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

Bebauungsplan Nr. 564

- Königshardter Straße/ Höhenweg / Falkestraße -

(gemäß § 13a BauGB - beschleunigtes Verfahren)

Stadtgemeinde Oberhausen

Gemarkung Sterkrade

Maßstab 1:500

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 m

Am 26.05.2008 hat der Rat der Stadt gemäß §2(1) i. V. mit § 13a des Baugesetzbuches beschlossen diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Oberhausen, 03.07.2012

Der Oberbürgermeister
i.V.

Stadtbaurat

Ausgefertigt

Oberhausen, 03.07.2012

Beigeordneter

Technischer Beigeordneter Stadtplanung

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und die richtige Darstellung des gegenwärtigen (örtlichen Zustands werden bescheinigt.

Oberhausen, 03.07.2012

Dip. Bereichsleiter Geodaten, Vermessung und Kataster

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Oberhausen, 03.07.2012

Beigeordneter

Technischer Beigeordneter Stadtplanung

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt am 17.01.2012 beschlossen.

Oberhausen, 12.09.2012

Der Oberbürgermeister
i.V.

Beigeordneter

Technischer Beigeordneter Stadtplanung

Dieser Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3(2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 25.06.2012 bis 26.7.2012 öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 16.06.2012

Der Oberbürgermeister
i.V.

Technischer Beigeordneter Stadtplanung

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10(1) des Baugesetzbuches durch den Rat der Stadt am ... als Satzung beschlossen worden.

Oberhausen,

Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt vom ist am ... gemäß § 10(3) des Baugesetzbuches mit dem Hinweis, dass der vorstehende Bebauungsplan ab dem ... im Dezernat 5, Bereich 1 - Stadtplanung-, Technisches Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer Nr. A 004, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oberhausen,

Der Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen

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, Seite 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132) in der zurzeit geltenden Fassung.

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S.1509)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW, 1994 S.666) in der zurzeit geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW, 2000 S.256)) in der zurzeit geltenden Fassung.

Kennzeichnung

(gemäß § 9Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980. Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich (Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des unterlagernden Bergbaus gemäß Runderlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentlicher Arbeiten vom 10.09.1963 - II B 2-2196 Nr. 1403/62; veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land NRW Nr. 127 vom 06.10.1963). Bauherren werden gebeten Kontakt mit der Bergverwaltung bei der Bezirksregierung Arnsberg bzw. der RAG-Aktiengesellschaft in Herne aufzunehmen.

Zeichenerklärung

Bestandsangabe

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Fahrbahnbegrenzung, Nutzungsgrenze
- Wohn- und Öffentliche Gebäude
- Sonstige Gebäude
- Durchfahrt
- Geschosszahl
- Grenzpunkt vermarkt
- Grenzpunkt unvermarkt
- Trafo-Station
- 239 Flurstücksnummer
- Baum (allgemein)
- Kanaldeckel
- Parkplatz
- Zaun
- Hecke
- Mauer
- Böschung
- Wasserleitung des RWW mit Schutzstreifen

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches BauGB i.V.m. § 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung BauNVO)

- WA – Allgemeine Wohngebiete (Überbaubare Fläche) (§ 4 BauNVO)
- MI – Mischgebiete (Überbaubare Fläche) (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

- GRZ 0,4 – Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- GFZ 1,2 – Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- III – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- I – IV – Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

- Baugrenze

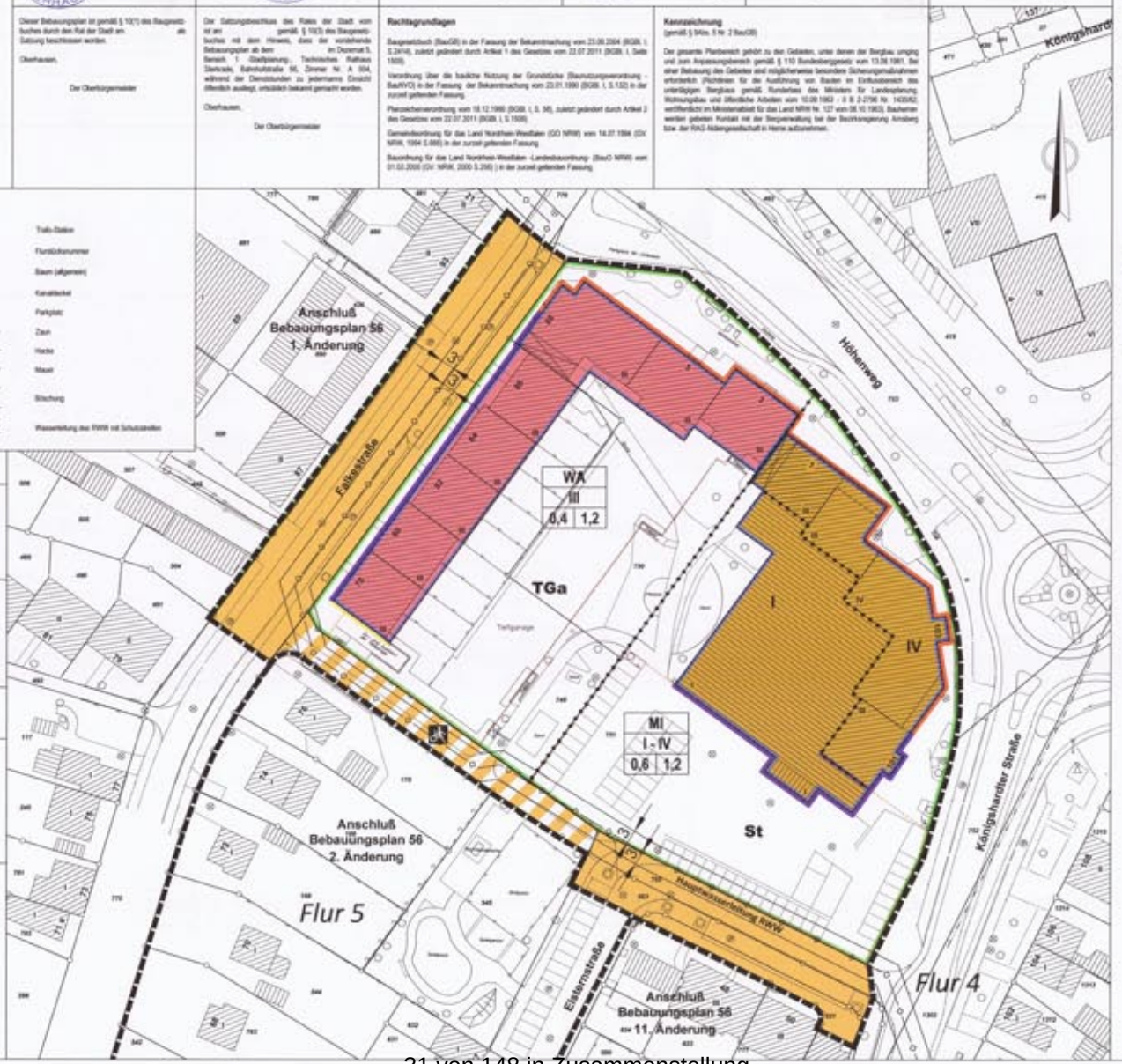
Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Fuß- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)
- Straßenbegrenzungslinie
- Abgrenzung innerhalb der Verkehrsfläche

Sonstige Planzeichen

- TGa – Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- St – Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauGB)
- Lärmpegelbereich II
- Lärmpegelbereich III
- Lärmpegelbereich IV



Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. In dem nach § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2. In dem nach § 6 Abs.1 BauNVO festgesetzten Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V. mit § 1 Abs. 9 Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen nicht zulässig.

§ 9 Abs.1 Nr.1 und § 6 Abs.2 und 3 i.V. mit § 1 Abs.5 , 6 und 9 BauNVO

2. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

2.1. Fuß- und Radwege sowie die privaten Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 51 a Landeswassergesetz

3. Immissionsschutz

Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

3.1. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit Fenstern in den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen II, III und IV die Fenster und Dächer von nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen mindestens die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 Ausgabe November 1989 - Schallschutz im Hochbau erreicht werden.

In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen II - VI sind für Schlafräume, schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen. Die Anforderungen der DIN 4109 Ausgabe November 1989 - Schallschutz im Hochbau müssen auch mit den schallgedämmten Lüftungssystemen in geöffnetem Zustand eingehalten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Hinweise

1. Bei Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen sind Bauherren verpflichtet, diese der Stadt Oberhausen oder der Außenstelle des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege, Goldener Straße 3, 46509 Xanten anzuzeigen.

2. Für die Hauptwasserleitung des RWW im Bereich der Elternstraße ist ein Schutzstreifen von 6 m eingetragen worden. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen keine Oberbaumgen oder behwurzelnde Pflanzungen angenommen werden, die einen Betrieb der Leitung gefährden. Weiter dürfen keine Geländeveränderungen insbesondere Mehrausführungen innerhalb des Schutzstreifens vorgenommen werden.

3. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sollte als Bestandteil der Bauvorlagen von Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Schallschutz-Nachweis auf Grundlage der DIN 4109 erbracht werden.

Das resultierende Schalldämm-Maß ist das in Tabelle 8 der DIN 4109 Ausgabe November 1989 aufgeführte erforderliche bewertete Schalldämm-Maß der gesamten Fassade eines Raumes erhöht oder gemindert um den Korrekturwert der Tabelle 9 der DIN 4109 Ausgabe November 1989 für das Verhältnis von Raumbezugsfläche zu Raumgrundfläche. Das resultierende Schalldämm-Maß der Fassade gilt für den am Bau eingebauten Zustand. Die ausgewiesenen Lärmpegelbereiche erfordern nach Tabelle 8 der DIN 4109 Ausgabe November 1989 die in der Tabelle aufgeführten erforderlichen Schalldämm-Maße.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Schalldämm-Maß für	
	Tage	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume, Schlafräume in Beherbergungsstätten o. ä.	Büroräume[1] u. ä.
		L_a dB, ohne Aufenthaltsräume in dB	
II	bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	35
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

[1] In Fällen von Räumen, bei denen die erforderliche Aufenthaltsraumgröße in der Nähe ausgenommen Fällen von untergeordneter Art, wenn keine Höchstwerte gestellt.

Quelle DIN 4109:1989-11 "Schallschutz im Hochbau; Anforderung und Nachweise"
Die gesamten DIN-Normblätter sind bei der Beuth-Verlag GmbH, 10772 Berlin zu beziehen. Die gesamten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

(7)

Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadt Oberhausen

46042 Oberhausen

Stadt Oberhausen
Der Oberbürgermeister
Eing.: 09. AUG. 2010
Dezernat 5-1

11. AUG. 2010

→ 5-1-30

12.08.

Datum: 06.08.2010
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
65.52.1 - 2010 - 449
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Thomas Rützel
thomas.ruetzel@bezreg-arnsberg.nrw.de
Telefon: 02931/82-3946
Fax: 02931/82-5122

Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Bebauungsplan Nr. 564 „Königshardter Straße“
Ihr Schreiben vom 01.07.2010 – Gz. 5 – 1 – 30 / kut / ha -

Sehr geehrter Herr Kutschki,

das angezeigte Plangebiet befindet sich über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Franz Haniel“ und „Neu – Oberhausen“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Haniel - Gas“. Eigentümerin der Bergwerksfelder „Franz Haniel“ und „Neu – Oberhausen“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Inhaberin der Bewilligung „Haniel - Gas“ ist die Mingas - Power GmbH, Rüttenscheider Str. 1 - 3 in 45128 Essen. Nach den hier vorliegenden Unterlagen ist kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme dokumentiert. Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich empfehle ich Ihnen, auch die o. g. Bergwerkseigentümerin bzw. Inhaberin an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.

Hauptsitz:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

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

Servicezeiten:
8.30 – 12.00 Uhr
und 13.30 – 16.30 Uhr
freitags bis 15.00 Uhr

Konto der Landeskasse Düsseldorf:
WestLB Dusseldorf 4008017
BLZ 30050000
IBAN: DE27 3005 0000 0004 0080 17
BIC: WELADEDD
Umsatzsteuer ID:
DE123678657

(43)

Mingas-Power

Mingas-Power GmbH · 45117 Essen

Stadt Oberhausen
FB 5-1-30 Bauleitpläne
z.Hd. Herrn Kutschki

46042 Oberhausen

5 Planen, Bauen, Wohnen
5-1 Bereich Stadtentwicklung
BL 15-4-01 1053
Eingang - 8. JULI 2010

Nr 9/7

5. Juli 2010

Franz Josef Beßelmann

Telefon +49 201 801-2667
Telefax +49 201 801 -2660
Mobil +49 1755861257
franz.besselmann@evonik.com

Ihr Zeichen

5-1-30 kut/ha

Ihre Nachricht vom

01.07.2010

Bebauungsplan 564 – Königshardter Straße/Höhenweg/Falkestraße

Sehr geehrter Herr Kutschki

Mingas-Power GmbH ist Inhaberin des Bergbaubewilligung „Haniel-Gas", über dem sich ein Teil der Fläche des Bebauungsplans 564 der Stadt Oberhausen erstreckt.

Gegen das Planverfahren bestehen seitens Mingas-Power GmbH keine Einwände. Die Gewinnung des Bodenschatzes Kohlenwasserstoffe in Form von Grubengas aus diesem Bewilligungsfeld hat keine erkennbaren Auswirkungen auf die Tagesoberfläche. Insofern ergibt sich aus unserer Tätigkeit keine Notwendigkeit zu baulichen Anpassungen oder Sicherungsmaßnahmen auf der Planfläche.

Zu evtl. bestehenden oder zukünftigen Einwirkungen auf die Planflächen durch bergbauliche Tätigkeiten Dritter kann seitens Mingas-Power GmbH keine Aussage gemacht werden.

Mit freundlichem Gruß
Mingas-Power GmbH

ppa. K. Brandt i.A. Beßelmann

Andreas Brandt Franz Josef Beßelmann

Mingas-Power GmbH
Rellinghauser Str. 1 - 11
45128 Essen
0
0
www.mingas-power.com

Geschäftsführer
Andreas Minke, Gerd Wagner

Sitz der Gesellschaft ist Essen
Registergericht Essen
HRB 15930
Steuer-Nr. 112/5708/1552
USt-ID DE 217 471 627

Commerzbank AG Essen
Konto 1 419 001 BLZ 360 400 39

Deutsche Bank Essen
Konto 106 885 700 BLZ 360 700 50

(39)

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

Qualität für Menschen

Stadt Oberhausen
Eing.: 08. SEP. 2010
Dezernat

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133 · 53115 Bonn

Stadt Oberhausen

46042 Oberhausen

5 Planen, Bauen, Wohnen
5-1 Bereich Stadtplanung
BL 5-1-20
Eingang 09. SEP. 2010
5-1-00 | 5-1-10 | 5-1-20 | 5-1-30

Eingang 5-1 mit Mappe 7.09.09

Nr 9/9

Datum und Zeichen bitte stets angeben

02.09.2010
333.45-108.1/10-006

Frau Sahl
Tel 0228 9834-190
Fax 0221 8284-1502
i.sahl@lvr.de

Aufstellung des Bebauungsplans 564 – Königshardter Straße / Höhenweg / Falkenstraße
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB

Ihr Schreiben vom 01.07.2010 – Az.: 5-1-30 kut/ha:

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Übersendung der Planungsunterlagen zur Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes danke ich Ihnen.

Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor. Bedenken sowie besondere Anforderungen an die Umweltprüfung ergeben sich daher aus bodendenkmalpflegerischer Sicht nicht.

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird verwiesen.
Es wird angeregt einen entsprechenden Hinweis in den Satzungstext aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Sahl

(I. Sahl)

Besucheranschrift: 53115 Bonn, Endenicher Straße 129, 129a und 133

DB-Hauptbahnhof Bonn, Straßenbahnhaltestelle Bonn-Hauptbahnhof
Bushaltestelle Karlstraße, Linien 608, 609, 610, 611, 800, 843, 845
USt-IdNr.: DE 122 656 988, Steuer-Nr.: 214/5811/0027

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

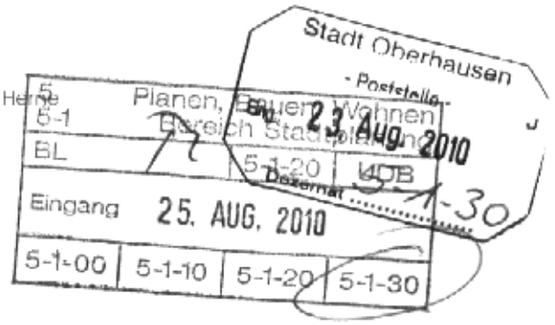
Westdeutsche Landesbank, Kto 60 061 (BLZ 300 500 00)
BIC: WELADEDD, IBAN: DE 84 3005 0000 0000 060061
Postbank Niederlassung Köln, Kto 564 501 (BLZ 370 100 50)
BIC: PBNKDEFF370, IBAN: DE 95 3701 0050 0000 564501

48

RAG Deutsche Steinkohle

RAG Aktiengesellschaft • Postfach • 44620 Herne

Stadt Oberhausen
46042 Oberhausen



Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Telefon/Durchwahl	Datum
5-1-30 kut/ha	01.07.2010	BG G1 The/Re The_153_10_OB_ BP564.doc	02323/15-3906 Fax: 02323/15-2615	18.08.2010

Bebauungsplan 564 - Königshardter Straße/Höhenweg/Falkenstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Vorentwurf 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. i.V.

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

2200 - 15

(58)

Kopie an 5-1-20
16.09. Wit

RWW

5	Planen, Bauen, Wohnen
5-1	Bereich Stadtentwicklung
BL	77
Eingang	09. SEP. 2010
5-1-00	5-1-10	5-1-20	5-1-30

Nov 9/9

RWW, Postfach 10 16 63, 45166 Mülheim an der Ruhr

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-1-30
Bauleitplanverfahren und Konstruktion
46042 Oberhausen

Verteilnetzbetrieb

Ihre Zeichen	5-1-30/kut
Ihre Nachricht	4.12.09
Unsere Zeichen	RN10-862/Zol
Name	Herr Klumbis
Telefon	+ 49 208 44 33-427
Telefax	+ 49 208 44 33-445
E-Mail	detlev.klumbis @rwe.com

Mülheim an der Ruhr, 3. September 2010

Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 4 BauGB
Bebauungsplan Nr. 564 – Könighardter Straße/Höhenweg/Falkestraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplan bestehen von Seiten unserer Gesellschaft keine grundsätzlichen Bedenken, wenn unsere Anlagen in ihrer jetzigen Lage verbleiben können. 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 0208 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 können. Eine Haftung der RWW für unrichtige Planunterlagen ist ausgeschlossen. Weiterhin verweisen wir auf die Ihnen vorliegende Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH, die bei Arbeiten im Bereich unserer Anlagen unbedingt zu beachten ist. Bei Bedarf können wir Ihnen gerne ein weiteres Exemplar zur Verfügung stellen. Für die Versorgung neu entstehender Gebäude ist möglicherweise die Erweiterung unserer Versorgungsanlagen erforderlich. Diese Erweiterung erfolgt bedarfsorientiert.

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

VORWEG GEHEN

RWW

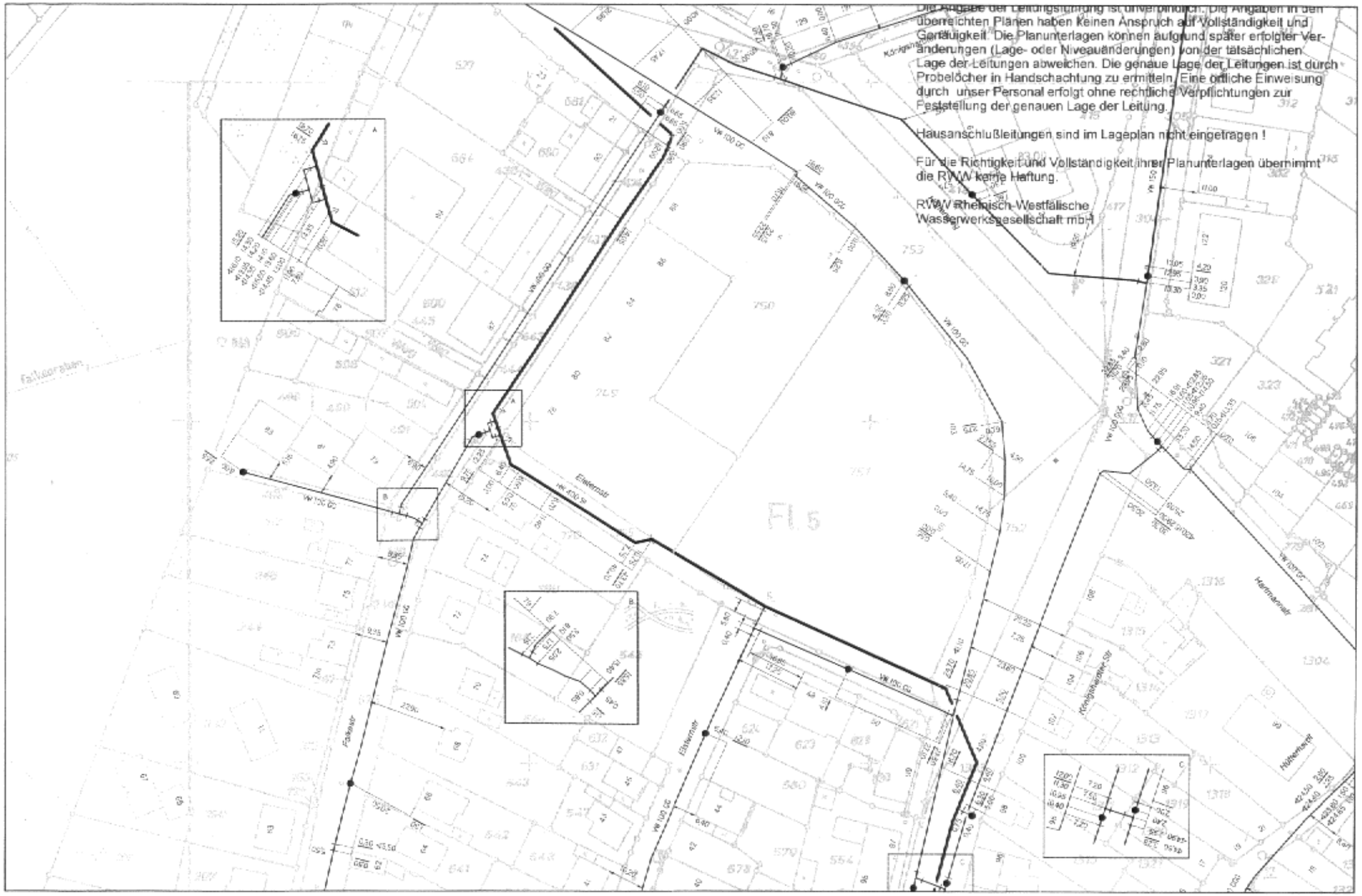
Wie aus den Planunterlagen ersichtlich ist, verläuft in der Elsternstraße Flurstück 755 unsere Trinkwassertransportleitung DN 400. Die Trasse dieser Leitung tangiert die Flurstücksgrenze zum Flurstück 751. Wir bitten um die Eintragung eines Schutzstreifens im Bebauungsplan. Im Bereich eines sechs Meter breiten Schutzstreifens dürfen keine Überbauungen oder tiefwurzelnde Pflanzungen vorgenommen werden, die einen sichern Betrieb der Leitung gefährden. Weiter dürfen keine Geländeveränderungen insbesondere Niveauänderungen innerhalb des Schutzstreifens vorgenommen werden.

Freundliche Grüße

RWW Rheinisch-Westfälische
Wasserwerksgesellschaft mbH

i. V. Erbel i. V. Busch

VORWEG GEHEN



Druckdatum: 01.07.2010 Maßstab: 1:1.000 Unser Zeichen: PA10-1637

Firma: Stadt Oberhausen Tiefbauamt 5-1-30

Betreff: Bebauungsplan - Oberhausen, Königshardter Str. (564)

RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH

H. Willems

immeo=wohnen
EIN UNTERNEHMEN DER FONCIÈRE DES RÉGIONS

Stadt Oberhausen
Eing. 22. DEZ. 2008
Dezernat 5/1

Fachbereich Bauen, Wohnen und Stadtplanung
Eingang 22. DEZ. 2008
5-1-00 | 5-1-10 | 5-1-20 | 5-1-30

WEG-Verwaltung

Immeo Wohnen Service GmbH
Postfach 10 07 44 – 46007 Oberhausen

Stadt Oberhausen
Schwartzstraße 72

46045 Oberhausen

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Datum	Telefon	Telefax
	WEG Wid/Vo	17.12.08	0208/97064-361	0208/97064-462

1. WEG Falkestraße 78 – 86 in Oberhausen-Königshardt
2. WEG Falkestraße 88, Höhenweg 3, 5 in Oberhausen-Königshardt
Bebauungsplan 564 Königshardter Straße/Höhenweg und Falkestraße
Bebauungsplangebiet

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir, die Immeo Wohnen Service GmbH, WEG-Verwaltung, Essener Str. 66, 46047 Oberhausen, sind zum Verwalter der o. g. Wohnungseigentümergemeinschaften bestellt.

Vorsorglich legen wir namens der von uns verwalteten Wohnungseigentümergemeinschaften form- und fristgerecht Einspruch gegen den Bebauungsplan 564 ein.

Die Begründung folgt bei Anhörung.

Mit freundlichen Grüßen

Immeo Wohnen Service GmbH

Piontek

i.a. Widmann

Immeo Wohnen Service GmbH
Sitz der Verwaltung:
Essener Straße 66 · 46047 Oberhausen
Postfach 10 07 44 · 46007 Oberhausen
Telefon: +49(0)208 97064-0
Telefax: +49(0)208 97064-255

www.immeo.de

Geschäftsführung: Thierry Beaudemoulin (Vorsitzender), Dr. Daniel Frey, Jürgen Heuken, Heinz-Günther Kaiser, Horst Marschner, Harald Roichelt, Ulrich Risthaus, Walter Ziegler
Sitz der Gesellschaft: Keplerstraße 110-112 · 45147 Essen
Registergericht: Essen, HR B 18520

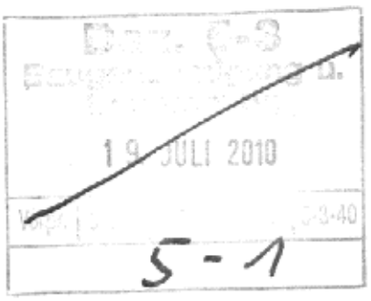
0208/825-2755

immeo=wohnen
EIN UNTERNEHMEN DER FONCIÈRE DES RÉGIONS

WEG-Verwaltung

Immeo Wohnen Service GmbH
Postfach 10 07 44 – 46007 Oberhausen

Stadt Oberhausen
Der Oberbürgermeister
Schwartzstraße 72
46045 Oberhausen





1. ø 5-1-20 ord. St.
2. 5-1-30 z.w.
Wiedervorlage
19.08

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Datum	Telefon	Telefax
	WEG Wid/Vo	12.07.2010	0208/97064-361	0208/97064-462

WEG Falkestraße 78-86 nebst Tiefgarageneigentum
WEG Falkestr. 88, Höhenweg 3, 5 nebst Tiefgarageneigentum
Stellungnahme der v. g. WEG's zur Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanes Nr. 564 – Königshardter Straße/Höhenweg/Falkestraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir, die Immeo Wohnen Service GmbH, WEG-Verwaltung, Essener Str. 66, 46047 Oberhausen, sind bestellter Verwalter der WEG Falkestraße 78-86 und der WEG Falkestraße 88., Höhenweg 3, 5 nebst Tiefgarageneigentum in Oberhausen-Königshardt.

