenannten Kofferraumkunden fernbleiben und weil ein zweites Stadtteilzentrum ohne Anbindung an die Bahnhofstraße geschaffen wurde.

Er befürchtet, dass sich der negative Trend für die Bahnhofstraße in den nächsten Jahren fortsetzen wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Sterkrader Tor bildet kein zweites Zentrum, sondern ist wie im Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen dargelegt, Teil des Hauptzentrums Sterkrade. Städtebaulich ist die Verbindung von der Bahnhofsstraße und dem Sterkrader Tor durch das „Blaue Band“ erfolgt. Das „Blaue Band“ leitet die Fußgänger zwischen dem Sterkrader Tor und der Fußgängerzone und übernimmt eine Brückenfunktion. Besonderer Wert wurde auf eine fußgängerfreundliche Ampelschaltung, die farbliche Gestaltung der Pflasterung, hochwertige Materialien und bauliche Details wie dem Wasserspiel, einer Verweilzone und dem Beleuchtungskonzept gelegt.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt, die Stellungnahme zurückzuweisen.

VI. Weiterer Verfahrensablauf

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen wird der Bebauungsplan Nr. 576 rechtskräftig.

VII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 576 - Sterkrader Tor - als Satzung.

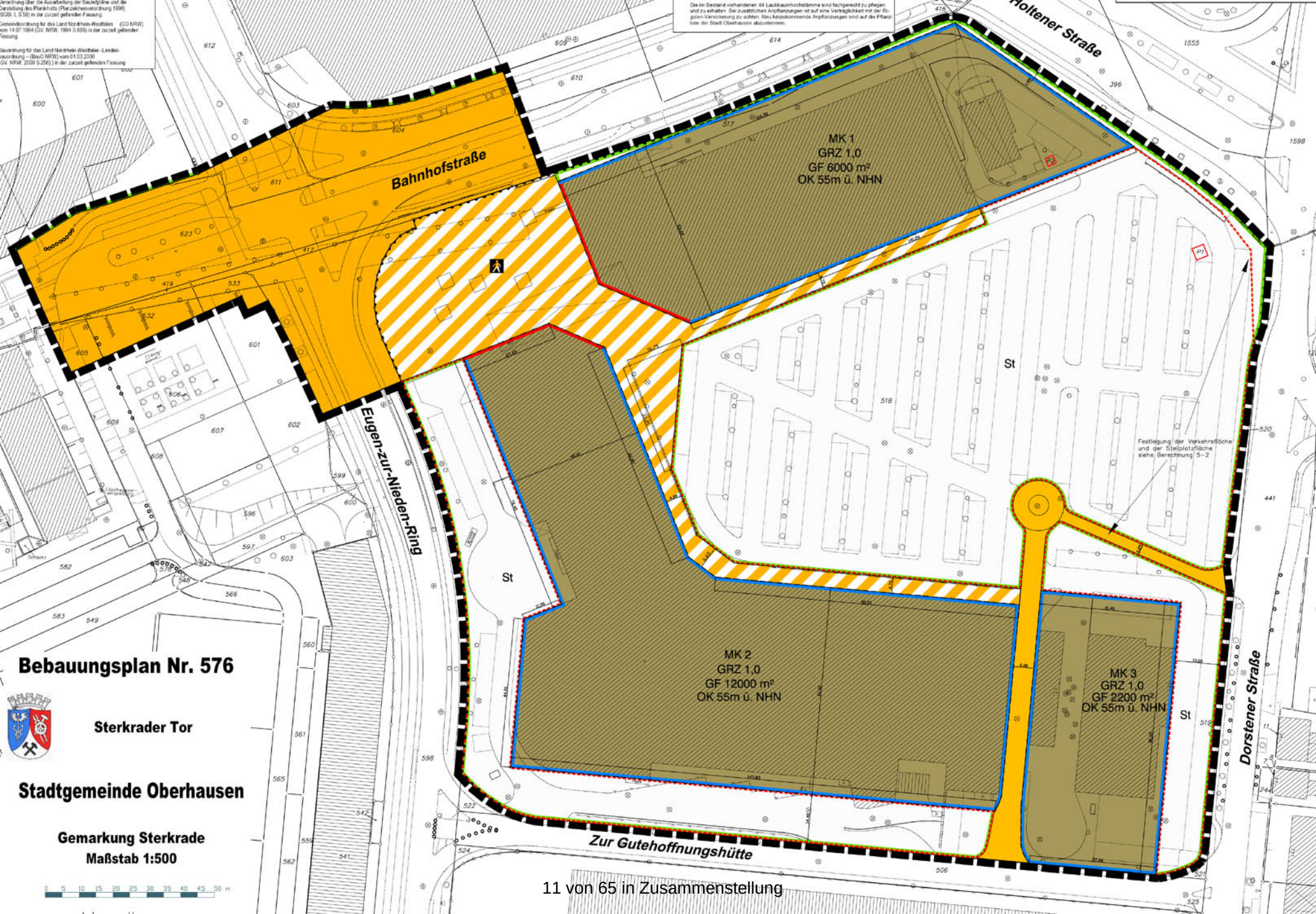
Mit dem Bebauungsplan wird das Einkaufszentrum Sterkrader Tor planungsrechtlich festgesetzt.

Anlagen

Anlage 1: Verkleinerter Auszug des Bebauungsplans Nr. 576

Anlage 2: Entscheidungsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 576 in der Fassung der Fortschreibung vom 27.05.2013

Anlage 3: Stellungnahmen zum Bebauungsplan


Bebauungsplan Nr. 576
Sterkrader Tor
Stadtgemeinde Oberhausen
Gemarkung Sterkrade
Maßstab 1:500
Bahnhofstraße
Holtener Straße
Eugen-zur-Nieden-Ring
Dorstener Straße
Zur Gutehoffnungshütte
MK 1
GRZ 1,0
GF 6000 m²
OK 55m ü. NHN
MK 2
GRZ 1,0
GF 12000 m²
OK 55m ü. NHN
MK 3
GRZ 1,0
GF 2200 m²
OK 55m ü. NHN
St
Festlegung der Verkehrsfläche und der Stellplatzfläche siehe Berechnung 5-2

Stadt Oberhausen

Fortschreibung der Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 576
- Sterkrader Tor -

Stand 27.05.2013

Inhaltsverzeichnis:

1. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES 5

2. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN 7

2.1. Geltungsbereich und Lage im Raum 7

2.2. Verfahrensablauf 8

3. ANPASSUNG AN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 8

3.1. Ziele der Raumordnung 8

3.2. Landesentwicklungsplan (LEP) 8

3.3. Vorbereitende Bauleitplanung 9

3.3.1. Regionaler Flächennutzungsplan 9

3.3.2. Stadtentwicklungskonzept (STEK) Oberhausen 2020 10

3.4. Vorbereitende Untersuchungen 11

3.4.1. Einzelhandelsgutachten 2005 – standortbezogene Betrachtung 11

3.4.2. Einzelhandelskonzept Oberhausen 2008 – gesamtstädtische Ebene 11

3.4.3. Verkehrsgutachten 2005– standortbezogene Betrachtung 13

3.4.4. Allgemeine Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall gemäß § 3c UVPG 14

3.4.5. Schallschutzgutachten – standortbezogene Betrachtung 14

3.4.6. Luftschadstoffgutachten 2006 – standortbezogene Betrachtung 15

3.4.7. Ergebnis der Vorprüfung gemäß § 3c UVPG 15

4. PLANUNGSKONZEPT 16

4.1. Städtebaulicher Bestand 16

4.2. Konzeption des Einkaufsbereichs 17

4.3. Erschließung 18

5. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES 19

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung 19

5.2. Sonstige Festsetzungen 20

5.2.1. Ver- und Entsorgung 20

5.2.2. Grünordnung 20

6. UMWELTBERICHT 21

6.1. Einleitung 21
6.1.1. Lage des Plangebiets 21
6.1.2. Ziele und Inhalte der Bebauungsplanung 21
6.1.3. Realnutzung 21
6.1.4. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen 22
6.1.5. Vorausgehende Untersuchungen 23
6.1.5.1. Allgemeine Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall gemäß § 3c UVPG 23
6.1.5.2. Schallschutzgutachten – standortbezogene Betrachtung 24
6.1.5.3. Luftschadstoffgutachten 2006 – standortbezogene Betrachtung 24
6.1.5.4. Ergebnis der Vorprüfung gemäß § 3c UVPG 25
6.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens 25
6.2.1. Schutzgut Mensch 25
6.2.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere 29
6.2.3. Schutzgut Boden 30
6.2.4. Schutzgut Wasser 31
6.2.5. Schutzgut Klima / Luft 32
6.2.5.1. Stadtklimatische Situation 32
6.2.5.2. Klimaschutz und -anpassung 32
6.2.6. Schutzgut Landschaft (Ortsbild) 32
6.2.7. Kultur- und sonstige Sachgüter 33
6.2.8. Wechselwirkungen 33
6.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 33
6.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen 34
6.5. Geprüfte Alternativen 34
6.6. Verfahren der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten 35
6.7. Monitoring 35
6.8. Zusammenfassung 36

7. MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG VON GRUND UND BODEN 37

8. KOSTEN..... 37

9. FLÄCHENBILANZ 37

10. HINWEISE 37

11. KENNZEICHNUNGEN 38

12. FORTSCHREIBUNG DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 576 STERKRADER TOR 40

12.1. Änderungen zu Kapitel 4.2 Konzeption des Einkaufsbereichs 40

12.2. Änderungen zu Kapitel 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 40

Abbildung 1 Werk I der MAN/GHH in Oberhausen-Sterkrade (1980) 6

Abbildung 2 Innenstadtbereich Oberhausen-Sterkrade mit Werk I der MAN/GHH (1983) 6

Abbildung 3 Lage Oberhausen in Nordrhein- Westfalen (Quelle: TUBS) 7

Abbildung 4 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7

Abbildung 5 Auszug aus dem RFNP der Städteregion Ruhr 10

Abbildung 6 Auszug aus dem STEK Oberhausen 10

Abbildung 7 Auszug aus dem Einzelhandelskonzept mit 12

Abbildung 8 Lage der Immissionsorte und der empfohlenen Schallschutzwand 14

Abbildung 9 Blaues Band Sterkrader Tor 16

Abbildung 10 Fußgängerbereich Steinbrinkstraße 16

Abbildung 11 Blaues Band Technisches Rathaus 16

Abbildung12 Eugen-zur-Nieden-Ring 16

Abbildung 13 Parkplatz 17

Abbildung 14 Fußläufige Erschießung im Innenbereich 17

Abbildung 15 Schriftzug des Einkaufsbereiches auf den Stadtdächern 17

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Innenstadtbereich Sterkrades war Jahrzehnte geprägt durch das Nebeneinander von Versorgungseinrichtungen, Dienstleistungsangeboten und den Produktionswerken der „Gutehoffnungshütte GHH-Sterkrade“, die das Zentrum von Sterkrade nachhaltig prägten. Das Leben als auch die Stadtentwicklung waren im Ruhrgebiet bis in die 1960er Jahre vor allem durch die Montanindustrie bestimmt. Mit dem Strukturwandel erlangte der Dienstleistungssektor immer größere Bedeutung. Gleichzeitig wurden durch den Rückzug der Industrienutzung nach und nach zentrale Flächen für eine Reaktivierung verfügbar. Durch die Betriebsaufgabe des Werkes I der MAN/GHH und den Rückbau der ehemaligen Industrieanlagen Anfang der 90er Jahre des 20. Jahrhunderts standen umfängliche Flächen im Zentrum von Sterkrade zur Revitalisierung und städtebaulichen Weiterentwicklung zur Verfügung. Vorrangiges Entwicklungsziel war neben der Schaffung zentrumsnahen Wohnraums auch gleichzeitig die Stärkung der Innenstadt als Geschäfts- und Dienstleistungsstandort. Auf dem östlichen Teil des Grundstücks des ehemaligen Werksgeländes wurde der Einkaufsbereich »Sterkrader Tor« entwickelt, in direkter Nähe zu dem ebenfalls als Nachfolgenutzung des MAN-Geländes umgenutzten Technischen Rathauses. Darüber hinaus wurden mit der Schließung des Verkehrsringes Sterkrade über den Eugen-zur-Nieden-Ring die verkehrstechnischen Abläufe wesentlich verbessert.

Der Einkaufsbereich „Sterkrader Tor“ wurde 2005 bereits nach § 34 BauGB genehmigt. Auf ein konkretes Bebauungsplanverfahren wurde zum damaligen Zeitpunkt verzichtet, da die Zulässigkeit auf dieser Grundlage gegeben war. Zur Steuerung der weiteren Entwicklungen soll sowohl im Interesse des Eigentümers als auch im Interesse der Stadt Oberhausen ein Rahmen durch einen Bebauungsplan vorgegeben werden. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan erfolgte am 15.05.2006 durch den Rat der Stadt Oberhausen. Der Bebauungsplan wird den Einkaufsbereich „Sterkrader Tor“ für die Zukunft baurechtlich sichern und Vorgaben über die Zulässigkeit künftiger Änderungen schaffen. Das Sterkrader Stadtteilzentrum soll, durch Festsetzung von Flächen für Handels- und Dienstleistungsbetriebe, insbesondere mit den Bausteinen Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen (Schwerpunkt Gesundheit) ergänzt werden. Weiterhin soll die funktionale wie städtebauliche Einbindung des Sterkrader Tors, nachhaltig gefestigt und gesichert werden.



Abbildung 1 Werk I der MAN/GHH in Oberhausen-Sterkrade (1980)



Abbildung 2 Innenstadtbereich Oberhausen-Sterkrade mit Werk I der MAN/GHH (1983)

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1. Geltungsbereich und Lage im Raum

Das Plangebiet liegt in der kreisfreien Stadt Oberhausen in Nordrhein-Westfalen im Regierungsbezirk Düsseldorf. Oberhausen ist Mitglied im Regionalverband Ruhr und im Landschaftsverband Rheinland. Auf einer Fläche von ca. 77,04 km² leben in Oberhausen 215.670 (Stand 31. Dez. 2008) Menschen.



