

### **Fortschreibung der Begründung**

zur

**3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 A**

**- Centroallee -**

#### **A Allgemeines**

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich
- 1.1 Erweiterung des Plangebiets
2. Planungsanlass
- 2.1 Geschichtliche Bezüge
- 2.2 Regional-ökonomische Wirkung der Neue Mitte Oberhausen
- 2.3 Städtebauliche Entwicklungsziele
3. Hauptplanungsziele
4. Ziele der Landes- und Regionalplanung
5. Regionalverträglichkeit
6. Moderationsverfahren
7. Flächennutzungsplan
8. Örtliche Zentrenverträglichkeit
9. Bestand
10. Bürgerbeteiligung

#### **B Verkehr**

1. Verkehrliche Erschließung
2. Ruhender Verkehr
3. Öffentlicher Personennahverkehr

#### **C Bebauungsplanentwurf**

1. Nutzungskonzept
2. Maß der Nutzung
3. Flächen für Geh,- Fahr- und Leitungsrechte
4. Nachhaltigkeit

#### **D Kennzeichnung**

#### **E Umweltbericht**

1. Planungsgrundlagen und Planungsziele
2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens
- 2.1 Schutzgut Mensch
- 2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere
- 2.3 Schutzgut Boden
- 2.4 Schutzgut Wasser
- 2.5 Schutzgut Klima/Luft
- 2.6 Schutzgut Landschaft
- 2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter
3. Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

- 3.1 Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens
  - 3.1.1 Schutzgut Mensch
  - 3.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere
  - 3.1.3 Schutzgut Boden
  - 3.1.4 Schutzgut Wasser
  - 3.1.5 Schutzgut Klima/Luft
- 3.2 Maßnahmen zur Vermeidung
- 3.3 Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen
4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen
5. Geprüfte Alternativen
6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

**F Ver- und Entsorgung**

**G Ordnung von Grund und Boden**

**H Kosten**

**I Flächenbilanz**

## **A Allgemeines**

### **1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich**

Das Plangebiet umfasst den Bereich, der von der Essener und der Osterfelder Straße, der DB-Gütertrasse, der CentrO-Promenade und der ÖPNV-Trasse begrenzt wird. In diesem Gebiet befinden sich das Einkaufszentrum CentrO, die Gastronomiezeile südlich der Promenade, das Multiplex-Kino, das TheatrO, ein Fitness-Studio, die Parkhäuser 1 bis 7 mit den anschließenden gewerblich nutzbaren Flächen, sowie der Business-Park mit Bürogebäuden, einem Hotel und zwei Großtankstellen.

Der Änderungsbereich kann als Kernbereich der Neue Mitte Oberhausen bezeichnet werden. Er ist umgeben von hochwertigen Freizeit- und Gewerbenutzungen, die ebenfalls Bestandteil der Neuen Mitte sind. Exemplarisch sollen hier nur einige wichtige Großeinrichtungen wie die König-Pilsener-Arena Oberhausen, der CentrO Freizeitpark sowie die soeben eröffneten Projekte Sea-Life-Aquarium und die Heinz-Schleußer-Marina Oberhausen genannt werden.

Die Neue Mitte Oberhausen ist Bestandteil des Stadtteils Alt-Oberhausen und über die Essener und Mülheimer Straße, aber auch durch die ÖPNV-Trasse auf kurzem Weg an die südlich gelegene Innenstadt angebunden. Auch die Anbindung an die nördlichen Stadtteile Sterkrade und Osterfeld sowie an das überörtliche Verkehrsnetz ist gut.

Konkret wird das Plangebiet folgendermaßen umgrenzt:

Südöstliche Seite der Promenade und des Luise-Albertz-Platzes, südliche Seite der Eisenbahnlinie von Oberhausen-West nach Essen-Frintrop, westliche Seite der Osterfelder Straße, nördliche Seite der Essener Straße, westliche Grenze des Grundstückes Centroallee 280, die Centroallee überquerend zu einer Linie ca. 17 m parallel zur westlichen Gebäudekante Centroallee 152, dieser Linie in nördlicher Richtung folgend bis zur Verlängerung der südöstlichen Seite der Promenade.

### **1.1 Erweiterung des Plangebiets**

Das Plangebiet wurde im Aufstellungsverfahren um Flächen südlich und westlich der Centroallee erweitert. Hintergrund hierfür sind das im Rahmen der Planung erstellte Verkehrsgutachten und die daraus resultierenden Erkenntnisse im Bezug auf die Lärmbelastungen für die genannten Flächen.

## **2. Planungsanlass**

### **2.1 Geschichtliche Bezüge**

Das Einkaufszentrum CentrO befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen Gute-Hoffnungs-Hütte, einem der größten Komplexe der Montanindustrie im Ruhrgebiet. Hier fand ein beachtlicher Teil der deutschen Stahlproduktion statt. Die Anlagen verliehen der Stadt Oberhausen, die gleichsam um die GHH-Anlagen herum entstanden ist, das charakteristische Bild einer Industriestadt.

Durch die Stilllegung der industriellen Mitte Oberhausens in den siebziger und achtziger Jahren, die mit einem Verlust von 40.000 Arbeitsplätzen verbunden war, bestand die Notwendigkeit, ein neues, zukunftsfähiges Nutzungskonzept

für das Industrieareal zwischen den Zentren Alt-Oberhausens, Sterkrades und Osterfelds zu entwickeln.

Das städtebauliche Konzept sollte Perspektiven für die insgesamt 500 Hektar umfassenden Flächen enthalten, die Entstehung neuer Arbeitsplätze und neuer Gewerbebetriebe mit sich bringen und Lösungen für siedlungsstrukturelle Fragen aufzeigen.

So wurde unter dem Arbeitstitel "Neue Mitte Oberhausen" ein Rahmenplan aufgestellt, der die städtebauliche Zielsetzung hatte, die Stadtteile Alt-Oberhausen, Sterkrade und Osterfeld miteinander zu verknüpfen, ein neues Zentrum für städtisches Leben auszubilden und ein bedeutendes Ziel für Freizeit und Tourismus zu etablieren.

Zwischen 1991 und 1996 nahm die Neue Mitte Oberhausen erste Gestalt mit dem Bau des Einkaufs- und Freizeitentrums CentrO an, welches schon bald als herausragendes Beispiel für den Strukturwandel im Ruhrgebiet über die Landesgrenzen hinaus bekannt und zum Synonym für die Neue Mitte wurde.

Im Hinblick auf die Gesamtentwicklung der Neuen Mitte erfüllte und erfüllt das CentrO die Funktion eines Entwicklungskerns und Katalysators, von dem Impulse für die weitere Entwicklung von modernen Dienstleistungs- und Freizeitnutzungen ausgehen. Als Publikumsmagnet, Frequenzbringer und Marketinginstrument ist das CentrO für den weiteren Strukturwandel seiner Umgebung unentbehrlich. So profitiert auch der nächste große Baustein der Neuen Mitte, nämlich der in direkter Nachbarschaft gelegene, in der Entwicklung befindliche Zukunftspark O.Vision, von den durch das CentrO erzeugten Standortqualitäten.

Auch ist das Einkaufs- und Freizeitzentrum CentrO, bestehend aus Einkaufszentrum, Gastronomiezeile, Freizeitpark, König-Pilsener-Arena, Großkino und Bürogebäuden, im Zusammenspiel mit den in der Umgebung realisierten Projekten Gasometer, Schloss Oberhausen, TheatrO, Fitness-Studio und Hotel zu einem regional bedeutsamen Standort für den im Ruhrgebiet immer wichtiger werdenden Freizeit- und Tourismussektor avanciert. Durch die gerade eröffneten Projekte Sea-Life-Aquarium und die Heinz-Schleußer-Marina Oberhausen erfährt der Standort Neue Mitte Oberhausen eine weitere Attraktivitätssteigerung in diesem Bereich.

Weiterhin wurde die polyzentrisch strukturierte Stadt Oberhausen durch die Neue Mitte stärker zusammengebunden. So wurde nicht nur die Barriere, die der ehemalige Industriebetrieb dargestellt hat, beseitigt, sondern es wurden attraktive Rad- und Fußwegeverbindungen über das Gelände geschaffen. Auch die neue ÖPNV-Trasse trägt einen großen Anteil dazu bei, die drei Stadtteile enger als bisher aneinander anzubinden. Nicht zuletzt ist die Neue Mitte Oberhausen mit ihren vielen Attraktionen und Möglichkeiten ein Treffpunkt für alle in Oberhausen lebenden Menschen geworden.

Damit ist die Neue Mitte ein zentraler Baustein der wirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung der Stadt Oberhausen.

