Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2890-01	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. 564
- Königshardter Straße / Höhenweg / Falkestraße -
Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt nach eingehender Abwägung

   a) den Stellungnahmen zu III. A 1 bis 5, 7 bis 10, 13, 15, 16, 18, 19, 26, 27, 28, 29 und III. B 1 stattzugeben;

   b) den Stellungnahmen zu III. A 6, 11, 12, 24, 25 und 30 teilweise stattzugeben;

   c) die Stellungnahmen zu III. A 17, 20 bis 23 und III. B 2 bis 5 zurückzuweisen;

   d) die Stellungnahmen zu III. A 14 und III. B 6 zur Kenntnis zu nehmen.

Gesetzliche Grundlage: **§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (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).**

Stv. Bereichsleiterin Bereich 5-1	Dezernat 5 Planen, Bauen	Kämmerer	Oberbürgermeister
Baudek 25.06.2013	Klunk o.V.i.A. 25.06.2013	Datum	Wehling 26.06.2013

* 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 [ ]

2. Der Rat der Stadt beschließt ferner:

   a) den Bebauungsplan Nr. 564 - Königshardter Straße / Höhenweg / Falkestraße - in der Fassung vom 03.07.2012 als Satzung;

   Gesetzliche Grundlage: **§ 10 i.V. mit § 13a 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. September 2012 (GV.NRW S. 436)**

   b) die dem Bebauungsplan Nr. 564 beigefügte Begründung in der Fassung der Fortschreibung vom 19.06.2013 als Entscheidungsbegründung.

   Gesetzliche Grundlage: **§ 9 Abs. 8 in Verbindung mit § 13a 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).**

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2890-01	Termin 15.07.2013	Rat der Stadt

Bezug

Beschluss zur Änderung des Plangebietes und zur öffentlichen Auslage des Bebauungsplanes Nr. 564 - Königshardter Straße / Höhenweg / Falkestraße - vom 17.09.2012 (Drucksache Nr. B/15/2225-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja [ ]

b) Sonstige

Begründung

I. Lage des Plangebietes im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 5, und wird wie folgt umgrenzt:

Südwestliche Seite des Höhenweges, nordwestliche Seite der Königshardter Straße, südwestliche Seite der Elsternstraße, die Falkestraße zum südlichsten Grenzpunkt des Flurstückes Nr. 504 überquerend und nordwestliche Seite der Falkestraße.

II. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Gemäß § 13 a BauGB wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Dies ist möglich, wenn der Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird.

Als Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens werden auch Grenzwerte für die Festsetzung von Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO genannt: 20.000 qm bzw. 70.000 qm unter der Bedingung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Im vorliegenden Fall wird der untere Schwellenwert nicht erreicht. Die im Plangebiet festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 11.500 m^2.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet) begründen keine UVP-pflichtigen Vorhaben.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Oberhausen wird durch die geplanten Änderungen nicht beeinträchtigt. Es wird im Gegenteil den Anforderungen an den Erhalt und die Entwicklung des Nahversorgungszentrums Königshardt mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Rechnung getragen.

II. Planungsanlass und –ziele

Das Verfahrensgebiet ist Bestandteil der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56. Der derzeitigen Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit bis zu sechsgeschossiger Bauweise liegt ein Konzept der 60er Jahre zugrunde, das weder auf die angrenzenden Baustrukturen eingeht, noch auf die umgebenden Straßen Bezug nimmt. Mit dem Planverfahren sollen die tatsächlichen Entwicklungen aufgenommen und die städtebaulichen Rahmenbedingungen des Ortsteilzentrums Königshardts eindeutig definiert werden.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines MI-Gebietes;
- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes;
- Festsetzung von Verkehrsflächen;
- Steuerung und Prüfung von bordellartigen Betrieben, Vergnügungsstätten, Einzelhandel mit erotischen Artikeln.

Das Plankonzept orientiert sich nach Art und Maß der baulichen Nutzungen an den heute vorhandenen Baukörpern sowie deren Nutzung. Als prägend wird dabei die vorhandene Funktion als Teilbereich des Nahversorgungszentrums Königshardt angesehen. Aus städtebaulicher Sicht werden der Bestand und die Bedeutung als Teil des Nahversorgungszentrums in das Plankonzept integriert und gesichert. Konzeptionell wird somit auch das Planungsziel „Sicherung und Stärkung der Versorgungssituation als Nahversorgungszentrum für den Stadtraum Sterkrade-Nord (östlicher Teil)“ des kommunalen Einzelhandelskonzepts Oberhausen unterstützt.

Die Festsetzungen des hier geltenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 56, 1. Änderung, die sich nach der Art der Nutzung auf die Festsetzung eines Allgemeines Wohngebietes beschränken, sind als überholt anzusehen. Auch die hier vorgesehene Baukörperfestsetzung konnte weder von der Lage noch von der in Teilen zwingenden Festsetzung der Geschossanzahl auf III bzw. VI verwirklicht werden.

Die erforderlichen Erschließungsflächen sind in der Örtlichkeit vorhanden und werden entsprechend dem Bestand in den Bebauungsplan übernommen. Auf eine im Vorentwurf vorgesehene Anbindung der Elsternstraße für KFZ an die Falkestraße wird verzichtet. Damit entfallen mögliche Konflikte mit dem Erschließungsverkehr der Tiefgarage sowie den Nutzern des südlich angrenzenden Spielplatzes. Darüber hinaus entstehen keine weiteren Belastungen für die Anwohner der Falkestraße durch zusätzlichen Straßenverkehr und die damit verbundenen Immissionen. In diesem Zusammenhang wird das Verfahrensgebiet an den vorhandenen Straßenausbau angepasst.

Ausführliche Erläuterungen dazu sind der in der Anlage beigefügten Begründung zu entnehmen.

III. Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

A. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den "Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen erfolgte für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 564 - Königshardter Straße / Höhenweg / Falkestraße -

- in der Zeit vom 01.07.2010 bis 15.07.2010 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 nach Ziffer 3.2 der vom Rat der Stadt beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 nicht stattgefunden (Planung von nicht erheblicher Bedeutung)

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 01.07.2010 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. 564 eingegangen:

Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Bezirksregierung Arnsberg**
   Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW
   Postfach
   44025 Dortmund

2. **LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland**
   Endenicher Straße 133
   53115 Bonn

3. **RAG Aktiengesellschaft**
   Postfach
   44620 Herne

4. **RWW**
   Postfach 10 16 63
   45466 Mülheim an der Ruhr

Private

5. Immeo Wohnen Service GmbH
Postfach 10 07 44
46007 Oberhausen

6. Sammeleingaben
Hans Ostendorp
Falkestraße 86
46145 Oberhausen

7. Edith Pflugbeil
Falkestraße 86
46145 Oberhausen

8. Peter Jörgens
Falkestraße 79
46145 Oberhausen

9. Janine Müller
Falkestraße 44
46145 Oberhausen

10. Gene Uter
Falkestraße 44
46145 Oberhausen

11. Dirk Siegmund
Falkestraße 49
46145 Oberhausen

12. Brigitte Beckmann
Benno Dieler
Elsternstraße 25
46145 Oberhausen

13. Claudia und Kurt Wehle
Falkestraße 57 a
46145 Oberhausen

14. Britta und Jürgen Fassbender
Falkestraße 84
46145 Oberhausen

15. Ingrid und Friedhelm Fünders
Falkestraße 84
46145 Oberhausen

16. Ingrid Sappke
Jägerstraße 157
46149 Oberhausen

17. Raimund Bürvenig
Elsternstraße 25
46145 Oberhausen

18. Jan Linden
Falkestraße 81
46145 Oberhausen

19. KIG- Königshardter Interessengemeinschaft e.V.
KIG Geschäftstelle Engbrocks
Nordstraße 5
46147 Oberhausen

20. Jürgen und Ingrid Blum
Elsternstraße 44
46145 Oberhausen

21. Rita Blum
Elsternstraße 46
46145 Oberhausen

22. Sigrid und Ute Craemer
Elsternstraße 48
46145 Oberhausen

23. Sammeleingabe
RA Reiner Wolf
Elsternstraße 42
46145 Oberhausen

24. Mechtild und Joachim Troost
Falkestraße 74
46145 Oberhausen

25. Thomas Wüstkamp
Falkestraße 66
46145 Oberhausen

26. Gisela Panzlaff
Falkestraße 78
46145 Oberhausen

27. Ira und Thomas Ostendorp
Falkestraße 78
46145 Oberhausen

28. Ulrich Lüer
Am Hanauer Weg 23
63477 Maintal

29. Wilhelmine Lüer
Falkestraße 76
46145 Oberhausen

30. Dieter Eichhorn
Elsternstraße 37
46145 Oberhausen

B. Öffentliche Auslegung

Mit Schreiben vom 23.10.2012 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

In der Zeit vom 25.10.2012 bis 26.11.2012 einschließlich hat der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 564 mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

1. RWW
Postfach 10 16 63
45466 Mülheim an der Ruhr

2. Raimund Bürvenig
Elsternstraße 25
46145 Oberhausen

3. RA Reiner Wolf
Elsternstraße 42
46145 Oberhausen

4. Ute Craemer
Elsternstraße 48
46145 Oberhausen

5. Brigitte Beckmann
Benno Dieler
Elsternstraße 25
46145 Oberhausen

6. RA Schlüter Graf & Partner
Postfach 104644
44046 Dortmund

Kopien aller abwägungsrelevanten Stellungnahmen sind der Beratungsvorlage als Anlage 2 beigefügt.

