

## **Begründung**

**zum Bebauungsplan Nr. 275 A**

**- Lipperfeld -**

# **1. AUSFERTIGUNG**

# I n h a l t

## **A Allgemeines**

1. **Lage des Plangebietes**
2. **Erfordernis der Planaufstellung**
  - 2.1 Geschichtliche Bezüge
  - 2.2 Städtebauliche Entwicklungsziele
  - 2.3 Konkretes Planerfordernis
3. **Einfügen in die überörtliche und über-  
greifende Planung**
  - 3.1 **Raumordnung und Landesplanung einschließlich  
überörtlicher Zentrenverträglichkeit**
    - 3.1.1 Das Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes vom  
08.04.1965, zuletzt geändert am 19.12.1986
    - 3.1.2 Das Landesentwicklungsprogramm (Lepro) vom  
19.03.1974
    - 3.1.3 Die Landesentwicklungsplanung (LEP I/II)
    - 3.1.4 Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) /  
Regionalverträglichkeit
  - 3.2 **Örtliche Zentrenverträglichkeit**
4. **Flächennutzungsplan**
5. **Wettbewerbe**
6. **Gutachterliche Untersuchungen**
  - 6.1 Einzelhandelsstruktur
  - 6.2 Verkehr

## **B Verkehr**

0. **Vorbemerkung**
1. **Verkehrsanbindung der Neuen Mitte**
2. **Straßennetz**

- 2.1 Osterfelder Straße
- 2.2 Essener Straße
- 2.3 Sterkrader Straße
- 3. **Öffentlicher Personenverkehr**
- 4. **Innere Erschließung**
- 5. **Ruhender Verkehr**
- 6. **Weitere Bebauungspläne**

## **C Bebauungsplankonzept**

- 1. **Baugebiete**
  - 1.1 Kerngebiete
    - 1.1.1 Zentraler Einkaufsbereich (MK 1.1)
    - 1.1.2 Garagenbauten (MK 1.3, MK 1.3.1) einschließlich Umbauung (MK 1.4)
    - 1.1.3 Mehrzweckhalle (MK 2)
    - 1.1.4 Gewerbe des tertiären Sektors (MK 1.2; 1.4; 4; 4.1; 5; 6.1; 6.2)
  - 1.2 Industrie- und Gewerbegebiet
  - 1.3 Dach- und Fassadenbegrünung
  - 1.4 Geschossigkeit und Gebäudehöhen
  - 1.5 Abweichende Bauweise
- 2. **Fläche für den Gemeinbedarf - Rheinisches Industriemuseum**
- 3. **Fläche für Versorgungsanlagen**
  - 3.1 Pumpwerk (Abwasser)
  - 3.2 Fernwärme
  - 3.3 Trafostationen

**4. Grünflächen**

- 4.1 Private Grünfläche- gewerbliche Freizeitanlage
- 4.2 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage (Hauptgrünzug, Wasseranlagen und Abschirmgrün)
- 4.3 Private Grünfläche - Parkanlage und Fläche für die Entwicklung der Landschaft
- 4.4 Grüngestaltungsplan

**5. Flächen für Wald**

**6. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

- 6.1 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit durch das Gebiet MK 4 und MK 1.1
- 6.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zwischen dem GE-Gebiet und der gewerblichen Freizeiteinrichtung
- 6.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit bzw. zugunsten des Versorgungsträgers östlich entlang der ÖPNV-Trasse und zum Pumpwerk an der Emscher

**D Entwässerung**

**E Bodenordnung**

**F Umweltverträglichkeit**

**1. Bodenpotential**

- 1.1 Auswirkungen auf Bodenfunktionen
- 1.2 Auswirkungen von Bodenverunreinigungen

- 2. Wasserdargebotspotential**
- 2.1 Auswirkungen auf das Grundwasser
- 2.2 Auswirkungen auf den Oberflächenabfluß
- 3. Biotoppotential (Landschaftspflegerischer Beitrag)**
- 3.1 Auswirkungen auf Flora und Fauna
- 3.2 Auswirkungen auf Waldflächen
- 4. Erholungspotential**
- 4.1 Auswirkungen auf die Erholungsnutzung
- 5. Klima und Lufthygiene**
- 5.1 Auswirkungen auf das Lokalklima
- 5.2 Auswirkungen auf die Luftqualität
- 6. Lärm und Erschütterungen**
- 6.1 Auswirkung durch Verkehrsnutzungen  
(Lärmemissionen)
- 6.2 Auswirkungen durch sonstige Nutzungen  
(Lärmemissionen)
- 6.3 Auswirkungen durch Erschütterungen
- 7. Kultur- und Sachgüter/Ortsbild**
- 7.1 Auswirkungen auf Kultur-, Sachgüter und das  
Ortsbild
- 8. Abfallaufkommen**
- 8.1 Auswirkungen auf die Entsorgungsstruktur
- 9. Energiebedarf und -versorgung**
  
- G Flächenaufteilung**
  
- H Kosten**

## **A      Allgemeines**

### **1.      Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 15, 16, 19, 20 und 22, und wird wie folgt umgrenzt:

Östliche Seite der Osterfelder Straße,  
südliche Seite der Essener Straße,  
östliche Seite der Sterkrader Straße,  
südliche Seite der Bundesbahnstrecke von Oberhausen-  
West nach Essen-Frintrop bis zum nördlichsten Grenz-  
punkt des Flurstückes Nr. 37, Gemarkung Oberhausen,  
Flur 16,  
von hier aus abknickend zum nordwestlichsten Grenz-  
punkt des Flurstückes Nr. 53, Gemarkung Oberhausen,  
Flur 16,  
südliche Seite des Rhein-Herne-Kanals,  
östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 52, 51 und 48, Ge-  
markung Oberhausen, Flur 16,  
übergehend zur südlichen Seite der Bundesbahnstrecke  
von Oberhausen-West nach Essen-Frintrop bis zur Oster-  
felder Straße.

### **2.      Erfordernis der Planaufstellung**

#### **2.1     Geschichtliche Bezüge**

Der Bereich der "Neuen Mitte Oberhausen" mit den Verfügungsflächen von Thyssen-West und der Zeche/Kokerei Osterfeld nördlich und südlich des Rhein- Herne-Kanals stellt eine der Keimzellen der Industrialisierung des Ruhrgebietes dar.

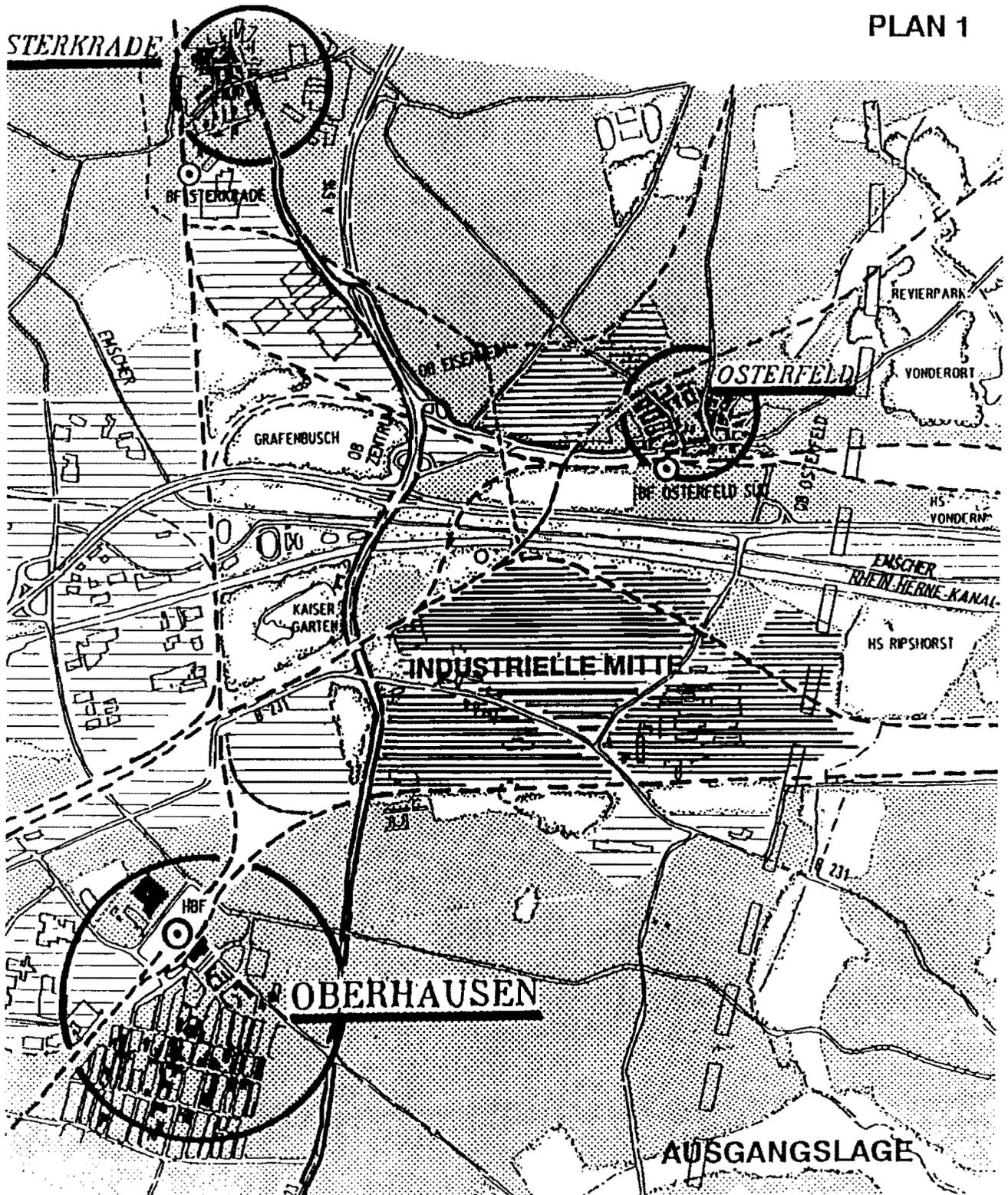
Mit der Eisenhütte "Neu Essen", entstanden um 1791/92, wurde die industrielle Nutzung begründet. Die Vereinigung mit den in Sterkrade und Osterfeld ansässigen Hütten "Gute Hoffnung" und "St. Antony" führte 1808 zur Gründung der "Hüttengesellschaft Jacobi, Haniel & Huysen", der späteren Gutehoffnungshütte.

Dieser industrielle Zusammenschluß leitete zugleich auch die kommunale Entwicklung verschiedener politischer Territorien zur heutigen Stadt Oberhausen ein, so daß der Bereich der "Neuen Mitte Oberhausen" neben der geographischen auch eine historische Begründung erhält.

Alt-Oberhausen, Sterkrade und Osterfeld waren bis 1929 selbständige Städte mit einer sie zusammenhaltenden Industrie. Bindeglied und Lebensmittelpunkt in der aufblühenden Großstadt Oberhausens war die Gutehoffnungshütte.

Im Jahre 1945 wurde als Kriegsfolge die Entflechtung des GHH-Konzerns durchgeführt, wobei der Bebauungsplanbereich einen Teil der eisenschaffenden Nutzung des Nachfolgekonzerns "Hüttenwerk Oberhausen AG" einnahm. Mit der Übernahme durch die August Thyssen Hütte im Jahre 1968 wurde die letzte industrielle Entwicklungsphase eingeleitet, die nach partiellen Rückzügen zur derzeit bestehenden Branche der in der Mitte Oberhausens liegenden Bereiche führte.

## 2.2 Städtebauliche Entwicklungsziele



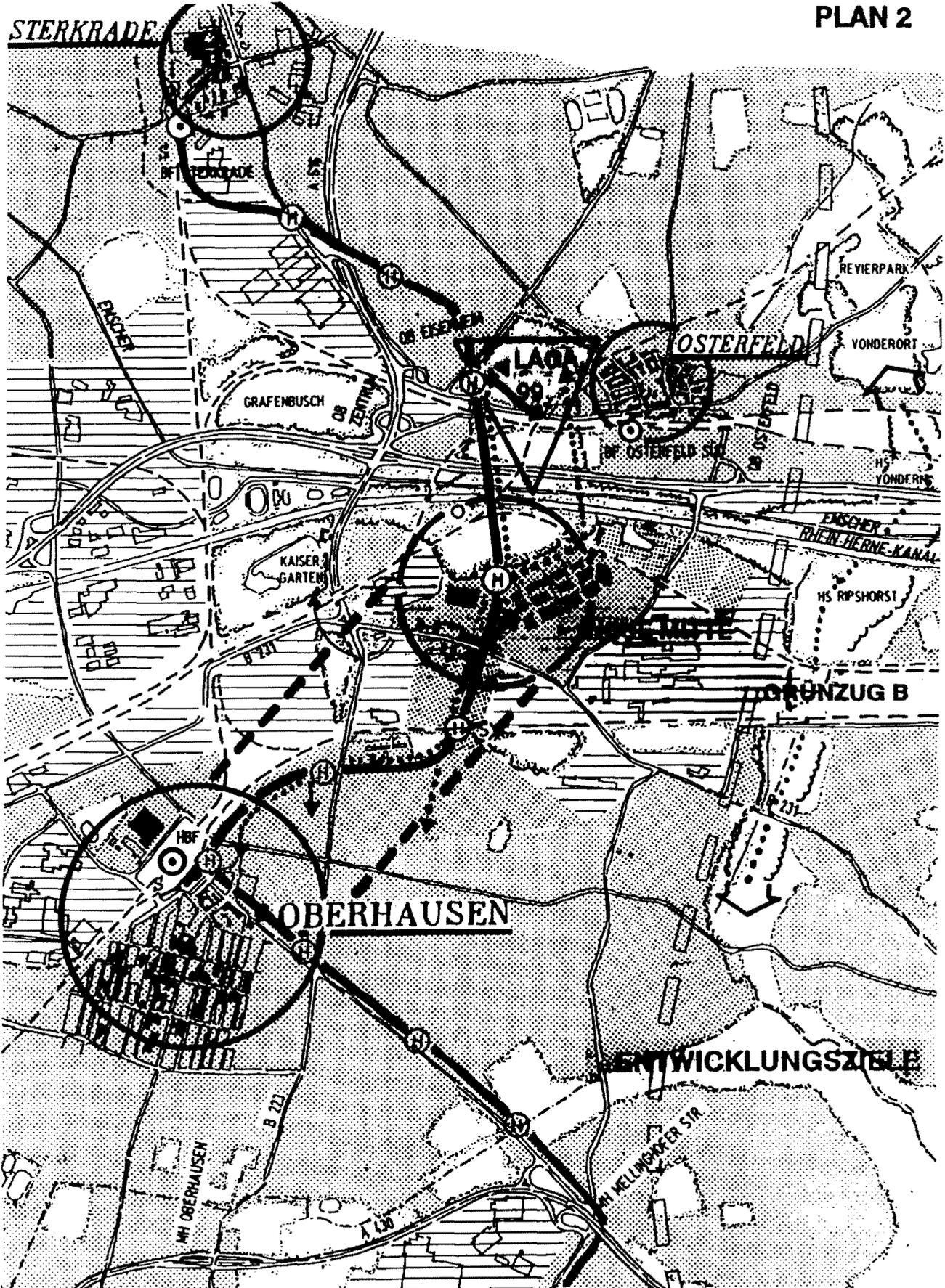
**Ausgangslage** Oberhausen stand vor der Notwendigkeit, die tradierte "Industrielle Mitte" neu zu bewerten und einer neuen Nutzung zuzuführen. Die Ausgangslage zeigt die für Oberhausen typische Ausbildung mehrerer Ortskerne, wobei Alt-Oberhausen Cityfunktion hat, Osterfeld die Nahversorgung leistet, während Sterkrade weitergehende Versorgung leistet. Wie ein Sperrgebiet liegt der Industriebereich Thyssen, ehemals GHH, in der Mitte zwischen den drei Ortskernen, so daß die Ortsverbindungen nur durch wenige Straßenzüge hergestellt werden. Bei der Suche der Stadt nach möglichen Nutzungen wäre die Fortsetzung der vorhandenen großindustriellen Nutzung sicher unter städtebaulichen Gründen die schlechteste Lösung, die nur gewählt worden wäre im Falle mangelnder Alternativen.

**Entwicklungsziele** Die Stadt hat unter dem Arbeitstitel "Neue Mitte Oberhausen" ein umfassendes Programm sehr weitgehender Entwicklungsziele aufgestellt:

- Zu den drei Stadtteilen Alt-Oberhausen, Sterkrade und Osterfeld soll ein weiterer Bereich mit Ergänzungs- und Verknüpfungsfunktion hinzutreten.
- Die ÖPNV-Konzeption für Oberhausen soll mit dem Ziel überarbeitet werden, daß sowohl der hinzukommende Bereich (Thyssen-Areal/Neue Mitte) als auch die traditionellen Stadtteilzentren direkt, leistungsfähig und attraktiv durch öffentliche Verkehrsmittel erschlossen werden.