Abbildung 3 Lage Oberhausen in Nordrhein- Westfalen (Quelle: TUBS)

Die Stadt liegt geografisch in der Niederrheinischen Tiefebene an den von Ost nach West in den Rhein mündenden Flüssen Ruhr und Emscher. Oberhausen ist landesplanerisch als Mittelzentrum und als Teil der europäischen Metropolregion Rhein-Ruhr ausgewiesen. Oberhausen liegt damit mitten im zentralen Wirtschafts- und Dienstleitungsraum Europas. Die Metropolregion Rhein-Ruhr ist die bevölkerungsreichste und am dichtesten besiedelte Metropolregion in Deutschland. Oberhausen besitzt durch seine Lage in der Metropolregion eine sehr gute verkehrliche Anbindung.

Die Gebietsreform von 1929 führte dazu, dass die heutige kreisfreie Stadt Oberhausen drei gewachsene Zentren hat und seit 1975 in die drei Stadtbezirke Alt-Oberhausen, Osterfeld und Sterkrade gegliedert ist. Die drei Stadtbezirke unterteilen sich weiterhin in 23 Stadtteile. Das Plangebiet liegt im Zentrum Sterkrades und ist Teil der dortigen Innenstadt.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 5,9 ha und beinhaltet die Flurstücke mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Sterkrade, Flur 18, Nr. 598 tlw., 604, 611 und Flur 21, Nr. 417, 419, 420 tw., 489 tw., 495 tw., 505 tlw., 562.

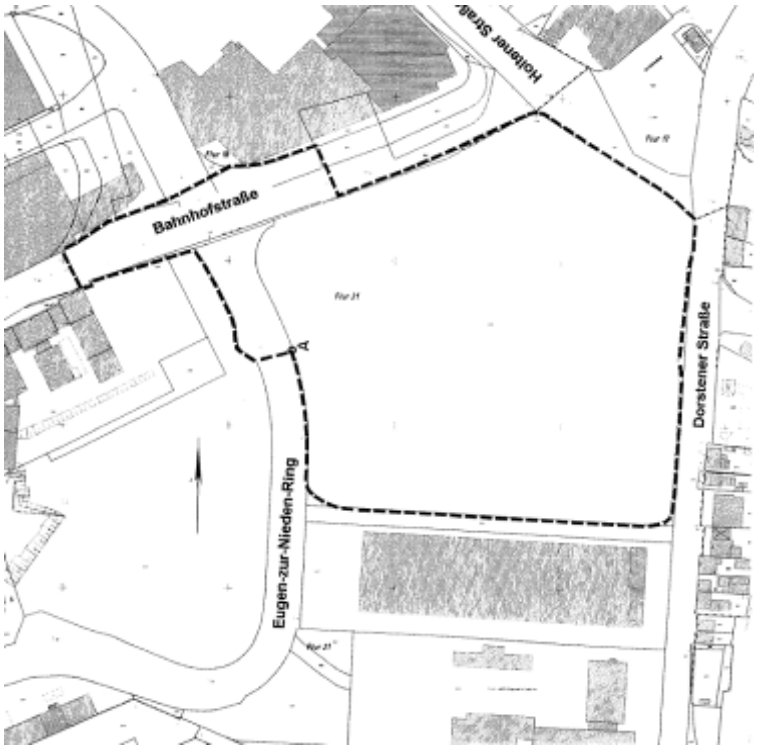


Abbildung 4 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2.2. Verfahrensablauf

Im Zuge der Beratung und Beschlussfassung in den städtischen Gremien wurden bei der Planaufstellung, nach den Maßgaben des BauGB, die nachstehenden Verfahrensschritte durchgeführt:

15.06.2006:	Der Rat der Stadt Oberhausen beschließt gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Bezeichnung Nr. 576 „Sterkrader Tor“
12.02.2007:	Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches
25.10.- 8.11.2010:	frühzeitige Beteiligung (durch öffentliche Darlegung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
17.09.2010:	frühzeitige Beteiligung (durch Anschreiben) der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Träger gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die eingegangenen Stellungnahmen sind soweit möglich in die weitere Planung eingeflossen.

Als nächster Verfahrensschritt ist beabsichtigt, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 576 für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und erneut die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung zu informieren.

3. Anpassung an übergeordnete Planungen

3.1. Ziele der Raumordnung

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen. Sie sind von den in § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) aufgeführten Adressaten zu beachten. D.h., es handelt sich um Festlegungen, die nicht durch eine Abwägung überwindbar sind. Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

3.2. Landesentwicklungsplan (LEP)

Im Teil A der zeichnerischen Darstellung des Landesentwicklungsplans (LEP NRW) vom 11.05.1995 als landesweiter Raumordnungsplan wurde erstmalig die europäische Metropolregion Rhein-Ruhr konkretisiert. Oberhausen ist dabei im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet dargestellt.

Der Teil B der zeichnerischen Darstellung des LEP NRW enthält für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 576 keine weiteren Darstellungen.

Die textlichen Darstellungen des LEP NRW enthalten für das Plangebiet keine verbindlichen Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen

Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Nach Abschnitt C.II Ziel 2.1 sind in der Bauleitplanung ausreichend Baugebiete insbesondere für qualitativ hochwertige gewerbliche Nutzungen darzustellen. Der Bebauungsplan berücksichtigt dabei auch das unter Abschnitt C.II Ziel 2.3 genannte Prinzip, der Nutzung brachliegender und ungenutzter Grundstücke Vorrang gegenüber der Flächeninanspruchnahme im Freiraum einzuräumen.

Am 17.04.2012 hat die Landesregierung NRW den Entwurf des LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel - beschlossen. Damit sind die darin enthaltenen in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung in die Abwägung von Bauleitplänen einzubeziehen.

Der Standort liegt im Allgemeinen Siedlungsbereich (1. Ziel)

Die Kerngebiete liegen darüber hinaus im Zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Sterkrade“ und genügt damit den Anforderungen von Ziel 2.

Die Verträglichkeitsanalyse des Instituts GfK Prisma vom September 2005 kommt zu dem Ergebnis, dass die vorhandenen Versorgungszentren im Einzugsbereich durch die Verwirklichung der Planmaßnahme nicht beeinträchtigt werden (s. S. 114). Damit sind auch die Anforderungen des Ziels 3 erfüllt.

Die Ziele 5 und 6 haben Sondergebiete für Vorhaben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment zum Gegenstand, sind also hier nicht einschlägig.
Die Ziele 7 und 8 sind nicht anwendbar, da es sich um keinen Standort außerhalb zentraler Versorgungsbereiche handelt.
Ziel 9 richtet sich an die Regionalplanung und nicht an die Bauleitplanung.

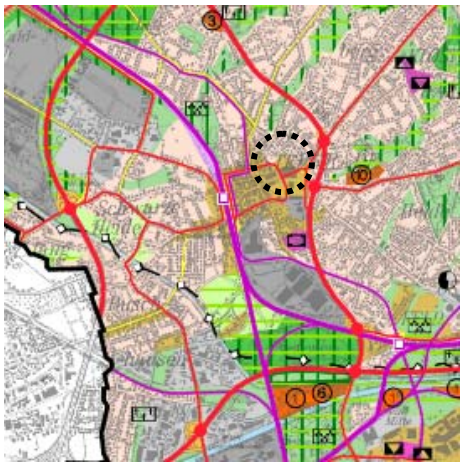
3.3. Vorbereitende Bauleitplanung

3.3.1. Regionaler Flächennutzungsplan

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 (LPlG) i.d.F.v. 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 Bekanntmachung am 03.05.2010 in Kraft getreten und damit gem. § 25 Abs. 4 LPlG Ziel der Raumordnung geworden. Er enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 576 folgende Darstellungen (Bauleitplanung/Regionalplanung):

- Gemischte Baufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (M/ASB)



Die vorliegende Planung sieht eine Feinsteuerung der Nutzungen für das Kerngebiet (MK) innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs (Hauptzentrum Sterkrade) vor. Der Bebauungsplan Nr. 576 ist 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.

Abbildung 5 Auszug aus dem RFNP der Städteregion Ruhr

3.3.2. Stadtentwicklungskonzept (STEK) Oberhausen 2020

Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen als informelle Planung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.11 BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan „Flächennutzung“ als Kerngebiet / Hauptzentrum dargestellt. Im Maßnahmenplan wird der Geltungsbereich in die Maßnahme 1.5 einbezogen. Danach soll zur genaueren Analyse der Problemlagen im Zentrum von Sterkrade eine Strukturanalyse durchgeführt und anschließend ein integriertes Handlungskonzept entwickelt werden. Im Bereich der Holtener Straße soll durch die Maßnahme 7.9 eine Begrünung des Straßenraums erzielt werden.



Der Bebauungsplan Nr. 576 stimmt mit den Darstellungen des STEK 2020 überein bzw. unterstützt die vorgesehenen Maßnahmen.

Abbildung 6 Auszug aus dem STEK Oberhausen

3.4. Vorbereitende Untersuchungen

3.4.1. Einzelhandelsgutachten 2005 – standortbezogene Betrachtung

Im Rahmen der Baugenehmigung des Sterkrader Tors auf Grundlage des § 34 BauGB wurde ein Einzelhandelsgutachten durch das GfK PRISMA INSTITUT GmbH & Co. KG aus Hamburg im September 2005 erstellt.

Die GfK Prisma untersuchte zum einen die makro- und mikrostandortseitigen Rahmenbedingungen und zum anderen die wettbewerbs- und potenzialseitigen Gegebenheiten.

Durch die Lage des Sterkrader Tors ist eine Anbindung für alle Verkehrsteilnehmer gegeben. Grundsätzlich sind das Gebiet und seine Umgebung stark durch PKWs genutzt. Über das blaue Band ist jedoch eine fußläufige Erreichbarkeit zur anschließenden Fußgängerzone sichergestellt. Der ÖPNV und der Radverkehr sind ebenfalls gut angebunden. Die durch das Nutzungskonzept entstandene Kubatur des Sterkrader Tors ist deutlich im Stadtbild wahrnehmbar, wird aber durch umgebende Baukörper wie das Hirsch-Center und die Fertigungshallen der Firma Franken städtebaulich eingebunden. Die gute Verkehrsanbindung und die städtebauliche Präsenz tragen zu einer angemessenen Etablierung des Einkaufsbereichs bei.

Die Aufteilung der Sortimente hat die Einzelhandelsversorgung im Zentrum Sterkrades verbessert und dazu beigetragen das Zentrum als Einzelhandelsstandort für Kunden attraktiver zu gestalten, da es zu einer spürbaren Stärkung des Versorgungszentrums gekommen ist. So hat sich nicht nur die Einzelhandels- und Dienstleistungskompetenz erhöht sondern auch die Aufenthaltsqualität im Stadtteilzentrum.

Im Hinblick auf die Entwicklung der Kaufkraft liegen zwar derzeit keine Untersuchungen vor, dennoch ist davon auszugehen, dass der 2005 von der GfK festgestellte Kaufkraftabfluss von ca. 95 Mio. € p.a., sich mit der Ansiedlung des Einkaufsbereichs entscheidend verringert hat. Die Sortimente tragen zugleich dazu bei, die Anziehungskraft der Innenstadt Sterkrades entsprechend der Ziele des Einzelhandelskonzeptes (2008) zu stärken.

Die Einschätzung der GfK Prisma von 2005, die die Chancen des neuen Einkaufsbereichs, sich in die bestehenden Einzelhandels- und sonstige Strukturen einzugliedern, als sehr gut einschätzten und das Sterkrader Tor als einen zusätzlichen Anziehungspunkt im Sterkrader Zentrum benannten, wurde somit bestätigt.

Die Etablierung des Sterkrader Tores als Teil der Einkauflandschaft von Sterkrade hat, wie durch das damalige GfK Gutachten prognostiziert zu einer Stärkung des Hauptzentrums Sterkrade beigetragen.

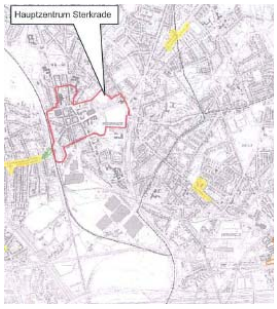
3.4.2. Einzelhandelskonzept Oberhausen 2008 – gesamtstädtische Ebene

Im Mai 2006 beauftragte die Stadt Oberhausen die GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) mit der Erstellung eines Gutachtens zu einem kommunalen

Einzelhandelskonzept. Dabei sollten die Versorgungsstrukturen der Stadt und insbesondere die zentralen Versorgungsbereiche untersucht werden, deren Erhaltung und Entwicklung nach §1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und die bei Vorhaben nach § 34 Abs. 3 BauGB vor schädlichen Auswirkungen zu schützen sind. Ziel dabei war es auch, eine Empfehlung für die planerische Sicherung und Entwicklung des Einzelhandels mit entsprechenden Notwendigkeiten und Möglichkeiten darzustellen.

Auf der Basis des Gutachtens der GMA hat der Rat der Stadt am 26.05.2008 ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Oberhausen beschlossen. Das Einzelhandelskonzept dient als Grundlage für die Stadtentwicklung, die Bauleitplanung, den RFNP der Städteregion Ruhr und somit auch für die vorliegende Planung.

In dem Einzelhandelskonzept wird Oberhausen als Einkaufsstadt mit einem polyzentrischen Gefüge aus drei Hauptzentren, drei Nebenzentren und zwölf Nahversorgungszentren dargestellt. Die besondere polyzentrische Struktur ist auf die industriell geprägte Siedlungsgeschichte und auf die späte (1929) Zusammenführung der drei Städte Oberhausen, Sterkrade und Osterfeld (um einen industriellen Kern und die Gutehoffnungshütte herum), zurückzuführen. Der später brachgefallene Industriekern rückte zu Beginn der 90er Jahre des 20. Jhd. unter dem Namen „Neue Mitte Oberhausen“ als ein, die drei Stadtzentren, verknüpfendes Element in den Blickpunkt der Öffentlichkeit.