Zunächst wollen wir das Befremden einzelner Eigentümer an Sie weitergeben, die sich in der Sache bei uns gemeldet haben. Die Planung ist kein neues Thema und schon im Rahmen der ersten Diskussionen im Jahr 2008 hatten sich zahlreiche Anwohner in einer Interessengemeinschaft an Sie gewandt und gegen den Bebauungsplan interveniert. Seinerzeit wurde diesen erklärt, dass sie bei einer Konkretisierung noch die Möglichkeit einer persönlichen Stellungnahme erhalten. Anstatt dessen erfolgte nun lediglich eine öffentliche Bekanntmachung über die Tageszeitung mit Verweis auf die Auslegung. Eine gezielte Einbeziehung der damaligen Beschwerdeführer gab es leider nicht.

Namens und im Auftrag der Gemeinschaften hatten wir außerdem schon am 16.12.08 dem Bebauungsplan widersprochen. Weiter nehmen wir nun im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung in Bezug auf den beabsichtigten Bebauungsplan 564 namens der o. g. WEG's die Gelegenheit zur Stellungnahme wahr.

Bedenken hegen die beiden Wohnungseigentümergemeinschaften wegen des geplanten Details, den Fußweg zwischen der Elsternstraße und der Falkestraße für den abfließenden Fahrverkehr als Einbahnstraße (Einrichtungsverkehr) zu öffnen.

RUHR.2010
Kulturhauptstadt Europas

Immeo Wohnen Service GmbH
Sitz der Verwaltung:
Essener Straße 66 · 46047 Oberhausen
Postfach 10 07 44 · 46007 Oberhausen
Telefon: +49(0)208 97064-0
Telefax: +49(0)208 97064-255

www.immeo.de

Geschäftsführung: Thierry Beaudemoulin (Vorsitzender), Dr. Daniel Frey, Jürgen Heuken, Heinz-Günther Kaiser, Harald Reichelt, Ulrich Risthaus, Walter Ziegler
Sitz der Gesellschaft: Keplerstraße 110-112 · 45147 Essen
Registergericht: Essen, HR B 18520

1. Wertverlust der Wohnanlage und der unmittelbar benachbarten Wohnungen

Das Ensemble dieser Wohn- und Geschäftshäuser, die in U-Form von der Falkestraße bis zur Königshardter Straße reicht, verfügt im Innenbereich über einen malerischen Innenhof, der in Teilen mit Einzelgärten ausgestattet und im Übrigen als Parkanlage gestaltet ist, die nicht nur den Nutzern der Häuser zur Verfügung steht, sondern auch von vielen willkommenen Gästen genutzt wird. Der Innenbereich ist über Fußwege von allen Seiten zu erreichen und lädt Passanten mit Sitzgelegenheiten und Kinder mit diversen Spielmöglichkeiten zum Verweilen ein. Neben Besuchern aus dem Wohnumfeld nutzen auch Kunden des benachbarten Einzelhandels die Möglichkeiten dieses Parks zu einer kurzen Entspannung.

Fester Bestandteil dieses Gestaltungskonzeptes war und ist aber eben auch der Fußweg zwischen der Elsternstraße und der Falkestraße, der diesen im Süden bislang ohne störenden Fahrverkehr begrenzt. Würde dieser nun durch eine Fahrstraße ersetzt, bedeutet dies zwangsläufig Belastungen durch Verkehrslärm und Luftbelastungen, die sowohl den bisherigen Wert des Parks als auch der Einzelgärten stark reduzieren.

2. Gefährdung der Nutzer des Fußweges bzw. des Parks

Der Weg ist stark frequentiert und wird so nicht nur von Fußgängern als Zuwegung zum Einzelhandel sondern beispielsweise auch von Kindern, die die Spielmöglichkeiten im Park nutzen wollen, begangen. Eine kombinierte Nutzung von Kraftwagen und Fußgängern auf der sehr begrenzten Fläche dieses Weges erhöht aber unumgänglich das Unfallrisiko.

Auch für die Kinder von Bewohnern oder Nachbarn aus dem nördlichen Bereich des Wohngebietes verlieren die Spielmöglichkeiten im Park an Attraktivität, da man die Kinder in diesem Innenhof auch durch die südliche Grenz mit dem Fußweg relativ sicher wusste. Eine gefahrlose Begrenzung der Spielaktivitäten durch diesen Fußweg wäre mit der Eröffnung einer Straße nicht mehr gegeben und das kann wohl kaum im Interesse des Wohnumfeldes sein.

3. Beschädigungen des Weges und der angrenzenden Tiefgarage.

Der Weg wurde seinerzeit nicht für den dauerhaften Fahrverkehr und insbesondere nicht für Schwerlastverkehr ausgelegt, sondern nur für gelegentliche Fahrten/Transporte. Bei der nun zu erwartenden hohen Frequenz und den damit einhergehenden Belastungen wird dieser Weg schnell Verschleißerscheinungen zeigen und damit Reparaturen verursachen. In Zeiten knapper Kassen ist wohl nicht davon auszugehen, dass die Stadt diese schon in naher Zukunft anfallenden Kosten jeder Reparatur- oder Erneuerungsmaßnah-

Immeo Wohnen Service GmbH
Sitz der Verwaltung:
Essener Straße 66 · 46047 Oberhausen
Postfach 10 07 44 · 46007 Oberhausen
Telefon: +49(0)208 97064-0
Telefax: +49(0)208 97064-255

www.immeo.de

Geschäftsführung: Thierry Beaudemoulin (Vorsitzender), Dr. Daniel Frey, Jürgen Heuken, Heinz-Günther Kaiser, Harald Reichelt, Ulrich Risthaus, Walter Ziegler
Sitz der Gesellschaft: Keplerstraße 110-112 · 45147 Essen
Registergericht: Essen, HR B 18520

me selbst trägt, sondern früher oder später im übliche Verfahren an die Anwohner weitergibt, die damit für die Zukunft dauerhaft mit Kosten belastet werden. Diese zusätzliche Kostenbelastung wird über die Jahre umso höher, je schlechter der Weg in seiner derzeitigen Ausbildung für die Aufnahme von Fahrverkehr geeignet ist. Und dies mindert zuletzt ebenfalls wieder den Wert des Eigentums der Anwohner.

Außerdem sind Beschädigung der angrenzenden Tiefgarage und der entsprechenden Zufahrt zu erwarten. Bei einem täglichen Schwerlastverkehr werden erhebliche Belastungen durch das drückende Erdreich auf die unmittelbar angrenzenden Seitenwände weitergegeben. Es wird vorausgesetzt, dass die statische Belastbarkeit als solches in die Überlegungen einbezogen wird bzw. wurde; diesbezüglich bitten wir um Informationen über das Ergebnis der Prüfung. Dessen ungeachtet wird diese Belastung jedoch wie auf jeder herkömmlichen Straße auch zu Beschädigungen führen, die nun erheblich beschleunigt verursacht werden. Auch hiermit steigen wieder die finanziellen Belastungen der Bewohner auf Sicht bzw. sinkt der Wert ihres Eigentums.

4. Gefahrenpunkt im Bereich der Einmündung an der Falkestraße

Die Falkestraße ist bisher optimal mit Fahrverkehr ausgelastet. Dieser wird nun durch den Abfluss des Verkehrs der Gewerbetreibenden zusätzlich belastet. Dies wiederum führt nicht nur zu erhöhten Belastung der Anwohner dort, sondern im Bereich der Einmündung auch zu zusätzlichen Risiken. Unmittelbar neben der geplanten Ausfahrt der neuen Einbahnstraße befindet sich die Ausfahrt der Tiefgarage der Gemeinschaften. Die Zusammenlegung dieser Ausfahrt mit einer stark befahrenen Einbahnstraße ergibt einen erheblich unfallträchtigen Knotenpunkt, nicht nur für PKW-Nutzer, sondern auch für Fußgänger.

Außerdem wird für den Schwerlastverkehr eine Einmündung in die Falkestraße außerordentlich schwierig, weil der Platz für eine ordnungsgemäße Einlenkung überhaupt nicht ausreichend ist. Entweder werden große Transporter dazu die Gegenfahrbahn nutzen, was wiederum zusätzlich Unfallgefahren birgt, oder es wird Beschädigungen an den unmittelbar angrenzenden Einrichtungen geben, z.B. der Außenmauer der Tiefgarageneinfahrt, so wie sie auch zuhauf an zu engen Wendekreisen in Parkhäusern festzustellen sind.

5. Entlastung der Elsternstraße

Eine Begründung für die Umwidmung ist die gewünschte Entlastung des Knotenpunktes Elsternstraße/Königshardter Straße. Diese Begründung greift zu kurz bzw. ignoriert die tatsächlichen Probleme. Die gelegentlichen Stauungen sind nämlich nicht auf den herkömmlichen Kundenverkehr des Einzelhandels zurückzuführen bzw. insoweit nur in ei-

Immeo Wohnen Service GmbH
Sitz der Verwaltung:
Essener Straße 66 · 46047 Oberhausen
Postfach 10 07 44 · 46007 Oberhausen
Telefon: +49(0)208 97064-0
Telefax: +49(0)208 97064-255

www.immeo.de

Geschäftsführung: Thierry Beaudemoulin (Vorsitzender), Dr. Daniel Frey, Jürgen Heuken, Heinz-Günther Kaiser, Harald Reichelt, Ulrich Risthaus, Walter Ziegler
Sitz der Gesellschaft: Keplerstraße 110-112 · 45147 Essen
Registergericht: Essen, HR B 18520

nem absolut vertretbaren Maß. Ursache eines häufig höheren Stauaufkommens ist vielmehr der suboptimale Anlieferungsverkehr für den Rewe-Markt. Diese Großtransporter müssen nämlich vorwärts in die Elsternstraße bis kurz hinter die Abbiegung fahren und von dort etwa 30 Meter gerade rückwärts zum Gebäude des Rewemarktes rangieren. Dieser Vorgang ist stets sehr zeitaufwendig, allein wegen der stets kreuzenden Passanten und in dieser Zeit ist auch die Zu- bzw. Ausfahrt der PKW-Kunden fast nicht möglich. Dadurch ergeben sich dann die erwähnten Stauungen.
Was nun die Öffnung des Fußweges daran ändern soll, bleibt ein Rätsel. Im Gegenteil wird die Elsternstraße in Gänze ja durch die geöffnete Verbindung zwischen Königshardter Straße und Falkestraße in Zukunft wesentlich höher frequentiert als bisher. Damit stauen sich ja dort nicht nur wie bisher Kunden und Anwohner, sondern auch die Nutzer der neu geschaffenen Durchfahrt. Insofern entsteht an dieser Stelle sogar ein neuer und stark belasteter Knotenpunkt, der jedoch noch viel weniger geeignet ist solche Belastungen aufzunehmen.

Sollten dort Durchfahrtsbeschränkungen (Nur für Anwohner bzw. nicht für LKW) in Erwägung gezogen werden, kann man dies nur als illusorischen bzw. rein theoretischen Ansatz betrachten. Praktisch wird man schon froh sein können, wenn nicht gelegentlich die neue Einbahnstraße sogar gegen die Fahrtrichtung oder als Parkplatz missbraucht wird. Sicher kann all dies verboten werden, genauso, wie man die neue Straße mit einer drastischen Geschwindigkeitsbegrenzung belegen könnte. Wer aber wird dann regelmäßig die Einhaltung sämtlicher Einschränkungen überwachen – die mit Mitarbeitern so üppig besetzte Polizei?

6. Optimierung der Nahversorgungssituation

Dass hier ein attraktives Nahversorgungszentrum entstanden ist, ist unbestritten. Was der Bebauungsplan dazu nun noch ergänzend beitragen soll bzw. was ohne diesen Bebauungsplan verhindert wäre, wird insbesondere in Bezug auf die Umwidmung des Fußweges in eine Einbahnstraße nicht einmal ansatzweise deutlich. Gibt es Erhebungen, wonach der Rewe-Markt einen viel höheren Umsatz hätte, wenn der Verkehrsabfluss über diesen Fußweg und durch die Falkestraße möglich wäre? Meiden Kunden nun den Markt, weil sie weiter über die Königshardter Straße nach Hause fahren müssen?

Aber selbst wenn dies so wäre, stellt sich die Frage wieso mit dieser Planung dann nur einseitig die Interessen einzelner Gewerbetreibender vertreten werden und nicht die der vielen kleineren sowie die der übrigen Anwohner. Eine reale Gefahr für die auch so ausgezeichnete Nahversorgungssituation in diesem Stadtteil kann wohl kaum das Motiv sein. Eine echte Stärkung des Handels in diesem Bereich wäre es z.B. nach zahlreichen Aussagen der kleineren Gewerbetreibenden, wenn dort in viel größerem Maße eine Fußgängerfreundliche Situation gestaltet würde. Die umgekehrte Erhöhung der Zu- und

Immeo Wohnen Service GmbH
Sitz der Verwaltung:
Essener Straße 66 · 46047 Oberhausen
Postfach 10 07 44 · 46007 Oberhausen
Telefon: +49(0)208 97064-0
Telefax: +49(0)208 97064-255

www.immeo.de

Geschäftsführung: Thierry Beaudemoulin (Vorsitzender), Dr. Daniel Frey, Jürgen Heuken, Heinz-Günther Kaiser, Harald Reichelt, Ulrich Risthaus, Walter Ziegler
Sitz der Gesellschaft: Keplerstraße 110-112 · 45147 Essen
Registergericht: Essen, HR B 18520

WEG- Verwaltung

Seite 5

Datum 12.07.2010

Abfahrtsmöglichkeiten dient wohl einzig und allein großen Händlern, die praktisch nur mit dem PKW aufgesucht werden.

Wir bitten um Prüfung, Stellungnahme und Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren.

Mit freundlichen Grüßen
Immeo Wohnen Service GmbH

Piontek

Widmann

Immeo Wohnen Service GmbH
Sitz der Verwaltung:
Essener Straße 66 · 46047 Oberhausen
Postfach 10 07 44 · 46007 Oberhausen
Telefon: +49(0)208 97064-0
Telefax: +49(0)208 97064-255

www.immeo.de

Geschäftsführung: Thierry Beaudemoulin (Vorsitzender), Dr. Daniel Frey, Jürgen Heuken, Heinz-Günther Kaiser, Harald Reichelt, Ulrich Risthaus, Walter Ziegler
Sitz der Gesellschaft: Keplerstraße 110-112 · 45147 Essen
Registergericht: Essen, HR B 18520

H. Willems bitte in Vb mit 5-6 beantworten

Hans Ostendorp

Oberhausen, 18.12.08
Falkestr. 86
Tel. 0208 600799

S-1

Herrn
Peter Klunk
Dezernat 5
Techn. Rathaus Sterkrade
Bahnhofstraße 66

19. DEZ.

5 Planen, Bauen, Wohnen
5-1 Bereich Stadtplanung
BL 5-1-00 | UDB
Eingang 22. DEZ. 2008
5-1-00 | 5-1-10 | 5-1-20 | 5-1-30
22/12

Bau einer neuen Straße in Königshardt Mitte
Bebauungsplan Nr. 564

Sehr geehrter Herr Klunk,

die Fa. REWE Kramer an der Königshardter Straße plant die Erweiterung ihrer Geschäftsräume und die Änderung der Parkplatzsituation. In diesem Zusammenhang soll der Fußweg zwischen dem Parkplatz und der Falkestraße zu einer Straße ausgebaut werden. Ein entsprechender Bauantrag liegt Ihrem Dezernat vor (Bebauungsplan Nr. 564). Mit der Planung in Ihrer Behörde ist Herr Dipl.-Ing. Willems befasst.

Diese Baumaßnahme hätte eine unakzeptable Zunahme des Verkehrs und der sowieso schon hohen Belastungen auf der Falkestraße zur Folge. Die Einfädelung von der Falkestraße auf den Höhenweg ist zurzeit schon schwierig genug und würde sich durch die Baumaßnahme noch potenzieren. Darüber hinaus ist die Falkestraße eine Anliegerstraße mit Tempo 30 und ein reines Wohngebiet. Die Lärmbelästigung und Feinstaubbelastung sowie die Gefährdung der Fußgänger, insbesondere der älteren Mitbürger u.a. aus den angrenzenden Altenwohnungen, bedeuten massive Einschränkungen der Lebensqualität und ist nicht hinnehmbar.
Zudem handelt es sich bei dem Fußweg um den Bestandteil einer Grünanlage mit 3 Kinderspielplätzen, wovon 2 beiderseits unmittelbar an die neue Straße angrenzen würden. Hier bestünde eine erhebliche Gefährdung der Kinder.

Zu einer Zeit, in der mit Recht um jeden Baum gekämpft wird, will man hier den Fußweg einer Grünanlage zu einer stark frequentierten Straße ausbauen. Dies läge nur im Interesse der Firma REWE und wäre gegen die berechtigten Interessen der Anwohner.

Beim Bau des REWE Marktes sind allen Beteiligten die örtlichen Gegebenheiten bekannt gewesen. Wenn REWE nun expandieren und die Gegebenheiten nicht mehr akzeptieren kann oder möchte, muss REWE an anderer Stelle neu bauen. Beste Beispiele hierfür sind EDEKA und ALDI, die zum Luchs-Center bzw. zur Kirchhellener Straße umgezogen sind.

Um die Interessen der betroffenen Anwohner nachdrücklich zu unterstreichen, habe ich eine Unterschriftenaktion gestartet. Das Ergebnis dieser Aktion ist als Anlage beigefügt.

Ihrer Stellungnahme zu dieser geschilderten Bauplanung sehe ich mit dem allergrößten Interesse entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

Hans Ostendorp

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Maria Ulbricht, Falkestr. 88		15.12.08 M. Ulbricht

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Gisela Tebelhoff	Falkestr. 88	15.12.2008 Gisela Tebelhoff

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
[illegible] Gibgas	Falkestr. 88	15.12.08 Gibgas

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Guido Otter	Falkestr. 86 46145 Oberhausen	16.12.08

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
[illegible]	[illegible]	[illegible]

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Weiß	Falkestr 84	15.12.08 M. Weiß

Haben wir nicht schon genug Dreck u. Lärm

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Rueger Falkestr. 86 46145 Oberhausen

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
		16.12.08 Rueger

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Fraunhofer Jugend Heims	[illegible] Falkestr. 86	[illegible] d. Heims

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
S. KOPPENHAGEN	FALKESTR. 84 46145 OB	14.12.2008

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Schenkel,	Falkestr. 82	15.12.08 Irma Schenkel

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Krelenss, Hans und Gisela	Falkestr. 82 46145 OB	15.12.08 15.12.08

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Witzerau	Falkestr. 82	14.12.08 Unterschrift

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Maaß	Falkestr. 82	15/12.08 W. Maaß

~~Ich bin~~/ wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Sascha Bast Judit Velke	Falkestr. 80	15.12.2008

~~Ich bin~~/ wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Spahn	Falkestr 82	17.12.08 J. Spahn

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Feldermann	Falkestr 80	Ehefrau Feldermann

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Brigitte Blies	Falkestr. 80	15.12.08 Blies
Dieter Blies	Falkestr. 80	15.12.08 Blies

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
JASMIN HELLWIG FALKESTR. 78 46145 OBERHAUSEN		15.12.08 J. Hellwig

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Ingo Vosde	Falkestr. 80 Falkestr. 80	15.12.08 Vosde 15.12.08 Vosde

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Panzlaff, Gisela	Falkestr. 78 46145 Oberhausen	14.12.08 Panzlaff

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Wingarz,	Falkestr. 78,	14.12.2008

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Diedenhofen, Paul	Falkestr. 64	13.12.08
Diedenhofen, Margret	46145 Oberhausen	

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Gisela Stratmann	46145 Falkestr. 44 Oberhausen	15.12.08

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Günter Freund	Falkestr. 60	14.12.08
Eckhard Freund	Falkestr. 60	14.12.08

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
[illegible]	[illegible]	16.12.08

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Tim Strehlow	Falkestr 54 46145 OB	16.12.08

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Strehlow, M Ulrich. N	Falkestr. 54 Falkestr 54	16.12.08 Strehlow 16.12.08

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
SPITZIG Schaffeld	FALKESTR. 48 "	15.12.08 [illegible] 15.12.08 [illegible]

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Susanne Voss	Falkestr. 44	15.12.08 Su. Bsuch

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
TIEDEKEN, CHRISTA	FALKESTR. 40	[illegible]
TIEDEKEN, KLAUS	FALKESTR. 40	16.12.08 [illegible]

Klaus Tiedeken
Gebäudemanagement
Falkestr. 40, 46145 Oberhausen
Tel.: 0208/6701[illegible] Fax: 621[illegible]
Mobil: 0175/41[illegible]
Email: Tiedeken[illegible]
www.Tiedeken[illegible]

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
U. Voss	Falkestr. 44	15.12.08 U. Voss

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Voss	Falkestr. 40 46145 Oberhausen	16.12.08

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Czarnetzki	Falkestraße 28	13.12.08 Ilka Czarnetzki

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Süselbeck Helene Süselbeck Hermann	46145 Oberhausen Falkestr. 93	14.12.2008 Hermann Süselbeck Heni Süselbeck

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
U. Wehrmann	Falkestr. 34	U. Wehrmann 16.12.08

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Kirkeby, Sven	Falkestr. 27 45481 Mülheim	16.12.08

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Aushau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
H.-D. Bora	Falkestr. 83 46145 Oberhausen	11.12.08

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Karl Hauch	Falkestr. 89,	15.12.08
Meike Brinkmann-Stand		Karl Hauch

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Regenberg	Falkestr. 81 46145 OB	15.12.08 K. Regenberg

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Venn, Albert	Falkestr. 81	15.11.08

Ich bin / ~~wir sind~~ gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Klaus Kraft	Falkestr. 79	13.12.08 Klaus Kraft

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
H. Timmermann	Falkestr. 67 46175 Oberhausen	15.12.08 H. Timmermann

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Bongardt Maria	46149 Oberhausen Falkestr. 84	10.12.2008 Maria Bongardt

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Leuschke	Falkestr. 71	15.12.08 Andi Leuschke

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
[illegible]	[illegible]	[illegible]

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Dirk, Michaela	Falkestr. 49	46145 Oberhausen
Robin, Marina		

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Adolf Klein	Oberhausen	14.12.08 Klein
Helga Klein	Falkestr. 63	14.12.08 Klein
	Falkestr. 63	

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
W. Uf	Falkestr. 63	W Uf

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Kerkmann	Hochmeg 5	Kerkmann
MAJEK		
Majek	"	Majek
Hildi		

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Oelrich, Martin	Höhenweg 3 46147 Oberhausen	15.12.2008

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name Gerda Langenhorst Adresse Höhenweg 5 Datum, Unterschrift 15.12.08

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Günter Wagener Höhenweg 5 46147 Oberhausen		14.12.08.

Ich bin / ~~wir~~ sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name MAGIN Adresse HÖHENWEG 3 Datum, Unterschrift 15.12.2008 M. Magin

Ich bin / ~~wir sind~~ gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
M. Rönsberg	Falkestr. 88	18.12.08 Rönsberg

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Wölken	Falkestr 88	17.12.08 Gloria Wölken

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name [illegible] Adresse [illegible] Datum, Unterschrift

16.12.2008

[illegible]

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Wüsthamp	Oberhausen	16.12.08
Marianne	Falkestraße 66	Wüsthamp

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Annmarie Hartmann	Falkestr. 88	15.12.08

Hartmann

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Thomas Wüsthamp	Falkestr. 66	17.12.08
Rena Wüsthamp	"	"

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Söller, TiL + Angelika	Falkestr 46 46145 Oberhausen	15/12/2008
Söller, Monika	Falkestr. 46	
Ulrich Baum, Ute	46145 OB	U. Söller

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Rixken Meyer	Falkestr. 32	15.12.08, R. Mey

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Janina Müller + Gene Utter	Falkestr. 44 46145 OB	15.12.08

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
H. Nottebohm	Falkestr. 32	14.12.08 Nottebohm

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
H. Küfermann	Falkestr. 32	14.12.08 Küfermann
M. Küfermann	Falkestr. 32	14.12. Küfermann

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
J. BOLLWERK	FALKESTR. 77	17.12.08 Bollwerk
E. Domin	FALKESTR. 77	17.12.08 Domin

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Elisabeth Söller	Falkest. 87	17.12.08 Söller

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Heike Unrl	Falkestr. 57a	16.12.08
Heike Unrl		

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Familie Adolf Boesler	46145 Oberhausen Falkestr 45	Oberhausen, 17/12.2008

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Fa Bender, Ivbine	Falkestr. 76	17/12.08

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Ostendorp, Ira	Falkestr. 78	17.12.08 Ostendorp
Ostendorp, Thomas	46145 OB	17/12/08 T. Ostendorp

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
BREYER CHRISTA	Falkestr. 75	17.12.2008

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name [illegible] Adresse [illegible] Datum, Unterschrift [illegible]

Ich bin / ~~wir sind~~ gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Norbert Grey	Falkestr. 47 46145 OB	17.Dez.2008

Ich bin / ~~wir sind~~ gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Rita Hoffmann	Falkestr. 67 46045 Oberhausen	15.12.08 R. Hoffmann

Ich bin / ~~wir sind~~ gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Paul Gorzewski	Falkestr. 37	18.12.2008 Paul Gorzewski

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Britta Peter	Falkestr. 85 46145 Oberhausen	15.12.08 B. P.
Holger Oberkid	Falkes t. 90 46145 Oberhausen	18.12.08

Hans Ostendorp

Oberhausen, 12.01.09
Falkestr. 86
Tel. 0208 600799

Herrn
Klaus Wehling
Oberbürgermeister
Rathaus Oberhausen
Schwartzstraße 72

Stadt Oberhausen
Büro des Oberbürgermeisters
12. JAN. 2009

Bau einer neuen Straße in Königshardt Mitte
Bebauungsplan Nr. 564

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Wehling,

mit Schreiben vom 18.12.08 habe ich Ihnen Unterschriften von betroffenen Bürgern gegen o. g. Projekt übersand. Inzwischen haben sich weitere Bürger gegen das Bauvorhaben ausgesprochen. Diese Gegenstimmen liegen diesem Schreiben bei.

Darüber hinaus füge ich eine gemeinsame Erklärung mit Zeichnung der Bewohner aus den Altenwohnungen Falkestr. 88 bei. Hierin wird auf die z. Zt. schon bestehende Problematik rund um das REWE Zentrum Bezug genommen.

Ich möchte noch einmal unterstreichen, daß alle Bürger in dem betroffenen Gebiet gegen den geplanten Ausbau sind. Sie wissen sicherlich, daß der Glaube an die Demokratie in weiten Teilen der Bevölkerung bundesweit nicht oder nicht mehr vorhanden ist. Sollte der Ausbau gegen den Willen der Bürger durchgesetzt werden (es gibt ja ausreichend Beispiele), wäre das ein neuerlicher Grund für die immer wieder beklagte Politikverdrossenheit.

Im Namen der Anwohner bitte ich Sie Herr Oberbürgermeister, Ihren Einfluss in unserem Sinne geltend zu machen. Verhindern Sie dieses Projekt.

Mit freundlichen Grüßen

Hans Ostendorp

Dezember 2008

Ausbau des Fußwegs zwischen Falkestraße und Parkplatz REWE zu einer STRASSE (Bebauungsplan 564)

Bis heute hat sich noch keiner der Anwohner (Königshardter Str.-Höhenweg-Elsternstr.-Falkestr.) negativ zur Lärmbelästigung ausgehend vom Kundenparkplatz des REWE-Centers (Kramer) geäußert.

Die Lärmbelästigung beginnt schon morgens (teils schon vor 7:00 Uhr!) mit der Anlieferung der Waren, hier hervorgerufen durch das Motorengeräusch der LKW, das „Hupsignal" bei Rückwärtsfahren und/oder das Rattern der Getränke-Paletten.
Diese Geräuschkulisse zieht sich über den ganzen Tag während der Öffnungszeiten des REWE-Centers bis 21:00 Uhr.

