STADT OBERHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 674
- Bebelstraße - (Nahversorgungszentrum Alstaden - südlicher Teil)

in

Oberhausen - Alstaden

BEGRÜNDUNG (TEIL 1 -STÄDTEBAULICHER TEIL-)
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Der Umweltbericht als Teil 2 der Begründung liegt als separates Dokument vor

1. AUSFERTIGUNG

Inhaltsverzeichnis **Seite**

A ALLGEMEINES 1

A 1 Lage des Plangebiets / Räumlicher Geltungsbereich 1
A 2 Bestandssituation 2
A 3 Planungsanlass und Hauptplanungsziele 3
A 4 Planverfahren / Fachgutachten bzw. Untersuchungsbedarfe 5

B PLANERISCHE GRUNDLAGEN 6

B 1 Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung 6
B 2 Stadtentwicklungskonzept (STEK) 12
B 3 Oberhausener Einzelhandelskonzept 2022 14
B 4 Landschaftsplan 16
B 5 Derzeitige planungsrechtliche Situation 16

C STÄDTEBAULICHES KONZEPT 17

D VERKEHRSUNTERSUCHUNG 21

E BEBAUUNGSPLANFESTSETZUNGEN 23

E 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 23
E 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO) 29
E 3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 31
E 4 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) 32
E 5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 12 und 22 BauGB, § 14 BauNVO) 33
E 6 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) 34
E 7 Öffentliche Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 35
E 8 Private Grünflächen, Pflanzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25a BauGB) 36
E 9 Geh-, Fahr und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 38
E 10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 38
E 11 Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018) 44

F UMWELBERICHT 45

G VER- UND ENTSORGUNG 47

G 1 Entwässerung 47
G 2 Weitere Versorgungsleitungen 48
G 3 Versorgungsanlage 49

H DENKMALPFLEGERISCHE BELANGE 49

I KENNZEICHNUNG 49

J NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 50

K H I N W E I S E **50**

K 1 Bodendenkmalpflege 50
K 2 Niederschlagswasser 51
K 3 Altlasten und Bodenschutz 51
K 4 Kampfmittel 51
K 5 Gasfernleitung 51
K 6 Schutzmaßnahmen für Gehölze 52
K 7 Gehölzpflanzungen in Pflanzgruben 52
K 8 Dachbegrünung und Photovoltaik 52
K 9 Artenschutz 52

L S O N S T I G E S **53**

L 1 Bodenordnung/Grunderwerb 53
L 2 Flächenbilanz 54
L 3 Kosten / Finanzierung 54

A A L L G E M E I N E S

A 1 Lage des Plangebiets / Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich von Oberhausen-Alstaden (Gemarkung Alstaden, Flur 8 und 16). Es liegt westlich der Eisenbahnstrecke zwischen Oberhausen Hbf und Duisburg Hbf, im nordöstlichen Kreuzungsbereich der Straßen Rehmer und Bebelstraße und wird wie folgt umgrenzt:

Südliche Seite der Straße Rehmer; östliche Seite der Bebelstraße; nordöstliche Grenzen des Flurstücks Nr. 1, Flur 16 (nordöstliche Seite der Straße Brögel inkl. Fußweg); südöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 1, Flur 16, und Nr. 128, Flur 8; südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 128, 127 und 126, Flur 8; südöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 540 und 97, Flur 8; nördliche Seite der Straße Rehmer; östlichste Grenze des Flurstücks Nr. 479, Flur 8.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der nachfolgenden Übersichtskarte (vgl. Abb. 1).

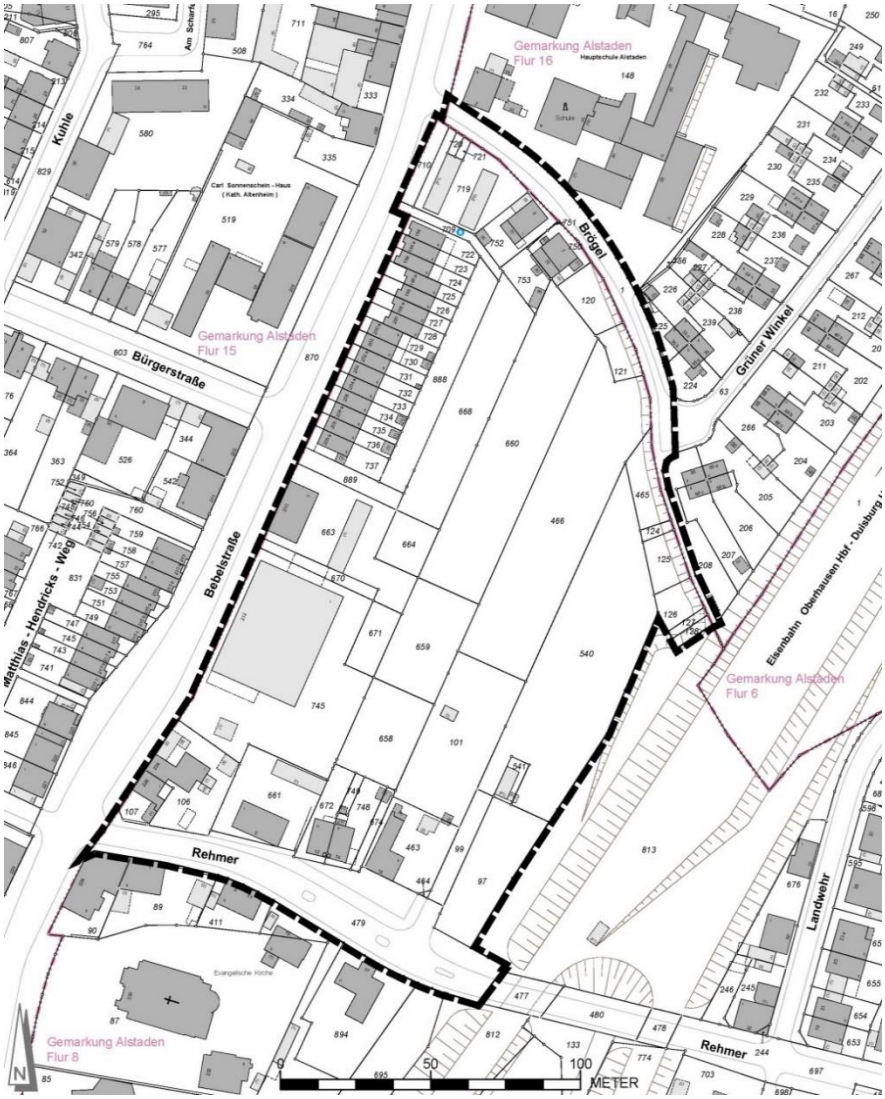

Abb. 1: Übersichtskarte zum Bebauungsplan Nr. 674 © Stadt Oberhausen

A 2 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des über das Oberhausener Einzelhandelskonzept[1] definierten Nahversorgungszentrums Alstaden. Das Einzelhandelskonzept ist als ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB einzustufen und muss in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Insgesamt liegt das Plangebiet in einer städtebaulich voll integrierten Lage.

Innerhalb des ausgewiesenen Nahversorgungszentrums Alstaden sind insbesondere entlang der Bebelstraße z. T. unzusammenhängende Ladengeschäfte, wie Schreibwarengeschäft mit Lottoannahme, Buchhandlung, Küchenmöbelgeschäft, Bäckerei, Apotheke, Kosmetiksalon, Blumengeschäft, Computerservice, Sparkasse, Postfiliale, ein Bestattungsunternehmen sowie eine Fahrschule und mehrere Gastronomiebetriebe vorhanden. Ein Netto-Discounter, eine Trinkhalle und ein Imbiss liegen dabei unmittelbar im Plangebiet.

Weiter südlich an der Bebelstraße befindet sich die evangelische Emmaus Kirche Oberhausen mit verschiedenen Gemeindeeinrichtungen und direkt daran anschließend ein Aldi-Discounter. Nördlich an das Plangebiet grenzt die Ruhrschule Oberhausen (Grundschule) und die katholische Kirche mit Pfarramt St. Antonius an. Weitere Einrichtungen in fußläufiger Nähe sind u. a. das Sportgelände mit den Vereinen Fvg. SW 09/36 Oberhausen-Alstaden e.V. und TuS Alstaden 87/97 sowie der Alstadener Friedhof. Westlich gegenüber des Plangebietes liegt das von der Caritas betriebene Carl-Sonnenschein-Haus als stationäres Hilfsangebot für wohnungslose, alleinstehende Menschen mit 80 Plätzen.

Neben den genannten Einrichtungen sind im direkten Umfeld des Plangebietes unterschiedliche Wohngebäude vorhanden. Es handelt sich weitgehend um ein- bis dreigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser, teils freistehend, als Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser). Auch die Lage und Gestaltung der Gebäude sind nicht einheitlich. So liegen diese unmittelbar an der Straße oder weisen Vorgartenbereiche auf. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude liegen vor den Gebäuden, in den seitlichen Abstandsflächen oder auch in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Es sind sowohl Gebäude mit Satteldach als auch mit Flachdach zu finden. Ein prägendes Erscheinungsbild des baulichen Umfeldes besteht somit nicht. Größere Frei- und Grünbereiche sind nicht vorhanden. Insgesamt handelt es sich um einen sehr urban geprägten Siedlungsbereich.

Prägend für das Plangebiet ist die unmittelbar östlich angrenzende Bahnanlage der Eisenbahnstrecke Oberhausen - Duisburg. Diese ist in Hochlage geführt, wobei der Bahndamm durchgängig mit Gehölzen (Bäume und Sträucher) bewachsen ist. Nordöstlich des Plangebietes werden zwei Schienenstränge zusammengeführt, ein weiterer zweigt ab. Hierdurch bedingt verlaufen die Gleisanlagen über zwei in kurzem Abstand befindlichen Brückenanlagen über die Straße Rehmer. In kurzer Entfernung zur westlichen Brücke liegt die südliche Einfahrtsstraße Rehmer in das Plangebiet.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich entlang der Straßen Rehmer, Brögel und der Bebelstraße überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäuser mit z.T. umfangreichen Nebengebäuden und -anlagen, eine Garagenanlage sowie bereits erwähnt u.a. ein Netto-Discounter. Im

[1] Die Stadt Oberhausen beauftragte das Gutachterbüro Stadt+Handel aus Dortmund mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts. Das Gutachten war die fachliche Grundlage des Ratsbeschlusses "Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Oberhausen“ (Drucksache B/17/2098-01) vom 20.06.2022 – im Weiteren: "Einzelhandelskonzept Oberhausen 2022“.

rückwärtigen Bereich liegt eine Gas-Übergabestation sowie die Stellplatzanlage des Netto-Discounters. Große Teile des rückwärtigen Bereichs sind Freiflächen, die zum Teil zur Lagerung von Erd- und Baumaterialien sowie von Schutt genutzt werden. Zum Teil wurde illegal Müll abgelegt. Es stehen auch einige Gehölze (Bäume, Sträucher) auf.

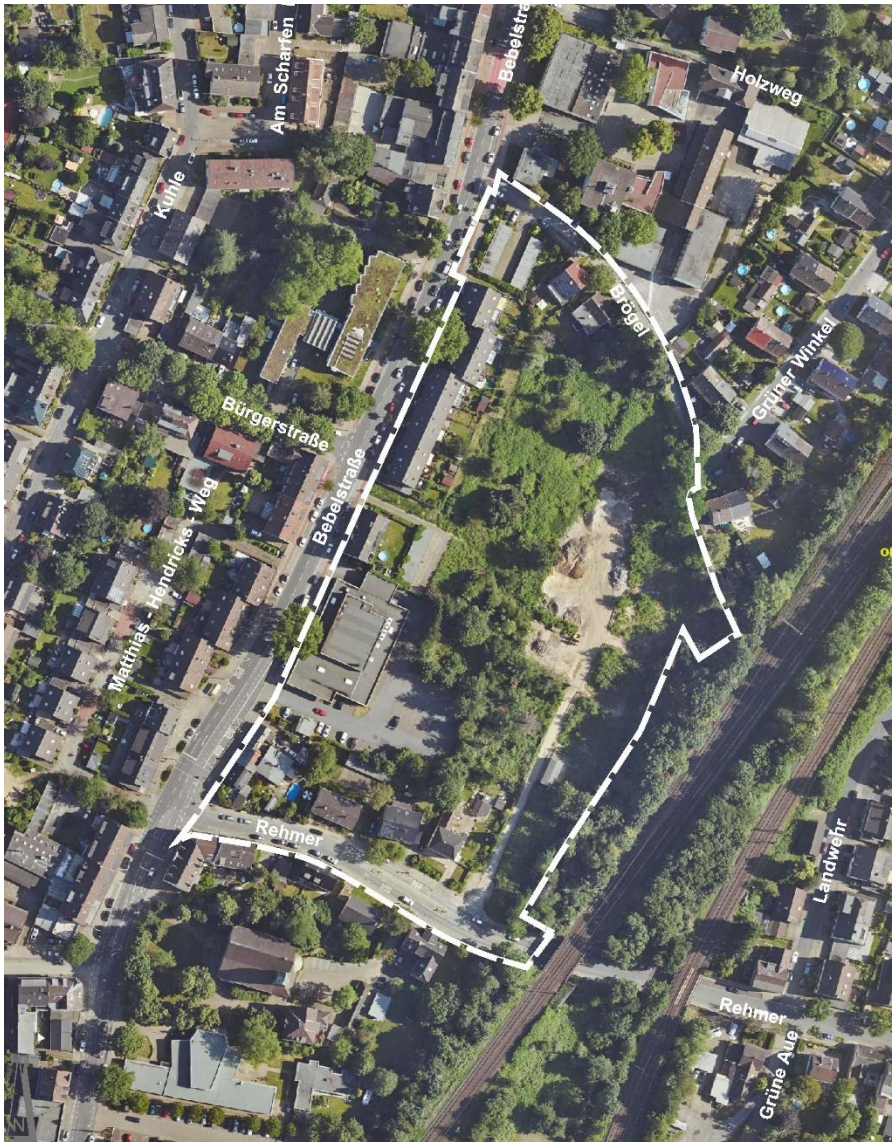

Abb. 2 Luftbild aus 2020 © RVR, 2020, dl-de/by-2-0

Derzeit ist das Plangebiet über die Haltestellen Rehmer und Amboßstraße durch drei Buslinien (SB 90, 92 und 98) gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Über die Bebelstraße (K 5), Kewerstraße und das Mülheimer Stadtgebiet ist die Anschlussstelle Mülheim an der Ruhr der Autobahn A 40 in ca. 2,2 km Entfernung erreichbar.

A 3 Planungsanlass und Hauptplanungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 674 soll eine städtebauliche Neuordnung des Plangebiets durch Überplanung des Bebauungsplans Nr. 304 B – Bebelstraße / Rehmer – erfolgen.

Ziel ist im Wesentlichen die Stärkung und Entwicklung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Alstaden“ – so wie er im Oberhausener Einzelhandelskonzept 2022 (beschlossen am 20.06.2022) gutachterlich empfohlen wird – durch die planungsrechtliche Ausweisung von sonstigen Sondergebieten i.S.v. § 11 BauNVO für großflächige Einzelhandelsbetriebe. Dabei liegen die Entwicklungsflächen des Bebauungsplans Nr. 674 innerhalb des über das Oberhausener Einzelhandelskonzept 2022 abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) „Nahversorgungszentrum Alstaden“. Die wesentliche städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 674 steht damit im Einklang mit dem Oberhausener Einzelhandelskonzept 2022 (vgl. Kapitel B 3, Seiten 14-16).

Wie im aktuell gültigen Bebauungsplan Nr. 304 B auch, wird weiterhin die Bereitstellung von P&R-Parkplätzen im Bereich eines perspektivisch möglichen S-Bahn Haltepunktes unmittelbar angrenzend an das Plangebiet berücksichtigt.

Darüber hinaus ist die Ansiedlung einer Rettungswache der örtlichen Feuerwehr vorgesehen. Diese ist nach den Vorgaben des aktuellen Rettungsdienstbedarfsplans der Stadt Oberhausen zur Absicherung der Rettungsversorgung in Oberhausen-Alstaden dringend notwendig. Die Baugenehmigung zur Errichtung eines eingeschossigen Neubaus mit Fahrzeughalle für die Unterbringung einer Rettungswache mit einem Rettungsfahrzeug wurde am 07.07.2022 auf der Basis des festgesetzten Mischgebietes im derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 304 B erteilt. Der Bebauungsplan Nr. 674 sichert die genehmigte Rettungswache langfristig planungsrechtlich ab.

Die bestehende Wohnbebauung entlang der Straßen Rehmer, Brögel und der Bebelstraße wird, wie bisher auch, planungsrechtlich gesichert.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 674 - Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden, südlicher Teil) – werden damit insgesamt folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Alstaden (hier südlicher Bereich),
- Festsetzung von Sondergebietsflächen für Einzelhandelsbetriebe bei Sicherung der Erschließung von der Bebelstraße und der Straße Rehmer,
- Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung -Rettungswache- zur Absicherung der Rettungsversorgung in Oberhausen-Alstaden,
- Sicherung der bestehenden Wohnbebauung über die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten.

Zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung i.S.v. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ist es insgesamt erforderlich, die angestrebten städtebaulichen Entwicklungsabsichten durch eine entsprechende Bebauungsplanung zu steuern. Die angestrebte Bebauungsplanung trägt einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB Rechnung, da sie insbesondere Maßnahmen der Innenentwicklung fördert und einen Beitrag zur langfristigen Sicherung und Qualifizierung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen leistet.