Das Plangebiet befindet sich in einem der drei Hauptzentren, nämlich in Sterkrade. Das Hauptzentrum Sterkrade profitiert nicht nur von seiner dominierenden Stellung im nördlichen Stadtgebiet, sondern auch durch die Schaffung des ÖPNV-Knotenpunktes am Bahnhof Sterkrade und des Verkehrsringes sowie durch die Ansiedlung des Technischen Rathauses, des Hirsch-Centers und des Sterkrader Tors.

Abbildung 7 Auszug aus dem Einzelhandelskonzept mit Lage des Hauptzentrums und des Plangebiets

Das Hauptzentrum Sterkrade verfügt über die ein Hauptzentrum prägenden zentrenrelevanten Sortimente sowie über ergänzende Dienstleistungsangebote und öffentliche Einrichtungen. Im Sterkrader Tor werden vor allem Waren der zentrenrelevanten Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Sport sowie Nahrungs- und Genussmittel angeboten. Ein zweimaliger Wochenmarkt ergänzt das Einzelhandelsangebot Sterkrades.

Neben einer Reihe von Ärzten, freien Berufen und weiteren Dienstleistungsangeboten sind auch das Technische Rathaus, das St. Clemens-Hospital, der Bahnhof Sterkrade und das Sterkrader Hallenbad Bestandteile des Hauptzentrums Sterkrade.

Insbesondere durch das umfangreiche Einzelhandelsangebot und die öffentlichen Einrichtungen besitzt das Hauptzentrum Sterkrade Versorgungsbedeutung für den gesamten Stadtteil Sterkrade.

Der Einkaufsbereich Sterkrader Tor ist ein bedeutender Bestandteil des Hauptzentrums Sterkrade und ergänzt mit seinen vorhandenen Einzelhandels- und

Dienstleistungsangeboten, die Angebotsschwerpunkte des zentralen Versorgungsbereiches.

3.4.3. Verkehrsgutachten 2005– standortbezogene Betrachtung

Das Büro Ambrosius/ Blanke aus Bochum bewertete im Dezember 2005 die Verkehrslage des Sterkrader Tores und schätzte die Erreichbarkeit als grundsätzlich positiv ein - sah aber gleichzeitig wegen der starken verkehrlichen Vorbelastung die Erschließung des Vorhabens zunächst als problematisch an.

In dem Gutachten wurde die Mehrbelastung durch das geplante Vorhaben eingeschätzt und mit Vorbelastungen an den relevanten Knotenpunkten zu einer maßgebenden Prognose überlagert. Neben Vorbelastungen und Neuverkehren durch die Nutzungen des geplanten Einkaufsbereichs wurden zudem Aktivitätsketten bzw. Kopplungsgrade zwischen unterschiedlichen Nutzungsbereichen berücksichtigt. Trotz dieser Vielzahl an Überlagerungen, die zu einer Verkehrsbelastungsprognose für den ungünstigsten Fall führten, zeigt die Betrachtung der Leistungsfähigkeit an den unmittelbar betroffenen Knotenpunkten, dass deren Leistungsfähigkeit eine ausreichende Verkehrsqualität aufweisen.

Der Stellplatznachweis übersteigt mit 560 Stellplätzen die Anzahl der baurechtlichen Anforderungen, da der Einkaufsbereich durch seine Lagegunst zur Fußgängerzone nicht nur objektbezogene Besucher anzieht, sondern auch Kunden anderer Einzelhandelsnutzungen. Die Anzahl der Fahrradstellplätze wurde auf 34 festgelegt.

Durch das Sterkrader Tor werden die umliegenden Verkehrsknoten stärker belastet. Die Funktionsfähigkeit der Knoten ist jedoch weiterhin gegeben. Das Angebot für den ruhenden Verkehr hat sich verbessert.

3.4.4. Allgemeine Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall gemäß § 3c UVPG

Für das geplante Bauvorhaben “Sterkrader Tor“ wurde im Dezember 2005 die UVP-Pflicht des Vorhabens gem. § 3c UVPG durch das Büro BKR aus Aachen untersucht. Das Büro BKR kam nach Vorabschätzung der Auswirkungen des Vorhabens zu dem Ergebnis, dass für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine detaillierte Detailprüfung für diese Schutzgüter war somit nicht erforderlich.

Weiterer, detaillierterer Untersuchungsbedarf bestand für Wirkungen von Lärm- und Luftbelastungen, da nicht von vornherein auszuschließen war, dass die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm sowie der 22. BImSchV zeitweise überschritten werden.

Das Büro BKR empfahl die Erstellung eines Schalltechnischen Gutachtens sowie eines Gutachtens zur Luftschadstoffbelastung.

3.4.5. Schallschutzgutachten – standortbezogene Betrachtung

Das Ingenieurbüro Stöcker aus Burscheid legte im März 2006 ein Gutachten vor, welches die zu erwartenden Geräuschemissionen des Einkaufsbereichs ermittelte, nach TA - Lärm bewertete und daraus eine schalltechnische Prognose ableitete.

Die Gutachter sind zu der Einschätzung gekommen, dass vom Einkaufsbereich während der Tages- und Nachtzeit Betriebsgeräusche zu erwarten sind, die tagsüber (6-22 Uhr) maßgeblich durch Parkverkehre auf dem Kundenparkplatz und der Fahrzeugpflegestation erzeugt werden und nachts (22-23 Uhr) vorwiegend durch die Kfz der Gastronomiebesucher, den nächtlichen Anlieferungsverkehr und die Klima- sowie Lüftungsanlagen. Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte konnte nur durch die LKW-Andienung an der südlichen Grundstückszufahrt festgestellt werden. Dem wurde mit dem Bau einer Lärmschutzwand an geeigneter Stelle (s. Abb. 8) entgegengewirkt.

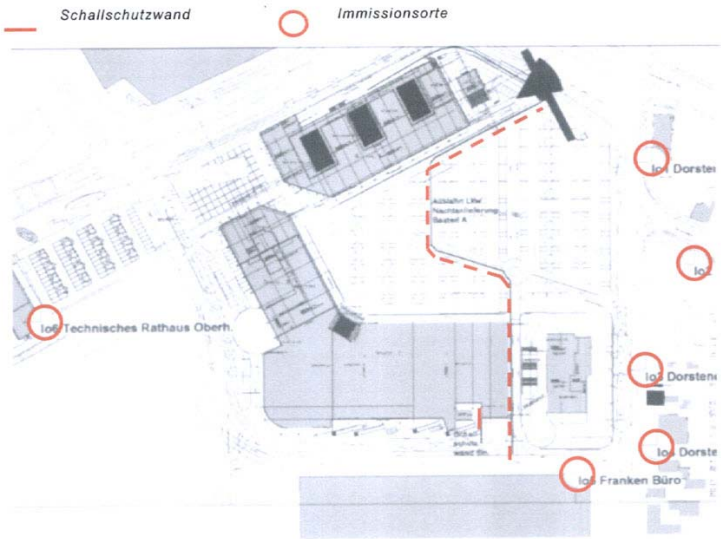


Abbildung 8 Lage der Immissionsorte und der empfohlenen Schallschutzwand

Durch das Fachmarktcenter wurden somit keine Immissionen erzeugt, die die Grenzwerte der TA-Lärm überschreiten, da eine entsprechende Lärmschutzmaßnahme getroffen wurde.

3.4.6. Luftschadstoffgutachten 2006 – standortbezogene Betrachtung

Die IVU Umwelt GmbH aus Freiburg wurde im Mai 2006 mit einem Luftschadstoffgutachten beauftragt, welches die Immissionsbelastungen der Schadstoffe Benzol, NO2, PM10, CO und SO2 für das Planungsjahr 2005 im Bereich des Einkaufsbereichs ermittelte. Die ermittelten Immissionen wurden mit Vorbelastungswerten zu Gesamtbelastungen aggregiert und diese mit den Grenzwerten der 22. BImSchV verglichen.

Die Betrachtung der Stoffe NO2 (Stickstoffdioxid) und PM10 (Feinstaub) zeigte eine für Ballungsräume typisch hohe Vorbelastung an der ermittelten Gesamtbelastung. Durch das Vorhaben kamen bei gleich bleibender Vorbelastung neue Emissionsquellen hinzu, so dass die Gesamtbelastung steigt. Im beplanten Bereich traten die größten Änderungen auf, da dort sowohl neue Emissionsquellen als auch Gebäude als Strömungshindernisse hinzukommen. Außerhalb des Planungsgebiets waren diese Änderungen für alle Schadstoffe gering, lediglich bei Benzol etwas größer. Die Erhöhung der Gesamtbelastung durch das Vorhaben führte jedoch nicht dazu, dass sich die bisherigen Grenzwertüberschreitungen vom Ist- zum Planfall generell ausweiten.

Durch den Bau des Fachmarktzentrums bestand im Hinblick auf die Luftschadstoffe keine qualitativ neue Situation, die zu einer wesentlichen Erhöhung der bereits bestehenden Vorbelastung führte.

3.4.7. Ergebnis der Vorprüfung gemäß § 3c UVPG

Die Beurteilung der Ergebnisse der beiden Fachgutachten zu Lärm- und Luftbelastungen ergab, dass durch die Ansiedlung des Fachmarktzentrums keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen abzuleiten waren und das Bauvorhaben aus Umweltsicht als genehmigungsfähig einzuschätzen war.

4. Planungskonzept

4.1. Städtebaulicher Bestand

Das heutige Stadtzentrum von Sterkrade erstreckt sich über die markante Ringerschließung hinaus, zwischen dem Bahnhof Sterkrade im Westen, St. Clemens- Hospital und Hallenbad im Norden, Sterkrader Tor im Osten und der Friedrichstraße im Süden.

Im weiteren Betrachtungsraum führen die A 516 im Osten und die Bahntrasse im Westen zu Zäsuren im Stadtgefüge. Während im Zentrum Blockrandbebauung vorzufinden ist, lockert sich die Bebauung nach außen hin schnell auf und großflächige Solitäre (ehemaliges MAN-Gelände, Hirsch-Center, St. Clemenshospital, südlich gelegene Gewerbeanlagen) schieben sich zwischen die Wohngebiete mit niedriggeschossigen Wohnblöcken sowie Mehr- und Einfamilienhäusern.



Abbildung 9 Blaues Band Sterkrader Tor



Abbildung 10 Fußgängerbereich Steinbrinkstraße



Abbildung 11 Blaues Band Technisches Rathaus



Abbildung12 Eugen-zur-Nieden-Ring

Der Kernbereich weist weitestgehend drei- bis viergeschossige Bebauung mit gewachsenen durchmischten Kerngebietsnutzungen auf. Als einzige im direkten Umfeld noch bestehende industrielle Nutzung grenzen die Fertigungshallen für Apparate- und Rohrleitungsbau der Firma Franken im unmittelbaren östlichen Anschluss an den Versorgungsbereich und südlich des Plangebietes an. Westlich des Plangebietes erstreckt sich die Fläche des ehemaligen Werkes I der MAN/GHH. Hier wurden ein Parkhaus, ein Altenpflegeheim, ein Kindergarten sowie Wohngebäude errichtet. Im angrenzenden raumprägenden fünf- und acht-geschossigen ehemaligen Verwaltungsgebäude der MAN/GHH befindet sich das Technische Rathaus.

Das Plangebiet wird allseitig von Straßen begrenzt, wobei vom nordwestlich gelegenen Haupteingang des Einkaufsbereiches aus in nordwestliche Richtung die Fußgängerzone des Versorgungszentrums Sterkrades anschließt, welche durch das Blaue Band mit dem Sterkrader Tor verknüpft wurde. Die hier beginnende Fußgängerzone weitet sich in die Innenstadt aus. Mit diesem städtebaulichen Mittel wird eine optische Brücke zwischen Bereichen mit ehemals gegensätzlichen Nutzung gezogen, die zur Mitte Sterkrades zusammengewachsen sind.

Der Einkaufsbereich ist in unmittelbarer Nachbarschaft an die A516 mit Anschluss (Autobahnkreuz Oberhausen) an die A3, A2 und A42 angebunden. In etwa einem Kilometer Entfernung liegt der Bahnhof Oberhausen Sterkrade mit zahlreichen regionalen und überregionalen Zugverbindungen.

4.2. Konzeption des Einkaufsbereichs



Abbildung 13 Parkplatz



Abbildung 15 Fußläufige Erschießung im Innenbereich



Abbildung 14 Schriftzug des Einkaufsbereiches auf den Stadtdächern

Der Einkaufsbereich „Sterkrader Tor“ besteht aus drei U-förmig angeordneten Gebäudekomplexen, die sich als Raumkanten zu den Erschließungsstraßen präsentieren. Zur Fußgängerzone hin öffnen sich die Baukörper und bilden so ein Tor zur Innenstadt von Sterkrade.

Teilbereiche des Einkaufsbereichs sind zwei-geschossig, um dem repräsentativen städtebaulichen Anspruch der Eingangssituation an der Fußgängerzone gerecht zu werden. Während die Anlieferung vorrangig direkt von der Straßenseite erfolgt, werden die Fußgänger über das „Blaue Band“ aus der Fußgängerzone über den Vorplatz des Sterkrader Tors und durch das Tor hindurch auf die rückwärtige Gebäudeseite geführt. Die verschiedenen Geschäfte werden auf dieser Gebäudeseite durch ein umlaufendes Überdach verbunden.

Der motorisierte Verkehr wird über Zufahrten (Zur Gutehoffnungshütte, Dorstener Straße) in den Innenbereich geleitet, damit die Kunden auf kurzem Wege von der zentralen Parkplatzanlage zu den Geschäften gelangen können.

Bei der aufwändigen Gestaltung des Vorplatzes und des „Blauen Band“ wurde Wert auf hochwertige Materialen und bauliche Details gelegt. Ein Stadtdach, Wasserspiel, Verweilzonen sowie das Beleuchtungskonzept gestalten den Eingangsbereich. Ausgehend von dieser Gestaltung erzeugen zwei langgestreckte Baukörper eine städtebauliche Flucht entlang der Straßen und bauen damit die Torwirkung zur Sterkrader Innenstadt auf. Zwei riesige Schwungradhälften am Eingang symbolisieren zudem die industrielle Vergangenheit des Standorts.