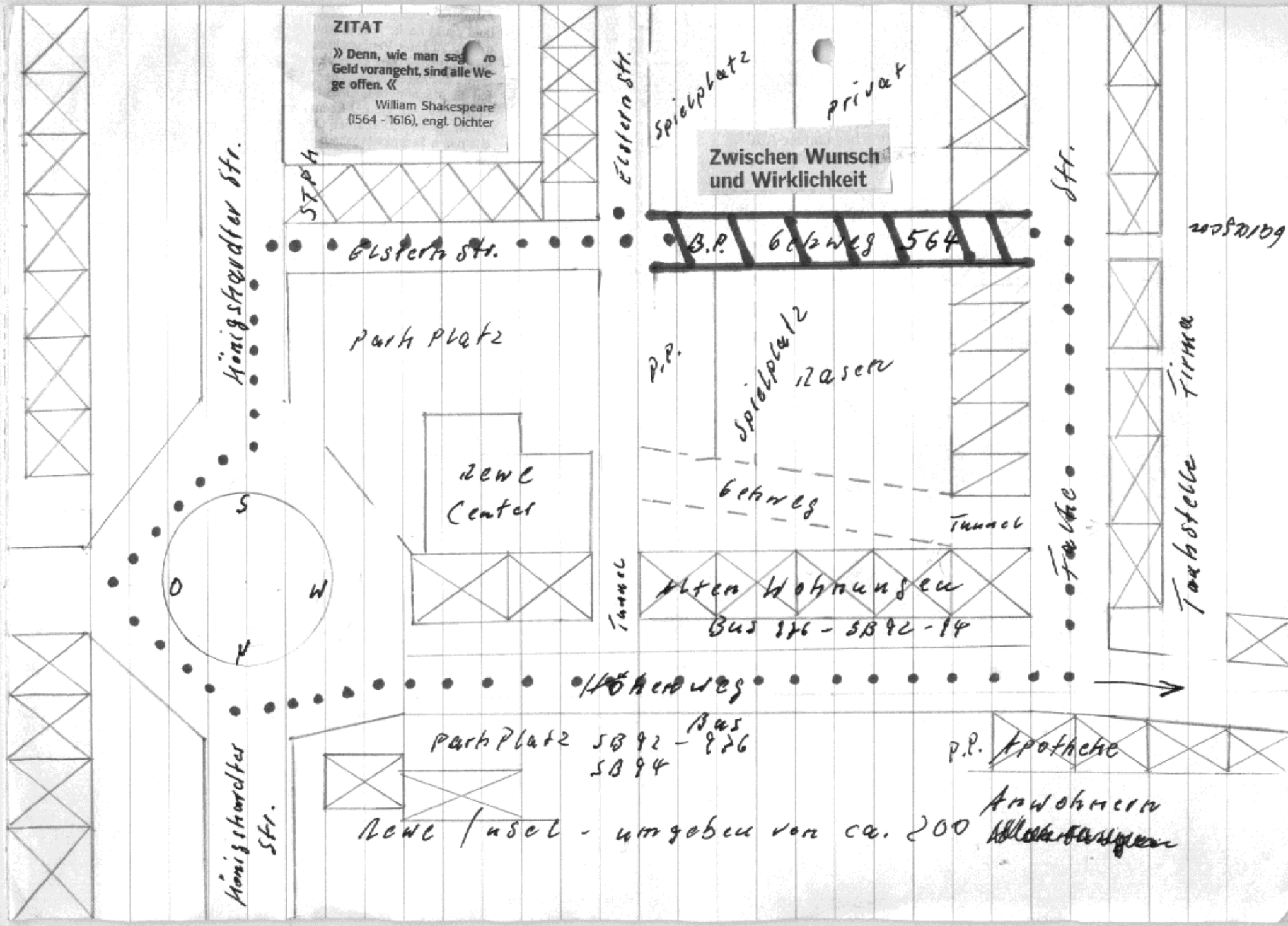
Des weiteren verursacht der Kunden-Durchgangsverkehr in den beiden Tunnels unter den Häusern Falkestr. 88 und Höhenweg 1 einen nicht unerheblichen Lärm. Vor allem Radfahrer, die über die lockeren und unterhöhlten Aero Draen-Rinnen und Platten fahren. Hundegebell Passanten und insbesondere randalierende, „pubertierende" Jugendliche sorgen teilweise bis spät in die Nacht hinein für Lärm und Unruhe sowohl in den Tunneln als auch in den Anlagen rund um den REWE-Parkplatz.

Sollte der derzeitige Gehweg zwischen Falkestraße und REWE-Parkplatz zur einer Straße ausgebaut werden, so sind durch das erhöhte Verkehrsaufkommen nicht nur Mütter mit ihren Kindern auf dem angrenzenden Spielplatz gefährdet, auch Passanten und Fußgänger, insbesondere Senioren aus den Häusern Falkestr./Höhenweg, wären einem erhöhten Unfallrisiko ausgesetzt.

Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und somit eine erhöhte Feinstaubbelastung beeinträchtigen die Wohnqualität von ca. 200 Familien rund um das REWE-Center in einem nicht unerheblichen Maße.

Zitat von Frau Bundeskanzlerin Merkel: „Die Regierung muß für das Wohl der Bürger sorgen."
Gib dem Herrschenden das Recht zum freien Handeln – gib dem Bürger das Recht zum Gesunden Weiterleben !

Fazit: Der Fußweg von der Falkestr. zur Elsternstr. darf nicht zu einer Straße ausgebaut werden !!!


ZITAT
» Denn, wie man sag[illegible] Geld vorangeht, sind alle Wege offen. «
William Shakespeare (1564 - 1616), engl. Dichter
Zwischen Wunsch und Wirklichkeit
Elsterstr.
Spielplatz
privat
Königshorster Str.
Elsterstr.
B.P.
Parkplatz
P.P.
Spielplatz
Rasen
Rewe Center
Gehweg
Tunnel
Tunnel
Alten Wohnungen
Bus 826 - SB92 - 94
Tankstelle
Firma
Straße
Hohenweg
Parkplatz SB92 - Bus 826 SB94
Königshorster Str.
Rewe Insel - umgeben von ca. 200 Anwohnern
P.P. Apotheke

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Walter, Bernfried	Ob., Falkestr. 51	21.12.2008 B. Walter
Walter, Marianne	Ob., Falkestr. 51	21.12.2008 M. Walter

Ich bin / ~~wir sind~~ gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege~~n~~ Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
DIRK RASCH	FALKESTR. 78 46145 OBERHAUSEN	23.12.08

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Grefer	Falkestr. 88	01.01.09 Grefer

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Joachim Troost	Falkestr. 74	30.12.08 J. Troost
Mechtild Troost	Falkestr. 74	30.12.08 M. Troost
Inga Troost	Falkestr. 74	30.12.08 I. Troost

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Männishoff	Falkestr. 88 – Weihnachten 2008	Männishoff

ca 200 Wohnungsinhaber sagen Nein

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Schabe	Falkestr 88	Schabe

~~Ich bin~~ / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift:
Sabrina Lochthofen	Falkestr. 93	28.12.08 S. Lochthofen
José Ramirez		28.12.08 J. Ramirez

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Hank	Falkestr.	27. 12. 2008

Friedhelm Hank

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
[illegible]	[illegible]	[illegible]

Ich bin / ~~wir sind~~ gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Hans Engler	Falkestr. 63 46145 Obn	18.12.08 H. Engler

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Provinzial Lüdtke + Stockberg	Höhenweg 21 46147 OB	20.12.2008

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
A.H. Hennig	Falkestr. 42 46145 OB	17.12.08 A. H. Hennig

Ich bin / ~~wir sind~~ gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(~~n~~) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Doris Hosse	Falkestr. 86	21.12.08

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Kierst, Jutta	Falkestr. 75 46145 Oberhausen	20.12.2008 J. Kierst

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
[illegible]	Falkestr 86 46145 Oberhausen	25/12 R. Karmin

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name	Adresse	Datum, Unterschrift
Nina Simon Anj Simon	Falkestr. 71 A 46145 Oberhausen	Oberh, 19.12.08 N. Simon Oberh, 19.12.08

✂----------

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name Familie Günter Dietrich Adresse Falkestr. 44 Datum, Unterschrift
46145 Oberhausen 20.12.08

✂----------

Ich bin / wir sind gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zu einer Verbindungsstraße zwischen Falkestraße und REWE Parkplatz (Bebauungsplan 564) und lege(n) Einspruch ein.

Name Edeltraut Dietrich Adresse Falkestr. 44 Datum, Unterschrift
46145 Oberhausen 20.12.08

Kopie an 5-6
2-2
2207 Mat

E.mg. bis 8.7.10 Mat

Datum: 06.07.2010 07:46:05 Uhr
Planverfahren: **564 - Königshardter Straße/Höhenweg/Falkestraße gem. § 13 a BauGB**
Beteiligungszeitraum: **01.07.2010 - 15.07.2010**
Verfahrensschritt: **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**

25-1-30
Nr 8/7 / 708.07

[1] Stellungnahme vom: 06.07.2010

Abgabedatum: 06.07.2010 07:43:44 Uhr
Name: Hans Ostendorp
Adresse: Falkestr. 86
46145 Oberhausen
Telefon: 600799
E-Mail: hans.ostendorp@arcor.de
Stellungnahme:

Einspruch gegen Bebauungsplan 564!
Bereits mit Schreiben vom 18.12.2008 haben die Bürger der Falkestrasse Einspruch gegen die Planung einer Erweiterung des REWE Marktes und dem damit verbundenen Ausbau des Fusswewges zwischen Falkestrasse und REWE
Parkplatz zu einer Strasse eingelegt und begründet.
Mit Antwortschreiben vom 12.03.09 sicherten Sie uns Berücksichtigung bei der Entscheidungsfindung zu.
Im nun veröffentlichten Bebauungsplan ist dieses jedoch in keiner Weise geschehen.
Für die Nahversorgung brauchen wir keinen Supermarkt ähnlich ZURHEIDE im Luchs-Center. Ein gut sortierter Lebensmittel Einzelhandel innerhalb der bestehenden Örtlichkeiten ist völlig ausreichend.
Zumal in unmittelbarer Nachbarschaft ein sehr guter NETTO Markt existiert.
Die Problematik einer Öffnung des Fussweges zu einer Strasse ist offensichtlich nicht hinreichend bekannt. Ich bin gerne bereit dieses nochmals zu erläutern.
Hierzu fand im Übrigen am 05.07.10 eine Ortsbesichtigung mit H. Real von der KIG statt. Herr Real wird Ihnen die Einwände ebenfalls vortragen.
gez. Hans Ostendorp

Datum: 01.07.2010 11:32:00 Uhr
Planverfahren: **564 - Königshardter Straße/Höhenweg/Falkestraße gem. § 13 a BauGB**
Beteiligungszeitraum: **01.07.2010 - 15.07.2010**
Verfahrensschritt: **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**

[1] Stellungnahme vom: 01.07.2010

Abgabedatum: 01.07.2010 10:58:48 Uhr
Name: Edith Pflugbeil
Adresse: Falkestr. 86
46145 Oberhausen
E-Mail: edith.pflugbeil@gmx.de
Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren!
Ich bin dagegen, dass das Teilstück von Autos befahren wird, da sich auf beiden Seiten Spielplätze befinden und Kinder oft von einem zum andern Spielplatz laufen. Wenn auf diesem Teil auch noch Autos und LKWs fahren ist die Sicherheit der Kinder nicht mehr gewährleistet. Außerdem ist die Falkestraße zur Zeit nur für Anlieger befahrbar. Das Verkehrtsaufkommen würde sich wohl sehr erhöhen, wenn alle Autos dann auch durch die Falkestraße fahren würden. Hier wäre mit Lärm- und Abgasbelästigung zu rechnen. Ich hoffe der Bebauungsplan 564 kommt nicht zustande und verbleibe
mit freundlichen Grüßen
Edith Pflugbeil

Eing. best. 05.07.10 kat

Datum:	05.07.2010 10:52:16 Uhr
Planverfahren:	**564 - Königshardter Straße/Höhenweg/Falkestraße gem. § 13 a BauGB**
Beteiligungszeitraum:	**01.07.2010 - 15.07.2010**
Verfahrensschritt:	**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**

Kopie an 5-6 2-2 22.07. kat

[1] Stellungnahme vom: 05.07.2010

→ 5-1-30 z.w.V. 7.05.10 Ne 5/7

Abgabedatum:	05.07.2010 10:49:07 Uhr
Name:	Peter Jörgens
Adresse:	Falkestraße 79 46145 Oberhausen
Telefon:	0208 627179
E-Mail:	joergenspeter@arcor.de
Stellungnahme:	564 - Königshardter Straße/Höhenweg/Falkestraße gem. § 13 a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich gebe zu bedanken, dass Ihre Beurteilung wesentliche Aspekte nicht berücksichtigt.
Der fußläufige Weg zwischen Elstern- und Falkestraße wird überwiegend von Anwohnern benutzt und ermöglicht einen gefahrlosen Zugang zum REWE-Markt.
Dieser gefahrlose Weg wird gern von älteren Anwohnern und Kindern benutzt. Ältere Anwohner beziehen hauptsächlich das Eckgebäude Falkestraße Ecke Höhenweg.
Durch die neue Verkehrsführung wird das Gebäude praktisch isoliert. Ferner befindet sich an dem noch fußläufigen Weg zwischen Falke- und Esternstraße ein kleiner und ein größere Spielplatz, welche intensiv von der Zielgruppe Kinder genutzt wird.
Die vorhandenen Verkehrswege sind völlig ausreichend und ein Zusammenhang mit dem Ausbau des REWE-Marktes ist aus meiner Sicht nicht ersichtlich.
Als Anwohner bekomme ich das Verkehrsaufkommen am REWE-Markt täglich mit und ich kann nicht nachvollziehen warum ein stark frequentierter Fußweg einer Straße weichen muss.
Die Stadtteilversorgung gerät bestimmt nicht ins stocken, wenn diese Straße nicht gebaut wird. Einkaufmöglichkeiten bieten sich in unmittelbarer Nähe (Aldi, Netto, Lux-Center) zu genüge.
Seit ca. 13 Jahren (Umbau der Stadtteilmitte Königshardt) funktioniert die Versorgung einwandfrei.
Das Interesse der Stadt Oberhausen sollte sich nicht nur auf eine funktionierende Infrastruktur konzentrieren – die gibt es in Königshardt – sondern auch die Wohn- und Lebensqualität der Anwohnen berücksichtigen.
Eine Stadt, die finanziell am Boden liegt, sollte sich auf dringendere Maßnahmen konzentrieren und nicht Kindern ihren Spielplatz nehmen, ältere Mitmenschen isolieren und den Anwohnern ihre Wohn- und Lebensqualität nehmen, nur als Erfüllungsgehilfe einer kleinen Gruppe Geschäftsleute, welche selbst idyllisch am Stadtrand wohnen, damit ihre Kinder gefahrlos aufwachsen.

Mit freundlichem Gruß
Peter Jörgens

Eing. Best. 07.07.10

Datum:	06.07.2010 07:06:52 Uhr
Planverfahren:	**564 - Königshardter Straße/Höhenweg/Falkestraße gem. § 13 a BauGB**
Beteiligungszeitraum:	**01.07.2010 - 15.07.2010**
Verfahrensschritt:	**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**

[1] Stellungnahme vom: 05.07.2010

Abgabedatum:	05.07.2010 18:12:19 Uhr
Name:	Janine Müller
Adresse:	Falkestr. 44 46145 Oberhausen
Stellungnahme:	Bereits im Dezember 2008 habe ich erfahren, dass der Bebauungsplan Nr. 564 besteht und bei der Unterschriftensammlung gegen diesen Plan mitgemacht. Ich bin ein Anwohner der Falkestraße und auch Autofahrer und somit ist mir das Ausmaß dieses Vorhabens mit Grauen bewußt. Da die Falkestraße eine Anliegerstraße ist und Anliegerstraßen auch den Zweck haben die Anwohner vor übermäßigen Durchgangsverkehr zu schützen, ist das Schild am Anfang der Straße nach dem Bebauungsplan "ad absurdum" geführt worden, da sehr wahrscheinlich viele Autofahrer links abbiegen um die Falkestraße in Ihrer gesamten Länge zu benutzen. Momentan ist es schon schwer genug, von der Falkestraße links auf den Höhenweg einzubiegen, da der Kreisverkehr keine "Rotphasenpausen" mehr bietet, wie es früher bei der Ampel der Fall war. Dieses Problem wird sich durch den in Richtung Höhenweg abfließenden Verkehr vervielfachen und somit wird der Rückstau auf der Falkestraße damit noch länger sein. Meiner Meinung nach, wird durch den Bebauungsplan einfach nur ein zweite Problemstelle hinzukommen.

Kopie an 5-6
2-2
22.07. Eing. Sek. 07.07.10

Datum: 06.07.2010 07:08:27 Uhr
Planverfahren: **564 - Königshardter Straße/Höhenweg/Falkestraße gem. § 13 a BauGB**
Beteiligungszeitraum: **01.07.2010 - 15.07.2010**
Verfahrensschritt: **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**

→ S. 1 – 30

Neu 8/7

[1] Stellungnahme vom: 05.07.2010

Abgabedatum: 05.07.2010 18:13:07 Uhr
Name: Gene Uter
Adresse: Falkestr. 44
46145 Oberhausen

Stellungnahme:

Bereits im Dezember 2008 habe ich erfahren, dass der Bebauungsplan Nr. 564 besteht und bei der Unterschriftensammlung gegen diesen Plan mitgemacht. Ich bin ein Anwohner der Falkestraße und auch Autofahrer und somit ist mir das Ausmaß dieses Vorhabens mit Grauen bewußt. Da die Falkestraße eine Anliegerstraße ist und Anliegerstraßen auch den Zweck haben die Anwohner vor übermäßigen Durchgangsverkehr zu schützen, ist das Schild am Anfang der Straße nach dem Bebauungsplan "ad absurdum" geführt worden, da sehr wahrscheinlich viele Autofahrer links abbiegen um die Falkestraße in Ihrer gesamten Länge zu benutzen. Momentan ist es schon schwer genug, von der Falkestraße links auf den Höhenweg einzubiegen, da der Kreisverkehr keine "Rotphasenpausen" mehr bietet, wie es früher bei der Ampel der Fall war. Dieses Problem wird sich durch den in Richtung Höhenweg abfließenden Verkehr vervielfachen und somit wird der Rückstau auf der Falkestraße damit noch länger sein. Meiner Meinung nach, wird durch den Bebauungsplan einfach nur ein zweite Problemstelle hinzukommen.

Kopie am 5-4
2-2
22.07. Unr

Emg. Sost.
07.07.10
Unr

Datum: 07.07.2010 07:10:35 Uhr
Planverfahren: **564 - Königshardter Straße/Höhenweg/Falkestraße gem. § 13 a BauGB**
Beteiligungszeitraum: **01.07.2010 - 15.07.2010**
Verfahrensschritt: **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**

→ 5-1-30

Nr 8/7 Bod. St

[1] Stellungnahme vom: 06.07.2010

Abgabedatum: 06.07.2010 20:17:53 Uhr
Name: Dirk Siegmund
Adresse: Falkestrasse 49
46145 Oberhausen
Telefon: 0178/8886092
E-Mail: dirk.siegmund@web.de
Stellungnahme:

Hallo Zusammen,

ich bin ausdrücklich GEGEN die Erweiterung und erhebe hiermit Einspruch.
Ich befürchte für unsere Wohnansiedlung eine deutliche Zunahme des Strassenverkehrs.
Die Falkestrasse ist eine Anlieger Strasse und keine Durchgangsstrasse. Hier spielen Kinder.
Schlafzimmer liegen zur Strasse.
Die derzeitigen Einkaufsmöglichkeiten sind mehr als ausreichend und benötigen KEINE Erweiterung. Ich bitte die Verkehrssituation in der Umweltprüfung zu analysieren.

Von dieser Mail wird eine Kopie zecks Nachweis erstellt.

Mit der Bitte um Rückmeldung

mit freundlichen Grüßen

Familie Dirk und Michaela Siegmund

Eing. Post 08.07.10

Kopie an 5-6 2-2 22.07. Unt

Brigitte Beckmann
Benno Dieler
Elsternstr. 25
46145 Oberhausen

Oberhausen, 06.07.2010

→ 5-1-30 Nr 9/7

08.07.

Ø 5-1-20
Ø 2-2
Ø Dez. 5.
th. Klenke
z. K.
Ø 5-6
Ø 5-3

erl. Xu

Stadt Oberhausen
Dezernat 5-1
Konstruktive Bauleitplanung
Bahnhofstr. 66
46145 Oberhausen

Bedenken gegen den Bebauungsplan 564
Bereich Königshardter Straße / Falkestraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Umsetzung der Planung auf dem sogenannten REWE-Grundstück möchten wir uns mit all unseren rechtlichen Möglichkeiten zur Wehr setzen. Die jetzt vorhandene Situation hinsichtlich der enormen Lärmzunahme einschließlich der Erhöhung der Verkehrszunahme lässt ein Wohnen gemäß des Gebietscharakters WR jetzt schon kaum zu. Die durch die planungsrechtliche Festsetzung in Aussicht gestellte Erweiterung des großflächigen Einzelhandels lässt erwarten, dass die jetzt schon nicht mehr der Rechtsnorm entsprechenden Lärm- und Verkehrssituation sich weiter dramatisch erhöhen wird.

Außerdem weisen wir darauf hin, dass der ruhende Verkehr (Einstellplätze) bei der jetzigen Ladengröße schon unterdimensioniert ist. Uns ist es ein Rätsel, wie bei nicht vorhandener Freifläche der zukünftig erhöhte Stellplatzanspruch abgedeckt werden soll. Sicherlich werden die Ihnen vorliegenden Gutachten, die für eine solche B-Plan-Aufstellung erforderlich sind, das Vorgesagte bestätigen. Aus diesem Grunde verwehren wir uns gegen die Umsetzung des B-Planes und bitten dieses Schreiben als Einspruch anzusehen.

Wir fordern Sie also auf die Bewahrung der festgesetzten Gebietsart beizubehalten, damit es nicht zu weiteren nachweisbaren Beeinträchtigungen der Nachbarn kommt. Der Abwehranspruch begründet sich bereits durch die Zulassung mit der Gebietsfestsetzung unvereinbaren Vorhabens, weil hierdurch das nachbarschaftliche Austauschverhältnis gestört und eine Verfremdung des Gebietes eingeleitet wird. Als Nachbarn haben wir im Rahmen des plangebietsbezogenen Nachbarschutzes ein Gebietswahrungsanspruch gegen die dann schleichende Umwandlung, die die Gemeinde dann dazu veranlassen könnte, die Nutzungsart (WR) entsprechend der schleichenden Umwandlung anzupassen.

Mit freundlichen Grüßen

Benno Dieler
Brigitte Beckmann

Claudia und Knut Wehle

Falkestraße 57A – 46145 Oberhausen – Telefon: 0208/611945 Fax: 0208/6255308

C. u. K. Wehle, Falkestraße 57a, 46145 Oberhausen

Technische Rathaus
Stadtplanung
z. Hd. Herr Kutschki
Bahnhofstr. 66
46145 Oberhausen

5 Planen, Bauen, Wohnen
5-1 Bereich Stadtplanung
BL 20 UDB
Eingang – 5. AUG. 2010
5-1-00 5-1-1 5-1-30

04.08.2010

Begründung zum Widerspruch Bebauungsplan Nr. 564 Königshardt

Sehr geehrter Herr Kutschki

Für die Vergrößerung des Einkaufzentrum besteht keine Notwendigkeit,
in unmittelbarer Nähe befinden sich sämtliche Discounter sowie zwei
große Einkaufzentren wie das Sterkrader Tor und das Luchs – Center.

Durch den geschaffenen Kreisverkehr ist der Verkehrsfluss in Königshardt optimiert worden
und es bedarf keiner weiteren Straßen.

Die Einbringung einer neuen Straße zieht die in diesem Bereich liegenden Altenwohnungen
in Mitleidenschaft.

Die älteren Menschen fühlen sich wohl und geborgen,
durch die Umsetzung des Bebauungsplan wird diese Ruhe gestört.
Der zusätzliche Verkehr in diesem Beeich stellt eine Gefahr für die älteren Menschen dar.

Ebenso wird der angrenzende Spielplatz beunruhigt und der Verkehr stellt eine Gefahr
für Kinder und Jugendliche dar.

Für weitere Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung und verbleiben,

mit freundlichen Grüßen

Stadt Oberhausen
Technisches Rathaus
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen

Britta & Jürgen Faßbender
Falkestraße 84
46145 Oberhausen

Stadt Oberhausen
13. Juli 2010
Dezernat .....

11.07.2010

5 5-1	Planen, Bauen, Wohnen Bereich Stadtplanung		
BL		5-1-20	UDB
Eingang	13. JULI 2010		
5-1-00	5-1-10	5-1-20	5-1-30

Nr 13/7

Einspruch gegen Planverfahren 564 der Stadt Oberhausen
Bebauungsplan 564
Höhenweg/Falkestraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich als Eigentümer einer Wohneinheit in der Falkestraße 84 fristgerecht Einspruch gegen das o.g. Planverfahren.

Mit freundlichen Grüßen

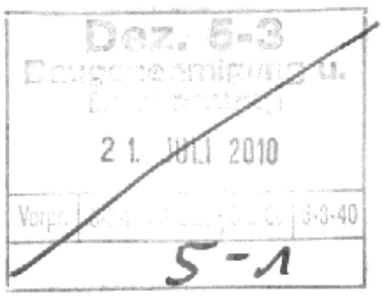
J. Faßbender
B. Faßbender

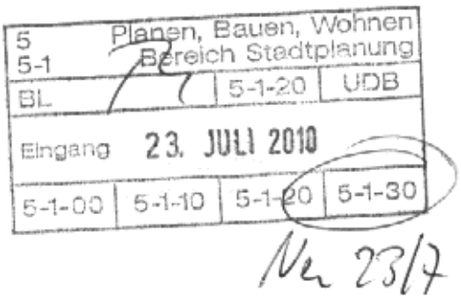
Eing. Post.
29.07.10

Ingrid u. Friedhelm Fünders
Falkestr. 84
46145 Oberhausen

Oberhausen, 17.07 .2010

Stadt Oberhausen
Technisches Rathaus
Bahnhofsr.66
46042 Oberausen





Nr 23/7

Betr.: Bebauungsplan Nr. 564/ Hoehenweg /Falkestr, Nr. 564, Ihr Schr. v. 12.07. 2010

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben verweisen wir auf die ausführliche Stellungnahme der WEG Verwaltung Immeo-Wohnen hin, die uns als Eigentümer der Wohngemeinschaft Falkestr. 78 – 86 nebst Tiefgarageneigentum vertreten.

Das vorgenannte Schreiben dürfte Ihnen bereits vorliegen.
Schriftsatz v. 12.07.2010 WEG Wid/Vo

Weiteren Schriftverkehr wollen Sie bitte ausschließlich mit der WEG Verwaltung führen.

Mit freundlichen Grüßen

I. Fünders

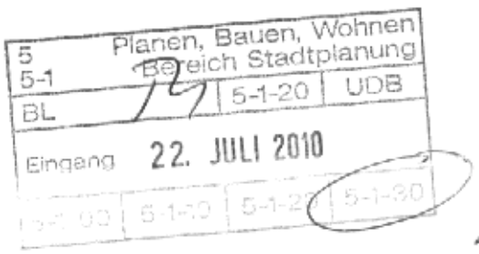
Eing. Post 22.07 Kut

Ingrid Sappke

Jägerstrasse 157
46149 Oberhausen

I.Sappke, Jägerstr. 157, 46149 Oberhausen

Stadt Oberhausen
Technisches Rathause/ 5-1-30
Herrn Kutschki
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen



Nu 22/7

19.07.2010

Bebauungsplan 564, mein Einspruch vom 11.07.2010

Sehr geehrter Herr Kutschki,

ich beziehe mich auf die von Ihnen angeforderte Konkretisierung meines Widerspruchs zum o.a. Bebauungsplan und teile Ihnen mit, dass ich mich in allen Punkten der Argumentation der von uns beauftragten IMMEO Wohnen Service GmbH und deren Schreiben vom 12.07.2010 an Sie anschließe.