IV. Stellungnahme der Verwaltung zu den Eingaben aus der frühzeitigen Beteiligung

Zu III.A1. Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW
Postfach
44025 Dortmund

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, teilt mit, dass sich das angezeigte Plangebiet über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld “Haniel – Gas“ befindet. Eigentümerin der Bergwerksfelder ist die RAG Aktiengesellschaft. Inhaber der Bewilligung „Haniel – Gas ist die Mingas-Power.

Es wird empfohlen, die beiden Beteiligten zu hören.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die RAG Aktiengesellschaft und die Mingas-Power sind am 01.07.2010 durch die Stadt Oberhausen angeschrieben worden. Die Stellungnahmen der RAG (siehe Punkt III.A3) und der Minegas Power sind eingegangen. Es werden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Auf Anregung der RAG wird eine Kennzeichnung bezüglich des umgehenden Bergbaus in den Plan aufgenommen.

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

Zu III.A2. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133
53115 Bonn

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege bittet, in den Bebauungsplan einen Hinweis bezüglich der Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein entsprechender Hinweis auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Zu III.A3. RAG Aktiengesellschaft
Postfach
44620 Herne

Die RAG regt an eine Kennzeichnung bezüglich des umgehenden Bergbaus in den Plan aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf Anregung der RAG wird eine Kennzeichnung bezüglich des umgehenden Bergbaus in den Plan aufgenommen.

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

Zu III.A4. RWW
Postfach 10 16 63
45466 Mülheim an der Ruhr

Die Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft (RWW) erhebt gegenüber dem Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken.

Die RWW legt aus ihrem Planwerk einen Ausschnitt mit eingetragenen Linienführungen vorhandener Versorgungsleitungen vor. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel von den Angaben in den Planunterlagen abweichen können.

Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass einer Überpflanzung oder Überbauung der Leitungstrassen nicht zugestimmt wird.

Aus den Planunterlagen ist ersichtlich, dass die Versorgungsleitung der RWW im Planbereich in öffentlichen Verkehrsflächen verläuft. Im Bereich der Elsternstraße wird um die Eintragung eines 6m breiten Schutzstreifens gebeten. Hier dürfen keine Überbauungen oder tiefwurzelnde Bepflanzungen vorgenommen werden, die den sicheren Betrieb der Leitung gefährden. Weiter dürfen keine Geländeveränderungen insbesondere Niveauänderungen innerhalb des Schutzstreifens vorgenommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hauptwasserleitung ist mit einem Schutzstreifen von 6 m in den Plan eingetragen worden.

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

Zu III.A5. Immeo Wohnen Service GmbH
Postfach 10 07 44
46007 Oberhausen

Mit Schreiben vom 17.12.2008 und 12.07.2012 hat die Immeo Wohnen als bestellter Verwalter der Wohnungseigentumsgemeinschaften Falkestraße 78-86, Falkestraße 88 und Höhenweg 3, 5 nebst Tiefgarageneigentum Anregungen zum Bebauungsplan vorgetragen.

Die Bedenken richten sich insbesondere gegen eine Öffnung des Fußweges zwischen der Elstern und der Falkestraße für den allgemeinen Verkehr.

Durch die Öffnung des Fußweges werden Belastungen durch Lärm- und Luftimmissionen erwartet, die zu einem Wertverlust der im Innenbereich des im Ensemble vorhandenen allgemein zugänglichen Parks und den Einzelgärten führen.

Damit wäre auch eine Gefährdung der Nutzer des Fußweges und der Parkbesucher insbesondere der Kinder verbunden.

Durch die starke Belastung des Weges, der nicht für den Schwerlastverkehr gebaut worden ist, werden Schäden am Weg und an der Tiefgarage erwartet, die die Eigentümer bei Umlegung der Reparaturkosten finanziell belasten würde.

Bezüglich der Tiefgarage wird eine Belastung der Seitenwände durch den Schwerlastverkehr erwartet. Es wird erwartet, dass die Statik bezüglich der zusätzlichen Belastungen überprüft wird.

Es wird außerdem befürchtet, dass der durch die Umwidmung des Fußweges entstehende Verkehrsknotenpunkt an der Einmündung zur Falkestraße zu einem hohen Unfallrisiko in diesem Bereich führt. Für den Schwerlastverkehr sei diese Einmündung, wegen der großen Wendekreise der Fahrzeuge nicht geeignet.

Im Übrigen wird bezweifelt, dass sich durch die Öffnung des Fußweges für den allgemeinen Verkehr die Verkehrssituation im Bereich Falkestraße / Königshardter Straße verbessert. Es wird eher das Gegenteil erwartet, weil diese neue Straße als Abkürzung genutzt werden wird. Ursache für die Staus wird in dem nicht gut organisierten Anlieferungsverkehr für den REWE-Markt gesehen.

Der Sinn des Bebauungsplans wird gänzlich in Frage gestellt. Nach Meinung der Immeo Wohnen soll die „Stärkung des Nahversorgungszentrums“ auf Kosten der Anwohner durchgeführt werden. Eine echte Stärkung des Einzelhandels würde eher durch eine fußgängerfreundliche Gestaltung des Bereiches erzielt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die verkehrliche Anbindung für KFZ über die Verlängerung der Elsternstraße zur Falkestraße wird nicht weiter verfolgt. Der Fußweg bleibt, wie in der Örtlichkeit vorhanden, bestehen und wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans darüber hinaus auch für die Zukunft in der jetzigen Form gesichert.

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

Zu III.A6. Sammeleingabe mit Unterschriften
Hans Ostendorp
Falkestraße 86
46145 Oberhausen

Mit Schreiben vom 18.12.2008, 12.01.2009 und E-Mail vom 06.07.2010 hat Herr Ostendorp Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 564 abgegeben. Den Schreiben vom 18.12.2008 und 12.01.2009 sind Unterschriftenlisten mit insgesamt 128 Unterschriften beigefügt.

Die Stellungnahme entspricht im Wesentlichen der Stellungnahme der Immeo-Wohnen.

Die Kritik bezieht sich im Wesentlichen auf folgende Punkte:

- Ausbau der Fußwegeverbindung zu einer öffentlichen Verkehrsfläche
- Zunahme des Verkehrs und der damit verbundenen Lärm und Luftimmissionen
- Einschränkung der Wohn- und Lebensqualität
- Verlagerung von REWE
- Gefährdung von Fußgängern, Kindern und älteren Mitbürgern

Im Schreiben vom 12.01.2009 wird auf die schon jetzt vorhandene Lärmbelastung durch Anlieferverkehr, Kundendurchgangsverkehr, Jugendliche und Radfahrer hingewiesen. Für eine Erweiterung des REWE-Marktes wird keine Notwendigkeit gesehen, da im Umfeld ausreichend Einkaufsmöglichkeiten vorhanden sind.

In der E-Mail vom 06.07.2010 wird bemängelt, dass im Antwortschreiben vom 12.03.09 eine zugesicherte Berücksichtigung der Belange zur frühzeitigen Beteiligung nicht erfolgt ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Rat der Stadt Oberhausen hat in seinem Beschluss zum Einzelhandelskonzept am 26.05.2008 die zentralen Versorgungsbereiche für die Stadt Oberhausen beschlossen und u.a. den für Königshardt zentralen Versorgungsbereich abgegrenzt und diesem Bereich die Funktion eines Nahversorgungszentrums zugewiesen.

Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, die Empfehlungen des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept bei der Planung zu berücksichtigen.

Zur Stärkung des Nahversorgungszentrums Königshardt schlägt die GMA folgende Maßnahmen vor (S. 104):

- Sicherung und Stärkung der Versorgungssituation als Nahversorgungszentrum für den Stadtraum Sterkrade Nord (östlicher Teil).
- Erhalt des Lebensmittelvollsortimenters
- Nachnutzung der Leerstände (durch Einzelhandel oder sonstige Nutzungen)
- Ggf. Ergänzung des Gastronomieangebots
- Keine weitere räumliche Ausdehnung des Nahversorgungszentrums

Im Gutachten zum Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen (S. 121, 122) stellt die GMA weiterhin fest:

Eine wesentliche Grundvoraussetzung für eine funktionsfähige Nahversorgungsgrundlage ist die Existenz eines modernen und zukunftsfähigen Anbieters aus dem Nahrungs- und Genussmittelsektor. Als wichtige Betriebstypen sind dabei sowohl Discounter als auch Vollsortimentsangebote anzuführen.

Angesichts veränderter ökonomischer und soziologischer Rahmenbedingungen (z.B. Konkurrenzsituation, demografischer Wandel) müssen sich bestehende Nahversorgungslagen ständig weiterentwickeln und neu positionieren können.

Der REWE-Markt in Königshardt ist als einziger Vollsortimenter ein wesentlicher Bestandteil und Frequenzbringer dieses Nahversorgungszentrums und sichert die Funktion des Nahversorgungszentrums. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen dem Betrieb Möglichkeiten für eine maßstäbliche Entwicklung im Rahmen der Festsetzung eines Mischgebiets eröffnet werden.

Hierdurch soll die Funktion des Nahversorgungszentrums dauerhaft gesichert werden und damit den Zielen des Einzelhandelskonzepts Rechnung getragen werden.

Eine Erweiterung des REWE-Marktes wird jedoch nicht allein durch die Aufstellung des Bebauungsplans möglich, sondern erfordert ein separates Baugenehmigungsverfahren, in dem alle Details geklärt werden müssen. In diesem Rahmen ist dann auch die Verträglichkeit mit den umgebenden Nutzungen u.a. im Bezug auf die verkehrlichen Belange und den Immissionsschutz nachzuweisen.

Die verkehrliche Anbindung für KFZ über die Verlängerung der Elsternstraße zur Falkestraße wird nicht weiter verfolgt. Der Fußweg bleibt wie in der Örtlichkeit vorhanden bestehen und wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans darüber hinaus auch für die Zukunft in der jetzigen Form gesichert.

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

Zu III.A.7. Edith Pflugbeil
Falkestraße 86
46145 Oberhausen

Frau Pflugbeil ist gegen den Ausbau des Fußweges mit den schon unter Punkt III.A.5 und III.A.6 genannten Argumenten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe Stellungnahme zu Punkt III.A.5 und III.A.6

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

Zu III.A.8. Peter Jörgens
Falkestraße 79
46145 Oberhausen

Herr Jörgens ist gegen den Ausbau des Fußweges mit den schon unter Punkt III.A.5 und III.A.6 genannten Argumenten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe Stellungnahme zu Punkt III.A.5 und III.A.6

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

Zu III.A.9. Janine Müller
Falkestraße 44
46145 Oberhausen

Frau Müller befürchtet, dass die Falkestraße als Anliegerstraße nunmehr vom Durchgangsverkehr genutzt wird und insbesondere Rückstaus bei der Einmündung in den Höhenweg vorprogrammiert sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da eine verkehrliche Anbindung für KFZ über die Verlängerung der Elsternstraße zur Falkestraße nicht weiter verfolgt wird, entstehen auch keine zusätzlichen Konflikte an der Einmündung der Falkestraße in den Höhenweg.

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

Zu III.A.10. Gene Uter
Falkestraße 44
46145 Oberhausen

Frau Uter befürchtet, dass die Falkestraße als Anliegerstraße nunmehr vom Durchgangsverkehr genutzt wird und insbesondere Rückstaus bei der Einmündung in den Höhenweg vorprogrammiert sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe Stellungnahme zu Punkt III.A.9.

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

Zu III.A.11. Dirk Siegmund
Falkestraße 49
46145 Oberhausen

Herr Siegmund ist gegen eine Erweiterung des REWE-Marktes. Er befürchtet eine Zunahme des Verkehrs und bittet die Verkehrssituation in der Umweltprüfung zu analysieren. Er weist darauf hin, dass die Falkestraße keine Durchgangsstraße ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine verkehrliche Anbindung für KFZ über die Verlängerung der Elsternstraße zur Falkestraße wird nicht weiter verfolgt.

Eine Erweiterung des REWE-Marktes wird nicht allein durch die Aufstellung des Bebauungsplans möglich, sondern erfordert ein separates Baugenehmigungsverfahren, in dem alle Details geklärt werden müssen. In diesem Rahmen ist dann auch die Verträglichkeit mit den umgebenden Nutzungen u.a. im Bezug auf die verkehrlichen Belange und den Immissionsschutz nachzuweisen (siehe auch Stellungnahme zu III.A.6).

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

Zu III.A.12. Brigitte Beckmann
Benno Dieler
Elsternstraße 25
46145 Oberhausen

Frau Beckmann und Herr Dieler sprechen sich gegen eine Erweiterung des REWE-Marktes wegen der dadurch hervorgerufenen Verschlechterung der Lärm- und Verkehrssituation aus.

Sie bezweifeln, dass der Stellplatznachweis erbracht werden kann und fordern, dass diesbezüglich ein Gutachten beauftragt wird.

Im Übrigen wird erwartet, dass der vorhandene Gebietscharakter eines Reinen Wohngebietes erhalten bleibt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine verkehrliche Anbindung für KFZ über die Verlängerung der Elsternstraße zur Falkestraße wird nicht weiter verfolgt.

Eine Erweiterung des REWE-Marktes wird nicht allein durch die Aufstellung des Bebauungsplans möglich, sondern erfordert ein separates Baugenehmigungsverfahren, in dem alle Details geklärt werden müssen. In diesem Rahmen ist dann auch die Verträglichkeit mit den umgebenden Nutzungen u.a. im Bezug auf die verkehrlichen Belange und den Immissionsschutz nachzuweisen (siehe auch Stellungnahme zu III.A.6).

Selbstverständlich ist im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens auch ein Stellplatznachweis zu erbringen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 56 mit seinen jeweils rechtskräftigen Änderungen für den Bereich der Elsternstraße außerhalb des Plangebiets bleiben bestehen. Für das im Bebauungsplan Nr. 56 mit seinen jeweils rechtskräftigen Änderungen an der Elsternstraße festgesetzte Reine Wohngebiet ergeben sich damit keine Änderungen im Gebietscharakter.

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

Zu III.A.13. Claudia und Kurt Wehle
Falkestraße 57 a
46145 Oberhausen

Die Stellungnahme entspricht im Wesentlichen die der Immeo Wohnen. Siehe Punkt III.A.5.

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe Punkt III.A.5.

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

Zu III.A.14. Britta und Jürgen Fassbender
Falkestraße 84
46145 Oberhausen

Frau und Herr Fassbender haben Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 564 eingelegt, ohne diesen näher zu konkretisieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Einspruch wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere inhaltliche Auseinandersetzung kann aufgrund der nicht vorhandenen Begründung nicht erfolgen. Die Planungen haben sich seit der Fassung der frühzeitigen Beteiligung erheblich verändert.

Für Herrn und Frau Fassbender bestand im Rahmen der Offenlage erneut die Möglichkeit der Beteiligung und der Konkretisierung ihrer Einwände, was jedoch nicht geschehen ist.

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

Zu III.A.15. Ingrid und Friedhelm Fünders
Falkestraße 84
46145 Oberhausen

Frau und Herr Fünders verweisen auf die Stellungnahme der Immeo Wohnen. Siehe Punkt III.A.5.

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe Punkt III.A.5.

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

Zu III.A.16. Ingrid Sappke
Jägerstraße 157
46149 Oberhausen

Frau Sappke verweist auf die Stellungnahme der Immeo Wohnen. Siehe Punkt III.A.5.