## 2.2 Regional-ökonomische Wirkungen der Neue Mitte Oberhausen

Mit dem CentrO ist die Neue Mitte als zentrales Strukturwandelprojekt für Oberhausen gestartet. Mittlerweile sind jedoch viele weitere Bausteine hinzugekommen, die insbesondere positive Entwicklungen im gewerblichen, im kulturellen und im touristischen Sektor gefördert haben. Dieser Entwicklung hat das CentrO seit 1996 wichtige Impulse gegeben. Heute schon befindet sich bereits jeder zweite Arbeitsplatz in der Neuen Mitte Oberhausen außerhalb des CentrO.

Die Neue Mitte Oberhausen hat sich zu einer Adresse im Ruhrgebiet entwickelt, die als Standort für Verwaltungen von Handel, Freizeit, Kultur, Gewerbe und Tourismus in Betracht gezogen wird. Dieses stellt nicht nur ein Potential für Oberhausen sondern für die gesamte Region dar. Die in der Neuen Mitte geschaffenen Arbeitsplätze kommen nicht nur den Menschen in Oberhausen zu Gute. Die Beschäftigungseffekte der Neuen Mitte wirken sich in der gesamten Region aus. Dies gilt einerseits für die konkret in der Neuen Mitte entstandenen Arbeitsplätze andererseits aber auch für Betriebe, die von den Aktivitäten in der Neuen Mitte direkt oder indirekt profitieren. Die Palette reicht hier vom Bauhandwerk über Hotels bis zu Zulieferbetrieben und ergänzenden Dienstleistern aus den unterschiedlichsten Bereichen.

Die Neue Mitte hat sich mittlerweile zu einer touristischen Destination entwickelt, die im Verbund mit anderen Zielen im Ruhrgebiet von einem weit überregionalen Publikum besucht wird. Aus diesem Grund besteht von Seiten der Stadt Oberhausen großes Interesse daran, Kooperationen mit den Nachbarkommunen zur gemeinsamen Vermarktung der Tourismusattraktionen zu schließen, wie es in der Vergangenheit ja bereits erfolgt ist.

Mit seinen zahlreichen, überregional bekannten Attraktivitäten trägt der Standort Neue Mitte Oberhausen auch zu einem neuen, positiven Bild des früheren "Kohlenpotts" und damit zu einer Verbesserung des Image der Region bei.

Nicht zuletzt verfügt der Standort Neue Mitte über Qualitäten, die Voraussetzung für die Ansiedlung eines regional so bedeutenden Projekts wie dem Zukunftspark O.Vision sind. Hier soll ein Marktplatz für alle Produkte rund um das Thema Medizintechnologie, Gesundheit und Wellness entstehen. Auch von diesem Projekt werden zukünftig positive Wirkungen sowohl im Bezug auf den regionalen Arbeitsmarkt wie auch auf die Wahrnehmung und das Image der Region ausgehen.

## 2.3 Städtebauliche Entwicklungsziele

Vor dem Hintergrund des Wegbruchs der Montanindustrie und dem bis heute andauernden Abbau von Arbeitsplätzen im industriell-gewerblichen Bereich hat die Stadt Oberhausen in den letzten Jahren alle ihr zur Verfügung stehenden Kräfte und Mittel gebündelt, um das Projekt Neue Mitte Oberhausen in Gang zu bringen. Andere Projekte mussten zwangsläufig zurück stehen.

Mittlerweile kann sich die Stadt Oberhausen mit der Neuen Mitte auch im überregionalen Vergleich durchaus sehen lassen. Allerdings ist die Neue Mitte das einzige Projekt der Stadt, das einen derartigen Erfolg verzeichnen kann. Auch aus diesem Grund sieht die Stadt Oberhausen keine andere Chance, als weiterhin alles in ihren Möglichkeiten Stehende in die Wege zu leiten, damit die Neue Mitte auch zukünftig ein Erfolgsprojekt bleibt.

Mehr als 10 Jahre nach dem Beschluss des Bebauungsplans Nr. 275 A haben sich die Betreiber des CentrO mit dem Wunsch nach einer Erweiterung des Einkaufszentrums an die Stadt Oberhausen gewandt. Ziel der Betreiber ist es, die Marktbedeutung zu sichern und die Weiterentwicklung auch unter Berücksichtigung geänderter Kunden- und Mietererwartungen zu ermöglichen. Hierzu ist es erforderlich, dass sich die bestehenden Betriebe angemessen erweitern und an neue Marktbedingungen anpassen können. Zur Abrundung des Angebotsspektrums des Einkaufszentrums sollen sich zudem vor allem im Bereich der Nord-Süd-Achse neue Betriebe ansiedeln können. Diese Maßnahmen können eine städtebaulich sinnvolle Schwerpunktbildung in diesem Bereich nach sich ziehen.

Für die Betreiber ist die Eröffnung dieses Entwicklungskorridors insbesondere vor dem Hintergrund der bereits realisierten Erweiterungen u.a des Rhein-Ruhr-Zentrums, Mülheim, und des Ruhrparks, Bochum, sowie regionaler Einkaufscenterplanungen, wie MultiCasa, Forum und Urbanum in Duisburg, Essen-Arcaden und Einkaufszentrum Limbecker Platz in Essen von großer Bedeutung.

Aus Sicht der Stadt Oberhausen wird die Neue Mitte mit der geplanten Erweiterung des CentrO insgesamt gestärkt und im regionalen Wettbewerb der Zentren an zwischenzeitlich veränderten Rahmenbedingungen ausgerichtet. Da das Freizeit- und Einkaufszentrum CentrO der städtebauliche und wirtschaftliche Nukleus der Neuen Mitte Oberhausen ist und da es für dieses neue, stadt- und regionalpolitisch sowie touristisch äußerst bedeutende Zentrum der Stadt Oberhausen einen Magneten, einen Frequenzbringer und ein Marketinginstrument darstellt, ist es wichtig, dessen ökonomische Schubkraft noch stärker zu nutzen, um die dringend erforderliche Entwicklung der Flächen in der Umgebung zu unterstützen (insbesondere Flächen im Bereich Marina, Zukunftspark O.Vision, Osterfelder und Essener Straße).

Durch die Sicherung und Entwicklung der Neuen Mitte Oberhausen werden die getätigten öffentlichen und privaten Investitionen gesichert. Vorhandene Infrastrukturen werden besser ausgelastet. Mit der Entwicklung geht die Schaffung von Arbeitsplätzen in der gesamten Neuen Mitte einher. Insgesamt wird die wirtschaftliche Leistung, die zentralörtliche Bedeutung und die öffentliche Wahrnehmung dieses Standortes gefördert. Für die öffentlichen und privaten Haushalte ergeben sich positive Effekte.

Auf Grund der geschilderten Bedeutung des CentrO unterstützt die Stadt Oberhausen das Anliegen der Betreiber und prüft im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, ob und wie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verträgliche Erweiterung geschaffen werden können.

Zur Bewältigung des Strukturwandels hat die Stadt Oberhausen das Projekt Neue Mitte Oberhausen als einen zentralen Baustein in die Wege geleitet. Der Bebauungsplan Nr. 275 A ist ein wichtiger Bestandteil des Konzepts Neue Mitte Oberhausen.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275 A werden die bestehenden Planungsziele nur geringfügig modifiziert und an tatsächliche Entwicklungserfordernisse angepasst. Das Konzept der Neue Mitte Oberhausen wird so durch die Planänderung unterstützt.

Die städtebauliche Struktur, die Einbindung in das Gesamtkonzept der Neuen Mitte und in die Stadtstruktur der Stadt Oberhausen werden grundsätzlich beibehalten. Zusätzliche Bauflächen werden lediglich zwischen dem vorhandenen Einkaufszentrum und den ebenfalls vorhandenen südöstlich gelegenen Parkhäusern (P 4 - P 7) bzw. zwischen den Parkhäusern 5 und 6 entstehen.

Die Erweiterung der Flächen zwischen den Parkhäusern 5 und 6 bis auf die Höhe der so genannten Twin-Towers ermöglicht eine Verlagerung des südöstlichen Haupteingangs in Richtung der Centralallee. Somit verkürzt sich die Distanz zwischen dem Einkaufszentrum und dem Bereich O.Vision, so dass diese beiden Nutzungen näher zusammen rücken. Dadurch wird es zukünftigen Besucherinnen und Besuchern erleichtert, die Nutzungszusammenhänge wahrzunehmen und die Flächen der ehemaligen Gute-Hoffnungs-Hütte auch weiterhin als Einheit zu erleben. Gleichzeitig wird das Einkaufszentrum von dieser Seite aus im Stadtbild sichtbarer.

### 3. Hauptplanungsziele

Das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 A soll eine Erweiterung des Einkaufszentrums CentrO vorbereiten. Die Hauptplanungsziele der 3. Änderung sind:

- Festsetzung von Kerngebiet;
- Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandel.

### 4. Ziele der Landes- und Regionalplanung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP) vom Dezember 1999 stellt den Bereich als "Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)" dar.

In solchen Bereichen sollen die Kommunen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen, gewerbliche Arbeitsstätten und wohnungsnaher Freiflächen so zusammenfassen, dass sie ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind. In diesem Rahmen entwickelt die vorliegende Planung ein Bebauungskonzept auf der Grundlage eines Kerngebiets.