A 4 Planverfahren / Fachgutachten bzw. Untersuchungsbedarfe

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 674 - Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden - südlicher Teil) im Stadtteil Alstaden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 26.09.2011. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 17.10.2011 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

Der Bebauungsplan Nr. 674 wird im „Normalverfahren“ aufgestellt. § 13 BauGB für das „vereinfachte Verfahren“ sowie die §§ 13a und 13b BauGB für das „beschleunigte Verfahren“ finden keine Anwendung.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und nach den “Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung” der Stadt Oberhausen hat der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 674 - Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden - südlicher Teil) -

- in der Zeit vom 07.06.2021 - 05.07.2021 einschließlich ausgelegen (öffentliche Darlegung der Planung);
- am 07.06.2021 hat die öffentliche Anhörung (Online-Bürgerversammlung) stattgefunden.

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichten zu lassen. Gleichzeitig wurde den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.06.2021 erstmalig bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Der Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 2a BauGB liegt als separates Dokument vor (Teil 2 der Begründung).

Als planungsbegleitende Fachgutachten für den Bebauungsplan Nr. 674 wurden u. a. im Scoping-Termin gem. § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB folgende Untersuchungsgegenstände und -bedarfe ermittelt:

- Verträglichkeitsgutachten / einzelhandelsbezogene Auswirkungsanalyse zum Bebauungsplan Nr. 674 (s. Anlage 1);
- Verkehrsuntersuchung (s. Anlage 2);
- Schallgutachten (s. Anlage 3);
- Versickerungsuntersuchung (s. Anlage 4);
- Entwässerungskonzept (s. Anlage 5);
- Artenschutzprüfung / artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP I+II) (s. Anlagen 6+7).

Der weitere Verfahrensablauf zum Bebauungsplan Nr. 674 stellt sich wie folgt dar:

- Einverständnis des Rates der Stadt mit dem Entwurf des Bebauungsplans und Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs;
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für 30 Tage, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist;
- Abwägungsentscheidung über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt;
- Inkrafttreten des Bebauungsplans durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB.

B PLANERISCHE GRUNDLAGEN

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Vorgaben und Bindungen aus übergeordneten Planungen und städtebaulichen Entwicklungskonzepten zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

B 1 Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Sie sind von den in § 4 Abs. 1 ROG aufgeführten Adressaten zu beachten d. h., es handelt sich um Festlegungen, die eine strikte Bindung auslösen und nicht durch eine Abwägung überwindbar sind. Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen. Sie sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG zu berücksichtigen, d. h. sie sind mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen und können bei der Abwägung mit anderen relevanten Belangen überwunden werden.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG u. a. in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung; diese sind bei raumbedeutsamen Planungen in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 Satz 1 ROG).

B 1.1 Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

Am 08.02.2017 ist der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW 2017) und am 06.08.2019 die 1. Änderung des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW 2019) in Kraft getreten. Hierin sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sowohl textlich als auch zeichnerisch festgelegt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 674 sind die im LEP NRW 2017 und 2019 enthaltenen Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.

Zeichnerischer Teil des LEP NRW

Im LEP NRW ist Oberhausen mit der Funktion als Mittelzentrum festgelegt. Der zeichnerische Teil des LEP NRW enthält für den Bereich des Plangebietes die nachrichtliche Darstellung *Siedlungsraum (inkl. großflächiger Infrastruktureinrichtungen)* und steht somit der Planung nicht entgegen.

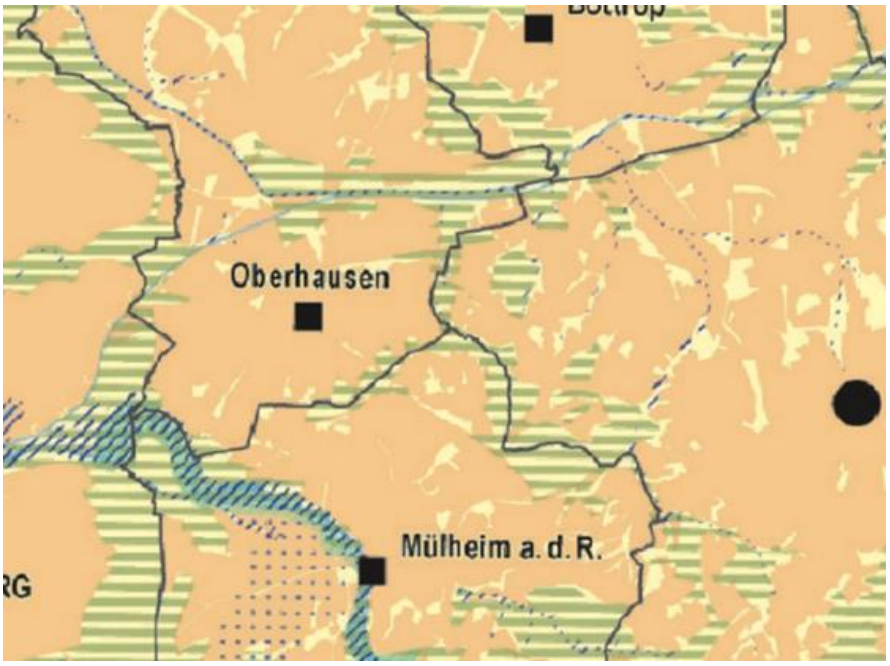

Abb. 3 Ausschnitt aus dem LEP NRW © Land NRW, 2019

Textlicher Teil des LEP NRW

Der LEP NRW in seiner aktuellen Fassung enthält verschiedene textliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 674 zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind:

Mit dem LEP NRW wird im Kapitel 6 – Siedlungsraum, Abschnitt 6.1 Festlegungen für den gesamten Siedlungsraum u.a. das Ziel der flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung verfolgt (Ziel 6.1-1) und der Innenentwicklung der Vorrang gegeben (Grundsatz 6.1-6). Die Siedlungsentwicklung soll darüber hinaus im Sinne der "nachhaltigen europäischen Stadt" kompakt gestaltet werden (Grundsatz 6.1-5).

Diesen Ziel- und Grundsatzfestlegungen trägt die Bebauungsplanung Nr. 674 Rechnung.

Darüber hinaus enthält der LEP NRW in Kapitel 6 – Siedlungsraum, Abschnitt 6.5 differenzierte Ziel- und Grundsatzfestlegungen zur landesplanerischen Steuerung des großflächigen Einzelhandels. Dabei sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Bebauungsplanung Nr. 674 einschlägig:

- 6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen:

  Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

  Das Plangebiet wird sowohl im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) als auch im Entwurf des derzeit noch im Verfahren befindlichen Regionalplans Ruhr als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt (siehe auch nachfolgende Kapitel B 1.2 und 1.3, Seiten 9-12). Die Bebauungsplanung Nr. 674 entspricht aufgrund der Lage in einem Allgemeinen Siedlungsbereich der Zielfestlegung 6.5-1 des LEP NRW.

- 6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen:

  Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

  - *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
  - *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.*

  Zentrenrelevant sind

  - *die Sortimente gemäß Anlage 1 zum LEP NRW und*
  - *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

  Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich

  - *eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*
  - *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
  - *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

  Gemäß dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Oberhausen (EHK 2022) ist das Planvorhaben vollumfänglich innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) „Nahversorgungszentrum Alstaden“ verortet (siehe auch Kapitel B 3, Seiten 14-16).

Die Hauptsortimente des Planvorhabens sind gemäß „Oberhausener Sortimentsliste“ als nahversorgungsrelevant eingeordnet. Diese Sortimente werden i. d. R. wohnortnah bereitgestellt.

Damit entspricht die Bebauungsplanung Nr. 674 dem städtebaulichen Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und der Zielfestlegung 6.5-2 des LEP NRW in vollem Umfang.

- 6.5-3 Ziel Beeinträchtigungsverbot:

  Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

  Entsprechend der Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung aus 08/2022 sind durch das Planvorhaben keine negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten (s. Anlage 1, dortige Seiten 50 und 51). Damit entspricht die Bebauungsplanung Nr. 674 auch der Zielfestlegung 6.5-3 des LEP NRW.

Fazit:

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 674 verfolgten Hauptplanungsziele und die in ihm vorgesehenen Festsetzungen entsprechen somit dem LEP NRW in seiner aktuellen Fassung. Der Bebauungsplan Nr. 674 ist damit im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

B 1.2 Regionalplan Ruhr (Entwurf)

Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Ruhr hat in ihrer Sitzung am 06.07.2018 den Erarbeitungsbeschluss zur Aufstellung des Regionalplans Ruhr einstimmig gefasst. Er wird den RFNP (s. nachfolgendes Kapitel B 1.3) in seinem regionalplanerischen Teil künftig ersetzen. Der überarbeitete Entwurf des Regionalplans Ruhr lag in der Zeit vom 24.01.2022 bis zum 29.04.2022 gemäß§ 9 Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 13 Landesplanungsgesetz (LPlG) erneut öffentlich aus. Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 4 Abs. 1 ROG sind die in Aufstellung befindlichen Ziele des Regionalplans Ruhr als sonstige Erfordernisse abwägungsbeachtlich.

Zurzeit wird eine dritte Beteiligung durchgeführt. Vom 06.02.2023 bis einschließlich zum 31.03.2023 werden das geänderte Planwerk, die angepasste Begründung und der erweiterte Umweltbericht erneut ausgelegt. Das Stadtgebiet von Oberhausen ist von diesen Änderungen jedoch nicht betroffen.

Im zeichnerischen Teil des überarbeiteten Entwurfs des Regionalplans Ruhr von Januar 2023 ist das Plangebiet dem *Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)* zugewiesen. Die unmittelbar östlich angrenzende Eisenbahnstrecke zwischen Duisburg Hauptbahnhof und Oberhausen Hauptbahnhof, ist als *Schienenweg für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr* dargestellt.

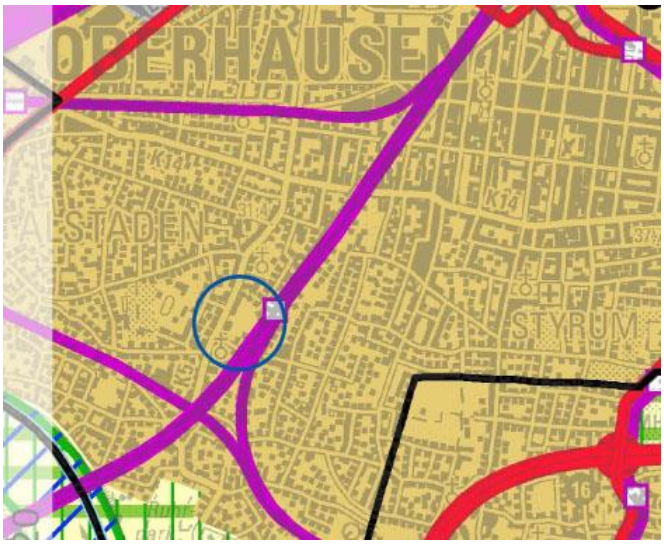

Abb. 4: Auszug aus dem Entwurf des Regionalplans Ruhr (Stand: Januar 2023) © RVR

Im textlichen Teil (Stand: Dezember 2022) ist gemäß dem geplanten Ziel 1.1-1 festgelegt, dass die Siedlungsentwicklung der Kommunen sich innerhalb der festgelegten Siedlungsbereiche zu konzentrieren hat. Die Siedlungsbereiche sollen in diesem Zusammenhang kompakt und flächensparend entwickelt werden (Grundsatz 1.1-3).

Diesen vorliegenden Zielen und Grundsatzfestlegungen trägt die Bebauungsplanung Nr. 674 Rechnung.

In den textlichen Festlegungen des Regionalplan-Entwurfs sind unter 1.9 Großflächiger Einzelhandel ausschließlich Grundsätze der Raumordnung festgelegt. *Die im LEP NRW getroffenen Festlegungen, insbesondere zum Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel, sind neben den Festlegungen des Regionalplan-Entwurfs zu berücksichtigen bzw. zu beachten.*

Auf das vorangestellte Kapitel B 1.1 Landesentwicklungsplan und die dort vorgenommene Auseinandersetzung mit den Zielen- und Grundsatzfestlegungen zur landesplanerischen Steuerung des großflächigen Einzelhandels in Kapitel 6.5 des LEP NRW wird verwiesen.

Nach Grundsatz 1.9-1 Einzelhandelskonzepte soll *die bauleitplanerische Steuerung von Standorten für den Einzelhandel, insbesondere die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten oder die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für Vorhaben im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO, auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte als Teil einer nachhaltigen städtebaulichen Gesamtplanung erfolgen. Wesentliches Element kommunaler Einzelhandelskonzepte ist die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen sowie die Erarbeitung einer ortsspezifischen Sortimentsliste. Die zentralen Versorgungsbereiche sollen zudem im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Bei der bauleitplanerischen Steuerung von Standorten für den Einzelhandel soll, möglichst im Rahmen eines Regionalen Einzelhandelskonzepts, eine interkommunal ausgewogene Einzelhandelsstruktur erhalten bzw. entwickelt werden. Kommunale und Regionale Einzelhandelskonzepte sollen im Rahmen von Planungen und Maßnahmen in die Abwägung eingestellt werden.*

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 674 mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes erfolgt auf der Grundlage des Oberhausener Einzelhandelskonzepts 2022, dessen

städtebaulichen Zielen die Planung entspricht und das im Rahmen der Abwägung berücksichtigt wird (s. Kapitel B 3, Seiten 14-16).

Nach Grundsatz 1.9-2 Anbindung an den ÖPNV soll *die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten oder die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO an Standorten erfolgen, die an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen sind oder zeitnah angeschlossen werden können.*

Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, die aufgrund des Umfangs ihrer Verkaufsflächen oder der Art ihrer Sortimente ein besonders hohes Besucheraufkommen erwarten lassen, sollen an Standorten geplant werden, die an den öffentlichen Schienenpersonennahverkehr angebunden sind oder zeitnah angeschlossen werden können.

Aus der Erläuterung zu G 1.9-2 folgt, *dass eine Entfernung zwischen Einzelhandelsbetrieb zum nächsten ÖPNV-Haltepunkt 700 bis 1.000 m nicht überschreiten soll, was einer Gehzeit von ca. zehn Minuten entspricht. Indikator für ein hohes zu erwartendes Besucheraufkommen ist insbesondere die Größe der Verkaufsfläche. Eine Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr soll deshalb insbesondere bei der Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben mit einer Verkaufsflächengröße ab 25.000 m² geprüft werden, da bei diesen Betrieben regelmäßig von einem hohen zu erwartenden Besucheraufkommen auszugehen ist. Der Begriff Schienenpersonennahverkehr umfasst insbesondere die im Nahverkehr eingesetzten Zuggattungen (Regionalexpress, Regionalbahn und S-Bahn), Stadtbahnen sowie Straßen- und U-Bahnen.*

Aufgrund der deutlich unter 25.000 m^2 geplanten Gesamtverkaufsfläche ist eine Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr hier nicht relevant. Das Plangebiet ist über die Haltestellen Rehmer (grenzt an das Plangebiet) und Amboßstraße (in 200 m Entfernung) durch drei Buslinien (SB 90, 92 und 98) gut an den straßengebundenen ÖPNV angebunden.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 674 verfolgten Hauptplanungsziele und die in ihm vorgesehenen Festsetzungen entsprechen somit auch dem Entwurf des Regionalplans Ruhr.

B 1.3 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

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

Der RFNP ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung durch die Städte der Planungsgemeinschaft am 03.05.2010 wirksam und mit der gesonderten öffentlichen Bekanntmachung durch die Landesplanungsbehörde im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW am 28.04.2010 Ziel der Raumordnung geworden.

Der Regionale Flächennutzungsplan enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 674 folgende Darstellungen (Bauleitplanung / Regionalplanung):

- *Wohnbaufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (W/ASB) sowie z. T. gemischte Baufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (M/ASB)*
- *Fläche für die örtlichen Hauptverkehrszüge*

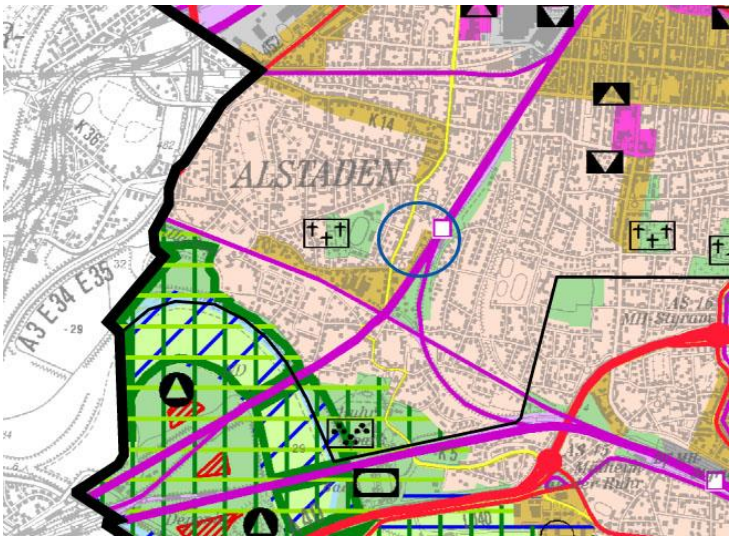

Abb. 5: Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) © Stadt Oberhausen

Die unmittelbar östlich an das Plangebiet grenzende Eisenbahnstrecke zwischen Duisburg Hauptbahnhof und Oberhausen Hauptbahnhof ist als *Schienenweg für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr unter Angabe der Haltepunkte* dargestellt.