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe Punkt III.A.5.

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

Zu III.A.17. Raimund Bürvenig
Elsternstraße 25
46145 Oberhausen

Herr Bürvenig hat Bedenken gegen den Bebauungsplan, wegen der seiner Meinung nach unzureichend gelösten Lärm- und Verkehrsproblematik. Schwachpunkt ist danach die verkehrliche Untersuchung zur Erweiterung des REWE-Marktes. Die Verkehrsuntersuchung sei zu alt, um als Beurteilung herangezogen zu werden. Die verkehrliche Situation habe sich durch hinzugekommene Neubaugebiete und aufgegebene Einzelhandelsunternehmen in den letzten Jahren stark geändert.

Herr Bürvenig weist auch darauf hin, dass im Baugenehmigungsverfahren von einem falschen Stellplatzschlüssel ausgegangen worden ist. Danach errechnet er einen Fehlbedarf von 30 Einstellplätzen. Die Problematik finde in dem veralterten Gutachten keine Berücksichtigung.

Das Problem gelte auch für das Lärmgutachten, wobei neue Öffnungszeiten von 7.00 – 21.00 Uhr die Situation noch verschlechtern würden.

Die Festsetzung des Gebietes als Mischgebiet stellt er infrage.

Seiner Meinung nach ist die nicht gelöste Verkehrssituation ein schwerer Abwägungsfehler.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan dient vor allem dazu, dem vorhandenen Bestand Rechnung zu tragen. Hierzu werden Misch- und Wohngebiete festgesetzt. Da in Mischgebieten lediglich Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ist das Nebeneinander dieser beiden Baugebiete grundsätzlich als verträglich einzustufen.

Das im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan erstellte Immissionsgutachten hat die grundsätzliche Verträglichkeit des jetzigen Betriebs mit den umgebenden Nutzungen festgestellt.

Darüber hinaus ist eine Erweiterung des REWE-Marktes nicht allein durch die Aufstellung des Bebauungsplans möglich, sondern erfordert ein separates Baugenehmigungsverfahren, in dem alle Details geklärt werden müssen. In diesem Rahmen ist dann auch die Verträglichkeit mit den umgebenden Nutzungen u.a. im Bezug auf die verkehrlichen Belange und den Immissionsschutz auf Grundlage einer aktuellen Betriebsbeschreibung (Öffnungszeiten) und einer aktuellen Datenbasis (Verkehr, Stellplätze, Immissionen) nachzuweisen (siehe auch Stellungnahme zu III.A.6).

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

Zu III.A.18. Jan Linden
Elsternstraße 25
46145 Oberhausen

Die Stellungnahme von Herrn Linden entspricht inhaltlich in weiten Teilen die der Immeo Wohnen. Siehe Punkt III.A.5.

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe Punkt III.A.5.

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

Zu III.A.19. KIG- Königshardter Interessengemeinschaft e.V.
KIG Geschäftstelle Engbrocks
Nordstraße 5
46147 Oberhausen

Die KIG begrüßt den Bebauungsplan, da durch die Vergrößerung der Geschäftsfläche die Entladung der LKW in dem vorgesehenen Bereich stattfinden kann und die Stellplätze auf dem Theodor-Spiering-Platz neu geordnet werden.

Sie bittet aber auch um Überprüfung, ob die Öffnung des Fußweges zwischen Elstern- und Falkestraße für den motorisierten Verkehr unbedingt notwendig ist. Bedenken bestehen dazu wegen der stark gefährdeten Kinder (Spielplätze im nahen Umfeld) und älteren Menschen.

Es wird außerdem im Kreuzungsbereich Falkestraße / Höhenweg mit Behinderungen zumindest für Linksabbieger gerechnet.

Nach den Geschäftszeiten wird eine Sperrung der Straße durch Poller z.B. vorgeschlagen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da eine verkehrliche Anbindung für KFZ über die Verlängerung der Elsternstraße zur Falkestraße nicht weiter verfolgt wird, entstehen auch keine zusätzlichen Konflikte an der Einmündung der Falkestraße in den Höhenweg.

Es wird darauf hingewiesen, dass für eine Erweiterung des REWE-Marktes über den Bebauungsplan hinaus ein Bauantragsverfahren erforderlich ist, im dem alle relevanten Aspekte geklärt werden müssen.

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

Zu III.A.20. Jürgen und Ingrid Blum
Elsternstraße 44
46145 Oberhausen

und

Zu III.A.21. Rita Blum
Elsternstraße 46
46145 Oberhausen

Ingrid, Rita und Jürgen Blum schlagen vor, die Elsternstraße bis in Höhe des Spielplatzes zu verlängern und dann in einem Wendehammer enden zu lassen. Der Bereich bis zur Falkestraße sollte verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da die Anbindung der Elsternstraße an die Falkestraße auch in verkehrsberuhigter Form eine Vielzahl von Problemen mit sich bringen würde, wurde den zahlreichen Anregungen anderer Anwender gefolgt und auf eine Anbindung für KFZ gänzlich verzichtet.

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

Zu III.A.22. Sigrid und Ute Craemer
Elsternstraße 48
46145 Oberhausen

Sigrid und Ute Craemer wenden sich gegen eine Umwandlung der Nutzung von Reinem Wohngebiet in ein Wohn-/Mischgebiet. Die übergeordnete Funktion des Wohnens sei schon jetzt nicht mehr in seiner Substanz gewahrt.

Gründe dafür seien das hohe Verkehrsaufkommen, erhebliche Geräuschentwicklung zu den Geschäftszeiten durch Lieferverkehr Warencontainer und Handwerksarbeiten, aber auch Geruchsbelästigung durch Verkaufsstände.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass nicht genug Stellplätze vorhanden sind und dadurch die umliegenden Gehwege zugeparkt werden. Die Notwendigkeit einer Erweiterung des Einzelhandelsmarktes wird für nicht notwendig gefunden, da die Nahversorgung ausreichend gewährleistet ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Außer für das Grundstück des REWE-Marktes bleiben die Festsetzungen im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 56 mit seinen jeweils rechtskräftigen Änderungen für alle Baugebiete unverändert. Für das Grundstück des REWE-Marktes wird anstelle der jetzigen Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet entsprechend der vorhandenen Nutzung ein Mischgebiet festgesetzt.

Das im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan aufgestellte Immissionsgutachten hat festgestellt, das die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete an der Nordost-Fassade des Wohnhauses der Familie Craemer im 2. und 3. Obergeschoss tagsüber um 0,3 dB (A) überschritten werden.

An allen anderen in der Umgebung befindlichen Gebäuden und auch an nicht genannten Fassadenbereichen des Gebäudes Elsternstraße 48 werden die Werte der TA Lärm für die jeweilige Gebietskategorie (WA, WR) eingehalten.

In dieser gewachsenen Bestandssituation wird die Nachbarschaft von Wohnhaus und Betrieb als verträglich eingestuft.

Die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete, in denen das Wohnen ja auch noch konfliktfrei möglich ist, werden an den am stärksten betroffenen Fassadenteilen immer noch um 4,7 dB (A) unterschritten.

Darüber hinaus ist eine Erweiterung des REWE-Marktes nicht allein durch die Aufstellung des Bebauungsplans möglich, sondern erfordert ein separates Baugenehmigungsverfahren, in dem alle Details geklärt werden müssen. In diesem Rahmen ist dann auch die Verträglichkeit mit den umgebenden Nutzungen u.a. im Bezug auf die verkehrlichen Belange und den Immissionsschutz auf Grundlage einer aktuellen Betriebsbeschreibung (Öffnungszeiten) und einer aktuellen Datenbasis (Verkehr, Stellplätze, Immissionen) nachzuweisen (siehe auch Stellungnahme zu III.A.6).

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

Zu III.A.23. Sammeleingabe mit 53 Unterschriften
RA Reiner Wolf
Elsternstraße 42
46145 Oberhausen

Die Unterzeichner wenden sich gegen eine Erweiterung des REWE-Marktes, da die Lärm – und Verkehrssituation sich dadurch weiter verschlechtern würde.

Der Gebietscharakter eines Reinen Wohngebietes würde eine derartige Belastung nicht zulassen.

Im Übrigen lässt die Stellplatzsituation eine Erweiterung nicht zu, da schon jetzt das gesamte Umfeld unter der mangelhaften Parkplatzsituation leidet.