Eine räumliche und funktionale Ausrichtung auf die Siedlungsschwerpunkte ist gegeben; der Standort ist dem Siedlungsschwerpunkt Alt-Oberhausen räumlich und funktional zugeordnet.

Die Planung trägt dem Gebot Rechnung, an Haltepunkten des schienengebundenen ÖPNV's angebundene Siedlungsbereiche vorrangig und nutzungsintensiv in Anspruch zu nehmen.

Der Landesentwicklungsplan NRW (LEP) weist der Stadt Oberhausen die Funktion eines Mittelzentrums zu. Dieser Festlegung entspricht die vorliegende Planung, da Mittelzentren im Rahmen ihrer Planungshoheit eine Stadtentwicklung, wie sie die Neue Mitte Oberhausen verkörpert, verwirklichen dürfen. Der LEP besagt, dass die Stadtentwicklung der zentralörtlichen Gliederung dadurch zu entsprechen hat, dass die Funktionen der Zentralen Orte gewahrt bleiben (Beeinträchtungsverbot). Dass dies mit der geplanten Erweiterung des Einkaufszentrums CentrO gelingt, weist das Gutachten der Gesellschaft für Markt-

und Absatzforschung (GMA), Ludwigsburg vom März 2004 nach, indem es für die Einkaufsbereiche der Nachbargemeinden nur geringfügige, städtebaulich und raumordnerisch zumutbare Umsatzumlenkungseffekte prognostiziert.

Zudem macht sich die Zentralität nicht nur am Einzelhandel fest, sondern auch an sonstigen Einrichtungen wie Hochschulen, Verwaltungen, Arbeitsplätzen, kulturellem Angebot usw. Die zentralörtliche Funktion Oberhausens, die sich an Hand dieser Kriterien ablesen lässt, verbleibt insgesamt im Bereich einer mittelzentralen Bedeutung.

Darüber hinaus sieht der Landesentwicklungsplan (LEP) für den Agglomerationsraum des Ruhrgebiets eine Arbeitsteilung im Bezug auf die Versorgungsfunktionen vor (LEP, S. 9 ff). In diesem Rahmen ist es aus Sicht der Stadt Oberhausen durchaus möglich, eine wichtige Funktion im Bereich der Einzelhandelsversorgung zu übernehmen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der Bedeutung der Neue Mitte Oberhausen als Tourismusstandort und der damit verbundenen hohen Anzahl von Besucherinnen und Besucher aus einem Einzugsgebiet, das weit über die Grenzen der Region hinausgeht.

## 5. Regionalverträglichkeit

Gegen die Erweiterung von Verkaufsflächen im CentrO haben die Nachbarkommunen bereits frühzeitig Bedenken geäußert. Sie befürchten, dass negative Auswirkungen für ihre Stadt- und Stadtteilzentren eintreten. Die negativen Auswirkungen können nach Auffassung der Nachbarstädte durch Umsatzrückgänge, bedingt durch vermehrten Kaufkraftabzug durch das erweiterte CentrO, ausgelöst werden.

Zur Klärung dieser Frage wurde die Firma GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg) beauftragt, die raumbezogenen, städtebaulichen und wirtschaftlichen Auswirkungen einer CentrO -Erweiterung um 30.000 m<sup>2</sup> Geschoßfläche zu untersuchen.

Bei der Ermittlung der Auswirkungen legt die Firma GMA der geplanten Erweiterung des CentrO eine Verkaufsflächenerweiterung von 23.000 m<sup>2</sup> zugrunde.

Auf Grundlage der hierzu ermittelten Umverteilungsquoten ergibt das Gutachten, dass durch die geplante Erweiterung in den Einkaufsbereichen der Umlandgemeinden keine städtebaulich und raumordnerisch unzumutbaren Auswirkungen für die Nachbargemeinden zu erwarten sind. So liegen die Umverteilungseffekte in allen Einkaufsbereichen der Nachbarkommunen jeweils unter 2 % des Umsatzes. Unzumutbare städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind damit grundsätzlich auszuschließen.

In den Branchen Bekleidung, Schuhe sowie bei Elektrowaren liegen die sortimentsbezogenen Umsatzverteilungen in den Umlandgemeinden jeweils immer unter 5 %, so dass unzumutbare branchenbezogene Auswirkungen ebenfalls nicht zu erwarten sind.

Das Gutachten belegt nachvollziehbar, dass durch die geplante Erweiterung des CentrO um 30.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche in den Umlandkommunen keine städtebaulich und raumordnerisch unzumutbaren Auswirkungen zu erwarten sind.

Weitere Einzelheiten zu dieser Thematik sind dem Gutachten der Firma GMA zu entnehmen. Das Gutachten zuzüglich seiner beiden Ergänzungen ist Bestandteil der Begründung.

### **Regionales Einzelhandelskonzept**

In den Städten und Gemeinden des Westlichen Ruhrgebiets und Düsseldorf ist ein Regionales Einzelhandelskonzept erarbeitet worden. In einem Schreiben an den Regierungspräsidenten Jürgen Büssow vom 18.08.2004 hat Oberbürgermeister Burkhard Drescher in vier Punkten klargestellt, wie die Stadt Oberhausen die Entwicklung der Stadt, ihrer Zentren und des Einzelhandels in der Stadt - abweichend von dem vorliegenden Regionalen Einzelhandelskonzept - gestalten und beeinflussen will.

Im Zusammenhang mit der CentrO-Erweiterung ist der folgende Punkt von Bedeutung:

"Die Neue Mitte Oberhausen ist ein integrierter Standort, der eine ständige Weiterentwicklung erfährt mit dem Ziel, einen neuen touristischen Schwerpunkt im Stadtzentrum für die Stadt Oberhausen entstehen zu lassen. Deshalb ist aus unserer Sicht für die zukünftige Entwicklung Oberhausens die Definition als Teil des Hauptgeschäftszentrums zielführender als der Begriff Hauptergänzungsstandort."

Diese Zielsetzung hat der Oberbürgermeister für die Stadt Oberhausen als Vorbehalt gegenüber dem Einzelhandelskonzept deutlich gemacht. Mit dieser Feststellung steht die vorliegende Planung in Einklang.

### 6. **Moderationsverfahren**

Um die betroffenen Nachbarstädte und Träger öffentlicher Belange intensiv und frühzeitig in das Verfahren einzubinden, wurde, wie von Herrn Oberbürgermeister Drescher gegenüber der Bezirksregierung zugesagt, über das nach dem Baugesetzbuch vorgeschriebene Verfahren hinaus ein Moderationsverfahren durchgeführt.

Ziel des Moderationsverfahrens war es, das Vorhaben mit den Nachbarkommunen, den zuständigen Bezirksregierungen und Industrie- und Handelskammern sowie dem Einzelhandelsverband im Vorfeld des formalisierten Beteiligungsverfahrens umfänglich zu erörtern und ggf. einen Ausgleich zu erzielen.

Zur Vorbereitung und Durchführung des Moderationsverfahrens hat die Stadt Oberhausen im Benehmen mit der Bezirksregierung Düsseldorf und der Neue Mitte Oberhausen Projektentwicklung GmbH & Co.KG Herrn Prof. Dr. Uechtritz als externen, unabhängigen Moderator benannt.

Im Rahmen des Moderationsverfahrens wurden zwei Moderationsveranstaltungen durchgeführt. Dabei diente die erste Moderationsrunde am 29.04.2004 der Vorstellung und mündlichen Erörterung des Vorhabens.

Nach der ersten Moderationsrunde hatten die Beteiligten die Gelegenheit, schriftliche Stellungnahmen und Anregungen für Ausgleichsvorschläge vorzutragen. Inhalt der zweiten Moderationsrunde am 09.06.2004 waren die Erörterung noch offener Fragen sowie die Diskussion über die Stellungnahmen.

Ausgleichsvorschläge wurden von keinem der Beteiligten vorgebracht. Es wurde vereinbart, die wesentlichen Ergebnisse aus dem Moderationsverfahren sowie weitere Stellungnahmen, die im Bezug auf das Moderationsverfahren abgegeben werden, im Rahmen der weiteren Bauleitplanung als Abwägungsmaterial zu berücksichtigen.

## 7. Flächennutzungsplan

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 275 A wurde seinerzeit die 61. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt, die im Laufe des Verfahrens in die Teile A und B geteilt wurde. Das Verfahrensgebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 A befindet sich im Teilbereich A der 61. Flächennutzungsplanänderung. Die Änderung wurde am 05.08.1993 wirksam und schafft auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Realisierung der Planungsziele der Neue Mitte Oberhausen für das zugrunde liegende Plangebiet.