Die Entwicklung von sonstigen Sondergebieten gem. § 11 BauNVO aus W bzw. M/ASB-Flächen ist im Rahmen der planerischen Konkretisierung möglich, soweit die zu entwickelnde Fläche unterhalb der (Regel-) Darstellungsschwelle des RFNP liegt (5 ha). Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 3,0 ha auf, wobei die sonstigen Sondergebiete davon eine Fläche von ca. 1,7 ha belegen. Damit ist die Planung als Bestandteil einer großen zusammenhängenden Wohnbaufläche räumlich eindeutig untergeordnet. Funktion und Wertigkeit der Fläche, aus der entwickelt wird, bleiben somit in der Substanz gewahrt.

Der Bebauungsplan Nr. 674 ist folglich im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst und im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem RFNP entwickelt.

Nach Inkrafttreten wird der derzeit im Entwurf vorliegende Regionalplan Ruhr (siehe Kapitel B 1.2, Seiten 9-11) die Regionalplanebene des RFNP ablösen.

B 2 Stadtentwicklungskonzept (STEK)

Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

Flächenplan

Das STEK 2020 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Plan Flächennutzung *Wohnbaufläche, Mischbaufläche* und im westlichen Bereich überlagernd *Nahversorgungszentrum* dar. Die Bebelstraße (K 5) ist als *Hauptverkehrsstraße* dargestellt.

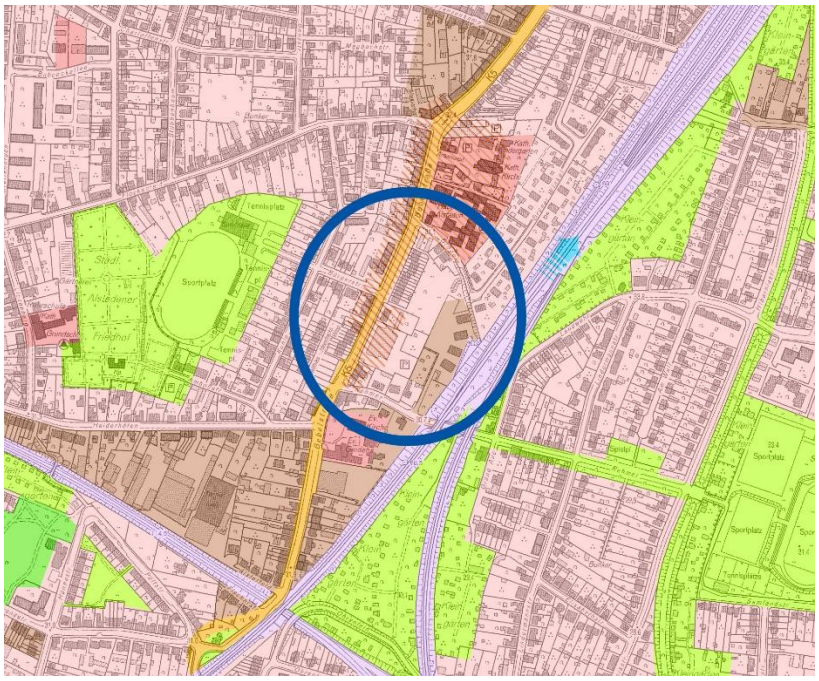

Abb. 6: Auszug aus dem STEK 2020 – Plan „Flächennutzung“ © Stadt Oberhausen

Maßnahmenplan

Im Maßnahmenplan des STEK 2020 ist für den Bereich die Maßnahme 2.8 „städtebauliche Neuordnung zur Verbesserung der städtebaulichen Situation und zur Schaffung von Wohnraum“ dargestellt. Diese Maßnahme beruht auf der Zielsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 304 B aus dem Jahre 1995, der insbesondere neben einem zu entwickelnden Mischgebiet auch noch zu entwickelnde allgemeine Wohngebiete festsetzt. Allerdings konnte die Schaffung von Wohnraum als Planungsziel bislang über den Bebauungsplan Nr. 304 B im Plangebiet nicht realisiert werden.

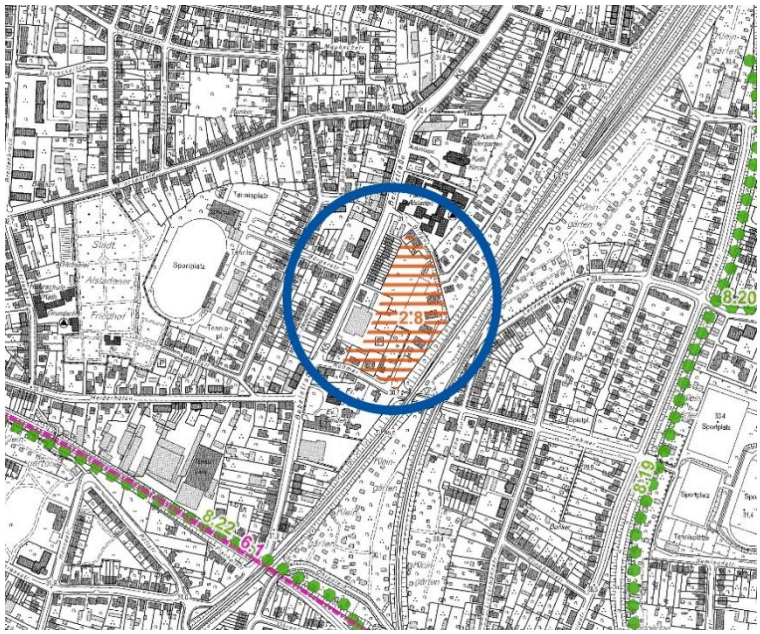

Abb. 7: Auszug aus dem STEK 2020 – Plan „Maßnahmen“ © Stadt Oberhausen

Bewertung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 674 soll eine städtebauliche Neuordnung vorbereitet werden. So wird neben der Sicherung der bereits vorhandenen Wohnbebauung vornehmlich die Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Alstaden“ als Planungsziel verfolgt. Dabei steht die Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs für die ansässige Wohnbevölkerung im Vordergrund.

Die Bebauungsplanung Nr. 674 weicht demnach von den Zielsetzungen des STEK 2020 ab, berücksichtigt dafür aber die städtebauliche Zielsetzung der Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Alstaden“, wie sie innerhalb des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes 2022 dargelegt wird.

Die geänderten Planungsziele sollen im Rahmen der bereits begonnenen Überarbeitung des STEK in geeigneter Weise berücksichtigt werden.

B 3 Oberhausener Einzelhandelskonzept 2022

Die Stadt Oberhausen beauftragte das Gutachterbüro Stadt+Handel aus Dortmund mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts. Das Gutachten ist die fachliche Grundlage des Ratsbeschlusses "Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Oberhausen“ (Drucksache B/17/2098-01) vom 20.06.2022 – im Weiteren: "Einzelhandelskonzept Oberhausen 2022“. Das Einzelhandelskonzept ist somit als ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB einzustufen und muss in der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Nach dem Oberhausener Einzelhandelskonzept 2022 liegt das Verfahrensgebiet des Bebauungsplans Nr. 674 vollumfänglich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Alstaden“ (rote Umrandung in Abb. 8). Das Plangebiet wird dabei zusätzlich als „Potenzialfläche“ für eine perspektivische Stärkung und Entwicklung des Nahversorgungszentrums dargestellt (grüne Flächenmarkierung in Abb. 8).

Abb. 8: Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Alstaden“, Angrenzung im Oberhausener Einzelhandelskonzept 2022
© Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB

Folgende, über das Oberhausener Einzelhandelskonzept 2022 definierten „Steuerungsleitsätze“, die im Sinne von Regelwerken transparente und nachvollziehbare planungsrechtliche Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereiten und flankieren sollen, sind für den Bebauungsplan Nr. 674 relevant:

- Steuerungsleitsatz 1: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment soll zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.
- Steuerungsleitsatz 2: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen und sekundär an den (besonderen) Nahversorgungsstandorten angesiedelt werden.

Als konkrete Planungsziele und Entwicklungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Alstaden“ formuliert das Oberhausener Einzelhandelskonzept 2022 darüber hinaus u.a. folgendes:

- Bereitstellung einer umfassenden Nahversorgung für die umliegenden Siedlungsbereiche bzw. Sozialquartiere; Fokus auf Angebotsergänzung im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente.
- Bereitstellung eines ausgewogenen Betriebstypenmixes im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels.
- Ergänzung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Angebots durch einen bedarfsgerechten Drogeriemarkt sowie weiterer spezialisierter Fachgeschäfte der Grundversorgung.

Diesen allgemeinen Steuerungsleitsätzen sowie ergänzend auch den konkreten Planungszielen und Entwicklungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Alstaden“ trägt die Bebauungsplanung Nr. 674 Rechnung, da sie die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bereitstellung einer umfassenden Nahversorgung im Stadtteil Alstaden schaffen soll. Gleichzeitig soll durch die dezidierte Sondergebietsausweisung ein ausgewogener Betriebstypenmix, bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter, einem Lebensmitteldiscountmarkt und einem Drogeriefachmarkt festgesetzt werden, um den zentralen Versorgungsbereich insgesamt zu stärken.

<u>Verträglichkeitsgutachten / einzelhandelsbezogene Auswirkungsanalyse zum Bebauungsplan Nr. 674</u>

Das als planungsbegleitendes Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 674 eingeholte Verträglichkeitsgutachten / einzelhandelsbezogene Auswirkungsanalyse (s. Anlage 1) bestätigt die vorgenannten Aussagen und in diesem Zusammenhang auch die vollumfängliche Kongruenz der Planung insbesondere mit dem Oberhausener Einzelhandelskonzept 2022. Der Fachgutachter führt hierzu im Wesentlichen folgendes aus (vgl. Stadt+Handel 2022, dortige Seiten 50 u. 51):

- Gemäß dem Oberhausener Einzelhandelskonzept 2022 ist das Planvorhaben vollumfänglich innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) Nahversorgungszentrum Alstaden verortet, dem konzeptionell eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil bzw. die umliegenden Siedlungsbereiche zugewiesen wird.

- Das Vorhaben entspricht der dem Nahversorgungszentrum Alstaden zugewiesenen Versorgungsfunktion und demnach dem Entwicklungsziel, das zentren- und nahversorgungsrelevante Angebot im ZVB bedarfsgerecht auszubauen bzw. zu ergänzen.
- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten.
- Aufgrund seiner Lage im ZVB entspricht das Planvorhaben den übergeordneten Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Oberhausen und ist weiterhin kongruent zu den relevanten Steuerungsleitsätzen des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes 2022.

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten.

B 4 Landschaftsplan

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 674 befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen.

B 5 Derzeitige planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet gilt zurzeit noch der Bebauungsplan Nr. 304 B - Bebelstraße/Rehmer - aus dem Jahre 1995.

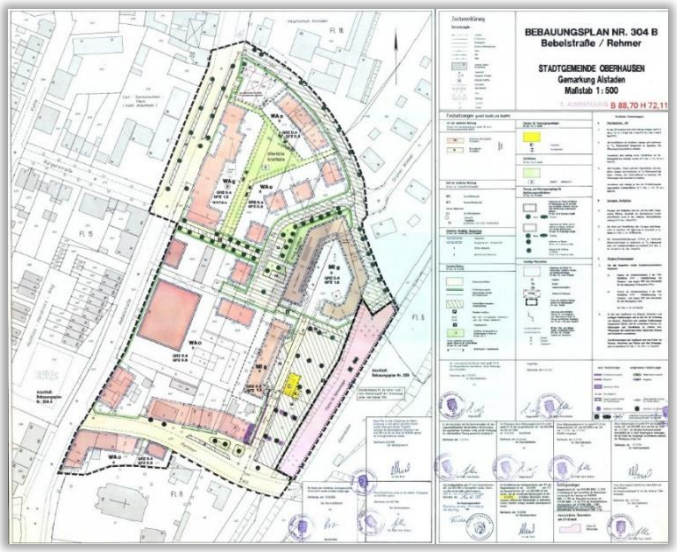

Abb. 9: Bebauungsplan Nr. 304 B © Stadt Oberhausen

Dieser setzt für die bestehende Bebauung an der Bebelstraße und der Straße Rehmer allgemeine Wohngebiete fest. Auch der an der Bebelstraße im Bestand bereits vorhandene Lebensmitteldiscounter liegt innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes. In den rückwärtigen Bereichen setzt der Bebauungsplan Nr. 304 B ergänzend ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet fest, das über die Straße Brögel im Norden erschlossen werden sollte. Zwischen der bestehenden, nördlichen Bebauung an der Bebelstraße und der Straße Brögel sowie dem genannten geplanten allgemeinen Wohngebiet ist eine kleinflächige, festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz angeordnet.

Zur Bahnanlage, Richtung Osten hin orientiert, sind Mischgebiete und Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Verkehrsflächen teilen sich in die Erschließungsstraße und eine P&R-Anlage auf. Erschlossen wird dieser Bereich von Süden her über die Straße Rehmer. An dieser Erschließungsstraße ist östlich auch eine Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo- und Gasreglerstation) ausgewiesen.

Festgesetzte Fußwege lassen Querungen in West-Ost-Richtung als auch in Nord-Süd-Richtung zu. Die festgesetzte P&R-Anlage sollte dem von der Stadt Oberhausen gewünschten S-Bahn-Haltepunkt Alstaden dienen.

Die angrenzenden Flächen der Straßen Brögel und Rehmer sowie Teile der Bebelstraße sind als Verkehrsflächen bzw. als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 304 B war insbesondere die Schaffung von Wohnraum und sogenannter Handwerkerhöfe (Stichwort „Wohnen und Arbeit“). Allerdings konnten die Planungsziele seit 1995 nicht realisiert werden, so dass die rückwärtigen Bereiche immer noch brachliegen. Zwischenzeitlich wurden die Flächen im Inneren durch eine befestigte Zuwegung erschlossen und nach der Errichtung von vier mehrgeschossigen Gebäuden übergangsweise als Wohnheime genutzt. Diese Gebäude wurden inzwischen außer Betrieb genommen und wieder zurückgebaut. Interimsweise wurde das Gelände auch als Lagerfläche gewerblich genutzt.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 674 werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 304 B überlagert.

C STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans Nr. 674 sieht die Sicherung der bestehenden Wohnbebauung an den Straßen Rehmer und Brögel sowie der Bebelstraße vor. Dies geschieht durch Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten, wobei sich die überbaubaren Grundstücksflächen am Bestand orientieren, zugleich aber einen gewissen Entwicklungsspielraum eröffnen. Die derzeit gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 304 B werden damit in den Bebauungsplan Nr. 674 übergeleitet.

Im südöstlichen Bereich ist eine dringend benötigte Rettungswache für den Stadtteil Alstaden vorgesehen. Ziel ist die Sicherstellung der Versorgungsabdeckung in Alstaden entsprechend den Zielen des aktuellen Rettungsdienstbedarfsplans der Stadt Oberhausen. Das Gebäude ist im rückwärtigen Bereich der Wohnbebauung Rehmer 16 verortet und soll durch die Festsetzung eine Fläche für Gemeinbedarf -Rettungswache- planungsrechtlich gesichert werden. Die auf der Basis des zurzeit gültigen Bebauungsplans Nr. 304 B am 07.07.2022 genehmigte Rettungswache wird im Schichtbetrieb mit zwei Beschäftigten im 24h-Dienst betrieben. Für die Rettungswache ist eine separate Ein- und Ausfahrt an der Straße Rehmer geplant, die unabhängig von dem Kundenparkplatz der geplanten Einzelhandelsnutzungen und den im Eingangsbereich in das Plangebiet an der Straße Rehmer verorteten P&R-Parkplätzen funktionsfähig ist. Dies wird durch Errichtung einer Ampelanlage und mit Einrichtung einer Vorrangschaltung gesichert. Durch die Ampelschaltung wird gleichzeitig ein Einsatz des Martinshorns im Ein- und Ausfahrtsbereich zur Straße Rehmer und damit für die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung vermieden.

Der bestehende Lebensmitteldiscounter an der Bebelstraße soll in den rückwärtigen Planbereich verlagert und das Gebäude nach Sanierung und Umbau im Erdgeschoss durch einen Drogeriefachmarkt mit max. 950 m² Verkaufsfläche neu belegt werden. Für das derzeit bereits bestehende Gebäude setzt der Bebauungsplan Nr. 674 entsprechend das sonstige Sondergebiet SO3 fest. Der Kundeneingangsbereich soll sich auch weiterhin zur Bebelstraße orientieren, wobei auch eine (zusätzliche) Öffnung des Gebäudes zum rückwärtigen Bereich in Richtung der geplanten Stellplatzanlage grundsätzlich denkbar ist. Die Warenanlieferung dieses Betriebes ist über die bestehende Stellplatzanlage im rückwärtigen Bereich angedacht, womit insbesondere eine Zu- und Abfahrt der Lieferfahrzeuge über die Bebelstraße anzunehmen ist. Alternativ kann der nördliche Anbau der bestehenden Warenanlieferung genutzt werden. Es handelt sich heute um ein weitgehend eingeschossiges Gebäude, das im räumlich untergeordneten Obergeschoss Büro- und Nebenflächen besitzt. Eine wesentliche Änderung der Kubatur des Gebäudes ist zum jetzigen Planungsstand nicht vorgesehen.

Im nördlichen rückwärtigen Bereich des Plangebietes ist die Errichtung von zwei größeren, eingeschossigen Einzelhandelsbetrieben als Funktionseinheit unter einem Dach vorgesehen.