4.3. Erschließung

Der Anlieferungsverkehr erfolgt über den zentralen Zu- und Ausfahrtspunkt im Süden des Plangebietes von der Straße „Zur Gutehoffnungshütte“ und über eine Zufahrt an der nördlichen Bahnhofstraße.

Der motorisierte Kundenverkehr wird über die südliche Zufahrt auf den zentralen Kundenparkplatz geleitet, wo 560 Parkplätze zur Verfügung stehen. Eine weitere Zufahrt befindet sich auf der östlichen Grundstückshälfte von der Dorstener Straße aus.

Die Ausfahrt erfolgt für alle Verkehre nur über die südliche Straße „Zur Gutehoffnungshütte“.

Der nichtmotorisierte Verkehr erreicht das Sterkrader Tor über das „Blaue Band“, welches als Teil der erweiterten Fußgängerzone direkt zum Haupteingang des Einkaufsbereichs führt. Die weitere fußläufige Erschließung erfolgt im inneren Bereich, entlang einer überdachten Schaufenstergalerie.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet „Kerngebiet“ (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Bis auf Vergnügungsstätten, Tankstellen, Sexshops, gewerbliche Nutzungen im Sinne von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie alle Formen von Wohnnutzungen sollen alle in § 7 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig sein, um ggf. zukünftigen Nutzungsanforderungen an das Gebiet gerecht zu werden. Die Unzulässigkeit der genannten Nutzungen resultiert aus dem städtebaulichen Ziel heraus, die für die Innenstadt attraktiven und der allgemeinen Versorgung dienenden Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen zu sichern und solche auszuschließen, die für die Umgebung störend sein können, die Aufenthalts- und Lebensqualität in der Innenstadt negativ beeinflussen oder für die die Immissionsbelastungen an dieser Stelle zu hoch sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Um den ausgeprägten Kerngebietscharakter zu erhalten, werden alle Formen von Wohnnutzungen ausgeschlossen.

Zum weiteren Verständnis soll hier der inhaltliche Umfang des in den textlichen Festsetzungen genannten Begriffs „Vergnügungsstätten“ dargestellt werden, um zu zeigen, welche Nutzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen sind: Automatenspielhallen, Videospielhallen, Computerspielhallen, Wettbüros, Spielkasinos, Spielbanken, Nachtlokale, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokale, Peepshows, Swinger-Clubs und Sexkinos etc..

Um eine Ausweitung der Verkaufsflächen im Bereich Einzelhandel und damit mögliche negative Auswirkungen auf die Umgebung zu verhindern, wird eine Begrenzung dieser Nutzung auf den Bestand, also auf das Erdgeschoss festgesetzt. Die zulässige Geschossfläche für den Einzelhandel wird entsprechend der textlichen Festsetzungen für die Kerngebiete MK 1-3 begrenzt. Die restlichen Flächen und oberen Geschosse können anderweitig, im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes genutzt werden.

Für die Höhenentwicklung der Bebauung wird keine Geschossigkeit, sondern nur eine maximale Gebäudehöhe (= 15,0 m) vorgegeben um baulichen Veränderungen nicht vorzugreifen. Grundsätzlich ist die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als Obergrenze für technische Anlagenteile nicht bindend, diese dürfen je nach Zweckmäßigkeit auch höher ausgebildet werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird unter Einschluss der Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf 1,0 und damit auf den Höchstwert gemäß § 17 BauNVO für ein Kerngebiet festgesetzt, um einerseits der fast vollständigen Versiegelung des Grundstücks und andererseits der Lage des Gebietes im zentralen Versorgungsbereich Sterkrades gerecht zu werden.

Die durch Baugrenzen und –linien festgesetzten Baufenster bilden eine „U-Form“ und damit die städtebauliche Figur der bestehenden Baukörper ab. Die Festsetzung von

Baulinien am Tor sichert selbiges und die städtebauliche Geste des Sterkrader Tors als Schnittstelle zur Innenstadt.

5.2. Sonstige Festsetzungen

Der Bebauungsplan lässt eine Überbauung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO im inneren Bereich des Kerngebietes um 5,0 m durch den bestehenden arkadenartigen Überbau zu, um die umlaufende fußläufige Erschließung sowie die Zugänge zu den Läden zu sichern.

Zum Schutz des Stadtbildes trifft der Bebauungsplan besondere Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Werbeanlagen auf dem Gelände des Einkaufsbereichs. So sind alle Veränderungen an Werbeanlagen, die zu einem geänderten Erscheinungsbild der Anlage führen, genehmigungspflichtig, bis auf Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen. Die Werbung ist ausschließlich an der Stätte der Leistung anzubringen. Ausnahmsweise sind auf der Grünfläche entlang der Dorstener Straße und der Holtener Straße fünf sowie auf dem Vorplatz und im Torbereich des Einkaufsbereichs sieben Werbeanlagen zulässig.

Neu hinzukommende Werbeanlagen sind so zu gestalten bzw. anzubringen, dass sie sich nach Form, Größe, Gliederung, Material, Farbe und Anbringungsart einfügen bzw. den bestehenden Anlagen gleichen. Die Größe und Lage der Werbepylone und der Schriftzüge „Sterkrader Tor“ wird im Bestand festgesetzt, um den Charakter des Standortes zu erhalten und eine Beeinträchtigung durch Werbeflächen zu verhindern. Werbeanlagen, müssen aus Verkehrssicherheitsgründen blendfrei sein. Für Werbeanlagen, die von der Autobahn eingesehen werden können, gilt zudem, dass sie nicht beleuchtet sein dürfen.

Werbepylone sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen (P1 und P2) zulässig. Die Festsetzung sichert den Bestand und schließt neu hinzu kommende Anlagen aus.

5.2.1. Ver- und Entsorgung

Da die Planung bereits durch Genehmigung nach § 34 BauGB umgesetzt wurde, ist die Ver- und Entsorgung schon gewährleistet. Es sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen notwendig.

5.2.2. Grünordnung

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um einen stark versiegelten Bereich, der nur durch Baumpflanzungen entlang der Bahnhofs- und Dorstener Straße sowie zum Eugen-zur-Nieden-Ring und zwischen den Parkplatzreihen aufgelockert wird. Im Nordosten wurde die Böschung, die den Geländesprung zwischen Erschließungs- und Parkplatzfläche überbrückt, bepflanzt.

6. Umweltbericht

6.1. Einleitung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 576 “Sterkrader Tor“ soll das Fachmarktzentrum auf dem Gelände des Werkes I der ehemaligen Gutehoffnungshütte in Sterkrade baurechtlich gesichert sowie Vorgaben für die Zulässigkeit künftiger Änderungen geschaffen werden. Vorgesehen ist die Festsetzung von Flächen für Handels- und Dienstleistungsbetriebe.

Es wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Folgenden in einem Umweltbericht zusammenfassend beschrieben werden. Gemäß § 2 a Abs.4 BauGB wird der Umweltbericht als ein gesonderter Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes erarbeitet.

6.1.1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Sterkrade und wird vom Eugen-zur-Nieden-Ring, der Bahnhofstraße, vom Freitaler Platz, der Dorstener Straße und der Straße Zur Gutehoffnungshütte umgeben.

6.1.2. Ziele und Inhalte der Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan soll das Fachmarktzentrum “Sterkrader Tor“ für die Zukunft planungsrechtlich sichern und Vorgaben über die Zulässigkeit künftiger Änderungen schaffen. Zur Steuerung der weiteren Entwicklungen des Fachmarktzentrums soll ein Rahmen durch einen Bebauungsplan vorgegeben werden. Als Hauptplanungsziel wird die Festsetzung von Flächen für die Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben (Schwerpunkt Gesundheit) verfolgt.

6.1.3. Realnutzung

Das Plangebiet war rund 200 Jahre lang Teil des Standortes für die Nachfolgebetriebe der Gutehoffnungshütte in Sterkrade, bevor das Werk in den 1980er Jahren stillgelegt wurde und schließlich alle Gebäudereste, die sich noch 2004 im Plangebiet befanden, abgeräumt wurden. Das Plangebiet war 2004 überwiegend versiegelt, vergleichsweise kleine Teilflächen zeigten Spontanvegetation.

Der Bau des “Sterkrader Tores“ erfolgte 2006/2007, bis im Mai 2007 ein Fachmarktzentrum eröffnet wurde, das über einen Hauptgebäudeteil entlang der Straße Zur Gutehoffnungshütte und zum Eugen-Zur-Nieden-Ring verfügt sowie über einen weiteren Gebäudeteil an der Bahnhofstraße. Der Dorstener Straße zugewandt erstreckt sich ein Parkplatz mit 560 Stellplätzen. Der Haupteingang des Einkaufsbereichs wird durch eine Art Vorplatz betont, daran schliesst sich in Richtung Fußgängerzone des Versorgungszentrums Sterkrade das “Blaue Band“ an.

6.1.4. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Im Umweltbericht sind die Ziele, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt wurden und die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, darzustellen. Die nachfolgende Tabelle stellt eine Übersicht der verwendeten Gesetze und Verordnungen dar.

Fachgesetz	**Ziele des Umweltschutzes**
BauGB Baugesetzbuch	Gewährleistung "einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung"; Sicherung "einer menschenwürdigen Umwelt"; "natürliche Lebensgrundlagen schützen und entwickeln". Insbesondere erfordert der Klimaschutz in der Stadtentwicklung Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch Maßnahmen, die der Klimaanpassung Rechnung tragen.
BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz	Schutz von Natur und Landschaft aufgrund ihres Selbstwertes und als Lebensgrundlagen des Menschen, auch in Verantwortung für künftige Generationen, im besiedelten und unbesiedelten Bereich, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.
LG NRW Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, Aufzeigen von geeigneten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen bei unvermeidbaren planbedingten Beeinträchtigungen
FFH- und Vogelschutzrichtlinie	Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen bzw. Wildlebender Vogelarten im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten der EU.

BBodSchG Bundesboden-schutzgesetz	Sicherung und Wiederherstellung von Bodenfunktionen, Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen. Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.
WHG Wasserhaus-haltsgesetz LWG Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
BImSchG	Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)

Im Regionalen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 576 als eine gemischte Baufläche dargestellt. Demnach ist der Bebauungsplan mit der Festsetzung „Kerngebiet“ gem. § 7 BauNVO als aus dem RFNP entwickelt einzustufen.

Die Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes Oberhausen 2020 (STEK) wurden in die Entwicklung des RFNP eingebunden. Der Planteil des STEK stellt für die Innenstadt von Sterkrade Kerngebiet dar. Außerdem erkennt das STEK die besondere wirtschaftliche Funktion und die Potenziale der Sterkrader Innenstadt inklusive des ehemaligen MAN/GHH Geländes an und weist die Innenstadt als ein Hauptzentrum von Oberhausen aus.

6.1.5. Vorausgehende Untersuchungen

6.1.5.1. Allgemeine Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall gemäß § 3c UVPG

Für das geplante Bauvorhaben “Sterkrader Tor“ wurde im Dezember 2005 die UVP-Pflicht des Vorhabens gem. § 3c UVPG durch das Büro BKR aus Aachen untersucht. Das Büro BKR kam nach Vorabschätzung der Auswirkungen des Vorhabens zu dem Ergebnis, dass für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine detaillierte Detailprüfung für diese Schutzgüter war somit nicht erforderlich.

Weiterer, detaillierterer Untersuchungsbedarf bestand für Wirkungen von Lärm- und Luftbelastungen, da nicht von vornherein auszuschließen war, dass die die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm sowie der 22. BImSchV zeitweise überschritten werden. Das Büro BKR empfahl die Erstellung eines Schalltechnischen Gutachtens sowie eines Gutachtens zur Luftschadstoffbelastung.

6.1.5.2. Schallschutzgutachten – standortbezogene Betrachtung

Das Ingenieurbüro Stöcker aus Burscheid legte im März 2006 ein Gutachten vor, welches die zu erwartenden Geräuschemissionen des Einkaufsbereichs ermittelte, nach TA - Lärm bewertete und daraus eine schalltechnische Prognose ableitete.

Die Gutachter sind zu der Einschätzung gekommen, dass vom Einkaufsbereich während der Tages- und Nachtzeit Betriebsgeräusche zu erwarten sind, die tagsüber (6-22 Uhr) maßgeblich durch Parkverkehre auf dem Kundenparkplatz und der Fahrzeugpflegestation erzeugt werden und nachts (22-23 Uhr) vorwiegend durch die Kfz der Gastronomiebesucher, den nächtlichen Anlieferungsverkehr und die Klima- sowie Lüftungsanlagen. Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte konnte nur durch die LKW-Andienung an der südlichen Grundstückszufahrt festgestellt werden. Dem wurde mit dem Bau einer Lärmschutzwand an geeigneter Stelle entgegengewirkt.

Durch das Fachmarktcenter wurden somit keine Immissionen erzeugt, die die Grenzwerte der TA-Lärm überschreiten, da eine entsprechende Lärmschutzmaßnahme getroffen wurde.

6.1.5.3. Luftschadstoffgutachten 2006 – standortbezogene Betrachtung

Die IVU Umwelt GmbH aus Freiburg wurde im Mai 2006 mit einem Luftschadstoffgutachten beauftragt, welches die Immissionsbelastungen der Schadstoffe Benzol, NO2, PM10, CO und SO2 für das Planungsjahr 2005 im Bereich des Einkaufsbereichs ermittelte. Die ermittelten Immissionen wurden mit Vorbelastungswerten zu Gesamtbelastungen aggregiert und diese mit den Grenzwerten der 22. BImSchV verglichen.

Die Betrachtung der Stoffe NO2 (Stickstoffdioxid) und PM10 (Feinstaub) zeigte eine für Ballungsräume typisch hohe Vorbelastung an der ermittelten Gesamtbelastung. Durch das Vorhaben kamen bei gleich bleibender Vorbelastung neue Emissionsquellen hinzu, so dass die Gesamtbelastung steigt. Im beplanten Bereich traten die größten Änderungen auf, da dort sowohl neue Emissionsquellen als auch Gebäude als Strömungshindernisse hinzukommen. Außerhalb des Planungsgebiets waren diese Änderungen für alle Schadstoffe gering, lediglich bei Benzol etwas größer. Die Erhöhung der Gesamtbelastung durch das Vorhaben führte jedoch nicht dazu, dass sich die bisherigen Grenzwertüberschreitungen vom Ist- zum Planfall generell ausweiten. Durch den Bau des Fachmarktzentrums bestand im Hinblick auf die Luftschadstoffe keine qualitativ neue Situation, die zu einer wesentlichen Erhöhung der bereits bestehenden Vorbelastung führte.