Für das jetzt zur Rede stehende Verfahrensgebiet stellt die 61. Änderung Kerngebiet (MK) dar. Sowohl der zukünftige als auch der geltende Bebauungsplan setzen als Baugebiet Kerngebiet fest. Die geplanten Änderungen beziehen sich nicht auf die Festlegung des Baugebiets, sondern auf die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen, auf den Verlauf von Baugrenzen, auf maximal zulässige Geschossflächen (Erhöhung um 30.000 m<sup>2</sup>) und auf textliche Regelungen hinsichtlich der zulässigen Nutzungen.

Der Rahmen, den die Darstellung eines Kerngebietes im Flächennutzungsplan bildet, wird eingehalten und durch Festsetzungen, die die zulässige Ausnutzung modifizieren, in neuer Weise konkretisiert.

Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird somit eingehalten.

## 8. Örtliche Zentrenverträglichkeit

Oberhausen als polyzentrisch strukturierte Stadt ist administrativ in die drei Stadtteile Alt-Oberhausen, Sterkrade und Osterfeld untergliedert. Der Einzelhandel in den drei Stadtzentren erfüllt heute im wesentlichen die Versorgungsfunktion für den jeweiligen Stadtteil. Ein dominantes Einzelhandelszentrum von übergeordneter Bedeutung für die Gesamtstadt besteht in den Stadtteilzentren nicht. Infolge wachsender Verwaltungsfunktionen, wegen des kulturellen, schulischen und sonstigen Angebots sowie aufgrund des am stärksten ausgeprägten urbanen Charakters genießt Alt-Oberhausen eine relative Vorrangstellung. Aus diesem Grunde erfüllt Alt-Oberhausen in vielen Bereichen, wie Verwaltung, Bildung, kulturelle, schulische und soziale Einrichtungen, gesamtstädtische Versorgungsfunktionen.

Bei der Betrachtung der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Oberhausen ist zu berücksichtigen, dass der Standort der Neuen Mitte nach der Schließung der Gute-Hoffnungs-Hütte bewusst als Standort für Dienstleistung, Einzelhandel, Freizeit und Tourismus etabliert werden sollte. Die Neue Mitte Oberhausen sollte auf der Industriebrache der Gute-Hoffnungs-Hütte einen sichtbaren, städtebaulichen und wirtschaftlichen Impuls für die Zukunft Oberhausens setzen und insbesondere strukturwirksame Verbindungen zwischen den einzelnen Stadtteilen herstellen.

Das CentrO stellt einen wesentlichen Bestandteil der Wiederbelebung der ehemals industriell genutzten Mitte Oberhausens dar. Der Errichtung der Neuen Mitte liegt eine umfassende und abgewogene städtebauliche Entscheidung der Stadt Oberhausen zugrunde.

Es ist davon auszugehen, dass der Rat der Stadt Oberhausen diese Entscheidung erneut bestätigen wird, indem er über eine Abgrenzung der Neuen Mitte Oberhausen als Teil des Hauptgeschäftszentrums Oberhausen entscheidet.

Das Gutachten der GMA aus dem März 2004 kommt zu dem Ergebnis, dass die Umsatzumverteilung durch die Erweiterung des CentrO im Bereich der Stadt Oberhausen in Alt-Oberhausen mit ca. 9,0 Mio Euro bzw. 5,5% den höchsten Wert erreicht. Bei kumulierender Betrachtung der CentrO-Erweiterung mit den Projekten "Sterkrader Tor" und Erweiterung des Hirsch-Centers werden für die Sortimente Bekleidung und Elektrowaren in Alt-Oberhausen Werte von maximal 12,8% bzw. 16,5 % Umsatzumverteilung prognostiziert. Der Wert für den Bereich Elektrowaren ist dabei zu relativieren, da für das Projekt "Sterkrader Tor" mittlerweile kein Elektrofachmarkt mehr geplant ist. Vor dem Hintergrund der schwierigen Situation im Einzelhandel insgesamt und der spezifischen Probleme in der Innenstadt von Alt-Oberhausen stellt die CentrO-Erweiterung eine Herausforderung für den Einzelhandel in Alt-Oberhausen dar. Marktanpassungen in den Branchen Bekleidung, Schuhe und Elektrowaren sind in diesen Branchen nicht auszuschließen.

Das städtebauliche Gesamtkonzept Neue Mitte Oberhausen fördert jedoch die Versorgung der Stadt Oberhausen auf dem Sektor "Einzelhandel". Soweit Funktionen im Bereich der gewachsenen Handelslage Alt-Oberhausen durch die Entwicklung der Neuen Mitte Oberhausen verloren werden, kompensieren die neuen Angebote in der Neuen Mitte Oberhausen dieses Defizit. Über geeignete umweltfreundliche Verkehrsverbindungen bleiben ausreichende Einzelhandelsangebote für die Oberhausener Verbraucherinnen und Verbraucher in gut erreichbarer Lage bestehen. Insgesamt wird die Versorgungslage durch die Erweiterung der Neuen Mitte Oberhausen verbessert.

Die Funktion des Hauptgeschäftszentrums Oberhausen erstreckt sich nach dem vorliegenden Zentrenmodell auf die Standorte Alt-Oberhausen (rund um die Marktstraße) und auf den Standort Neue Mitte.

Für die Stadtteilzentren Sterkrade und Osterfeld sind durch die geplante Erweiterung des CentrO lediglich Umsatzumverteilungen von 3% (Sterkrade) bzw. 1% (Osterfeld) zu erwarten. Bei kumulierender Betrachtung der CentrO-Erweiterung mit den Projekten "Sterkrader Tor" und Erweiterung des Hirsch-Centers prognostiziert die GMA eine maximale Umsatzumverteilung von 8,9 % im Bereich Bekleidung für den Stadtteil Osterfeld. Vor dem Hintergrund der geringen Umverteilungsquote von ca. 1,0 % für den Stadtteil Osterfeld insgesamt können städtebaulich und raumornerisch unzumutbare Auswirkungen jedoch auch für die Stadtteilzentren Osterfeld und Sterkrade ausgeschlossen werden.

Auch in der Innenstadt von Sterkrade sind maximale sortimentsbezogene Umverteilungseffekte, die um die 10 % liegen, in den Branchen Bekleidung, Schuhe und Elektrowaren möglich. Marktanpassungen sind in diesen Branchen in Sterkrade deshalb ebenfalls nicht auszuschließen.

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass einerseits Rückwirkungen auf die zentralen Einkaufsbereiche der Stadt Oberhausen möglich sind, andererseits aber eine Verbesserung des Angebots und der Zentralität von Oberhausen erreicht wird.

Die verbrauchernahe Versorgung wird durch die Planung nicht gefährdet. Der Standort der CentrO-Erweiterung ist von allen Oberhausenern über die zur Verfügung stehenden öffentlichen Verkehrsmittel gut zu erreichen.

Zur Stärkung der einzelnen Stadtteilzentren wurden die folgenden Maßnahmen bereits in die Wege geleitet:

### **Alt-Oberhausen**

Um möglichen, negativen Auswirkungen der CentrO-Erweiterung bereits im Vorfeld entgegenzutreten zu können, aber im Wesentlichen, um die Situation der Innenstadt Alt-Oberhausens insgesamt positiv weiterzuentwickeln, hat die Stadt Oberhausen bereits im Jahr 2003 begonnen, einen Masterplan für die Innenstadt Alt-Oberhausen aufzustellen.

Mit diesem Masterplan verfolgt die Stadt das Ziel, einen Beteiligungsprozess auf breiter Basis einzuleiten, um Vorstellungen, Ideen und konkrete Projekte für eine „lebenswerte Innenstadt“ aufzugreifen und umzusetzen.

So entsteht ein integriertes Handlungskonzept, das langfristig und nachhaltig in unterschiedlichen Bereichen ansetzt. Angestrebt wird eine Innenstadt, in der der Einzelhandel eine wichtige Rolle neben dem Wohnen, der Kultur und anderen Freizeitaktivitäten sowie weiteren gewerblichen und sozialen Aktivitäten spielt. Durch dieses Konzept kann einem möglichen Funktionsverlust der Innenstadt bereits im Vorfeld entgegengewirkt werden.

### **Sterkrade**

Der Oberhausener Norden war und ist der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung für die Stadt Oberhausen. Aus diesem Grund kommt der verbrauchernahe Versorgung in diesem Bereich eine besondere Bedeutung für die Attraktivität des Wohnstandorts Oberhausen zu. Diesem Aspekt wurde in den letzten Jahren bereits durch die gestalterische und funktionale Aufwertung der Innenstadt von Sterkrade Rechnung getragen. Mit der Entwicklung und Aufschließung der ehemaligen GHH-Flächen im zentralen Bereich von Sterkrade ist eine weitere Stärkung des Standorts "Innenstadt Sterkrade" zu erwarten.

### **Osterfeld**

Aufgrund seines Nahversorgungscharakters ist das Stadtteilzentrum Osterfeld durch die geplante Erweiterung des CentrO im Vergleich zu Alt-Oberhausen und Sterkrade weniger betroffen. Nach Einschätzung des Gutachtens sind Existenzgefährdungen aufgrund der geplanten Erweiterung grundsätzlich auszuschließen. Dennoch bestehen selbstverständlich auch Planungen zur Stärkung des Zentrums von Osterfeld, wie z.B. die Entwicklung der Flächen rund um die ehemalige Zeche Osterfeld.