Im westlichen Gebäudeteil sind aktuell ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 2.200 m² sowie Lager- und Nebenräume vorgesehen, der durch eine sonstige Sondergebietsfestsetzung SO1 planungsrechtlich gesichert werden soll. Zusätzlich wird hier voraussichtlich auch ein Bäckereifachgeschäft mit max. 45 m² Verkaufsfläche angesiedelt. Der Kundeneingang orientiert sich nach Süden, wobei der unmittelbar vorgelagerte Freibereich auch als Außengastronomie der Bäckerei genutzt werden kann. Zudem soll dieser Gebäudeteil grundsätzlich nach dem betreibereigenen Green-Building-Standard errichtet werden. Dieser umfasst eine effizientere Energieversorgung und eine umweltschonendere Bauausführung. Es wird eine moderne Architektur in ökologischer Bauweise realisiert. Entsprechende Regelungen werden in den zum Satzungsbeschluss zu schließenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Oberhausen und der Projektträgerin übernommen.

Ein Lebensmitteldiscounter mit max. 1.107 m² Verkaufsfläche ist aktuell für den östlichen Gebäudeteil geplant. Diese stellt den Ersatzstandort für den bestehenden Lebensmitteldiscounter an der Bebelstraße dar. Der Kundeneingang orientiert sich ebenfalls nach Süden in Richtung der geplanten Stellplatzanlage. Für den Lebensmitteldiscounter soll ebenfalls eine sonstige Sondergebietsfestsetzung SO 2 planungsrechtlich ausgewiesen werden.

Durch diesen geplanten Betriebsformenmix (Drogeriefachmarkt, Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter) soll auch den Empfehlungen des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes 2022 nach einer qualitativen und quantitativen Angebotssicherung und -entwicklung im zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Alstaden“ Rechnung getragen werden.

Die Rampen für die Anlieferung der beiden Einzelhandelsbetriebe befinden sich im nördlichen / nordöstlichen Teil der geplanten Funktionseinheit. Deren Zufahrt und Andienung soll voraussichtlich über die Straße Rehmer erfolgen.

Kundenstellplätze sind in einer durchgängigen, allerdings durch die Lage der Rettungswache optisch unterbrochenen Stellplatzanlage im zentralen Bereich des Plangebietes untergebracht. Die Zufahrt der bestehenden Stellplatzanlage an der Bebelstraße werden weiterhin genutzt und gehen in die Gesamtstellplatzanlage über. Eine zweite Ein- und Ausfahrt wird im Süden über die Straße Rehmer eingerichtet. Für alle drei Einzelhandelsbetriebe stehen insgesamt ca. 185 Stellplätze zur Verfügung. Obwohl im Verhältnis der sonstigen Wünsche der Marktbetreiber und Kunden die Zahl von etwa 60 Stellplätze je Markt eher gering erscheint, wird auf Grund der zentralen Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtteils Alstaden von einer ausreichenden Anzahl ausgegangen. Es handelt sich um einen städtebaulich vollintegrierten, zentralen Nahversorgungsstandort innerhalb des Siedlungsbereichs, der im fußläufigen Umfeld eine entsprechend hohe Mantelbevölkerung aufweist. Stadt- und verkehrsplanerisches Ziel ist es, den fußläufigen Kundenverkehr und zukünftig stärker auch den Kundenverkehr mit Fahrrädern zu fördern. Innerhalb der Stellplatzanlage sind deshalb 48 Abstellplätze für Fahrräder und zusätzlich auch Lastenfahrräder, vorgesehen. Diese sind in der Nähe der jeweiligen Eingangsbereiche der Einzelhandelsbetriebe angeordnet.

Im südlichen Planbereich ist die Errichtung einer öffentlichen P&R-Anlage mit ca. 26 öffentlichen Parkplätzen vorgesehen. Langjähriges Ziel der Stadt Oberhausen ist die Errichtung eines S-Bahn-Haltepunktes unmittelbar östlich des Plangebietes. Hier verläuft die Bahnstrecke Oberhausen Hbf nach Duisburg Hbf. Ein solcher Haltpunkt könnte zur deutlichen Aufwertung des Stadtteils Alstaden und Verbesserung seiner verkehrlichen Infrastrukturausstattung beitragen. Zudem ist die Förderung des öffentlichen Personenverkehrs als Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel Ziel der Stadt. Bisher wurde die Errichtung des Haltepunktes noch nicht realisiert. Aufgänge, Rampen und sonstige technisch erforderliche Anlagen eines S-Bahn-Haltepunktes können in der unmittelbar angrenzenden und durch den Bebauungsplan Nr. 259 - Landwehr - nachrichtlich übernommenen Bahnanlage errichtet werden. Zur Ausstattung eines Haltepunktes zählt aber auch die Bereitstellung von P&R-Parkplätzen, wie im Bebauungsplan Nr. 674 und seinerzeit auch bereits im Bebauungsplan Nr. 304 B vorgesehen. Flächenalternativen bestehen im Umfeld des perspektivischen S-Bahn-Haltepunktes für eine P&R-Anlage nicht.

Von der Bebelstraße und Straße Rehmer ausgehend sind Führungen für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen, die auf die geplanten Einzelhandelsbetriebe zulaufen und von der südöstlichen Gebäudeecke aus weiter Richtung der Straße Brögel. Sie dienen im Wesentlichen während der Ladenöffnungszeiten der Erschließung des Einzelhandelsstandortes von Westen, Süden und Norden sowie einer kurzen Erreichbarkeit der P&R-Anlage im Südosten. Der westliche öffentliche Weg liegt in etwa gegenüber der Einmündung der Bürgerstraße. Hierdurch soll einerseits die fuß- und radläufige Einbindung des geplanten Einzelhandelsstandortes in den zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Alstaden“ sichergestellt und andererseits die Orientierung für Fußgänger und Radfahrer geschaffen werden, die so unmittelbar auf die Eingangsbereiche der geplanten Einzelhandelsbetriebe gelenkt werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich nach den Empfehlungen des Oberhausener Einzelhandelskonzeptes 2022 um einen heute nicht baulich genutzten Entwicklungsbereich des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Alstaden“. Aus städtebaulicher Sicht ist das Vorhandensein einer solchen zusammenhängenden Fläche innerhalb des verdichteten Siedlungsbereichs als Potenzialfläche zur langfristigen Entwicklung und Stärkung ei-

nes zentralen Versorgungsbereiches – ergänzt durch einen dringend erforderlichen Rettungswachenstandort – eher selten und bietet deshalb unter städtebaulichen wie versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten große Entwicklungschancen.

Die derzeit aufstehenden Grünstrukturen, insbesondere der vorhandene Baumbestand, sind zur Realisierung der Planung weitgehend zu beseitigen. Um weiterhin eine gewisse Begrünung des Plangebietes nach Umsetzung der Bebauungsplanung Nr. 674 zu erreichen sowie zum Nachweis des ökologischen Ausgleichs nach § 1a Abs. 3 BauGB, sind im nördlichen Planbereich zwei schmale private Grünflächen vorgesehen. Auf der westlich an das geplante Gebäude des Vollsortimenters angrenzenden Grünfläche entsteht auf der Teilfläche im städtischen Eigentum ein blütenreicher Extensivrasen mit einem Saum aus lebensraumtypischen Gebüschen entlang der Grenze zu den Privatgärten der Bestandsbebauung an der Bebelstraße. Zusätzlich werden 14 Einzelbäume gepflanzt, welche neben ihrer Lebensraumfunktion gleichzeitig einen begrünten Abstand der einzelhandelstechnischen Funktionseinheit zur bestehenden Wohnbebauung darstellen. Auf der Teilfläche im Eigentum des Investors entsteht westlich und nördlich des Gebäudes des Lebensmittelvollsortimenters ein schmaler Streifen mit Intensivrasen, nördlich werden zusätzlich insgesamt acht lebensraumtypische Bäume gepflanzt, welche auch eine abschirmende Wirkung zwischen der Bestandsbebauung an der Straße Brögel und dem Gebäude des Vollsortimenters erzielen sollen. Die Grünflächen sollen nicht öffentlich zugänglich sein und werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „ökologischer Ausgleich“ festgesetzt. Sie sollen Pflanzen und störungsunempfindlichen Tieren als kleinräumiger Rückzugsort ohne direkte Störungen durch Menschen und Hunde dienen. Durch die Gehölzanpflanzungen auf der Fläche werden Nistmöglichkeiten für Vogelarten und Leitlinien für Fledermäuse geschaffen. Die Nutzung und Begehung der Grünflächen wird über eine Einzäunung unterbunden. Die Festsetzung erfolgt als private Grünflächen, um den dauerhaften Erhalt sowie die dauerhafte Unterhaltung der Grünfläche durch den jeweiligen Eigentümer sicherstellen zu können.

Darüber hinaus sind zur Begrünung der Stellplatzanlage (SO5) sowie zum Nachweis des ökologischen Ausgleichs kleinteilige Grünflächen mit lebensraumtypischen Einzelbäumen und einer Unterpflanzung aus Intensivrasen, Staudenrabatten oder Bodendeckern auf einer gemeinsamen Fläche von insgesamt mindestens 1.410 m² anzulegen. Im Plangebiet ist die Pflanzung von insgesamt 61 lebensraumtypischen Einzelbäumen vorgesehen. Neben den insgesamt 22 Bäumen auf den privaten Grünflächen werden insgesamt 39 Bäume auf der Stellplatzanlage, davon 36 auf der Stellplatzanlage der Einzelhandelsmärkte und drei auf der Fläche der städtischen P&R-Fläche, gepflanzt.

Zusätzlich sind die Flach-/Pultdächer der Marktgebäude im SO 1 und 2 sowie der Rettungswache zu begrünen. Diese Maßnahmen sollen zum einen zur grüngestalterischen Aufwertung des Plangebietes beitragen und zum anderen auch positiv auf die kleinklimatische und ökologische Situation des Mikrostandortes wirken. Auf der Grundlage der Empfehlungen des landschaftspflegerischen Begleitplans wurden textliche Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Dachbegrünung des derzeitigen Netto-Marktes im SO 3 ist aus statischen Gründen nicht möglich.

D VERKEHRSUNTERSUCHUNG

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen der Planung ist ein Verkehrsgutachten erstellt worden (Brilon Bondzio Weiser - Ingenieursgesellschaft für Verkehrswesen GmbH: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 674 - Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden - südlicher Teil) in Oberhausen, Bochum vom 12.12.2022; s. Anlage 2).

Nach Realisierung des Vorhabens wird sich das Verkehrsaufkommen im Umfeld des Vorhabens durch den zu erwartenden Neuverkehr gegenüber heute erhöhen. Daher sollte im Rahmen der vorliegenden Verkehrsuntersuchung geprüft werden, ob das zu erwartende Verkehrsaufkommen an den geplanten Anbindungen des Grundstücks und an dem angrenzenden Knotenpunkt Bebelstraße (K 5) / Rehmer sicher und leistungsfähig sowie mit einer akzeptablen Qualität des Verkehrsablaufs abgewickelt werden kann.

In der Verkehrsuntersuchung werden im Einzelnen dargestellt:

- die Bestandsaufnahme der derzeitigen Situation,
- die Ermittlung des bereits vorhandenen Verkehrsaufkommens,
- die Berechnung des zukünftigen Verkehrsaufkommens (Prognose),
- die Verteilung des zusätzlichen Verkehrs auf das Straßennetz,
- die Ergebnisse der verkehrstechnischen Berechnungen für die geplanten Anbindungen des Bauvorhabens an die Bebelstraße und an die Straße Rehmer sowie für den angrenzenden Knotenpunkt Bebelstraße / Rehmer,
- die Prüfung der Sichtweiten an den Anbindungen des Grundstücks,
- die Prüfung der Befahrbarkeit des Grundstücks und der Anbindungen bei der Anlieferung und
- eine verkehrstechnische Skizze der Anbindung des Kundenparkplatzes und der Rettungswache an die Straße Rehmer.

In der Zusammenfassung und in den verkehrsgutachterlichen Empfehlungen führt das Gutachten aus (vgl. Brilon Bondzio Weise 2022: Kapitel 8, Seite 21 und 22):

„An der Bebelstraße in Oberhausen-Alstaden ist nördlich der Straße Rehmer und westlich einer geplanten P&R-Anlage an dem perspektivischen SPNV-Haltepunkt „Alstaden“ ein Fachmarktzentrum mit einem Lebensmittel- Discounter, einem Lebensmittel-Vollsortimenter mit Backshop und einem Drogeriemarkt geplant. Darüber hinaus ist an dieser Stelle eine Rettungswache der Feuerwehr vorgesehen.

Im Rahmen der vorliegenden verkehrstechnischen Untersuchung wurde überprüft, ob das Verkehrsaufkommen, das nach einer Realisierung dieser Vorhaben zu erwarten ist, an dem angrenzenden Knotenpunkt Bebelstraße / Rehmer und an den geplanten Anbindungen des Bauvorhabens an die Bebelstraße und an die Straße Rehmer leistungsfähig und mit einer akzeptablen Qualität des Verkehrsablaufs abgewickelt werden kann.

Die aktuellen Verkehrsbelastungen am Knotenpunkt Bebelstraße / Rehmer und an der bereits vorhandenen Zufahrt eines Lebensmittelmarktes an der Bebelstraße unmittelbar nördlich der Straße Rehmer wurden im Rahmen einer Verkehrszählung erfasst. Danach erfolgte eine Verkehrserzeugungsrechnung für die geplanten Vorhaben.

Für die geplante P&R-Anlage mit 26 Stellplätzen wird ein werktägliches Verkehrsaufkommen von rund 104 Kfz-Fahrten pro Tag prognostiziert. In der maßgebenden Spitzenstunde eines Normalwerktages (Montag bis Freitag) ergibt sich daraus ein Verkehrsaufkommen von 12 Kfz/h im Zielverkehr (= anreisende Fahrzeuge) und 13 Kfz/h im Quellverkehr (= abreisende Fahrzeuge).

Für die Rettungswache wird ein Verkehrsaufkommen von 26 Kfz-Fahrten pro Tag prognostiziert. In der maßgebenden Spitzenstunde eines Normalwerktages ergibt sich daraus ein Verkehrsaufkommen von 1 Kfz/h im Zielverkehr und 1 Kfz/h im Quellverkehr.

Für den Lebensmittel-Discounter, den Lebensmittel-Vollsortimenter mit Backshop und den Drogeriemarkt wird ein werktägliches Verkehrsaufkommen von rund 3.900 Kfz-Fahrten pro Tag prognostiziert. In der maßgebenden Spitzenstunde eines Normalwerktages ergibt sich daraus ein Verkehrsaufkommen von 228 Kfz/h im Zielverkehr und 241 Kfz/h im Quellverkehr. Hierbei handelt es sich um eine großzügige Prognose. Aufgrund der Vielzahl geplanter Fahrradabstellplätze, ausreichend vorhandener Bushaltestellen im näheren Umfeld und einer guten fußläufigen Erreichbarkeit für eine Vielzahl von Anwohnerinnen und Anwohnern in Alstaden wird das Verkehrsaufkommen vermutlich geringer ausfallen.

Die An- und Abreise zu bzw. von den geplanten Vorhaben wird über die bereits vorhandene Grundstückszufahrt an der Bebelstraße nördlich der Straße Rehmer und eine Grundstückszufahrt an der Straße Rehmer unmittelbar westlich der Bahngleise erfolgen.

Auf der Grundlage der maßgebenden Knotenstrombelastungen nach einer Realisierung der Vorhaben wurden für die zukünftigen Anbindungen und für den benachbarten Knotenpunkt Bebelstraße / Rehmer die Kapazität und die Qualität des Verkehrsablaufs anhand der im Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS (vgl. FGSV, 2015) vorgegebenen Verfahren berechnet.

Dabei zeigte sich, dass bei der Einrichtung eines Fachmarktzentrums, einer P&R-Anlage und einer Rettungswache an den Knotenpunkten im Umfeld des Bauvorhabens eine mindestens ausreichende Verkehrsqualität zu erwarten ist.

In der Realität wird der abreisende Verkehr bei einem Rückstau vom Parkplatz in die Bebelstraße mindestens teilweise die Zufahrt an der Straße Rehmer wählen, die noch ausreichende Leistungsreserven aufweist. An dieser Stelle beträgt der 95%-Rückstau 1 Pkw-E*.
* Dies bedeutet, dass es in 95% der Fälle zu einem Rückstau von maximal einem Pkw kommt.

Sollten alle linksabbiegenden Kunden vom Parkplatz in die Bebelstraße die Ausfahrt an der Straße Rehmer nutzen, ist an dem Knotenpunkt Bebelstraße / Rehmer eine ausreichende Verkehrsqualität und an dem Knotenpunkt Rehmer / Anbindung Bauvorhaben eine sehr gute Verkehrsqualität zu erwarten.

Bei den weiteren Planungsschritten sind die erforderlichen Sichtweiten beim Einbiegen vom Parkplatz in die Bebelstraße und in die Straße Rehmer besonders zu berücksichtigen.

Für die Anbindung an die Straße Rehmer wurde eine verkehrstechnische Skizze erstellt.

Durch die geplanten Vorhaben sind keine Beeinträchtigungen für den Verkehrsablauf und keine Probleme hinsichtlich der Verkehrssicherheit für den Fußgänger- und Radverkehr zu erwarten. Die Verkehrserschließung der Vorhaben ist gewährleistet."