Der Anlieferverkehr erzeuge ebenfalls einen erheblichen Lärm.

Sie sind der Meinung, dass die zu erstellenden Gutachten die vorgenannte Problematik bestätigen werden.

Es wird die Forderung erhoben, die festgesetzte Gebietsart beizubehalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Erweiterung des REWE-Marktes wird nicht allein durch die Aufstellung des Bebauungsplans möglich sondern erfordert ein separates Baugenehmigungsverfahren, in dem alle Details geklärt werden müssen. In diesem Rahmen ist dann auch die Verträglichkeit mit den umgebenden Nutzungen u.a. im Bezug auf die verkehrlichen Belange und den Immissionsschutz nachzuweisen.

Selbstverständlich ist im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens auch ein Stellplatznachweis zu erbringen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 56 mit seinen jeweils rechtskräftigen Änderungen für den Bereich der Elsternstraße außerhalb des Plangebiets bleiben bestehen. Für das im Bebauungsplan Nr. 56 mit seinen jeweils rechtskräftigen Änderungen an der Elsternstraße festgesetzte Reine Wohngebiet ergeben sich damit keine Änderungen im Gebietscharakter (siehe auch Stellungnahme zu III.A.6).

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

Zu III.A.24. Mechtild und Joachim Troost
Falkestraße 74
46145 Oberhausen

Mechthild und Joachim Troost wenden sich gegen die Ausweisung eines Mischgebietes, da dadurch die jetzt schon schlechte Situation für die angrenzenden Wohngebiete erheblich verschlechtert würde.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oberhausen stelle in diesem Bereich Wohnbaufläche dar und ließe eine solche Festsetzung nicht zu.

Die geplante Öffnung des jetzt vorhandenen Fußweges zwischen Elsternstraße und Falkestraße wird abgelehnt, weil dadurch die schlechte Situation auf der Elsternstraße noch auf die Falkestraße übertragen wird.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass der Einmündungsbereich Falkestraße Höhenweg für die Aufnahme der Verkehrsmengen nicht geeignet ist (Rückstau), zumal sich hier auch noch die Haltestelle für den Öffentlichen Personennahverkehr befindet.

Mit dem Ausbau der Verbindungsstraße würden folgende Gefahrensituationen entstehen:

- Gefährdung von Fußgängern, Kindern und älteren Mitbürgern;
- Zunahme des Verkehrs und der damit verbundenen Lärm und Luftimmissionen;
- Einschränkung der Wohn- und Lebensqualität;
- Die Einmündung der neuen Verbindung liegt direkt neben der Ausfahrt der Tiefgarage;
- Überquerung des Bürgersteigs auf der Falkestraße;
- Die Einmündung liegt in einer Kurve.

Durch die geplante Umwandlung der Wohngebietsausweisung in eine Mischgebietsausweisung würde die Situation im Umfeld des Plangebietes erheblich verschlechtern.

Die Zulassung eines „Super-Einzelhandels“ würde die Attraktivität des Angebotes eher verschlechtern. Der Bebauungsplan sollte daher auf eine Begrenzung des Einzelhandels zielen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes würde sich der Wert ihrer Immobilie mindern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da eine verkehrliche Anbindung für KFZ über die Verlängerung der Elsternstraße zur Falkestraße nicht weiter verfolgt wird, entstehen auch keine zusätzlichen Konflikte an der Einmündung der Falkestraße in den Höhenweg.

Eine Erweiterung des REWE-Marktes wird nicht allein durch die Aufstellung des Bebauungsplans möglich sondern erfordert ein separates Baugenehmigungsverfahren, in dem alle Details geklärt werden müssen. In diesem Rahmen ist dann auch die Verträglichkeit mit den umgebenden Nutzungen u.a. im Bezug auf die verkehrlichen Belange und den Immissionsschutz nachzuweisen (siehe auch Stellungnahme zu III.A.6).

Die Festsetzung eines Mischgebiets bringt - neben den ohnehin schon vorhandenen Einschränkungen durch die begrenzte Grundstücksfläche - auch automatisch eine Begrenzung für den Einzelhandel mit sich. So sind in einem Mischgebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauGB nicht zulässig.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 56 mit seinen jeweils rechtskräftigen Änderungen für den Bereich der Elsternstraße außerhalb des Plangebiets bleiben bestehen. Für das im Bebauungsplan Nr. 56 mit seinen jeweils rechtskräftigen Änderungen an der Elsternstraße festgesetzte Reine Wohngebiet ergeben sich damit keine Änderungen im Gebietscharakter.

Auch hat das im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan erstellte Immissionsgutachten die Verträglichkeit des jetzigen Betriebs mit den umgebenden Nutzungen festgestellt.

Für eine Wertminderung von Immobilien bzw. Grundstücken im Umfeld wird kein Anlass gesehen.

Der Flächennutzungsplan wurde mittlerweile durch den seit dem 03.05.2010 rechtskräftigen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) abgelöst.

Der RFNP der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim und Oberhausen, der die Funktion eines Regionalplanes und eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes gemäß § 204 BauGB übernimmt, enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 564 folgende Darstellungen (Bauleitplanung/ Regionalplanung):

- Wohnbaufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (W/ASB)

Der Bebauungsplan Nr. 564 setzt Wohnbau- und Mischflächen sowie Verkehrsflächen fest. Die planungsrechtlich übergeordnete Gesamtfunktion des Wohnens wird in ihrer Substanz gewahrt und nicht geschädigt. Der Bebauungsplan Nr. 564 ist damit im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst und ist im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem RFNP entwickelt anzusehen.

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

Zu III.A.25. Thomas Wüstkamp
Falkestraße 66
46145 Oberhausen

Herr Wüstkamp ist gegen die Erweiterung von REWE und gegen den Bau einer Verbindungsstraße zwischen Elsternstraße und Falkestraße. Die Argumente sind im Prinzip die gleichen wie bei den anderen Einwendern.

Diese lauten stichwortartig aufgeführt:

- Gefährdung der spielenden Kinder im Bereich der Spielplätze;
- Gefährdung der zahlreich im Umfeld wohnenden älteren Leute und Grundschulkindern;
- Problem des zusätzlich belasteten Verkehrsknotenpunktes Falkestraße / Höhenweg;
- Behinderung der freiwilligen Feuerwehr.

Herr Wüstkamp schlägt vor, die Elsternstraße für den abfließenden Verkehr zu nutzen und im Bereich der Einmündung der Falkestraße in den Höhenweg eine Ampelanlage zu installieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Erweiterung des REWE-Marktes wird nicht allein durch die Aufstellung des Bebauungsplans möglich sondern erfordert ein separates Baugenehmigungsverfahren, in dem alle Details geklärt werden müssen. In diesem Rahmen ist dann auch die Verträglichkeit mit den umgebenden Nutzungen u.a. im Bezug auf die verkehrlichen Belange und den Immissionsschutz nachzuweisen (siehe auch Stellungnahme zu III.A.6).

Eine verkehrliche Anbindung für KFZ über die Verlängerung der Elsternstraße zur Falkestraße wird nicht weiter verfolgt. Aus diesem Grund werden die mit einer Anbindung der Elsternstraße an die Falkestraße für KFZ verbundenen Auswirkungen auch nicht eintreten.

Die Betrachtung des Knotenpunkts Falkestraße / Höhenweg steht damit nicht in Verbindung mit den Inhalten des Bebauungsplans und wird in diesem Zusammenhang deshalb nicht weiter betrachtet.

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

Zu III.A.26. Gisela Panzlaff
Falkestraße 78
46145 Oberhausen

Frau Panzlaff wendet sich ebenfalls gegen den Ausbau des Fußweges zwischen Elsternstraße und Falkestraße mit folgenden Argumenten:

- Gefährdung der spielenden Kinder im Bereich der Spielplätze;
- Gefährdung der zahlreich im Umfeld wohnenden älteren Leute, Grundschulkindern und Reitern;
- Problem des zusätzlich belasteten Verkehrsknotenpunktes Falkestraße / Höhenweg;
- Gefahrenpunkt an der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage;
- Statische Probleme für die Außenwand der Tiefgarage;
- Zusätzliche Lärm- und Verkehrsproblematik;
- Behinderung der Ein- und Ausfahrt für die Elektrofirma auf der nordwestlichen Seite der Falkestraße;
- Behinderung der freiwilligen Feuerwehr.