Unter Einbeziehung aller Vor- und Nachteile, die das geplante Vorhaben mit sich bringt und der weiteren durch die Stadt eingeleiteten Projekte, stuft die

Stadt Oberhausen die Erweiterungsplanung dem Gutachten folgend als verträglich ein.

#### 9. Bestand

Innerhalb des Bereichs der 3. Änderung befinden sich das Einkaufszentrum CentrO, die Parkhäuser 1, 2 und 4 bis 7 sowie die Gastronomiezeile. Von diesem Komplex, durch die Centroallee getrennt, wurden im Plangebiet ein Multiplex-Kino, das Parkhaus 3, das TheatrO, ein Fitness-Studio, sowie weitere, gewerblich genutzte Gebäude, wie der Business-Park mit Bürogebäuden, ein Hotel und zwei Großtankstellen errichtet. Bis auf zwei Baulücken sind alle im Plangebiet für eine Bebauung vorgesehenen Flächen bebaut. Im Nordosten grenzt die DB-Gütertrasse an das Plangebiet an. Nördlich davon wurden das Sea-Life-Aquarium und die Heinz-Schleußer-Marina eröffnet. Im Osten entsteht auf der gegenüberliegenden Seite der Zukunftspark O.Vision, der Marktplatz und Forschungs- und Dienstleistungszentrum für alle Ideen und Produkte rund um das Thema Medizin werden soll. Vorhanden ist dort bereits das Fraunhofer Institut für Umwelt und Sicherheitstechnik, UMSICHT.

Südlich des Plangebiets schließt sich jenseits der Essener Straße ein Gewerbe- und Industriegebiet an. Im Westen wird das Plangebiet durch die ÖPNV-Trasse begrenzt, an der wiederum westlich die König-Pilsener-Arena Oberhausen gelegen ist.

Im Nordosten des Plangebiets befindet sich angrenzend an die Promenade der CentrO-Freizeitpark.

Alle Gebäude und Anlagen wurden auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 275 A erstellt. Das Einkaufszentrum CentrO ist dreigeschossig. Verkaufsflächen für den Einzelhandel befinden sich im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoss. Derzeit findet eine bauliche Erweiterung an der nordöstlichen Gebäudeseite statt. Die Baugenehmigung wurde auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans Nr. 275 A erteilt. Es entstehen zusätzliche Verkaufsflächen für den Einzelhandel.

#### 10. Bürgerbeteiligung

Für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 A hat die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) und nach den "Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen stattgefunden.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und des Zwecks der Planung erfolgte in der Zeit vom 10.05.2004 bis zum 24.05.2004 einschließlich im Technischen Rathaus und in der Bezirksverwaltungsstelle Alt-Oberhausen. Eine Informationsveranstaltung wurde am 24.05.2004 durchgeführt. Hierauf wurde in den Amtlichen Bekanntmachungen der Stadt Oberhausen vom 03.05.2004 hingewiesen.

In der Bürgeranhörung wurde in erster Linie die Betroffenheit der Innenstadt von Alt-Oberhausen diskutiert. Anregungen zur Änderung der Planung wurden nicht vorgetragen.

## **B Verkehr**

### **1. Verkehrliche Erschließung**

Alle erforderlichen Anlagen zur internen und überörtlichen verkehrlichen Erschließung der Neuen Mitte sowohl für PKW, Anlieferung, Fußgänger und Radfahrer sind vorhanden und funktionsfähig. Ausbaumaßnahmen zur Anbindung des Zukunftsparks O.Vision sind bereits erfolgt.

Nach der Verkehrsuntersuchung des Büros Topp, Skoupil, Kuchler und Partner, (R+T, Darmstadt und Düsseldorf) aus Juni 2004 ist aufgrund der CentrO-Erweiterung mit folgenden Zuwächsen im Bereich des Kfz-Verkehrs zu rechnen:

Im realistischen Szenario werden 3.500 zusätzliche Wege pro Tag zu erwarten sein. Dies entspricht einer Zunahme von 10%. An typischen Samstagen bzw. Spitzensamstagen beträgt die Zunahme 4.500 bzw. 4.900 Wege, entsprechend 8% bzw. 6%.

Im Worst Case Szenario beträgt der Zuwachs pro Tag 5.900 Wege entsprechend 17%. An typischen Samstagen bzw. Spitzensamstagen beträgt die Zunahme 8.000 bzw. 8.900 Wege entsprechend 14% bzw. 11%.

In dem genannten Verkehrsgutachten wird ein Verkehrskonzept entwickelt, welches auf die Gesamtentwicklung des Verkehrs in der Neuen Mitte Oberhausen bis zum Jahre 2020 aufbaut. Zu diesem Zeitpunkt werden neben dem erweiterten CentrO sowie den noch im Jahre 2004 realisierten Nutzungen Sea-Life-Aquarium und Marina weitere verkehrsträchtige Nutzungen in der Neuen Mitte vorhanden sein. An dem für das Jahr 2020 prognostizierten Gesamtverkehrsaufkommen der Neuen Mitte würde die CentrO-Erweiterung einen Anteil von werktags 3,8% und an Spitzensamstagen 5% haben (realistisches Szenario).

Um den Verkehrsfluss weiter zu optimieren, werden derzeit verschiedene Maßnahmen zur Ertüchtigung des vorhandenen Straßennetzes gutachterlich geprüft und zu gegebener Zeit umgesetzt. Da für die Realisierung der Projekte in der Neuen Mitte eine langfristige Perspektive bis zum Jahre 2020 besteht, wird auch das Verkehrsaufkommen erst zu diesem Zeitpunkt relevant.

Zurzeit wird die Verkehrsführung im Bereich des CentrO bereits im Rahmen der bestehenden Bebauungsplanfestsetzungen optimiert. Die geplante Erneuerung des Parkleitsystems wird einen weiteren Beitrag zur Verbesserung des Verkehrsflusses leisten.

Darüber hinaus besteht derzeit im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans zur CentrO-Erweiterung kein Handlungsbedarf.

### **2. Ruhender Verkehr**

Der Bebauungsplan Nr. 275 A ist so gegliedert, dass dem ruhenden Verkehr umfängliche Flächen vorbehalten sind. Die im Bereich des Bebauungsplans Nr. 275 A derzeit vorhandenen Stellplatzanlagen reichen aus, um den bauordnungsrechtlichen Bedarf auch für die geplante Erweiterung sicherzustellen. Zur Abfederung von Belastungsspitzen z.B. in der Weihnachtszeit werden im näheren Umfeld (Aquarium, O.Vision) zusätzliche Stellplätze entstehen, die mit benutzt werden können.

Damit ist gesichert, dass der ruhende Verkehr ordnungsgemäß abgewickelt werden kann. Weitere Vorkehrungen durch Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

### 3. Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr wird von der Stadtwerke Oberhausen AG wahrgenommen. Das Plangebiet ist über die Haltestelle „Neue Mitte“ optimal an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Aus diesem Grund wird das ÖPNV-Angebot auch heute schon von einer Großzahl der Besucherinnen und Besucher angenommen.

## **C Bebauungsplanentwurf**

### 1. Nutzungskonzept

Der Bebauungsplan Nr. 275 A - Lipperfeld - erhielt am 16.08.1993 Rechtskraft. Für den Bereich der 3. Änderung setzt der Bebauungsplan Kerngebiete (MK) sowie Verkehrsflächen fest.

Der B-Plan Nr. 275 A setzt für seinen Geltungsbereich eine dezidierte Gliederung der Kerngebiete fest. Durch dieses Konzept wird eine Vielzahl von Nutzungen angestrebt, die sich gegenseitig stützen und ergänzen.

Die Festsetzung Kerngebiet wird für alle Baugebiete beibehalten. Aus diesem Grund ist es auch für das MK 1.1 nicht möglich, Sortimente und Verkaufsflächen wie in einem Sondergebiet für Einzelhandel festzusetzen.

Innerhalb des durch die Centroallee und die Promenade umschlossenen Bereichs wird das Plangebiet in einen zentralen Einkaufsbereich (MK 1.1), Parkhäuser (MK 1.3 und MK 1.3.1), eine Gastronomiezeile (MK 1.2) und einen Gewerbegebiet (MK 1.4) gliedert.

Zwischen der Centroallee und der Essener bzw. Osterfelder Straße schließt sich ein Gürtel an, der im Wesentlichen gewerblichen Nutzungen vorbehalten ist. Einzelhandelsbetriebe sind hier ausgeschlossen.

Die durch diese Festsetzungen erzielte Gliederung wird im Rahmen der 3. Änderung nur geringfügig variiert und an die bestehenden Nutzungen angepasst.