E B E B A U U N G S P L A N F E S T S E T Z U N G E N

E 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete i.S.v. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Es ist vorgesehen, die bestehende Wohnbebauung entlang der Straßen Rehmer, Brögel und der Bebelstraße als allgemeine Wohngebiete (WA 1-4) festzusetzen. Dies entspricht auch den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 304 B. Ziel ist die Sicherung und Überleitung der Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 674. Derzeit handelt es sich überwiegend um Wohnnutzungen. In der unmittelbaren, städtebaulich relevanten Umgebung sind allerdings weitere Nutzungen wie Gastronomie, soziale Einrichtungen, Schule, Apotheke, etc. vorhanden. Somit handelt es sich im (städte-)baulichen Zusammenhang betrachtet nicht um reine Wohngebiete. Auch aufgrund der Lage der Wohngebäude innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrums Alstaden" soll diesen ein gewisser Entwicklungsspielraum mit erweiterten Nutzungsmöglichkeiten hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung grundsätzlich eingeräumt werden. Ziel ist somit neben der Sicherung der vorhandenen Wohnbebauung perspektivisch auch die Ansiedlung weiterer, Zentren ergänzender Nutzungen innerhalb des Nahversorgungszentrums.

Die innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 4) gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen aufgrund des mit diesen Nutzungen in der Regel verbundenen Verkehrsaufkommens sowie der dafür nicht vorhandenen Größenordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden (s. textliche Festsetzung A.1.1).

Sonstige Sondergebiete SO 1, SO 2, SO 3 i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO

Entsprechend der in Kapitel A 3 ausgeführten bauleitplanerischen Zielsetzung setzt der Bebauungsplan Nr. 674 mehrere sonstige Sondergebiete i. S. v. § 11 BauNVO fest. Diese werden jeweils räumlich eng umgrenzt, um deren Regelungsgehalt und einzelfallbezogene Zweckbestimmung dezidiert planungsrechtlich festsetzen und damit steuern zu können.

In den sonstigen Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 eröffnen die Festsetzungen die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO. Dies entspricht den städtebaulichen Zielen der Innenentwicklung und der Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Alstaden" sowie der Verbesserung der wohnortnahen Versorgung. Die sonstigen Sondergebiete erhalten demnach die folgenden Zweckbestimmungen:

- Der Zweck des sonstigen Sondergebietes SO 1 -Lebensmittelvollsortimenter- und des sonstigen Sondergebietes SO 2 -Lebensmitteldiscounter- besteht jeweils in der Unterbringung groß- und kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe mit den definierten Zweckbestimmungen, auch in Form von Einkaufszentren. Der Zweck des sonstigen Sondergebietes SO 3 –Drogeriefachmarkt, Dienstleistung und Büro- besteht in der Unterbrin-

gung groß- und kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe mit der definierten Zweckbestimmung, auch in Form von Einkaufszentren sowie der Unterbringung von Büros, Dienstleistungsbetrieben und Arztpraxen.

- In den sonstigen Sondergebieten SO 1-3 sind nur Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente (Sortimente, die zentrenrelevant, aber nicht gleichzeitig nahversorgungsrelevant sind) dürfen in den Sondergebieten SO 1 und 2 maximal 10% und im SO 3 maximal 12 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebs einnehmen.
- In dem sonstigen Sondergebiet SO 1 sind ausnahmsweise Gastronomiebetriebe und Bäckereien zulässig, wenn diese als „Shop-in-Shop“ konzipiert sind.
- Im sonstigen Sondergebiet SO 3 sind die allgemein zulässigen Büros, Dienstleistungsbetriebe sowie Arztpraxen ausschließlich oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
- In den sonstigen Sondergebieten SO 1-3 sind den Einzelhandelsbetrieben funktional zugeordnete Neben-/Serviceeinrichtungen, wie Kundenservice, Sozialräume, Technikräume, Lagerflächen und Büroräume zulässig.
- Das sonstige Sondergebiet SO 1 hat eine Fläche von 2.928 m². Im Sondergebiet SO 1 ist je m² SO 1-Fläche die Einrichtung von 0,7667 m² Verkaufsfläche zulässig.
- Das Sondergebiet SO 2 hat eine Fläche von 1.556 m². Im Sondergebiet SO 2 ist je m² SO 2-Fläche die Einrichtung von 0,7114 m² Verkaufsfläche zulässig.
- Das Sondergebiet SO 3 hat eine Fläche von 1.568 m². Im Sondergebiet SO 3 ist je m² SO 3-Fläche die Einrichtung von 0,6058 m² Verkaufsfläche zulässig.

(Siehe textliche Festsetzungen A.1.2.-1.9)

Mit der bauleitplanerischen Beschränkung auf die projektierten Obergrenzen der Gesamtverkaufsflächen kann entsprechend der planungsbegleitenden Auswirkungsanalyse sichergestellt werden, dass negative Auswirkungen der Planung auf die Versorgungsstrukturen und insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche in Oberhausen und ggf. betroffenen Nachbarstädten nicht zu erwarten sind sowie insgesamt eine städtebaulich und siedlungsräumlich verträgliche Einzelhandelssteuerung gewährleistet wird (vgl. Auswirkungsanalyse, Stadt+Handel vom 29.08.2022, Anlage 1).

Zudem werden zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (Oberhausener Sortimentsliste) gemäß dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Oberhausen (2022) in die textliche Festsetzung A.1.3 übernommen. Damit ist die sortimentsspezifische Verkaufsflächenaufteilung sichergestellt. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente, insbesondere Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren, den überwiegenden Anteil der geplanten Verkaufsflächen ausmachen.

Die festgesetzten Sondergebiete dienen der Stärkung und Entwicklung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Alstaden“. Es ist die Errichtung von zwei neuen und die Umgestaltung eines bereits bestehenden Marktes vorgesehen: Geplant sind aktuell ein Lebensmittelvollsortimenter mit einem Bäckereifachgeschäft, ein Lebensmitteldiscounter und ein Drogeriefachmarkt. Die Märkte stellen mit den derzeit geplanten Verkaufsflächen großflächige Betriebe dar.

Die städtebauliche Steuerung des großflächigen Einzelhandels an diesem Standort kann nur durch die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten erreicht werden. In Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nur allgemein zulässig, soweit sie

nicht unter die Vorschrift des § 11 Abs. 3 BauNVO fallen, also großflächig sind und bestimmte Auswirkungen haben können, oder im Sinne des § 15 BauNVO der Eigenart des Gebiets widersprechen.

Damit verbleiben als mögliche festzusetzende Baugebiete

- Kerngebiete und
- Sondergebiete.

Für ein Kerngebiet fehlt es hier an der notwendigen Nutzungsmischung. Der Einzelhandelserlass NRW führt hierzu weiter aus: „Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. In seinem Urteil vom 24.02.2000 hat das Bundesverwaltungsgericht die zentrale Funktion von Kerngebieten beschrieben. Kerngebiete bieten vielfältige Nutzungen und ein urbanes Angebot an Gütern und Dienstleistungen für die Bewohner der Stadt und für die Wohnbevölkerung eines größeren Einzugsbereichs, gerade auch im Bereich von Kultur und Freizeit (BVerwG, 24.02.2000, 4 C 23.98). Die Festsetzung eines Kerngebiets, das lediglich dazu dienen soll, anstelle eines an sich erforderlichen Sondergebiets Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO aufzunehmen, ohne sonstige für das Kerngebiet typische Funktionen zu übernehmen, ist eine Umgehung der Vorschrift der §§ 7 und 11 Abs. 3 BauNVO und daher unzulässig."

Die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten erlaubt die planerische Steuerung des Einzelhandels im Sinne der städtebaulichen Zielsetzungen, einschließlich der Feinsteuerung von Sortimenten. Gleichzeitig kann hier auch die Zulässigkeit weiterer Nutzungen geregelt werden.

Voraussetzung für die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes ist die wesentliche Unterscheidung von den Gebietstypen der BauNVO. Dabei ist die planerische Zielvorstellung und nicht der Besatz zu einem bestimmten Zeitpunkt von Bedeutung. „Für § 11 Abs. 1 kommt es nicht darauf an, welche faktischen Unterschiede in einem als sonstiges Sondergebiet festgesetzten Gebiet bereits vorhanden sind. Von Bedeutung ist allein, ob sich die Festsetzung der Art der Nutzung von den Gebietstypen der §§ 2–9 wesentlich unterscheidet" (Fickert / Fieseler: Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 13. Auflage, Stuttgart 2019, § 11 Rd.-Nr. 4). „Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt dann vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt" (BVerwG U. v. 29.09.1978 – 4 C 30.76 zit. n. Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, 13. Auflage, § 11 Nr. 4).

Diese Voraussetzung ist zweifelsfrei gegeben, da sich die städtebaulichen Zielsetzungen hinsichtlich des großflächigen Einzelhandels ausschließlich in sonstigen Sondergebieten, jedoch nicht in einem festgesetzten Gewerbegebiet oder einem anderen Baugebiet der §§ 2-9 BauNVO regeln lassen. Durch die nahezu ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben erhält das Gebiet sein eigenes Gepräge. Die sonstigen Sondergebiete sind aufgrund der Größe und Erschließung geeignet, Betriebe des großflächigen Einzelhandels aufzunehmen. Die Festsetzung von Kerngebieten scheidet aus, da die dafür notwendige Nutzungsmischung nicht gegeben ist. So sind auch im SO3-Gebiet die das Kerngebiet auszeichnenden zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur nicht vorgesehen.

Verkaufsflächenobergrenzen in einem sonstigen Sondergebiet können nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes nicht gebietsbezogen, sondern nur auf ein konkretes Vorhaben bezogen festgesetzt werden. Da es sich hier nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern um einen so genannten „Angebotsplan“ handelt, greift die Vorgabe eines konkreten Vorhabens mit Festsetzung einer einzelnen, maximalen Verkaufsfläche nicht. Die Festsetzung muss sicherstellen, dass auch bei Grundstücksteilung einerseits im gesamten Sondergebiet Einzelhandelsnutzungen möglich sind und das „Windhundprinzip“ nicht greift (der erste Antragsteller nutzt die maximale Verkaufsfläche allein aus, was den Ausschluss der allgemein zulässigen Nutzung für andere Eigentümer bedeutet). Andererseits sollen die Obergrenzen der Verkaufsflächen, wie in der Verträglichkeitsuntersuchung festgestellt (vgl. Auswirkungsanalyse, Stadt+Handel vom 29.08.2022, Anlage 1), nicht überschritten werden, um die städtebauliche Verträglichkeit der Planung sicherzustellen.

Daher setzt der Bebauungsplan für die sonstigen Sondergebiete SO 1-3 jeweils Obergrenzen der Verkaufsflächen je m² bezogen auf die jeweiligen Sondergebietsflächen fest (s. textliche Festsetzungen A.1.7-1.9). Im Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 25.01.2022 (Az.: 4 CN 5.20) wurde nochmals klargestellt, „dass die Gemeinde befugt ist, die Verkaufsfläche in der Form festzusetzen, dass die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch eine Verhältniszahl festgelegt wird, soweit dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelstypen und damit die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll“. Die textlich festgesetzten Verkaufsflächen sind – gutachterlich nachgewiesen – als städtebaulich verträglich einzustufen. Darüber hinaus werden mit der vorgenommenen Begrenzung der (Gesamt-)Verkaufsfläche je Sondergebiet mögliche städtebauliche Auswirkungen der Planung vermieden. Hier seien Belange wie die Vermeidung von übermäßigen verkehrlichen Auswirkungen und damit verbunden der Immissionsschutz genannt. So wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes, insbesondere umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit berücksichtigt werden.

Um den Charakter eines Nahversorgungsangebotes für den kurzfristigen Bedarf sicherzustellen, wird textlich festgesetzt (A.1.3), dass ausschließlich Angebote mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zulässig sind. Nahversorgungsrelevante Sortimente dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Sie sind in der ortsspezifischen Oberhausener Sortimentsliste, die Bestandteil dieses Bebauungsplans ist, definiert. Mit dieser Festsetzung ist sichergestellt, dass der Sortimentsschwerpunkt von Vorhaben im nahversorgungsrelevanten Bereich liegen wird.

Da Randsortimente dem Kernsortiment deutlich untergeordnet sein müssen, wird in der textlichen Festsetzung A.1.3 eine Begrenzung von 10 % (SO 1 und 2) bzw. 12 % (SO 3) der Gesamtverkaufsfläche vorgenommen. Die Unterscheidung ergibt sich aus den derzeit konkret geplanten Einzelhandelsbetriebstypen. Die Begrenzungen entsprechen einer für die geplanten Betriebstypen üblichen Größenordnung. Sie wurden auch der Auswirkungsanalyse (s. Anlage 1) zugrunde gelegt. Mit dieser festgelegten Möglichkeit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die heute üblichen Lebensmittelvollsortimenter, -discounter und Drogeriefachmärkte periodische Aktionswaren aus diesem Sortiment in der ausgewiesenen Größenordnung anbieten.

Nicht-zentrenrelevante Randsortimente werden nicht explizit durch Festsetzung begrenzt. Sie sind zulässig, soweit sie als Randsortimente einzustufen sind. Dadurch sind sie ohnehin in Art und Umfang deutlich eingeschränkt. Von derartigen Randsortimenten ist keine negative Auswirkung auf die Zielsetzung der Erhaltung und Entwicklung der anderen zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten. „Die Qualifizierung eines Warenangebotes als Randsortiment scheidet aus, wenn die unter diesem Etikett angebotenen Waren unter Umsatzgesichtspunkten ein wesentlich (mit-)tragendes Standbein des Handelsbetriebes überhaupt sind.“[2] Der Einzelhandelserlass NRW führt aus: „Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebots, muss dem Kernsortiment sachlich zugeordnet und räumlich deutlich untergeordnet sein.“ Weiter ist anzumerken: „Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht (...) insofern eine Wechselbezüglichkeit, als ein Randsortiment - wie schon aus dem Begriff „Rand“sortiment folgt - zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind. Allein bei diesem Verständnis der Wechselbeziehung zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment ist die Annahme gerechtfertigt, dass aus der Zulässigkeit eines durch bestimmte Branchenbezeichnungen gekennzeichneten Kernsortiments zugleich folgt, dass auch die der jeweiligen Branche zugeordneten Randsortimente zugelassen sind“.[3]

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im sonstigen Sondergebiet SO1 ausnahmsweise Gastronomiebetriebe und Bäckereien zulässig sind, wenn diese als „Shop-in-Shop“ konzipiert sind (s. textliche Festsetzung A.1.4). Backshops ebenso wie Gastronomie sind ein Bestandteil moderner großflächiger Einzelhandelsstandorte und entsprechen auch den heutigen Kundenwünschen. Im geplanten Markt ist die Einrichtung eines Backshops mit angeschlossener Gastronomie vorgesehen. Ziel der Festsetzung ist, die Attraktivierung des Einzelhandelsstandortes und die Verbesserung seiner Entwicklungsmöglichkeiten.

Im sonstigen Sondergebiet SO3 wird die vorhandene Nutzfläche im ersten Geschoss des Marktes an der Bebelstraße zukünftig nicht mehr für den geplanten Einzelhandel benötigt. Um einen Leerstand zu verhindern und die Fläche gleichzeitig einer sinnvollen, den Standort ergänzenden Nutzung zuzuführen, lässt der Bebauungsplan im SO3 oberhalb des Erdgeschosses Büros, Dienstleistungsbetriebe sowie Arztpraxen allgemein zu (s. textliche Festsetzung A.1.5).

Voraussetzung für die Festsetzung von Sondergebieten ist die wesentliche Unterscheidung von den Gebietstypen der BauNVO. Dabei ist für § 11 Abs. 1 die planerische Zielvorstellung von Bedeutung: „Von Bedeutung ist allein, ob sich die Festsetzung der Art der Nutzung von den Gebietstypen der §§ 2–9 wesentlich unterscheidet“ (Fickert / Fieseler: Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 13. Auflage, Stuttgart 2019, § 11 Rd.-Nr. 4). „Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt dann vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb

[2] VG NRW B. v. 26.01.2000 – 7 B 2023/99, zit. nach Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, 13. Auflage, § 11 Nr. 27.2.

[3] Kuschnerus, Ulrich; Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn 2007, Rdnr. 53.

sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt“ (BVerwG U. v. 29.09.1978 – 4 C 30.76 zit. n. Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, 11. Auflage, § 11 Nr. 4). Diese Voraussetzung ist zweifelsfrei gegeben, da sich wie oben beschrieben, die städtebaulichen Zielsetzungen hinsichtlich des Einzelhandels ausschließlich in einem Sondergebiet, jedoch nicht in einem festgesetzten Gewerbegebiet oder einem anderen Baugebiet der §§ 2–9 BauNVO regeln lassen. Durch die Zusammenfassung von Büros, Dienstleistungsbetrieben und/oder Arztpraxen sowie städtebaulich verträglichem großflächigen Einzelhandel erhält das Gebiet sein eigenes Gepräge, welches sich auch nicht z.B. in ein Kerngebiet (MK) einordnen lässt.

Klarstellend setzt der Bebauungsplan fest, dass in den sonstigen Sondergebieten SO 1-3 den jeweiligen Einzelhandelsbetrieben funktional zugeordnete Neben/Serviceeinrichtungen, wie Kundenservice, Sozialräume, Technikräume, Lagerflächen und Büroräume zulässig sind (s. textliche Festsetzung A.1.6).