6.1.5.4. Ergebnis der Vorprüfung gemäß § 3c UVPG

Die Beurteilung der Ergebnisse der beiden Fachgutachten zu Lärm- und Luftbelastungen ergab, dass durch die Ansiedlung des Fachmarktzentrums keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen abzuleiten waren und das Bauvorhaben aus Umweltsicht als genehmigungsfähig einzuschätzen war.

6.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Aufgrund der rund sieben Jahre zurückliegenden Beurteilungen der Auswirkungen des damaligen Bauvorhabens auf alle Umweltbelange, wird im Rahmen der Bauleitplanung eine aktualisierte Bewertung der Wirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 576 auf alle Schutzgüter erforderlich und im Folgenden abgearbeitet.

6.2.1. Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen, ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen. Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und Arbeiten und die Möglichkeiten zu Sport, Freizeit und Erholung zu betrachten.

Freizeit und Erholung

Bezogen auf das Einkaufszentrum “Sterkrader Tor“ haben die Funktionen Freizeit und Erholung keine Bedeutung, da das Gebiet keine Erschließung mit erholungsrelevanten Wegen und keine Flächen mit nennenswerter Aufenthaltsqualität aufweist.

Auswirkungen von Lärmimmissionen durch das geplante Kerngebiet

Im Rahmen des Bauantrages zur Errichtung des Fachmarktzentrums “Sterkrader Tor“ wurde vom Ingenieurbüro Stöcker mit Stand vom 09.03.2006 eine “Schalltechnische Prognose“ sowie eine Nachbearbeitung vom 13.04.2006 gefertigt. Darin wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen, die durch das Fachmarktzentrum verursacht werden können, untersucht und die erforderliche Lärmschutzmaßnahme konkretisiert.

Das Gutachten stellt fest, dass die Betriebsgeräusche tagsüber maßgeblich durch den KFZ-Verkehr auf dem Kundenparkplatz verursacht werden sowie durch die Autowaschanlage. Innerhalb der Nachtzeit wirken die von den KFZ der Gastronomiebesucher, dem nächtlichen Anlieferverkehr und den Lüftungs- und Kälteanlagen ausgehenden Geräusche ein. Untersucht wurde die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an Wohnstandorten an der Dorstener Straße und Dreilinden tagsüber und nachts sowie tagsüber an den Bürogebäuden des Technischen Rathauses und des Bürogebäudes der Fa. Franken.

An der Dorstener Straße und Dreilinden ergibt sich für die Tagstunden keine Erhöhung des Beurteilungspegels der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen um 3 dB. Die durch die Autowaschanlage hervorgerufenen Geräuschpegel werden innerhalb der Halle erzeugt und so gedämpft, dass der für den der Waschanlage nächstgelegene Immissionsort ermittelte Wert unter 40 dB(A) liegt und somit vernachlässigbar gering ist.

Zur Einhaltung der Grenzwerte in den Nachtstunden war jedoch zur Abschirmung der Fahr- und Verladegeräusche des nächtlichen Anlieferverkehrs östlich der Verladerampe 1 die Errichtung einer Lärmschutzwand erforderlich. Nach Errichtung dieser Lärmschutzwand kam es durch den Betrieb des Fachmarktzentrums innerhalb der Tag- und Nachtzeit zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten. Die schallschutztechnischen Anforderungen wurden in die Nebenbestimmung der Baugenehmigung aufgenommen und baulich umgesetzt.

Da sich aus den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 576 keine wesentlichen Nutzungsänderungen gegenüber der Bestandsnutzung ableiten lassen, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm zu erwarten.

Auswirkungen von Lärmimmissionen auf das Plangebiet

Zu den wesentlichen Lärmquellen in der Umgebung des Plangebietes zählen die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen. Im entsprechenden Abschnitt der Dorstener Straße liegt die Verkehrsbelastung bei rd. 20.000 KFZ/24h. In der sog. “Strategischen Lärmkarte“ nach § 47 d BImSchG werden für die betreffenden Abschnitte folgende Außenlärmpegel dargestellt:

LDEN (24h-Pegel):

60 ≤ 65dB(A) unmittelbar entlang der Dorstener Straße,

55 ≤ 60 dB(A) im angrenzenden Bereich in Richtung Vorplatz (an der Kreuzung Bahnhofstraße / Eugen-zur-Nieden-Ring)

Lnight (Nachtpegel):

55 ≤ 60 dB(A) entlang der Dorstener Straße,

50 ≤ 55 dB(A) im angrenzenden Bereich in Richtung Vorplatz (an der Kreuzung Bahnhofstraße / Eugen-zur-Nieden-Ring)

Bei städtebaulichen Neuplanungen findet die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" Anwendung. Die DIN 18005 nennt keine Grenzwerte sondern Orientierungswerte, deren Einhaltung angestrebt wird, damit die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllt

werden kann. Das im Plangebiet festgesetzte Kerngebiet müsste daher Schallimmissionen von tags 65 dB(A) und nachts von 55 bzw. 50 dB(A) einhalten.

Die Werte der oben genannten “Strategischen Lärmkarte“ sind mit den Orientierungswerten der DIN 18005, nicht unmittelbar vergleichbar, geben aber einen hinreichenden Anhaltspunkt zur Beurteilung der Belastungssituation.

Daraus folgt, dass die Beurteilungspegel am Tag die Orientierungswerte für Kerngebiete eingehalten werden. Dagegen kommt es zu Überschreitungen der Nachtwerte, so dass für den Bebauungsplan Nr. 576 eine Wohnnutzung im Kerngebiet, wie in der Festsetzung A1 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt, ausgeschlossen wird.

Luftschadstoffimmissionen

Der Bebauungsplan Nr. 576 liegt im Bereich des seit dem 01.10.2011 in Kraft gesetzten Luftreinhalteplans Ruhrgebiet Teilplan West. Da im gesamten Ruhrgebiet flächendeckend Überschreitungen oder drohende Überschreitungen von geltenden Grenzwerten (Feinstaub, Stickstoffdioxid) festgestellt wurden, verfolgt der Luftreinhalteplan einen regionalen Ansatz zur Reduzierung der Luftbelastungen.

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 576, insbesondere an der Dorstener Straße befindet sich keine Messstation, so dass eine Einschätzung auf Grundlage von Modellrechnungen vorgenommen wird. Dabei ist festzustellen, dass sowohl die Karte der Hintergrundbelastung als auch die aktuellen Belastungskarten des LANUV keine Hinweise auf eine Grenzwertüberschreitung für Feinstaub und Stickstoffdioxid geben.

Dass der tagesbezogene PM 10-Grenzwert möglicherweise in Zukunft nicht eingehalten werden kann, ist auf eine für Ballungsräume typische, hohe Hintergrundbelastung zurückzuführen. Dieses Problem kann allein auf bauleitplanerischer Ebene nicht gelöst werden, sondern ist Gegenstand eines regional wirksamen Luftreinhalteplanes, der gemäß den Anforderungen der EU-Luftqualitätsrahmenrichtlinie derzeit für die Kernzone des westlichen Ruhrgebietes entwickelt wird.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 576, nicht zu einer Verschlechterung der Durchlüftungssituation im Bereich der angrenzenden Dorstener Straße beitragen.

Erschütterungen

Die im Westen verlaufende Bahnstrecke liegt rd. 700 m entfernt. Demzufolge sind für das Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen, die auf Erschütterungen des Bahnverkehrs zurückzuführen sind, zu erwarten.

Bodenbelastungen/ Altlasten

Die Böden im Plangebiet sind stark anthropogen überprägt. Es handelt sich um Aufschüttungsböden unterschiedlicher Zusammensetzung und Herkunft und 1,5-3 m Mächtigkeit (sandige Kiese, Bauschutt unterschiedlicher Zusammensetzung), die die natürlich gewachsenen Böden (sandig-kiesige Terrassenablagerungen des Quartärs) überdecken. Große Teile stellen sich als Versiegelungsflächen dar, so dass natürliche Bodenfunktionen (Filter-, Puffer- und Transformationsfunktion, Lebensraum / Pflanzenstandort, Versickerungs- und Verdunstungsfunktion etc.) im Plangebiet nur noch sehr eingeschränkt erfüllt werden.

Mit dem Ziel der Umnutzung des Geländes in ein Fachmarkt- und Einzelhandelszentrum wurde die Fläche im Hinblick auf Baugrund und Altlasten bodentechnisch erkundet (1991, 2005). Vor dem Hintergrund der langen industriellen Nutzung ergaben sich vergleichsweise geringe Schadstoffbelastungen des Untergrundes, die die Prüfwerte der BBodSchV nur in einzelnen Proben überschreiten (Schwermetalle, PAK). Gemäß gutachterlicher Aussage (IWK, 2005) waren bezüglich der Schadstoffgehalte keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Im Hinblick auf die Schadstoffbelastung der Böden wirkt sich der hohe Versiegelungsgrad des Plangebiets positiv aus, da es einerseits den direkten Kontakt Boden-Mensch verhindert und desweiteren die Verlagerung von Schadstoffen mit dem Sickerwasserstrom durch infiltriertes Niederschlagswasser in den Grundwasserleiter verhindert.

Im Zuge der Bauarbeiten für das Fachmarktzentrum, wurden 2006 die Aufschüttungsmassen großflächig abgetragen und entsorgt, um einen tragfähigen Baugrund zu schaffen. Aufgrund der Substrateigenschaften (inhomogene Aufschüttungsmassen) wurden umfangreiche Auskofferungsmaßnahmen zur Herstellung eines stabilen Baugrundes durchgeführt und große Flächenanteile versiegelt. Der größte Teil des Untergrundes stellt sich seither als Versiegelungsfläche dar, die Bedeutung der Fläche für das Schutzgut und seine Funktionsfähigkeit im Naturhaushalt ist somit gering.

Seveso II

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 576 befindet sich außerhalb des Einflussbereichs von Betrieben, die unter die Regelungen der europäischen Seveso-II-Richtlinie (Richtlinie 96/82/EG) fallen.

Sonstige Immissionen

Es liegen keine Erkenntnisse über unverhältnismäßig hohe Beeinträchtigungen durch Gerüche, Elektromagnetische Strahlung oder Lichtimmissionen im Plangebiet vor.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 576 keine signifikante Verschlechterung der vorbelasteten Situation im

Plangebiet und im Umfeld durch Lärm, Luftschadstoffe und Bodenbelastungen hervorrufen.

6.2.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere

Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere steht der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund.

Schutzgut Pflanzen

Die Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich waren nach Aufgabe der industriellen Nutzung und Rückbau des Gebäudebestandes durch versiegelte Flächen der ehemaligen Bebauung (Bodenplatten etc.) sowie durch überwiegend offene, anthropogene Aufschüttungsböden gekennzeichnet. Vereinzelt kamen insbesondere in den Randbereichen, lückige Ruderalvegetation mit typischen Pionierarten (z.B. Kamille, Nachtkerze, Sommerflieder, Brombeere, einzelne Essigbäume) vor. Entlang der Halle der Fa. Franken wuchsen Birken und Sommerflieder.

Der Geltungsbereich ist nach der Umgestaltung der Fläche zum Fachmarktzentrum durch Gebäude, Parkplätze und Fußgängerbereich großflächig versiegelt. Der Grünflächenanteil beschränkt sich auf Rasenflächen, mit jüngeren Laubbaumhochstämmen oder Ziergehölzen die zur Gliederung der Flächen, gestalterischen Aufwertung und Beschattung angelegt wurden. Das Umfeld ist geprägt durch Bau- und Verkehrsflächen mit geringem Grünflächenanteil.

Schutzgut Tiere

Im Rahmen der örtlichen Erhebungen wurden keine gefährdeten, geschützten oder besonders schützenswerten Pflanzen- oder Tierarten vorgefunden. Nach Durchsicht der bei der Unteren Landschaftsbehörde vorliegenden Kartierungen und der Prüfung der landesweiten Kartierungsergebnisse des LANUV im Fachinformationssystem (FIS) und des Fundortkatasters (LINFOS) wurde festgestellt, dass im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 576 und in seiner Umgebung bisher keine planungsrelevanten Arten vorkommen oder zu erwarten sind. Daher sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom Vorhaben nicht betroffen.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete (NSG, LSG) und keine Naturdenkmale. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

6.2.3. Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Bedeutung für die Natur- und Kulturgeschichte zu schützen.

Die Böden im Plangebiet sind als ehemaliger Industriestandort mit rund 200 Jahren Industriehistorie stark anthropogen überprägt. Es handelt sich um Aufschüttungsböden unterschiedlicher Zusammensetzung und Herkunft und 1,5-3 m Mächtigkeit (sandige Kiese, Bauschutt unterschiedlicher Zusammensetzung), die die natürlich gewachsenen Böden (sandig-kiesige Terrassenablagerungen des Quartärs) überdecken. Große Teile stellen sich als Versiegelungsflächen dar, so dass natürliche Bodenfunktionen (Filter-, Puffer- und Transformationsfunktion, Lebensraum/ Pflanzenstandort, Versickerungs- und Verdunstungsfunktion etc.) im Plangebiet nur noch sehr eingeschränkt erfüllt werden. Der ursprüngliche Gebäudebestand der industriellen Nutzung wurde bis zur Geländeoberkante zurückgebaut, Bodenplatten und Fundamente wurden zunächst belassen.