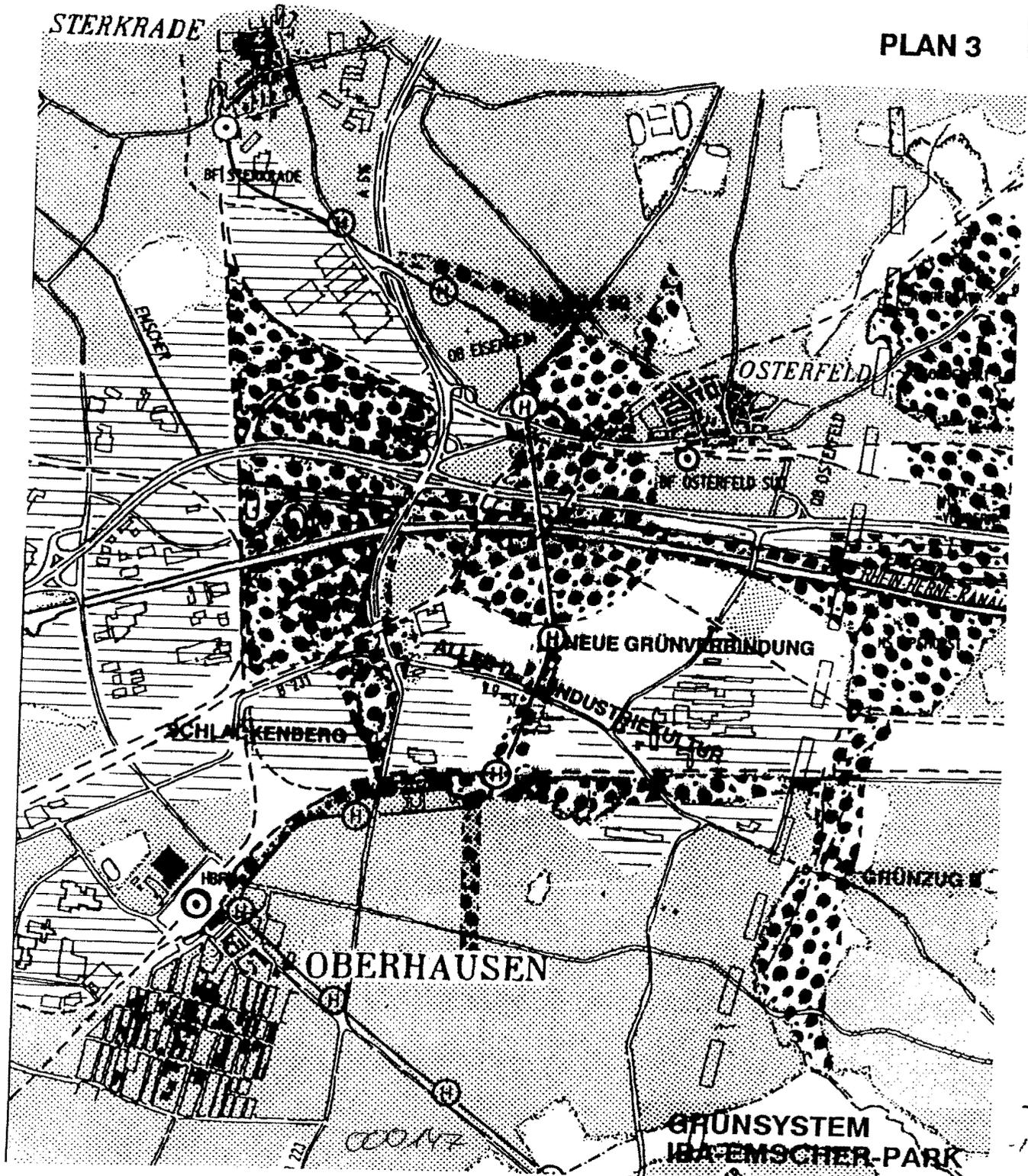
Plan 2

PLAN 2



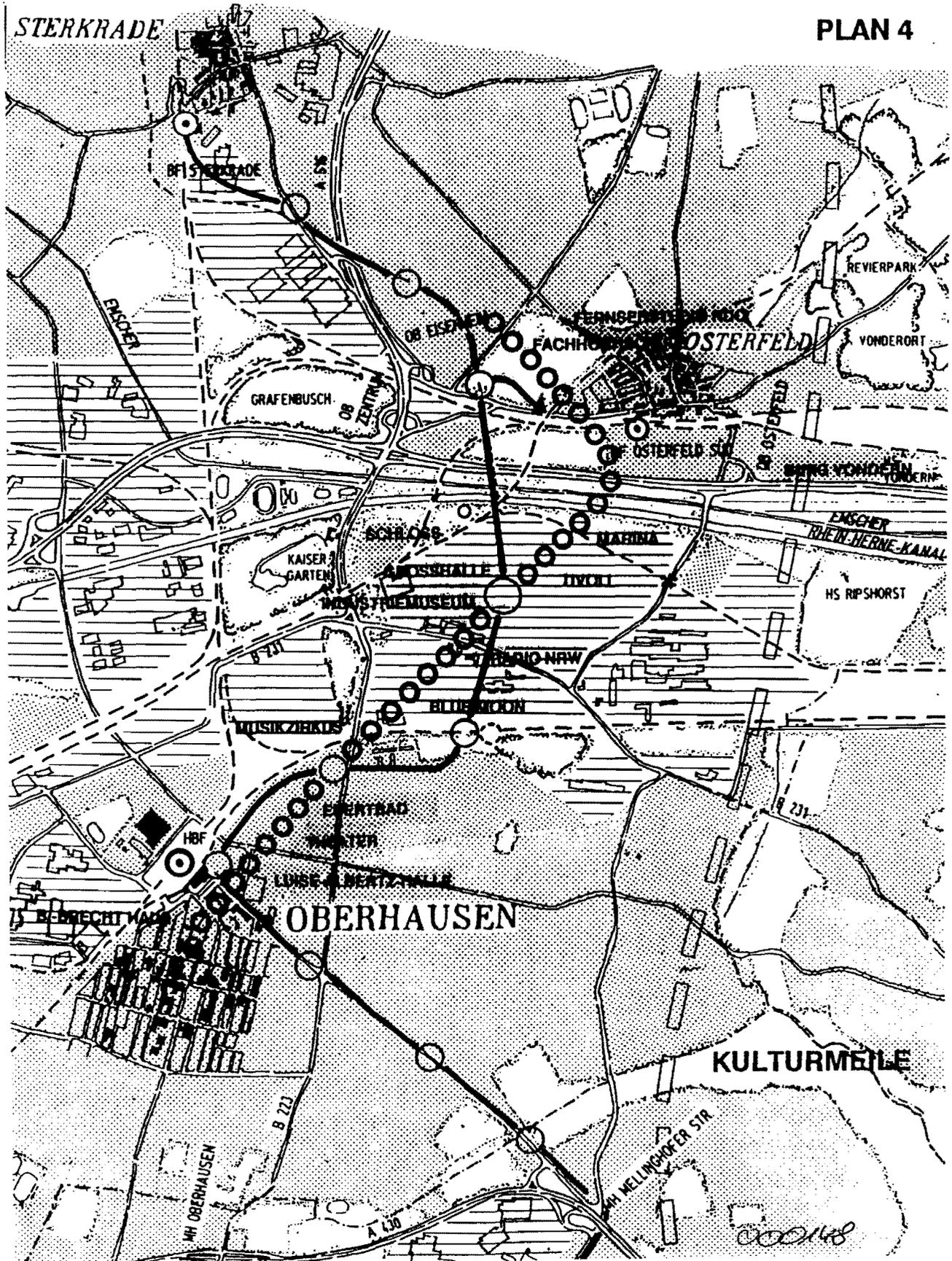
000146

Grünsystem Zu den vorhandenen Grünzügen Kaisergarten/Grafenbusch im Westen und Grünzug B/Läppkes Mühlenbach im Osten tritt eine neue Nord-Süd-Grünverbindung in der Mitte hinzu, wodurch das Leitprojekt IBA-Emscher-Landschaftspark am Rhein-Herne-Kanal die notwendigen Ergänzungen erhält.



Kultur

Zu den vorhandenen Kultureinrichtungen tritt eine Reihe neuer Angebote hinzu, die den verbindenden Charakter in der "Neuen Mitte" verdeutlichen werden.



PLAN 4

Die Schlüsselrolle des Plangebietes 275 A selbst für den geplanten Positivimpuls kann man aus diesen übergreifenden Entwicklungszielen ablesen.

Die Schlüsselrolle ist aber nicht zu verstehen als Ablösung der Cityfunktion von Alt-Oberhausen. Es wird nicht eine neue City geplant auf dem Thyssen-West-Gelände, sondern wichtige Ergänzungen kommen in die geographische Mitte Oberhausens, die in den vorhandenen Ortskernen nicht verwirklicht werden könnten.

So ist beabsichtigt, die Einkaufsmöglichkeiten insgesamt in Oberhausen zu verbessern, die jeweiligen Angebote der vorhandenen Einkaufsbereiche zu stärken und auszubauen und in ihren typischen Möglichkeiten weiter zu entwickeln. Dies ist in zeitlichem Verlauf erklärter Wille des Rates.

Das geplante neue Einkaufszentrum bietet deshalb keine Gesamtpalette, es wird vielmehr in Abstimmung auf die gutachtlich festgestellten Angebotslücken Ergänzungsangebote machen. Die Größe des Einkaufszentrums ist abgestimmt auf Wechselwirkungen mit vorhandenen Angeboten. In diesem Zusammenhang wird auf folgende Gutachten hingewiesen:

- **PROGNOS:**

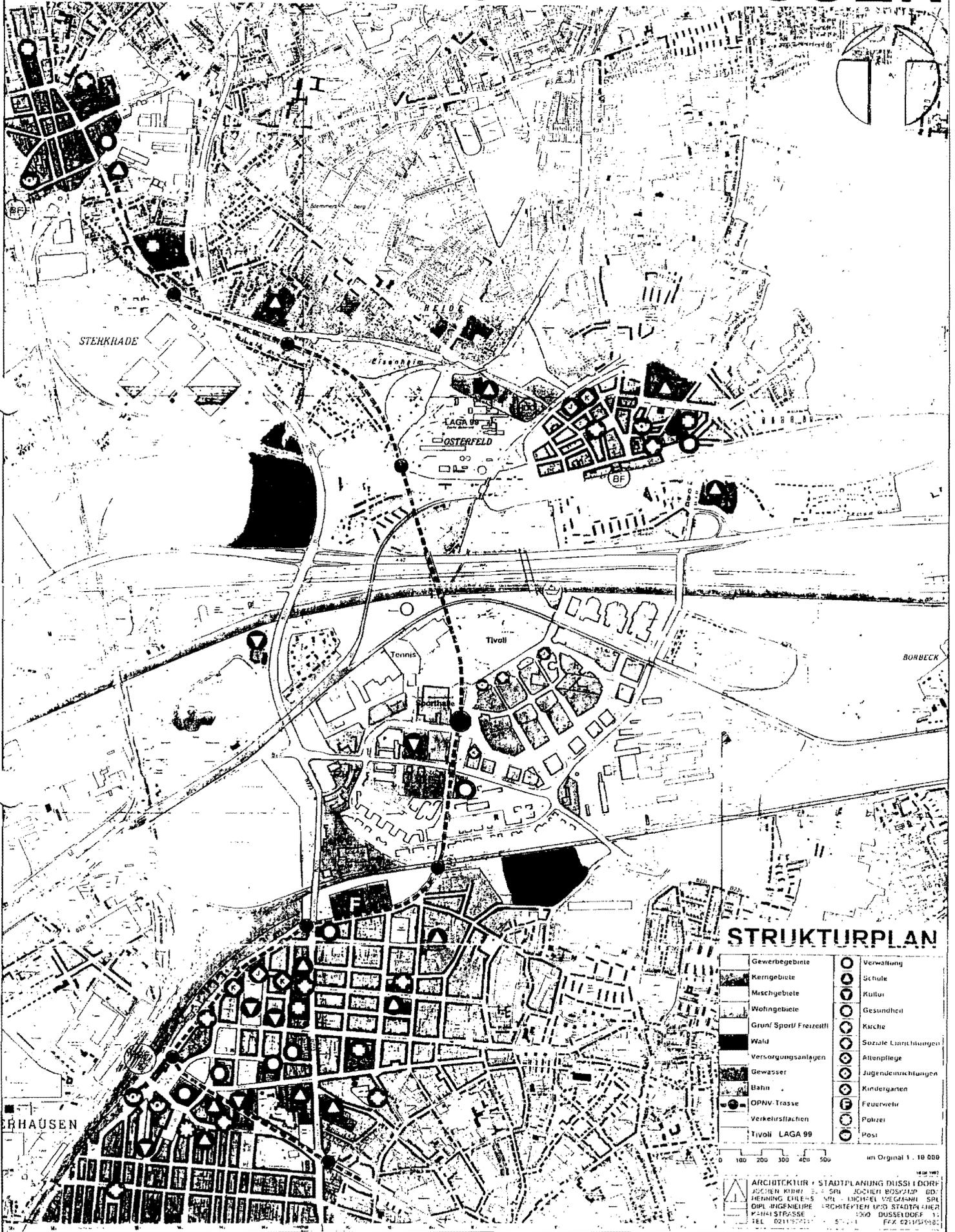
"Kaufkraftströme und Attraktivitätsgefälle zwischen der Stadt Oberhausen und den unmittelbaren Nachbarstädten",  
Schlußbericht vom Oktober 1991,  
Auftraggeber: Grundstücksentwicklungsgesellschaft Oberhausen (GEG)

- **GESELLSCHAFT FÜR KONSUMFORSCHUNG (GfK):**  
"Markt- und Standortgutachten für den Einzelhandel  
in der Neuen Mitte Oberhausen",  
Schlußbericht vom Mai 1992,  
Auftraggeber: Gartenstadt Oberhausen GmbH
  
- **INSTITUT FÜR STADT-, HANDELSFORSCHUNG UND -  
BERATUNG (ish):**  
"Oberhausen: Einzelhandel und Stadterneuerung auf  
dem Weg in das Jahr 2000 - Markt- und Tragfähig-  
keitsuntersuchung der Stadt und ihrer Zentren -",  
Gutachten vom Mai 1992,  
Auftraggeber: GEG

Die Besonderheit der Planungen für die "Neue Mitte" besteht in der Verknüpfung von Freizeit- und Dienstleistungseinrichtungen unterschiedlichster Art mit einer attraktiven Einkaufsanlage. Die Neue Mitte soll durch das neue ÖPNV-System im Sinne einer lebendigen "Stadtachse" verbunden werden mit den vorhandenen Stadtbereichen und den dort gegebenen Einrichtungen. Von besonderer Bedeutung ist die enge Verzahnung und damit Integration in den Stadtteil Alt-Oberhausen. Die innerstädtische Entwicklungsachse zwischen Marktstraße und Essener Straße, die in Ansätzen schon erkennbar ist, soll ausgebaut werden (siehe Strukturplan Seite 10).

Ein wichtiger Positivimpuls der Planungen für die "Neue Mitte" liegt auch darin, daß ein ehemals abgeschlossener, unzugänglicher Industriebereich geöffnet wird, womit Verbindungsmöglichkeiten in neuer Qualität für die Gesamtstadt erreicht werden.

# NEUE MITTE OBERHAUSEN



## STRUKTURPLAN

	Gewerbegebiete		Verwaltung
	Kerngebiete		Schule
	Mischgebiete		Kultur
	Wohngebiete		Gesundheit
	Grün/ Sport/ Freizeit		Kirche
	Wald		Soziale Einrichtungen
	Versorgungsanlagen		Altenpflege
	Gewässer		Jugendeinrichtungen
	Bahn		Kindergärten
	OPNV-Trasse		Feuerwehr
	Verkehrsfachen		Polizei
	Tivoli LAGA 99		Post

0 100 200 300 400 500 in Original 1 : 10 000

14.08.1985  
 ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG DÜSSELDORF  
 JOCHIM KIRCH, DR. GEB. JOCHIM BOSCHARD, DR.  
 HENNING EHELENS, DR. LUDWIG MEGGEMANN, DR.  
 DPL-INGENIEURE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
 WILHELMSTRASSE 1300 DÜSSELDORF 11  
 TEL. 0211/52521 FAX 0211/52522

12/23

### 2.3 Konkretes Planerfordernis

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 275 A mit ca. 98 ha Gesamtgröße liegen einige der wesentlichsten Nutzungen, mit deren Realisierung das Gesamtprojekt "Neue Mitte Oberhausen" eingeleitet wird:

1. Gewerbe des tertiären Sektors und Wohnen	ca. 15 ha Flächenanteil
2. Einkaufszentrum	ca. 21 ha Flächenanteil
3. Mehrzweck-Großhalle und Sport	ca. 5 ha Flächenanteil
4. Freizeitpark	ca. 15 ha Flächenanteil
5. Standorterweiterung vorh. Industrie	ca. 12 ha Flächenanteil
6. Gemeinbedarf	ca. 2 ha Flächenanteil
7. Grünzüge und Erschließung	ca. 28 ha Flächenanteil

Aus der Nutzungsvielfalt einerseits sowie aus der hohen Bedeutung einiger der Nutzungen andererseits ergibt sich zwingend das Planungserfordernis, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten.

### 3. Einfügen in die überörtliche und übergreifende Planung

#### 3.1 Raumordnung und Landesplanung einschließlich überörtlicher Zentrenverträglichkeit

**3.1.1 Das Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes vom 08.04.1965, zuletzt geändert am 19.12.1986**

Zu den Grundsätzen der Raumordnung gehört es, "in Gebieten, in denen die Lebensbedingungen in ihrer Gesamtheit im Verhältnis zum Bundesdurchschnitt wesentlich zurückgeblieben sind oder ein solches Zurückbleiben zu befürchten ist,...die allgemeinen wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse..., insbesondere... die Verkehrs- und Versorgungseinrichtungen,..." zu verbessern.

Als weiterer Grundsatz der Raumordnung ist die Sicherung und, soweit nötig, Verbesserung der gesunden räumlichen Lebens- und Arbeitsbedingungen sowie eine ausgewogene "Wirtschafts- und Sozialstruktur" in Verdichtungsräumen zu nennen. Zur Erreichung dieses Zieles ist u.a. explizit "die Verbesserung... der der Bevölkerung dienenden Einrichtungen" genannt, wozu auch private Dienstleistungsbetriebe zählen, auf die die öffentliche Hand mittelbar durch Fördermaßnahmen und Bauleitplanung einwirken kann.

Das Konzept des Bebauungsplanes Nr. 275 A entspricht diesen Grundsätzen. Es stärkt die Wirtschaftskraft von Stadt und Region und verbessert die Verkehrsinfrastruktur nachhaltig.

### 3.1.2 Das Landesentwicklungsprogramm (Lepro) vom 19.03.1974

Die im Raumordnungsgesetz enthaltene Formulierung zur Sicherung und Verbesserung gesunder räumlicher Lebens- und Arbeitsbedingungen in Verdichtungsräumen findet ihre Entsprechung in den §§ 7 und 8 des Landesentwicklungsprogramms: "Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung soll eine Verdichtung... zentralörtlicher Einrichtung angestrebt werden, wenn sie dazu beiträgt, die Voraussetzungen für gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen und eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung... zu erhalten, zu verbessern oder zu schaffen."

Im Katalog der Ausstattung von zentralen Orten mittlerer Stufe (Mittelzentrum) hat die Ministerkonferenz für Raumordnung in ihrer EntschlieÙung vom 15.06.1972 festgelegt, daÙ hier u.a. "vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. größeres, städtebaulich integriertes Einkaufszentrum" anzustreben ist.

Insofern entspricht das Konzept des Bebauungsplans Nr. 275 A auch den Zielen der Landesentwicklung.

### 3.1.3 Die Landesentwicklungsplanung (LEP I/II)

Hier wird u.a. Oberhausen als Mittelzentrum mit qualitativ überdurchschnittlichem Dienstleistungsangebot und einem Einzugsbereich einzelner Infrastruktureinrichtungen dargestellt, der über den mittelzentralen Kernbereich hinausgeht. Es heißt dort:

"Auch für neue oberzentrale Einrichtungen sind Mittelzentren unter Berücksichtigung standorttypischer Eigenschaften in Betracht zu ziehen. Um Fehlinvestitionen zu vermeiden, sind jedoch jeweils die Funktion und der Ausbaugrad der Infrastruktur des Oberzentrums, zu dessen Oberbereich ein Mittelzentrum gehört, zu beachten."

Genau dies ist bei der Planung der Neuen Mitte Oberhausen geschehen: Die gutachterlichen Untersuchungen zum Verkehr und zum Einzelhandel haben gezeigt, daß eine Beeinträchtigung der Oberzentren nicht zu erwarten ist.

#### **3.1.4 Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) / Regionalverträglichkeit**

Gegen die Konzeption der Neue Mitte Oberhausen haben die Nachbarstädte Bedenken geäußert. Sie befürchten, daß der geplante Einzelhandelsbereich mit einer Verkaufsfläche von 70.000 qm zu zentrenschädlichen Umsatzrückgängen in den Stadtteilzentren der Nachbarstädte führt.

Um die Nachbarstädte so früh wie möglich über die Planungen zu informieren und auch in den Planungsprozeß zu integrieren, wurde ein gemeinsamer Arbeitskreis "Einzelhandel und Verkehr" gebildet. Der Arbeitskreis hat wesentlich zur Versachlichung der Diskussion beigetragen, weil in ihm Planungsaspekte früh und umfassend behandelt wurden.

Um die Fragen der Nachbarstädte zur Regionalverträglichkeit zu beantworten, hat die Stadt den Gutachter Dr. Danneberg beauftragt, für das geplante Einkaufszentrum eine Markt- und Tragfähigkeitsstudie durchzuführen. Das im Mai 1992 vorgelegte Gutachten enthält klare Aussagen zur Größenordnung und Branchenmix des Einkaufszentrums sowie zur Stadt- und Regionalverträglichkeit.

Der Gutachter kommt zum Ergebnis, daß das geplante Einkaufszentrum die heutigen Defizite im mittelfristigen und langfristigen Warenangebot abbauen kann. Er schreibt:

"Mit dem Abbau eklatanter Defizite bei zentrumstypischen Gütern in Oberhausen-Mitte verbindet sich das raumordnerische Ziel der Schaffung eines gehobenen Mittelzentrums in Oberhausen-Mitte - und dies ganz dominant für die lokale Versorgungsbevölkerung bei zugleich nicht zu erwartenden städtebaulichen Negativeffekten für Zentren benachbarter Städte."

Der durch die Neue Mitte ausgelöste Umsatzrückgang in den Stadt- bzw. Stadtteilzentren der Nachbarstädte wird nach der gutachterlichen Prognose zwischen 1,4 % und 3,8 % liegen. Dies ist die Größenordnung normaler konjunktureller Schwankungen. Negative Auswirkungen auf den dortigen Einzelhandel können daher ausgeschlossen werden.

Der ursprünglichen Nutzung entsprechend, enthält der Gebietsentwicklungsplan für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 275 A die Darstellung "Gewerbe- und Industriebereich". Da diese Darstellung den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 275 A widerspricht, hat die Stadt bei der Bezirksplanungsbehörde (Regierungspräsident) beantragt, die GEP-Darstellung in "Wohnsiedlungsbereich" zu ändern.

Im Rahmen der daraufhin eingeleiteten GEP-Änderung hat die Bezirksplanungsbehörde geprüft, ob die beantragte GEP-Änderung mit den Zielen der Landesplanung, wie sie unter anderem im LEP I/II festgelegt sind, im Einklang steht; das heißt, die Verträglichkeit mit der im LEP I/II enthaltenen Zentrenstruktur war zu prüfen.