Im Übrigen hat Frau Panzlaff bisher keinerlei Behinderung bei der Ausfahrt vom REWE-Parkplatz bemerkt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine verkehrliche Anbindung für KFZ über die Verlängerung der Elsternstraße zur Falkestraße wird nicht weiter verfolgt. Aus diesem Grund werden die mit einer Anbindung der Elsternstraße an die Falkestraße für KFZ verbundenen Auswirkungen auch nicht eintreten.

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

Zu III.A.27. Ira und Thomas Ostendorp
Falkestraße 78
46145 Oberhausen

Frau und Herr Ostendorp wenden sich ebenfalls gegen den Ausbau des Fußweges zwischen Elsternstraße und Falkestraße mit den gleichen Argumenten wie Frau Panzlaff (siehe III.B21) mit dem Zusatz, dass die geplante Straße Grünfläche überplant und damit ein Verlust an Lebensqualität verloren geht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine verkehrliche Anbindung für KFZ über die Verlängerung der Elsternstraße zur Falkestraße wird nicht weiter verfolgt. Aus diesem Grund werden die mit einer Anbindung der Elsternstraße an die Falkestraße für KFZ verbundenen Auswirkungen auch nicht eintreten.

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

Zu III.A.28. Ulrich Lüer
Am Hanauer Weg 23
63477 Maintal

und

Zu III.A.29. Wilhelmine Lüer
Falkestraße 76
46145 Oberhausen

Die Stellungnahmen von Herrn Ulrich Lüer und Frau Wilhelmine Lüer sind identisch. Frau Wilhelmine Lüer ist Eigentümerin des Grundstücks Falkestraße 76. Das Grundstück ist besonders betroffen, weil es im Eckbereich der geplanten Straße und der Falkestraße liegt.

Durch den Ausbau des Fußweges zwischen Elsternstraße und Falkestraße wird eine Wertminderung des Grundstücks durch zusätzliche Lärm- und Luftimmissionen, Miteinnahme-verlusten und Erhöhung der Anliegerbeiträge gesehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine verkehrliche Anbindung für KFZ über die Verlängerung der Elsternstraße zur Falkestraße wird nicht weiter verfolgt. Aus diesem Grund werden die mit einer Anbindung der Elsternstraße an die Falkestraße für KFZ verbundenen Auswirkungen auch nicht eintreten.

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

Zu III.A.30. Dieter Eichkorn
Elsternstraße 37
46145 Oberhausen

Herr Eichkorn ist gegen einen Ausbau des Fußweges zwischen Elsternstraße und Falkestraße. Er sieht darin eine Gefährdung der Kinder, die die Spielplätze im Umfeld nutzen.

Da die Elsternstraße durch hohes Verkehrsaufkommen stark belastet wird, wird vorgeschlagen, die neue Verkehrsverbindung als Einbahnstraße auszubauen, dafür aber die Elsternstraße abzubinden. Die Gefährdung der Kinder bleibe dadurch aber weiter bestehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine verkehrliche Anbindung für KFZ über die Verlängerung der Elsternstraße zur Falkestraße wird nicht weiter verfolgt. Aus diesem Grund werden die mit einer Anbindung der Elsternstraße an die Falkestraße für KFZ verbundenen Auswirkungen auch nicht eintreten.

Vor diesem Hintergrund erscheint die Abbindung der Elsternstraße nicht zielführend, da hierdurch verstärkte Umwegverkehre entstehen, die an anderen Stellen Problemen auslösen

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

V. Stellungnahme der Verwaltung zu den Eingaben während der öffentlichen Auslage

Zu III.B.1. RWW
Postfach 10 16 63
45466 Mülheim an der Ruhr

Die RWW verweist auf ihre Stellungnahme vom 3.09.2010

Stellungnahme der Verwaltung:

Der in der Stellungnahme vom 03.09.2010 für die Hauptwasserleitung geforderte Schutzstreifen von 6m wurde in den Plan eingetragen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat der Stadt der Stellungnahme stattzugeben.

Zu III.B.2. Raimund Bürvenig
Elsternstraße 25
46145 Oberhausen

Herr Bürvenig ist der Ansicht, dass sich die unhaltbaren Gegebenheiten, die sich durch die erteilten Baugenehmigungen Falkestraße 78 – 88, Höhenweg 3 – 5 und Königshardter Straße 101 – 103 (ein Baukomplex mit ca. 5000 m^2 Wohnen und ca. 2500 m^2 Gewerbe mit Einzelhandel) ergeben, mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 564 nicht lösen lassen, vielmehr ist er der Auffassung, dass die bestehenden Probleme sich noch verschärfen werden.

Die Beurteilungskriterien bei den erteilten Baugenehmigungen werden vom Einwender als objektiv falsch bezeichnet, da der Lebensmittel- und der Getränkemarkt seinerzeit einzeln und nicht als Einheit betrachtet worden sind. Hiermit sei zunächst der Stellplatzschlüssel falsch und als viel zu gering angesetzt worden. Vor allem aber wäre nach Einschätzung des Einwenders ein „großflächiger Einzelhandel“ dann nicht genehmigungsfähig gewesen.

Soll ein allgemeines Wohngebiet mit einem Mischgebiet überplant werden, so setzt das eine erkennbare Bestandsaufnahme bei den abwägungsrelevanten Gesichtspunkten voraus. Weiterhin müssen gewichtige Gründe für die Änderung des Gebietscharakters aufgeführt werden.

Demnach sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander abzuwägen.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird von einer Optimierung der verkehrlichen Erschließung gesprochen. Dabei wird jedoch nicht ausreichend berücksichtigt, dass die Verkehrsqualität im Planungsbereich ausweislich des Verkehrsgutachtens (geschönte Fassung) bereits zum jetzigen Zeitpunkt mangelhaft ist, da die durchgeführten Verkehrszählungen für dieses Verkehrsgutachten vor dem Hintergrund schon von fünf leergezogenen Geschäften ein falsches Ergebnis liefert. Der Parkplatz Theodor-Spiering-Platz ist zu Spitzenzeiten überlastet und bietet keine Kapazitäten ein noch höheres Verkehrsaufkommen aufzunehmen. Eine Anpassung an die Erfordernisse des Plankonzeptes ist somit nicht möglich.

Insbesondere unter Berücksichtigung der Erweiterungsabsichten des vorhandenen REWE Supermarktes liegt somit ein Bewertungsfehler im Bereich einer Abwägungsfehleinschätzung, wenn nicht gar eine Abwägungsdisproportionalität vor.

Des Weiteren ist die Frage des Lärms unter dem Aspekt der LKW-Anlieferung bereits vor 6.00 Uhr unberücksichtigt geblieben.

Als letzter Punkt ist vom Einwender noch angemerkt worden, dass der gewünschte Ausschluss von bestimmten Betriebsarten zur Steuerung und Prüfung der Zulässigkeit von bordellartigen Betrieben, Vergnügungsstätten, Einzelhandel mit erotischen Artikeln kein Hauptplanungsziel sein kann. Alleiniges Ziel sei die Erweiterung des REWE-Marktes.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Einwender stellt die hohen Anteile Wohnens innerhalb des Plangebietes heraus. Dies steht allerdings nicht im Widerspruch zu den mit dem neuen Bebauungsplan verbundenen Festsetzungen. So bildet der Bebauungsplan Nr. 564 in seinem nordwestlichen Teilbereich – Falkestraße 78-88 und Höhenweg 3-5 – mit der Festsetzung eines vorwiegend dem Wohnen dienenden Allgemeinen Wohngebietes (WA) die Nutzung vor Ort ab. Das Vorhandensein eines Betriebes aus dem Dienstleistungssektor widerspricht dem Gebietscharakter nicht.