Mit dem Ziel der Umnutzung des Geländes in ein Fachmarkt- und Einzelhandelszentrum wurde die Fläche im Hinblick auf Baugrund und Altlasten bodentechnisch erkundet (1991, 2005). Vor dem Hintergrund der lang andauernden industriellen Nutzung ergaben sich vergleichsweise geringe Schadstoffbelastungen des Untergrundes, die die Prüfwerte der BBodSchV nur in einzelnen Proben überschreiten (Schwermetalle, PAK). Gemäß gutachterlicher Aussage (IWK, 2005) waren bezüglich der Schadstoffgehalte keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Im Hinblick auf die Schadstoffbelastung der Böden wirkt sich der hohe Versiegelungsgrad des Plangebiets positiv aus, da es einerseits den direkten Kontakt Boden-Mensch verhindert und desweiteren die Verlagerung von Schadstoffen mit dem Sickerwasserstrom durch infiltriertes Niederschlagswasser in den Grundwasserleiter verhindert.

Mit der Errichtung des Fachmarktzentrums wurden die Aufschüttungsmassen großflächig abgetragen und entsorgt, um einen tragfähigen Baugrund zu schaffen. Der größte Teil des Untergrundes stellt sich seither als Versiegelungsfläche dar, die Bedeutung der Fläche für das Schutzgut und seine Funktionsfähigkeit im Naturhaushalt ist somit gering.

Für das Schutzgut Boden sind demnach durch den Bebauungsplan keine nachteiligen Entwicklungen im Plangebiet zu erwarten.

6.2.4. Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt; zu unterscheiden sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer. Als Schutzziele sind dabei die Sicherung der Quantität und Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Die grundwasserführenden Schichten stellen Mittelterrassensedimente der Emscher dar, die einen zusammenhängenden Kluftwasserleiter mit 8-10 m Mächtigkeit über den Tonen und Mergeln der oberkreidezeitlichen Grünsande (Grundwasserstauer) bilden. Sie werden von anthropogenen Auffüllungen heterogener Zusammensetzung der vormals industriellen Nutzung überlagert. Der Grundwasserflurabstand wird mit einer Tiefe von mindestens 5 m unter GOK bei westlich bis südwestlicher Fließrichtung angegeben.

Die im Grundwasser in der Vergangenheit nachgewiesenen Verunreinigungen mit organischen Schadstoffen (CKW, MKW) werden nicht in ursächlichen Zusammenhang mit den Verunreinigungen in den aufgefüllten Bodenmassen gesehen, da die Belastungen bereits im Anstrom nachweisbar waren und sich in den untersuchten Bodenproben keine entsprechend erhöhten Gehalte befanden.

Durch den hohen Versiegelungsgrad sind die Versickerung von Niederschlagswasser und die Grundwasserneubildung stark eingeschränkt. Durch die bereits erfolgten Auskofferungsmaßnahmen im Rahmen der zwischen 2005 und 2007 umgesetzten Baummaßnahmen zum Fachmarktzentrum sind die Auffüllungsmassen aus der industriellen Vornutzung großflächig abgetragen worden und durch Gebäude und Verkehrsflächen versiegelt. Einer potenziellen Verfrachtung von Schadstoffen über den Pfad Boden-Grundwasser wird damit vorgebeugt.

Das auf Versiegelungsflächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird über ein Mulden-/Rigolensystem dezentral versickert und so dem Wasserkreislauf wieder zugeführt.

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

6.2.5. Schutzgut Klima / Luft

Bei den Schutzgütern Klima und Luft sind als Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion zu nennen.

6.2.5.1. Stadtklimatische Situation

Das Plangebiet befindet sich in einem klimatischen Belastungsraum.

Die Klimafunktionskarte (KVR, 2004), stellt für den Geltungsbereich und die nördlich angrenzende Fläche „Gewerbeklima“, südlich angrenzend „Industrieklima“ und im Westen und Osten „Stadtklima“ dar. Charakteristisch für diese Flächen sind der hohe Grad der Flächenversiegelung und ein geringer Anteil an Vegetationsflächen, die durch Beschattung und Verdunstung zum klimatischen Ausgleich beitragen könnten. Dadurch entsteht eine hohe Wärmebelastung im Plangebiet. Der Luftaustausch mit ausgleichend wirkenden, größeren Grünflächen ist nur sehr eingeschränkt möglich.

Durch die Errichtung des Fachmarktzentrums hat sich der Anteil der versiegelten Fläche gegenüber der in 2005 vorliegenden Industriebrache erhöht und zur Verstärkung der Wärmebelastung beigetragen. Vor dem Hintergrund der ballungsraumtypischen Vorbelastung, die kleinklimatische Effekte überlagert, und aufgrund der Minderung der kleinklimatischen Verschlechterung durch die Pflanzung von 44 Laubbaumhochstämmen im Plangebiet, ergeben sich bei der Überplanung der Fläche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine erheblichen Mehrbelastungen für das Schutzgut Klima /Luft.

6.2.5.2. Klimaschutz und -anpassung

Beim Bebauungsplan Nr. 576 handelt es sich im Wesentlichen um einen Bestandsplan mit steuernder Wirkung für bestimmte Nutzungen. Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich ansonsten nach der bestehenden Bebauung. Neubebauung wird durch die Planung nicht begründet.

Da mit der Umsetzung des Bebauungsplans lediglich eine baurechtliche Sicherung des Gebäudebestandes und Konkretisierung zukünftiger Nutzungen erfolgen soll, jedoch keine grundsätzliche bauliche Umnutzung zu erwarten ist, ergibt sich im Rahmen der Bauleitplanung kein Ansatzpunkt, Maßnahmen für Klimaschutz und Klimaanpassung festzusetzen.

6.2.6. Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

Mit vorliegender Planung geht eine Veränderung des Siedlungsbildes vom Industriestandort über den temporären Zustand der Industriebrache zu einem innerstädtischen

Einkaufs- und Dienstleistungsbereich einher. Durch den Wegfall der Industrieanlagen hat sich der Orts- und Landschaftsbildcharakter grundsätzlich gewandelt. Der Fläche kommt keine Bedeutung für die naturbezogene Erholung zu, jedoch erhöht sich durch die Umstrukturierung und Umgestaltung die Aufenthaltsqualität der Fläche gegenüber der eines Industriestandortes, insbesondere vor dem Hintergrund der räumlichen Anbindung an die Fußgängerzone und den Kernbereich von Sterkrade. Insgesamt ist eine städtebauliche Entwicklung durch Reaktivierung ehemaliger Industriestandorte zu begrüßen, da dem Verfall einzelner Siedlungsteile vorgebeugt wird und keine bauliche Entwicklung in der freien Landschaft erfolgt.

6.2.7. Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzziel für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, von Stadt-/Ortsbildern, Ensembles, geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung.

Im Plangebiet sind Denkmäler nicht bekannt, sonstige Sachgüter sind ebenfalls nicht betroffen. Auswirkungen auf das Schutzgut sind daher nicht zu erwarten.

6.2.8. Wechselwirkungen

Wechselwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 2 UVPG sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Vorhabensauswirkungen von entscheidungs-erheblicher Bedeutung sind.

Auswirkungen auf Wechselwirkungen sind die durch ein Vorhaben verursachten Veränderungen eines Prozessgefüges. Prozesse sind in der Umwelt wirksam, indem sie z.B. bestimmte Zustände stabilisieren oder zu periodischen, episodischen oder sukzessiven Veränderungen führen.

Relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht feststellbar.

6.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich die wenigen unversiegelten Bereiche und derzeit nur spärlich bewachsenen Rasenflächen im Plangebiet nach und nach über das Zwischenstadium ruderaler Wiesen mit Gehölzaufwuchs langfristig zu einem Vorwald aus Birken, Weiden und Erlen entwickeln.

6.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen sowie zur positiven Beeinflussung der Schutzgüter und der angrenzenden Nutzungen werden Festsetzungen getroffen und somit die Voraussetzungen für gesunde Arbeitsverhältnisse an diesem vorbelasteten Standort geschaffen:

Maßnahme	Wirkung	Schutzgut
Reaktivierung eines ehemaligen Industriestandortes für städtebauliche Entwicklung.	Vermeidung der Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen für die Siedlungsentwicklung.	Mensch (Klima/ Luft), Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen
Bauordnerische Festsetzungen zu Arten der baulichen Nutzung (Ausschluss von Vergnügungsstätten, Tankstellen, Bordellen, bordellartigen Betrieben).	Minderung der Lärmbelästigung für umliegende Wohnbebauung, insbesondere durch Nutzung während der Nachtstunden. Vermeidung von Beeinträchtigungen der Wohn- und Aufenthaltsqualität.	Mensch
Erhalt der im Bestand vorhandenen Pflanzungen im Plangebiet Abstimmung von Neupflanzungen mit der Pflanzliste der Stadt Oberhausen. Berücksichtigung der Rigolenfunktion bei künftigen Pflanzungen.	Erhalt der gestalterischen Funktion, der Lebensraumfunktion für Flora und Fauna sowie der kleinklimatischen/ lufthygienischen Funktion der Vegetationsflächen. Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Pflanzflächen.	Mensch (Klima/Luft), Tiere und Pflanzen, Wasser
Versickerung des gesamten Niederschlagswassers in Rigolen und Mulden auf den Parkplatzgrünflächen.	Erhalt des abfließenden Niederschlagswassers im natürlichen Wasserkreislauf.	Mensch, Wasser

6.5. Geprüfte Alternativen

Eine Prüfung alternativer Standorte erfolgte im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung nicht, da die Strukturentwicklung und das damit einher gehende Freiwerden von zentrumsnahen Flächen auf dem Gelände der ehemaligen MAN/GHH Werke sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch aus Sicht der Umweltbelange eine Neuentwicklung an diesem Standort nahelegt.

Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes Oberhausen 2020 (2008) wurden das Zentrum von Sterkrade incl. des MAN/GHH-Geländes bereits als Fläche mit besonderen wirtschaftlichen Funktionen und Potenzialen erkannt. Dabei wurden auch die Um-

weltbelange berücksichtigt, die am vorliegenden Standort ein vergleichsweise geringes Konfliktpotenzial aufweisen.

6.6. Verfahren der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu ermitteln, was für eine sachgerechte Planungsentscheidung und insbesondere für die Abwägung über zu berücksichtigende Belange erforderlich ist. Damit ist auch die Ermittlungstiefe definiert.

Es wurden neben Bestandserhebungen vor Ort folgende Unterlagen für die Umweltprüfung ausgewertet:

Castro & Hinzen Stadt- und Umweltplanung (2008): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 'Steinbrinkstraße/ Eugen-zur-Nieden-Ring' in Oberhausen-Sterkrade – Teil B Umweltbericht. Aachen

BKR (2005): Allgemeine Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall gem. § 3c UVPG. Aachen

Blanke (2005): Verkehrsuntersuchung Fachmarktzentrum Sterkrader Tor

Geo-Infometric (1991): Gefährdungsabschätzung des Altstandortes MAN Guthehoffnungshütte

IST (2006): Schalltechnische Prognose zum Fachmarktzentrum Sterkrader Tor. Burscheid

IVU (2006): Luftschadstoffgutachten zum Fachmarktzentrum Sterkrader Tor. Freiburg

IWK (2005): Baugrundgutachten, Gutachten zur Baureifmachung

Infra Pro (2011): Vorabzug Umweltbericht Bebauungsplan Nr. 576 Sterkrader Tor

Luftbildaufnahmen

Bei der Erstellung des Umweltberichts und der Bewertung seiner Inhalte sind die anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Richtlinien und Normen berücksichtigt worden. Es haben sich keine Probleme bei der Erstellung des Umweltberichts ergeben.

6.7. Monitoring

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Dazu zählt für den Bebauungsplan Nr. 576 die Umsetzung der Festsetzung A4 gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB

Die im Bestand vorhandenen Pflanzungen im Plangebiet sind zum ersten Mal nach Abschluss der ersten Vegetationsperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu kontrollieren. Danach ist der Allgemeinzustand der Flächen und der Erfolg der Durchführung der Pflegemaßnahmen alle 5 Jahre zu kontrollieren.

Darüber hinaus sind nach § 4 Abs. 3 BauGB die Fachbehörden (z.B. Bezirksregierung Düsseldorf) nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Rahmen ihrer bestehenden Überwachungssysteme in der Verpflichtung, die Gemeinde zu unterrichten, inwiefern nach ihnen vorliegenden Erkenntnissen bei der Realisierung des Bauleitplans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

6.8. Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 576 „Sterkrader Tor“ soll das Fachmarktzentrum „Sterkrader Tor“ auf einer Teilfläche des ehemaligen GHH-Werksgeländes, das bereits 2005 nach § 34 BauGB genehmigt und 2007 fertiggestellt wurde, planungsrechtlich gesichert und die zukünftige Entwicklung des Gebiets gesteuert werden.

Auf das damalige Bauvorhaben bezogen, wurden voraussichtliche Umweltauswirkungen bereits in 2005 im Rahmen der Allgemeinen Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall geprüft. Ergebnis der Vorabschätzung der Auswirkungen des Vorhabens war, dass für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine detaillierte Detailprüfung für diese Schutzgüter war somit nicht erforderlich.

Weiterer, detaillierterer Untersuchungsbedarf bestand für Wirkungen von Lärm- und Luftbelastungen, da nicht von vornherein auszuschließen war, dass die Immissionsgrenzwerte zeitweise überschritten werden. Dabei ergab sich aus dem Schalltechnischen Gutachten die Erfordernis, eine Schallschutzwand zur Abschirmung von nächtlichem Lieferverkehr zu errichten. Das Gutachten zur Luftschadstoffbelastung ermittelte, dass keine Verschlechterung der Durchlüftungssituation im Bereich der angrenzenden Dorstener Straße zu erwarten sein würde.

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen sowie zur positiven Beeinflussung der Schutzgüter und der angrenzenden Nutzungen werden Festsetzungen getroffen und somit die Voraussetzungen für gesunde Arbeitsverhältnisse an diesem vorbelasteten Standort geschaffen. Dabei beruht das umfangreichste Vermeidungspotential auf der Umnutzung eines Industriestandortes mit geringer Eingriffsempfindlichkeit. Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs auf die Schutzgüter aufgenommen worden, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert werden. Dazu zählen der Ausschluss von Wohnnutzung im Plange-

biet, Baumpflanzungen und deren dauerhafte Sicherung sowie der Umgang mit Boden und Niederschlagswasser.

Abschließend kann festgestellt werden, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand nach Realisierung der Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.

7. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die Fläche des Baugebiets sowie die Verkehrsflächen auf dem Grundstück des Einkaufbereiches befinden sich im Eigentum der „Hahn Fachzentrum Sterkrader Tor GmbH & Co KG“. Die weiteren Verkehrsflächen (öffentliche Straßen, Blaues Band) befinden sich im Eigentum der Stadt Oberhausen. Daher sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

8. Kosten

Der Stadt Oberhausen entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 5,8 ha
Kerngebiet	ca. 4,5 ha
davon überbaubar	ca. 2,3 ha
Verkehrsfläche	ca. 1,3 ha
davon Fußgängerbereich	ca. 0,46 ha

10. Hinweise

Der Bebauungsplan enthält Hinweise bezüglich des Denkmalschutz, des Brand- und Katastrophenschutzes, für Ver- und Entsorgungsleitungen und für das Verwenden und Verwerten von Niederschlagswasser.

11. Kennzeichnungen

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1981. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Kennzeichnung.

Oberhausen, 15.10.2012

L.S. gez. T e r h a r t
Bereichsleiter

L.S. gez. K l u n k
Dezernent

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), in der Zeit vom 02.01.2013 bis 04.02.2013 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 05.02.2013
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage

L.S. gez. T er h a r t

Bereichsleiter Stadtplanung

12. Fortschreibung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 576 Sterkrader Tor

12.1. Änderungen zu Kapitel 4.2 Konzeption des Einkaufsbereichs

In Kapitel 4.2 – Konzeption des Einkaufsbereichs wird an den Anfang des Kapitels der folgende Text gestellt:

Das Sterkrader Tor ist als ein Einkaufsbereich konzipiert, in dem sich Dienstleistungs-, Einzelhandels- und gastronomische Angebote gegenseitig ergänzen. Diese Nutzungsmischung dient gezielt der Attraktivitätssteigerung des Einkaufsbereichs sowie des gesamten Hauptzentrums Sterkrade.

Im aktuellen Bestand befinden sich in dem Kerngebiet 1 im Erdgeschoss fünf Bekleidungsgeschäfte (C&A, Bonita, Ernsting´s Family, Takko, Shoe4You), eine Bäckerei (Middelberg´s baking friends), ein Geschäft für Möbel und Wohnaccessoires (Depot), ein Blumengeschäft (Blumen Risse), ein Shop für Telekommunikation (The Phone House), ein Nagelsalon (Cherry Nail) sowie vier gastronomische Betriebe (Quang Huy Asia Food, Lugano Restaurant, SUBWAY, Burger King). Im ersten Obergeschoß ist das Gesundheitszentrum mit drei Praxen (BS Ergotherapie, Zahnarzt Dr. Hüttermann, Physiotherapie Henk van Berg) angesiedelt.
Im Erdgeschoss werden aktuell rund 4.080 qm für Einzelhandel, rund 680 qm für gastronomische Angebote und rund 60 qm für Dienstleistungen genutzt. Das Gesundheitszentrum im Obergeschoss umfasst 900 qm Geschossfläche.

In dem Kerngebiet 2 befinden sich im Erdgeschoss zwei Bekleidungsgeschäfte (Jeans Fritz, kik), ein Möbelladen (Dänisches Bettenlager), zwei Lebensmittelgeschäfte (Edeka, Aldi), eine Drogerie (DM), eine Apotheke (Doc Morris), ein Geschäft für Tierfutter (Das Futterhaus) und ein Friseur (Enorm Die Friseure). Eine Bank (Sparkasse Oberhausen) befindet sich im Erdgeschoos und im ersten Obergeschoss. Daraus ergeben sich rund 9.800 qm im Erdgeschoss, die durch den Einzelhandel und rund 1.510 qm, die für Dienstleistungen im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss genutzt werden.

Das Kerngebiet 3 beschränkt sich in der aktuellen Bestandsnutzung auf eine Autowaschanlage (IMO Autopflege) mit 1.350 qm Geschossfläche und einem Autoservice (A.T.U.), der auf rund 1.150qm Dienstleistungen und den Verkauf von Autozubehör und Ersatzteilen anbietet.

12.2. Änderungen zu Kapitel 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

In Kapitel 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung wird der dritte Absatz durch den folgenden Text ersetzt:

Um eine Ausweitung der Verkaufsfläche im Bereich des Einzelhandels und damit mögliche Auswirkungen auf die Umgebung und andere zentrale Versorgungsbereiche zu verhindern, wird eine Begrenzung dieser Flächen auf den Bestand, und somit auf das Erdgeschoss festgesetzt. Die zulässige Geschossfläche für den Einzelhandel wird in den textlichen Festsetzungen für die drei Kerngebiete (MK 1-3) begrenzt.
Im Kerngebiet 1 (MK 1) werden zur Zeit rund 4.080 qm durch den Einzelhandel genutzt. Daher wird im MK 1 die maximale Geschossfläche für Einzelhandel im Erdgeschoss auf 4.100 qm festgesetzt. Im Kerngebiet 2 (MK 2) werden zur Zeit rund 9.800qm für Einzelhandel genutzt und dies dementsprechend als maximale Geschossfläche festgesetzt. Im Kerngebiet 3 (MK3) ist zur Zeit auf rund 1.150 qm ein Autoservice mit Dienstleistungen und Einzelhandelsangeboten ansässig. Um betriebsinterne Verschiebungen zwischen den Dienstleistungs- und Einzelhandelsanteilen zu ermöglichen, wird im MK 3 eine maximale Geschossfläche für Einzelhandel von 1.200 qm festgesetzt.
Die restlichen Flächen und oberen Geschosse können anderweitig, im Rahmen der Festsetzungen genutzt werden. Dies dient nicht nur dem Schutz der Umgebung und anderer zentraler Versorgungsbereiche, sondern entspricht gleichzeitig der Konzeption des „Sterkrader Tor“ hinsichtlich einer gemischten Nutzungsstruktur mit Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie und sichert somit den Bestand.

Oberhausen, 27.05.2013

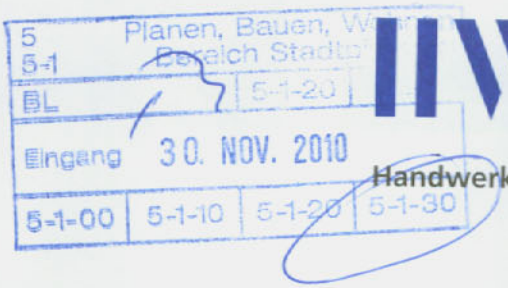
STADT OBERHAUSEN 177

BAUDEK
Stv. Bereichsleiterin

MOTSCHULL
Dezernent

Stadt Oberhausen 194

DAS HANDWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT. VON NEBENAN.



Handwerkskammer Düsseldorf

Nu 10/11

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-30
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen

Wirtschaftsförderung
Standortberatung

Unser Zeichen: He-hei
Ansprechpartner: Herr Hermann
Durchwahl: 0211/8795-322
Telefax: 0211/8795-344
e-mail: hermann@hwk-duesseldorf.de
Zimmer: 223
Datum: 8. November 2010

Bebauungsplan 576 – Sterkrader Tor

hier: Stellungnahme zur frühzeitigen Trägerbeteiligung
Ihr Zeichen: 5-1-30/ME

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Vorentwurf der o.g. Bauleitplanung nehmen wir auf der Grundlage der uns vorliegenden Planunterlagen und nach Rücksprache mit Ihrem zuständigen Fachbereich insoweit Stellung, als wir Ziel und Zweck der Planung ausdrücklich begrüßen. In diesem Zusammenhang heben wir besonders die Festsetzungen der baulichen Nutzung hervor und regen allerdings an, noch einmal zu prüfen, ob die Angaben zu den maximal zulässigen Geschossflächen in den Kerngebieten rechtlich haltbar sind.

Mit freundlichen Grüßen
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF

Hermann

Georg-Schulhoff-Platz 1
40221 Düsseldorf
Postfach 10 27 55
40018 Düsseldorf

Telefon 0211 8795-0
Telefax 0211 8795-110
http://www.hwk-duesseldorf.de

Volksbank Düsseldorf Neuss eG
BLZ 301 602 13 / Konto 200 001 176
BIC GENODED1DNE
IBAN DE02 3016 0213 0200 0011 76

Postbank Köln
BLZ 370 100 50 / Konto 61 18-500
BIC PBNKDEFF
IBAN DE48 3701 0050 0006 1185 00

5 Planen, Bauen, Wohnen
5-1 Bereich Stadtplanung
BL
Eingang 30. SEP. 2010
5-1-00 | 5-1-10 | 5-1-30

Straßen.NRW.
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Regionalniederlassung Ruhr

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Regionalniederlassung Ruhr
Postfach 101526 · 44715 Bochum

Nr 30/9

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-30
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen

Kontakt: Herr Raabe
Telefon: 0234-9552-377
Fax: 0234-9552-435
E-Mail: olaf.raabe@strassen.nrw.de
Zeichen: 20700/40400-Ra/1.13.03.07-347/10
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 23.9.2010

Bauleitplanung - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
hier: Bebauungsplan 576 - Sterkrader Tor -

Ihr Schreiben vom 16.09.2010, Az.: 5-1-00/me/ha

Sehr geehrte Damen und Herren,

für den Bebauungsplan 576 - Sterkrader Tor - sind die nachfolgend angeführten Auflagen zu berücksichtigen:

Werbeanlagen, die möglicherweise von der Autobahn eingesehen werden können, dürfen aus Verkehrssicherheitsgründen nicht beleuchtet werden.
Der Werbepylon P1 auf der Parkplatzfläche darf aus Gründen der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs (A 516) eine Höhe von 20 m (Werbeflächen) nicht überschreiten.
Aufgrund des Verkehrsaufkommens dürfen an den umliegenden Verkehrsknoten keine Rückstaus entstehen, durch die der Verkehrsfluss auf den Abfahrrampen von der Autobahn negativ beeinflusst wird.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Olaf Raabe

Straßen.NRW-Betriebssitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen ·
Telefon: 0209/3808-0
Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

WestLB Düsseldorf · BLZ 30050000· Konto-Nr 4005815
Steuernummer: 319/5972/0701

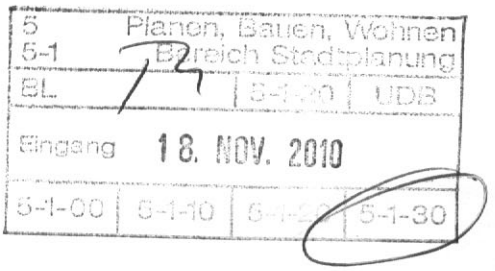
Regionalniederlassung Ruhr

Harpener Hellweg 1 · 44791 Bochum
Postfach 101526 · 44715 Bochum
Telefon: 0234/9552-0
kontakt.rnl.r@strassen.nrw.de

RAG Deutsche Steinkohle

RAG Aktiengesellschaft • Postfach • 44620 Herne

Stadt Oberhausen
FB 5-1-30
46042 Oberhausen



Nr 18/11

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Telefon/Durchwahl	Datum
5-1-30/ME	17.09.2010	BG G1 The/Re The_226_10	02323/15-3906 Fax: 02323/15-2615	12.11.2010

Bebauungsplan 576 - Sterkrader Tor

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes werden seitens unserer Gesellschaft keine Bedenken vorgebracht.

Wir regen an, in den Bebauungsplan die Information aufzunehmen, dass im Bereich des Plangebietes in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten sind.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung haben wir keine Anregungen.

Mit freundlichem Glückauf
RAG AKTIENGESELLSCHAFT

ppa Paul i.V. Mai

Th.

RAG Aktiengesellschaft
Shamrockring 1
44623 Herne
Telefon: (0 23 23) 15-0
Telefax: (0 23 23) 15-20 20
Internet: www.rag.de
E-Mail: post@rag.de

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Wilhelm Bonse-Geuking

Vorstand:
Bernd Tönjes, Vors.
Jürgen Eikhoff
Dr. Jürgen-Johann Rupp
Peter Schrimpf

Sitz der Gesellschaft: Herne
Registergericht:
Amtsgericht Bochum
Handelsregister HRB 11550

22001-19

(60)

RWW

5 Planen, Bauen, Wohnen
5-1 Bereich Stadtplanung
5-1-20 | UDB
Eingang 15. OKT. 2010
5-1-00 | 5-1-10 | 5-1-20 | 5-1-30

Nr 19/10

RWW, Postfach 10 16 63, 45466 Mülheim an der Ruhr

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-30
Verfahren und Konstruktion von
Bauleitplänen, Sondermaßnahmen
46042 Oberhausen

Verteilnetzbetrieb

Ihre Zeichen 5-1-30/ME
Ihre Nachricht 17.09.10
Unsere Zeichen RN10-996/Las
Name Herr Niemietz
Telefon + 49 208 44 33-875
Telefax + 49 208 44 33-445
E-Mail andre.niemietz
@rwe.com

Mülheim an der Ruhr, 12. Oktober 2010

Bebauungsplan 576 – Sterkrader Tor

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie erhalten einen Ausschnitt aus unserem Planwerk mit den eingetragenen Linienführungen unserer vorhandenen Versorgungsleitungen. Über die von unseren Leitungen abzweigenden Hausanschlussleitungen, die im Eigentum unserer Anschlussnehmer stehen, besitzen wir keine Planunterlagen. Die Lage dieser Einrichtungen kann Ihnen unser Service-Point Oberhausen, Telefon +49 208 668182, den Sie bitte auch bei Rückfragen ansprechen, nach vorheriger Terminabsprache in der Örtlichkeit aufzeigen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen kann. Eine Haftung der RWW für unrichtige Planunterlagen ist ausgeschlossen. Vor Beginn von Arbeiten ist die Lage der Versorgungsleitungen durch einen Mitarbeiter der RWW vor Ort aufzeigen zu lassen. Weiterhin verweisen wir auf die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH, die bei Arbeiten im Bereich unserer Anlage unbedingt zu beachten ist.