Sondergebiete SO4 und 5 i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO

Das Sondergebiet SO 4 ist als Fläche für die Anlieferung der Märkte in den SO 1 und 2-Gebieten vorgesehen. Es wird den sonstigen Sondergebieten SO 1 und 2 zugeordnet. Das Sondergebiet SO 5 ist als Fläche für die Stellplätze der Märkte in den SO 1-3-Gebieten vorgesehen. Es wird den Sondergebieten SO 1-3 zugeordnet:

- Das Sondergebiet SO 4 mit der Zweckbestimmung -Anlieferung der SO 1 und SO 2- dient der Unterbringung der Anlieferbereiche und -anlagen der SO 1- und SO 2-Gebiete. Zulässig sind ebenso Anlagen für die Ver- und Entsorgung der Betriebe.
- Das Sondergebiet SO 5 mit der Zweckbestimmung -Stellplätze der SO 1-3- dient der Unterbringung von Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellanlagen für Kunden und Angestellte sowie der Zufahrten zur Anlieferung der Betriebe in den SO 1-3-Gebieten.

  Im Sondergebiet SO 5 sind ausnahmsweise Flächen für die Außengastronomie zulässig, wenn sie den in dem Sondergebiet SO 1 zulässigen Nutzungen zugeordnet sind.

(Siehe textliche Festsetzungen A.1.10 u. 1.11)

Es handelt sich somit um eine gemeinsame Nutzung der Flächen durch die Einzelhandelsmärkte, die aber selbst keine Handelsnutzungen aufnehmen. Ziel ist die Sicherstellung der Erschließung der Sondergebiete SO 1-3. Zudem lassen sich die Sondergebiete SO 1-3 schärfer abgrenzen und die textlichen Festsetzungen der maximal zulässigen Verkaufsflächen exakter steuern.

Fläche für den Gemeinbedarf -Rettungswache- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Die Fläche für den Gemeinbedarf dient der Unterbringung der im Stadtteil notwendigen Rettungswache. Sie umfasst auch deren direkte Zufahrt zur Straße Rehmer. Es ist die Errichtung einer Fahrzeughalle für ein Einsatzfahrzeug vorgesehen. Im Jahre 2018 wurden im Rahmen einer Bedarfsanalyse verschiedene Standorte (an der Ruhrschule, am Fröbelplatz, an der Püttstraße und im PIangebiet des Bebauungsplans Nr. 674) nach bestimmten Kriterien, wie Erreichbarkeit des möglichen Einsatzortes (innerhalb von acht Minuten an der Einsatzstelle), Zugänglichkeit der Rettungswache, Verfügbarkeit und kurzfristige Umsetzbarkeit der Planung geprüft. Der Standort innerhalb des Plangebietes war aufgrund der

sofortigen Verfügbarkeit und seiner zentralen Lage am besten geeignet. Von hier aus können 99 % aller Einsatzstellen in Alstaden innerhalb von acht Minuten erreicht werden. Dies ist in Alstaden bislang in ca. 50 % der Fälle nicht gewährleistet.

Die Rettungswache ist nach den Vorgaben des aktuellen Rettungsdienstbedarfsplans der Stadt Oberhausen zur Absicherung der Rettungsversorgung in Oberhausen-Alstaden notwendig. Die Baugenehmigung zur Errichtung eines eingeschossigen Neubaus mit Fahrzeughalle für die Unterbringung einer Rettungswache mit einem Rettungsfahrzeug wurde am 07.07.2022 auf der Basis des festgesetzten Mischgebietes im derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 304 B erteilt. Der Bebauungsplan Nr. 674 sichert die genehmigte Rettungswache langfristig planungsrechtlich ab.

E 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

In den allgemeinen Wohngebieten wird der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebene Orientierungswert der Obergrenze für die GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht auch den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 304 B, die damit übergeleitet werden. Mit der Einhaltung des Orientierungswertes ist davon auszugehen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse generell eingehalten sind. Ziel ist die Sicherung der bestehenden Bebauung in diesen Bereichen. Ebenso wird die bisher festgesetzte GFZ von 0,8 aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 304 B übergeleitet. Diese korrespondiert mit der vorhandenen und festgesetzten zweigeschossigen Bebauung und dient auch dazu, die bisherige bauliche Struktur der allgemeinen Wohngebiete zu erhalten.

In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung -Rettungswache- wird die GRZ von 0,8 festgesetzt. Dies ist auf die notwendige Planung der Rettungswache abgestimmt und entspricht dem gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Orientierungswert der Obergrenze für Urbane Gebiete, Gewerbegebiete und sonstige Sondergebiete. Ziel ist es, auf dem eng geschnittenen Grundstück einen ausreichenden baulichen Entwicklungsspielraum zu geben, um künftig evtl. eine zweite Wagenhalle errichten zu können.

Für die sonstigen Sondergebiete setzt der Bebauungsplan die GRZ von 1,0 fest und überschreitet damit den gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Orientierungswert der Obergrenze für sonstige Sondergebiete von 0,8.

Die Flächen der Rettungswache und der sonstigen Sondergebiete sind für die angestrebten Nutzungen sehr gering bemessen. Ziel ist es, die vorhandene Fläche möglichst sinnvoll und mit einer höheren baulichen Dichte auszunutzen. Dies geschieht insbesondere vor dem Hintergrund der zentralen Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsgefüges und innerhalb des Nahversorgungszentrums Alstaden. Darüber hinaus zeigt der unmittelbar angrenzende perspektivische Standort des Bahnhaltepunktes die urbane Entwicklungsmöglichkeit der Fläche auf. Weitere, größere Entwicklungsbereiche sind in Alstaden nicht vorhanden, so dass eine möglichst hohe bauliche Ausnutzung hier gerechtfertigt ist. Damit soll die zentralörtliche Entwicklung in Alstaden dauerhaft gesichert werden.

Zudem sollen in der Rettungswache und in den Sondergebieten keine Wohnnutzungen untergebracht werden. Private Gartenflächen oder Freiflächen zur ruhigen Erholung sind nicht notwendig. Vielmehr sind die Rettungswache und die Märkte technische Nutzungen und

mit nicht wesentlich störenden gewerblichen Betrieben vergleichbar. Ein größerer Freiflächenanteil ist daher aus Sicht dieser Nutzungen nicht notwendig. Gleichzeitig trifft der Bebauungsplan grünplanerische Festsetzungen, die einen Ausgleich zur höheren baulichen Dichte darstellen. So ist die Festsetzung verschiedener, auch kleinteiligen, privaten Grünflächen, die Anlage von Gründächern und die Pflanzung von insgesamt 61 Bäumen vorgesehen. Wasser von Dachflächen der Rettungswache und der Sondergebiete werden über ein Rigolensystem versickert (s. textliche Festsetzung C 1). Somit ist es Ziel der Planung, einen gewissen Ausgleich in der Gesamtbilanz der Versiegelung über diese Maßnahmen zu erreichen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der GRZ und der überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend fixiert und lässt keine negativen Auswirkungen erwarten, so dass auf Festsetzungen zur GFZ für die Rettungswache und Sondergebiete verzichtet wird. Außerdem kann durch die Festsetzung der maximalen Höhen baulicher Anlagen und der maximalen Zahl der Vollgeschosse (s.u.) die Lenkung des Erscheinungsbildes der Gebäude genauer erfolgen.

Anzahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Das Umfeld des Plangebietes zeichnet sich durch heterogene Gebäudestrukturen aus, die auch hinsichtlich ihrer Geschossigkeit und Höhenentwicklung differieren. Hierbei überwiegt allerdings eine zweigeschossige Bebauung mit zusätzlichen Dachgeschossen. Daher setzt der Bebauungsplan für die allgemeinen Wohngebiete und die Rettungswache ebenso eine maximal zweigeschossige Bauweise fest. Für die Sondergebiete ist eine eingeschossige Bebauung geplant und wird entsprechend festgesetzt. Üblicherweise sind die Geschosshöhen von Einzelhandelsmärkten deutlich höher als z.B. von Wohngebäuden. Ein zweites Geschoss als „Nicht-Vollgeschoss“ ist dennoch im Rahmen der nachfolgend definierten max. Gebäudehöhen denkbar und zulässig (Definition des Vollgeschosses s. § 2 Abs. 6 Landesbauordnung NRW 2018). Die mögliche Höhenentwicklung der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes wird zudem mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH max.) über Normalhöhennull (NHN) reguliert. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN). Für mindestens zweiseitig geneigte Dächer (wie z.B. Satteldächer, Walmdächer und Mansarddächer) gilt als Höchstmaß der Gebäudehöhe die Oberkante des Firstes, für Pultdächer die Dachoberkante der höheren Wand und für Flachdächer die Oberkante der Attika (siehe textliche Festsetzung A.2.1).

Sowohl die Geschossigkeit, als auch die maximalen Gebäudehöhen sind so gewählt, dass sich die geplanten Marktgebäude und die Rettungswache unter städtebaulichen Gesichtspunkten in das bauliche Umfeld einpassen. Ziel ist es, in Bezug zur umgebenden Bebauung keine städtebaulich wirksamen Überhöhungen zuzulassen. Durch die Festsetzungen wird vielmehr sichergestellt, dass die maximalen baulichen Höhen der Rettungswache und der Marktgebäude in den Sondergebieten unterhalb der Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten liegen.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass die maximale Gebäudehöhe durch untergeordnete Aufbauten für Aufzüge, durch notwendige technische Anlagen und durch Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien, z.B. Photovoltaikanlagen, um maximal 2,0 m überschritten werden darf (siehe textliche Festsetzung A.2.2). Ziel der Festsetzung ist die Realisierung und Förderung von Sonnenenergienutzung sowie der technischen Ausstattung zur Schaffung eines attraktiven und barrierefreien Angebotes.

E 3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan Nr. 674 durch Baugrenzen festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen an den derzeit gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 304 B und an dem tatsächlichen Gebäudebestand. Sie sind darüber hinaus so festgesetzt, dass Entwicklungsmöglichkeiten für Umnutzungen und Erweiterungen im Bestand auch zukünftig bestehen. Zusätzlich ist die Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 3,5 m zur Errichtung von Terrassen zulässig. Baulich selbstständige Terrassenüberdachungen, die nicht mit der zugehörigen baulichen Hauptanlage verbunden sind, sind als Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO bis zu diesem Überschreitungsmaß ebenfalls zulässig. Baulich unselbstständige Terrassenüberdachungen, Einhausungen oder Wintergärten, die eine Vergrößerung der baulichen Hauptanlage darstellen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig (s. textliche Festsetzung A.3.3). Auch diese Festsetzung dient dazu, einen baulichen Spielraum für die bestehende Wohnnutzung einzuräumen. Gleichzeitig soll eine weitgehende bauliche Überformung der Grundstücke verhindert werden.

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete SO 1-3 werden die Baugrenzen weitgehend eng um die geplanten Einzelhandelsbetriebe inklusive der Gebäudeteile für Lager- und Nebenbereiche begrenzt. Der geplante Drogeriemarkt im SO 3 soll im bestehenden Gebäude an der Bebelstraße untergebracht werden. Eine überdachte Durchfahrt als Teil des bestehenden Gebäudes liegt unmittelbar auf der Nachbargrenze des WA 3-Gebietes und außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Die überdachte Durchfahrt genießt Bestandsschutz. Um zukünftig hinsichtlich der Abstandsflächen jedoch Konflikte zu vermeiden, ist bei einer Neubebauung im SO 3 die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche einzuhalten. Um eine gemeinsame, zentrale Stellplatzanlage zu gewährleisten, sind die Gebäude des Lebensmittelvollsortimenters (SO 1) und des Lebensmitteldiscounters (SO 2) im nördlichen Planbereich verortet. Die Überschreitung der Baugrenzen in den Sondergebieten SO 1-3 ist bis zu 3,5 m für Überdachungen zulässig (s. textliche Festsetzung A.3.3), um die vor den Gebäuden vorgesehenen Fußwege und die Abstellflächen für Einkaufswagen vor der Witterung zu schützen.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf -Rettungswache- wurden die Baugrenzen so festgesetzt, dass etwaige Erweiterungserfordernisse der geplanten Rettungswache ermöglicht werden können. Bauliche Erweiterungen können sich ggf. aufgrund einer Fortschreibung des kommunalen Rettungsdienstbedarfsplanes ergeben. Ziel ist es, den Standort zukunftssicher entwickeln zu können.

In den allgemeinen Wohngebieten ist je nach Bestandsbebauung die offene (WA 1, 3 und 4) oder geschlossene Bauweise (WA 2) festgesetzt. Ziel ist die Sicherung der vorhandenen Baustruktur. Innerhalb der Fläche für die Rettungswache wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da eine unter städtebaulichen Gesichtspunkten prägende Bauweise nicht herzuleiten ist.

Für die sonstigen Sondergebiete SO 1-3 wird entsprechend des städtebaulichen Konzeptes die abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäudelängen über 50 m zulässig (s. textliche Festsetzung A.3.1). Gebäude dürfen mit oder ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Ziel ist es, die geplanten großflächigen, z.T. aneinandergrenzenden Marktgebäude zu ermöglichen.

In den Sondergebieten und innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (P&R-Anlage) sind Werbeanlagen, die von der textlichen Festsetzung B.3. erfasst werden, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (s. textliche Festsetzung A.3.3). Ziel der Festsetzung ist es, mögliche Kunden auf die Märkte aufmerksam zu machen und zu leiten, so dass möglicher Suchverkehr und damit zusätzliche Verkehrsbelastungen verhindert wird. Geplant ist die Errichtung eines Werbepylons unmittelbar am Einfahrtsbereich der Straße Rehmer (hier liegt die P&R-Anlage) und der Bebelstraße. Dies ist wichtig, da die Märkte im SO1 und SO2 im baulichen Hintergrund liegen und nicht unmittelbar von den umgebenden Straßen aus gesehen werden können.

Ansonsten sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Zusätzlicher Regelungen/Festsetzungen bedarf es deshalb nicht.

E 4 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Private Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ergeben sich im südlichen Bereich der Bebelstraße sowie im Bereich der Straßen Rehmer und Brögel bisher keine klaren Zuordnungen von Garagen und Stellplätzen im Bestand. Für die Reihenhausbebauung im nördlichen Bereich der Bebelstraße besteht eine Garagen-/Stellplatzanlage, die im Bebauungsplan entsprechend als Fläche für Garagen und Stellplätze gesichert wird und dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 zugeordnet ist. Um künftig die Lage der Stellplätze und Garagen auf den Grundstücken klarer zu regeln, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1-4 sind bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze in Form von Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) oder offenen Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei müssen Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sowie der erste offene Stellplatz einen Abstand von mindestens 5,0 m zur erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

(Siehe textliche Festsetzung A.4.1)

Ziel der Festsetzung ist es, mit dem Abrücken der Garagen, Carports oder des ersten Stellplatzes von der öffentlichen Verkehrsfläche Zufahrten zu generieren, die zusätzlich zum Abstellen von Fahrzeugen nutzbar sind. Bereits vorhandene Garagen, Carports und offene Stellplätze, die derzeit von dieser Festsetzung abweichen, genießen Bestandsschutz.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf -Rettungswache- sind die erforderlichen Stellplätze in Form von Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) oder offenen Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (s. textliche Festsetzung A.4.2). Eine engere Eingrenzung erfolgt nicht, um bei ggf. notwendigen Erweiterungen der Rettungswache einen möglichst großen „Spielraum“ zu lassen.

Für die sonstigen Sondergebiete SO 1-3 ist eine gemeinsame, zentrale Stellplatzanlage vorgesehen. Hierfür setzt der Bebauungsplan das Sondergebiet SO 5 mit der Zweckbestimmung -Stellplätze für SO 1-3- fest. Zusätzlich wurde eine überlagernde Festsetzung als

Fläche für Stellplätze getroffen. Innerhalb des Sondergebietes SO 5 können etwa 185 Stellplätze untergebracht werden. Derzeit ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 2.200 m², ein Lebensmitteldiscounter mit max. 1.107 m², ein Drogeriefachmarkt mit max. 950 m² und ein Bäckereifachgeschäft mit max. 45 m² vorgesehen. Da die Stadt Oberhausen keine Stellplatzsatzung aufgestellt hat, wird hilfsweise die Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung (VV BauO NRW 2000, RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport v. 12.10.2000 - II A 3 - 100/85 -) herangezogen. Demnach sind je 10 - 30 m² Verkaufsfläche ein Stellplatz zu errichten, was bei 4.302 m² Verkaufsfläche 143-430 Stellplätze bedeutet. Unter Berücksichtigung der zentralen Lage des Vorhabens mit der hohen Kundenzahl in fußläufiger Nähe und den vorhandenen Bushaltestellen ist davon auszugehen, dass die geplanten 185 Stellplätze ausreichend sind. Darüber hinaus sind verschiedene, unmittelbar an den Marktgebäuden angeordnete Abstellflächen für Fahrräder vorgesehen. Nach der Stellplatzverordnung NRW sind bei Ausschöpfung der zulässigen Verkaufsfläche für die drei Märkte insgesamt 44 Fahrradstellplätze nachzuweisen. Geplant sind derzeit 48 Fahrradstellplätze, zusätzlich sind Flächen zum Abstellen von Lastenräder vorgesehen. Mit der erhöhten Zahl der Fahrradstellplätze wird der zentralen Lage der Märkte entsprochen. Ziel ist auch die Förderung des Radverkehrs und gleichzeitig Verminderung des Autoverkehrs. Damit wäre die Ansiedlung der Märkte diesbezüglich möglich und die Planungskonzeption sinnvoll durchführbar. Im nachgelagertem Baugenehmigungsverfahren muss ein entsprechender Stellplatznachweis anhand der exakten Planung geführt werden. Durch eine gemeinsame Nutzung der Stellplatzanlage kann auf räumliche und bauliche Unterteilungen verzichtet werden. Damit werden Suchverkehre über die angrenzenden Straßen verhindert, falls es zu erhöhtem Kundenaufkommen bei einem Markt kommen sollte. Zudem soll die gemeinsame Anlage und die räumliche Nähe der Märkte Synergieeffekte insofern auslösen, dass Kunden die Geschäfte wechseln können, ohne ihr Fahrzeug umzustellen. Darüber hinaus ist von Seiten der Marktbetreiber vorgesehen, die Stellplatzanlage an den beiden Zufahrten in den Nachtstunden und am Sonntag mit einer Schrankenanlage zu verschließen, um nicht gewünschte und störende (Fremd-) Nutzungen in den Ruhezeiten zu verhindern. Eine entsprechende Verpflichtung der Projektträgerin erfolgt über den vor Satzungsbeschluss zu schließenden städtebaulichen Vertrag.