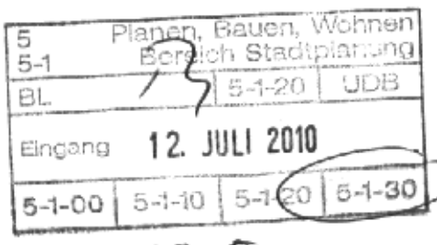
Zu Ihrer Erinnerung füge ich die Kopie dieses Schreibens nochmals bei.

Mit freundlichen Grüssen

Eing. best. 12.07.10
Kopie an 5-6 2-2 22.07. Wk

Raimund Bürvenig
Elsternstr. 25
46145 Oberhausen

Oberhausen, 12.07.2010



Stadt Oberhausen
Dezernat 5-1-30
- Konstruktive Bauleitplanung -
Bahnhofstr. 66
46145 Oberhausen

z. w. Prüfung
5.1.20 erl. Sch
Wk 12/7

Bedenken gegen den Bebauungsplan 564
Bereich Königshardter Straße / Falkestraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Vorentwurf zum B-Plan 564 sind in dem jetzigen Verfahrensstand Bedenken besonders gegen die unzureichende Lärm- und Verkehrssituation anzumelden. Ein großer Schwachpunkt ist nach Durchsicht und Prüfung die „verkehrliche Untersuchung" zum REWE-Markt Königshardter Straße in Oberhausen Sterkrade.

Auftraggeber des Gutachtens ist die Liegenschaftsverwaltung Scherpel in Gelsenkirchen mit dem Ziel den REWE-Markt um ca. 650 m² zu vergrößern. Grundlage sind die Daten einer Verkehrsuntersuchung der IGS aus dem Jahre 2004.

Leider finden sich in der Verkehrsuntersuchung keine genauen Zahlen, die eine detaillierte Prüfung möglich machten. In diesem Gutachten wird in der Einleitung bzw. Aufgabensteilung nur von einer sehr geringen Zunahme des Verkehrsaufkommens ausgegangen, die zukünftig zu erwarten sein wird.

Nur wenn man diese sehr zweifelhafte Anfangsbedingung akzeptiert reduziert sich die fehlerhafte Schlussfolgerung von ungenügend auf mangelhaft. Vom Zeitpunkt der Verkehrsuntersuchung bis zum heutigen Tage sind 6 Jahre vergangen. Es hat durch die Ausweisung neuer Baugebiete (z. B. Betriebshof Königshardter Straße usw.) eine enorme Zunahme der Bevölkerung im Bereich Königshardt stattgefunden.

Der Aldi-Markt auf der Krähenstraße existiert heute nicht mehr. Sehr wichtig, da dieser Markt ca. 35 – 40 % der heutigen Kundschaft des REWE-Marktes bedient hat.

Ein weiterer ganz wichtiger Aspekt ist die Tatsache, dass bei der Erteilung der Baugenehmigung eine fehlerhafte Annahme für die Stellplatzverpflichtung angenommen wurde.

Bei der Annahme für den Stellplatzschlüssel wurde nicht von einem großflächigen Einzelhandel ausgegangen, da der Getränkemarkt und der REWE-Markt nicht als eine Einheit gesehen wurde (seihe aktuelle Rechtssprechung).

Diese zu geringe Anzahl von Einstellplätzen erzeugt auch einen großen Teil des Problems des Verkehrs und des Lärms. Sollte den Erweiterungswünschen des REWE-Marktes nachgegeben werden, ist ein Fehlbedarf von ca. 30 Einstellplätzen vorhanden.

Da das reine Wohngebiet der Elsternstraße und der Falkestraße schon jetzt für den fehlenden Parkraum herhalten muss, fragt man sich, warum auch diese Probleme in dem veralteten Verkehrsgutachten keine Berücksichtigung finden.

Die vorab geschilderten Probleme gelten auch für das Lärmgutachten und für die jetzige Lärmsituation. Hierzu tragen auch die neuen Öffnungszeiten 7.00 – 21.00 Uhr bei.

Selbst ohne die geplante Erweiterung würde die Umsetzung der beiden Gutachten die jetzige Situation nur mildern und nicht beseitigen.

Kommt man jetzt zur Gebietsfestsetzung als MI-Gebiet so taucht die Frage auf, ob diese Gebietsausweisung richtig ist. Denn legt man die Vermutungsregelung für den großflächigen Einzelhandel bei einer zukünftigen Verkaufsfläche von ca. 1500 m² an, so ist eine differenzierte Betrachtung erforderlich. Lebensmittelmärkte (Vollsortimenter) lassen trotz Überschreiten der Vermutungsregelung keine nachhaltigen Auswirkung erwarten, wenn

- der Non-Food-Anteil gering
- und der Standtort städtebaulich integriert ist.

Diese vorgemachten Angaben gelten aber nur wenn das induzierte Verkehrsaufkommen verträglich in das Umfeld eingebunden werden kann. Das dies hier nicht der Fall ist, muss nicht weiter erläutert werden. Man ist ja sogar gezwungen bei dieser Verkehrs- und Lärmsituation von schädlichen Umwelteinwirkungen für die angrenzenden Baugebiete zu sprechen.

Welche Aussagen trifft hier der Lärmentwicklungsplan der Stadt Oberhausen? Nach kurzer Betrachtung der Situation Verkehr kommt die Vermutung nach schwersten Abwägungsfehlern auf.

Eine Randbemerkung noch zum Thema Verkehr. Durch die Sperrung der Hartmannstraße für LKW`s wird oft verbotenerweise die Elsternstraße aus südlicher Richtung für den Anlieferverkehr genutzt!

Da es sich bei dem jetzigen Verfahrensstand erst um einen Vorentwurf handelt, wollen wir auf die weiteren Punkte, wie Kinderspielplatz, ehemalige Spielstraße, willkürliche Trennung des ehemaligen WA-Gebietes in WA und MI (warum nicht WB) usw. nicht eingegangen.

Über den weiteren Verfahrensablauf darf ich Sie bitten, mich zu unterrichten.

Mit freundlichen Grüßen

Raimund Bürvenig

Eing. Sek. Amt 27.07.10

Jan Linden
Falkestraße 81
46145 Oberhausen

Kopie an 5-6
2-6
22.07. Amt

5 Planen, Bauen, Wohnen
5-1 Bereich Stadtentwicklung
BL 5-1-1
Eingang 13. JULI 2010
5-1-00 | 5-1-10 | 5-1-20 | 5-1-30

Ø 5-1-20 ex. K) Nr 13/7

Technisches Rathaus Sterkrade
Dezernat 5
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen

Oberhausen den 12.Juli 2010

BETREFF: Bauvorhaben 564 - Königshardter Straße/Höhenweg/Falkestraße gem. § 13 a BauGB im Stadtteil Sterkrade

Sehr geehrt Damen und Herren,

hiermit gebe ich zur Kenntnis, dass ich mit dem Bau dieses Projekts absolut nicht einverstanden bin!

- Die Falkestraße ist eine Anliegerstraße mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30km/h. Diese regelung müsste beim bau der Verbindungsstraße aufgehoben werden, was eine e rhebliche Verkehrszunahme und große Lärmbelästigung für uns Anwohner zur Folge hätte.

- Direkt an der geplanten Verbindungsstraße liegt auf jeder Seite ein Kinderspielplatz. Die beiden Spielplätze können dann nicht mehr gefahrlos von den Kinder benutze werden, das diese dann durch eine Straße getrennt sind.

- Ebenso würde diese Verbindungsstraße viele Autofahrer dazu verleiten sich nicht an die vorgegeben Geschwindigkeiten zu halten, dies wäre ein weiterer Unfallschwerpunkt.

- Der vorhanden Fußweg wir von den Bewohnern der Seniorenwohnungen sehr gerne für Spaziergänge und Rundspaziergänge um die ganze Anlage genutzt, dies wäre nach dem Ausbau zur Straße ohne kontakt mit dem Straßenverkehr nicht mehr möglich.

Ich bin gegen den Bau dieser Verbindungsstraße.

Mit freundlichen Grüßen
Jan Linden

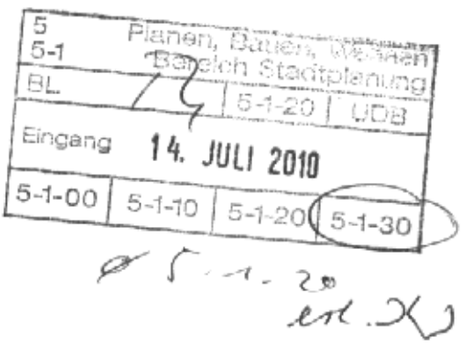
Eing. Sekt. Kat 29.07.10

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

www.koenigshardt.de

Kopie an 5-6 2-2 22.Vt. Kat

Stadt Oberhausen
Bereich 5-1 - Stadtplanung –
Technisches Rathaus Sterkrade
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen



5-1-20 erl. KJ

Stellungnahme der Königshardter Interessengemeinschaft zum Bebauungsplan Nr. 564 Königshardter Straße / Höhenweg / Falkestraße

Nr. 14/7

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Königshardter Interessengemeinschaft begrüßt ausdrücklich das eingeleitete Bebauungsplanverfahren Nr. 564.
Nach einer langen Zeit der Ungewissheit können die Planungen abgeschlossen werden und der Standort für die örtlich Gewerbetreibenden gesichert werden.

Im Besonderen sehen wir die Chance, dass durch die Vergrößerung der Geschäftsfläche die Entladung der anliefernden LKW`s in dem dafür vorgesehenen Bereich stattfinden kann und dieses zu einer deutlichen Lärmreduzierung für die Anwohner führt.

Zudem begrüßt die KIG die Neuordnung der Einstellplätze auf dem Theodor-Spiering-Platz. Wir gehen davon aus, dass sich die Parksituation und der Verkehrsfluss in diesem Bereich deutlich verbessern.

1. Vorsitzender:
Ulrich Real
Matzenbergstr. 27
46145 Oberhausen
☎ 67 43 86

2. Vorsitzender:
Reinhard Bahr
Krähenstr. 14d
46147 Oberhausen
☎ 67 91 08

Geschäftsführer:
Norbert Engbrocks
Nordstraße 5
46147 Oberhausen
☎ 67 41 60

Schriftführer:
Achim Wollenberg
Königshardter Str. 190
46145 Oberhausen
☎ 67 72 73

Kassierer:
Volker Neuhaus
Am Lohbruch 5
46147 Oberhausen
☎ 67 37 25

Bankverbindung: Stadtsparkasse Oberhausen, Kto. Nr. 198 069, BLZ 365 500 00

Bezüglich der Öffnung des bestehenden Fußweges für den motorisierten Individualverkehr bitten wir um Prüfung, ob diese Maßnahme tatsächlich notwendig ist.

Sollte eine Öffnung notwendig sein, sind folgende, von Bürgerinnen und Bürgern vorgetragene Einwände und Bedenken zu berücksichtigen:

1. Der jetzige Fußweg ist Querungsbereich zweier sich gegenüberliegender Kinderspielplätze und es gibt in diesem Bereich einen regen Wechsel der Kinder vom privaten Spielplatz zum städtischen Spielplatz.
2. Die Verkehre, die zukünftig über die Falkestraße geführt werden, stoßen an der Einmündung Falkestraße /Höhenweg auf einen stetigen Verkehrsfluss, der zumindest ein „Links-Abbiegen" fast unmöglich macht.
3. Der jetzige Fußweg dient vielen älteren Menschen aus dem Seniorensitz an der Falkestraße 63 als Zugangsweg zu den Geschäften und Dienstleistern rund um den Theodor-Spiering-Platz. Ein sicheres Nutzen des Weges muss garantiert sein.
4. Damit das Teilstück ausserhalb der Geschäftszeiten nicht zu einer Rennstrecke für Autofahrer wird, ist der Einbau von Pollern bzw. Absperrungen zu prüfen.

Abschließend bitte ich darum, dass der KIG die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens gemäß Punkt 7.6 Immissionsschutz zur Verfügung gestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Ulrich Real

1. Vorsitzender:
Ulrich Real
Matzenbergstr. 27
46145 Oberhausen
☎ 67 43 86

2. Vorsitzender:
Reinhard Bahr
Krähenstr. 14d
46147 Oberhausen
☎ 67 91 08

Geschäftsführer:
Norbert Engbrocks
Nordstraße 5
46147 Oberhausen
☎ 67 41 60

Schriftführer:
Achim Wollenberg
Königshardter Str. 190
46145 Oberhausen
☎ 67 72 73

Kassierer:
Volker Neuhaus
Am Lohbruch 5
46147 Oberhausen
☎ 67 37 25

Bankverbindung: Stadtsparkasse Oberhausen, Kto. Nr. 198 069, BLZ 365 500 00

Eing. Sekt. 14.07.10

1. ⌀ 5-1 - 20 erl.
2. → 5-1 - 30 z.Vg.

Jürgen u. Ingrid Blum
Elsternstraße 44
Rita Blum für Elsternstr. 46
46145 Oberhausen
Tel. 0208/ 677375
blumbaut@gmx.de

15.07.

Nr. 15/7

kopie an 5-6 2-2 22.07.

Stadt Oberhausen
Stadtplanung Bereich 5-1
Herrn Dieter Kutschki
Herrn Oliver Willems
Frau Birgitt Seidel

13.07.2010

Bebauungsplan 564- Königshardter Straße/ Höhenweg/ Falkestraße gem. §13 a BauGB im Stadtteil Sterkrade

Stellungnahme zum Planentwurf

Sehr geehrte Damen,
sehr geehrte Herren,

schon vor einigen Jahren haben wir auf den unerträglichen Straßenverkehr und die Parksituation auf der Elsternstraße aufmerksam gemacht. Wir hatten damals den Vorschlag gemacht, den vorhandenen Fußweg zur Falkestraße als Einbahnstraße für den abfließenden Verkehr zu öffnen. Gleichzeitig hatten wir angeregt, die Elsternstraße in Höhe des Spielplatzes mit einem Wendehammer zu schließen.

Dies ist mit Aussicht auf den damals projektierten Kreisverkehr Höhenweg/Königshardter Str. als nicht notwendig abgewiesen worden. Wie wir heute sehen können, hat der Kreisverkehr den Kreuzungspunkt entlastet, die Verkehrssituation auf der Elsternstraße aber nicht.

Nun macht man sich doch Gedanken, die „Abflussmöglichkeit" Elsternstraße zur Falkestraße zu schaffen.

Aber: Ein neues Mischgebiet (MI) auszuweisen und damit die Erweiterung des REWE-Ladens zu ermöglichen ohne die Verkehrssituation auf der Elsternstraße ab Kinderspielplatz zu regeln, ist nicht möglich.

Wir fordern deshalb, dass die Elsternstraße ab Spielplatz verkehrsberuhigt wird! Die Einrichtung eines Wendehammers ist *eine* Möglichkeit.

Bitte rufen Sie uns an. Wir würden gerne mit Ihnen sprechen.

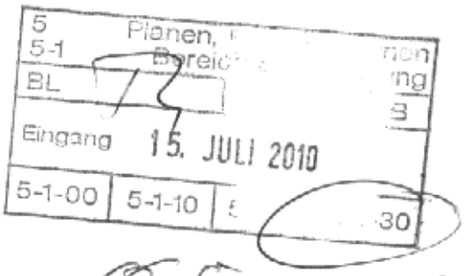
Mit freundlichen Grüßen!

R. Blum

Eing. Post
Lost 21.07.10
Kopie an
5-6
2-2
22.07. Lost

Sigrid und Ute Craemer
Oberhausen
Elsternstr. 48

46 145 Oberhausen, den 14.07.2010



Nr 16/7

Stadt Oberhausen
Dezernat 5-1
Stadtplanung
Technisches Rathaus Sterkrade
persönlich überbracht

Bebauungsplan Nr. 564

Meine Schwester Sigrid und ich sind Eigentümer des Mehrfamilienhauses **Elsternstr. 48**; wir tragen mit diesem Schreiben unsere Bedenken vor und kündigen zugleich an, dass wir uns gegen eine Umwandlung der Nutzung von reinem Wohngebiet in ein Wohn- / Mischgebiet mit allen rechtlichen Möglichkeiten wehren werden.

Uns ist bekannt, dass Ihnen bereits weitere Bedenken-Schreiben vorliegen – RA Reiner Wolf u.a. , speziell Bezug nehmen wir auf das Schreiben der Immeo=Wohnen vom 12.07.2010.

Sich darauf berufend führen wir unsere Gegenargumente wie folgt kurz angerissen an.

Grundsätzlich ist schon jetzt die „übergeordnete Funktion des Wohnens in ihrer Substanz nicht mehr gewahrt „ sondern durch folgende Aspekte erheblich be- bzw. geschädigt:

+ erhebliches Verkehrsaufkommen

+ dadurch erhebliche Geräuschbelastung an Werktagen ab 05.00h bis abends 21.00h

+ Parkbelastung / zu wenig Parkraum
- deswegen sind die Mitarbeiter des Rewe Marktes vom Betreiber verpflichtet worden nicht auf der Parkfläche vor dem Geschäft zu parken , dadurch Dauerparker auf den Gehwegen
- auch Kunden parken auf Gehwegen bis nahe an die Grundstückseinfahrten

+ LKW Verkehr
- in Stosszeiten auflaufender Lkw Anlieferverkehr morgens ab 05.30 h
- mehrere Lkw stehen in Warteschlange vor dem Rolltor
- LKW befahren nicht baulich eingerichtete Ladezone hinter dem Rolltor sondern bleiben vor dem Haupteingang aufgereiht stehen
- Geräuschbelästigung durch Rückfahrwarnsignale der LKW
- Schadstoffbelastung durch mehrmaliges Rangieren

+ nervende Geräuschbelästigung durch Bewegen der Warencontainer mit Stahlrollen auf Asphalt schon morgens um 05.00 h – da leere Warencontainer bereit gestellt werden

+ Verschmutzung durch herumfliegenden Unrat , OGM reinigt nicht, da Parkbuchten durchgängig beparkt werden
- auf Fläche vor dem Geschäft wird Obst präsentiert

+ Geruchsbelästigung durch Aufstellen von Sonderverkaufsständen wie z.B. Fisch , Reibekuchen, Bratwurst

+ Ausführen von geräuschvollen Handwerkerarbeiten außerhalb der Ladenöffnungszeit an Samstagen und Sonntagen ohne Sondergenehmigung .

Alles das beschreibt **keinen vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebietscharakter** sondern beschreibt ganz eindeutig nur ansatzweise , dass sich die Wohnqualität den Interessen der gewerblichen Nutzung immer mehr unterordnet und sich letztendlich immer weiter durch die Umwidmung verschlechtern wird.

Unser Vater – **Ernst Craemer** – der in Oberhausen seine Handschrift als Architekt gestaltend hinterlassen und zudem als Stadtverordneter viel für Oberhausen speziell für Königshardt in seiner frühen Entwicklungsphase getan hat , hat das Grundstück 1978 erworben und 1979 bebaut mit der Intension , dass sich hier in bevorzugter Wohnlage ein **individueller Nahversorgungsmittelpunkt** „Theodor-Spiering-Platz „ bilden wird , der „ökonomische, soziale und ökologische Belange erfüllt aber seinen Hauptschwerpunkt immer auf einen ästhetisch positiven Wohnaspekt legt.

Gute und bürgerorientierte , die Anwohner wertschätzende Bauleitplanung hat dieses Gleichgewicht zu halten.

Hier passiert jedoch seit Jahren und Monaten genau das Gegenteil !

Deswegen wäre es geradezu kontraproduktiv die geplante Umwidmung durch zu führen; stattdessen müsste der jetzt Gewerbetreibende von Seiten der Stadt Oberhausen konsequent auf die von uns aufgezeigten Missstände aufmerksam gemacht und ein Abstellen eingefordert werden.

Die jetzt vorhandene Nahversorgung ist optimal denn uns sind nie bei Bürgerkontaktgesprächen Wünsche nach Optimierung oder Aspekte zu Versorgungsmängeln mitgeteilt worden – Sie erwähnen dies auch nicht !

Die von Ihnen geplante Umwidmung zielt nur darauf ab, den Interessen des Gewerbetreibenden REWE nachzukommen und eine Vergrößerung um ca. 600 m2 möglich zu machen.

Alle anderen Discounter wie Aldi , Lidl , Netto etc. verlagern sich in Rand- bzw. Gewerbegebiete mit der Möglichkeit ausreichend eigene Parkflächen zur Verfügung zu stellen, die keine Gefahrenpunkte für Verkehr provozieren.

Wir persönlich haben den Gewerbetreibenden bereits öfter auf die dargelegten vielschichtigen Aspekte hingewiesen , sodass ihm unsere Haltung bekannt sein dürfte. Wäre er bürger- / kunden- / anwohnerorientiert, so könnte er selber die Umwidmung und seine Pläne öffentlich machen , aus- und darlegen und hinsichtlich der Missstände bereits in kleinen Schritten für Abhilfe schaffen.

Doch davon geschieht nichts!

Wir bitten den Eingang unseres Schreiben zu bestätigen , den Inhalt zu prüfen und im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen und insgesamt dazu Stellung zu nehmen.

Wir stehen Ihnen gerne für weitere Nachfragen zur Verfügung , auch bieten wir Ihnen an , sich bereits morgens ab 05:30 h selbst vor Ort mit uns einen eigenen Eindruck zu verschaffen.

Ute Craemer

Eing. Post
lmf 22.07.10
Kopie an
5-6
2-2
22.07. lmf

REINER WOLF
RECHTSANWALT

RA Reiner Wolf, Elsternstr. 42, 46145 Oberhausen

Stadt Oberhausen
Dezernat 5-1
Konstruktive Bauleitplanung
Bahnhofstr. 66
46145 Oberhausen

46145 Oberhausen, den 11.07.2010
Elsternstr. 42
Telefon : (0208) 628 10 56
Telefax : (0208) 628 10 57
Mobilfunk: 0171/2149111
eMail: wolf-reiner@arcor.de

Commerzbank Oberhausen
Kto.-Nr. 366020600
BLZ 365 400 46
Stadtsparkasse Oberhausen
Kto.-Nr. 13505201
BLZ 365 500 00

Kooperationspartner:
Rechtsanwalt Marc Neurath
Maikottenhöhe 7
48155 Münster

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

5-1-20 erledigt

Nr 16/7

Aktenzeichen: Bebauungsplan Nr. 564
(Bei Antwort und Zahlung bitte stets angeben)

Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 564
Bereich Königshardter Straße / Höhenweg / Elsternstraße / Falkestraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus dem Amtsblatt für die Stadt Oberhausen Nr. 12 vom 15. Juni 2010 haben wir von dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 564 Kenntnis erlangt und möchten zum Einen im Folgenden unsere Bedenken anmelden und zum Anderen schon jetzt ankündigen, dass wir uns gegen die Umsetzung der Planung auf dem sogenannten REWE-Grundstück mit all unseren rechtlichen Möglichkeiten zur Wehr setzen werden.

Bereits die jetzt bestehende Situation hinsichtlich der enormen Lärm- und Verkehrszunahme in den letzten Jahren lässt ein Wohnen gemäß des Gebietscharakters WR kaum zu. Die durch die planungsrechtliche Festsetzung in Aussicht gestellte und ermöglichte Erweiterung des großflächigen Einzelhandels lässt erwarten, dass sich die jetzt schon nicht mehr der Rechtsnorm entsprechende Lärm- und Verkehrssituation weiter drastisch erhöhen wird.

Sie können sich selber vor Ort (am besten vor Feiertagen) ein Bild davon machen, dass der ruhende Verkehr (= Einstellplätze) schon bei der jetzigen Ladengröße völlig unterdimensioniert ist mit der Folge, dass Anwohner ihre Grundstückszufahrten nur schwer oder über Umwege (durch die Anliegerstraße Falkestraße) erreichen.

Es ist uns ein Rätsel, wie zum Einen bei nicht vorhandenen weiteren Freiflächen der zukünftig noch erhöhte Stellplatzanspruch abgedeckt und zum Anderen der schon jetzt erhebliche Lärm der Anlieferfahrzeuge in den frühen Morgenstunden durch noch mehr Warenbedarf eingedämmt werden soll. Wir haben uns schließlich bei der Wahl unseres Wohnortes bewusst für ein reines Wohngebiet entschieden und müssen in den letzten Jahren immer mehr gewerblichen Lieferverkehr erdulden. Was nutzt es da, wenn sämtliche Zufahrtsstraßen für den LKW gesperrt und Anlieferfahrzeuge ausgenommen werden?

Sicherlich werden die Ihnen vorliegenden oder noch zu erstellenden Gutachten, die für eine solche B-Plan-Aufstellung erforderlich sind, das Vorgesagte bestätigen. Aus diesem Grund verwehren wir uns gegen die Umsetzung des Bebauungsplanes und bitten dieses Schreiben als Einspruch anzusehen.

Wir fordern Sie hiermit auf, die bestehende festgesetzte Gebietsart beizubehalten, damit es nicht zu weiteren nachweisbaren Beeinträchtigungen der Nachbarschaft kommt. Der Abwehranspruch begründet sich bereits durch die Zulassung des mit der Gebietsfestsetzung unvereinbaren Vorhabens, weil hierdurch das nachbarschaftliche Austauschverhältnis gestört und eine Verfremdung des Gebietes eingeleitet wird. Als Anwohner und Nachbarn haben wir im Rahmen des plangebietsbezogenen Nachbarschutzes einen Gebietswahrungsanspruch gegen die dann schleichende Umwandlung, die die Stadt dann dazu veranlassen könnte (wie bereits jetzt durch den vorliegenden Entwurf), die Nutzungsart Wohngebiet entsprechend der schleichenden Umwandlung anzupassen.

Mit freundlichen Grüßen

Reiner Wolf

Anlagen:

- *Kopie Amtsblatt für die Stadt Oberhausen Nr. 12 vom 15. Juni 2010*
- *Unterschriftsliste der Anwohner, die die Bedenken teilen*

Unterschriftsliste

Name	Adresse	Unterschrift
Wegner Günter	Elsternstr. 45	
Vollebrecht Helmut	Elsternstr. 41	
Vollebrecht Helga	Elsternstr. 41	
Ostendorp Iva	Falkenstr. 78	
Ostendorp, Thomas	Falkenstr. 78	
Krumm, Jörg	Falkenstr. 78	
Wingenz, Jr.	"	
Panzlaff	Falkenst 78	Panzlaff
Rüter	" 76	Rüter
Lunisel	" 70	Lunisel
Bollewerk	" 77	Bollewerk
Domin	" 77	Domin
[illegible]	" 71	[illegible]
Klein	" 63	Klein
Klein	63	Klein
Kuhle	" 71	Kuhle
Zimmermann	" 61a	
Ohrenberg	Elsternstr. 32	
Schulz	" 36	
Genau	" 39	
Becker	" 39	R. Becker
Pedersen	Elsternstr. 43	
Flötgen	Norbert, Elsternstr. 24	N. Flötgen
Flötgen, Karin	Elsternstr. 24	K. Flötgen
[illegible]	Elsternstr. 50	
Kraft, Sicke	Elsternstr. 48	
Kirchenberg, Frank	Falkenstraße 87	
" Martin	" "	
Süselbeck	" 95	Süselbeck
Süselbeck	" "	Süselbeck
Wygrol	Falkenstr. 93	
Guido Otter	Falkenstr. 86	
[illegible]	Falkenstr 86	

Karl Hirschberger.	Falkestr. 86	Hirschberger.
Ilse Hirschberger	Falkestr 86	Hirschberger
Conny Hirschberger	Vehntampstr. 13	Hirschberger
H.+K. Ostendorp	Falkestr. 86	Ostendorp
W. Hetzer	Falkestr 86	Hetzer
N. Troost	Falkestr. 74	N. Troost
I. Troost	" 74	Troost
M. Troost	" 74	Troost
J. Troost	" 74	Troost
G. Bennett	" 74	Bennett
[illegible]	" 68	[illegible]
Freund	" 60	Freund
DRAGER	" 58	
Rudolph	" 52	B. Rudolph
Schenstein	" "	G. [illegible]
Richter	Elstern 16	Richter
Jacobi	Elstern 20	Jacobi
Neuhaus	" 20A	Bimmenbrock
Schneider	Elternstr. 26a	[illegible]
Langenhahn	" 40	[illegible]

Eing.-Sst.
Lut 21.07.10
Kopie an
5-6
2-2
22.07. Lut

5 Planen, Bauen, Wohnen
5-1 Bereich Stadtplanung
BL. 72
Eingang 15. JULI 2010
5-1-00 | 5-1-10 | 5-1-20 | 5-1-30

Mechtild Troost
Joachim Troost
Falkestr. 74
46145 Oberhausen

Oberhausen, den 14.07.2010

5-1-20 mit Kl Nr 15/7

Planverfahren:
Bebauungsplan 564 –Königshardter Straße / Höhenweg / Falkestraße

Stellungnahme zum Planentwurf

1. Ausweis als Mischgebiet

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein Teil der bisher als Wohngebiet ausgewiesenen Fläche als Mischgebiet ausgewiesen werden. Die tatsächliche großflächige Nutzung durch den Einzelhandel wurde in der Vergangenheit entgegen dieser Ausweisung genehmigt. Nunmehr sollen die Nachteile, die durch das hohe Verkehrsaufkommen im Zusammenhang mit dem Einzelhandel aufgetreten sind, nicht etwa abgemildert werden, sondern der tatsächliche Zustand nachträglich genehmigt werden. Durch die Abkehr von der Ausweisung als Wohngebiet würden sich die Stadt vor den längst überfälligen Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete drücken, und sogar die Türen für eine noch intensivere und für die Wohnbebauung nachteilige Nutzung öffnen, da die Interessen der Bewohner in Mischgebieten einen deutlich niedrigeren Stellenwert haben als in reinen Wohngebieten.