Die Bezirksplanungsbehörde hat sich der Aussage des Gutachters Dr. Danneberg angeschlossen, daß von der Neuen Mitte Oberhausen keine negativen Einflüsse auf die Einzelhandelsstruktur und damit auf die Nachbarzentren der Regionen ausgehen.

Am 15. Oktober 1992 hat der Bezirksplanungsrat den Aufstellungsbeschluß für die 35. Änderung des Gebietsentwicklungsplanes gefaßt, mit der die künftige GEP-Darstellung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 275 A "Wohnsiedlungsbereich" lauten wird. Ergänzend hat der Bezirksplanungsrat den Regierungspräsidenten aufgefordert, bei der landesplanerischen Anpassung der Bauleitpläne der Stadt Oberhausen nach § 20, Landesplanungsgesetz die folgenden Rahmenbedingungen zu beachten:

- Die Verkaufsfläche im geplanten Einkaufszentrum wird auf max. 70.000 m<sup>2</sup> begrenzt. Diese Obergrenze wird öffentlich-rechtlich abgesichert.
- Die Stadt Oberhausen stellt durch planerische Schritte sicher, daß die derzeit an anderen Standorten möglichen und/oder geplanten erheblichen Verkaufsflächenerweiterungen, die über die Obergrenze von insg. 76.000 m<sup>2</sup> zusätzlicher Verkaufsfläche in Oberhausen hinausgehen, verhindert werden. Diese Obergrenze gilt, bis gutachterlich eine darüber hinausgehende Verkaufsflächenerweiterung im Benehmen mit den Nachbarstädten als zentrenverträglich nachgewiesen wird.

Die Stadt hat diesen Beschluß akzeptiert.

Zur Begrenzung der Verkaufsfläche auf 70.000m<sup>2</sup> wird eine entsprechende Baulast für das Grundstück des Einkaufszentrums eingetragen. Zur Absicherung gegenüber den Nachbarstädten hat die Stadt Oberhausen den Nachbarstädten eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung angeboten, mit der die Stadt Oberhausen sich verpflichtet, diese Baulast ohne Einverständnis der Nachbarstädte weder zu löschen noch zu verändern.

Am 21. September 1992 hat der Rat den Entwurfsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 278 (Hirsch-Projekt) ausgesetzt. Er hat die Verwaltung beauftragt, gutachterlich beurteilen zu lassen, ob bzw. um welches Maß die Verkaufsflächenausstattung von Sterkrade-Mitte stadtverträglich erweitert werden. Die Verwaltung hat daraufhin den Gutachter Dr. Danneberg beauftragt, eine entsprechende Tragfähigkeitsuntersuchung durchzuführen.

Am 26. Oktober 1992 hat der Rat beschlossen, für den Bereich des Bero-Centers den Bebauungsplan Nr. 356 aufzustellen. Eines der Hauptplanungsziele dieses Bebauungsplanes ist die Definition der Flächen für Einzelhandelsnutzung. Gleichzeitig hat der Rat eine Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 356 erlassen.

### 3.2 Örtliche Zentrenverträglichkeit

Oberhausen als polyzentrisch strukturierte Stadt ist in drei Stadtteile untergliedert. Die Zentren der Stadtteile Alt-Oberhausen, Sterkrade und Osterfeld erfüllen heute im wesentlichen eine Funktion im Rahmen der Nahversorgung der Bevölkerung. Oberhausen verfügt über kein Zentrum, das von übergeordneter Bedeutung für die Gesamtstadt ist. Lediglich die Innenstadt von Alt-Oberhausen erfüllt eine gewisse Funktion zur Versorgung mit Gütern des mittel-bis langfristigen Bedarfs.

Der Gutachter Dr. Danneberg hat prognostiziert, daß - bedingt durch das Einzelhandelsangebot in der Neuen Mitte - der Umsatz im traditionellen Oberhausener Einzelhandel von 1991 bis 1996 um 6,8 % zurückgehen wird. Dieser Rückgang verteilt sich sehr unterschiedlich auf die einzelnen Stadtteile: Während Sterkrade und Osterfeld Zuwachsraten von 3,2 % bzw. 3,7 % erwarten können, geht der Einzelhandel in Alt-Oberhausen um 14,2 % zurück.

Um die Konkurrenzfähigkeit der traditionellen Stadtteilzentren sicherzustellen, wird die Stadt diese Zentren bis zur Eröffnung der Neuen Mitte nachhaltig aufwerten. Dabei geht es insbesondere um die Umgestaltung der Marktstraße einschließlich des Altmarktes in Alt-Oberhausen sowie um den Umbau der Bahnhofstraße einschließlich Zilianplatz und der Steinbrinkstraße in Sterkrade.

Eine wichtige Voraussetzung für die Neue Mitte als Bereich mit gesamtstädtischen Aufgaben ist eine enge Verknüpfung mit den traditionellen Stadtteilzentren. Der Gutachter Dr. Danneberg hat nachgewiesen, daß es zwingend erforderlich ist, eine multifunktionale großstädtische Mitte in Alt-Oberhausen zu entwickeln, in die sowohl die Neue Mitte als auch das bestehende Stadtzentrum integriert werden. Hierzu müsse eine Entwicklungsachse mit richtungsweisender Stadtarchitektur zwischen der Marktstraße und der Essener Straße geschaffen werden.

Die Stadt Oberhausen teilt die Auffassung des Gutachters. Sie hat daher in das Verfahren zur 35. Änderung des Gebietsentwicklungsplanes den Wunsch eingebracht, den Bereich EO I/II südlich der Essener Straße künftig als Wohnsiedlungsbereich darzustellen. Sie hat dieses Planungsziel durch die Bauleitplanung und durch die Planung einer neuen, vom Individualverkehr unabhängigen ÖPNV-Trasse zwischen Hauptbahnhof, Neuer Mitte und Sterkrade bekräftigt. Sie hat auch darauf hingewiesen, daß die Entwicklungsachse zwischen Neuer-Mitte und Alt-Oberhausen schon heute durch Verwaltungs-, Kultur- und Nahversorgungseinrichtungen erkennbar ist.

Der Bezirksplanungsrat hat die Planungskonzeption der Stadt in seinem Aufstellungsbeschuß vom 15. Oktober 1992 zur 35. Änderung des Gebietsentwicklungsplanes akzeptiert. Er ist bei seinem Beschluß davon ausgegangen, daß die Stadt Oberhausen die Integration der Neuen Mitte durch folgende Maßnahmen sicherstellt, die ebenfalls Bestandteil der Anregungen und Bedenken der Nachbarstädte und Forderung des Gutachters sind:

- Die Stadt Oberhausen wird die Neue Mitte städtebaulich an den Siedlungsschwerpunkt Alt-Oberhausen anbinden - u.a. auch durch die bauleitplanerische Umwandlung des Gebietes südlich der Essener Straße entsprechend der Darstellung als Wohnsiedlungsbereich im GEP.
- Die Neue Mitte Oberhausen wird mit einem leistungsfähigem ÖPNV-System auf der neuen ÖPNV-Trasse an die Siedlungsschwerpunkte Alt-Oberhausen, Sterkrade und Osterfeld angebunden werden, um einen möglichst hohen Verkehrsanteil mit dem ÖPNV zu erreichen. Die ÖPNV-Anbindung wird zeitgleich mit dem Projekt realisiert.
- Die einzelnen Baumaßnahmen der Neuen Mitte wie Gewerbe- und Wohngebäude, Mehrzweckhalle, Sportanlagen, Tivoli-Garten, Grünflächen usw. werden auf der Grundlage eines verbindlichen Zeitplanes in etwa zeitgleich mit dem Einkaufszentrum verwirklicht.

- Die im Gebietsentwicklungsplan dargestellte Funktion der Straßen wird nicht beeinträchtigt. Die notwendigen Um- und Ausbaumaßnahmen des Straßennetzes werden auf der Grundlage der Verkehrsgutachten mit den Nachbarstädten abgestimmt, z.B. bei der Weiterführung der Straßenbahnlinien. Es wird sichergestellt, daß die verkehrlichen Maßnahmen und die Inbetriebnahme des geplanten Einkaufszentrums zeitlich aufeinander abgestimmt werden.

Die Stadt teilt die Auffassung des Bezirksplanungsrates.

#### 4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für das Gesamtgebiet der Stadt Oberhausen ist am 10. Mai 1983 rechtswirksam geworden. Der Flächennutzungsplan enthält im Planbereich die Darstellung

- Industriegebiet,
- Grünfläche.

Da durch den vorliegenden Bebauungsplan diese Darstellungen geändert werden, ist parallel ein Änderungsverfahren zum FNP eingeleitet worden (61. Änderung).

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung sollen die Hauptziele des Gesamtprojektes "Neue Mitte Oberhausen" mit den Funktionen

- Neuansiedlung von Gewerbe des tertiären Sektors mit integrierten Wohnanteilen
- Einkaufen
- Erholung/Freizeitgestaltung/Sport
- Standortsicherung bestehender industrieller Nutzung

realisiert werden.

Der Änderungsplan zum Flächennutzungsplan enthält folgende neue Darstellung

- Kerngebiet
- Gewerbegebiet
- Industriegebiet
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Grünflächen
- Wald
- Sonstige überörtliche und örtliche Verkehrsstraßen bzw. -bänder

## 5. Wettbewerbe

Zur Steigerung der Qualität des städtebaulichen Entwurfs sowie der architektonischen Gestaltung sind Wettbewerbe durchgeführt worden bzw. noch vorgesehen:

- Workshop mit fünf renommierten Architekten zum Kernbereich (28.01. - 30.01.1992)
- Ideen- und Realisierungswettbewerb Essener Straße - Allee der Industriekultur (Jurysitzung 18.03.1992)
- Architektenwettbewerbe für den Gewerbebereich
- Designwettbewerb für das Einkaufszentrum

## 6. Gutachterliche Untersuchungen

Im Hinblick auf die vielfältigen Auswirkungen des Projektes "Neue Mitte Oberhausen" auf das Stadtgebiet und das Umland sind Untersuchungen und Gutachten zu folgenden Aspekten erstellt worden:

- Einzelhandelsstruktur,
- Verkehr

### 6.1 Einzelhandelsstruktur

Für die in den künftigen Kerngebieten des Änderungsreiches beabsichtigte Nutzung durch ein Einkaufszentrum mit den Funktionen Einzelhandel, Gastronomie und Vergnügungsstätten wird die Regionalverträglichkeit sowie auch die städtebauliche Verträglichkeit durch folgende Gutachten belegt

- a) **PROGNOS:**  
"Kaufkraftströme und Attraktivitätsgefälle zwischen der Stadt Oberhausen und den unmittelbaren Nachbarstädten", (Anlage I)
- b) **GESELLSCHAFT FÜR KONSUMFORSCHUNG (GfK):**  
"Markt- und Standortgutachten für den Einzelhandel in der Neuen Mitte Oberhausen", (Anlage II)
- c) **INSTITUT FÜR STADT-, STANDORT-,  
, HANDELSFORSCHUNG UND -BERATUNG (ish):**  
"Oberhausen: Einzelhandel und Stadterneuerung auf dem Weg in das Jahr 2000 - Markt- und Tragfähigkeitsuntersuchung der Stadt und ihrer Zentren -", Gutachten vom Mai 1992, (Anlage III).

Die Kernaussagen dieser Gutachten lauten:

ISH:

"Mit dem Abbau eklatanter Defizite bei zentrumstypischen Gütern in Oberhausen-Mitte verbindet sich das raumordnerische Ziel der Schaffung eines gehobenen Mittelzentrums in Oberhausen-Mitte - und dies ganz dominant für die lokale Versorgungsbevölkerung bei zugleich nicht zu erwartenden städtebaulichen Negativfolgen für Zentren benachbarter Städte".

GfK:

"Die geplante Neue Mitte Oberhausen wird ein regionales Einzugsgebiet erschließen und eine dementsprechend zentrale Stadtmittefunktion für Oberhausen übernehmen."

"Die Kaufkraftumlenkungen durch die Neue Mitte liegen sowohl hinsichtlich der Zentren der benachbarten Stadtgebiete als auch im Hinblick auf Absatzformen und Branchen in Dimensionen, die die wirtschaftliche Entwicklung der Region nicht zum Nachteil der Bewohner beeinträchtigen."

## **6.2 Verkehr**

Die mit der vorliegenden Planung verbundenen Projekte sind in ihren Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur durch das Gutachten

"Verkehrsuntersuchung Neue Mitte Oberhausen"  
(Büro Retzko + Topp, Darmstadt/Düsseldorf)

untersucht worden (Anlage IV).

## **B Verkehr**

### **0. Vorbemerkung**

Hauptziel der städtischen Verkehrsplanung ist ein stadtverträgliches Verkehrssystem. Dies ist ein System, das die Mobilität der Bevölkerung garantiert, aber gleichzeitig die negativen Auswirkungen des heutigen Stadtverkehrs reduziert. In Zukunft wird ein erheblich höherer Anteil der Verkehrsarbeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, mit dem Fahrrad oder zu Fuß zurückgelegt; der private Autoverkehr wird räumlich und zeitlich zurückgedrängt.

Diese Ziele gelten auch für die Erschließung der "Neuen Mitte". Deren Verkehrskonzept ist so angelegt, daß

- der Umweltverbund öffentlicher Personennahverkehr, Rad- und Fußgängerverkehr) optimale Bedingungen erhält und
- der nicht substituierbare Autoverkehr auf weitgehend unempfindlichen Straßen konzentriert wird.

Die Verkehrskonzeption der Neuen Mitte wurde von zwei Gutachtern entwickelt: Das RETZKO + TOPP hat im Oktober 1991 ein Konzept für die äußere Erschließung vorgelegt; das DORSCH CONSULT hat die innere Erschließung untersucht. Darüber hinaus haben das Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr. BAIER, der KOMMUNALVERBAND RUHRGEBIET und die PLANERGRUPPE OBERHAUSEN die Auswirkungen der Neuen Mitte auf den Verkehrsentwicklungsplan geprüft.

Alle Gutachter kommen zu dem Ergebnis, daß die Verkehre der Neuen Mitte stadtverträglich abgewickelt werden können.

1. Verkehrsanbindung der Neuen Mitte

Das Projekt "Neue Mitte Oberhausen" war Anlaß, eine vollkommen neue ÖPNV-Konzeption für Oberhausen zu entwickeln:

Rückgrat des zukünftigen Netzes ist eine zentrale ÖPNV-Achse, die zwischen dem Oberhausener Hauptbahnhof und Sterkrade-Mitte weitgehend eine ehemalige Werksbahntrasse benutzt. Die Trasse ist unabhängig vom Autoverkehr und durchquert das Gelände der Neuen Mitte zentral. Über die Trasse werden CE-Linien geführt, die die nördlichen und südlichen Stadtteile miteinander und mit der Neuen Mitte attraktiv verbinden. Auf den CE-Linien werden zunächst Omnibusse verkehren. In einer zweiten Ausbaustufe sollen die aus Mülheim kommenden Straßenbahnlinien 102 und 112 über die Danziger Straße zum Hauptbahnhof verlängert und von dort über die zentrale ÖPNV-Trasse nach Sterkrade geführt werden.

Von Anfang an war es das Ziel der Stadt, mit Ausnahme der Osterfelder Straße, keine innerstädtischen **Straßen** für die Neue Mitte auszubauen. Der Autoverkehr der Neuen Mitte soll vielmehr über die Osterfelder Straße auf kurzem Weg zur Autobahn A 42 (Emscherschnellweg) geleitet werden. Hierzu ist allerdings erforderlich, die Osterfelder Straße auf vier durchgehende Fahrstreifen zu verbreitern sowie die Anschlußstellen "Osterfeld" und "Oberhausen-Zentrum" der BAB A 42 umzubauen. Durch ergänzende verkehrslenkende und verkehrssteuernde Maßnahmen soll gewährleistet werden, daß das untergeordnete Straßennetz auch tatsächlich nicht durch Verkehre der Neuen Mitte belastet wird.

Die Planung sieht außerdem vor, daß die Neue Mitte durch direkte und attraktive **Fuß- und Radwege** mit den umliegenden Stadtteilen verknüpft wird.

Alle Fahrtzwecke zusammen genommen, wird die Neue Mitte an einem normalen Werktag 75.000 und freitags 100.000 Personen anziehen; davon kommen jeweils rd. 55 % aus Oberhausen.

Gestützt auf gutachterliche Aussagen geht die Stadt davon aus, daß der Anteil des öffentlichen Personennahverkehrs am Verkehrsaufkommen der Neuen Mitte bei mindestens 40 % liegen wird. Hierfür sprechen die hervorragende Erschließung durch den ÖPNV und auch die Tatsache, daß der ÖPNV-Anteil bei den Zentrumsfahrten in Oberhausen schon heute bei rd. 33 % liegt.

## 2. Straßennetz

Wie schon erwähnt, müssen lediglich die Osterfelder Straße und die Anschlußstelle "Osterfeld" der BAB A 42 ausgebaut werden, um die durch die Neue Mitte verursachten Verkehrsströme abwickeln zu können. Für die drei "Randstraßen" der Neuen Mitte ergeben sich folgende Aussagen:

### 2.1 Osterfelder Straße

Die Osterfelder Straße (Landesstraße 450) ist eine "Verkehrsstraße mit Verbindungsfunktionen". Sie verbindet die Stadtteile Osterfeld und Alt-Oberhausen untereinander und mit der Neuen Mitte. Über die Anschlußstelle "Osterfeld" der BAB A 42 ist sie an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Verkehrsbelastung der Osterfelder Straße wird von heute 14.000 auf zukünftig 42.400 Kfz/Tag ansteigen. Sie soll daher zwischen der Essener Straße und der BAB A 42 um- und ausgebaut werden. Der zukünftige Querschnitt sieht vier durchgehende Fahrstreifen mit zusätzlichen Abbiegespuren, Rad- und Gehwege sowie einen begrünten Mittelstreifen und seitliche Pflanzstreifen vor. Die Brücken über die Emscher und den Rhein-Herne-Kanal müssen gleichfalls umgebaut werden.

Die Anschlußstelle "Osterfeld" wird so verändert, daß die zu erwartenden Verkehrsströme zwischen der Autobahn und der Neuen Mitte direkt geführt werden können.

Das untergeordnete Straßensystem wird mit Lichtsignalanlagen an die Osterfelder Straße angebunden. Die Verkehre der Neuen Mitte werden über ein dynamisches Verkehrsleitsystem geführt.

## 2.2 Essener Straße

Die Essener Straße (B 231) ist eine Hauptverkehrsstraße. Der Straßenzug Essener Straße/Duisburger Straße verbindet die Stadt Oberhausen mit den Nachbarstädten Essen und Duisburg.

Die Verkehrsbelastung der Essener Straße wird von heute 26.000 auf 35.000 Kfz/Tag ansteigen. Damit ist auch in Zukunft eine vierstreifige Fahrbahn erforderlich. Allerdings ist beabsichtigt, die Querschnittsbreite zu reduzieren. Damit kann zum einen die Verkehrsgeschwindigkeit reduziert werden; zum anderen können so größtmögliche Freiflächen und Platzbereiche für Fußgänger und Radfahrer reserviert werden.

### 2.3 Sterkrader Straße

Die Sterkrader Straße (B 223) ist eine wichtige Hauptverkehrsstraße in Oberhausen. Sie verbindet die nördlichen und südlichen Stadtteile miteinander. Sie ist zudem eine Zubringerstraße zur BAB A 42 (Anschlußstelle "Oberhausen-Zentrum").

Die Verkehrsbelastung wird von heute 58.000 auf 60.000 Kfz/Tag anwachsen. Damit ist ein zusätzlicher Ausbau nicht erforderlich; das heißt, daß die Sterkrader Straße zwischen der Essener Straße und der A 42 auch in Zukunft eine vierstreifige Fahrbahn hat.

### 3. Öffentlicher Personennahverkehr

Wie schon im Kapitel B.1 erwähnt, erhält der öffentliche Personennahverkehr in Oberhausen eine vollkommen neue Qualität:

Zwischen dem Hauptbahnhof in Alt-Oberhausen und Sterkrade-Mitte wird eine neue, vom Auto unabhängige ÖPNV-Trasse gebaut. Die Trasse durchquert die Neue Mitte zentral. Auf der Trasse werden CE-Linien gebündelt, die die nördlichen und südlichen Stadtteile untereinander und mit der Neuen Mitte direkt verbinden.