In dem zentralen Einkaufsbereich (MK 1.1) sind Einzelhandelsbetriebe derzeit nur im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß zulässig. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 275 A sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, die Geschoßfläche, auf der Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, um 30.000 m<sup>2</sup> zu erweitern. An zwei Stellen im Plangebiet sollen Einzelhandelsbetriebe auch im 2. Obergeschoß zulässig sein. Hierbei handelt es sich um die Fläche der bisherigen Vorfahrt auf der Europaallee zwischen den Parkhäusern 5 und 6 sowie um eine Fläche zwischen den Parkhäusern 1 und 2.

Die Fläche zwischen den Parkhäusern 5 und 6 wird als MK 1.1.1 festgesetzt. Die Grundfläche dieses Bereiches ist nicht ausreichend groß, um auf zwei Vollgeschossen (Erdgeschoß und 1. Obergeschoß) dem vorhandenen Einkaufszentrum CentrO angemessene Einzelhandelsnutzungen darzustellen. Aus die-

sem Grunde werden im Bereich des MK 1.1.1 Einzelhandelsbetriebe nicht nur im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß, sondern auch im 2. Obergeschoß zugelassen.

Die Fläche zwischen den Parkhäusern 1 und 2 in dem der Promenade (MK 1.2) zugewandten Bereich wird als MK 1.1.2 festgesetzt werden. Im Bereich des MK 1.1.2 werden Einzelhandelsbetriebe ebenfalls auch im 2. Obergeschoß zugelassen. An dieser Stelle soll die Möglichkeit eröffnet werden, das Ladenlokal, welches sich bisher im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß befindet, in das 2. Obergeschoß zu erweitern, um somit ggfs. auch einen entsprechend großflächigen Betreiber im Bereich des Centro ansiedeln zu können.

Weiterhin betreffen die veränderten Festsetzungen zur Art der Nutzung die Lage der vorhandenen Tankstellen, die auf dem Dispenzwege ermöglicht wurden und die Baufläche MK 5, die zunächst für die Tankstellennutzung vorgesehen war. Da die Versorgung mit Tankstellen in den Baugebieten MK 4.1 ausreichend sichergestellt ist, werden Tankstellen im MK 5 ausgeschlossen. Stattdessen sind im MK 5 nun auch Betriebe des Beherbergungsbetriebs zulässig, da diese die Nutzung des TheatrO an dieser Stelle sinnvoll ergänzen können.

Eine weitere Änderung des Nutzungskonzepts betrifft die Zulässigkeit von Wohnungen und Betriebswohnungen. Die bisherige Planung sah vor, im MK 4.1 wegen der günstigen Lage zur westlich angrenzenden Grünfläche und wegen der abseitigen Lage zur damals noch vorhandenen Stahlwerksnutzung, das Wohnen zu ermöglichen. Mittlerweile haben sich hier jedoch ein Hotel und eine Großtankstelle angesiedelt. Außerdem hat das Staatliche Umweltamt Bedenken in Bezug auf die Verträglichkeit mit den auf der Essener Straße gegenüberliegenden Nutzungen vorgebracht.

Aus diesen Gründen und, weil eine Wohnnutzung zukünftig auch in Teilen des angrenzenden Zukunftsparks O.Vision möglich sein wird, wird das allgemeine Wohnen für das Gebiet MK 4.1 ausgeschlossen. Gleichzeitig wird die Zulässigkeit von Betriebswohnungen für die Gebiete MK 4 und MK 4.1 eingeschränkt. Betriebsgebundene Wohnungen sollen nur noch ausnahmsweise zulässig sein. Durch diese Einschränkung in Kombination mit der Festsetzung von Lärmpegelbereichen und entsprechenden Minderungsmaßnahmen soll sichergestellt werden, dass betriebsgebundene Wohnungen so angelegt werden, dass ein möglichst guter Schutz gegenüber den vorhandenen Immissionsbelastungen erreicht wird.

Darüberhinaus werden die Verkehrsflächen im Rahmen der 3. Änderung so festgesetzt, wie sie heute in der Örtlichkeit vorhanden sind bzw. so wie sie im bestehenden Bebauungsplan festgesetzt sind.

## 2. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung bleibt für alle Baugebiete, außer für das MK 1.1, im Wesentlichen unverändert. Lediglich in der westlichen Baufläche des MK 1.4 und in der Baufläche MK 5 wird die überbaubare Grundstückstücksfläche geringfügig erweitert und an die vorhandene Bebauung angepasst.

Für das MK 1.1 setzt der Bebauungsplan Nr. 275 A eine geschlossene Bauweise und eine maximal zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen (GR) in Höhe von 65 000 m<sup>2</sup> fest. Weiterhin setzt der Bebauungsplan Nr. 275 A auf einer

durch Baugrenzen festgesetzten Fläche maximal 120.000 m<sup>2</sup> Geschoßfläche auf 2 Ebenen (EG und 1.OG) fest, für die eine Nutzung als Verkaufsfläche für den Einzelhandel zulässig ist. In sonstigen Geschossen sind zusätzlich 30.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig. Diese Flächen dürfen jedoch nicht für den Verkauf genutzt werden.

Die Oberkante der Gebäude darf maximal 55,0 m über NN liegen. In Ausnahmen dürfen Gebäudeteile bis zu 65,0 m über NN heranreichen.

Mit dem Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 275 A sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Geschossfläche, auf der Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, um 30.000 m<sup>2</sup> geschaffen werden. Aus diesem Grund müssen die genannten Festsetzungen teilweise verändert werden.

Als Fläche für die Erweiterung ist der Bereich zwischen den Parkhäusern 5 und 6 (Fläche einer Vorfahrt zwischen den sogenannten Twintowers) vorgesehen. Weiterhin soll eine Überbauung der Ladestraße zwischen dem CentrO und den südöstlich angrenzenden Parkhäusern 4 - 7 ermöglicht werden. Die überbaubare Grundstücksfläche wird deshalb in den genannten Bereichen erweitert.

Im Bereich zwischen den Parkhäusern 5 und 6 (MK 1.1.1) und im Bereich zwischen den Parkhäusern 1 und 2 (MK 1.1.2) sollen Einzelhandelsbetriebe abweichend von der Festsetzungen zum MK 1.1 auch im 2. Obergeschoss zulässig sein.

Im Bereich des MK 1.1 sind Einzelhandelsbetriebe nach wie vor nur im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zulässig. Die Geschossfläche für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss wird nicht mehr getrennt, sondern gemeinsam festgesetzt.

In der Summe erhöht sich die Geschossfläche, auf der Einzelhandelsbetriebe zulässig im Bereich der MK 1.1, 1.1.1 und 1.1.2 sind gegenüber dem bisherigen Planungsstand um 30.000 m<sup>2</sup>. Von dieser Prämisse ist auch GMA in ihrem Gutachten aus März 2004 ausgegangen.

Die zulässige Grundfläche wird für das MK 1.1 auf 71.000 m<sup>2</sup>, für das MK 1.1.1 auf 4.000 m<sup>2</sup> und für das MK 1.1.2 auf 5.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Gegenüber der bisherigen Grundfläche des MK 1.1 von 65.000 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Zunahme der zulässigen Grundfläche um insgesamt 15.000 m<sup>2</sup>.

Um die baulich-räumlichen Voraussetzungen für Einzelhandelsbetriebe in drei Geschossen zu schaffen, ist es erforderlich, die maximal zulässige Höhe in den Gebieten MK 1.1.1 und MK 1.1.2 um 5,00 m auf NN + 60,00 m zu erhöhen. Alle weiteren Festsetzungen zu Höhe und Bauweise bleiben unverändert.

### 3. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zwischen der Promenade und Osterfelder Straße bleibt wie im Ursprungsplan erhalten, da das Ziel der Transparenz und Durchgängigkeit des Gebiets weiterhin besteht.

#### 4. Nachhaltigkeit

Bauleitplanung soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB). Der Abschlussbericht der Zweiten Konferenz der Vereinten Nationen über menschliche Siedlungen (HABITAT II) erklärt, dass eine nachhaltige Siedlungsentwicklung dadurch gekennzeichnet ist, dass sie wirtschaftliche Entwicklung, Beschäftigungsmöglichkeiten und sozialen Fortschritt im Einklang mit der Umwelt gewährleistet.

Folgende Gesichtspunkte haben bei der vorliegenden Bauleitplanung unter den Kriterien einer nachhaltigen Stadtentwicklung eine besondere Rolle gespielt:

- Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur, insbesondere Ausnutzung der bestehenden ÖPNV-Anlagen,
- Erhalt und Entwicklung von zentral gelegenen Arbeitsplätzen,
- Beitrag zu einer Stadt der kurzen Wege,
- Fortsetzung des Strukturwandels auf einer ehemaligen Industriebrache (Flächenrecycling).

#### D Kennzeichnung

Aufgrund der Bodenbelastungen ist eine Kennzeichnung nach § 9 (5) 3 BauGB als „Fläche deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ erforderlich.