Die zukünftige geplante Erweiterung des Einzelhandels (bekanntermaßen durch REWE) ist bereits im Abschnitt „Planungsanlass" genannt. Hier werden also die Interessen eines einzelnen Gewerbetreibenden über die Interessen der zahlreichen Anwohner gestellt.

Wenn die im alten Bebauungsplan vorgesehene sechsgeschossige Bebauung richtigerweise begrenzt werden soll, so ist dafür eine Änderung unter Beibehaltung des Status Wohnbebauung vorzunehmen, nicht die Umwidmung zu einem Mischgebiet.

Auch im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt, so dass eine Erweiterung der jetzt schon vorhandenen Einzelhandelsfläche für ein einzelnes Einzelhandelsgeschäft nicht etwa im Einklang mit dem Flächennutzungsplan, sondern im Gegensatz dazu steht.

2. Verkehrsanbindung und Immissionsschutz

Mit der Änderung der Verkehrsanbindung durch Öffnung eines bisherigen reinen Fußwegs für den Autoverkehr, wird ebenfalls nicht dem Zweck des bisherigen Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans gefolgt. Der Entwurf spricht offen davon, dass die Nutzung den tatsächlichen Entwicklungen folgt. Hierbei wird nicht

berücksichtigt, dass diese Entwicklung nicht etwa positiv auf das Wohngebiet gewirkt hat, sondern durch die tatsächlich zugelassene Nutzung durch den REWE-Markt ein sehr hohes Verkehrsaufkommen entstanden ist, dass die angrenzenden Wohngebiete stark beeinträchtigt. Auch hier wird offensichtlich ein Einzelinteresse über das Interesse der Allgemeinheit gestellt, und die Beeinträchtigungen sollen durch diesen Plan nachträglich gerechtfertigt und eine weitere Verschlechterung ermöglicht werden.
Schon jetzt wird die Elsternstraße entgegen ihrer Zweckbestimmung als reine Anliegerverkehrsstraße für die Zu- und Abfahrt zum REWE-Markt genutzt. Eine Anbindung der Parkflächen über die als verkehrsreiche Durchgangsstraßen ausgewiesenen Höhenweg und Königshardter Straße ist nicht erfolgt. Statt dessen muss die hierfür nicht ausgelegte Elsternstraße den umfangreichen geschäftlich veranlassten Kunden- und auch den regelmäßigen Lieferverkehr bewältigen.

Anstatt jetzt mit einer Planänderung den Verkehr auf der Elsternstraße durch Umlenkung auf die Hauptstrassen zu entlasten, wird sogar mit der Falkestraße eine weitere Straße, die ebenfalls nur für den Anliegerverkehr vorgesehen ist, beeinträchtigt. Damit dies erfolgen kann, soll ein bisher unbefestigter mit Grünstreifen versehener Fußweg einer Straße weichen.

Hierdurch wird für die angrenzenden Anwohner neben einer neuen Lärmbelästigung und zusätzlicher Abgasbelastung durch den zu erwartenden Verkehr auch ein neues Gefährdungspotential für den Straßenverkehr geschaffen:

- die neue Straße würde sich unmittelbar zwischen zwei jetzt fußläufigen Kinderspielplätzen befinden
- Bewohner der Altensiedlung an der Falkestraße müssten auf einen vielbenutzten sicheren Fußweg verzichten
- die entstehende Einmündung in die Falkestraße liegt unmittelbar neben der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage für die Wohnungen im Bebauungsplangebiet
- es wird auf dem bisher durchgängigen Bürgersteig auf der Falkestraße eine Fahrbahnüberquerung erforderlich
- die neue Einmündung würde sich unmittelbar hinter einer nicht übersichtlichen Kurve befinden

Durch erhöhtes Fahrzeugaufkommen in der Falkestraße -Richtung Höhenweg- ist ein vermehrter Rückstau in die Falkestraße hinein zu erwarten, da sich der dort abfließende Verkehr in den stark frequentierten und vorfahrtberechtigten Höhenweg einfädeln muss.
Es entsteht ein vermehrter Konflikt des Individualverkehrs mit dem durch den öffentlichen Nahverkehr häufig angefahrenen Buswendeplatz an der Ecke Falkestraße / Höhenweg.

3. Familienfreundlichkeit

Die Bebauungsplanänderung führt das Argument an, familienfreundlich zu sein, indem Angebote für Wohnen und Erledigungen des täglichen Bedarfs gemacht werden. Dies ist jedoch auch ohne die geplante Änderung des Bebauungsplans gegeben.

Im Gegenteil werden die Bedingungen für das Wohnen durch die geplante Änderung von Wohngebietausweis zu Mischgebietausweis verschlechtert, und die Begünstigung der Verdrängung eines vielfältigen gemischten Handels- und Dienstleistungsangebots durch die übermäßige Ausweitung eines einzelnen Lebensmittel-Großgeschäfts schadet dem Ziel eines attraktiven Angebots.
Die Probleme, die mit der zusätzlichen Verkehrsanbindung gelöst werden sollen, werden durch diese Nutzungspolitik, die im vorliegenden Bebauungsplanentwurf genehmigt werden sollen, doch erst geschaffen.
Das Bebauungsplangebiet ist nicht dazu geeignet, einen Super-Einzelhandel mit immer weiter ausgedehnter Handelsfläche aufzunehmen, so dass diese Zielsetzung mit einer Bebauungsplanänderung nicht begünstigt, sondern begrenzt werden sollte.

4. Wertminderung

Als Eigentümer eines angrenzenden Wohngrundstücks werden wir durch die vorgesehene Bebauungsplanänderung massiv beeinträchtigt. Unser Grundstück verliert durch die vorgesehenen Maßnahmen an Qualität und damit auch an Wert.

Durch den Wandel von einer Ackerfläche in ein großflächig bebautes Wohn- und Geschäftszentrum mussten wir bereits in der Vergangenheit solche Beeinträchtigungen hinnehmen. Dies soll sich in der Zukunft nicht weiter fortsetzen, daher erwägen wir rechtliche Schritte, wenn die Bebauungsplanung in der vorgesehenen Art und Weise umgesetzt werden soll.

Eing. Sekt. Lorf. 29.07.10
Kopie an 5-6 2-2 22.07. Lorf

Datum: 19.07.2010 10:29:28 Uhr
Planverfahren: **564 - Königshardter Straße/Höhenweg/Falkestraße gem. § 13 a BauGB**
Beteiligungszeitraum: **01.07.2010 - 15.07.2010**
Verfahrensschritt: **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**

5 Planen, Bauen, Wohnen
5-1 Bereich Bauleitplanung
BL UDB
Eingang 19. JULI 2010
5-1-00 | 5-1-10 | 5-1-20 | 5-1-30

Nl 19/7

Ø 5-1-20 erl. Kl

[1] Stellungnahme vom: 15.07.2010

Abgabedatum: 15.07.2010 17:27:43 Uhr
Name: Thomas Wüstkamp
Adresse: Falkestrasse 66
46145 Oberhausen
E-Mail: twuestkamp@t-online.de
Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,
mit Bestürzung haben wir den Bebauungsplan zur Kenntnis genommen und sehr schnell festgestellt das es nur um die Erweiterung und die Interessen des REWE Marktes gehen kann. Warum die Stadt Oberhausen also das Land und die Anwohner dafür bezahlen sollen, dass der REWE Markt sich vergrößern kann bleibt uns ein Rätsel wo doch weder die Stadt Oberhausen noch das "Land"
Geld dafür hat. Wäre es wirklich von Nöten und im allgemeinen Interesse könnte man doch die kostengünstigste Variante wählen um den abfließenden Verkehr (nur Rewe Kunden) eine bequemere Ausfahrt über die Elsternstraße gewähren. Die Elsternstrasse bietet sich nahezu an weil keine Baumaßnahmen erforderlich wären und ist somit mit Null kosten verbunden. Verkehrsbedingt wäre die Durchfahrt sowieso höchstens nur Samstags erforderlich weil die Rewe Kunden nur dann evtl. ein
paar Sekunden schneller den vorhandenen Parkplatz verlassen können. An anderen Tagen ist der Parkplatz und die Ausfahrt sowieso ohne Probleme möglich.
Das Bauvorhaben (Strasse zwischen Rewe Parkplatz und Falkestrasse->Anliegerstrasse 30km Zone) führt zwischen zwei Kinderspielplätzen (öffentlicher und Anwohnerspielplatz) wo täglich viele Kinder hin und her rennen.
Über den Bolzplatz fliegen täglich zig Fußbälle die die Kinder zurückholen, hier nützt auch ein höherer Zaun nichts.
Wie viele Unfälle mit beteiligten Kindern will man hier in Kauf nehmen!
Wir leben hier seit zig Jahren und kennen die Umstände genau. Königshardt ist ein kleines sehr dichtbevölkertes Dorf, keine Stadt. In so ein dichtbevölkertes "Dorf" kann kein Einkaufszentrum entstehen, dafür ist die Fläche einfach zu klein. Geschäftsleute/Politiker planen eigentlich auch in die Zukunft und deshalb entstehen oder wandern größere Geschäfte auch in ein Industriegebiet.
Hier entsteht ein großes REWE Zentrum im kleinen Königshardt wo Anwohner schon in den frühen Morgenstunden durch das Be und Entladen großen Lärm hinnehmen müssen.
Eine ALternative wäre auch den Kinderspielplatz abzureißen und in Parkplätze umzuwandeln bevor hier
Kinder angefahren werden oder schlimmeres passiert.
Als die "Neue Mitte Königshardt" gebaut wurde, wurden auch Wegerechte nach unseren Wissen festgeschrieben ob diese dadurch verletzt werden können wir nicht sagen.
In der Falkestrasse wohnen sehr sehr viele Ältere Menschen (auch Altenwohngebiet) die auf den Weg angewiesen sind um Ihre Einkäufe zu tätigen. Zusätzlich wird der Weg auch von Grundschulkindern benutzt, so das auch ein Bürgersteig benötigt wird.
Der abfließende Verkehr aus der Falkestrasse auf den Höhenweg ist (besonders durch Linksabbieger) zu
Stoßzeiten schon mit hohen Zeitaufwänden verbunden und durch den zusätzlichen Rewe "Abfließverkehr"
nicht ohne Verkehrsregelungen zu ändern zu realisieren. Eine Ampel oder zusätzlicher Kreisverkehr könnten aber auch hier einen Rückstau in der halben Falkestrasse verhindern. Dieses ist wohl
unumgänglich weil auch die Freiwillige Feuerwehr Ihren Sitz in der Falkestrasse hat.
Außerdem will man hier den Verkehr durch eine Anliegerstrasse führen.
Fazit: Sehr viel Geld für ein Geschäftszentrum auszugeben, was man nicht hat und das Land noch mehr
damit schädigt, kann nicht im Sinne der Bürger sein und der Anwohner erst Recht nicht. Eine Strasse (Elsternstrasse) existiert bereits, in dem der Verkehr zu Stoßzeiten abfließen könnte. Baumaßnahmen
dieser Art hat nur der Nutznießer zu tragen wenn es denn soweit kommen sollte. Anwohner

empfinden hier enorme Verkehrs und Lärmbelästigung die man eindämmen und nicht erweitern muß und das auch zur
Sicherheit Älterer Bürger und natürlich der Kinder die hier Ihren Schulweg und Freizeitspielplatz benutzen.

Mit freundlichen Grüßen
Thomas, Ilona und Marianne Wüstkamp

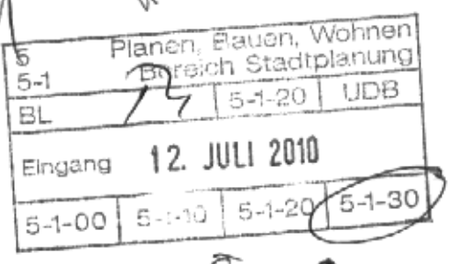
Kopie an
5-6
2-2 22.07. Kst
Eing. Sekt.
29.07. Kst

Gisela Panzlaff, Falkestr. 78, 46145 Oberhausen

Stadt Oberhausen
Technisches Rathaus Sterkrade
Dezernat 5
z. Hd. Herrn Peter Klunk
Bahnhofstr. 66
46145 Oberhausen

12. JULI 2010

5-1



5-1-20
ave X

08.07.2010

Nr 12/7

Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 564

Sehr geehrter Herr Klunk,

hiermit erhebe ich Einspruch gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zwischen REWE-Parkplatz und Falkestr. zu einer Straße.

Nachfolgend die Begründung:

Rechts und links des Fußweges (geplante Straße) liegen 3 Spielplätze. Dadurch geht eine große Gefahr für die spielenden Kinder aus, die vielfach den Weg (geplante Straße) überqueren und die Spielplätze wechseln. Außerdem liegt am Weg direkt ein Fußballplatz, über dessen Zaun (trotz beträchtlicher Höhe) oftmals Bälle fliegen. Auf der anderen Seite des Weges liegt eine Wiese, die ebenfalls oft von Kindern zum Fußballspielen genutzt wird, die lediglich durch ein Hochbeet vom Weg getrennt ist.

Da der Weg (geplante Straße) durch beidseitig liegende Grünflächen geht, ist eine erhebliche Lärmbelastung der hier lebenden Anwohner sowie eine verminderte Lebensqualität zu befürchten.

Gisela Panzlaff, Falkestr. 78, 46145 Oberhausen

Die älteren Bewohner (z.B. Seniorenwohnungen) nutzen den jetzigen Fußweg oftmals für Spaziergänge. Ein Rundgang um die komplette Anlage wäre dann nicht mehr möglich, ohne mit der Straße in Kontakt zu kommen. Außerdem wird der Weg oft von Müttern mit kleinen Kindern sowie Hundehaltern benutzt, so daß eine zusätzliche Unfallgefahr besteht (besonders wenn kein oder nur ein schmaler Bürgersteig angelegt wird).

Die Straße würde sehr dicht an der Tiefgarage der Häuser 78-86 vorbei führen. Die Außenwand der Tiefgarage ist statisch nicht dazu ausgelegt, dem Druck und der Vibration von vorbeifahrenden Fahrzeugen standzuhalten (schon gar nicht evtl. LKW-Verkehr).

Der Weg (geplante Straße) und die Ausfahrt der Tiefgarage liegen direkt nebeneinander. Hierdurch ist eine große Unfallgefahr möglich. Zumal fraglich ist, ob zumindest für LKWs die enge Ausfahrt zur Falkestraße ausreichen würde.

Die Falkestraße ist bisher eine Anliegerstraße mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h. Diese Regelung müsste aufgehoben werden, wodurch ein zusätzliche Verkehrszunahme mit allen Nachteilen (zusätzlicher Lärmbelastung usw.) die Folge wäre.

Schräg gegenüber der geplanten Ausfahrt zur Falkestraße befindet sich eine Elektrofirma, bei dessen Belieferung durch LKWs der Verkehr sowie die Möglichkeit der Ausfahrt aus der geplanten Straße zusätzlich behindern würde.

Durch den Bau der neuen Straße ist durch das damit verbundene zusätzliche Verkehrsaufkommen mit Verhältnissen zu rechnen, die denen der Wottelkirmes ähneln, da Fahrzeuge, die links auf den Höhenweg abbiegen möchten, einen Rückstau auf der Falkestraße verursachen würden. Dadurch würde die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage stark behindert werden und zusätzlich würde sich auf der geplanten Straße ebenfalls ein Rückstau durch nachfolgenden Verkehr bilden. Hierdurch entsteht eine zusätzliche Unfallgefahr.

Der auf der Falkestraße ansässige Reiterhof nutzt die Straße regelmäßig für seine Ausritte und würde den stärker gewordenen Verkehr behindern, sowie ein großes Unfallrisiko schaffen.

Ebenfalls befindet sich auf der Falkestraße die Freiwillige Feuerwehr Königshardt. Deren Ausfahrt Richtung Höhenweg würde sehr erschwert, wenn nicht sogar behindert.

Außerdem kann ich Ihnen mitteilen, das ich bei der bisherigen Verkehrsregelung keinerlei Behinderung bei der Ausfahrt vom REWE-Parkplatz beobachtet habe. Allerdings könnte durch Optimierung des Parkplatzes der ein- und ausfahrende Verkehr verbessert werden.

Mit freundlichen Grüßen

Gisela Panzlaff

IRA UND THOMAS OSTENDORP
FALKESTR. 78
46145 OBERHAUSEN

Kopie an
5-6
2-2
Wvl 22.07.
Eing. Sekt.
29.07. Wvl

Oberhausen, 4. Juli 2010

Technisches Rathaus Sterkrade
z. H. Herrn Peter Klunk
Dezernat 5
Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen

08. JULI 2010

5-1

5
5-1
BL
Planen, Bauen, Wohnen
Bereich Stadtplanung
5-1-20 | ODB
Eingang – 8. JULI 2010
5-1-00 | 5-1-10 | 5-1-20 | 5-1-30

Nr 14/7
i.V.m.
5-1-20
2-2
5-6
erl. Xw

Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 564

Sehr geehrter Herr Klunk,

mit diesem Schreiben erheben wir Einspruch gegen den geplanten Ausbau des Fußweges zwischen REWE-Parkplatz und Falkestraße zu einer Straße (Bebauungsplan Nr. 564)

Hier unsere Begründungen:

- Der Verkehr würde direkt an der Außenwand der Tiefgarage entlang führen. Die Tiefgarage ist statisch nicht dazu ausgelegt dem Druck und der Vibration von vorbeifahrenden Fahrzeugen standzuhalten.

- Die geplante Straße und die Tiefgaragenausfahrt münden direkt parallel auf die Falkestraße. Hier würde ein Unfallschwerpunkt entstehen.

- Durch den mit dem Straßenbau verbundenen zunehmenden Verkehr auf der Falkestraße sind Zustände zu erwarten, die denen zum Zeitpunkt der „Wottelkirmes" gleichen. Sobald ein Fahrzeug von der Falkestraße aus nach links in den Höhenweg abbiegen möchte, wird sich ein Rückstau auf der Falkestraße bilden. Dadurch wird das Ein- und Ausfahren aus der Tiefgarage stark behindert und es bildet sich zusätzlich ein Rückstau durch nachfolgenden Abbiegeverkehr aus der geplanten Straße. Daraus folgt eine erhebliche Unfallgefahr.

- Bei der Falkestraße handelt es sich um eine Anliegerstraße mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h. Diese Anliegerregelung müsste aufgehoben werden, was ebenfalls eine erhebliche Verkehrszunahme mit daraus resultierender Lärmbelastung zur Folge haben würde.

- Da die geplante Straße mitten durch die vorhandenen Grünflächen gehen soll, ist eine erhebliche Lärmbelästigung der Anwohner und Verlust an Lebensqualität zu erwarten (siehe Farbausdruck).

- Da sich rechts und links der geplanten Straße drei Spielplätze befinden, geht hier eine große Gefahr für die dort spielenden Kinder aus, da diese ständig zwischen den Spielplätzen pendeln.

- Da auf der Falkestraße ein Reiterhof ansässig ist und die Reiter regelmäßig durch die Falkestraße reiten, würde auch hier ein großer Unfallschwerpunkt geschaffen.

- Auf der Falkestraße befindet sich der Stützpunkt der Freiwilligen Feuerwehr Königshardt. Auch deren Ausfahrt Richtung Höhenweg würde stark erschwert und behindert.

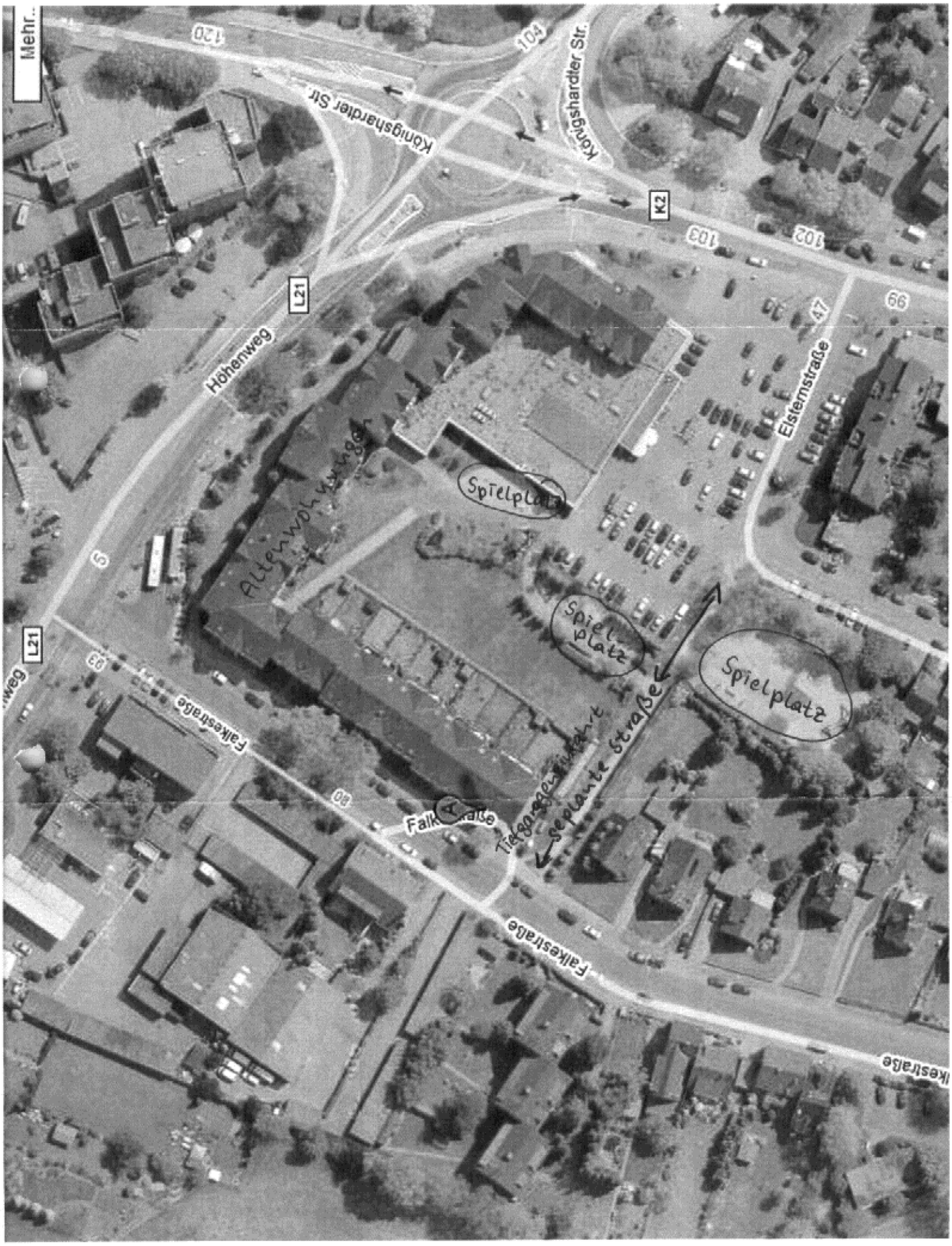
- Die Bewohner der Altenwohnungen nutzen den vorhandenen Fußweg zu entspannenden Spaziergängen. Ein Rundspaziergang um die gesamte Wohnanlage wäre nach dem Ausbau zur Straße nicht mehr möglich ohne mit dem Straßenverkehr in Berührung zu kommen.

Abschließend können wir sagen, dass wir bei der aktuell vorhandenen Verkehrsregelung noch nie eine Behinderung oder gar Chaos bei der Ausfahrt vom REWE-Parkplatz beobachten konnten. Durch eine Optimierung der Parkbuchten könnte der abfließende Verkehr allerdings noch besser geregelt werden.

Mit freundlichen Grüßen

J. Ostendorp

T. Ostendorp


Mehr...
120
104
Königshardter Str.
Königshardter Str.
K2
103
102
L21
Höhenweg
47
66
Elsternstraße
Spielplatz
Altenwohnungen
Spielplatz
Spielplatz
L21
89
Falkenstraße
88
Falkenstraße
Tiefgaragenzufahrt
geplante Straße
Falkenstraße

Eing. best.
03.08.10 kat
1. Ø 5-1-20 Bl. 84.
2. 5-1-30
zum Verfahren
03.08.

Ulrich Lüer, 63477 Maintal, Am Hanauer Weg 23

Tel +49 (0) 6181 84964
FAX+49 (0) 6181 840180

Email :ulrich.lueer@nexgo.de

Stadt Oberhausen
Herr Dieter Kutschki
Stadtplanung

Schwartzstraße 72

46045 Oberhausen

2. August 2010

Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 564, Königshardt Mitte

Sehr geehrter Herr Kutschki,

Als Sohn der Eigentümerin des Grundstücks, Falkestraße 76 erhebe ich Einspruch gegen die geplante Verlängerung der Elsternstraße. Wird die Maßnahme umgesetzt, käme das einer Enteignung des Eigentums meiner Mutter gleich.

Nach Erfahrungen ähnlicher Projekte kann man von geschätzten 400 – 500 PKW täglich ausgehen. Es ist zu erwarten, dass nicht nur der vom Parkplatz abfließende Verkehr die neue Straße nutzt, sondern auch Ausweichverkehr von der Hartmannstraße mit Ziel Falkestraße. Grund ist die Linksabbieger-Situation Höhenweg - Falkestraße, die ständig zu längeren Wartezeiten führt.

Dazu kämen die LKW des Lieferverkehrs. Dieser Verkehr verteilt sich an allen Werktagen von Montag bis Samstag auf den gesamten Tag von 7:00 Uhr bis 20:00 Uhr.

1. Wirtschaftliche Aspekte

Der geplante neue Straßenteil verläuft in seiner gesamten Länge direkt am o.a. Grundstück entlang. Die Bewertung ist somit gänzlich verschieden von einer Situation, bei der Verkehr an der kurzen Seite eines Grundstückes entlang geführt wird und der Gartenteil im hinteren Bereich des Grundstückes zusätzlich durch Gebäude geschützt ist.