Auf der Trasse werden Omnibusse und Straßenbahnen im Rechtsverkehr geführt. Die Haltestellen werden als Seitenbahnsteige mit kreuzungsfreien Zugängen behindertengerecht ausgebildet.

4. Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung. Es ist vorgesehen, diese Flächen später als öffentliche Verkehrsflächen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Straßen- und Wegegesetz NW zu widmen.

Unabhängig davon gibt es Grünzüge mit integrierten Fuß- und Radwegen als Zugangsmöglichkeit innerhalb des Plangebietes.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind im Plangebiet vorgesehen als Promenade zum Erholen und Flanieren, als Übergang zum Freizeitangebot und als ÖPNV-Trasse.

5. Ruhender Verkehr

Generell besteht die Verpflichtung, den durch eine Baumaßnahme entstehenden Stellplatzbedarf gem. den gesetzlichen Bestimmungen auf dem eigenen Grundstück ausreichend nachzuweisen (Richtzahlen für den Stellplatzbedarf, siehe in Ziffer 47 VV BauO NW), d.h., die mögliche Ausnutzung eines Grundstückes steht auch in Abhängigkeit zu den möglichen Stellplätzen.

Die hierbei mögliche Spreizung zwischen Minimal- und Maximalwert kann im gesamten Plangebiet zum Minimalwert hin ausgelegt werden, da durch die überdurchschnittlich gute Anbindung mit einer sehr hohen Benutzungsquote des ÖPNV gerechnet werden kann.

Die Baugebiete MK 4, MK 4.1 und MK 5, das GE- und GI-Gebiet und die Fläche für den Gemeinbedarf sind so ausreichend groß gewählt, daß neben der möglichen Bebauung auch die jeweilige Stellplatzverpflichtung erfüllt werden kann. Die Andienung der Stellplätze ist hier durch die ausreichend dimensionierten Zugangsstraßen sichergestellt.

Für die übrigen Baugebiete stellen sich der Stellplatzbedarf und das Stellplatzangebot wie folgt dar:

<u>Stellplatzbedarf:</u>	siehe Tabelle Seite 33
<u>Stellplatzangebot</u>	siehe Tabelle Seite 34

Die aufgeführten Bruttoflächen sind nicht mit den festgesetzten Bruttogeschosflächen zu verwechseln, da für Ebenen auf Dächern (Parkhäuser) keine Geschosfläche festgesetzt wird.

Das maximal mögliche Stellplatzangebot deckt den Stellplatzbedarf ab.

## **6. Weitere Bebauungspläne**

Die Verbreiterung der **Osterfelder Straße** zwischen Essener Straße und BAB A 42 wird durch die Bebauungspläne Nr. 275 A und Nr. 343 planungsrechtlich gesichert. Der Bebauungsplan Nr. 343 weist auch den Umbau der Anschlußstelle "Osterfeld" aus.

### Stellplatzbedarf

Baugebiet	Nutzung	Bruttogeschosßfläche	Nutzfläche	Richtzahl	Stellplatzbedarf
MK 1.1	Einzelhandel	120.000 m <sup>2</sup>	70.000 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup> / St.	2.300
	Gastronomie	(3.000 Plätze)	(3.000 Plätze)	6 Pl. / St.	500
	sonstige Nutzung	30.000 m <sup>2</sup>	22.500 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup> / St.	640
MK 1.2	"Promenade"	25.000 m <sup>2</sup>	18.750 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup> / St.	540
MK 1.4	Kerngebiet	60.000 m <sup>2</sup>	45.000 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup> / St.	1.285
MK 2	Mehrzweck- halle	(10.000 Plätze)	(10.000 Plätze)	5 Pl. / St.	2.000
MK 6.1	Kerngebiet	15.000 m <sup>2</sup>	11.250 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup> / St.	320
MK 6.2	Kerngebiet	12.000 m <sup>2</sup>	9.000 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup> / St.	<u>260</u>
				Zwischen- summe:	7.900
Gewerb- liche Freizeit- anlagen	Private Grün- flächen			geschätzt:	<u>2.500</u>
				Gesamt- summe:	<u>10.400</u>

HE 1000

### Stellplatzangebot

Baugebiet	Nutzung	Geschoße/Ebenen	Bruttofläche	Geschoßfläche je Stellplatz	Stellplatzangebot
MK 1.3.1	Parkhaus	3 / 4	44.000 m <sup>2</sup>	28m <sup>2</sup> /St.	ca. 1.600
MK 1.3	Parkhaus	2 / 3	129.000 m <sup>2</sup>	28m <sup>2</sup> /St.	ca. 4.600
MK 3	Parkhaus für Mehrzweckhalle	2 / 3	--	--	ca. 1.500
MK 6.3	Parkhaus	3 / 4	66.000 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup> /St.	<u>ca. 2.300</u>
				Gesamtsumme:	<u>ca.10.000</u>

Das Stellplatzangebot geht von einer teilweisen Wechselnutzung mit den Stellplätzen anderer Baugebiete aus.

000/RS

Die planungsrechtliche Sicherung der ÖPNV-Trasse erfolgt durch die Bebauungspläne Nr. 275 A, Nr. 345, Nr. 344 A und Nr. 347.

Die Planverfahren zu den "Verkehrsbebauungsplänen" 343, 344 A, 345 und 347 werden zeitparallel zum Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 275 A durchgeführt. So haben die Entwürfe dieser Bebauungspläne, die der Rat der Stadt am gleichen Tag wie den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 275 A beschlossen hat, zur gleichen Zeit offengelegen. Diese Verfahren werden im Jahre 1993 abgeschlossen. Die Bebauungspläne werden auch Festsetzungen für Schutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm enthalten sowie landschaftspflegerische Belange berücksichtigen.

## **C Bebauungsplankonzept**

### **1. Baugebiete**

#### **1.1 Kerngebiete**

In den im Bebauungsplan festgesetzten Kerngebieten sollen die Nutzungen

- Zentraler Einkaufsbereich (MK 1.1)
  - Mehrzweckhalle (MK 2)
  - Gewerbe des tertiären Sektors und Wohnen (MK 1.2;  
1.4  
4; 4.1; 5; 6.1; 6.2)
  - Parkhäuser (MK 1.3; 1.3.1; 3; 6.3)
- realisiert werden.

Mit der Gliederung des Kerngebietes wird eine Vielzahl von Nutzungen angestrebt, die sich gegenseitig stützen und ergänzen. Als Leitbild für die Stadtstruktur ist die Aufteilung in solche Abschnitte und Baublocks beabsichtigt, die durchlässig sind für ein Netz von Wegen und Grünzonen, die der Öffentlichkeit zugänglich sind.

Im Bebauungsplan wird von der Möglichkeit der Gliederung des Baugebietes nach Nutzungsarten sowie von Festsetzungen für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen Gebrauch gemacht. Hierfür sprechen gewichtige "besondere städtebauliche Gründe" - z. B. die Begrenzung der Einzelhandelsflächen im Gebiet MK 1.1.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind in fast allen Kerngebieten zulässig. Dies gilt auch für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Demgegenüber sind sogenannte "sonstige Wohnungen" nur zulässig im inneren Bereich des Bebauungsplanes (Gebiet MK 1.2 oberhalb des Erdgeschosses und im Gebiet MK 4.1 vollständig).

Textlich werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese Maßnahmen sind natürlich abhängig von den zu erwartenden Lärmimmissionen und von der geplanten Nutzungsart.

#### **1.1.1 Zentraler Einkaufsbereich (MK 1.1)**

##### a) Vorbemerkung

Die unter Ziff. A 6.1 erwähnten Gutachten zur Kaufkraftstruktur lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Obwohl Oberhausen ein Mittelzentrum ist, ist der Einzelhandelsumsatz geringer als die hier entstehende einzelhandelsrelevante Kaufkraft. Dies gilt vor allem für den mittelfristigen Bedarf - aber auch für den langfristigen Bedarf, wenn man den Bereich "Möbel usw." außer Betracht läßt.

2. Auch nach Eröffnung der Neuen Mitte wird die Stadt Oberhausen lt. ISH-Gutachten einen Kaufkraftabfluß ins Umland von rd. 189,6 Mio. DM/Jahr haben.
3. Die Neue Mitte wird lt. ISH-Gutachten rd. 269,1 Mio. DM/Jahr Kaufkraft des Umlandes binden.
4. Insgesamt wird der zukünftige Kaufkraftzufluß nach Oberhausen zwischen 355 Mio. DM/Jahr (GfK) und 492,7 Mio. DM / Jahr (ISH) liegen.
5. Die Ausschöpfungsquote - das heißt das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz in Oberhausen zu hier entstehendem Kaufkraftpotential - wird nach Eröffnung der Neuen Mitte zwischen 105,1 % (GfK) und 113,3 % (ISH) liegen. Dies ist eine für ein Mittelzentrum eher zu geringe Ausschöpfungsquote.
6. Die Neue Mitte wird natürlich zu Umsatzverlagerungen in der Region führen. Die Umsatzrückgänge in den Stadtzentren bzw. Stadtteilzentren der Nachbarstädte liegen zwischen 1,4 % und 3,8 %. Dies ist eine Größenordnung, die keine schädlichen Auswirkungen auf den dortigen Einzelhandel hat.
7. Die Neue Mitte wird zwischen 3,1 % und 3,8 % der Kaufkraft binden, die in Bottrop, Dinslaken, Mülheim-Dümpten, Mülheim-Styrum und Borbeck entsteht; alle anderen Kaufkraftanteile des Umlandes liegen unter 1,0 %. Auch diese Zahlen haben keine ernsthafte Relevanz für den dortigen Einzelhandel.

Die Gutachten der GfK und ish haben sehr klar belegt, daß die Neue Mitte Oberhausen die Einzelhandelsstruktur in der Region nicht negativ beeinflusst. Sie kann vielmehr ein wichtiger Schritt bei der Attraktivitätssteigerung des (westlichen) Reviers sein.

1  
000178

b) Mall

Der Bebauungsplan begrenzt den Einzelhandelsbereich auf das Erdgeschoß und das Obergeschoß der Mall. In diesen beiden Hauptebenen sind insgesamt 120.000 m<sup>2</sup> Geschoßfläche möglich. Dies entspricht einer Verkaufsflächenausstattung von rund 70.000 m<sup>2</sup>.

Die Stadt Oberhausen wird die Begrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 70.000 m<sup>2</sup> zusätzlich durch öffentlich-rechtliche Verträge und Baulasten sichern.

**1.1.2 Garagenbauten (MK 1.3, MK 1.3.1) einschließlich Umbauung (MK 1.4)**

Die vier Garagenbauten in den MK-Gebieten 1.3 und 1.3.1 sind räumlich dem zentralen Einkaufsbereich (MK 1.1) zugeordnet. In drei bzw. vier Ebenen sind hier insgesamt rund 6.200 Stellplätze vorgesehen.

Die Stellplatzanlagen sowie das Einkaufszentrum sollen durch kerngebietstypische Nutzungen in Form von Randbebauungen (MK 1.4) in die Nachbarschaft integriert werden. Durch die Nähe zum benachbarten Industriegebiet (Stahlwerk Oberhausen) und durch die zu erwartende Verkehrsbelastung auf der inneren Erschließungsstraße gilt das Gebiet MK 1.4 als vorbelastetes Gebiet. Möglich sind Einrichtungen des tertiären Sektors und kleinere nicht störende Gewerbebetriebe. Außerdem sind (wenige) Wohnungen für Bereitschaftspersonal denkbar, wenn sie durch geeignete Maßnahmen (z. B. Schallschutzfenster - siehe Festsetzungen) gegen Lärm geschützt werden können.

### **1.1.3 Mehrzweckhalle (MK 2)**

Im bereits erwähnten Prognos-Gutachten 1991 wurden auch Freizeitverhalten im Ruhrgebiet angesprochen und dabei festgestellt, daß im Bereich größerer Hallen in Oberhausen eine Angebotslücke besteht. Im Zusammenwirken mit HDO in Osterfeld (Studios für High-Definition-TV) wird daher im Bebauungsplan ein Baugebiet ausgewiesen für eine Mehrzweckhalle (MK 2), die für sportliche, kulturelle und andere Veranstaltungen mindestens 10.000 Besuchern Platz bieten soll.

Es werden lediglich 1.500 Stellplätze (MK 3) für die Halle angeboten, da mit einem hohen Anteil von Besuchern über den öffentlichen Personennahverkehr gerechnet wird und Wechselnutzung mit Stellplätzen des Einkaufsbereiches vorgesehen ist.

Üblich für Hallen dieser Größenordnung ist die Ergänzung des Sportveranstaltungsangebotes durch fachspezifische Läden, die auch häufig selber die Veranstalter von Sportereignissen sind. Die Geschoßfläche für den Einzelhandel wird auf 3.000 qm begrenzt. Diese Größenbeschränkung ist notwendig, um den eher untergeordneten Charakter dieser fach- und veranstaltungsbezogenen Geschäfte gegenüber dem allgemeinen Einzelhandel im benachbarten Einkaufszentrum herauszustellen.

### **1.1.4 Gewerbe des tertiären Sektors (MK 1.2; 1.4; 4; 4.1; 5; 6.1; 6.2)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die Essener Straße (B 231), deren nördliche Anliegernutzungen zu dem Projekt "Allee der Industriekultur" der IBA Emscher-Park gehören. Hinzu zählt vor allem das Baudenkmal "ehemaliges Hauptlagerhaus" (Architekt Peter Behrens), für das eine Nutzung durch das Rheinische Industriemuseum vorgesehen ist.

Zur Fortsetzung der hier und in der Nachbarschaft vorhandenen hochwertigen Dienstleistungen (z.B. Technologie-Zentrum-Umwelt im ehemaligen Werksgasthaus, Architekt Carl Weigle) werden Kerngebiete an der Essener und Osterfelder Straße (MK 4 und MK 5) festgesetzt, in denen die Nutzungen des § 7 BauNVO mit Einschränkungen zulässig sind (s. hierzu auch die entsprechenden textlichen Festsetzungen).

Das Gebiet MK 4.1 stellt in der Folge der ähnlich strukturierten Gebiete MK 4 eine Besonderheit dar. Es ist, bedingt durch seine Lage an der Grünzugverbindung über die Essener Straße, mit einer zusätzlichen Freifläche versehen. Eine Ausrichtung von Wohnungen nach Süd-Westen ohne direkte große Beeinträchtigung durch Verkehrslärm ist möglich.

Darüber hinaus liegt das Gebiet außerhalb des notwendigen Schutzabstandes zum benachbarten Stahlwerk Oberhausen. Wohnen ist ein wichtiges Element zur Integration der Neuen Mitte in das Stadtgefüge Oberhausens und auch bis in die Zeit der industriellen Blüte an der Essener Straße nachzuweisen (1967 Abbruch der letzten Wohnhäuser). Daher ist Wohnen selbstverständlicher Bestandteil der Neuen Mitte.

Weitere Ansiedlungsmöglichkeiten für hochwertige gewerbliche Nutzungen sind in den Gebieten MK 1.4 und MK 6.2 gegeben (s. hierzu auch die entsprechende textliche Festsetzung).

Eine gewisse Ausnahme bilden die Gebiete MK 6.1 und MK 1.2. Diese Gebiete dienen als notwendige Ergänzung des Einkaufsbereiches mit einem Angebot an Dienstleistungen, Lokalen und auch Vergnügungsstätten. Der Boulevardcharakter der Promenade soll damit auch über die Ladenschlußzeiten hinaus gesichert werden.

Allerdings sind Einzelhandelsbetriebe im Gebiet MK 6.1 nicht und im Gebiet MK 1.2 nur ausnahmsweise mit einer auf 5.000 qm begrenzten Geschoßfläche zulässig. Diese Beschränkungen sind notwendig, um eine gute städtebauliche Gestaltung des geplanten Boulevards sicherzustellen. Eine alleinige Ausrichtung dieses Fußgängerbereiches auf Vergnügen und Restauration ist nämlich nicht erwünscht. Es soll aber auch die überdurchschnittliche Ausdehnung eines weiteren Verkaufsbereichs im Hinblick auf das in der unmittelbaren Nachbarschaft liegende Einkaufszentrum vermieden werden.

Büro- und Verwaltungsnutzung für Dienstleistungen (Kanzleien und Praxen u.ä.) ist mit diesen Grundgedanken verträglich.

Aus den Zuschnitten dieser Baugebiete ergeben sich relativ kleinteilige Nutzungsmöglichkeiten, die eine hohe Arbeitsplatzdichte haben können.

## **1.2 Industrie- und Gewerbegebiet**

Im westlichen Bereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Industriebetrieb, der nach der Abstandsliste zum Runderlaß des MURL vom 21.03.1990 der Abstandsklasse V zuzuordnen ist (Nr. 148 - Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen - und Nr. 170 - Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren -).

Zur Sicherung des Standortes und Ermöglichung einer Erweiterung ist ein Industriegebiet ausgewiesen mit Aufrundungsflächen als Gewerbegebiet. Alle anderen Industriebetriebe der Abstandsliste sind unzulässig (s. hierzu auch die entsprechende textliche Festsetzung).

Der nord-östliche Bereich des Gewerbegebietes ist für die Verlagerung der Tennisanlage des Oberhausener Tennis und Hockey-Clubs (OTHC) aus dem Kaisergarten vorgesehen. Es soll eine Anlage mit ca. 8 Plätzen zuzüglich eines Centre Court entstehen.

Eine öffentliche Grünfläche "Parkanlage" dient der Abschirmung der Industrie und Gewerbegebiete zu der angrenzenden Kerngebietenutzung und zu dem gewerblichen Freizeitpark.

## **1.3 Dach- und Fassadenbegrünung**

Für alle Baugebiete werden durch textliche Festsetzungen Dach- und Fassadenbegrünungen sichergestellt (s. hierzu auch Abschnitt F 3.1 und F 5.1).

Diese Dach- und Fassadenbegrünungen sind brandschutz-technisch so zu konstruieren, daß eine besondere Brandgefahr bzw. begünstigte Brandausbreitung durch bauliche Brandschutzmaßnahmen ausgeschlossen wird.

Hierfür ist zugrunde zu legen der Runderlaß des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 02.08.1989 - Brandverhalten begrünter Dächer - .

Auch bei der Berechnung der Standsicherheit der geplanten Gebäude sind die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen einzustellen.

#### **1.4 Geschoßigkeit und Gebäudehöhen**

Die Notwendigkeit der Festsetzung einer Obergrenze für die Geschoßigkeit bzw. der Gebäudehöhe ergibt sich aus der städtebaulichen Zielsetzung der Integration der Neubaumaßnahmen in den tlw. vorhandenen Bestand bzw. der Entwicklung einer städtischen Blockstruktur. Städtebaulich ist dabei als Maßstab das Denkmalensemble Hauptlagerhaus und seine benachbarte Bebauung, aber auch die an der Osterfelder Straße gegenüberliegende Hallenbebauung des Stahlwerkes anzuhalten.

Daher ist eine Festsetzung von maximal 4 Geschossen in den Bereichen längs der Essener Straße und Osterfelder Straße getroffen. Eine Sonderstellung bildet der Kreuzungsbereich Essener Straße/Osterfelder Straße; hier befindet sich zum einem gegenüber die Neubaumaßnahme "Umsicht", die bis zu 8 Geschosse hoch ist, zum anderen ist hier ein wichtiger Zugangspunkt zur Neuen Mitte und daher eine städtebauliche Signalwirkung gewünscht. Die Baufläche für ein mögliches Punkthaus von bis zu 12 Geschossen trägt dem Rechnung.

Die getroffenen Höhenfestsetzungen sind ebenfalls mit der städtebaulich gewünschten Oberbegrenzung der Bau-massen zu begründen, sie ersetzen die Ausweisung verbindlicher Geschossigkeit.

Sporthalle und Einkaufszentrum widersetzen sich einer Eingruppierung in konventionelle Geschosse, sollen sich aber ebenfalls in das städtebauliche Gefüge und die Proportionen des umgebenden Bestandes einordnen. Die speziellen Architekturen für Halle und Einkaufsbereich machen die Zulassung von Ausnahmen für z. B. Liftanlagen, Lüftungs- und climatechnische Anlagen und Glaselemente (Kuppel o.ä.) notwendig, die die festgesetzten Gebäudehöhen überschreiten können.