Ziel der Festsetzung ist somit die Schaffung einer zentralen und gemeinsam nutzbaren Stellplatzanlage, die einen Fahrten reduzierenden Effekt hat und auf Ruhezeiten Rücksicht nehmen kann.

Innerhalb der Stellplatzanlage sind auch E-Ladesäulen für Pkw´s vorgesehen. Eine entsprechende Verpflichtung wird ebenfalls im Rahmen des zu schließenden städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Oberhausen und der Projektträgerin erfolgen.

E 5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 12 und 22 BauGB, § 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO im Plangebiet zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und der Eigenart nicht widersprechen. Dazu gehören u.a. auch überdachte und nichtüberdachte Anlagen zur Unterbringung von Einkaufswagen, Überdachungen von Fahrradabstellanlagen, überdachte und nichtüberdachte Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge sowie Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien, z.B. Photovoltaikanlagen.

Der Bebauungsplan trifft über diese Regelung der Baunutzungsverordnung hinaus klarstellende Festsetzungen zu Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen.

- Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser- und Niederschlagswasser dienenden Nebenanlagen des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO unabhängig von einer zeichnerischen Festsetzung allgemein zulässig. Dies gilt auch für die der fernmeldetechnischen Erschließung dienenden Nebenanlagen (s. textliche Festsetzung A.5.1).

Die bestehende Gas-Übergabestation wird über eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert (s. nachfolgendes Kapitel E 6). Darüber hinaus ist die Errichtung weiterer Anlagen, wie eine Anlage zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Drosselung von Abwasser notwendig. Als Lage wurde die Fläche des Sondergebietes SO 5 vorgesehen, eine genaue Festlegung erfolgt aber erst im nachgelagerten Verfahren. Ziel der Festsetzung ist somit auch, die Errichtung solcher Anlagen generell zu ermöglichen und die Erschließung der geplanten Nutzungen zu sichern.

Gemäß den Vorgaben der Landesbauordnung sind bei mehr als 35 Stellplätzen, die Nicht-Wohngebäuden dienen, geeignete Stellplätze mit Solaranlagen zu überstellen. Der Bebauungsplan trifft die nachfolgende textliche Festsetzung A.5.2, dass diese Anlagen nicht zwingend auf der Stellplatzanlage, sondern auch auf den Dächern der Marktgebäude errichtet werden können.

- Das den Sondergebieten SO 1-3 zugeordnete Sondergebiet SO 5 dient der Unterbringung von Kfz-Stellplätzen. Grundsätzlich sind beim Neubau dieser offenen Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge über den für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzflächen eine Photovoltaikanlage oder eine solarthermische Anlage zur Wärmeerzeugung zu installieren (§ 8 Abs. 2 Landesbauordnung 2018 (BauO NRW)). Abweichend hiervon kann diese Anlage auf den Dachflächen der Einzelhandelsbetriebe in den SO 1-3-Gebieten installiert und auf die entsprechende Überdachung der Stellplätze verzichtet werden.

Für die geplante Stellplatzanlage der Einzelhandelsmärkte ist zwingend die Pflanzung von 36 Laubbäumen festgesetzt (s. textliche Festsetzungen A.6.4 und 6.6). Zudem liegt die Stellplatzanlage unterhalb des benachbarten Bahndamms, dessen Böschung mit Gehölzen bestanden ist. Durch die Bäume kann es zu Verschattungen von Solaranlagen kommen, was die Effizienz der Energiegewinnung deutlich verringern kann. Zudem besitzt die Stellplatzanlage keine optimale, rechteckige Form, sondern entwickelt sich U-förmig um die Rettungswache herum. Hierdurch ist wenig Spielraum für die sinnvolle Platzierung von Solaranlagen gegeben. Ziel der Festsetzung ist somit, die Errichtung der durch die Landesbauordnung vorgeschriebenen Solaranlagen zu sichern. Auf den festgesetzten Flachdächern/Pultdächern kann dies mit hoher Effizienz erfolgen.

E 6 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes ist eine Gas-Übergabestation vorhanden. Diese wird über die Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Gas im Bebauungsplan gesichert. Ziel ist die Sicherung der bestehenden Infrastrukturanlage.

Die Erschließung der Anlage ist über die festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf -Rettungswache- und innerhalb des SO 5-Gebietes mit der überlagernden Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gesichert.

E 7 Öffentliche Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden Teile der Bebelstraße im Nordwesten, der Straße Brögel im Norden und der Straße Rehmer im Süden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Für die Straße Rehmer orientiert sich die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche an der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 304 B. Damit besteht zum einen für ggf. notwendige Umbaumaßnahmen im Zuge der Einrichtung einer Ampelvorangschaltung für die Rettungswache ausreichend Spielraum und zum anderen bleiben die vorhandenen Leitungen von Versorgungsträgern in diesem Bereich weiterhin gesichert. Des Weiteren wird das städtische Flurstück Nr. 889 in Verlängerung der Bürgerstraße als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung -Fuß- und Radweg- (F) festgesetzt, um den Einzelhandelsstandort aus Westen im Sinne kurzer Wege für das nähere Wohnumfeld fußläufig und mit dem Fahrrad erschließen zu können. In Verlängerung der Straße Brögel schließt ebenfalls eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung -Fuß- und Radweg- (F) an, um den entsprechenden Anschluss aus dieser Richtung in den Planbereich zu gewährleisten.

Im südöstlichen Planbereich ist die Errichtung einer öffentlichen P&R-Anlage für einen möglichen S-Bahn-Haltepunkt vorgesehen. Diese wird durch Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche und beidseitiger Festsetzungen öffentlicher Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Park&Ride-Anlage - (P&R) festgesetzt. Die öffentliche Verkehrsfläche dient gleichzeitig der Zufahrt zu den geplanten Einzelhandelsbetrieben im Inneren des Plangebietes. Bereits der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 304 sieht an dieser Stelle einen P&R-Parkplatz vor.

Ziel ist die Sicherung der Erschließung des Plangebietes und die Verknüpfung in seinem Umfeld.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die Kunden- und Anlieferverkehre für die Einzelhandelsmärkte in den sonstigen Sondergebieten SO 1-3 sollen ausschließlich über den Anschluss an die Bebelstraße und die Straße Rehmer erfolgen. Zwar ist es ohnehin aufgrund eines Höhenversprungs von bis zu ca. 2 m wahrscheinlich nicht möglich einen Anschluss an die nördlich verlaufende Straße Brögel herzustellen, dennoch wird zur Klarstellung der Bereich, wo die öffentliche Verkehrsfläche „Brögel“ und das sonstige Sondergebiet SO 4 aneinandergrenzen, als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Damit wird auch langfristig die Sicherheit des Schulweges zur Ruhrschule Oberhausen nicht durch die Planung beeinträchtig.

Auch in Verlängerung der Zuwegung für die Rettungswache und die Gas-Übergabestation wird am Ende ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um Parallelverkehre zur eigentlichen öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der P&R-Anlage gänzlich auszuschließen.

E 8 Private Grünflächen, Pflanzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25a BauGB)

Private Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt im nordwestlichen und nördlichen Bereich zwei private Grünflächen fest. Diese Grünflächen dienen zum einen dem ökologischen Ausgleich innerhalb des Plangebietes. Über flächenhafte Pflanzfestsetzungen und Festsetzungen von Einzelbäumen wird die gewünschte ökologische Qualität der Flächen gesichert. Zum anderen liegen die Flächen zwischen den geplanten Marktgebäuden und der Anlieferung in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sowie der Wohnbebauung Bebelstraße 194 bis 208a und Brögel 5 und 7 (WA 1 und WA 2). Durch die Bepflanzung soll ein attraktiver, grüner Pufferbereich zwischen diesen Nutzungen geschaffen werden, der die Marktgebäude auch (optisch) abschirmt. Die privaten Grünflächen sollen ausdrücklich nicht der Öffentlichkeit als Naherholung dienen, sondern vor allem einem ökologischen Zweck (kleinräumiger Rückzugsort für störungsempfindliche Tiere und Pflanzen ohne direkten Zugang für Menschen und Hunde). Sie werden deshalb zum Schutz entsprechend eingezäunt und als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „ökologischer Ausgleich“ festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt als private Grünflächen, um den dauerhaften Erhalt sowie die dauerhafte Unterhaltung der Grünfläche durch den jeweiligen Eigentümer sicherstellen zu können.

Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB werden innerhalb des Plangebietes private Grünflächen, die Anlage von kleinteiligen Grünflächen mit Baumpflanzungen auf der Stellplatzanlage im SO 5 und extensive Dachbegrünung für die neu geplanten Gebäude (SO 1 u. 2 sowie Rettungswache) festgesetzt. Die Einzelmaßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen A.6.1 - 6.7 konkretisiert.

- Die festgesetzten privaten Grünflächen sind innerhalb des Flurstücks Nr. 888 mit einer extensiven Wiese und innerhalb der Flurstücke Nr. 121, 660 und 668 mit Intensivrasen, Staudenrabatten und Bodendeckern zu bepflanzen. Die Begrünung ist dauerhaft fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen (siehe textliche Festsetzung A.6.1).
- Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind 22 Laubbaumhochstämme zu pflanzen, davon 14 Laubbäume innerhalb des Flurstückes Nr. 888 und acht Laubbäume innerhalb der Flurstücke Nr. 121, 660 und 668. Innerhalb der Flurstücke Nr. 709 und 888 ist ein Gehölzsaum aus Blühsträuchern anzulegen. Der Pflanzplan für die städtischen Flurstücke Nr. 709 und 888 sowie die zu verwendenden Baum- und Straucharten sind der Anlage 11 der Begründung zu entnehmen.

  Für die Anpflanzung der Laubbaumhochstämme sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Hochstamm, mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm. Für die Sträucher sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Mindestens 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm. Alle Gehölzpflanzungen sind gemäß ihrem natürlichen Wuchsbild dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind mindestens gleichwertig auf dem Grundstück zu ersetzen. Die Baum- und Straucharten für Nachpflanzungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen abzustimmen.
  (Siehe textliche Festsetzung A.6.2).

Weitere Pflanzmaßnahmen

Der Bebauungsplan trifft weitere grünplanerische Festsetzungen. Diese leiten sich ebenfalls aus dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag ab, der inhaltlich in den Umweltbericht

zum Bebauungsplan eingeflossen ist. Ziel der grünplanerischen Festsetzungen ist somit der ökologische Ausgleich der Planung. Nach den Ergebnissen der ökologischen Bilanzberechnung liegt damit durch die Planung kein rechnerisches Wertpunkte-Defizit vor, welches durch weitere Kompensationsmaßnahmen oder die Nutzung eines Ökokontos ausgeglichen werden muss.

Darüber hinaus ist es Ziel, eine grüngestalterische Aufwertung der Sondergebiete zu erreichen, die ansonsten bei der festgesetzten GRZ von 1,0 vollständig versiegelt werden könnten. Es sind auf der gemeinsamen Stellplatzanlage der Einzelhandelsmärkte (SO 5) insgesamt 36 Laubbaumhochstämme mit einem besonders hohen Kronenansatz, unterteilt nach verschiedenen Standorten zu pflanzen (s. textliche Festsetzungen A.6.4 und 6.6). Ziel der Festsetzung ist neben der Grünausstattung auch die Verschattung der Stellplätze. Durch die Festsetzung von Pflanzflächen (Scherrasen, Staudenrabatten, Bodendeckern) mit einer Gesamtgröße von mindestens 1.410 m² erfolgt eine weitere gestalterische und ökologische Aufwertung der Stellplatzanlage SO 5 (s. textliche Festsetzung A.6.3). Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (P&R-Anlage) sind drei Laubbaumhochstämme mit einem besonders hohen Kronenansatz zu pflanzen (s. textliche Festsetzungen A.6.5 u. 6.6).

Innerhalb des Plangebietes ist im Wesentlichen die Errichtung von zwei großflächigen Marktgebäuden und der Gebäude der Rettungswache neu geplant. Für diese Gebäude sind gemäß den gestalterischen Festsetzungen nur Flachdächer oder Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 15° zulässig (s. textliche Festsetzung B.4). Auf diesen Dächern sind auf 80 % der Dachfläche extensive Dachbegrünungen vorzunehmen (s. textliche Festsetzung A.6.7). Die Beschränkung auf 80 % der Dachflächen ergibt sich aufgrund notwendiger technischer Aufbauten sowie der Kombination mit Photovoltaik-Anlagen. Dachbegrünungen stellen einen Puffer für Regenwasser dar (Rückhaltung) und haben kleinklimatisch positive Effekte, insbesondere durch Reduzierung der Umgebungstemperatur und durch ihre Verdunstungswirkung. Ziel ist die ökologische Aufwertung der Planung und die Schaffung eines gewissen Ausgleichs zur höheren baulichen Ausnutzung im Plangebiet. Da die bestehenden Wohngebäude mit stärker geneigten Satteldächern ausgestattet sind und die Statik des bestehenden Marktgebäudes (SO 3) die nachträgliche Einrichtung eines Gründaches nicht zulässt, wird innerhalb der Bestandsgebiete auf die Festsetzung von Dachbegrünungen verzichtet.

Im Bebauungsplan werden zusätzlich die Pflanzqualitäten der Bäume innerhalb der Stellplatzanlage (SO 5) und für die Dachbegrünung der neu geplanten Gebäude sowie der dauerhafte Erhalt der Bepflanzung geregelt (s. textliche Festsetzungen A.6.6 und 6.7):

- Für die Anpflanzung der Laubbaumhochstämme gemäß den textlichen Festsetzungen A.6.4 und 6.5 sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Hochstamm, mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm. Die Bäume sind gemäß ihrem natürlichen Wuchsbild dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind mindestens gleichwertig auf dem Grundstück zu ersetzen. Die Baumarten für Nachpflanzungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen abzustimmen. Zum Schutz der Bäume innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO 5 und innerhalb der P&R-Anlage ist pro Baum eine mind. 1,5 m breite, mind. 6,0 m² große Baumscheibe mit einem Volumen an durchwurzelbarem Boden von mind. 12,0 m³ anzulegen. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Kleingehölzen, Stauden oder einer Raseneinsaat als Schutz vor Oberflächenverdichtung zu bepflanzen. Die Begrünung ist fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

- Die Dachflächen der Hauptgebäude in den Sondergebieten SO 1 und 2 sowie in der Fläche für Gemeinbedarf -Rettungswache- sind zu mind. 80 % mit standorttypischer Gras- und Staudenvegetation (z.B. mit Moos-Sedum-, Sedum-Moos-Kraut – oder Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen) zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 10 cm. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten. Die Begrünung ist dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Eine Kombination mit aufgeständerten Photovoltaik- oder Solaranlagen ist zulässig.

E 9 Geh-, Fahr und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im südlichen Bereich des Bebauungsplans verläuft eine Gasfernleitung von der Straße Rehmer zur Gas-Übergabestation. Die Straße Rehmer ist innerhalb des Plangebietes als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dadurch sind vorhandene Leitungen dort gesichert. Weitere Festsetzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht notwendig. Darüber hinaus liegt die in Betrieb befindliche Gasfernleitung innerhalb der heute bestehenden Zufahrt (Flurstücke Nr. 99 und 540 teilw.) von der Straße Rehmer bis zur Gas-Übergabestation (Flurstück Nr. 541). Die Zufahrt ist befestigt und wurde in der Vergangenheit auch durch Lkw genutzt. Die Zufahrt soll künftig auch als Ein- und Ausfahrt der geplanten städtischen Rettungswache erhalten bleiben. Die Flurstücke Nr. 99 und 540 befinden sich weiterhin im Privateigentum.

Der Bebauungsplan setzt für das Flurstück Nr. 99 eine Fläche für Gemeinbedarf -Rettungswache- und für das Flurstück Nr. 540 ein Sondergebiet fest. Zusätzlich sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger und der Rettungswache ausgewiesen. Die Leitung kann somit weiterhin in diesen Flächen gesichert werden.

Zur Sicherung der Erschließung der Rettungswache wurde bereits im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens am 23.06.2022 für das Flurstück Nr. 99 zugunsten des Flurstücks Nr. 101 ein Geh- und Fahrrecht als Baulast in das Baulastenverzeichnis der Stadt Oberhausen eingetragen.

Rechtsfolge von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist, dass die Belastung der bezeichneten Fläche mit Geh-, Fahr, und Leitungsrechten zugunsten der Begünstigten (Ver- und Entsorgungsträger) zulässig ist und Vorhaben, die diesen Belastungen widersprechen, unzulässig sind. Durch die Festsetzung werden die Rechte selbst jedoch nicht festgesetzt oder begründet. Die Begründung der Rechte muss durch Vertrag, durch die Eintragung von Dienstbarkeiten oder ggf. von öffentlich-rechtlichen Baulasten erfolgen. Soweit möglich, werden dazu Regelungen im Rahmen des vor Satzungsbeschluss abzuschließenden städtebaulichen Vertrags getroffen.