Der Verkehr mit seinen Geräusch- und Schadstoffemissionen würde direkt auf die Freizeit- und Erholungszone des Grundstücks einwirken. Das Grundstück grenzt ohne Schutzzone direkt an die neue Straße. Mit einer Breite von nur ca. 19 m wäre es ohne Schutz dem Lärm und Schadstoffen des motorisierten Verkehrs auf dem neuen Straßenteil ausgesetzt.

Bereits heute leiden die Bewohner unter dem Lärm des angrenzenden Spielplatzes, dazu kommen wiederholte Provokationen einiger Spielplatzbenutzer. Die geplante Straße würden eine Nutzung des Gartenbereiches unmöglich machen. Bauliche

Maßnahmen zum Schutz des Gartenbereiches sind wegen der geringen Grundstücksbreite nicht möglich.

Der damit verbundene Wertverlust des Anwesens dürfte sich im Bereich von ca. EUR 50.000 bewegen. Auch die Vermietungsmöglichkeit wären eingeschränkt, verbunden mit verringerten Mieteinnahmen.

Dazu kämen steigende Kosten für den Teil der Anliegerbeiträge, der nach Straßenlänge berechnet werden. Diese Beiträge würden sich um über 250% erhöhen.

2. Gesundheitliche Aspekte

In der Planbegründung wird unter 7.1 festgestellt, dass die Durchführung keine umweltrelevanten Auswirkungen habe. Ich widerspreche der Feststellung. Die Bewohner des o.a. Grundstückes sind durch Lärm und Schadstoffe des Verkehrs direkt und unmittelbar betroffen. Die Fahrzeuge der Einkäufer und Sparkassenkunden fahren erfahrungsgemäß im Kurzstreckenbetrieb, was einen erhöhten Ausstoß an unverbrannten Kohlenwasserstoff-Bestandteilen zu Folge hat. Näheres müsste durch Sachverständige ermittelt werden.

Der mit der neuen Straße verbundene Lärm wird dadurch bestimmt, dass Fahrzeuge anfahren und halten. Lärm mit derartig ungleichmäßigem Pegel ist bedeutend störender und beeinträchtig die Gesundheit stärker als gleichmäßige Geräusche. Eine starke Beeinträchtigung von Gesundheit und Wohlbefinden der Bewohner ist die Folge.

Sollte die Planung bzgl der Straße weiter vorangetrieben werden, behalte ich mir im Namen der Grundstückseigentümerin Rechtsmittel vor. Insbesondere kündige ich an, den Ausgleich des Wertverlustes einzufordern.

Mit freundlichen Grüßen

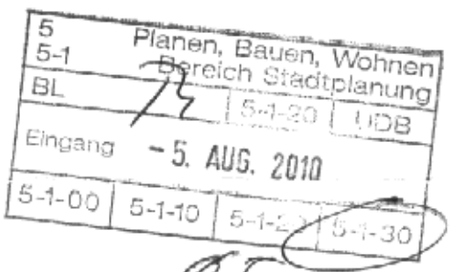
Ulrich Lüer

Wilhelmine Lüer, 46145 Oberhausen, Falkestraße 76 Tel +49 (0) 208 671536

Stadt Oberhausen
Herr Dieter Kutschki
Stadtplanung

Schwartzstraße 72

46045 Oberhausen



2. August 2010

Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 564, Königshardt Mitte

Sehr geehrter Herr Kutschki,

als Eigentümerin des Grundstücks, Falkestraße 76 erhebe ich Einspruch gegen die geplante Verlängerung der Elsternstraße. Wird die Maßnahme umgesetzt, käme das einer Enteignung meines Eigentums gleich.

Nach Erfahrungen ähnlicher Projekte kann man von geschätzten 400 – 500 PKW täglich ausgehen. Es ist zu erwarten, dass nicht nur der vom Parkplatz abfließende Verkehr die neue Straße nutzt, sondern auch Ausweichverkehr von der Hartmannstraße mit Ziel Falkestraße. Grund ist die Linksabbieger-Situation Höhenweg - Falkestraße, die ständig zu längeren Wartezeiten führt.

Dazu kämen die LKW des Lieferverkehrs. Dieser Verkehr verteilt sich an allen Werktagen von Montag bis Samstag auf den gesamten Tag von 7:00 Uhr bis 20:00 Uhr.

1. Wirtschaftliche Aspekte

Der geplante neue Straßenteil verläuft in seiner gesamten Länge direkt am o.a. Grundstück entlang. Die Bewertung ist somit gänzlich verschieden von einer Situation, bei der Verkehr an der kurzen Seite eines Grundstückes entlang geführt wird und der Gartenteil im hinteren Bereich des Grundstückes zusätzlich durch Gebäude geschützt ist.

Der Verkehr mit seinen Geräusch- und Schadstoffemissionen würde direkt auf die Freizeit- und Erholungszone des Grundstücks einwirken. Das Grundstück grenzt ohne Schutzzone direkt an die neue Straße. Mit einer Breite von nur ca. 19 m wäre es ohne Schutz dem Lärm und Schadstoffen des motorisierten Verkehrs auf dem neuen Straßenteil ausgesetzt.

Bereits heute leiden die Bewohner unter dem Lärm des angrenzenden Spielplatzes, dazu kommen wiederholte Provokationen einiger Spielplatzbenutzer. Die geplante Straße würden eine Nutzung des Gartenbereiches unmöglich machen. Bauliche

Maßnahmen zum Schutz des Gartenbereiches sind wegen der geringen Grundstücksbreite nicht möglich.

Der damit verbundene Wertverlust des Anwesens dürfte sich im Bereich von ca. EUR 50.000 bewegen. Auch die Vermietungsmöglichkeit wären eingeschränkt, verbunden mit verringerten Mieteinnahmen.

Dazu kämen steigende Kosten für den Teil der Anliegerbeiträge, der nach Straßenlänge berechnet werden. Diese Beiträge würden sich um über 250% erhöhen.

2. Gesundheitliche Aspekte

In der Planbegründung wird unter 7.1 festgestellt, dass die Durchführung keine umweltrelevanten Auswirkungen habe. Ich widerspreche der Feststellung. Die Bewohner des o.a. Grundstückes sind durch Lärm und Schadstoffe des Verkehrs direkt und unmittelbar betroffen. Die Fahrzeuge der Einkäufer und Sparkassenkunden fahren erfahrungsgemäß im Kurzstreckenbetrieb, was einen erhöhten Ausstoß an unverbrannten Kohlenwasserstoff-Bestandteilen zu Folge hat. Näheres müsste durch Sachverständige ermittelt werden.

Der mit der neuen Straße verbundene Lärm wird dadurch bestimmt, dass Fahrzeuge anfahren und halten. Lärm mit derartig ungleichmäßigem Pegel ist bedeutend störender und beeinträchtig die Gesundheit stärker als gleichmäßige Geräusche. Eine starke Beeinträchtigung von Gesundheit und Wohlbefinden der Bewohner ist die Folge.

Sollte die Planung bzgl der Straße weiter vorangetrieben werden, behalte ich mir im Rechtsmittel vor. Insbesondere kündige ich an, den Ausgleich des Wertverlustes einzufordern.

Mit freundlichen Grüßen

Wilhelmine Lüer

Wilhelmine Lüer

Kutschki, Dieter

Von: Dieter Eichhorn [D.Eichhorn@jonas-shop.com]
Gesendet: Montag, 12. Juli 2010 08:29
An: Kutschki, Dieter
Cc: Willems, Oliver

Hiermit erhabe ich formlos Einspruch gegen den Umbau des Fußwegens zur einer Durchgangsstraße.

Die Durchgangsstraße geht direkt an einem Spielplatz vorbei und ist hiermit eine Gefahr für die dort spielenden Kinder, die durch den jetzigen Stand daran gewohnt sind, das dort keinen Gefahr durch Verkehr droht. Darüber hinaus ist die Elsternstraße durch mittlerweile sehr hohes Verkehrsaufkommen im Bereich Rewe und Sparkasse, über belastet. Nach Rücksprache mit vielen Anwohnern, könnte man sich dies jedoch vorstellen, wenn dies eine Einbahnstraße sein würde und die Elsternstraße geschlossen würde. Der Spielplatz müsste dort abgeriegelt mit einem sicherem hohem Zaun versehen werden. Selbst dann gibt weiterhin eine Gefahr am Spielplatz.

Dieter Eichhorn Elsternstraße 37

Mit freundlichen Grüßen / with kind regards,

Dieter Eichhorn

Franz Jonas GmbH & Co. KG
Lessingstr. 18
46149 Oberhausen
Germany

t +49 (0) 208 62 18 153
f +49 (0) 208 62 18 143
d.eichhorn@jonas-shop.com

Die übertragenen Informationen sind nur für die Person oder die Instanz bestimmt, an die sie adressiert sind. Der Austausch von Nachrichten mit der Firma Franz Jonas GmbH & CO. KG via E-Mail dient ausschließlich Informationszwecken. Verfälschungen des ursprünglichen Inhaltes dieser Nachricht bei der Datenübertragung können nicht ausgeschlossen werden.

Geschäftsführer: Helmut Neher
Geschäftsführung: Dieter Eichhorn
PHG: JAS Beteiligungsgesellschaft mbH
Amtsgericht Duisburg HRA 8131
Ust ID-Nr.: DE198 502 954 - Steuer Nr.: 123 / 5730 / 1017
Member of the Umdasch Shopfitting Group

26.06.2013

59

RWW

5 Planen, Bauen, Wohnen
5-1 Bereich Stadtplanung
UL | 5-1-20 | UDB
Eingang 21. NOV. 2012
5-1-00 | 5-1-10 | 5-1-20 | 5-1-30

Nr 21/11

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

Stadt Oberhausen
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen

Stadt Oberhausen
Eing.: 16. NOV. 2012
Dezernat 5-1-30

Verteilnetzbetrieb

Ihre Zeichen 5-1-30/kut
Ihre Nachricht 23.10.12
Unsere Zeichen RN10-862/Zol
Name André Niemietz
Telefon 0208 4433-875
Telefax 0208 4433-445
E-Mail andre.niemietz@rwe.com

Mülheim an der Ruhr, 12. November 2012

Bebauungsplan Nr. 564 – Könighardter Straße/Höhenweg/Falkestraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

gerne teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen den Bebauungsplan weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken haben. Dabei gehen wir davon aus, dass unsere Anlagen in ihrer jetzigen Lage verbleiben können. Weiterhin verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 3. September 2010.

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 668182, kann Ihnen gerne nach Terminvereinbarung die Lage der Leitungen in der Örtlichkeit anzeigen. RWW haftet nicht für unrichtige Planunterlagen.

Haben sie noch Fragen? Gerne beantworten wir diese auch telefonisch.

Freundliche Grüße

RWW Rheinisch-Westfälische
Wasserwerksgesellschaft mbH

i. V. Jürgen Erbel i. V. Horst Busch

Anlage
Lageplan

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

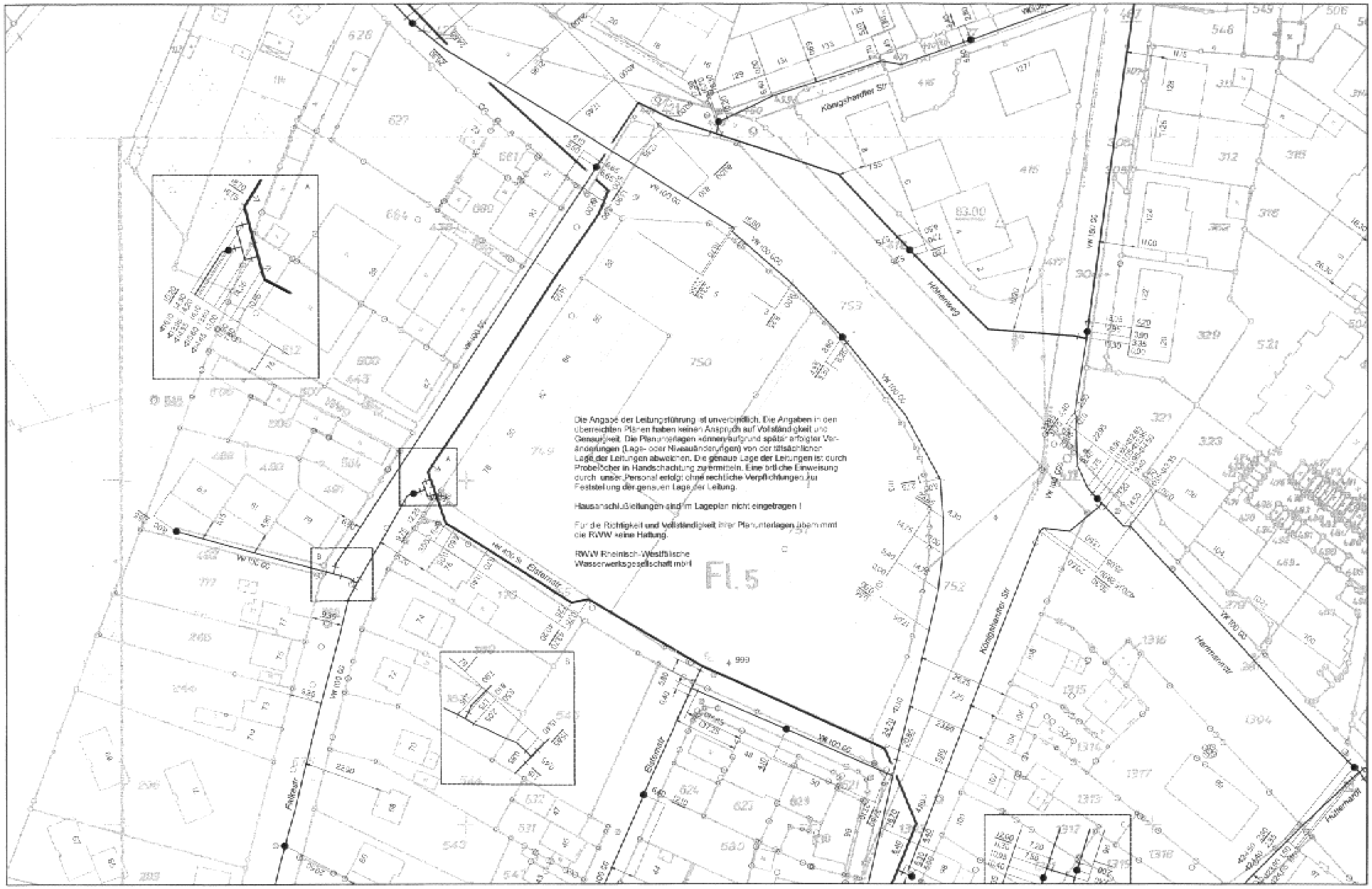
Geschäftsführer:
Dr. Franz-Josef Schulte

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

VORRWEG GEHEN



Druckdatum: 25.10.2012 Maßstab: 1:1.000 Unser Zeichen: PA12-3141

Firma: Stadt Oberhausen Tiefbauamt 5-1-30

Betreff: Bebauungsplan - Oberhausen, Nr. 564 Königshardter-/Falkestr./Höhenweg

RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH

Kopie an
5-3
5-6
2-2

Raimund Bürvenig
Elsternstr. 25

5 Planen, Bauen, Wohnen
5-1 Bereich Stadtplanung
BL | 5-1-20 | UDB
Eingang 21. NOV. 2012
5-1-00 | 5-1-10 | 5-1-20 | 5-1-30

08.11.2012
46145 Oberhausen

Ver 21/11

Stadt Oberhausen
Dezernat 5-1-30
-Verfahren/ Konstruktion verbindlicher Bauleitplanung-
Bahnhofstr. 66
46042 Oberhausen

Bedenken gegen den Bebauungsplan 564 Bereich Königshardter Strasse / Falkestrasse

Sehr geehrte Damen und Herren,

vor dem Hintergrund des Rechtsgrundsatzes:

„Will eine Gemeinde einen Bebauungsplan ändern, muss sie in der notwendigen Abwägung auch Interessen der Nachbarn am Fortbestand der alten Bebauungspläne berücksichtigen."

möchte ich gegen den Entwurf des B-Planes 564 als Anwohner der Elsternstrasse und somit direkt Betroffener der Situation, meine schwersten Bedenken geltend machen.

Als Indiz für die sehr große Problematik der gesamten Situation dient der sehr lange Zeitraum vom ersten Aufstellungsbeschluss 19.12.2005 bis zum heutigen Tage.
Vorab sollte eine Darstellung der Gegebenheiten in diesem Plangebiet aufgezeigt werden.

Durch die erteilten Baugenehmigungen Falkestr. 78-88, Höhenweg 3-5 und Königshardter Str. 101-103 ist in dem WA-Gebiet (B-Plan 56) ein Baukomplex entstanden, der mit ca. 5000 m² Wohnen und ca. 2500 m² Gewerbe mit Einzelhandel überwiegend Wohnen beinhaltet.

Als wichtiger Punkt zu diesen erteilten Baugenehmigungen ist anzumerken, dass die für den beantragten Getränke- und Lebensmittelmarkt angenommenen Beurteilungskriterien objektiv falsch waren und falsch sind. Es wurden beide Läden einzeln betrachtet und nicht als Einheit, obwohl eine direkte Verbindung im gemeinsamen Lager, derselbe Betreiber, gemeinsamer Name, gemeinsame Stellplatzanlage, gemeinsame Sozialräume usw. vorhanden waren und sind. Bei einer rechtlich richtigen Einordnung der Ladengröße hätte eine Beurteilung auf der Grundlage eines großflächigen Einzelhandels vorgenommen werden

müssen, was zur Folge gehabt hätte, die Genehmigung zu versagen. Durch diese falsche Grundbeurteilung ist somit auch der Stellplatzbedarf falsch und somit auch viel zu gering festgesetzt worden. Das beinhaltet, dass ein stark frequentierter Lebensmittelmarkt mit zu wenigen Stellplätzen bei einer mangelhaften Verkehrssituation (siehe hierzu auch die mehreren Verkehrsgutachten) in dem gesamten Gebiet zu bestimmten Zeiten ein Chaos verursacht. Bei dieser vorgenommenen Betrachtung der Lage ist die Frage des Lärmes (Anlieferung durch LKWs vor 6:00 Uhr) noch nicht bewertet worden, obwohl dies auch ein großes Problem darstellt.

Vor diesem Hintergrund mit den vielen unhaltbaren Gegebenheiten, stellt man sich die Frage, wie der B-Plan 564 diese Probleme lösen will oder ob er sie sogar verschärfen wird.

Schaut man in die aktuelle Rechtsprechung, so setzt eine Überplanung eines allgemeinen Wohngebietes in dem die Wohnnutzung überwiegt, als Mischgebiet, eine erkennbare Bestandsaufnahme bei den abwägungsrelevanten Gesichtspunkten voraus. Weiterhin müssen gewichtige Gründe für die Umgestaltung des Gebietscharakters aufgeführt werden können.

Das bedeutet, dass im Einzelnen eine Verletzung der Rechte aus § 1 Abs. 7 BauGB in Betracht kommt. Demnach sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander abzuwägen. Ein Verstoß gegen §1 Abs. 7 BauGB liegt vor, wenn die Gemeinde bei der Aufstellung überhaupt keine Abwägung der Belange vorgenommen hat (Abwägungsausfall), wenn nicht alle relevanten Belange in die Abwägung eingestellt worden sind (Abwägungsdefizit), die Bedeutung der betroffenen Belange trotz ordnungsgemäßer Ermittlung verkannt wurde, d.h. diese falsch gewichtet wurden (Abwägungsfehleinschätzung) oder wenn der Ausgleich zwischen privaten und öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wurde, die zur objektiven Gewichtung einzelner Belange außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität).

Im Rahmen der Begründung des Bebauungsplanes wird hier aufgeführt, dass eine Optimierung der verkehrlichen Erschließung erforderlich ist. Dabei wird jedoch nicht ausreichend berücksichtigt, dass die Verkehrsqualität im Planungsbereich ausweislich des Verkehrsgutachten (geschönte Fassung) bereit zum jetzigen Zeitpunkt mangelhaft ist (hierbei ist anzumerken, dass die durchgeführten Verkehrszählungen für dieses Verkehrsgutachten vor dem Hintergrund schon von fünf leergezogenen Geschäften ein falsches Ergebnis lieferte). Der Parkplatz Theodor-Spiering-Platz ist zu Spitzenzeiten überlastet und bietet keine Kapazitäten ein noch höheres Verkehrsaufkommen aufzunehmen. Eine Anpassung der verkehrlichen Erschließung 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 Abwägungsdisproportionalität vor.

Gemäß § 214 (1) Nr. 1 BauGB ist ein solcher Mangel im Abwägungsverfahren beachtlich, wenn der Mangel offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist.

Offensichtlich sind Fehler, die auf objektiv fassbaren Umständen beruhen. Das ist hier der Fall. Von Einfluss auf das Abwägungsergebnis sind solche Fehler nur dann, wenn aufgrund konkreter Umstände die Möglichkeit besteht, dass das Abwägungsergebnis bei Vermeidung des Fehlers anders ausgefallen wäre. Da die Problematik der verkehrlichen Erschließung und Kapazität im Planungsgebiet dem Grunde nach Berücksichtigung gefunden hat, ist davon auszugehen, dass die Umplanung bei richtiger Bewertung keine Zustimmung gefunden hätte bzw. keine Zustimmung finden dürfte.

Als letzter Punkt ist noch anzumerken, dass der gewünschte Ausschluss von bestimmten Betriebsarten zur Steuerung und Prüfung der Zulässigkeit von bordellartigen Betrieben, Vergnügungsstätten, Einzelhandel mit erotischen Artikeln kein Planungsziel sein kann, sondern nur allein das Erweitern des REWE-Lebensmittelmarktes wie bei der Bürgerversammlung der CDU von Herrn Beigeordneten Peter Klunk auch offen als Planungsziel angesprochen. Als Begründung hierfür wurde das Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen angeführt, welches durch ein OVG Urteil ja jetzt wohl nicht mehr als Beurteilungskriterium angelegt werden kann und nicht mehr angelegt werden darf.

Mit freundlichen Grüssen

Raimund Bürvenig

Kopie an
5-6
2-2
04.12.

REINER WOLF
RECHTSANWALT

RA Reiner Wolf, Elsternstr. 42, 46145 Oberhausen

Stadt Oberhausen
Dezernat 5-1-30
Konstruktive Bauleitplanung
Bahnhofstr. 66
46145 Oberhausen

5 Planen, Bauen, Wohnen
5-1 Bereich Stadtplanung
BL 5-1-20 UDB
Eingang 15. NOV. 2012
5-1-00 5-1-10 5-1-20 5-1-30

5-1-20
mit X

Vm 16/11

46145 Oberhausen, den 09.11.2012
Elsternstr. 42
Telefon : (0208) 628 10 56
Telefax : (0208) 628 10 57
Mobilfunk: 0171/2149111
eMail: reiner.v.wolf@t-online.de

Commerzbank Oberhausen
Kto.-Nr. 366020600
BLZ 365 400 46
Stadtsparkasse Oberhausen
Kto.-Nr. 13505201
BLZ 365 500 00

Kooperationspartner:
Rechtsanwalt Marc Neurath
Maikottenhöhe 7
48155 Münster

Aktenzeichen: Bebauungsplan Nr. 564
(Bei Antwort und Zahlung bitte stets angeben)

Bedenken gegen den Bebauungsplan 564 (Stand 23.08.2012)
Bereich Königshardter Straße / Höhenweg / Elsternstraße / Falkestraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der im Betreff genannten Angelegenheit komme ich zurück auf mein Schreiben vom 10.07.2010, das ich anliegend nochmals in Kopie beifüge und dessen Inhalt ich auch voll umfänglich zum Gegenstand dieses Vortrages mache. Der Rückgriff auf dieses Schreiben und dessen Einbeziehung ist notwendig, da ich zum Einen die mit Ihrem Antwortschreiben vom 21.07.2010 avisierte Stellungnahme der entsprechenden Fachbereiche bis heute nicht erhalten habe und zum Anderen meine Anregungen, die von einer Vielzahl von Nachbarn aus der Elstern- und Falkestraße mit Unterschriften unterstützt wurden, keinen Einfluss in den Bebauungsplan Nr. 564 gefunden haben.

Ergänzend zu dem vorgenannten Schreiben trage ich weiter vor und begrüße es zunächst, dass nun wenigstens im Planungsanlass eingeräumt wird, dass die geplante Umwandlung eines Wohngebietes in ein Mischgebiet (auch) im Hinblick einer beabsichtigten Erweiterung des REWE-Marktes durchgeführt werden soll. Obwohl die Klärung der konkreten Auswirkungen dem dann erforderlichen Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben, möchte ich bereits jetzt darauf hinweisen, dass die Verkehrsqualität im Planungsbereich nach allen erstellten Gutachten mangelhaft ist und keine Kapazitäten für ein noch höheres Verkehrsaufkommen

zur Verfügung stehen. Eine Anpassung der verkehrlichen Erschließung an die Erfordernisse des Plankonzepts ist somit nicht möglich.

Schaut man in die aktuelle Rechtsprechung, so setzt eine Überplanung eines allgemeinen Wohngebietes in dem die Wohnnutzung überwiegt, als Mischgebiet, eine erkennbare Bestandsaufnahme bei den abwägungsrelevanten Gesichtspunkten voraus. Weiterhin müssen gewichtige Gründe für die Umgestaltung des Gebietscharakters aufgeführt werden können.

Das bedeutet, dass im Einzelnen eine Verletzung der Rechte aus § 1 Abs. 7 BauGB in Betracht kommt. Demnach sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander abzuwägen. Ein Verstoß gegen §1 Abs. 7 BauGB liegt vor, wenn die Gemeinde bei der Aufstellung überhaupt keine Abwägung der Belange vorgenommen hat (Abwägungsausfall), wenn nicht alle relevanten Belange in die Abwägung eingestellt worden sind (Abwägungsdefizit), die Bedeutung der betroffenen Belange trotz ordnungsgemäßer Ermittlung verkannt wurde, d.h. diese falsch gewichtet wurden (Abwägungsfehleinschätzung) oder wenn der Ausgleich zwischen privaten und öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wurde, die zur objektiven Gewichtung einzelner Belange außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität).

Wie bereits dargestellt, ist der Parkplatz Theodor-Spiering-Platz bereits jetzt überlastet und bietet keine Kapazitäten, ein noch höheres Verkehrsaufkommen aufzunehmen. Insbesondere unter Berücksichtigung der Erweiterungsabsichten des vorhandenen REWE Supermarktes liegt somit ein Bewertungsfehler im Bereich einer Abwägungsfehleinschätzung, wenn nicht gar Abwägungsdisproportionalität vor.

Gemäß § 214 (1) Nr. 1 BauGB ist ein solcher Mangel im Abwägungsverfahren beachtlich, wenn der Mangel offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist.

Offensichtlich sind Fehler, die auf objektiv fassbaren Umständen beruhen.Das ist hier der Fall. Von Einfluss auf das Abwägungsergebnis sind solche Fehler nur dann, wenn aufgrund konkreter Umstände die Möglichkeit besteht, dass das Abwägungsergebnis bei Vermeidung des Fehlers anders ausgefallen wäre. Da die Problematik der verkehrlichen Erschließung und Kapazität im Planungsgebiet dem Grunde nach Berücksichtigung gefunden hat, ist davon auszugehen, dass die Umplanung bei richtiger Bewertung keine Zustimmung gefunden hätte bzw. keine Zustimmung finden dürfte.