#### **1.5 Abweichende Bauweise**

Längs der Osterfelder Straße und der Essener Straße ist eine Blockstruktur städtebaulich gewünscht. Die Abmessungen der Blöcke haben sich an der stadtbildprägenden Dimension der vorhandenen und stadtgeschichtlich wie baukünstlerisch hochwertigen Substanz des Denkmalensembles Hauptlagerhaus (P. Behrens) zu orientieren (ca. 90 m). Auch die anderen, wenn auch nicht denkmalwerten Bauten an der Essener Straße, haben Abmessungen von ca. 100 m Länge.

#### **2. Fläche für den Gemeinbedarf - Rheinisches Industriemuseum -**

Das Baudenkmal "ehemaliges Hauptlagerhaus", Architekt Peter Behrens, nebst zugehöriger Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf - Rheinisches Industriemuseum - festgesetzt.

Die Ergebnisse des Ideen- und Realisierungswettbewerbs Essener Straße - Allee der Industriekultur - nehmen insbesondere Einfluß auf die beabsichtigte Gestaltung des Raumes zwischen Hauptlagerhaus und Essener Straße.

Die nordöstlich des Hauptlagerhauses gelegene überbaubare Grundstücksfläche ist für die Errichtung einer ca. 1.000 m<sup>2</sup> großen Wechselausstellungshalle vorgesehen.

Weiterhin ist eine Integration des Hauptlagerhauses und der Freilagerfläche in ein kulturelles Gesamtkonzept für die Neue Mitte Oberhausen, ebenso wie eine Integration und Anbindung einer zukünftigen Ausstellungshalle in das kulturelle Programm dieses Stadtteiles angestrebt.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Höhenfestsetzung bestimmen sich nach den benachbarten Baugebieten.

### **3. Flächen für Versorgungsanlagen**

#### **3.1 Pumpwerk (Abwasser)**

Das vorhandene Pumpwerk am Rhein-Herne-Kanal wird in seinem Bestand gesichert. Es erhält nach umfangreichen Umbauarbeiten die Funktion eines reinen Hochwasserpumpwerks (s. auch Ausführung im Abschnitt D -Entwässerung -).

### 3.2 Fernwärme

An der Essener Straße liegt ein Heizwerk der Thyssen AG, das aus dem Gebiet heraus verlegt werden muß.

Anstelle der örtlichen Wärmeversorgung werden alle Einrichtungen und Gebäude im Bebauungsplangebiet 275 A an die Fernwärmeversorgung der Energieversorgung Oberhausen AG (EVO) angeschlossen. Das durch die EVO betriebene Fernwärmenetz ist in der Lage, die Wärme umweltschonend und primärenergiesparend durch Kraft-Wärme-Kopplung und durch zusätzliche Nutzung von Abwärme bereitzustellen.

Dies ist die Voraussetzung für das im Plan festgesetzte Verbrennungsverbot nach § 9 Abs. 2 Nr. 23 BauGB, um die insgesamt im näheren Umkreis gegebene höhere Luftverunreinigung zu mindern. Als luftverunreinigende Stoffe, die nicht verwendet werden dürfen, werden festgesetzt fossile Brennstoffe (s. hierzu auch die entsprechende textliche Festsetzung).

Der Bebauungsplan setzt eine Versorgungsfläche für eine Wärmeverteilungsstation mit einem Flächenbedarf von ca. 150 qm innerhalb der öffentlichen Grünfläche vor der Fläche MK 3 (Parkhaus für die Mehrzweckhalle) fest.

### 3.3 Trafostationen

Im Plangebiet befindet sich die Umspannstation "Wiese" des Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerk (RWE) mit Schaltanlagen der EVO. Die Betreiber beabsichtigen eine Verlagerung aus dem Gebiet heraus, so daß im Bebauungsplan Nr. 275 A nur die üblichen Unterverteilungen erforderlich sind. Der Ersatzstandort für die Umspannanlage ist im Bereich Knappenstraße / Essener Straße vorgesehen.

Der Bebauungsplan setzt die Art und die Anzahl von Ortsnetztransformatoren textlich fest. Diese Form der Festsetzung wurde gewählt, da die konkreten Baumaßnahmen bzw. Nutzungen noch nicht abschließend vorliegen.

### 4. Grünflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen sind als Mosaikbausteine eines übergeordneten Grünkonzeptes anzusehen.

Grundlage für die Aufstellung der Bebauungspläne zur Neuen Mitte Oberhausen bildet der im Oktober 1992 der Öffentlichkeit vorgestellte Entwurf zur Rahmenplanung "Neue Mitte Oberhausen".

Bei der rd. 150 ha großen überplanten Fläche der Rahmenplanung erreicht der Grünflächenanteil (Freizeitpark, Landesgartenschau und Grün) mit 50 ha ein Drittel aller Nutzungsflächen; der Grünanteil in den angrenzenden Verflechtungsbereichen dominiert noch stärker.

Zum Gesamtkonzept der Neuen Mitte gehören auch vorhandene Freizeitrichtungen von gesamtstädtischer Bedeutung. Hierzu zählen vor allem der Grafenbusch, das Stadion Niederrhein, der Kaisergarten mit Schloß und die Siedlung Grafenbusch.

#### **4.1 Private Grünfläche - gewerbliche Freizeitanlage -**

Eine private Grünfläche ist ausgewiesen für die Einrichtung gewerblicher Freizeitanlagen.

Der westliche Teil ist dabei vornehmlich für Anlagen für Sport, Spiel, Kultur und Restauration ausgewiesen, in dem z. B. Tennisplätze, Kleinspielfelder, Minigolf und Kinderspielplätze eingerichtet werden sollen. Dieser Bereich ist Nutzungen vorbehalten, von denen mit Rücksicht auf die Wohnsiedlung "Grafenbusch" nur geringfügige Emissionen ausgehen.

Der östliche Teil ist für Anlagen des Spiels und Vergnügungen ausgewiesen, zu denen typische Einrichtungen wie Achterbahn, Karussell oder Schiffsschaukeln gehören sowie Restaurationsbetriebe und Kleinverkauf.

Außerdem sollen hier Einrichtungen geschaffen werden für musikalische und kulturelle Darbietungen, deren Emissionen ebenfalls auf die Verträglichkeit mit der Wohnsiedlung "Grafenbusch" begrenzt werden (zweckgebundene bauliche Anlagen).

Der Umfang all dieser Einrichtungen soll dem Charakter der privaten Grünfläche als "Parkanlage" angemessen bleiben.

Dem Freizeitpark werden ca. 2.500 Stellplätze in Wechselnutzung mit dem Einkaufsbereich zugewiesen.

#### **4.2 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage - (Hauptgrünzug, Wasseranlagen und Abschirmgrün)**

Die Schaffung einer grünen Netzstruktur zur Verknüpfung der Stadtteile Oberhausens miteinander sowie mit dem geplanten Grünzug am Rhein-Herne-Kanal gehört zu den Hauptzielen des Vorhabens "Neue Mitte Oberhausen". Im Bebauungsplan Nr. 275 A sind wichtige Elemente dafür jeweils mit Fuß- und Radwegen enthalten in der Form eines Hauptgrünzuges in Nord-Süd-Richtung, einer abzweigenden Promenade (mit Wasserflächen) in nordöstlicher Richtung sowie ergänzende Grünzüge für Querverbindungen und für einen Rundweg unter Einbeziehung des Kanalufers.

Damit wird auch das zukünftige Grünpotential der Landesgartenschau 1999 erreichbar und die Voraussetzung geschaffen für die Überwindung der Barrieren von Kanal, Emscher, A 42 und Eisenbahn. Die grüne Struktur dient zudem der Erreichbarkeit und Einbindung der unter 4.1 beschriebenen gewerblichen Freizeitanlage. Durch dieses grüne Erschließungssystem kann der Anteil der Fußgänger und Radfahrer am Verkehrsaufkommen der Neuen Mitte wesentlich gesteigert werden.

Des weiteren sind öffentliche Grünflächen zur Abschirmung des Gewerbe- und Industriegebietes zu den angrenzenden Kerngebietenutzungen und dem gewerblichen Freizeitpark hin vorgesehen.

#### **4.3 Private Grünfläche - Parkanlage und Fläche für die Entwicklung der Landschaft -**

Im Plangebiet wird weiterhin eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesen. Es handelt sich um den ca. 20 m breiten, im südlichen Anschluß der Gleisanlagen der Deutschen Bundesbahn verlaufenden Grünzug. Auf dieser Fläche sollen Ausgleichsmaßnahmen für die im Zusammenhang mit der Realisierung der bauleitplanerischen Festsetzungen verbundenen Eingriffe im Sinne des Landschaftsgesetzes durchgeführt werden (siehe auch Kapitel F).

#### **4.4 Grüngestaltungsplan**

Zu der Netzstruktur der zuvor benannten Grünflächen sollen private Ergänzungen der Begrünung der Grundstücke, Gebäude und Straßen hinzukommen.

Seitens der Stadt Oberhausen ist ein Grüngestaltungsplan in Auftrag gegeben worden, der dazu dienen soll, Vorstellungen zur Grüngestaltung und deren Umsetzung in der Realisierungsphase zu entwickeln.

Der Erlaß einer Gestaltungssatzung für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 275 A ist beabsichtigt. Diese soll als selbständige Satzung gemäß § 81 der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauONW) zeitgleich mit dem Bebauungsplan Nr. 275 A in Kraft treten.

**5. Flächen für Wald**

Im westlichen Randbereich wird entsprechend der bestehenden Situation eine kleinteilige Waldfläche gesichert und als Wald festgesetzt. Sie bildet gemeinsam mit den umgebenden Freiflächen der Kreuzung B 231/B 223 (Werksgasthaus-Kreuzung) neben der Kanaluferzone eine zweite Verbindung zu den westlich der Neuen Mitte gelegenen Grünflächen des Erholungsbereiches Kaisergarten/Grafenbusch.

**6. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

**6.1 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit durch das Gebiet MK 4 und MK 1.1**

Wichtiger Entwurfsgrundsatz für den gesamten Bereich der Neuen Mitte ist die Integration in das Stadtgefüge. Das bedeutet ein hohes Maß an Transparenz und Durchlässigkeit. Im Gegensatz zum früheren abgeschotteten und für die Öffentlichkeit gesperrten Industrieterrain soll die Neue Mitte für die Öffentlichkeit geöffnet und jederzeit zugänglich sein. Ein unzugänglicher (zumindest außerhalb der Ladenöffnungszeiten) Baukörper von über 500 m Länge würde als Querriegel diesem Gedanken widersprechen.

Das Gehrecht an zwei Stellen gliedert diesen Block und läßt wichtige Fußgängerbeziehungen von der Osterfelder Straße und der Essener Straße, von den dort angelagerten MK-Gebieten und von den Parkhäusern bis zur Promenade und dem Tivoli zu.

**6.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zwischen dem GE-Gebiet und der gewerblichen Freizeiteinrichtung**

Als Ergänzung zur inneren Erschließung ist der Verbindungsweg anzusehen, der entlang der geplanten Sporthalle und des Vergnügungsparks die Unterführung des Bahndammes der Güterzugstrecke erreicht und zur Siedlung Grafenbusch führt.

Er soll die Andienung des GE-Gebietes und des Vergnügungsparkes sicherstellen und gleichzeitig notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen aufnehmen.

**6.3. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit bzw. zugunsten des Versorgungsträgers östlich der ÖPNV-Trasse und zum Pumpwerk an der Emscher**

Mit diesem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sollen die Trassen für die Sammler zum Pumpwerk an der Emscher gesichert werden.

Auf Teilen dieser Trasse verläuft in einer öffentlichen Grünfläche auch der Fuß- und Radwanderweg, der das Bebauungsplangebiet in nordsüdlicher Richtung durchquert (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit).

Die Trassen der Verbindungssammler vom Pumpwerk zum Düker bzw. für die Druckrohrleitung zum Düker sind außerhalb des Bebauungsplans Nr. 275 A durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu sichern.

#### **D      Entwässerung**

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsgebiet der Emschergenossenschaft. Es wurde in der Vergangenheit industriell genutzt. Infolge der historischen Entwicklung der Abwassertechnik in der Emscherregion wurde die Abwasserbeseitigungspflicht für diese Fläche und die darauf befindlichen Produktionsstätten von den Betreibern - zuletzt Firma Thyssen Stahl AG - wahrgenommen.

Die notwendigen Kanalisationsanlagen wurden entsprechend den individuellen betrieblichen Erfordernissen geplant und gebaut.

Die heutige Entwässerungssituation stellt sich wie folgt dar:

#### **-      Innere Erschließung**

Das anfallende Abwasser (Regenwasser, häusliches und gewerbliches Abwasser) wird in drei Hauptsammlern Nordkanal, Südkanal, Sammler Essener Straße (Knepperkanal) transportiert.

Sowohl der Nord- als auch der Südkanal nehmen auch Abwasser von Flächen und Produktionsstätten auf, die sich östlich der Osterfelder Straße befinden.

- **Äußere Erschließung**

Je nach Betriebszustand der Emscher wird das Abwasser im freien Gefälle oder über ein Pumpwerk in die Emscher eingeleitet.

Der zwischen dem Gelände und der Emscher verlaufende Rhein-Herne-Kanal wird mittels einer mehrzügigen Dükeranlage überwunden.

Die hier skizzierte Konfiguration der Kanalisationsanlagen, ihre Kapazität und ihr baulicher Zustand sind nicht geeignet, die sich aus der städtebaulichen Nutzung ergebenden Anforderungen an eine Ortsentwässerungsanlage hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit und Umweltverträglichkeit zu erfüllen.

Zur Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 275 A bedarf es daher einer **neuen wasserwirtschaftlichen Gesamtkonzeption**, die nicht nur die städtebaulichen Vorgaben als Planungsparameter beinhaltet, sondern darüber hinaus bereits heute der zukünftigen Renaturierung der Emscher Rechnung trägt.

Um die Anbindung der Entwässerungsanlage an das Emschersystem, insbesondere im Hinblick auf eine renaturierte Emscher zu ermöglichen, wird das Bebauungsplangebiet im Trennsystem entwässert. (Trennsystem heißt, daß Schmutz- und Niederschlagswasser in zwei voneinander unabhängigen Leitungssystemen gefaßt, transportiert und der Vorflut zugeführt werden).

Im Rahmen des gemäß § 58 Landeswassergesetz (LWG) aufzustellenden und dem Regierungspräsidenten (RP) Düsseldorf zur Genehmigung vorzulegenden Entwurfes sind sowohl der heutige Betriebszustand des Emschersystems als auch die zukünftigen Entwicklungsstadien zu berücksichtigen, die aus heutiger Sicht wie folgt skizziert werden können:

o **Heutiger Betriebszustand der Emscher**

Zusammenführen der getrennten Abwasserströme (Schmutz und Regenwasser) an einer zentralen Stelle (Einlaufbauwerk/Pumpwerk) und Einleitung in die Emscher über die vorhandene Dükeranlage im freien Gefälle bzw. bei Hochwasser mittels Pumpwerk.

o **Zukünftiger Betriebszustand der Emscher:  
Renaturierte Emscher mit parallel dazu verlegtem  
Tiefensammler (Schmutzwasser)**

Das Schmutzwasser wird in den Tiefensammler im freien Gefälle eingeleitet. Das Regenwasser wird in Retentionsräumen zurückgehalten und zeitverzögert der Emscher zugeführt.

Das zur inneren Erschließung benötigte Kanalnetz wird im Verkehrsraum bzw. unter Grünflächen installiert. Die Anbindung des Kanalnetzes an das Pumpwerk erfolgt in einer 10.0 m breiten Trasse, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt ist (siehe auch Abschnitt C 6).

Die vorhandenen Abwasseranlagen der äußeren Erschließung (Pumpwerk, Verbindungssammler, Druckrohrleitung, Dükeranlage) werden nach Möglichkeit auch weiterhin benutzt. Eine hydraulische Überprüfung wird aufzeigen, ob die derzeitigen Kapazitäten der Anlagen erweitert werden müssen.

Die Trassen der Verbindungssammler vom Pumpwerk zum Düker bzw. für die Druckrohrleitung zum Düker sind außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 275 A ebenfalls mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu sichern (s. auch Abschnitt C 6).

Das vorhandene Pumpwerk wird nach umfangreichen Umbauarbeiten die Funktion eines reinen Hochwasserpumpwerkes erhalten (Sicherung der Vorflut im Falle eines Hochwassers der Emscher). Der Standort des Pumpwerkes ist im Bebauungsplan gemäß BauBG § 9 Abs. 1.14 als Flächen für die Abwasserbeseitigung (Pumpwerk) festgesetzt.

Die Weiterbehandlung des Abwassers (mechanische und biologische Reinigung) erfolgt im Klärwerk "Emschermündung" (Anlage der Emschergenossenschaft).

### E Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung über gesetzliche Verfahren der Umlegung sind nicht erforderlich.

Der gesamte Kernbereich des Plangebietes befindet sich eigentumsmäßig bereits in einer Hand. Im Bereich der Essener Straße sind von der geplanten Straßenverbreiterung Grundstücke von weiteren vier Eigentümern betroffen.

## F Umweltverträglichkeit

Auf der Grundlage der vom Rat der Stadt Oberhausen beschlossenen Richtlinie zur Durchführung von Umweltverträglichkeitsprüfungen in Bauleitplanungsverfahren wurde die Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes Nr. 275 A "Lipperfeld" einer intensiven Prüfung unterzogen.

In Anlehnung an die Vorgaben des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wurden einerseits die Auswirkungen des Vorhabens auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen sowie auf Kultur und Sachgüter ermittelt und bewertet, und andererseits wurden Einwirkungen auf die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben durch bestehende und geplante Umweltsituationen (z.B. Bodenverunreinigungen, räumliche Nähe zu emittierenden Nutzungen etc.) erfaßt.

Die frühzeitige Erfassung von Art und Ausmaß dieser Einwirkungen war ebenso wie die frühzeitige Erkennung und Lösung von Konfliktbereichen aufgrund der Umweltauswirkungen Voraussetzung für eine umweltverträgliche Anordnung der Nutzungen im Bebauungsplan. Für die Untersuchung der Umweltverträglichkeit wurde ein prozeßhaftes Vorgehen gewählt, das es erlaubte, Untersuchungsergebnisse jeweils parallel zum Bebauungsplanverfahren in die Planung einfließen zu lassen, wodurch die Beachtung der planungsrechtlichen Vorgaben des § 1 Abs. 5, Ziffer 7 des Baugesetzbuches (BauGB) sichergestellt wurde.

Die Untersuchung der Umweltverträglichkeit und die umweltverträgliche Planung wurden generell begleitet durch das Büro für Planung und Ingenieurtechnik GmbH (bpi), Köln. Bei folgenden Umweltteilbereichen erfolgte eine vertiefende Unterstützung durch Fachbüros:

- bei der Altlastenproblematik durch den TÜV Rheinland, Köln
- bei der Biotoptypenkartierung und -bewertung durch das Büro "Gruppe Ökologie und Planung", Essen
- beim Thema Klima und Lufthygiene durch den Kommunalverband Ruhrgebiet (KVR), Essen
- beim Thema Lärm und Erschütterung durch den TÜV Rheinland, Köln
- bei der Prognose des Abfallaufkommens durch das Büro "bpi" Darmstadt
- beim Thema Energiebedarf und -versorgung durch das Büro "bpi", Darmstadt.

Durch das gewählte prozeßhafte Verfahren zur Überprüfung der Umweltverträglichkeit ist der Bebauungsplan unter ökologischen Gesichtspunkten qualifiziert und optimiert worden.

Eine entscheidende Komponente der Umweltverträglichkeitsprüfung, die freiwillig zum Bebauungsplan durchgeführt wurde, ist es, daß sie Planungsprozesse, Untersuchungen und Entscheidungen weitgehend transparent für die Öffentlichkeit macht. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde ein Arbeitskreis aus Umwelt- und Naturschutzverbänden sowie kirchlichen Umweltgremien beteiligt. Darüber hinaus setzte sich eine Arbeitsgruppe des Beirates bei der Unteren Landschaftsbehörde intensiv mit den Untersuchungen auseinander.

Neben der umfangreichen Darstellung der Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) in der öffentlich ausgelegten Begründung zum Bebauungsplan lag die Abschlußdokumentation der UVU (Stand: 01.06.92) den Fraktionen des Rates der Stadt vor dessen Beschlußfassung über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes vor. Sie wurde der Öffentlichkeit gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes zugänglich gemacht.