#### E Umweltbericht

##### 1. Planungsgrundlagen und Planungsziele

Das Planungsgebiet wird im GEP als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Der FNP weist für den Planbereich Kerngebiet aus (CentrO). Östlich angrenzend schließt sich durch die Osterfelder Straße getrennt ein Kerngebiet an, auf dem der O.Vision- Park geplant ist. Unmittelbar an der Kreuzung Osterfelder/ Essener Straße befindet sich ein schmaler Gewerbegebietsstreifen, hier ist das Fraunhofer Institut (UMSICHT) angesiedelt. Südlich schließt sich jenseits der Essener Straße ebenfalls ein Gewerbegebiet an. Westlich liegt ebenfalls im Kerngebiet die Arena Oberhausen und im Nordwesten grenzt eine Grünfläche (CentrO Freizeitpark) an.

Im Plangebiet liegen ein Einkaufszentrum, 7 Parkhäuser, eine Gastronomiezeile und gewerblich nutzbare Flächen im Randbereich.

Der Plan liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans.

Hauptplanungsziel besteht in der Festsetzung von Kerngebiet (Erweiterung des CentrO um 30.000m<sup>2</sup> Geschossfläche) und der Regelung der Zulässigkeit des Einzelhandels.

## 2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

### 2.1. Schutzgut Mensch

Bei der bestehenden Nutzung handelt es sich zum großen Teil um Einzelhandelsflächen, dazugehörige Parkhäuser und Verkehrsflächen. Die Freiflächen im Plangebiet sind straßenbegleitende Grünflächen und noch unbebaute Kerngebietsflächen. Wohnen ist im Planbereich im Regelfall nicht zulässig, lediglich im MK 1.2 ist das Wohnen oberhalb des Erdgeschosses zulässig, im MK 4 ist das betriebsbedingte Wohnen und im MK 4.1 darüber hinaus das allgemeine Wohnen ausnahmsweise zulässig.

Im MK 4.1. befindet sich als gewerbliche Nutzung ein Hotel.

Empfindliche, schutzbedürftige Wohnbereiche oder Bereiche, die zur Erholung genutzt werden, sind nicht vorhanden.

### 2.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet ist eine ganz überwiegend versiegelte Fläche. Lediglich die Fassaden sind z. T. berankt, die Verkehrsflächen durch Begleitgrün aufgelockert und die Dachflächen teilweise begrünt. Als Lebensraum für Tiere ist dieses stark urban überformte Kerngebiet nur sehr eingeschränkt geeignet.

### 2.3. Schutzgut Boden

Durch die bis in die Anfänge der Industrialisierung zurückreichende intensive industrielle Nutzung des Plangebiets 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 – 6 m Mächtigkeit dominieren künstlich aufgeschüttete Böden mit Gemengen aus Schlacken, Bergmaterial, Bauschutt, Sand und Kies. Die ursprünglichen natürlichen Bodenfunktionen sind somit zum überwiegenden Teil bereits irreversibel verändert. Darüber hinaus wurden flächendeckend Bodenverunreinigungen festgestellt.

Für nahezu das gesamte Bebauungsplangebiet wurden erhöhte Gehalte an Schwermetallen nachgewiesen. Punktuell wurden Schadstoffgehalte, die aus diesem Niveau noch herausragten, festgestellt. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde aufgrund dieser Tatsachen eine schriftliche Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB als Fläche, „deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“, vorgenommen.

### 2.4. Schutzgut Wasser

Unter einer anthropogenen Auffüllung von 3-7 Metern liegen als erstes Grundwasserstockwerk die Niederterrassensedimente von Rhein, Ruhr und Emscher vor, die von Fein- bis Mittelsanden mit z. T. schluffigen oder humosen Bestandteilen in Fein- bis Mittelkiese übergehen. Die Mächtigkeit dieser Schicht beträgt ca. 8-11 Meter. Darunter folgt als Wasserstauer der Emscher Mergel. Die

Grundwasserfließrichtung erfolgt im Ostteil des Geländes in Richtung Norden im Westteil in Richtung Nordwesten. Der Grundwasserflurabstand schwankt in einer Breite von ungefähr 4 - 6 Metern.

Von einer Grundwassernutzung ist aufgrund seiner Qualität abzuraten.

Innerhalb des Plangebiets und im näheren Umfeld existiert kein Oberflächengewässer.

Eine Anreicherung des Grundwassers mit Niederschlagswasser ist aufgrund von vorhandenen Bodenverunreinigungen nicht möglich.

Im Hinblick auf eine Renaturierung der Emscher wird das Gebiet derzeit bereits im Trennsystem entwässert, d. h. das Schmutz- und Niederschlagswasser wird in zwei getrennten Leitungssystemen der Emscher zugeführt. In Zukunft soll das System entflochten werden. Bei starken Niederschlagsereignissen wird das Regenwasser in Retentionsräumen zurückgehalten und in anschüttungsfreien Bereichen versickert bzw. zeitverzögert der Emscher zugeleitet.

Außerdem sind die sehr großen Dachflächen zu 2/3 begrünt, so dass das hier anfallende Regenwasser durch Verdunstung wieder dem natürlichen Kreislauf zugeführt wird.

## 2.5. Schutzgut Klima/Luft

Der Planbereich wies in der Vergangenheit ein für Gewerbe- und Industrieflächen typisches Klima auf. Aufgrund der Umnutzung zum Einkaufs- und Erlebniszentrum ist diesbezüglich eine Veränderung eingetreten und die thermischen Verhältnisse ähneln denen der Innenstadt. Im Entwurf der neuen Klimaanalyse des KVR ist der Klimatyp des Planbereichs daher als Innenstadtklima angegeben (Gesamtstädtische Klimaanalyse der Stadt Oberhausen, KVR 2003).

## 2.6. Schutzgut Landschaft

Da es sich beim Plangebiet um ein überwiegend versiegeltes Einkaufszentrum handelt, ist das Schutzgut Landschaft nicht betroffen; das ohnehin städtisch geprägte Ortsbild wird nicht beeinträchtigt, landschaftsgebundene Erholung findet hier nicht statt.

## 2.7. Kultur- und sonstige Sachgüter

Am Südufer des Rhein-Herne-Kanals wird ein Bodendenkmal vermutet. Der B-Plan enthält einen entsprechenden Hinweis.

## 3. Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

### 3.1. Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

#### 3.1.1. Schutzgut Mensch

Da die überbaubare Fläche in einem Bereich ausgedehnt wird, der bereits versiegelt und für z. B. die Erholungsnutzung nicht zugänglich war, und Wohnen nur sehr eingeschränkt zulässig ist, ergeben sich diesbezüglich keinerlei nachteilige Auswirkungen auf den Menschen.

Da die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche mit einem leichten Anstieg der Besucherzahlen und damit auch der Verkehrsmengen einhergeht, wurden für die 3. Änderung neue Verkehrs- und Lärmgutachten erstellt. Die Ergebnisse sind im folgenden zusammengefasst.

Die im Rahmen der UVS zum B-Plan 275 A 1992 getroffenen Aussagen zur Beeinträchtigung durch Verkehrslärm haben weiterhin Gültigkeit. Beim Vergleich der seinerzeitigen Verkehrsprognose mit den Analysezahlen des Jahres 2004 und /oder den Prognosezahlen für den Fall der CentrO-Erweiterung ist festzustellen, dass abgesehen von punktuellen Ausnahmen die damaligen Prognosewerte nicht erreicht werden. Auf Grund der punktuellen Abweichungen (die Verkehre in dem inneren Ring sowie die Verlängerung der BAB 42 nach Westen waren 1992 nicht prognostizierbar) und da derzeit noch nicht alle Baufelder komplett bebaut sind, erschien es sinnvoll, die Lärmschutzfestsetzungen zu überarbeiten und die erforderlichen Festsetzungen im Rahmen der 3. Änderung auf die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), die Bezug nimmt auf die Außenbauteile des gesamten Gebäudes, umzustellen.

Das Lärmgutachten untersucht drei Varianten:

1. **Bestand 2004:** Hier wird die Situation im Herbst 2004 zu Grunde gelegt, das Aquarium Sea Life und der Elektronikfachmarkt sind dann in Betrieb gegangen .
2. **Prognose CentrO-Erweiterung (3. Änderung 275 A ):** Die Prognose basiert auf der vorher dargestellten Verkehrssituation im Herbst 2004 und errechnet die durch die CentrO-Erweiterung hinzukommende Lärmbelastung.
3. **Prognose 2020:** Hier ist zusätzlich das prognostizierte Verkehrsaufkommen des geplanten O.Vision Parks eingerechnet worden.

Dieser letztgenannte Fall wurde als Grundlage für die Festsetzungen im Planrecht herangezogen, um die Gesamtbelastung angrenzender planerisch gesicherter Nutzungen einzubeziehen.