Ich kann Ihre unter Punkt 5.2 des Bebauungsplans (ohne Begründung) aufgeführte Behauptung, dass auch unter dem Gesichtspunkt des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme die Funktion und Wertigkeit des Wohngebietes durch die Entwicklung eines Mischgebietes nicht nachteilig berührt wird, nicht nachvollziehen. Viele Anwohner der Elsternstraße sind zu einem Zeitpunkt dorthin gezogen, als diese Straße noch eine ausgewiesene Spielstraße war. Heute hat man zeitweise den Eindruck, in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Logistikzentrum zu wohnen. Bereits ab morgens 6:00 Uhr finden erhebliche Rangier- und Ladetätigkeiten von LKW statt, die mit erheblichen Lärmbelästigungen verbunden sind. In den Vormittagsstunden ist es nur erschwert möglich, von der Elsternstraße in die Königshardter Straße einzubiegen. Dieses Problem wird auch durch die geplante Einrichtung einer Linksabbiegerspur auf der Königshardter Straße zur Einfahrt in die Elsternstraße nicht behoben, da das Problem nicht darin besteht, von der

Königshardter Straße in die Elsternstraße zu gelangen, sondern genau umgekehrt – man kommt kaum aus der Elsternstraße heraus. Nachmittags hat man dagegen das Gefühl, dass die vom Kundenparkplatz abfahrenden PKW gegenüber dem fließenden Verkehr auf der Elsternstraße vorfahrtsberechtigt sind. Kaum ein Kunde beachtet das an der Ausfahrt des Parkplatzes aufgestellte Stop-Schild. Es grenzt bereits jetzt an ein Wunder, dass dort nicht noch mehr Unfälle passieren. Nachts wiederum scheint der Kundenparkplatz ein beliebter Treffpunkt und Startplatz für den Renn-Rundkurs Elsternstraße – Falkestraße – Höhenweg – Königshardter Straße – Kundenparklatz REWE zu sein. All das soll unter dem Gesichtspunkt der gegenseitigen Rücksichtnahme nicht von Belang sein? Meines Erachtens sind zumindest Teile der geschilderten Probleme dadurch zu beheben, dass die Elsternstraße in Höhe des Spielplatzes durch Aufstellen von (abschließbaren/versenkbaren) Pollern zu einer Sackgasse ausgebildet wird.

Unter Punkt 6.1 des Bebauungsplans stellen Sie – wiederum ohne Begründung – die Behauptung auf, dass „die innerhalb des hier geltenden rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 56 1. Änderung vorhandenen Festsetzungen, die sich nach Art der Nutzung auf die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes beschränken – als überholt anzusehen“ sind. Sie werden sicher verstehen, dass viele Nachbarn und ich das anders sehen. Wir waren auch vor dem Bau des sog. Nahversorgungszentrums nicht in Gefahr zu verhungern. Das Nahversorgungszentrum hat sicherlich zu einer Veränderung der Wohnsituation geführt, die aber in erster Linie von den Leuten als positiv gewertet wird, die nicht in dessen unmittelbarer Nähe wohnen. Eine Ausweitung dieser schon jetzt problematischen Situation werde ich nicht klaglos hinnehmen.

In der Hoffnung, dieses Mal nicht wieder nur ein Bestätigungsschreiben, sondern tatsächlich eine Stellungnahme zu erhalten, verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen

Wolf
Rechtsanwalt

KOPIE

REINER WOLF
RECHTSANWALT

RA Reiner Wolf, Elsternstr. 42, 46145 Oberhausen

Stadt Oberhausen
Dezernat 5-1
Konstruktive Bauleitplanung
Bahnhofstr. 66
46145 Oberhausen

46145 Oberhausen, den 10.07.2010
Elsternstr. 42
Telefon : (0208) 628 10 56
Telefax : (0208) 628 10 57
Mobilfunk: 0171/2149111
eMail: wolf-reiner@arcor.de

Commerzbank Oberhausen
Kto.-Nr. 366020600
BLZ 365 400 46
Stadtsparkasse Oberhausen
Kto.-Nr. 13505201
BLZ 365 500 00

Kooperationspartner:
Rechtsanwalt Marc Neurath
Maikottenhöhe 7
48155 Münster

Aktenzeichen: Bebauungsplan Nr. 564
(Bei Antwort und Zahlung bitte stets angeben)

Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 564
Bereich Königshardter Straße / Höhenweg / Elsternstraße / Falkestraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus dem Amtsblatt für die Stadt Oberhausen Nr. 12 vom 15. Juni 2010 haben wir von dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 564 Kenntnis erlangt und möchten zum Einen im Folgenden unsere Bedenken anmelden und zum Anderen schon jetzt ankündigen, dass wir uns gegen die Umsetzung der Planung auf dem sogenannten REWE-Grundstück mit all unseren rechtlichen Möglichkeiten zur Wehr setzen werden.

Bereits die jetzt bestehende Situation hinsichtlich der enormen Lärm- und Verkehrszunahme in den letzten Jahren lässt ein Wohnen gemäß des Gebietscharakters WR kaum zu. Die durch die planungsrechtliche Festsetzung in Aussicht gestellte und ermöglichte Erweiterung des großflächigen Einzelhandels lässt erwarten, dass sich die jetzt schon nicht mehr der Rechtsnorm entsprechende Lärm- und Verkehrssituation weiter drastisch erhöhen wird.

Sie können sich selber vor Ort (am besten vor Feiertagen) ein Bild davon machen, dass der ruhende Verkehr (= Einstellplätze) schon bei der jetzigen Ladengröße völlig unterdimensioniert ist mit der Folge, dass Anwohner ihre Grundstückszufahrten nur schwer oder über Umwege (durch die Anliegerstraße Falkestraße) erreichen.

Es ist uns ein Rätsel, wie zum Einen bei nicht vorhandenen weiteren Freiflächen der zukünftig noch erhöhte Stellplatzanspruch abgedeckt und zum Anderen der schon jetzt erhebliche Lärm der Anlieferfahrzeuge in den frühen Morgenstunden durch noch mehr Warenbedarf eingedämmt werden soll. Wir haben uns schließlich bei der Wahl unseres Wohnortes bewusst für ein reines Wohngebiet entschieden und müssen in den letzten Jahren immer mehr gewerblichen Lieferverkehr erdulden. Was nutzt es da, wenn sämtliche Zufahrtsstraßen für den LKW gesperrt und Anlieferfahrzeuge ausgenommen werden?

Sicherlich werden die Ihnen vorliegenden oder noch zu erstellenden Gutachten, die für eine solche B-Plan-Aufstellung erforderlich sind, das Vorgesagte bestätigen. Aus diesem Grund verwehren wir uns gegen die Umsetzung des Bebauungsplanes und bitten dieses Schreiben als Einspruch anzusehen.

Wir fordern Sie hiermit auf, die bestehende festgesetzte Gebietsart beizubehalten, damit es nicht zu weiteren nachweisbaren Beeinträchtigungen der Nachbarschaft kommt. Der Abwehranspruch begründet sich bereits durch die Zulassung des mit der Gebietsfestsetzung unvereinbaren Vorhabens, weil hierdurch das nachbarschaftliche Austauschverhältnis gestört und eine Verfremdung des Gebietes eingeleitet wird. Als Anwohner und Nachbarn haben wir im Rahmen des plangebietsbezogenen Nachbarschutzes einen Gebietswahrungsanspruch gegen die dann schleichende Umwandlung, die die Stadt dann dazu veranlassen könnte (wie bereits jetzt durch den vorliegenden Entwurf), die Nutzungsart Wohngebiet entsprechend der schleichenden Umwandlung anzupassen.

Mit freundlichen Grüßen

Anlagen:

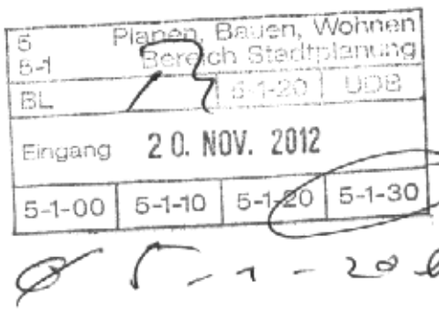
- *Kopie Amtsblatt für die Stadt Oberhausen Nr. 12 vom 15. Juni 2010*
- *Unterschriftsliste der Anwohner, die die Bedenken teilen*

Kopie an
5-3
5-6
2-2
Amt
04/12

Ute Craemer
Elsternstr. 48

46 145 Oberhausen, den 14.11.2012

Stadt Oberhausen
Dezernat 5-1-30
- Bauleitplanung –
Oberhausen
Techn. Rathaus Sterkrade



Nein 20/11

5-1-20 erl. St.

Bedenken gegen Bebauungsplan 564 Königshardt Mitte

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den o.g. Bebbauungsplan mache ich erneut meine schwersten Bedenken geltend.
Zusammen mit meiner Schwester bin ich Eigentümerin des 7 Familienhauses genau neben der Stadtsparkasse und damit eine der Hauptbetroffenen.

Schon jetzt befindet sich direkt vor unserem Haus ein stark frequentierter Lebensmittelmarkt mit zu viel wenig Stellplätzen und einer noch mangelhafteren Verkehrssituation, was auch in den zahlreichen Verkehrsgutachten zum Ausdruck kommt.
Würde der Parkplatz ausreichend Stellflächen haben, so würden die Kunden ihre Pkws nicht entlang der Elsternstraße , auf den Gehwegen direkt vor unserem Haus und sogar auch im Kurvenbereich abstellen.
Ganz zu schweigen von der Qualität der Parkplatzanlage, so liegt die Parkplatzein- und -abfahrt in einer Kurve, direkt neben einem Fußweg , der nicht nur zur Falkestraße führt sondern zudem auch noch Zugang zu einem Spielplatz ermöglicht.
Deswegen war es früher - als Königshardt noch eine bevorzugte / wenn nicht die beste Wohngegend von Oberhausen war - so, dass die Elsternstraße eine SPIELSTRASSE war, auf der sich Bürger mit Kindern ansiedeln sollten.

Inzwischen haben wir uns davon weit weg entfernt!!!

Aus meiner persönlichen Wahrnehmung heraus hat die von Ihnen beabsichtigte Bebauungsplanänderung nur **einen Sinn**, damit die Erweiterung des REWE Marktes möglich zu machen.

Nahversorgung bedeutete seinerzeit bei Planung und Eröffnung der Mitte Königshardt rund um den Theodor-Spiering-Platz die Ansiedlung eines Kleinladenbranchenmixes. Diesen haben Sie als Verantwortliche bei der Stadt

Oberhausen jedoch nie gefördert sondern ganz im Gegenteil Sie haben successive in den letzten Jahren / Monaten zugelassen, dass alle kleinen Läden egal ob Apotheke, Bekleidungsladen, Blumengeschäft, Kosmetikinstitut, Reisebüros , Drogeriemarkt verschwunden sind und diese peu a peu von Rewe als Lagerräume angemietet und genutzt werden, genau so wie bereits die Ladezone mit Rolltor als Lager genutzt wird , in der sich die Getränkekästen vom Boden bis zum Dach stapeln.

Alle diese negativen Auswirkungen der Expansion von Rewe
- Lkw Verkehr jeden Morgen bereits ab 05.30 h, denn die LKWs laden zwar ab 6 h kommen jedoch schon um 05.30 h und bleiben dann eine halbe Stunde vor dem Geschäft mit laufendem Motor stehen
- LKW Verkehr bis nach 20 h, denn die LkWs kommen , wenn sie nicht morgens kommen , immer öfter erst nach 20 h mit der zweiten Fuhre, weil sie tagsüber aufgrund der Verkehrsdichte nicht rückwärts aus der Kurve heraus vor die Ladezone rangieren können
- parkende Autos wider aller Verkehrsregeln
- Ladezone wird als Lager genutzt
habe ich bereits in zwei Stellungnahmen beschrieben, auf die ich leider nie eine konkrete Antwort bekommen habe.

Auch auf unsere Unterschriftenaktion, der sich Immeo auch angeschlossen hatte, erfolgte IHRERSEITS KEINE Reaktion.

Inzwischen ist nicht mehr die Wohnqualität in Königshardt Mitte wichtig sondern die Frage, wie bekomme ich den **großflächigen** Einzelhandel durchgesetzt, denn Rewemarkt und Getränkemarkt gehören sowohl im Verkauf als in der Lagerhaltung zusammen.

Von daher gebe ich Ihnen Recht, betrachtet man den alten Bebauungsplan unter diesem Aspekt, so ist er überholt !!!!!

Ich kann all das von mir Niedergeschriebene nicht in dem Baurecht zutreffende Worte fassen jedoch mutmaße ich Fehler in der Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange.

Begründet wird meine Skepsis schon alleine dadurch, dass Sie bereits seit **2005** versuchen die Änderung dieses Bebebauungsplans durchzusetzen, wäre dies rechtlich einfach möglich, so bräuchte man dazu keine 7 oder 8 Jahre.

Dazu trägt vermutlich auch die Verkehrsunfallsituation bei:
In 2011 gab es 17 Verkehrsunfälle rund um Rewe und bis April 2012 waren es bereits 8!

Dazu wird in Ihren Verkehrsgutachten keine Stellung bezogen.

Vielleicht sollte man damit mal in die Presse gehen und / oder öffentlich darum nachsuchen, dass dies mit bei den Gutachten berücksichtigt wird.

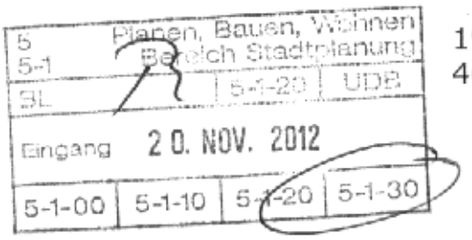
Mit freundlichen Grüßen

Ute Craemer

Ute Craemer

Kopie an 5-3
5-6
2-2 04.12.12
Nr 20/11

Benno Dieler
Brigitte Beckmann
Elsternstr. 25



19.11.2012
46145 Oberhausen

5-1-20
ans SL

Stadt Oberhausen
Dezernat 5-1-30
-Verfahren/ Konstruktion verbindlicher Bauleitplanung-
Bahnhofstr. 66
46042 Oberhausen

Bedenken gegen den Bebauungsplan 564 Bereich Königshardter Strasse / Falkestrasse

Sehr geehrte Damen und Herren,

vor dem Hintergrund des Rechtsgrundsatzes:

„Will eine Gemeinde einen Bebauungsplan ändern, muss sie in der notwendigen Abwägung auch Interessen der Nachbarn am Fortbestand der alten Bebauungspläne berücksichtigen."

möchte ich gegen den Entwurf des B-Planes 564 als Anwohner der Elsternstrasse und somit direkt Betroffener der Situation, meine schwersten Bedenken geltend machen.

Als Indiz für die sehr große Problematik der gesamten Situation dient der sehr lange Zeitraum vom ersten Aufstellungsbeschluss 19.12.2005 bis zum heutigen Tage.
Vorab sollte eine Darstellung der Gegebenheiten in diesem Plangebiet aufgezeigt werden.

Durch die erteilten Baugenehmigungen Falkestr. 78-88, Höhenweg 3-5 und Königshardter Str. 101-103 ist in dem WA-Gebiet (B-Plan 56) ein Baukomplex entstanden, der mit ca. 5000 m² Wohnen und ca. 2500 m² Gewerbe mit Einzelhandel überwiegend Wohnen beinhaltet.

Als wichtiger Punkt zu diesen erteilten Baugenehmigungen ist anzumerken, dass die für den beantragten Getränke- und Lebensmittelmarkt angenommenen Beurteilungskriterien objektiv falsch waren und falsch sind. Es wurden beide Läden einzeln betrachtet und nicht als Einheit, obwohl eine direkte Verbindung im gemeinsamen Lager, derselbe Betreiber, gemeinsamer Name, gemeinsame Stellplatzanlage, gemeinsame Sozialräume usw. vorhanden waren und sind. Bei einer rechtlich richtigen Einordnung der Ladengröße hätte eine Beurteilung auf

der Grundlage eines großflächigen Einzelhandels vorgenommen werden müssen, was zur Folge gehabt hätte, die Genehmigung zu versagen. Durch diese falsche Grundbeurteilung ist somit auch der Stellplatzbedarf falsch und somit auch viel zu gering festgesetzt worden. Das beinhaltet, dass ein stark frequentierter Lebensmittelmarkt mit zu wenigen Stellplätzen bei einer mangelhaften Verkehrssituation (siehe hierzu auch die mehreren Verkehrsgutachten) in dem gesamten Gebiet zu bestimmten Zeiten ein Chaos verursacht. Bei dieser vorgenommenen Betrachtung der Lage ist die Frage des Lärmes (Anlieferung durch LKWs vor 6:00 Uhr) noch nicht bewertet worden, obwohl dies auch ein großes Problem darstellt.

Vor diesem Hintergrund mit den vielen unhaltbaren Gegebenheiten, stellt man sich die Frage, wie der B-Plan 564 diese Probleme lösen will oder ob er sie sogar verschärfen wird.

Schaut man in die aktuelle Rechtsprechung, so setzt eine Überplanung eines allgemeinen Wohngebietes in dem die Wohnnutzung überwiegt, als Mischgebiet, eine erkennbare Bestandsaufnahme bei den abwägungsrelevanten Gesichtspunkten voraus. Weiterhin müssen gewichtige Gründe für die Umgestaltung des Gebietscharakters aufgeführt werden können.

Das bedeutet, dass im Einzelnen eine Verletzung der Rechte aus § 1 Abs. 7 BauGB in Betracht kommt. Demnach sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander abzuwägen. Ein Verstoß gegen §1 Abs. 7 BauGB liegt vor, wenn die Gemeinde bei der Aufstellung überhaupt keine Abwägung der Belange vorgenommen hat (Abwägungsausfall), wenn nicht alle relevanten Belange in die Abwägung eingestellt worden sind (Abwägungsdefizit), die Bedeutung der betroffenen Belange trotz ordnungsgemäßer Ermittlung verkannt wurde, d.h. diese falsch gewichtet wurden (Abwägungsfehleinschätzung) oder wenn der Ausgleich zwischen privaten und öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wurde, die zur objektiven Gewichtung einzelner Belange außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität).

Im Rahmen der Begründung des Bebauungsplanes wird hier aufgeführt, dass eine Optimierung der verkehrlichen Erschließung erforderlich ist. Dabei wird jedoch nicht ausreichend berücksichtigt, dass die Verkehrsqualität im Planungsbereich ausweislich des Verkehrsgutachten (geschönte Fassung) bereit zum jetzigen Zeitpunkt mangelhaft ist (hierbei ist anzumerken, dass die durchgeführten Verkehrszählungen für dieses Verkehrsgutachten vor dem Hintergrund schon von fünf leergezogenen Geschäften ein falsches Ergebnis lieferte). Der Parkplatz Theodor-Spiering-Platz ist zu Spitzenzeiten überlastet und bietet keine Kapazitäten ein noch höheres Verkehrsaufkommen aufzunehmen. Eine Anpassung der

verkehrlichen Erschließung 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 Abwägungsdisproportionalität vor.

Gemäß § 214 (1) Nr. 1 BauGB ist ein solcher Mangel im Abwägungsverfahren beachtlich, wenn der Mangel offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist.

Offensichtlich sind Fehler, die auf objektiv fassbaren Umständen beruhen. Das ist hier der Fall. Von Einfluss auf das Abwägungsergebnis sind solche Fehler nur dann, wenn aufgrund konkreter Umstände die Möglichkeit besteht, dass das Abwägungsergebnis bei Vermeidung des Fehlers anders ausgefallen wäre. Da die Problematik der verkehrlichen Erschließung und Kapazität im Planungsgebiet dem Grunde nach Berücksichtigung gefunden hat, ist davon auszugehen, dass die Umplanung bei richtiger Bewertung keine Zustimmung gefunden hätte bzw. keine Zustimmung finden dürfte.

Als letzter Punkt ist noch anzumerken, dass der gewünschte Ausschluss von bestimmten Betriebsarten zur Steuerung und Prüfung der Zulässigkeit von bordellartigen Betrieben, Vergnügungsstätten, Einzelhandel mit erotischen Artikeln kein Planungsziel sein kann, sondern nur allein das Erweitern des REWE-Lebensmittelmarktes wie bei der Bürgerversammlung der CDU von Herrn Beigeordneten Peter Klunk auch offen als Planungsziel angesprochen. Als Begründung hierfür wurde das Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen angeführt, welches durch ein OVG Urteil ja jetzt wohl nicht mehr als Beurteilungskriterium angelegt werden kann und nicht mehr angelegt werden darf.

Mit freundlichen Grüssen

Benno Dieler

Brigitte Beckmann

SCHLÜTER GRAF & PARTNER

RA'e SCHLÜTER GRAF & PARTNER · Postfach 10 46 44 · 44046 Dortmund

Vorab per Telefax: 0208/825 5261
Stadt Oberhausen
Bereich 5-1 Stadtplanung
Technisches Rathaus
Bahnhofstraße 66

46042 Oberhausen

5 Planen, Bauen, Wohnen
5-1 Bereich Stadtplanung
BL 5-1-20 UDB
Eingang 29. NOV. 2012
5-1-00 | 5-1-10 | 5-1-20 | 5-1-30

Nei 29/11

Datum: 26.11.2012
Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: 2335/115G09/D50/8067
Bearbeiter: RA Glock/CH

Scherpel ./. Stadt Oberhausen
Bebauungsplan Nr. 564 - Königshardter Str./Höhenweg/Falkestraße
hier: Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Kutschki,

sehr geehrter Herr Willems,

in obiger Sache zeigen wir auch Ihnen gegenüber nochmal an, dass wir den Grundstückseigentümer des Grundstücks Gemarkung Sterkrade, Flur 5, Flurstück 751, auf dem sich u.a. der Rewe-Markt mit der Malzer´s Backstube befindet, Herrn Andreas Scherpel, und den Nießbrauchsberechtigten Herrn Josef Scherpel, vertreten. Unsere Bevollmächtigung versichern wir anwaltlich und weisen diese auf Wunsch gerne nach.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung geben wir für unsere Mandaten folgende Stellungnahme ab:

RICHTSANWÄLTE & NOTARE

Horst Schlüter, Notar a.D.
Eberhard Graf, Notar [1]
Hans-Joachim Unverfehrt, Notar [1]
Wilfried Neuffer [1,2,3,12]
Dr. Wolfgang Weber, Notar [1,4,5]
Dr. Volker J. Geers
Wolfgang Müller [1,6,9,15,16]
Angelika-Katharina Marsch [2,13]
Peter Schlüter, Notar [1,12]
Christoph Keimer [1,4,14]
Dr. Boris Blank, Notar [1,7]
Dr. Ullrike Weber [2]
Dr. Mirko Möller, LL.M. [1,5,8]
Daniel Gehlhaar [1,4]
Prof. Dr. Eva Kohler [11]
Stefan Glock [1,10]
Christof Kürschner
Diedrich-Wilhelm Wilms
Daniel Schauerte
Ron Kleinheyer, LL.M. [4]
Ulf-Gregor Schulz [11]
Anja Christine Adam [14]
Andrés Ring [11]

[1] Partner der Partnerschaftsgesellschaft
[2] Fachanwalt für Familienrecht
[3] Fachanwalt für Versicherungsrecht
[4] Fachanwalt für Arbeitsrecht
[5] Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
[6] Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
[7] Fachanwalt für Medizinrecht
[8] Fachanwalt für Gewerblichen Rechtsschutz
[9] Fachanwalt für Informationstechnologierecht
[10] Fachanwalt für Verwaltungsrecht
[11] Hochschullehrer/in in Kooperation
[12] Betriebswirt VWA
[13] Mediatorin
[14] Attorney-At-Law (Dubai)
[15] Schlichter/ Schiedsrichter nach SOBau
[16] Lehrbeauftragter der TU und der FH Dortmund

Dortmund
Königswall 26 · 44137 Dortmund
Postfach 10 46 44 · 44046 Dortmund
Telefon (0231) 91 44 55-0
Telefax (0231) 91 44 55-30
info@schlueter-graf.de
Steuer-Nr. 314/5165/0481

Bankverbindungen
Dortmunder Volksbank e.G. BLZ 441 600 14 Konto 260 1576 100
Sparkasse Dortmund BLZ 44050199 Konto 1185950
Postbank Dortmund BLZ 440 100 46 Konto 115 56463
Commerzbank AG BLZ 440 400 37 Konto 323 6742
Deutsche Bank Dortmund BLZ 440 700 24 Konto 185 0700
USt.-ID: DE124690300

Dubai
Business Bay Citadel Tower
P.O. Box 29337
Dubai (U.A.E.)
Telefon 00971-4-4313060
Telefax 00971-4-4313050
dubai@schlueter-graf.com

www.schlueter graf.de

Partnerschaft mit Sitz in Dortmund · Register: AG Essen · PR 1635

Wir befürworten für unseren Mandanten grundsätzlich die Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend dem im Begründungsentwurf vom 23.08.2012 gegebenen Planungsanlass. Auch wir gehen davon aus, dass mit dem Planverfahren die tatsächlichen Entwicklungen aufgenommen und die städtebaulichen Rahmenbedingungen des Ortsteilszentrums Königshardt eindeutig definiert werden. Auf Seite 3 des Begründungsentwurfs wird ausgeführt, dass Erweiterungsabsichten des vorhandenen Lebensmitteleinzelhandels innerhalb des Gebäudebestandes bestehen. Wir gehen davon aus, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Umgestaltung in der aktenkundigen Form (vgl. die im Fachbereich Bauordnung vorliegenden Unterlagen) geschaffen werden. Allein diese Umgestaltung ist geeignet, einen nachhaltigen Beitrag zur Stärkung des Nahversorgungszentrums Königshardt zu leisten. Die besondere Bedeutung des Nahversorgungszentrums ist sowohl durch das Einzelhandelskonzept als auch in den Ausstellungsvorgängen zum Bebauungsplan nachgewiesen. Vor diesem Hintergrund ergänzen sich die Planungsziele: Auf der einen Seite werden die Rahmenbedingungen des Ortsteilszentrums Königshardt eindeutig definiert. Auf der anderen Seite gibt der Bebauungsplan nach unserer Interpretation die Möglichkeit, die zeitgemäße Erweiterung des unverzichtbaren Nahversorgungsangebotes wie vorgesehen planungsrechtlich abzusichern. Wir gehen davon aus, dass die beantragte Umgestaltung nach in Krafttreten des Bebauungsplans planungsrechtlich genehmigungsfähig sein wird.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 564

- Königshardter Straße / Höhenweg / Falkestraße -

der Stadt Oberhausen

Gemarkung Sterkrade

Stand 23.08.2012

Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet ---- 3
2. Planungsanlass ---- 3
3. Hauptplanungsziele ---- 3
4. Verfahrensablauf ---- 4
5. Übergeordnete Planungen ---- 4
5.1 Ziele der Raumordnung ---- 4
5.2 Regionaler Flächennutzungsplan ---- 5
5.3 Stadtentwicklungskonzept (STEK) ---- 6
5.4 Leitfaden zum Klimaschutz in der Bauleitplanung ---- 6
5.5 Landschaftsplan ---- 7
5.6 Rechtsgültige Bebauungspläne ---- 7
6. Planungskonzept und Festsetzungen ---- 7
6.1 Städtebauliches Konzept ---- 7
6.2 Verkehrliche Erschließung ---- 7
6.3 Art und Maß der baulichen Nutzung ---- 8
6. 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ---- 9
7. Umweltverträglichkeit ---- 9
7.1 Allgemeines ---- 9
7.2 Vermeidung-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen ---- 9
7.3 Artenschutz ---- 10
7.4 Bodenverhältnisse ---- 10
7.5 Versickerung ---- 10
7.6 Immissionsschutz ---- 10
8. Bodenordnung ---- 13
9. Familienfreundlichkeit und Nachhaltigkeit der Planung ---- 13
10. Kosten ---- 14
11. Kennzeichnungen ---- 14
12. Hinweise ---- 14
13. Flächenbilanz ---- 15

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 5, und wird wie folgt umgrenzt: Südwestliche Seite des Höhenweges, nordwestliche Seite der Königshardter Straße, südwestliche ~~Grenze des Flurstücks Nr. 755~~ *, die Falkestraße zum südlichsten Grenzpunkt des Flurstückes Nr. 504 überquerend und nordwestliche Seite der Falkestraße.