Alle Teiluntersuchungen sind Bestandteil der Gesamtdokumentation. Die sich aus den einzelnen Umweltteilbereichen ergebenden Bewertungen, Schlußfolgerungen und Empfehlungen sind in jeweils eigenständigen Kapiteln nachvollziehbar dargestellt.

Neben der folgenden Darstellung der Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsprüfung ist die 3bändige Abschlußdokumentation der Umweltverträglichkeitsuntersuchung mit Stand vom 10.12.1992 der Begründung dieses Bebauungsplanes als Anlage V beigelegt.

## 1. Bodenpotential

### 1.1 Auswirkungen auf Bodenfunktionen

Die Schutzwürdigkeit von Böden ist vor dem Hintergrund ihrer vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und für den Menschen zu beurteilen. Zielsetzung des Bodenschutzes ist es, den Boden als Naturkörper und Lebensgrundlage für Menschen und Tiere, als Standort für die

natürliche Vegetation und als Standort für Kulturpflanzen, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie teilweise als "landschaftsgeschichtliche Urkunde" zu erhalten. Die Bedeutung und Schutzwürdigkeit der genannten Funktionen sind abhängig von der Nutzung, wobei eine Veränderung der Nutzung grundsätzlich auch zu einer Veränderung der Funktionen führt.

Durch die bis in die Anfänge der Industrialisierung zurückreichende intensive industrielle Nutzung des Plangebietes sowie durch Beeinträchtigungen infolge des Steinkohlebergbaus erfuhr das Gelände stetige morphologische Veränderungen. Das Auffüllen von Senken bzw. die Anhebungen des Geländes über den Grundwasserspiegel zu Zwecken der industriellen Nutzung bedingen, daß im gesamten Plangebiet keine natürlichen Böden anstehen. In einer Schwankungsbreite von ca. 2 bis 6 m Mächtigkeit dominieren künstlich aufgeschüttete Böden mit Gemengen aus Schlacken, Bergematerial, Bauschutt, Sand und Kies. Die ursprünglichen natürlichen Bodenfunktionen sind somit zum überwiegenden Teil bereits irreversibel verändert. Darüber hinaus wurden flächendeckend Bodenverunreinigungen festgestellt (siehe auch Abschnitt F 1.2).

Die Beurteilung der Auswirkungen der Neuversiegelung erfolgt innerhalb der Kapitel Wasserdargebotspotential (Abschnitt F 2), Biotoppotential (Abschnitt F 3), Klima und Lufthygiene (Abschnitt F 5) sowie im folgenden Abschnitt F 1.2, in dem die Verträglichkeit des Nutzungsspektrums mit den im Plangebiet vorgefundenen Bodenverunreinigungen behandelt wird.

## 1.2 Auswirkungen von Bodenverunreinigungen

Für nahezu das gesamte Bebauungsplangebiet wurden erhöhte Gehalte an Schwermetallen nachgewiesen. Punktuell wurden Schadstoffgehalte, die aus diesem Niveau noch herausragten, festgestellt. In zwei Bereichen traten flächenhaft auffällig erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) auf. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde aufgrund dieser Tatsachen eine schriftliche Kennzeichnung nach § 9, Abs. 5, Ziff. 3 BauGB als Fläche, "deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind", vorgenommen.

Maßstab für die Erheblichkeit der von den Stoffen ausgehenden Umweltgefahren war dabei die Annahme ungünstiger Bedingungen bei der kurz- und mittelfristigen Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, aber auch die Annahme potentieller Gefahren bei längerfristig im Rahmen der getroffenen Festsetzungen möglichen und voraussehbaren Veränderungen. Mit der Kennzeichnung des gesamten Gebietes ist somit die Warnfunktion des § 9, Abs. 5, Ziff.3 BauGB gewährleistet.

Für die im Bebauungsplan aktuell festgesetzten Nutzungen gehen keine Gefahren aus, sofern folgende vom TÜV-Rheinland empfohlenen Sicherungsmaßnahmen eingehalten werden:

- Generelle Überdeckung als Sicherungsmaßnahme zur Verhinderung der oralen Schadstoffaufnahme, des direkten Kontaktes und der Aufnahme durch Pflanzen sowie zur Verhinderung bzw. Minimierung der möglichen Schadstoffausbreitung durch Sickerwasser;
- Begleitung von Abbruch- und Baumaßnahmen durch einen Gutachter nach Maßgabe der zuständigen Behörde;
- Überprüfung von möglichen Auswirkungen der Abbruchmaßnahmen und Bautätigkeiten auf das Grundwasser durch Grundwasserbeobachtungen im Abstrom der Fläche des Bebauungsplans Nr. 275 A.

Die möglichen Gefährdungswirkungen der festgestellten Bodenbelastungen werden durch die Nutzungsrealisierung (Versiegelung und Überdeckung durch Überbauung, Anlage von Straßen und Wegen, Gestaltung der Außenflächen u. dgl.) im wesentlichen ohnehin ausgeschlossen, indem die Gefährdungspfade unterbrochen werden. So läßt sich zusammenfassend die Umsetzung des Bebauungsplanes selbst als die wesentlichste Sicherungsmaßnahme bezeichnen.

Die verbindliche und detaillierte Festlegung und Einhaltung der notwendigen Maßnahmen wird im Rahmen bauordnungsrechtlicher Genehmigungsverfahren sichergestellt. Maßnahmen, die nicht über eine Baugenehmigung geregelt werden können, werden über Baulasten oder Verträge öffentlich-rechtlich abgesichert.

Unter Einhaltung der empfohlenen Maßnahmen sind die für den Bebauungsplan Nr. 275 A geplanten Nutzungen mit den nachgewiesenen Bodenbelastungen vereinbar.

Bei den bisherigen Untersuchungen konnten Teilbereiche des Geländes wegen des noch laufenden Betriebes nicht detailliert überprüft werden, außerdem kann wegen der Untersuchungsmethodik bei Gefährdungsabschätzungen, bei denen der Untersuchungsaufwand in einem problemangemessenen vertretbaren Rahmen bleiben soll, nicht ganz ausgeschlossen werden, daß im Rahmen der Baudurchführung punktuelle Schadstoffbelastungsherde auftreten. Obwohl die Untersuchungsmethodik ausschließt, daß solche Kontaminationsherde zu grundsätzlich veränderten Einschätzungen der Gefährdungssituation führen, werden sie bei ihrem Auffinden während der Bauausführung eingeschätzt und ggf. gezielt behandelt. Aus diesem Grund ist die fachgutachterliche Begleitung von Abbruchmaßnahmen, Bauplanung und Baudurchführung Bestandteil der notwendigen Sicherungsmaßnahmen.

## **2. Wasserdargebotspotential**

### **2.1 Auswirkungen auf das Grundwasser**

Innerhalb des Untersuchungsgebietes liegt das erste Grundwasserstockwerk in den Niederterrassen-Sedimenten (Porengrundwasserleiter), wobei die Aquifermächtigkeit zwischen 8 und 12 m schwankt. Die Grundwasserfließrichtung ist Nordwest gerichtet, der Grundwasserflurabstand schwankt in einer Breite von 2 bis 6 m.

Innerhalb des gesamten Stadtgebietes - und dementsprechend im Plangebiet - sind keine Trinkwasserschutzgebiete ausgewiesen. Auf dem Gelände werden z.Z. mit 4 Brunnen im Bereich der Drahtwalzstraße Grundwasserhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Grundwasserbeprobungen sowohl auf der Fläche als auch im An- und Abstrombereich des Geländes zeigen, daß im ungenutzten Grundwasser einerseits keine nachteilige Veränderung durch die Emission von Schadstoffen aus der Untersuchungsfläche feststellbar ist, andererseits ist wegen der im Anstrombereich vorhandenen Vorbelastung eine Nutzung des Grundwassers zu Trinkwasserzwecken oder zur Bewässerung von Grünflächen ohne geeignete Reinigung nicht möglich.

Die Grundwasserqualität wird fortlaufend, insbesondere während der Bauphase, überwacht. Die Sicherung der dafür benötigten Grundwasserbrunnen wird vertraglich oder ggf. ordnungsbehördlich geregelt.

Der Einfluß der zusätzlichen Oberflächenversiegelung durch Überbauungen, Überdeckungen etc., der in seiner Wirkung auf das Grundwasser an anderen Standorten eher negativ bewertet würde, ist vor dem Hintergrund der vorhandenen Bodenverunreinigungen im Plangebiet eher als zusätzliche Sicherungsmaßnahme zu verstehen. Einer etwaigen Auswaschung von Schadstoffen durch versickerndes Niederschlagswasser wird durch die Realisierung der geplanten Maßnahmen vorgebeugt.

## 2.2 Auswirkungen auf den Oberflächenabfluß

Die erhöhte Oberflächenversiegelung bewirkt eine Erhöhung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser. Aus Gründen der Hochwassersicherheit für die Vorfluter ergibt sich dementsprechend die grundsätzliche Forderung zur Abflußverzögerung (Reduzierung des Spitzenabflusses) beim Oberflächenwasser.

Im Rahmen einer ökologisch orientierten Planung, die auch die zukünftige Renaturierung der Emscher berücksichtigt, wird das Bebauungsplangebiet im Trennsystem entwässert, d.h., das Schmutz- und Niederschlagswasser wird in zwei voneinander unabhängigen Leitungssystemen gefaßt und gemeinsam der Vorflut (Emscher) zugeführt. Bei einer renaturierten Emscher kann das beabsichtigte System dahingehend entflochten werden, daß das Schmutzwasser in einen Tiefensammler und das Regenwasser in die renaturierte Emscher eingeleitet wird. Dennoch ergibt sich die grundsätzliche Erfordernis, bei hohen Niederschlagsereignissen das anfallende Niederschlagswasser in Retentionsräumen zurückzuhalten und zeitverzögert der Vorflut zuzuführen.

Für die konkrete Ausbauplanung empfiehlt sich die Anlage von offenen, zum Untergrund abgedichteten Mulden, die zur Aufnahme von Niederschlagswasser geeignet sind. Diese sollten dahingehend dimensioniert und in die Freiraumstruktur eingebunden sein, daß sie einerseits über einen ständigen Wasserspiegel verfügen und

somit für Besucher erlebbar werden sowie andererseits bei Niederschlagsereignissen zur Aufnahme von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser (z.B. Dachwasser) geeignet sind. Für Wasserrückhalte-maßnahmen bieten sich insbesondere die Grünflächen im nordöstlichen Anschluß an die Fußgängerpromenade an, wobei hier bei Niederschlagsspitzenereignissen die Überschüsse in den geplanten Hauptsammler eingeleitet werden können.

Die gezielte Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in Mulden und Rigolen ist wegen der vorgefundenen Bodenverunreinigungen nicht zu empfehlen.

Die umfangreichen Dachbegrünungsmaßnahmen (s. auch Abschnitt C 1.3 u. F 5) sind dazu geeignet, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wirksam zurückzuhalten.

### **3. Biotoppotential (Landschaftspflegerischer Beitrag)**

#### **3.1 Auswirkungen auf Flora und Fauna**

Das Plangebiet wurde ehemals von der stahlverarbeitenden Industrie genutzt. Weite Teile sind seit einigen Jahren bereits brachgefallen bzw. nur noch extensiv genutzt, so daß der Gesamtraum, insbesondere aufgrund seiner Flächengröße, seiner strukturellen Vielfalt und wegen der abiotischen Standortbedingungen, eine besondere Lebensraumfunktion für Flora und Fauna übernommen hat. Nach der Bewertung der Biotoptypen des Plange-

bietet durch die Gruppe Ökologie und Planung (GÖP) bietet das Areal günstige Lebensbedingungen für trockenheits-/wärmeliebende Arten und für Arten der offenen Landschaft bzw. der großflächigen Pionierstandorte.

Im Gesamtrahmen der Planungen zur Neuen Mitte Oberhausen wird dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 275 A die Funktion einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden intensiven städtebaulichen Nutzung in differenzierter Nutzungsmischung und zur Erfüllung zentraler Versorgungsaufgaben für soziale, wirtschaftliche und kulturelle Belange zugewiesen. Dementsprechend führt die Umsetzung des Bebauungsplanes zu einer weitgehenden Überformung und intensiven Nutzung des gesamten Bereiches, die eine Integration vorhandener Biotopstrukturen und Biotopkomplexe ohne Beeinträchtigung der funktionalen Beziehungen weitgehend ausschließt. Darüber hinaus ist aus Gründen der Gefahrenabwehr zum Schutz vor oberflächennahen Bodenverunreinigungen eine Überdeckung der nicht überbauten Flächen mit kulturfähigem Boden erforderlich (siehe Abschnitt F 1.2). Insofern werden durch den Bebauungsplan 275 A spätere umfangreiche Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 4 Landschaftsgesetz (LG) vorbereitet.

Gemäß Landschaftsgesetz ist der Verursacher eines Eingriffes zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw., falls dies nicht möglich ist, Ersatzmaßnahmen durchzuführen, wodurch die durch den Eingriff gestörten Funktionen des Naturhaushaltes oder der Landschaft wiederhergestellt werden können. Die exakte Festlegung

von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt gemäß § 6 Abs. 1 des Landschaftsgesetzes in späteren Baugenehmigungsverfahren bzw. beim späteren Ausbau der Verkehrswege im Rahmen landschaftsrechtlicher Genehmigungen der Unteren Landschaftsbehörde gem. § 6 Abs. 4 des Landschaftsgesetzes. Für die landschaftrechtlichen Genehmigungsverfahren geht die Stadt Oberhausen eine Selbstbindung ein.

Bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes wurde in Anlehnung an das Verfahren von Adam (Adam, K.; Nohl, W.; Valentin, W.: "Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft", Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 1987) der spätere Bedarf an Kompensationsflächen für durchzuführende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 4 LG bestimmt.

Nach Abschluß aller Erhebungen ergibt sich ein voraussichtlichen Flächenbedarf für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen von ca. 25 ha.

Die mittels eines Berechnungsverfahrens bestimmte Flächengröße für Kompensationsmaßnahmen ist grundsätzlich nur als eine Hilfsgröße neben der qualitativen Bestimmung der erforderlichen Maßnahmen anzusehen.

Die ökologischen Raumfunktionen sowie die standörtlichen Qualitäten des Eingriffsortes und der vorgesehenen Ersatzflächen determinieren im wesentlichen die erforderlichen Maßnahmen, wobei hier die Kriterien Flächengröße, Lage im Raum, Funktion für ein gesamt-räumliches Biotopverbundsystem und im besonderen Maße

der derzeitige Biotopwert der vorhandenen Biotop-  
typen/-strukturen von entscheidender Bedeutung sind.  
Mit Hilfe eines Anforderungsprofils zur Suche nach Er-  
satzflächen bzw. zur Überprüfung der Eignung von Er-  
satzflächen unter den o.g. Aspekten wurden im Umfeld  
des Eingriffsortes potentiell geeignete Flächen für  
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelt.

Zur Übernahme der Lebensraumfunktionen, die auf dem  
ehemaligen Thyssengelände erheblich und nachhaltig be-  
einträchtigt werden, soll auf den Ersatzflächen insbe-  
sondere die Entwicklung und Erhaltung (Pflege) von Le-  
bensräumen für folgende ökologische Gruppen ermöglicht  
werden:

Vegetation/Flora:

- Pionierfluren als potentielle Standorte für landes-  
weit gefährdete Rohbodenbesiedler
- extensive Magerrasen, Grasfluren mit Magerkeitszei-  
gern
- temporäre Kleingewässer als Lebensraum für Schlammbo-  
denpioniere und Kleinröhrichte
- ausgedehnte Hochstaudenfluren mit Einzelbüschen
- Altholzbestände als Brutbiotop für Baumbrüter und  
Großhöhlenbrüter

Tiergesellschaften/ökologische Gilden:

- gefährdete Offenland-Bodenbrüter aus der Vogelwelt auf Pionier- und Schotterflächen (Steinschmätzer, Flußregenpfeiffer, Schwarzkehlchen); Flächengröße von > 5 ha
- gefährdete Offenland Bodenbrüter aus der Vogelwelt in Extensivbiotopen (Rebhuhn, Wiesenpieper, Schafstelze, Schwarzkehlchen); Flächengröße von > 5 ha
- gefährdete Offenlandbewohner aus der Vogelwelt in Komplexbiotopen (Hochstaudenfluren und ruderale Wiesen mit Einzelbüschen (Dorngrasmücke, Rebhuhn)); Flächengröße von > 5 ha
- Gebüschbrüter in alten Hecken- und Dorngebüschstrukturen (Weißdorngebüsche)
- Grünsprecht als Nahrungsgast in ameisenreichen Offenlandbiotopen
- Nahrungsgäste aus der Vogelwelt aus dem umliegenden bebauten Bereich
- Kreuzkröte als Bewohner von Offenland mit temporären Kleingewässern
- Zauneidechse als Bewohner sonnenexponierter Offenlandbiotope mit zur Eiablage geeignetem Lockersubstrat in Kontakt zu bestehenden Vorkommen oder mit der Möglichkeit der selbständigen Besiedlung durch geeignete Leitlinien (Bahndämme, offene Böschungen)
- Insektengesellschaften der trockenwarmen Offenlandbiotope (Wiesen, Böschungen) als Nahrungsgrundlage für bodengebundene, z.T. spezialisierte Insektenfresser.

Da die potentiellen Ersatzflächen in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet stehen sollen, wurden in erster Priorität Flächen untersucht, die in einer Entfernung bis zu 3 km vom "Eingriffsort" liegen. Flächen mit derzeit hoher Biotopwertigkeit wurden nicht einbezogen.

Unter Berücksichtigung aller Anforderungskriterien an mögliche Ersatzflächen eignen sich grundsätzlich folgende Bereiche zur Übernahme der Lebensraumfunktionen des Eingriffsortes:

- Flächen im südöstlichen Bereich des Verschiebebahnhofs Osterfeld (ca. 13 ha)

Aufgrund der vorhandenen abiotischen Standortfaktoren (großflächige Schotter- und Splittbereiche) lassen sich hier ähnliche Pionierfluren wie auf der Eingriffsfläche entwickeln. Die Fläche verfügt zwar nicht über die gesamte benötigte Größe, ist aber ausreichend groß, um ruhige Kernzonen zu bilden, und liegt günstig in einem gesamtträumlichen Biotopverbundsystem (zwischen Brache Vondern und dem Wald des Revierparks Vonderort).

- Landwirtschaftliche Flächen im Bereich der A 42; Arminstraße, Breilstr., Brahmkampstr. und westlich des Umspannwerkes (ca. 15 ha)

Auf diesen zusammenhängenden Flächen könnten zum Teil Brachen entstehen; mehrere Flächen könnten aufgeforstet werden (Ersatzaufforstungen).

- Noch landwirtschaftlich genutzte Flächen nördlich der Ripshorster Straße sowie Teile der Flächen "Haus Ripshorst" (ca. 16 ha)

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Eingriffsort sowie der günstigen Lage an der faunistischen Wanderungslinie des Kanaluferbereiches würden sich Teile dieser Flächen zur Übernahme der am Eingriffsort beeinträchtigten Lebensraumfunktionen sehr eignen. Im Zuge der Renaturierung des Läppkes Mühlenbach bei Haus Ripshorst könnten zusätzliche Ersatzmaßnahmen in einem breit angelegten Ufer-randstreifen erfolgen. Nach Prüfung der zu beachtenden förderrechtlichen Rahmenbedingungen hat der Grundstückseigentümer bereits seine grundsätzliche Bereitschaft erklärt, Flächen zur Verfügung zu stellen. Die Maßnahmen werden im einzelnen (Art, Umfang, Flächenbedarf) im späteren Verfahren intensiv mit den Betroffenen und mit den Planungen im Zusammenhang mit der Internationalen Bauausstellung Em-scherpark (IBA) abgestimmt.

- Flächen im Bereich Schwarze Heide (ca. 21 ha)

Der Freiflächenkomplex Schwarze Heide besteht aus mehreren Teilflächen, die die Anforderungen nach den aufgestellten Kriterien weitestgehend erfüllen. Bei großflächiger Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung könnte die Gesamtfläche eine Trittsteinfunktion und für einige Offenland-Arten auch Rückzugs- und Ausbreitungsfunktion übernehmen.

Neben den ermittelten potentiell geeigneten Kompensationsflächen eignen sich weitere Flächen z. B. im Bereich der Kurfürstenstraße oder auch im Bereich der Zeche und Kokerei Osterfeld.