Gegen den Bebauungsplan bestehen von Seiten unserer Gesellschaft keine grundsätzlichen Bedenken. Dabei gehen wir davon aus, dass unsere vorhandenen Anlagen in ihrer jetzigen Lage verbleiben können. Bei der Bauausführung sind die in DVGW-Arbeitsblatt W 400 aufgezeigten Sicherheitsabstände einzuhalten. Eventuelle Sicherungsmaßnahmen an unseren Anlagen sprechen Sie bitte ebenfalls mit unserem Service-Point ab.

RWW Rheinisch-Westfälische
Wasserwerksgesellschaft mbH

Am Schloß Broich 1 - 3
45479 Mülheim an der Ruhr

T +49 208 44 33-1
F +49 208 44 33-2 33
I www.rww.de

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Hanns-Ferdinand Müller

Geschäftsführer:
Lothar Arnold

Registergericht:
Duisburg
Reg.-Nr. B 14235

Bankverbindung:
Commerzbank AG
BLZ 362 400 45
Kto.-Nr. 763 765 500

Steuer-Nr.: 120/5750/0393
USt.-IdNr. DE 1203 48 279

...

RWW

Einer Überpflanzung bzw. Überbauung unserer Leitungstrassen werden wir in keinem Fall zustimmen. Überpflanzungen bzw. Überbauungen des Trassenbereiches unserer Einrichtungen beinhalten Risiken für den Betrieb und die Unterhaltung unserer Versorgungsleitungen und widersprechen gleichzeitig eindeutig den allgemein geltenden Regeln der Technik der DIN 1998 und dem DVGW-Regelwerk GW 125.

Freundliche Grüße

RWW Rheinisch-Westfälische
Wasserwerksgesellschaft mbH

i. V. Busch i. V. Wagner

H.-U. Neumann und Partner

- Gesellschaft bürgerlichen Rechts -
Rechtsanwälte
Fachanwälte für Steuerrecht

H.-U. Neumann und Partner · Rechtsanwälte · Postfach 10 10 52 · 47010 Duisburg

Per Telefax: 0208/825-5259

Stadt Oberhausen
Herrn Mensing
Bahnhofstraße 66

46145 Oberhausen

H.-U. Neumann († 1999)
Dr. H. Müller-Peddinghaus, Notar a. D. *A
Walter Neumann, Notar *
Hans Joachim Kikken *1
Andreas von Schafenort *2
Susanne Lesnicki 3 - 5 - 6
Urban Hessling, Notar *4

* Fachanwalt für Steuerrecht
1 Fachanwalt für Arbeitsrecht
2 Steuerberater
3 Tätigkeitsschwerpunkt Baurecht
4 Tätigkeitsschwerpunkt Verwaltungsrecht
5 Tätigkeitsschwerpunkt Insolvenzrecht
6 Tätigkeitsschwerpunkt Maschinen- und Anlagenbau

A bis 30.06.2008 Partner der Sozietät

47051 Duisburg
Am Buchenbaum 28

Tel (+49) 0203 29502-0
Fax (+49) 0203 2950210

E-Mail: Urban.Hessling@neumannundpartner.de
Homepage: www.neumannundpartner.de

02.11.2010
Az.: 00414/10 05 / L

Bebauungsplan Nr. 576 - Sterkrader Tor -
Vorentwurf Stand Juni 2010

Sehr geehrter Herr Mensing,

wir zeigen an, dass wir auch in dieser Angelegenheit die Franken Apparatebau GmbH, Dorstener Straße 121, 46145 Oberhausen, vertreten. Auf uns lautende Vollmacht dürfen wir anwaltlich versichern.

Es geht um den oben genannten Vorentwurf, der nach der entsprechenden Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Oberhausen vom 15. Oktober 2010 in der Zeit vom 25. Oktober bis 8. November 2010 einschließlich gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ausgelegt wird.

Für unsere Mandantin dürfen wir zum aktuellen Vorentwurf wie folgt Stellung nehmen:

1.

Aus Sicht unserer Mandantin geht der geplante Bebauungsplan im Wesentlichen in Ordnung. Es soll ein Kerngebiet festgesetzt werden. "Alle Formen von Wohnnutzungen" sollen ausgeschlossen werden (so Seite 15 des Vorentwurfs).

2.

Für den Erfolg des Vorhabens, für das Bebauungsplangebiet alle Formen von Wohnnutzungen auszuschließen, kommt es vor allem auf zweckentsprechende, den Bestimmtheitsanforderungen der Rechtsprechung genügende textlichen Festsetzungen an, die das potentielle Spektrum möglicher Wohnnutzungen im Plangebiet vollständig erfassen. Hier gilt es noch nachzubessern:

Über A.1.2 der beabsichtigten Festsetzungen sollen, was in dieser Richtung zu begrüßen ist, die in einem Kerngebiet gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter für unzulässig erklärt werden.

Festsetzungen, wonach gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sonstige Wohnungen nach Maßgabe des Bebauungsplans zulässig sein sollen, sieht der Bebauungsplan nicht vor. Auch dies ist zu begrüßen.

Es fehlt dann aber ein Ausschluss der Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen und die in einem Kerngebiet gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO "ausnahmsweise" zugelassen werden "können".

Unsere Mandantin fordert auf diesem Wege explizit dazu auf, noch einen Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen im Sinne des § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in die beabsichtigten Festsetzungen aufzunehmen.

3.

Unsere Mandantin fordert weiter, dass im weiteren Bebauungsplanverfahren ein aktualisiertes Verkehrsgutachten (Verkehrsuntersuchung) nebst einem aktualisierten Schallschutzgutachten eingeholt wird. Die bisher vorliegenden und dem Vorentwurf des Bebauungsplans zugrunde gelegten Gutachten stammen, wie es auf den Seiten 8 und 9

/..

der B-Plan-Begründung heißt, aus den Jahren 2005 bzw. 2006. Seither ist insbesondere die Bebauung neben dem Technischen Rathaus hinzugekommen (Parkhausriegel, Altenwohnheim etc.). Bei dieser Sachlage drängt es sich geradezu auf, dass die Stadt Oberhausen im weiteren Bebauungsplanverfahren die aktuellen Verkehrsmengen und die aktuell zu prognostizierenden zukünftige Verkehrsströme und die dadurch jeweils bedingten Immissionsbelastungen des Umfeldes ermitteln lässt.

Für ergänzende Fragen steht Ihnen der Unterzeichner gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Urban Messling
Rechtsanwalt

Sie betrachten: **576 - Sterkrader Tor**

Aktuell

Verfahrensschritt: **Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**
Zeitraum: 02.01.2013 - 04.02.2013

[1] Stellungnahme wurde abgegeben!

Sachbearbeiter:	Ulrike Kerkenbusch, Administrator
Behörde:	Energieversorgung Oberhausen AG
Abgabedatum:	Dienstag, der 29. Januar 2013 um 13:11:54 Uhr
Aktenzeichen:	*Nicht angegeben.*
Stellungnahme:	Sehr geehrte Damen und Herren, grungsätzlich bestehen seitens evo Energie-Netz GmbH gegen den Bebauungsplan 576, Sterkrader Tor, keine Bedenken. Unsere Leitungen, Kabel und Anlagen dürfen weder überbaut noch überpflanzt werden. Seitens des Fernwärmenetzes wird noch geprüft, ob eine Verlegung erfolgen soll. Ansprechpartner ist unser H. Hein, Tel.: 838 2364 oder r.hein@evo-energie-netz.de Mit freundlichen Grüßen i.A. Ulrike Kerkenbusch
Nachträge:	*Keine Nachträge / Ergänzungen vorhanden.*

28

DAS HANDWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT. VON NEBENAN.

5 Planen, Bauen, Wohnen
5-1 Bereich Stadtplanung
BL | 5-1-20 | UDB
Eingang 29. JAN. 2013
5-1-00 | 5-1-10 | 5-1-20 | 5-1-30

Handwerkskammer Düsseldorf

Wirtschaftsförderung
Standortberatung

Ihr Zeichen	5-1-30/ME
Unser Zeichen	III-1/Sch-Ur/hei
Ansprechpartner	Frau Schulte-Urlitzki
Zimmer	A 225
Telefon	0211 8795-323
Telefax	0211 879595-323
E-Mail	claudia.schulte-urlitzki@hwk-duesseldorf.de
Datum	23. Januar 2013

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-30
Verfahren und Konstruktion von Bauleitplänen, Sondermaßnahmen
Herrn Hans Mensing
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen

Nr 29/1

Aufstellung des Bebauungsplanes 576 – Sterkrader Tor
hier: unsere Stellungnahme zur 2. Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Mensing,

mit Ihrem Schreiben vom 19.12.2012 baten Sie uns um Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanung.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf unsere Stellungnahme zur frühzeitigen Trägerbeteiligung vom 8. November 2010, die wir Ihnen hiermit noch einmal bestätigen.

Hinsichtlich der textlichen Festsetzungen zu den Kerngebieten MK1, MK2 und MK3 weisen wir nochmals auf eine Prüfung der Angaben zu den im Erdgeschoss maximal zulässigen Geschossflächen hin. Auf diese Weise wird der Einzelhandel nicht nur in den Obergeschossen ausgeschlossen und somit auf die Erdgeschosse beschränkt. Darüber hinaus wird die Verkaufsfläche für den Einzelhandel durch die Festsetzung der maximalen Geschossflächen in den Erdgeschossen der drei Kerngebiete begrenzt. Ob sich dies im Rahmen einer rechtlich haltbaren „vertikalen Gliederung" eines Baugebietes gem. § 1 Abs. 7 BauNVO bewegt, oder ob es sich hierbei nicht vielmehr um eine gerade nicht zulässige betriebsunabhängige und baugebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenze für Einzelhandelsnutzung handelt, ist unseres Erachtens nicht klar erkennbar.

Mit freundlichen Grüßen
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF
Claudia Schulte
Claudia Schulte-Urlitzki

Standortberaterin
Bauleitplanung/Stadtentwicklung

Sie betrachten: 576 - Sterkrader Tor
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
Zeitraum: 02.01.2013 - 04.02.2013

[1] Stellungnahme wurde abgegeben!

Sachbearbeiter:	Silke Niemann, Redakteur
Behörde:	Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH
Abgabedatum:	Mittwoch, der 19. Dezember 2012 um 07:57:54 Uhr
Aktenzeichen:	NB 001411 SNi
Stellungnahme:	Von der vorgenannten Maßnahme werden weder unsere vorhandenen Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen unseres Hauses betroffen. Falls für Ihre Maßnahme ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gefordert wird, muß sichergestellt sein, daß dieser nicht im Schutzstreifen unserer Leitungen stattfindet. Sollten die Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, bitten wir um erneute Beteiligung.
Nachträge:	*Keine Nachträge / Ergänzungen vorhanden.*

RWW

5 Planen, Bauen, Wohnen
5-1 Bereich Stadtplanung
BL 5-1-20 UDB
Eingang 14. JAN. 2013
5-1-00 5-1-10 5-1-20 5-1-30

59

RWW, Postfach 10 16 63, 45466 Mülheim an der Ruhr

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-30
46042 Oberhausen

Verteilnetzbetrieb

Ihre Zeichen 5-1-30/ME
Ihre Nachricht vom 19.12.2012
Unsere Zeichen RN10-996/Uef
Name Detlev Klumbis
Telefon 0208 4433-427
Telefax 0208 4433-445
E-Mail detlev.klumbis@rwe.com

Mülheim an der Ruhr, 8. Januar 2013

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) bei der Aufstellung des Bebauungsplans 576 – Sterkrader Tor

Sehr geehrte Damen und Herren,

gerne 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 gehören unseren Anschlussnehmern. Hierüber besitzen wir keine Planunterlagen. Unser Service-Point Oberhausen, Telefon 0208 69019 0, 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 Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft, 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.

Haben Sie noch Fragen? Sie erreichen uns unter der o. g. Telefonnummer.

Freundliche Grüße

Anlage
Planausschnitt

RWW Rheinisch-Westfälische
Wasserwerksgesellschaft mbH

i. V. Jürgen Erbel i. V. Henning Wagner

DVGW TSM GEPRÜFT

RWW Rheinisch-Westfälische
Wasserwerksgesellschaft mbH
Am Schloß Broich 1 - 3
45479 Mülheim an der Ruhr
T 0208 4433-1
F 0208 4433-2 33
I www.rww.de
Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Bernd Böddeling
Geschäftsführer:
Dr. Franz-Josef Schulte
Registergericht:
Duisburg
Reg.-Nr. B 14235
Bankverbindung:
Commerzbank AG
BLZ 362 400 45
Kto.-Nr. 763 765 500
Steuer-Nr.: 120/5750/0393
USt.-IdNr. DE 1203 48 279

VORWEG GEHEN

Datum:	17.01.2013 07:18:31 Uhr
Planverfahren:	**576 - Sterkrader Tor**
Beteiligungszeitraum:	**02.01.2013 - 04.02.2013**
Verfahrensschritt:	**Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

[1] Stellungnahme vom: 15.01.2013

Abgabedatum:	15.01.2013 16:00:01 Uhr
Name:	Marcus Husemann
Adresse:	Vorsteherstr. 6 44329 Dortmund
Telefon:	0170 222 97 05
E-Mail:	marcus.husemann@tchibo.de
Stellungnahme:	Sehr geehrte Damen und Herren, wir als direkt betroffene Einzelhändler (Tchibo-Filiale in der Bahnhofstr. 54), merken seit er Eröffnung des Sterkrader Tores, einen für uns negativen Trend. Einerseits bleiben Kunden ganz der Bahnhofstraße fern (sog. Kofferraumkunden), die Ihre Einkäufe in Gänze am Sterkrader Tor abwickeln. Andererseits teilt sich der Kundenstrom, weil die Stadtplanung in Oberhausen mit dem Sterkrader Tor, den für uns negativen "Klassiker" geschaffen hat, indem ein zweites Stadtteilzentrum ohne direkte Anbindung an die Geschäfte in der Bahnhofstraße, geschaffen wurde. Die hieraus resultierende Entwicklung ist für unseren Geschäftsbereich äußerst negativ und wird sich leider in den nächsten Jahren, zunehmend negativ auf den weiteren Besatz in der Bahnhofstr. auswirken. Mit freundlichen Grüßen, Marcus Husemann