Die mit der Realisierung des Vorhabens (CentrO- Erweiterung) einhergehende Verkehrszunahme führt nicht zu einer signifikanten Veränderung der Immissionssituation innerhalb und außerhalb des Plangebiets, da die Pegelerhöhungen in einem Bereich von max. 1dB(A) liegen. Auch für den Prognosefall 2020 ergeben sich keine signifikanten Veränderungen der Immissionssituation, da die Pegelerhöhungen deutlich unterhalb von 3dB(A) ausfallen (siehe Schalltechnische Untersuchung Neue Mitte Oberhausen, BPI-Consult GmbH Essen 2004).

Da die Höhe der Tages- und Nacht-Pegel im Wesentlichen von Verkehrsgeräuschen dominiert werden, sind die Einflüsse des Gewerbelärms von untergeordneter Bedeutung und werden hier nicht näher betrachtet.

### 3.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bei der Fläche, die zusätzlich überbaubar wird, handelt es sich um die bisher bereits versiegelte Ladestraße, den Bereich Zwischen Parkhaus1 und Parkhaus 2 sowie den alleearartig bepflanzten und durch einen Grünstreifen aufgelockerten nordwestlichen Teil der Europaallee. Hier gehen ca. 40 Bäume mit einem Stammumfang von ca. 18 cm verloren.

Da im rechtsgültigen Plan derzeit bereits die Möglichkeit gegeben ist diese Fläche mit Nebenanlagen oder Verkehrsflächen zu überbauen, stellt die Beseitigung der Bäume keinen Eingriff im Sinne des BNatSchG dar.

### 3.1.3. Schutzgut Boden

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 Baumaßnahmen durch einen Gutachter nach Maßgabe der zuständigen Behörde;
- Überprüfung von möglichen Auswirkungen der 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 und dergleichen) im Wesentlichen ohnehin ausgeschlossen, indem die Gefährdungspfade unterbrochen werden.

So lässt sich zusammenfassend die Umsetzung des Bebauungsplans selbst als die wesentliche 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.

### 3.1.4. Schutzgut Wasser

Die geplante Erweiterung des CentrO erhöht den Versiegelungsgrad nur unwesentlich. Schutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

### 3.1.5. Schutzgut Klima/Luft

Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans 275 A 1992 untersucht. Die der damaligen Untersuchung zugrundeliegenden Verkehrsprognosen haben sich in der Zwischenzeit bestätigt (Retzko und Topp Verkehrsleitsystem Neuen Mitte 2004 Zwischenbericht).

Die Aussagen des Fachbeitrags Klima und Lufthygiene sind daher auch heute noch tragkräftig. Die darin prognostizierte kritische Belastung der Essener und Osterfelder Straße (teilweise) wurde später näher untersucht. Ein Handlungsbedarf ergab sich daraus nicht.

Da in den unmittelbar angrenzenden Bereichen Wohnen in der Regel nicht oder betriebsbedingtes Wohnen nur ausnahmsweise zulässig ist, und somit Auswir-

kungen auf die Wohnnutzung nicht gegeben sind, ist lediglich die Aufenthaltsqualität von Personen im Straßenraum zu betrachten.

Um die lufthygienische Situation zu optimieren ist man seinerzeit den Planungsempfehlungen gefolgt und hat den Straßenraum großzügig bemessen, mit breiten bepflanzten Mittelstreifen und zahlreichen Straßenbäumen versehen, um so das Bioklima durch die Filterung von Kfz-Emissionen zu verbessern.

Da die zusätzliche Überbauung sich auf bereits versiegelte Flächen bzw. Straßenbegleitgrün erstreckt, sind die klimatischen Auswirkungen zu vernachlässigen.

### 3.2. Maßnahmen zur Vermeidung

Da Eingriffe nicht vorbereitet werden, sind Maßnahmen zur Vermeidung nicht erforderlich.

### 3.3 Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Zum Schutz der Nutzungen in den Kerngebieten vor Straßen- und Schienenverkehrslärm sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich; es sind entsprechende Festsetzung in den B-Plan aufgenommen worden. Anstelle der bisherigen Festsetzung von Schallschutzfenstern tritt in Zukunft die Festsetzung von Lärmpegelbereichen gem. der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), die Schallschutzanforderungen an die Außenbauteile der Gebäude insgesamt festlegt.

Nähere Ausführungen zur Planung des Lärmschutzes können den Schalltechnischen Untersuchungen der Firma BPI-Consult GmbH, Juni 2004 entnommen werden. Die Untersuchungen können Hinweise auf die Bereiche (Gebäudeseiten) geben, in denen die Anforderungen des zugeordneten Lärmpegelbereichs bei Einhaltung der entsprechenden Innenraumpegel möglicherweise unterschritten werden können.

Unter Berücksichtigung der absoluten Höhe der Beurteilungspegel ( $\geq 70$  dB(A)) am Tag und 60dB(A) in der Nacht, die laut aktueller Rechtsprechung für eine Wohnnutzung als unzumutbar gelten, wird die betriebsgebundene Wohnnutzung in den Baugebieten MK 4 und MK 4.1 nur ausnahmsweise zugelassen. Darüber hinaus ist die Wohnnutzung im Plangebiet nur im MK 1.2 (Gastronomiezeile) oberhalb des Erdgeschosses zulässig. In allen anderen Gebieten ist das Wohnen ausgeschlossen.

Auf das Gebiet wirken Erschütterungen unterschiedlicher Herkunft ein. Durch Gebäudeoptimierung wie z. B. Isolierung mit niedriger Abstimmfrequenz können die KB-Anhaltswerte voraussichtlich eingehalten werden. Zur Sicherstellung einer entsprechenden baulichen Ausgestaltung der zukünftigen Gebäude enthält der B-Plan einen entsprechenden Hinweis.

Die Begrünung von Fassaden, Dächern und Mauern wird festgesetzt. Ebenso behält die Grüngestaltungssatzung auch für den Änderungsbereich Gültigkeit.

4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben lediglich um die Überbauung ohnehin bereits intensiv genutzter und urban geprägter Bereiche handelt und das zu erwartende Verkehrsaufkommen nur leicht ansteigt, sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

5. Geprüfte Alternativen

Alternativen zur Erweiterung der Nutzflächen waren auf Grund der vorhandenen baulichen Situation nicht gegeben, die vorhandenen Läden möchten ihre Nutzflächen vergrößern. Der Neubau von Gebäuden ist an den geplanten Stellen ohne Umweltbeeinträchtigungen möglich.

6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden 3. Änderung des B-Plans 275 A wird eine Erweiterung des CentrO ermöglicht. Da es sich bei den Erweiterungsflächen um Bereiche handelt, die bereits als Straßen- oder Platzflächen genutzt werden, sind nachteilige Veränderungen für die Natur, das Landschaftsbild oder die Erholungsnutzung nicht zu erwarten. Eingriffe in den Naturhaushalt im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes finden nicht statt.

Eine aktuelle Verkehrsprognose und ein Lärmgutachten zeigen, dass die Verkehrsmenge nur leicht zunimmt und die Lärmbelastung nicht merkbar ansteigt. Da die absolute Lärmbelastung aber bereits heute sehr hoch ist, werden wie im bisherigen B-Plan 275 A Festsetzungen zum Schutz empfindlicher Nutzungen vor Lärm getroffen, jedoch entsprechend der heute üblichen Vorgehensweise auf die DIN 4109 bezogen, welche die Angabe von sog. Lärmpegelbereichen ermöglicht, aus der sich die notwendigen Schalldämmmaßnahmen ableiten lassen.

Aufgrund der vorhandenen Bodenverunreinigungen wird der gesamte Planbereich gekennzeichnet.

Nach Realisierung der Planung verbleiben keine erheblichen und nachteiligen Umwelteinwirkungen.

F Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets (Energie, Wasser, Telekommunikation, Müll) ist vorhanden und sichergestellt. Die Änderung erfordert keine zusätzlichen Regelungen im Rahmen der Bauleitplanung.

G Ordnung von Grund und Boden

Zur Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

## H Kosten

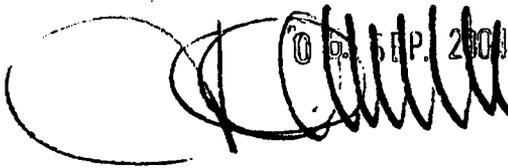
Nach derzeitigem Erkenntnisstand entstehen der Stadt Oberhausen bei der Realisierung des Bebauungsplans keine Kosten.

## I Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Größe von 38,3 Hektar. Die Flächen sind folgendermaßen aufgeteilt:

Kerngebiet (MK)	ca. 33,0 Hektar
Verkehrsflächen	5,3 Hektar

Oberhausen, den 27.08.2004



Peter Klunk  
(Beigeordneter)



Thomas Terhart  
(Bereichsleiter)

Diese dem Bebauungsplan Nr. 275 A, 3. Änderung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359) beigefügte Begründung in der Fassung der Fortschreibung vom 27.08.2004 ist vom Rat der Stadt am 20.09.2004 beschlossen worden.

Oberhausen, 20.09.2004

Der Oberbürgermeister

  
Drescher