Durch die Einleitung eines Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan mit der Darstellung von "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" parallel mit dem Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 275 A verfolgt die Stadt Oberhausen als Hauptplanungsziel, im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen, die bei der Realisierung der Bebauungspläne zur Neuen Mitte Oberhausen erforderlich werden, zu ermöglichen. Ergänzend dazu strebt die Stadt Oberhausen mit dem Investor eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung über die Zahlung eines "Ersatzgeldes" und zusätzlich öffentlich-rechtlich gesicherte Erklärungen hinsichtlich der Verfügungsmöglichkeit über Ausgleichs- und Ersatzflächen an.

Innerhalb des Plangebietes werden zwei Teilflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft nach § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB festgesetzt. Es ist der ca. 20 bis 40 m breite, im südlichen Anschluß der Gleisanlagen der Deutschen Bundesbahn verlaufende Grünzug, der durch die ÖPNV-Trasse mit dem begleitenden Grünzug getrennt wird. Auf dieser Fläche sollen Ausgleichsmaßnahmen für die mit der Realisierung der bauleitplanerischen Festsetzungen verbundenen Eingriffe durchgeführt werden. Auf beiden Teilflächen

sollen sich magere Gras- und Krautfluren bzw. Pionierfluren als Lebensraum für trockenheits-/wärmeliebende Arten ausbilden können. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Abpflanzen der öffentlichen Wege) wird einer Begehung durch Besucher/Bewohner vorgebeugt werden müssen.

Die innerhalb des Plangebietes entstehenden sonstigen Freiflächen sind, bedingt durch die hohe Nutzungsintensität, nicht für die Übernahme der verlorengegangenen Lebensraumfunktionen geeignet, dennoch sind sie nicht als Bereiche ohne jeglichen "Biotopwert" einzustufen, was bei der Ermittlung der Kompensationsflächengröße berücksichtigt wurde. Darüber hinaus erfüllen sie wesentliche Funktionen zur Verbesserung der lokalklimatischen Situation und prägen in hohem Maße das äußere Erscheinungsbild des gesamten Plangebietes. Der Anspruch an eine Planung von hoher städtebaulicher Qualität wird durch die beabsichtigte Aufstellung eines Grüngestaltungsplanes mit daraus zu entwickelnder Gestaltungssatzung dokumentiert (s. auch Abschnitt C 4.4). Die älteren erhaltenswerten Einzelgehölze sowie Gehölzstreifen werden in das Gestaltungskonzept integriert werden.

Vorwiegend zur Verbesserung der bioklimatischen Situation werden im Bebauungsplan Dach, Fassaden-, Wand- und Mauerbegrünungen festgesetzt (s. auch Abschnitt C 1.3 und F 5.1). Wegen des nicht genau vorhersehbaren Anteils der danach tatsächlich entstehenden begrüneten Flächen wurden diese noch nicht in die "Eingriffsbilanzierung" einbezogen. Dies wird in den konkreten Baugenehmigungsverfahren erfolgen, an die gemäß § 6 Abs. 1 des Landschaftsgesetzes die exakte Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gekoppelt ist.

### **3.2 Auswirkungen auf Waldflächen**

Die Realisierung des Bebauungsplanes führt zur Umwandlung von ca. 6 ha Wald einschließlich Sukzessionswaldflächen, die durch Ersatzaufforstung in gleicher Größe mit standortgerechten heimischen Gehölzen ausgeglichen werden soll. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungskonzeption ist es nicht möglich, innerhalb des Bebauungsplanes eine weitere Waldfläche auszuweisen. Für mögliche Ersatzaufforstungen außerhalb des Plangebietes kommen insbesondere Teilbereiche der unter Abschnitt F 3.1 (Ersatzflächen in der Umgebung der BAB 42) genannten Flächen in Betracht.

## **4. Erholungspotential**

### **4.1 Auswirkungen auf die Erholungsnutzung**

Im Rahmen der Planungen zur Neuen Mitte Oberhausen wird eine wesentliche Ausweitung und Anreicherung von Freiräumen erfolgen, jedoch nicht im engeren Bebauungsplanbereich, sondern im Bereich des Rhein-Herne-Kanals im Anschluß an den regionalen Grünzug B und innerhalb des Geländes "Zeche und Kokerei Osterfeld" (Landesgartenschau 1999).

Das Plangebiet liegt zentral zwischen den für die freiraumorientierte Naherholung bedeutsamen Bereichen Grafenbusch, dem parkartig gestalteten Gelände um das Stadion Niederrhein, dem Kaisergarten in Alt-Oberhausen und dem östlich gelegenen regionalen Grünzug B.

Das wesentliche linienhafte Vernetzungselement stellt der Rhein-Herne-Kanal mit seinen z.T. naturnahen Uferbereichen dar, die darüber hinaus im Rahmen des Emscher Landschaftsparks die Ost-West-Vernetzung der regionalen Freiräume übernehmen sollen.

Der Bebauungsplan 275 A grenzt nicht direkt an die benannten Uferbereiche. In seinem Geltungsbereich stehen derzeit keine Flächen für die freiraumorientierte Erholung zur Verfügung.

Zu den Zielsetzungen des Gesamtvorhabens "Neue Mitte Oberhausen" gehört die Überwindung der "Barrieren" Rhein-Herne-Kanal, Emscher und BAB 42 für Verkehrsmittel des Umweltverbundes. Die im Bebauungsplan 275 A enthaltenen, in Grünflächen eingebundenen Fuß- und Radwegeverbindungen führen die nördlich und südlich der Barrieren gelegenen Freiräume zusammen. Sie bilden mit der ÖPNV-Trasse die Grundlage für die Erreichbarkeit des Geländes der ehemaligen Zeche und Kokerei Osterfeld, wo im Zuge der Landesgartenschau 1999 ein weiterer Rückgewinn von industriell genutzten Flächen zu Freiflächen für die Erholungsnutzung erfolgt. Darüber hinaus erschließen sie im Plangebiet eine ca. 15 ha große private Grünfläche, die eine wesentliche gesamtstädtische Angebotserweiterung von intensiven Freizeitnutzungen bietet. Dieser Freizeitpark kann naturnahe Bereiche wie den Kaisergarten im Hinblick auf die Nutzung als Erholungsschwerpunkt ergänzen und entlasten.

**5. Klima und Lufthygiene**

**5.1 Auswirkungen auf das Lokalklima**

Das Bebauungsplangebiet ist Teil eines in der Emscherniederung von Südwest nach Ost-Nordost gerichteten Gürtels aus Industrie- und Gewerbeflächen, der das natürliche Mikroklima (Kaltluftsammlgebiet, windoffen und Luftleitbahn; Trennfunktion im Stadtgebiet) verändert hat. Durch das Auflassen des Industriestandortes in den vergangenen Jahren und den damit einhergehenden Gebäudeabbruch sowie die Vegetationsentwicklung auf dem Gelände konnten kleinräumige Zonen entstehen, die die ursprüngliche naturnahe mikroklimatische Situation z. T. wiederherstellen. Derzeit präsentiert sich das Gelände klimatisch als tagsüber stärker überwärmtes und größtenteils windoffenes Areal. Nachts finden sich kleinere Bereiche, die durch ihre niedrigen Oberflächentemperaturen zur Kaltluftbildung beitragen. Die gute Durchlüftung auf dem Gelände läßt die nächtliche Temperaturabsenkung keine Extremwerte erreichen. Bioklimatisch ist die derzeitige Situation als mäßig belastend einzustufen. Das erhöhte Lufttemperaturniveau läßt hier keinen natürlichen Trennkorridor wie in der Emscherniederung östlich und westlich des Bebauungsplangebietes entstehen.

Von der Fläche gehen weder positiv noch negativ zu wertende klimatische Fernwirkungen aus. Die Luftregeneration ist durch die vorhandenen Emissionsmengen und aufgrund der verminderten Filterleistung der flachwüchsigen Vegetationsbereiche als gering zu beurteilen. Die Funktion als Frischluftleitbahn ist durch die Ausrichtung des Geländes in Ost-West-Richtung für

die dichter bebauten, nördlich und südlich angrenzenden Stadtteile Oberhausens ebenfalls als gering einzustufen. Lokal wird durch das Gelände eine leichte Abkühlung auf die stärker erwärmten südlichen Gebiete ausgeübt.

Die Realisierung des Bebauungsplanes ermöglicht eine stärkere Überbauung des Geländes, die zu einer Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse führt. Grundsätzlich ist zukünftig aus klimatischer Sicht eine leichte Verbesserung gegenüber der früheren Situation mit industrieller Nutzung zu erwarten, wobei sich kleinräumige Unterschiede zwischen den Gebieten mit hohen Baumassen und den angrenzenden Freilandbereichen ergeben. Als mögliche negative klimatische Wirkungen sind die Reduktion der Windgeschwindigkeiten aufgrund einer höheren Rauigkeit, eine stärkere Erwärmung durch einen veränderten Energiehaushalt und eine Absenkung der Luftfeuchtigkeit zu bezeichnen.

Um diesen möglichen bioklimatisch belastenden Auswirkungen entgegenzuwirken, sind umfangreiche Maßnahmen aus klimatischer Sicht in den Bebauungsplan integriert worden. Um die Durchlüftung des Geländes nicht zu stark herabzusetzen, sind die Bauhöhen zum überwiegenden Teil auf max. vier Geschosse bzw. auf eine absolute Höhe von max. 55 m ü.N.N beschränkt. Weiterhin ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,6 und die Festsetzung von Baugrenzen in den Baugebieten MK 4 und MK 5 eine weitgehende Durchlüftung des Geländes gewährleistet. Darüber hinaus sind die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes mit einer

durchschnittlichen Breite von ca. 34 m so dimensioniert, daß umfangreiche Begrünungsmaßnahmen in den Straßenräumen durchgeführt werden können. Die konkrete Ausgestaltung wird in dem beabsichtigten Grüngestaltungsplan vorgenommen. Um den Auswirkungen der dennoch erhöhten Oberflächenversiegelung entgegenzuwirken, sind umfangreiche Dach- und Fassadenbegrünungen für alle Baugebiete festgesetzt worden (s. auch Abschnitt C 1.3 und F 3.1).

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB ist mit Ausnahme der Baugebiete MK 1.3, 1.3.1, 3 und 6.3 für alle Dachflächen auf baulichen Anlagen eine fachgerechte Begrünung zu mindestens 2/3 der Dachflächen vorgeschrieben, soweit sie nicht für Belichtungszwecke benötigt werden. Darüber hinaus gilt für alle Baugebiete gemäß § 9 Abs. 1, Ziff. 25 BauGB, daß alle Fassaden-, Wand- und/oder Mauerflächen zu mindestens 1/3 Flächenanteil mittels Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind.

## **5.2 Auswirkungen auf die Luftqualität**

Die Luftqualität innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie die des Umfeldes liegen derzeit zwischen niedriger Belastung für SO<sub>2</sub>-Konzentrationen und mäßigen, z.T. auch erhöhten Belastungen für Schwebstaub- und NO<sub>2</sub>-Kurzzeitimmissionen.

Der vor dem Hintergrund der vorhandenen lufthygienischen Situation nach § 9 Abs. 1 Ziff. 23 BauGB im Bebauungsplan festgesetzte Ausschluß fossiler Brennstoffe ist dazu geeignet, einer Verschlechterung der lufthygienischen Situation im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung entgegenzuwirken.

Da der zusätzliche Energiebedarf für die Fernwärmeversorgung zu ca. 84 % durch Nutzung industrieller Abwärme sowie Wärmeauskoppelung aus der Müllverbrennungsanlage ohne den zusätzlichen Einsatz von Energieträgern gedeckt werden kann, ergibt sich eine äußerst umweltverträgliche Lösung (s. auch Abschnitt F 9).

Im Hinblick auf die Beurteilung der zukünftigen Entwicklung der Luftqualität sind vor allem die Verkehrsmengenzuwächse relevant. Sie können durch die niedrige Quellhöhe, in der die Emissionen freigesetzt werden, zu Belastungsschwerpunkten im unmittelbaren Umfeld der Straßenräume führen. Mit Hilfe eines Simulationsmodells wurde versucht, die künftigen verkehrsbedingten Immissionsverhältnisse im Bereich der Osterfelder und Essener Straße sowie auf den Straßen im innerstädtischen Umfeld zu ermitteln.

Entlang der Verkehrsbänder Essener und Osterfelder Straße ergibt sich für den Leitparameter Stickstoffdioxid, daß bei windschwachen Wetterlagen erhöhte Kurzzeitimmissionen im unmittelbaren Umfeld dieser Straßenräume auftreten können.

Auch wenn zur Zeit noch keine eindeutig festgelegten verbindlichen Richt- oder Schwellenwerte sowie Meßverfahren für verkehrsbedingte Luftschadstoffe vorliegen, zeigt der Vergleich mit den im Entwurf einer Rechtsverordnung der Bundesregierung gemäß § 40 Abs. 2 BImSchG diskutierten Konzentrationswerten, daß unter angenommenen ungünstigen Umständen Situationen im Bereich des darin andiskutierten Wertes von  $200 \text{ ug/m}^3$  Luft erreicht werden könnten. Dieser Wert ist auch als

Grenzwert in der EG-Richtlinie über Luftqualitätsnormen für Stickstoffdioxid enthalten. Genauere Aussagen sind auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens über eine Prognose nicht möglich. Einschränkend ist anzumerken, daß der diskutierte Wert als "98-%-Wert aller Halbstundenmittelwerte eines Jahres definiert ist. Das bedeutet, daß zwei Prozent aller Halbstundenmittelwerte des Jahres über dem entsprechenden Grenzwert liegen müßten, bevor dieser als überschritten gilt.

Auf Empfehlung des KVR, Gruppe Stadtklimatologie, sind die im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen mit einer ausreichenden Breite versehen, die einerseits eine gute Durchlüftung gewährleisten sollen sowie andererseits hinreichend Fläche für umfangreiche Begrünnungsmaßnahmen bieten.

Weiterhin sollten Rad- und Fußwege möglichst weit vom Fahrbahnrand und möglichst durch einen bepflanzten Grünstreifen von diesem getrennt angelegt werden, wodurch die Wahrscheinlichkeit hoher Schadstoffkonzentrationen in der Atemluft deutlich reduziert würde.

In Abhängigkeit von den baulichen Gegebenheiten können im Bereich der Gebiete MK 1.3 und 1.3.1 Emissionsschwerpunkte durch den Kfz-Verkehr entstehen, die u.U. ebenfalls zu erhöhten Immissionskonzentrationen führen. Hier gewinnt die Fragestellung der Be- und Entlüftung der über mehrere Geschosse zulässigen baulichen Anlagen für den ruhenden Kfz-Verkehr an Bedeutung. Bei vorwiegenden West/Südwestwinden können bei weitgehender Umbauung durch die Gebiete MK 1.4 ggf. technische Entlüftungsmaßnahmen erforderlich werden.

Grundsätzlich sind jedoch auch andere bauliche Lösungen (Baulücken in der Umbauung), die eine ausreichende natürliche Be- und Entlüftung gewährleisten, denkbar.

Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens werden ggf. vertiefende Untersuchungen zur Schadstoffsituation erforderlich.

Erhöhte Konzentrationen bei windschwachen Wetterlagen können auch auf den im Umfeld gelegenen innerstädtischen Straßen auftreten. Vor dem Hintergrund sich verschärfender Umweltschutzbestimmungen (Verordnung gem. § 40 Abs. 2 BImSchG) sind zukünftig bei extrem ungünstigen Wetterlagen auch verkehrslenkende oder -beschränkende Maßnahmen nicht auszuschließen. Zur generellen Konfliktlösung wird hier nochmals auf wesentliche verkehrsplanerische Ziele und Zwecke verwiesen, die mit dem Vorhaben "Neue Mitte" parallel verfolgt werden:

- Entscheidende Verbesserungen durch wirkungsvolle Umstrukturierung und Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV).
- Vorrangige Stärkung und Verbesserung der Fuß- und Radwegebeziehungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 275 A und darüber hinaus.
- Vorrangige störungsarme Lenkung neuer Verkehrsmengen im Individualverkehr über die A 42 und die Osterfelder Straße.

- Verkehrslenkende Maßnahmen wie Parkleitsysteme sowie Park- and Ride-Anlagen.

Grundsätzlich ist zu bedenken, daß bereits heute eine hohe Mobilität in Oberhausen gegeben ist und diese zu wesentlichen Teilen auch durch Einkaufsfahrten zu Zielen außerhalb Oberhausens bedingt ist. Die hervorragende Erreichbarkeit der "Neuen Mitte" für den ÖPNV kann hier eine wesentliche Anhebung des Anteils umweltverträglicher Mobilität bewirken. Selbst der Anteil von Besuchern der "Neuen Mitte" aus Wohnbereichen außerhalb Oberhausens kann ebenfalls in nennenswert höherem Anteil über den ÖPNV anreisen.

## 6. Lärm und Erschütterungen

Aus dem Nebeneinander der Nutzungen Einkaufen, Freizeit und Erholung, Gewerbe und Wohnen ergibt sich gleichzeitig ein Nebeneinander von Nutzungen mit unterschiedlichen Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Neben den unter Abschnitt F 5 benannten Aspekten aus dem Bereich Klima und Lufthygiene werden Lärm -und Erschütterungsemissionen durch geplante und angrenzende vorhandene Nutzungen im Plangebiet wirksam.

### 6.1 **Auswirkung durch Verkehrsnutzungen (Lärmemissionen)**

Die im Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte" für die städtebauliche Planung zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) enthaltenen Planungsrichtpegel von 65 dB/(A) tagsüber und 55 db (A) nachts für Kerngebiete können durch die zu erwartenden Verkehrs-

mengenzuwächse nicht überall eingehalten werden. Dementsprechend werden in weiten Teilen der Kerngebiete Wohnnutzungen gemäß § 7 Abs. 2, Ziff. 7 BauNVO ausgeschlossen.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und weitergehender Möglichkeiten des Lärmschutzes sollen jedoch die im folgenden beschriebenen Nutzungen aus § 7 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden:

Für Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung sowie für Handelsbetriebe sind in Abhängigkeit der Exposition der Fassaden zu den Verkehrsbändern und den räumlichen Nutzungen passive Schallschutzmaßnahmen an Dächern, Außenwänden, Fenstern, Türen und Lüftungen erforderlich, wobei sich die Maßnahmen mit den Anforderungen, die seitens des Wärmeschutzes gestellt sind, weitgehend decken. Dementsprechend sind für alle MK-Gebiete passive Schallschutzmaßnahmen nach § 9 Abs. 1, Ziff. 24 BauGB festgesetzt.

Für Gebäude, die zur Essener oder Osterfelder Straße ausgerichtet sind, sowie Gebäudeteile mit Ausrichtung zu den zur inneren Erschließung führenden Stichstraßen sind für schutzbedürftige Räume wie Arztpraxen, Operationsräume, wissenschaftliche Arbeitsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume Schallschutzmaßnahmen der Klasse 3 vorzusehen. Wohn- und Schlafräume sind ebenfalls mit Schallschutzmaßnahmen der Klasse 3 nach den Anforderungen der DIN 4109 sowie der VDI-Richtlinie 2719 zu versehen.

Für sonstige Räume wie Büros für mehrere Personen, Unterrichtsräume und Räume mit Datenverarbeitungsgeräten, in denen ständige Arbeitsplätze untergebracht sind, sind Schallschutzmaßnahmen der Klasse 2 zu treffen.

In dem an der Essener Straße gelegenen Baugebiet MK 4.1, in dem Wohnungen zulässig sind, sind für Wohnräume mit Ausrichtung zur Essener Straße und zu den zur inneren Erschließung führenden Stichstraßen Schallschutzmaßnahmen der Klasse 3 erforderlich. Die damit verbundenen Schalldämmeße bewirken, daß Innenraumpegel bei geschlossenen Fenstern von 40 db (A) am Tag sichergestellt sind.

Als weitere Lärmemittenten sind die BAB 42 und die Güterverkehrsstrecke der Deutschen Bundesbahn anzusehen. Die letztbenannte verläuft unmittelbar oberhalb der nördlichen Bebauungsplangrenze und beeinträchtigt Teile des Plangebietes. Die hohen Beurteilungspegel am Tage als auch in der Nacht führen u.a. zu einem Ausschluß von Wohnnutzungen innerhalb des Baugebietes MK 6 sowie im Bereich des Gebietes MK 5. Für Arztpraxen etc. sind Schallschutzmaßnahmen der Klasse 3 und für sonstige schutzbedürftige Räume wie Büros für mehrere Personen und Räume mit Datenverarbeitungsgeräten, in denen ständige Arbeitsplätze eingerichtet werden, sind Schallschutzfenster der Klasse 2 vorzusehen.