* Seite der Elsternstraße *redaktionell angepasst am 09.10.2012*

2. Planungsanlass

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen, die vorwiegend durch Wohnen und Einzelhandel geprägt sind. In der östlichen Hälfte hat die im Erdgeschoss vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung mit ihren zugehörigen Stellplätzen und den damit verbundenen Fahr- und Laufbewegungen Einfluss auf das Erscheinungsbild. Die straßenbegleitende geschlossene Baukörperstellung ist im westlichen Bereich III-geschossig und im östlichen Bereich VI-geschossig. Die vom Höhenweg aus gesehen rückwärtige bauliche Entwicklung (Einzelhandel) ist in I-geschossiger Bauweise ausgeführt. Die tatsächliche Nutzung sowie die bauliche Prägung stellen sich als Teil des Stadteilzentrums von Königshardt dar, das sich hier insgesamt mit den weiteren angrenzenden Nutzungen als Nahversorgungszentrum etabliert hat.
Am Höhenweg sowie an der Königshardter Straße gelegen grenzt das Plangebiet an Verkehrswege, die nicht nur den unmittelbaren Anliegerverkehr aufnehmen sondern gleichwohl auch Verbindungsachsen in die verschiedenen Stadtteile sind.
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.
Es bestehen Erweiterungsabsichten des vorhandenen Lebensmitteleinzelhandels innerhalb des Gebäudebestandes. Die planungsrechtliche Sicherung stärkt das Gesamtgefüge des Nahversorgungszentrums. Die konkrete Prüfung einer möglichen Erweiterung des Einzelhandelsbetriebs kann der Bebauungsplan nicht vorwegnehmen. Die Klärung der konkreten Auswirkungen und bleiben dem dann erforderlichen Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

3. Hauptplanungsziele

Folgende Hauptplanungsziele werden mit dem Bebauungsplan Nr. 564 verfolgt:

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

4. Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Oberhausen hat am 19. Dezember 2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 564 – Königshardter Straße / Höhenweg / Falkestraße – zunächst gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Entsprechend des Ratsbeschlusses vom 26. Mai 2008 ist das Verfahren im Rahmen eines erneuten Aufstellungsbeschlusses auf das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB umgestellt worden. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Angesichts der Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 564 (s. Punkt 3 und 4) ist dies gegeben.
Als Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens werden auch Grenzwerte für die Festsetzung von Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO genannt. Die im Plangebiet festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 11.500 m^2. Damit ist die Voraussetzung des § 13 a (1) 1.BauNVO erfüllt.
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.
Im beschleunigten Verfahren kann unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen werden. Hiervon wird im vorliegenden Verfahren Gebrauch gemacht.
§ 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei einer Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die weiteren Verfahrensschritte sind:

- Einverständnis des Rates mit dem Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfes;
- Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats
- Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss)
- Rechtskraft des Bebauungsplanes durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

5. Übergeordnete Planungen

5.1 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.

In Aufstellung befindliche Grundsätze der Raumordnung, wie sie derzeit im Entwurf des LEP großflächiger Einzelhandel enthalten sind, entfalten keine Bindungswirkung für die Gemeinden, sind also unbeachtlich.

Landesentwicklungsplan

Im Teil A des Landesentwicklungsplans (LEP NRW) vom 11.05.1095 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 des LEP NRW enthält für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 564 keine Darstellungen. Dementsprechend sind auch keine Freiraumfunktionen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 564 dargestellt.

Die textlichen Bestandteile des LEP NRW enthalten unter Abschnitt C. I. 2. und Abschnitt C. II. Ziele für die Baulandversorgung für die Wohnnutzung und für die Wirtschaft. Als Ziel wird formuliert, dass die kommunale Bauleitplanung durch Festsetzung ausreichender Baugebiete die Baulandversorgung für den kommunalen Bedarf sicherzustellen hat. Dies schließt die Bereitstellung ausreichenden Baulands für wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen ein.

Weiterhin wird als Ziel formuliert, dass vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für die Wohnraumversorgung und für gewerbliche und industrielle Nutzungen die Möglichkeiten zur Mobilisierung von Bauland auf innerstädtischen Flächen ausgeschöpft werden sollen.

Der Entwurf des Landesentwicklungsplans NRW, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel formuliert Ziele und Grundsätze für die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 564 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben mit Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO begründet, so dass die Ziele und Grundsätze des Entwurfs des Landesentwicklungsplans NRW, Sachlicher Teilplan großfächiger Einzelhandel nicht berührt werden.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 564 verfolgten Planungsziele und die in ihm vorgesehenen Festsetzungen entsprechen somit den im Landesentwicklungsplan formulierten Zielen.

5.2 Regionaler Flächennutzungsplan

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

Der RFNP ist mit der Bekanntmachung am 03.05.2005 in Kraft getreten und damit gemäß § 25 Abs. 4 LPiG Ziel der Raumordnung geworden. Er enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 564 folgende Darstellungen:

Bauleitplanung/ Regionalplanung

- Wohnbaufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (W/ASB)

Durch den beim Regionalen Flächennutzungsplan vorgegebenen Maßstab von 1:50000 ergeben sich für die verbindliche Bauleitplanung innerhalb des Siedlungsraumes auch abweichende Entwicklungsmöglichkeiten unterhalb der Regeldarstellungsschwelle von 5ha, wenn Funktion und Wertigkeit der Baufläche gewahrt bleiben und ie Anforderungen des Immissionsschutzes bzw. das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme dem nicht entgegenstehen. Im vorliegenden Fall ist die Entwicklung eines Mischgebietes in der Randlage einer großflächigen Wohnflächendarstellung als abweichende Konkretisierung anzusehen. Funktion und Wertigkeit werden in ihrer Substanz nicht nachteilig berührt.

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 aus dem RFNP entwickelt.

5.3 Stadtentwicklungskonzept (STEK)

Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen als informelle Planung i.S. des § 1 Abs. 6 BauGB beschlossen. Im STEK 2020 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 564 im Plan „Flächennutzung“ als Wohnbaufläche dargestellt. Die Fläche ist Bestandteil des Nahversorgungszentrums Königshardt. In den stadtteilbezogenen Zielen ist die Sicherung de Nahversorgung ausdrücklich benannt.

Im Maßnahmenplan ist für den Geltungsbereich keine Maßnahme enthalten.

Die Konzeption des Bebauungsplans Nr. 564 führt im östlichen Planbereich zur Veränderung der im STEK derzeit dargestellten Flächenausweisung. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stimmen damit zum Teil nicht mit den Darstellungen des STEK 2020 überein. Im Rahmen der künftig notwendigen Überprüfungen und Anpassungen des STEK 2020 werden die durch den Bebauungsplan geänderten Ziele entsprechend berücksichtigt.

5.4 Leitfaden zum Klimaschutz in der Bauleitplanung

Um klimaschützende Aspekte zukünftig verstärkt zu berücksichtigen, hat der Rat der Stadt Oberhausen am 13.12.2010 beschlossen, den „Oberhausener Leitfaden Klimaschutz in der Bauleitplanung“ ab sofort im Rahmen der Bauleitplanung anzuwenden. Abgeleitet wurde dieser Beschluss aus den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes Oberhausen 2020.

Maßgeblich für den Energieverbrauch sind insbesondere die Ausrichtung von Gebäuden, die Bauformen und die Berücksichtigung von möglichen Verschattungen. Da im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung die im tatsächlichen Bestand vorhandenen Bauformen aufgenommen und dabei in Art von vorhandener Nutzung und vorhandenem Maß gesichert werden sollen, können wesentliche Steuerungs- und Entscheidungsmöglichkeiten durch Anwendung des Leitfadens zum Klimaschutz in der Bauleitplanung nicht zum Tragen kommen.

5.5 Landschaftsplan

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

5.6 Rechtsgültige Bebauungspläne

Das Verfahrensgebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 56 1. Änderung aus dem Jahr 1973. Der Bebauungsplan Nr. 56 1. Änderung setzt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet sowie Verkehrsfläche fest. Die im Zusammenhang mit der jetzt vorhandenen Bebauung vorgenommene Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 294 gelangte nicht zur Rechtskraft.

6. Planungskonzept und Festsetzungen

6.1 Städtebauliches Konzept

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 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 innerhalb des hier geltenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 56 1. Änderung vorhandenen Festsetzungen, die sich nach der Art der Nutzung auf die Festsetzung eines Allgemeines Wohngebiet beschränken – sind als überholt anzusehen. Auch die hier vorgesehene Baukörperfestsetzung konnte z. T. von der Lage aber auch von einer ebenfalls z. T. zwingenden Festsetzung der Geschossanzahl auf III bzw. VI in der Realität nicht 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 zusätzlichen 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.

Die für die vorhandenen Nutzungen erforderlichen Stellplätze werden derzeit auf ebenerdigen Stellplatzflächen sowie in einer Tiefgarage nachgewiesen.

Auch für mögliche zukünftige Nutzungsänderungen werden Stellplatznachweise auf privaten Grundstücksflächen erforderlich sein.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die angrenzende Falkestraße, den Höhenweg, die Königshardter Straße sowie die Elsternstraße erschlossen. Insbesondere die südlich innerhalb des Verfahrensgebiets liegende Elsternstraße dient der Erschließung der

unterschiedlichen Nutzungen aus Wohnen und Gewerbe (Tiefgarage sowie oberirdische Stellplatzflächen). Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien orientiert sich am Bestand.

Der Fußweg zwischen der Elstern- und der Falkestraße wird entgegen der Planungen des Vorentwurfs nicht für den KFZ-Verkehr geöffnet. Die Fläche ist im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Hiermit wird den Anregungen von zahlreichen Anwohnern aus der Nachbarschaft gefolgt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Zur Verbesserung des Verkehrsflusses könnten ggf. Maßnahmen innerhalb der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen durchgeführt werden. So wäre z.B. bei der Einrichtung eines Linksabbiegestreifens von der Königshardter Straße in die Elsternstraße ggfs. mit einer Entlastung der Verkehrssituation am Knoten Königshardter Straße/Elsternstraße zu rechnen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die unmittelbar am Verfahrensgebiet gelegen Haltestellen „Falkestraße“ sowie „Theodor-Spiering-Platz“.

6.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. §§ 1-15 BauNVO)
Für den westlichen Teil des Plangebietes wird gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die sonstigen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.(Textliche Festsetzung Nr.1.1)

Durch diese Festsetzungen wird gewährleistet, dass der vorwiegend dem Wohnen dienende Gebietscharakter erhalten bleibt und zusätzliche Emissionsquellen sowie Betriebsformen mit weiterem Zielverkehr nicht zum Tragen kommen.

Für den östlichen Teil des Plangebietes wird gemäß § 6 BauNVO ein Mischgebiet festgesetzt. Um den verträglichen Fortbestand von Wohnen und gewerblicher Nutzung zu sichern, werden die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Die mit diesen Nutzungen verbundenen zusätzlichen Verkehre sowie weitere erhebliche Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnbebauung können somit verhindert werden.

Ebenso sind Vergnügungsstätten und bordellartige Betriebe weder nach § 6 Abs. 2 (8) BauNVO noch ausnahmsweise nach Abs. 3 zulässig. Vergnügungsstätten und Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, führen in Verbindung mit ihrem typischen Erscheinungsbild und den typischerweise damit verbundenen städtebaulichen und sozialen Auswirkungen regelmäßig zum sogenannten „Trading-Down-Effekt“. Hierunter versteht man den Qualitätsverlust von traditionellen, gehobenen Einzelhandel und den Rückgang der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt durch Verdrängung. Dies soll gerade im Hinblick auf das gewachsene Nahversorgungszentrum und auf die im Umfeld vorhandene Wohnnutzung vermieden werden. (Textliche Festsetzung Nr. 1.2)

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet über die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl und die maximale Zahl der Vollgeschosse geregelt.
Die maximal zulässige Grundflächenzahl innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes soll 0,4, die Geschossflächenzahl 1,2 betragen. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal III festgesetzt.
Innerhalb des Mischgebietes ist die maximale Grundflächenzahl von 0,6 sowie die Geschossflächenzahl von 1,2 vorgesehenen. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf I bzw. IV beschränkt.

6. 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO im Bebauungsplan durch Baugrenzen im Wesentlichen entsprechend des Baubestandes festgesetzt.

6. 5 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren sowie gesondert dafür festgesetzten Flächen zulässig.

6. 6 Das Gebiet ist bereits vollständig bebaut. Es handelt sich grundsätzlich um eine verdichtete Bebauung, so dass diese Bauform bereits eine wichtige Voraussetzung für das klimaschonende Bauen erfüllt. Zusätzliche Festsetzungen zum Klimaschutz werden hier jedoch nicht getroffen, da hierdurch ein zu starker Eingriff in das vorhandene Baurecht verbundenen wäre.

7. Umweltverträglichkeit

7.1 Allgemeines

Da der vorliegende Bebauungsplan Nr. 564 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans ein UVP-pflichtiges Vorhaben nicht begründet wird. Der Bebauungsplan hat keine umweltrelevanten Auswirkungen, eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht gegeben.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes im Verfahren zu prüfen, und soweit erforderlich, Festsetzungen zu treffen.

7.2 Vermeidung-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut bzw. durch Stellplätze versiegelt. Vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mind. 80 cm in 100 cm Höhe wären, soweit vorhanden, über die Baumschutzsatzung der Stadt Oberhausen geschützt.

Das Verfahrensgebiet ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 56 1. Änderung. Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

7.3 Artenschutz

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand befinden sich im Bereich des Vorhabens keine planungsrelevanten Arten. Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 und 45 Abs. BNatSchG sind nicht betroffen.

7.4 Bodenverhältnisse

Das gesamte Plangebiet ist mit einer Randbebauung entlang der Königshardter Straße, des Höhenweges und der Falkestraße bebaut. Der Innenbereich ist östlich der Bebauung Falkestraße durch eine Tiefgarage unterkellert.

Durch die Überplanung, die hauptsächlich auf eine Bestandssicherung abzielt, sind weder Belange des Bodenschutzes betroffen noch ergeben sich Anforderungen aufgrund von Flächen mit Bodenbelastungsverdacht.

7.5 Versickerung

Das Gebiet ist bereits bebaut und an die Kanalisation angeschlossen. Oberflächengewässer gibt es im Plangebiet und in der näheren Umgebung nicht. Durch die Planungsziele des Bebauungsplanes ist im Vergleich zur jetzigen Situation nicht mit einer merklichen Erhöhung des Versiegelungsgrades zu rechnen. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist damit nicht zu erwarten.

7.6 Immissionsschutz

Der Bebauungsplan Nr. 564 liegt im Bereich des seit dem 04. August 2008 rechtskräftigen Luftreinhalteplans Ruhrgebiet.
Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 564 befindet sich keine Messstation, so dass eine Einschätzung der vorliegenden Luftbelastungen (Feinstaub, Stickstoffdioxid) auf Grundlage vorliegender Modellrechnungen vorgenommen wurde. Sowohl die Karte der Hintergrundbelastung als auch die „Ampelkarten" geben keinen Hinweis auf eine eventuelle Grenzwertüberschreitung.
Die vorliegende Planung selbst wird keine nennenswerten Auswirkungen auf die Luftimmissionssituation in diesem Bereich haben, so dass keine Grenzwertüberschreitungen durch die Umsetzung zu erwarten sind.
Ebenso liegen im Plangebiet keine Erkenntnisse über unverhältnismäßig hohe Beeinträchtigungen durch Erschütterungen oder über Belastungen durch Gerüche und Lichtimmissionen vor.
Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein bestehendes Wohngebiet (WA) überplant. Es wird in Teilbereichen entsprechend der tatsächlichen Nutzung zukünftig als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.
In Mischgebieten sind nur solche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Entsprechende Nachweise sind bei Bedarf im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Schallimmissionen

Im Untersuchungsgebiet liegen ein Einzelhandelsmarkt und mehrere kleine Gewerbeeinheiten. Weiterhin wird das Plangebiet durch Gewerbebetriebe auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Falkenstraße beeinflusst.
Zum Schutz vor erheblichen Belästigungen durch Schallimmissionen wurden deshalb die Schallimmissionen, die durch den Betriebsablauf, die Stellplätze und den Anlieferverkehr der Gewerbebetriebe sowie den Straßenverkehr verursacht werden, durch das Ingenieurbüro afi, Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik u Umwelttechnik, Haltern beurteilt.

Schallimmissionen Verkehr

Königshardter Str. 101-103, Höhenweg 1

An den Fassaden, die dem Höhenweg und der Königshardter Straße zugewandt sind, werden Beurteilungspegel am Tage zwischen 60 und 67 dB(A) und in der Nacht zwischen 52 und 58 dB(A) erreicht. Damit werden die Richtwerte der DIN 18005 für Mischgebiete für Straßenverkehr (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) um bis zu 7 dB am Tag und um bis zu 8 dB in der Nacht überschritten.

An den Fassaden, die dem Theodor-Spiering-Platz bzw. dem Innenhof zugewandt sind, werden Beurteilungspegel zwischen 47 und 51 dB(A) am Tag und zwischen 40 und 44 dB(A) in der Nacht erreicht. Dort werden die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tage um mindestens 9 dB(A) und in der Nacht um mindestens 6 dB unterschritten.

Höhenweg 3-5, Falkestr. 88

An den Fassaden, die dem Höhenweg. zugewandt sind, werden Beurteilungspegel am Tage zwischen 66 und 67 dB(A) und in der Nacht zwischen 57 und 59 dB(A) erreicht. Damit werden die Richtwerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete für Straßenverkehr (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) um bis zu 12 dB am Tag und um bis zu 14 dB in der Nacht überschritten.

An den Fassaden, die dem Theodor-Spiering-Platz bzw. dem Innenhof zugewandt sind, werden Beurteilungspegel zwischen 47 und 48 dB(A) am Tag und zwischen 39 und 40 dB(A) in der Nacht erreicht. Dort werden die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tage um mindestens 7 dB(A) und in der Nacht um mindestens 5 dB unterschritten.

Falkestr. 78-88

An den Fassaden, die der Falkestraße zugewandt sind, werden Beurteilungspegel am Tage zwischen 58 und 64 dB(A) und in der Nacht zwischen 52 und 56 dB(A) erreicht. Damit werden die Richtwerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete für Straßenverkehr (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) um bis zu 9 dB am Tag und um bis zu 12 dB in der Nacht überschritten.
An den Fassaden, die dem Theodor-Spiering-Platz bzw. dem Innenhof zugewandt sind, werden Beurteilungspegel zwischen 47 und 48 dB(A) am Tag und von 40 dB(A) in der Nacht erreicht. Dort werden die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tage um mindestens 7 dB(A) und in der Nacht um mindestens 5 dB unterschritten.

Stirnseiten

An der Stirnseite des Gebäudes Falkestraße 78 wird der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete für Straßenverkehr mit 53 dB(A) am Tag eingehalten, nachts wird er mit 46 dB(A) überschritten.

An der Stirnseite des Gebäudes Höhenweg 101 wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete für Straßenverkehr mit 59 dB(A) am Tag und 51 dB(A) in der Nacht eingehalten.

An der Vorderseite des Einzelhandelsmarktes wird der Richtwert der DIN 18005 für Mischgebiete mit Tagwerten zwischen 52 dB(A) und 58 dB(A) und Nachtwerten zwischen 45 dB(A) und 50 dB(A) ebenfalls eingehalten.

Lärmpegelbereiche

Entsprechend der DIN 4109, die die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile definiert, fallen die Fassaden an den Gebäuden im Plangebiet in die Lärmpegelbereiche I bis IV (Siehe Karte 8 des Gutachtens).

Freiflächen

Die Freiflächen im Innenbereich des Plangebietes und die Gartenbereiche der Häuser an der Falkestraße liegen alle in einem Bereich kleiner 50 dB(A) am Tag und 43 dB(A) in der Nacht (Berechnung in einer Höhe von 2m über Grund). Damit unterschreiten sie am Tag die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete um 5 dB und um 2 dB in der Nacht.

Schallimmissionen Gewerbe

Die Richtwerte der TA Lärm für Reine und Allgemeine Wohngebiete werden eingehalten. Lediglich im 2.und 3. Obergeschoss an der Nord-Ost Fassade des Gebäudes Elsternstraße 48 liegt eine Überschreitung von 0,3 dB(A) vor.

Schlussfolgerung

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind als Planungsziel für die Bauleitplanung gedacht, das im Idealfall erreicht werden soll. Gerade in Innenbereichen mit ihren gewachsenen Strukturen sind diese Werte oft nicht einzuhalten. Daher kann von diesen Werten im Rahmen der Bauleitplanung abgewichen werden, solange die Grenze zur Gesundheitsgefährdung, die bei 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) liegt, nicht überschritten wird. Dieser kritische Toleranzwert wird beim Verkehr in der Nacht um mindestens 3 dB am Tag und 1 dB in der Nacht unterschritten und beim Gewerbelärm um 14,7 dB am Tag und 34,5 dB in der Nacht. Die Richtwerte der TA-Lärm und der DIN 18005 für Mischgebiete werden am Gebäude Elsternstraße 48 um mindestens 4,7 dB am Tag und 19,5 dB in der Nacht unterschritten. Durch Verwendung lärmarmer Einkaufswagen können die Werte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete auch dort eingehalten werden.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm werden im Plangebiet sowohl am Tage als auch in der Nacht überschritten. Für ausgewiesene Lärmpegelbereiche (s. Karte Karte 8 des Gutachtens) müssen folgende Festsetzungen zum Schutz gegen den Verkehrslärm getroffen werden.

Festsetzung

Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit Fassaden in den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen II, III und IV die Fassaden und Dächer von nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen mindestens die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 Ausgabe November 1989 - Schallschutz im Hochbau erreicht werden.

In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen II - VI sind für Schlafräume, schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen. Die Anforderungen der DIN 4109 Ausgabe November 1989 - Schallschutz im Hochbau müssen auch mit den schallgedämmten Lüftungssystemen in geöffnetem Zustand eingehalten werden.

Hinweise:

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sollte als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Schallschutz-Nachweis auf Grundlage der DIN 4109 erbracht werden.
Das resultierende Schalldämm-Maß ist das in Tabelle 8 der DIN 4109 Ausgabe November 1989 aufgeführte erforderliche bewertete Schalldämm-Maß der gesamten Fassade eines Raumes erhöht oder gemindert um den Korrekturwert der Tabelle 9 der DIN 4109 Ausgabe November 1989 für das Verhältnis von Raumfassadenfläche zu Raumgrundfläche. Das resultierende Schalldämm-Maß der Fassade gilt für den am Bau eingebauten Zustand. Die ausgewiesenen Lärmpegelbereiche erfordern nach Tabelle 8 der DIN 4109 Ausgabe November 1989 die in der Tabelle aufgeführten erforderlichen Schalldämm-Maße

Lärmpegel-bereich	**Maßgeblicher Außen-lärmpegel**	**Erforderlichen Schalldämm-Maße für**	
	Tags	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume, Schlafräume in Beherbergungsstätten u. ä.	Büroräume[1] u. ä.
		Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles in dB	
II	55 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

1 An Fassaden von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt

Quelle DIN 4109:1989-11 „Schallschutz im Hochbau; Anforderung und Nachweise"
Die genannten DIN-Normblätter sind bei der Beuth -Verlag GmbH, 10772 Berlin zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

8. Bodenordnung

Zur Realisierung der städtebaulichen Ziele sind keine bodenordnenden Maßnahmen im Sinne einer Umlegung erforderlich.

9. Familienfreundlichkeit und Nachhaltigkeit der Planung

Die Festsetzung der Nutzungen als allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet gewährleistet weiterhin den Bestand sowie die Entwicklung eines Quartiers, das Familien sowohl ein Angebot zum Wohnen aber auch für Erledigungen des täglichen Bedarfs (Einzelhandel und weitere Dienstleistungen) macht. Das in den umgebenden Bebauungszusammenhang eingebettete Wohngebiet wird im Umfeld durch weitere Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen ergänzt. Größere Freiräume zur Naherholung schließen sich in geringer Entfernung im Norden und Westen (Sterkrader Wald) an.

Die Bauleitplanung soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt. Die genannten allgemeinen Anforderungen erfüllt diese Bauleitplanung, indem sie ökonomische, soziale und ökologische Belange zu

einem auf Dauer angelegten Interessenausgleich bringt und die Bauleitplanung in einem Verfahren durchgeführt wird, das die Mitwirkung der Bürger ermöglicht. Inhaltlich spielen dabei innerhalb dieses Verfahrens insbesondere die Stichworte Wohnen, Arbeiten und Versorgen sowie Stadt der kurzen Wege eine Rolle.

10. Kosten

Im Rahmen der Realisierung der Festsetzungen dieses Bebauungsplans entstehen der Stadt Oberhausen voraussichtlich keine Folgekosten.

11. Kennzeichnungen

Der Bebauungsplan enthält den Hinweis, dass der gesamte Bereich zu den Gebieten gehört, unter denen der Bergbau umging.

Eventuell sind bei Baumaßnahmen besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherren werden gebeten, Kontakt mit der Bezirksregierung Arnsberg oder die Ruhrkohle AG in Herne aufzunehmen.

12. Hinweise

Der Bebauungsplan enthält folgende Hinweise:

1. Bei Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen sind Bauherren verpflichtet, diese der Stadt Oberhausen oder der Außenstelle des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege, Geldener Straße 3, 46509 Xanten anzuzeigen.

2. Für die Hauptwasserleitung des RWW im Bereich der Elsternstraße ist ein Schutzstreifen von 6 m eingetragen worden. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen keine Überbauungen oder tiefwurzelnde Pflanzungen vorgenommen werden, die einen Betrieb der Leitung gefährden. Weiter dürfen keine Geländeveränderungen insbesondere Niveauänderungen innerhalb des Schutzstreifens vorgenommen werden.

3. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sollte als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Schallschutz-Nachweis auf Grundlage der DIN 4109 erbracht werden.

   Das resultierende Schalldämm-Maß ist das in Tabelle 8 der DIN 4109 Ausgabe November 1989 aufgeführte erforderliche bewertete Schalldämm-Maß der gesamten Fassade eines Raumes erhöht oder gemindert um den Korrekturwert der Tabelle 9 der DIN 4109 Ausgabe November 1989 für das Verhältnis von Raumfassadenfläche zu Raumgrundfläche. Das resultierende Schalldämm-Maß der Fassade gilt für den am Bau eingebauten Zustand.
   Die ausgewiesenen Lärmpegelbereiche erfordern nach Tabelle 8 der DIN 4109 Ausgabe November 1989 die in der Tabelle aufgeführten erforderlichen Schalldämm-Maße.

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außen-lärmpegel	Erforderlichen Schalldämm-Maße für	
	Tags	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume, Schlafräume in Beherbergungsstätten u. ä.	Büroräume[1] u. ä.
		Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles in dB	
II	55 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

1 An Fassaden von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt

Quelle DIN 4109:1989-11 „Schallschutz im Hochbau; Anforderung und Nachweise“
Die genannten DIN-Normblätter sind bei der Beuth-Verlag GmbH, 10772 Berlin zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

13. Flächenbilanz

Gesamtfläche	1,6 ha
Allgemeines Wohngebiet	0,65 ha
Mischgebiet	0,65 ha
Verkehrsfläche	0,3 ha
davon Fuß-und Radweg	0,05 ha

KLUNK
Dezernent

STADT OBERHAUSEN 177

TERHART
Bereichsleiter

Diese Begründung hat gemäß § 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), in der Zeit vom 25.10.2012 bis 26.11.2012 einschließlich öffentlich ausgelegen.



Oberhausen, 19.06.2013

Der Oberbürgermeister
Im Auftrage

Stv.Bereichsleiterin Stadtplanung

Fortschreibung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 564 - Königshardter Straße / Höhenweg / Falkestraße -

Das 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 Ergeschoss 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.

Oberhausen, 19.06.2013

Stadt Oberhausen 194

Motschull
Beigeordneter

STADT OBERHAUSEN 177

Baudek
Stv. Bereichsleiterin -Stadtplanung-