Für den südöstlichen Teilbereich (Königshardter Str. 101-103) wird ein Mischgebiet festgesetzt. Wohnen sowie nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen sind hier gleichwertig nebeneinander möglich. Auch dies bildet sich im Rahmen der Aufnahme des Bestandes innerhalb dieses räumlichen Teilbereiches des Bebauungsplans ab. Neben der flächigen Nutzung durch einen Einzelhandelsbetrieb, befindet sich im Erdgeschoss eine Arztpraxis. Die übrigen kleineren Ladenlokale stehen derzeit leer. Der Anteil der Wohnnutzungen nimmt innerhalb der Obergeschosse 1-4 bzw. im Dachgeschoss zu. Allerdings befinden sich auch über alle Geschossebenen hinweg Nutzungen aus dem gewerblichen Bereich, darunter Arztpraxen, weitere Dienstleister mit Angeboten aus dem Gesundheitsbereich, Rechtsanwälte und Notare sowie weitere Nutzungen für betriebliche Büros. Ein Missverhältnis aufgrund zu geringer gewerblicher Anteile besteht nicht. Die Bestandsaufnahme mit der Feststellung großer Anteile gewerblicher Nutzungen begründet damit auch die Entscheidung zur Festsetzung eines Mischgebietes (MI). Darüber hinaus ist die Festsetzung von MI für diesen Teilbereich aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, weil hierdurch das Planungsziel „Sicherung und Stärkung der Versorgungssituation als Nahversorgungszentrum für den Stadtraum Sterkrade-Nord (östlicher

Teil)“ des kommunalen Einzelhandelskonzepts Oberhausen unterstützt wird (siehe auch Stellungnahme zu III.A.6).

Die abschließende Prüfung der Genehmigungsfähigkeit einer ggf. vergrößerten Verkaufsfläche des vorhandenen REWE-Marktes erfolgt nicht im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens. Somit ist auch die Beantwortung der Frage eines höheren Verkehrsaufkommens in Verbindung mit dem Stellplatzbedarf und -angebot (u. a. Theodor-Spiering-Platz) der Prüfung im späteren Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Die Frage des Lärms unter dem Aspekt der LKW-Anlieferung war bzw. ist ebenfalls im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Bei einer Veränderung der gewerblichen Anlage, hier der möglichen Erweiterung des vorhandenen Einzelhandelsbetriebes, tritt dieses Prüfungserfordernis erneut ein. Sollten derzeit oder zukünftig einzuhaltende Immissionswerte durch die Anlieferung durch LKW überschritten werden (z. B. durch Anlieferung vor 6.00 Uhr), so ist eine Kontrolle dem Ordnungsrecht vorbehalten.

Die Steuerung und Prüfung von bordellartigen Betrieben, Vergnügungsstätten, Wettbüros und Einzelhandel mit erotischen Artikeln ist als eines von mehreren Hauptplanungszielen Bestandteil des Bebauungsplanes. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie eines Mischgebietes (MI) wird der Stadtteil Königshardt an dieser zentralen Stelle als Verbindung von Wohnstandtort und Standort aus gewerblichen Nutzungen, wie insbesondere Einzelhandel und weiteren Dienstleistungen, gestärkt. Dies steht im Einklang mit den Zielen des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes, welches hier die Sicherung und Stärkung der Versorgungssituation als Nahversorgungszentrum im Vordergrund sieht. Die Zulässigkeit und spätere Genehmigung von Vergnügungsstätten, Wettbüros und der weiteren o. g. Betriebsstätten und Dienstleistungsangebote steht mit den vorgenannten Zielen aus städtebaulicher Sicht jedoch im Widerspruch. In Verbindung mit dem typischen Erscheinungsbild derartiger Nutzungen sowie i. d. R. damit verbundenen sozialen Auswirkungen im Umfeld muss regelmäßig von einem „Trading-Down-Effekt“ ausgegangen werden. Gerade durch die Nachnutzung von zzt. bereits vorhandenen Leerständen könnte eine derartige städtebaulich unbefriedigende Entwicklung kurzfristig eintreten. Ein solcher Qualitätsverlust soll durch Ausschluss der genannten Nutzungen vermieden werden und hat daher Eingang in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan gefunden.

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

Zu III.B.3. RA Reiner Wolf
Elsternstraße 42
46145 Oberhausen

Herr Rechtsanwalt Wolf wiederholt seine Stellungnahme vom 10.07.2010 (siehe Punkt Nr. IV. zu III.A.23).

Ergänzend wird die Verkehrsqualität im Planungsbereich nach allen erstellten Gutachten als mangelhaft angesehen. Kapazitäten für ein noch höheres Verkehrsaufkommen stehen nicht zur Verfügung. Eine Anpassung der verkehrlichen Erschließung an die Erfordernisse des Plangebietes ist somit nicht möglich. In diesem Zusammenhang wird als Teillösung der Verkehrsproblematik die Errichtung von Sackgassen durch das Aufstellen von Pollern auf der Elsternstraße in Höhe des Spielplatzes vorgeschlagen.

Der Parkplatz Theodor-Spiering-Platz ist zu Spitzenzeiten überlastet und bietet keine Kapazitäten ein noch höheres Verkehrsaufkommen aufzunehmen. Im Hinblick auf die bestehenden Erweiterungsabsichten von Rewe besteht deshalb eine „Abwägungsfehleinschätzung“.

Des Weiteren verweist er auf die aktuelle Rechtsprechung, nach der bei der Überplanung eines allgemeinen Wohngebietes, in dem die Wohnnutzung überwiegt, als Mischgebiet, eine erkennbare Bestandsaufnahme bei den abwägungsrelevanten Gesichtspunkten vorausgesetzt wird.

Ferner sieht er eine nachteilige Entwicklung des Wohnstandorts für die Anwohner seit ihrem Einzug bis heute sowie in der weiteren Entwicklung durch die Festsetzung eines Mischgebietes (für einen Teilraum) und hält an einem Allgemeinen Wohngebiet fest.

Herr Rechtsanwalt Wolf erwartet eine persönliche Stellungnahme zu seinem Schreiben durch die Verwaltung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Trennung der Elsternstraße in Sackgassen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Gleichwohl ist anzumerken, dass die Einrichtung von Sackgassen grundsätzlich zu Verkehrsverlagerungen führt und in diesem Fall - zusätzlich zum vorgeschlagenen Aufstellen von Pollern - Wendeanlagen (soweit vom Platz überhaupt möglich) neu einzurichten wären.

Der erforderliche Stellplatznachweis für eine Erweiterung des Lebensmittelmarkts ist im Rahmen eines sich ggf. anschließenden Baugenehmigungsverfahrens durch Rewe zu erbringen,

Die abschließende Prüfung der Genehmigungsfähigkeit einer ggf. vergrößerten Verkaufsfläche des vorhandenen Rewe-Marktes erfolgt nicht im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens. Somit ist die Beantwortung der Frage eines höheren Verkehrsaufkommens in Verbindung mit dem Stellplatzbedarf und -angebot (u. a. Theodor-Spiering-Platz) der Prüfung im späteren Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Der Anteil des Wohnens innerhalb des Plangebietes steht nicht im Widerspruch zu den mit dem neuen Bebauungsplan verbundenen Festsetzungen. So bildet der Bebauungsplan Nr. 564 in seinem nordwestlichen Teilbereich mit der Festsetzung eines vorwiegend dem Wohnen dienenden Allgemeinen Wohngebietes (WA) die Nutzung vor Ort ab.

Nur für den südöstlichen Teilbereich wird ein Mischgebiet festgesetzt. Wohnen sowie nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen sind hier nebeneinander möglich. Auch dies bildet sich im Rahmen der Aufnahme des Bestandes innerhalb dieses räumlichen Teilbereiches des Bebauungsplans ab. Neben der flächenbezogenen überwiegenden ebenerdigen Nutzung durch einen Einzelhandelsbetrieb, befindet sich im Erdgeschoss eine Arztpraxis. Die übrigen kleineren Ladenlokale stehen derzeit leer. Aufgrund der ausschließlich ebenerdigen Nutzung von Einzelhandelsbetrieben nimmt der Anteil der Wohnnutzungen innerhalb der Obergeschosse 1-4 bzw. Dachgeschoss zu. Allerdings befinden sich auch über alle Geschossebenen hinweg Nutzungen aus dem gewerblichen Bereich, darunter Arztpraxen, weitere Dienstleister mit Angeboten aus dem Gesundheitsbereich, Rechtsanwälte und Notare sowie weitere Nutzungen für betriebliche Büros. Die Bestandsaufnahme mit der Feststellung großer Anteile gewerblicher Nutzungen hat demnach Einfluss auf die Entscheidung zur Festsetzung eines Mischgebietes (MI) gegeben. Darüber hinaus ist die Festsetzung von MI für diesen Teilbereich aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, weil hierdurch das Planungsziel „Sicherung und Stärkung der Versorgungssituation als Nahversorgungszentrum für den Stadtraum Sterkrade-Nord (östlicher Teil)“ des kommunalen Einzelhandelskonzepts Oberhausen unterstützt wird (siehe auch Stellungnahme zu III.A.6).