Die Osterfelder Straße (L 450) erfährt durch Umbau- bzw. Ausbaumaßnahmen eine wesentliche Änderung im

Sinne der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16-BImSchV- Verkehrslärmschutzverordnung). Im Bebauungsplan werden ausreichende und differenzierte Regelungen zum Verkehrslärm getroffen, wonach entweder lärmempfindliche Nutzungen ausgeschlossen sind oder aber passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 25). Schutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm im Baugebiet östlich der Osterfelder Straße sind wegen der dortigen Nutzung nicht erforderlich.

Weiterhin erfahren die im Umfeld gelegenen innerstädtischen Straßen wie Mülheimer und Mellinshofer Straße Verkehrsmengenzuwächse. Sie sind jedoch gemessen an der derzeitigen Grundbelastung weitaus geringer als die Zuwächse auf der Osterfelder Straße und der Essener Straße. Dementsprechend wird keine signifikante Verschlechterung der Lärminmissionssituation an den benannten Verkehrsbändern eintreten. Eine notwendige nachhaltige Entlastung soll durch ein umfassendes Verkehrskonzept durch Verkehrslenkungsmaßnahmen und mit einer erheblichen Verbesserung des Angebotes im Bereich des ÖPNV erreicht werden (s. Abschnitte B Verkehr; F 5.2).

## **6.2 Auswirkungen durch sonstige Nutzungen (Lärmemissionen)**

Innerhalb des Plangebietes sind in der privaten Grünfläche Einrichtungen für gewerbliche Freizeitanlagen vorgesehen.

Der westliche Teil ist dabei vornehmlich für Sport-, Spiel-, Kulturanlagen und Restaurationsbetriebe vorbehalten. In diesem Bereich sollen Nutzungen stattfinden, von denen mit Rücksicht auf die Siedlung "Grafenbusch" nur geringfügige Emissionen ausgehen.

Für die Genehmigung gewerblicher Freizeitanlagen ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 18. BImSchV (Sportlärmschutzverordnung) maßgeblich. Für allgemeine Wohngebiete sind die Immissionsgrenzwerte von 55 db (A) tags- bzw. 50 db (A) innerhalb der Ruhezeiten und 40 db (A) nachts festgeschrieben. Der geringste Abstand zwischen dem westlichen Gebiet der privaten Grünfläche und der Siedlung Grafenbusch beträgt ca. 300 m.

Aufgrund von empirischen Untersuchungen über die von Sport- und Freizeitanlagen ausgehenden Lärmemissionen sowie der daraus abgeleiteten Mindestabstände zwischen dem Rand einer Sportanlage und benachbarten Wohnhäusern ist eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte auszuschließen bzw. ausschließbar (TÜV-Norddeutschland, Ermittlung der Schallemission und Schallimmissionen von Sport- und Freizeitanlagen, Hamburg 1987).

Der östliche Teil der privaten Grünfläche ist für Anlagen des Spiels und Vergnügens ausgewiesen, zu denen typische Einrichtungen wie Achterbahn, Karussell oder Schiffschaukel sowie Restaurationsbetriebe und Kleinverkauf gehören. Außerdem sollen hier Einrichtungen geschaffen werden für musikalische und kulturelle Darbietungen. Dementsprechend sind hier auch solche Nutzungen zulässig, von denen höhere Lärmemissionen ausgehen. Der Mindestabstand von ca. 500 m zur außerhalb des Plangebietes gelegenen Siedlung Grafenbusch trägt diesem Umstand Rechnung.

Mit Rücksicht auch auf die im Baugebiet MK 1.2 zulässigen Wohnungen empfiehlt sich, bei stärker lärmemittierenden Fahrgeschäften (z.B. Achterbahn) einen Abstand von ca. 150 m zum Baugebiet einzuhalten.

Westlich der Osterfelder Straße werden in dem Baugebiet MK 4 und in dem anschließenden Gebiet MK 1.4 Lärmemissionen des Stahlwerkes Thyssen-Ost wirksam. In den angrenzenden MK-Baugebieten werden die Tageslärmpegel im wesentlichen durch Verkehrsgeräusche von umliegenden Straßen bestimmt.

Auch innerhalb der Nachtzeit dominieren bei der Gesamtgeräuschsituation die Verkehrsgeräusche umliegender Straßen. Zur Ermittlung der Betriebsgeräusche während der Nachtzeit wurden die heraushörbaren Geräusche des KFZ-Verkehrs ausgeblendet. Die Mittelungspegel liegen demnach zwischen 44 und 55 db (A).

Die nach TA Lärm in Gebieten mit eingeschränkter Wohnnutzung, in denen vorwiegend gewerbliche Anlagen untergebracht sind (TA Lärm, Ziff. 2.321 b), einzuhaltenden Immissionsrichtwerte von 65 db (A) tagsüber und 50 db (A) nachts (Außenpegel) können in den Gebieten MK 1.4, MK 4 und MK 5 weitgehend eingehalten werden. Lediglich der nachts einzuhaltende Wert von 50 db (A) wird an einigen Stellen im Gebiet MK 4 überschritten. Trotzdem sollen im Gebiet MK 4 sowie im Gebiet MK 1.4 generell Wohnungen für Betriebs- und Bereitschaftspersonal zulässig sein. Durch geeignete Ausrichtung der

Wohnungen mit zusätzlichen Maßnahmen an den Fenstern kann ein ausreichender Schutz der Bewohner erreicht werden (siehe auch Abschnitt C 1.1.1).

Möglicherweise ist im Einzelfall eine Zwangslüftung in Kombination mit Schallschutzfenstern notwendig. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist dies zu prüfen.

### **6.3 Auswirkungen durch Erschütterungen**

Auf das Plangebiet wirken von außen Erschütterungen von der DB-Güterverkehrsstrecke und vom Werk Ost der Thyssen Niederrhein AG ein. Erschütterungsimmissionen können bei bestimmten Intensitäten und in bestimmten Frequenzbereichen subjektiv wahrgenommen werden und zählen dann nach § 3 BImSchG ggf. zu den Immissionen, die nach Ausmaß und Dauer Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Nachbarschaft herbeiführen können.

Die Vornorm DIN 4150, Teil 2, gibt bauwerksbezogene Wahrnehmungsstärken als sogenannte "KB-Anhaltswerte" für die Beurteilung von Erschütterungen in Wohnungen bzw. vergleichbaren Räumen. Die Anhaltswerte sind von der Art des Baugebietes sowie vom Zeitraum der Beeinträchtigung abhängig. Für Kerngebiete gelten die KB-Anhaltswerte von 03 (tags) und 02 (nachts).

Teilbereiche des Plangebietes werden durch Erschütterungen mit unterschiedlicher Herkunft beeinträchtigt. Die DB-Güterverkehrsstrecke beeinflusst die Bereiche der Gebiete MK 6 und MK 5 und z.T. die des MK 1.1. Aus Gründen des Immissionsschutzes (Lärm und Erschütterungen) sind in den benannten Bereichen Wohnnutzungen ausgeschlossen. Im Gebiet MK 1.1 sind Wohnungen für Bereitschaftspersonal etc. zulässig. Grundsätzlich könnten jedoch durch bestimmte bauliche Maßnahmen (Gebäudeoptimierung) die KB-Anhaltswerte (tags) für die benannten Bereiche eingehalten werden. Um auch den Anhaltswert für nachts einzuhalten, wäre allerdings zusätzlich eine Gebäudeisolierung mit niedriger Frequenzabstimmung erforderlich.

Weiterhin wird das Baugebiet MK 4 westlich der Osterfelder Straße durch Erschütterungsimmissionen durch das Industriegebiet "Werk Thyssen-Ost" sowie durch den LKW-Verkehr der Osterfelder Straße beeinflusst. Auch hier können für die aus dem Gelände Thyssen-Ost resultierenden Schwingungsimmissionen die Anhaltswerte für den Tag als auch die für die Nacht durch bauliche Maßnahmen eingehalten werden. Ab einer Entfernung von ca. 100 m von der Osterfelder Straße kann der KB-Wert von 0,2 aufgrund von Erfahrungswerten auch ohne bauliche Maßnahmen eingehalten werden. Der Bebauungsplan enthält deshalb einen entsprechenden Hinweis.

**7. Kultur- und Sachgüter/Ortsbild**

**7.1 Auswirkungen auf Kultur-, Sachgüter und das Ortsbild**

Der Begriff der Kultur- und Sachgüter umfaßt die aus der Historie einer Stadt bzw. eines Landschaftsraumes gewachsenen baulichen und/oder landschaftlichen Strukturen. Aus der Industriegeschichte der Stadt Oberhausen, insbesondere im Bereich und Umfeld des Bebauungsplangebietes, sind einige herausragende Architekturdenkmale hervorgegangen, die bereits als Baudenkmäler ausgewiesen sind. Es sind dies die an der Essener Straße gelegenen Baudenkmäler

- Werksgasthaus von Carl Weigle
- Hauptverwaltung der GHH
- Verwaltungs-, Hauptlager- und Torhaus von Peter Behrens.

Sie sind, sofern sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 275 A gelegen sind, nachrichtlich übernommen. Aus der industriegeschichtlichen Bedeutung und dem damit verbundenen Entwicklungspotential der Essener Straße ist von der Stadt Oberhausen die Projektidee "Essener Straße/Allee der Industriekultur" in die Internationale Bauausstellung Emscherpark eingebracht worden. In Zusammenarbeit mit der IBA Emscherpark und der Stadt Oberhausen ist ein Ideen- und Realisierungswettbewerb ausgeschrieben worden, der auf der Analyse der Rahmenplanung zur Neuen Mitte Oberhausen weitere städtebauliche Gestaltungsideen und Vorschläge geliefert hat. Darüber hinaus werden durch den Grüngestaltungsplan und die daraus resultierende Gestaltungssatzung die städtebaulichen und landschaftsästhetischen Aspekte angemessen berücksichtigt.

Vom Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege wurde auf Übernahme einer am Südufer des Rhein-Herne-Kanals vermuteten germanischen Siedlung aufmerksam gemacht. Ein entsprechender Hinweis wurde deshalb in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen.

## 8. Abfallaufkommen

Im Rahmen einer Aufkommensprognose zum Bebauungsplan wurden 3 Szenarien erstellt und berechnet, denen jeweils unterschiedliche Annahmen hinsichtlich des spezifischen Abfallaufkommens und der Arbeitsplatz- und Besucherzahlen zugrundeliegen.

In der folgenden Tabelle sind die innerhalb der Prognose ermittelten Ergebnisse für die einzelnen Szenarien zusammenfassend dargestellt.

	Abfallart/ Herkunft	Summe	verwertbare Anteile		nicht verwert- bare Anteile
				in %	
Szenario 1	Hausmüll	159,1	75,1	47,2%	84,0
	HMG	2.930,3	1.733,4	59,2%	1.196,8
	Einkaufen	1.104,3	724,3	65,6%	380,0
	Dienstleistungen	1.148,1	800,0	69,7%	348,2
	Mehrzweckhalle	360,1	42,6	11,8%	317,5
	restliche Nutzung	317,8	166,6	52,4%	151,2
	Summen	3.089,4	1.808,6	58,5%	1.280,8
Szenario 2	Hausmüll	159,1	75,1	47,2%	84,0
	HMG	1.516,1	935,5	61,7%	580,6
	Einkaufen	555,0	389,5	70,2%	165,5
	Dienstleistungen	633,9	440,5	69,5%	193,5
	Mehrzweckhalle	181,0	21,3	11,8%	159,7
	restliche Nutzung	146,2	84,2	57,6%	61,9
	Summen	1.675,2	1.010,6	60,3%	664,6
Szenario 3	Hausmüll	159,1	75,1	47,2%	84,0
	HMG	6.340,7	3.305,3	52,1%	3.035,4
	Einkaufen	2.018,8	1.323,8	65,6%	695,0
	Dienstleistungen	2.377,2	1.526,2	64,2%	850,9
	Mehrzweckhalle	1.120,4	86,5	7,7%	1.034,0
	restliche Nutzung	824,4	368,9	44,7%	455,5
	Summen	6.499,8	3.380,4	52,0%	3.119,4

Alle Szenarien weisen als Abfallschwerpunkte die Nutzungen Einkaufen und Dienstleistungen aus. Das Aufkommen aus der Nutzung Wohnen ist wegen der geringen Zahl der Wohneinheiten relativ gering.

In dem als wahrscheinlich zu bezeichnenden Szenario 1 ergibt sich ein Gesamtaufkommen von ca. 3.100 t/a, wobei der Anteil der verwertbaren Stoffe bei ca. 60 % liegt. Szenario 2 gibt eine optimistische Einschätzung (vermutliche Untergrenze des zu erwartenden Aufkommens) wieder und weist ein Gesamtaufkommen von ca. 1.700 t/a auf (Verwertung ca. 60 %). Die pessimistische Einschätzung in Szenario 3 ergibt ein Aufkommen von ca. 6.500 t/a.

Die in Szenario 1 getroffenen Annahmen basieren soweit wie möglich auf den bei Referenzobjekten (z.B. andere Einkaufszentren oder Hallen) recherchierten Werten. Soweit vergleichbare Werte nicht ermittelt werden konnten, wurden Erfahrungswerte bzw. Einschätzungen zugrunde gelegt. Alle getroffenen Annahmen wurden einer Plausibilitätskontrolle unterzogen.

### **8.1 Auswirkungen auf die Entsorgungsstruktur**

Da die aufgrund der Planung für die Neue Mitte Oberhausen zusätzlich anfallenden Abfallmengen im Vergleich zu den im übrigen Stadtgebiet anfallenden Mengen von Hausmüll, Sperrmüll und hausmüllähnlichem Gewerbemüll insgesamt nach der wahrscheinlichsten Annahme nur ca. 2.6 % ausmachen werden, wird die Entsorgungsstruktur der Stadt Oberhausen nicht wesentlich beeinflusst.

Die Zielsetzung aller abfallwirtschaftlicher Maßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes ist es, die Voraussetzungen für eine weitestgehende Abfallvermeidung und Separierung von verwertbaren und schadstoffhaltigen Stoffen zu schaffen.

Die folgenden von der Stadt im Rahmen des Abfallwirtschaftskonzeptes vorgesehenen abfallwirtschaftlichen Maßnahmen werden auch für den Bereich der Neuen Mitte umgesetzt:

- Ausschluß von Abfällen aus der kommunalen Entsorgung, sofern diese durch ein anderes System erfaßt werden (z. B. Glas, Papier etc.)
- Aufbau der Bioabfallsammlung und -kompostierung.
- Einführung des Dualen Systems mit getrennter Wertstoffeffassung in öffentlichen und allgemein zugänglichen Bereichen
- Reduzierung des spez. Behälter-Mindestvolumen pro Person,

Darüber hinaus wird zusätzlich angestrebt:

- Einrichtung einer Annahmestelle für schadstoffhaltige Abfälle (vorzugsweise im Dienstleistungsreich oder im Einkaufszentrum)
- Einrichtung einer Abfallberatungsstelle für Haushalte und Gewerbebetriebe, Besucher und Kunden (vorzugsweise im Einkaufszentrum)

Weitergehend wird angestrebt, die folgenden Maßnahmen über entsprechende Anordnungen der Abfallwirtschaftsbehörde umzusetzen:

- Getrennte Erfassung von Bioabfällen in den Wohnbereichen und bei allen Gastronomiebetrieben.
- Getrennte Erfassung von Grünabfällen in den öffentlichen Bereichen und im Bereich des Freizeitparks.

9. **Energiebedarf und -versorgung**

Im Rahmen der ökologischen Optimierung des Gesamtvorhabens sind der zukünftige Energiebedarf und die Energieversorgung auf ihre Umweltverträglichkeit geprüft worden.

Für die durch den Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wurde mit Hilfe von Indikatoren die thermische Nutzenergie, unterteilt in

- Transmissionswärme
- Lüftungswärme
- Brauchwassererwärmung und
- elektrische Energie

als Endenergie abgeschätzt. Unter Berücksichtigung einer verbesserten Wärmedämmung, wie sie voraussichtlich durch die im Jahr 1995 in Kraft tretende novellierte Wärmeschutzverordnung vorgeschrieben wird, wurde ein gesamter Raumwärmebedarf von etwa 45 MW ermittelt.

Für die Brauchwassererwärmung liegen die prognostizierten Verbrauchswerte zwischen ca. 13500 und 17500 MWh/a. An elektrischer Energie werden ca. 16000 MWh/a benötigt.

Im Hinblick auf eine umweltverträgliche Energieversorgung sind die benötigten Nutzenergiemengen mit

- möglichst geringem Primärenergie-Einsatz und
- möglichst wenig Schadstoffemissionen

bereitzustellen. Der im Bebauungsplan festgesetzte Ausschluß der fossilen Brennstoffe bewirkt, daß keine weiteren Emissionsquellen zur Wärmeerzeugung im Plangebiet entstehen. Darüber hinaus kann der Primärenergieeinsatz durch die Nutzung von industriellen Abwärmepotentialen sowie durch Kraft-Wärme-Kopplung gering gehalten werden.

Nach Angaben der Energieversorgung Oberhausen (EVO) kann die prognostizierte Wärme von etwa 79000 MWh/a für das Plangebiet durch Fernwärme aus folgenden Anlagen gedeckt werden:

- |   |      |
|---|------|
| - Industrielle Abwärme:                                       | 33 % |
| - Wärmeauskopplung aus der<br>Müllverbrennungsanlage GmVA:    | 51 % |
| - Kraft-Wärme-Kopplung aus erdgasgefeuerten<br>Heizkraftwerk: | 16 % |

Demnach kann die Versorgung zu 84 % ohne zusätzlichen Energieeinsatz bereitgestellt werden. Die restliche Wärmemenge von etwa 16 % wird auf Basis von Kraft-Wärme-Kopplung gedeckt; hierzu wird Erdgas mit einem hohen Wirkungsgrad im vorhandenen Heizkraftwerk verfeuert. Somit ergeben sich sehr geringe spezifische Schadstoffemissionen an den jeweiligen Standorten der Anlagen.

**G      Flächenaufteilung (Verfahrensgebiet)**

Kerngebiet	(MK)	ca. 41,7 ha	=	43 %
Gewerbegebiet	(GE)	ca. 3,3 ha	=	3 %
Industriegebiet	(GI)	ca. 8,7 ha	=	9 %
Flächen für den Gemeinbedarf		ca. 2,2 ha	=	2 %
Straßen		ca. 17,2 ha	=	17 %
ÖPNV-Trasse		ca. 2,6 ha	=	3 %
Flächen für Versorgungsanlagen		ca. 0,1 ha	=	0 %
öffentliche Grünflächen		ca. 5,2 ha	=	5 %
private Grünflächen		ca. 15,4 ha	=	16 %
Flächen für Wald		<u>ca. 1,6 ha</u>	=	<u>2 %</u>
		ca. 98,0 ha	=	100 %

**H      Kosten**

Der Stadt Oberhausen entstehen durch den Bebauungsplan Nr. 275 A voraussichtlich folgende Kosten:

ÖPNV-Trasse	25,0 Mio.
Osterfelder Straße	17,5 Mio.
Essener Straße	7,3 Mio.
Öffentliche Grünfläche	2,7 Mio.
Grunderwerb, Gebäudeentschädigung Abbruchkosten	8,0 Mio.

Die Kosten für den ÖPNV und den Straßenbau werden über das Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz bezuschußt.

Oberhausen, 14.12.1992

*Kopf.*



*Sille*

Beigeordneter

Ltd. Städt. Vermessungsdirektor

Diese dem Bebauungsplan Nr. 275 A gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.08.1990 - Einigungsvertragsgesetz - (BGBl. II, S. 885/1122), beigefügte Begründung in der Fassung vom 14.12.1992 ist vom Rat der Stadt am 08.02.1993 beschlossen worden.

Oberhausen, 09.02.1993

Der Oberbürgermeister

  
van den Mond

Gehört zur Verfügung des  
Regierungspräsidenten Düsseldorf  
vom 15.06.1993 A.Z. 35.2-12.09 (OB 275 A)