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

Zu III.B.4. Ute Craemer
Elsternstraße 48
46145 Oberhausen

In ihrer Stellungnahme verweist Frau Cramer auf das unzureichende Stellplatzangebot des REWE-Marktes und auf die mangelhafte Verkehrssituation, insbesondere auf die Verkehrsunfallsituation rund um den REWE-Markt. Dieser Sachverhalt ist in dem angefertigten Verkehrsgutachten nicht berücksichtigt worden.

Des Weiteren ist die Frage des Lärms unter dem Aspekt der LKW-Anlieferung bereits vor 6.00 Uhr und nach 20.00 Uhr unberücksichtigt geblieben.

Ferner ist Frau Cramer der Auffassung, dass aus Sicht der Verwaltung die Wohnqualität in Königshardt-Mitte nicht mehr wichtig ist, vielmehr ist sie der Meinung, dass der großflächige Einzelhandel durchgesetzt werden soll. Darin sieht sie einen Fehler bei der Abwägung von privaten und öffentlichen Belangen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die abschließende Prüfung der Genehmigungsfähigkeit einer ggf. vergrößerten Verkaufsfläche des vorhandenen REWE-Marktes erfolgt nicht im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens. Somit ist die Beantwortung der Frage eines höheren Verkehrsaufkommens in Verbindung mit dem Stellplatzbedarf und -angebot (u. a. Theodor-Spiering-Platz) der Prüfung im späteren Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Unter Betrachtung der Verkehrsunfallsituation auf dem Theodor-Spiering-Platz sowie auf der Elsternstraße in Höhe der Sparkasse wird aus verkehrsplanerischer und polizeilicher Sicht eine besondere Verkehrsgefährdung nicht gesehen.

Die Frage des Lärms unter dem Aspekt der LKW-Anlieferung war bzw. ist ebenfalls im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Bei einer Veränderung der gewerblichen Anlage, hier der möglichen Erweiterung des vorhandenen Einzelhandelsbetriebes, tritt dieses Prüfungserfordernis erneut ein. Sollten derzeit oder zukünftig einzuhaltende Immissionswerte durch die Anlieferung durch LKW überschritten werden (z. B. durch Anlieferung vor 6.00 oder nach 20.00 Uhr), so ist eine Ahndung dem Ordnungsrecht vorbehalten.

Die Wohnqualität in Königshardt-Mitte wird ausreichend berücksichtigt. Aus städtebaulicher Sicht muss für diesen zentralen Bereich von Königshardt-Mitte Bezug genommen werden auf das Oberhausener Einzelhandelskonzept, das diesen Bereich an Höhenweg und Königshardter Straße als „Nahversorgungszentrum“ klassifiziert. Planungsziel des Einzelhandelskonzeptes ist dabei insbesondere die Sicherung und Stärkung der Nahversorgungssituation. Unter dem Lageaspekt in Königshardt-Mitte kommt der Wohnqualität hier sicher eine andere Qualität zu als z. B. am unmittelbaren Siedlungsrand. Als positiv sind hier sicherlich die kurzen Wege zu Versorgungseinrichtungen (darunter Einzelhandel) sowie die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr zu benennen (siehe auch Stellungnahme zu III.A.6).

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

Zu III.B.5. Brigitte Beckmann
Benno Dieler
Elsternstraße 25
46145 Oberhausen

Die Anregungen von Frau Beckmann und Herrn Dieler entsprechen wortgenau denen unter Punkt V. zu III.B.2 gemachten Anregungen

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe unter Punkt V. zu III.B.2

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

Zu III.B.6. RA Schlüter Graf & Partner
Postfach 104644
44046 Dortmund

Die Rechtsanwälte Schlüter, Graf & Partner vertreten die Interessen des Herrn Andreas Scherpel sowie den Nießbrauchsberechtigten Herrn Josef Scherpel und geben folgende Stellungnahme ab:

Sie befürworten die Aufstellung des Bebauungsplanes und gehen davon aus, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Umgestaltung und Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelbetriebes geschaffen werden.

Ferner verweisen sie auf die dem Bereich Bauordnung vorliegenden Unterlagen zur Erweiterung des Rewe-Marktes und gehen von der Genehmigungsfähigkeit nach in Krafttreten des Bebauungsplanes aus.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Genehmigungsfähigkeit der Umgestaltung und Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelbetriebes ist im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

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

VI. Fortschreibung der Begründung

Im **Kapitel 6.1 Städtebauliches Konzept** wird nach dem ersten Absatz folgendes eingefügt:

Das im Jahre 2008 beschlossene kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen verzeichnet innerhalb des Nahversorgungszentrums Königshardt 13 Einzelhandelsbetriebe, 30 Komplementärnutzungen mit verschiedenen Dienstleistungen sowie vier Leerstände. Die aktuelle Bestandsaufnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kann die vorgenannten Daten auch für den heutigen Zeitpunkt im Wesentlichen bestätigen. Während die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe gleich geblieben ist, konnten die Komplementärnutzungen etwas zunehmen (35). Der Leerstand hat sich um eine Betriebstätte (auf 5) erhöht.

Innerhalb des heutigen südöstlichen Verfahrensgebietsbereiches sind 2008 bereits fünf Betriebe des Einzelhandels festgehalten worden. Der von der Fläche her größte Einzelhandelsbetrieb war und ist dabei der REWE-Markt. Darüber hinaus sind zehn Komplementärnutzungen aus dem übrigen Dienstleistungssektor ausgemacht worden.

In seinem Stärken-/Schwächenprofil stellt das Einzelhandelskonzept als positiv insbesondere den leistungsfähigen Lebensmittelmagneten (REWE) sowie das ergänzende Dienstleistungsangebot (darunter unmittelbar südlich angrenzend die Sparkasse als Frequenzbringer) heraus. Bereits negativ vermerkt ist im Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2008 die relativ hohe Leerstandsquote von 10% (bezogen auf die Anzahl der Betriebe im gesamten Nahversorgungszentrum). Im Wesentlichen hat sich die Bestandsituation bis zum heutigen Zeitraum kaum verändert, so dass neben dem o. g. Ziel zur „Sicherung und Stärkung der Versorgungssituation als Nahversorgungszentrum“ auch die seinerzeit im Einzelhandelskonzept benannten Planungsziele „Erhalt des Lebensmittelvollsortimenters“ sowie „Nachnutzung der Leerstände“ weiterhin Bestand haben.

Der Anteil des Wohnens besitzt im Verfahrensbereich das größte Gewicht. Während im nordwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes anderweitige Nutzungen dem Wohnen deutlich untergeordnet sind, stellt sich die Nutzungssituation im südwestlichen Teilbereich vielschichtiger dar. Neben der flächenbezogenen überwiegenden ebenerdigen Nutzung durch einen Einzelhandelsbetrieb, befindet sich im Erdgeschoss eine Arztpraxis. Die übrigen kleineren Ladenlokale stehen derzeit leer. Aufgrund der ausschließlich ebenerdigen Nutzung von Einzelhandelsbetrieben nimmt der Anteil der Wohnnutzungen innerhalb der Obergeschosse 1-4 bzw. Dachgeschoss zu. Allerdings befinden sich auch über alle Geschossebenen hinweg Nutzungen aus dem gewerblichen Bereich, darunter Arztpraxen, weitere Dienstleister mit Angeboten aus dem Gesundheitsbereich, Rechtsanwälte und Notare sowie weitere Nutzungen für betriebliche Büros.

VII. Weiterer Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 564 stellt sich wie folgt dar:

- Entscheidung des Rates über die vorgebrachten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB;

- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;

VIII. Kurzzusammenfassung

Mit dem Planverfahren sollen die tatsächlichen Entwicklungen aufgenommen und die städtebaulichen Rahmenbedingungen des Ortsteilzentrums Königshardts eindeutig definiert werden.

Anlagen

Anlage 1: Skizze zum Bebauungsplan Nr. 564

Anlage 2: Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 564

Anlage 3: Entscheidungsbegründung (einschl. Umweltbericht) zum Bebauungsplan Nr. 564 in der Fassung der Fortschreibung vom 19.06.2013