E 10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für den Bebauungsplan Nr. 674 ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden, um die schalltechnischen Auswirkungen der Planung zu quantifizieren, zu bewerten sowie auf dieser Grundlage erforderliche Lärmminderungsmaßnahmen zu erarbeiten (Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan Nr. 674 Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden -südlicher Teil-), Ingenieurbüro IST Stöcker, Haltern am See vom 12.12.2022; s. Anlage 3).

Im Ergebnis stellt das Gutachten fest, dass der Bebauungsplan Nr. 674 unter Berücksichtigung bestimmter Lärmschutzmaßnahmen realisiert werden kann. Das Gutachten lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Verkehrslärm

Innerhalb des Plangebietes:
„Die allgemeinen Wohngebiete insbesondere an der Straße Rehmer und der Bebelstraße (Kreisstraße 5) sind schon heute durch den bestehenden Verkehrslärm stark belastet. Insbesondere ist der Kreuzungsbereich betroffen. Im Analyse-Fall wurden am Tag maximale Beurteilungspegel von 73 dB(A) im Südosten des Plangebietes und 72 dB(A) im Südwesten ermittelt. In der Nacht wurden Beurteilungspegel von 69 dB(A) im Südosten und von 64 dB(A) im Südwesten berechnet. Im Plangebiet kommt es im Prognose-Plan-Fall zu Beurteilungspegeln zwischen 45 und 70 dB(A) am Tag und zwischen 37 und 63 dB(A) nachts. Grund für die Reduzierung der Beurteilungspegel im Vergleich zum Analyse-Fall sind die zukünftigen aktiven Schallschutzmaßnahmen an der Schienenstrecke in Form von Lärmschutzwänden mit einer Höhe von drei Metern, die über die Plangenehmigung des Eisenbahn-Bundesamtes vom 06.04.2022 im Rahmen des „Lärmsanierungsprogramms an Schienenstrecken des Bundes“ genehmigt wurden. Damit werden die Orientierungswerte der DIN18005 im Prognose-Plan-Fall am Tag um bis zu 15 dB und in der Nacht um bis zu 18 dB überschritten. Nachts sind die Überschreitung der Grenzen zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) im Südwesten des Plangebietes bereits im Prognose-Null-Fall ohne Umsetzung des Bebauungsplans ermittelt worden. Nachts werden mit der Planung keine relevanten Zusatzverkehre durch die Planung erzeugt, da die Einzelhandelsmärkte geschlossen sind. Insofern wird die Überschreitung der Grenze zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts durch die Planung nicht weiter gesteigert.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm sind Lärmschutzhindernisse, wie Wände, Wälle oder Kombinationen hieraus. Möglichkeiten des passiven Schallschutzes wären Grundrisseinschränkungen und Schallschutzfenster. Aktive Lärmschutzhindernisse müssten gebäudehoch sein, um alle Geschosse vor Lärm zu schützen. Aufgrund der engen innenstadttypischen Bebauung kommen aktive Maßnahmen nicht infrage, da die Gebäude zum Teil zu den Schallquellen hin erschlossen sind oder die Abstandsflächen, die die Hindernisse auslösen, nicht vorhanden sind. Also verbleibt die Festsetzung von passivem Schallschutz am Gebäude, welcher im Falle von genehmigungspflichtigen Umbauten, Nutzungsänderungen bzw. Neubauten zum Tragen kommt.“

Der Bebauungsplan nimmt die gutachterlich vorgeschlagenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan auf (s. textliche Festsetzung A.7.1).

Außerhalb des Plangebietes:
„Durch die vorhandene Lärmbelastung an den straßenseitigen Fassaden der Gebäude an der Kreuzung Bebelstraße/Rehmer wird heute schon außerhalb des Plangebietes im Nachtzeitraum die Schwelle zur Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) überschritten. Die geplanten Einzelhandelsmärkte sind nachts geschlossen. Eine entsprechende Sicherung erfolgt im abzuschließenden städtebaulichen Vertrag. Die geplante Rettungswache verursacht durch die bis zu drei Einsätze in der Nacht nur maximal sechs zusätzliche Fahrten, die durch die bereits vorhandene hohe Vorbelastung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Erhöhung der Beurteilungspegel des Verkehrslärms haben. Da es für einen Bahnhaltepunkt östlich

des Plangebietes keinerlei Rechtsgrundlage (Planfeststellung, -genehmigung o.ä.) bzw. eingeleitetes Verfahren gibt und zurzeit auch nicht absehbar ist und weil der P&R-Parkplatz bereits heute nach dem Bebauungsplan Nr. 304 B planungsrechtlich zulässig wäre, fallen auch die Zusatzverkehre durch den im Bebauungsplan Nr. 674 festgesetzten P&R-Parkplatz nicht ins Gewicht. Nachts wird somit die Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) mit der aktuellen Planung nicht weiter gesteigert.

Tagsüber werden sowohl im Prognose-0-Fall als auch im Prognose-Plan-Fall die Grenzen zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) eingehalten. Die rechnerische Überschreitung um bis zu 0,02 dB wird abgerundet. Nachts werden schon im Prognose-0-Fall die Grenzen zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) um bis zu 2,3 db (Bebelstraße 228) überschritten. Die Überschreitungen nachts steigen durch die Planung um weniger als 0,1 dB und sind als marginal anzusehen.“

Unabhängig von der vorzunehmenden Abrundung stellen 0,02 dB bzw. 0,1 dB keine erheblichen Überschreitungen des Verkehrslärms dar, da 0,02 dB bzw. 0,1 dB unterhalb der Wahrnehmungsschwelle liegen. Diese beginnt bezogen auf einen rechnerisch ermittelten Dauerschallpegel erst bei Pegelunterschieden von 1 bis 2 dB (A).

Die Ansiedlung der Einzelhandelsmärkte im Plangebiet, die den Großteil des zusätzlich erzeugten Verkehrs ausmachen, sind für die Sicherung und Entwicklung des Nahversorgungszentrums und damit für die Versorgung großer Teile der Bevölkerung in Alstaden eminent. Wie bereits dargelegt sind die Straße Rehmer und die Bebelstraße (K 5) schon heute durch den bestehenden Verkehrslärm stark vorbelastet. Bei den prognostizierten zusätzlichen Verkehren für die Planung, die auch der Schallbetrachtung zugrunde liegen, handelt es sich um eine großzügige Prognose (worst-case-Szenario). Aufgrund der Vielzahl geplanter Fahrradabstellplätze, ausreichend vorhandener Bushaltestellen im näheren Umfeld und einer guten fußläufigen Erreichbarkeit für eine Vielzahl von Anwohnerinnen und Anwohnern in Alstaden wird das Verkehrsaufkommen für die Einzelhandelsmärkte und damit die ohnehin marginale zusätzliche Lärmbelastung voraussichtlich noch geringer sein als sie im Lärmgutachten berechnet wurde.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass bei Realisierung des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 304 B bereits eine Zunahme des Verkehrs und damit ein Anstieg der Lärmimmissionen sowohl tags als auch nachts zu erwarten wäre. Insbesondere nachts ergibt sich mit der Neuplanung des Bebauungsplans Nr. 674 eine Verbesserung der potenziellen Lärmsituation gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 304 B, da die Märkte nachts geschlossen sind und die P&R-Anlage deutlich kleiner geplant wird als ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 304 B vorgesehen.

Auf der Straße Rehmer und auf der Bebelstraße sind u.a. auf der Basis des Lärmaktionsplans kürzlich bereits lärmverringernde Maßnahmen durchgeführt worden. So ist auf der Straße Rehmer die Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h reduziert und auf der Bebelstraße lärmmindernder Asphalt aufgebracht worden.

P&R-Parkplatz und Zufahrt (öffentliche Verkehrsfläche)

„Der P&R- Parkplatz stellt eine öffentliche Verkehrsfläche dar und fällt damit unter die Regelungen der 16. BImSchV[4]. Es ist zu prüfen, ob nach der Errichtung des P&R-Parkplatzes an den benachbarten Gebäuden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht für reine und allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Angesetzt werden die Emissionen des Parkplatzes und des Durchgangsverkehrs zum Sondergebiet, der über diesen Parkplatz geführt wird. Die Zufahrt über den P&R-Bereich, stellt eine öffentliche Verkehrsfläche dar. Nach den Ergebnissen der Berechnung werden an den relevanten Immissionsorten die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten."

Gewerbelärm durch die Sondergebiete

„Die höchsten Beurteilungspegel, wenn die Anlieferung des Drogeriefachmarktes in der Ruhezeit erfolgt, werden an den Immissionsorten gegenüber der Verladung des Drogeriefachmarktes, Rehmer 12 (I019) mit 56,9 dB(A), des Vollsortimenters, Brögel 7 (I007) mit 58,4 dB(A) und des Discounters, Grüner Winkel 50 und 50c (I015 und I016) mit 55,7 und 56,0 dB(A) im 2. OG erreicht. An allen anderen Immissionsorten werden die Richtwerte der TA-Lärm von 55 dB(A) für allgemeine und 50 dB(A) für reine Wohngebiete eingehalten.

Da eine Abschirmung der Verladung des Drogeriefachmarktes, die auf dem Parkplatz stattfindet, gegenüber dem Immissionsort Rehmer 12, der sich im 2. Obergeschoss befindet, nicht möglich ist, bleibt als einzige Lösung eine organisatorische. Die Anlieferung muss deshalb außerhalb der Ruhezeit erfolgen.

Um auch an den Immissionsorten Grüner Winkel 50, 50c (I015 und I016) und Brögel 7 (I007) einen Beurteilungspegel < 55 dB(A) (Richtwert für allgemeine Wohngebiete) zu erreichen sind folgende bauliche Lärmschutzmaßnahmen notwendig:

- Die im Bebauungsplan Nr. 674 in den Sondergebieten SO1 und 4 festgesetzten Lärmschutzwände sind in einer Höhe von mindestens 2,0 m über der Geländeoberkante (GOK) zu errichten. Die Lärmschutzwände sind zur Vermeidung von Reflektionseffekten beidseitig absorbierend auszuführen und müssen mindestens ein Luftschalldämm-Maß von 25 dB aufweisen. Als Bezugspunkt für die Lärmschutzwand "Wand 1" ist die GOK mit einer Höhe von 30,7 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Schallschutzwand "Wand 2" gilt die GOK mit einer Höhe von 33,5 m über Normalhöhennull (NHN).
- Fahrgassen innerhalb der Sondergebiete SO 3, 4 und 5 sind mit ungefastem Pflaster oder in Asphalt auszuführen."

(Siehe textliche Festsetzungen A.7.2 und 7.3)

Die Siedlung „Grüner Winkel" ist als reines Wohngebiet einzustufen und grenzt im Nordwesten an die Ruhrschule Oberhausen und im Südosten an die Bahntrasse Oberhausen Hbf – Duisburg Hbf, südlich befindet sich in 100 m -130 m Entfernung der Lebensmitteldiscounter mit seinen Stellplätzen. Nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 304 B wäre unmittelbar südlich der Straße Brögel die Realisierung eines Mischgebietes möglich. Innerhalb eines Mischgebietes wären u.a. auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Die Siedlung „Grüner Winkel" ist damit bereits als mit Lärm vorbelastet anzusehen.

[4] Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV, 1990, in der Fassung vom 18.12.2014

Eine deutlich höhere Lärmschutzwand entlang der Straße Brögel zur Einhaltung der Richtwerte für reine Wohngebiete ist städtebaulich nicht vertretbar (Verschattung etc.). Zur Einordnung der nördlich des Plangebietes liegenden Wohnsiedlung „Grüner Winkel“ wurde deshalb die Ziffer 6.7 „Gemengelage“ der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) herangezogen. Sie bestimmt, dass dann, wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden können, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist.

Im Sinne dieser Vorschrift grenzt hier, historisch gewachsen, das reine Wohngebiet „Grüner Winkel“ an das auch gewerblich und im Übrigen jedenfalls in den Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte bzw. nutzbare Plangebiet südlich der Straße Brögel. Insofern ist die Nr. 6.7 der TA Lärm hier anwendbar.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Dass die Wohnruhe nicht in Frage steht, wenn zwar nicht die Immissionsrichtwerte für reine, immerhin aber die für allgemeine Wohngebiete eingehalten sind, steht hier außer Frage.

„Zusätzlich zu den Festsetzungen im Bebauungsplan sind folgenden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich und über den städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss sicherzustellen, um die Immissionsrichtwerte tagsüber einzuhalten:

- Anlieferung für Einzelhandelsbetriebe in den Sondergebieten SO 1 und 2 sind an Sonntagen ganztägig und an Werktagen zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr unzulässig. Einzige Ausnahme ist der Bäckereibetrieb, bei dem Anlieferungen auch am Sonntag zulässig sind;
- Im SO 3 sind Anlieferungen an Sonntagen ganztägig und an Werktagen zwischen 20:00 Uhr und 07:00 Uhr unzulässig;
- Begrenzung des Schallleistungspegels der Technischen Gebäudeausstattung (TGA) für den Vollsortimenter auf 63 dB(A);
- Begrenzung des Schallleistungspegels der TGA für den Discounter auf 64 dB(A);
- Begrenzung des Schallleistungspegels der TGA für den Drogeriefachmarkt auf 60 dB(A);
- Verwendung von lärmarmen Einkaufswagen.“

Wird bei der Ausführung von den genannten Schallschutzmaßnahmen in Lage, Bauart oder Emissionen abgewichen, ist das Einhalten der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm erneut nachzuweisen (siehe textliche Festsetzung A.7.4).

„Tagsüber sind keine Konflikte durch kurzzeitige Geräuschspitzen aufgrund von Gewerbelärm zu erwarten. Nachts ist ein Mindestabstand von ca. 100 m erforderlich. Damit ist im Nachtzeitraum von 22:00 bis 06:00 Uhr eine Belieferung nicht möglich.

Nach der TA-Lärm ist auch der durch den Gewerbetrieb verursachte Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen zu beurteilen. Es sollen organisatorische Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm ergriffen werden, wenn

- keine Vermischung mit dem vorhandenen Verkehr auftritt und
- der Beurteilungspegel um 3 dB erhöht wird und
- die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden.

Schon auf der Bebelstraße und auf dem Rehmer mischen sich die Verkehre, die durch das Nahversorgungszentrum verursacht werden, mit dem allgemeinen Verkehr. Die höchste Zunahme der Verkehrsmenge ergibt sich auf der Bebelstraße mit 2.100 Kfz/Tag. Bei einer schon bestehenden Belastung von ca. 13.600 Kfz/Tag ergibt sich eine Zunahme um ca. 15,4 %. Der Verkehrslärm der Bebelstraße nimmt maximal um 0,4 dB zu. Damit sind zwei der drei notwendigen Kriterien für die Prüfung organisatorischer Maßnahmen nicht erfüllt. Es sind daher keine organisatorischen Maßnahmen zu prüfen."

Gewerbelärm durch die Rettungswache (Gemeinbedarfsfläche)

„Ohne Lichtsignalanlage an der Ausfahrt zur Straße Rehmer überschreiten die Beurteilungspegel die Richtwerte der TA-Lärm von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht für allgemeine Wohngebiete am Tag um bis zu 15 dB und in der Nacht um bis zu 33 dB. Wird die Lichtsignalanlage gebaut, sinken die Mittelungspegel erheblich ab, so dass am Tag der Beurteilungspegel um mindestens 10 dB unter dem Richtwert der TA-Lärm liegt. Nachts kommt es ohne Asphaltierung noch zu einer Überschreitung von bis zu 5 dB, mit Asphaltierung wird der Wert von 40 dB(A) eingehalten. Ohne Einsatz des Martinshorns bleiben die Richtwertüberschreitungen durch kurzzeitige Geräuschspitzen an den Immissionsorten im zulässigen Bereich der TA-Lärm von 30 dB(A) am Tag und 20 dB(A) in der Nacht. Daraus ergibt sich, dass der Regelbetrieb (ohne Martinshorn) bei einer Asphaltierung der Ausfahrt zulässig ist.

Trotz des Baus der Lichtsignalanlage kann es immer noch zum Einsatz des Martinshorns kommen. In diesen Sonderfällen werden an den Immissionsorten I022 – I024 Beurteilungspegel (Außen in 0,5 m Abstand vom Fenster) zwischen 71 und 73 dB(A) durch die Vorbeifahrt des Rettungswagens mit Martinshorn erreicht. Das Oberverwaltungsgericht (OVG) Münster hat in seinem Urteil vom 06.03.2006, Az. 07 D 92/04, Pegel von 92 bis 96 dB(A) für zumutbar erklärt.

Der Spitzenpegel des Martinshorns überschreitet in diesen Sonderfällen an allen Immissionsorten den Richtwert von 40 dB(A) um mehr als 20 dB. Am lautesten Immissionsort werden 103 dB(A) erreicht. Das OVG Münster hat als Vergleichspegel 120 dB(A) (Schmerzpegel) und nicht die Überschreitung der Richtwerte für kurzzeitige Lärmspitzen herangezogen. Im verhandelten Fall hat das OVG einen Pegel von 106 dB nicht beanstandet. Das BVerwG hat bereits am 02.04.1988 in seinem „Sirenenurteil" (7 C 33.87) 95 dB(A) nicht beanstandet.

Das Gericht hat auch angemerkt, dass die Sozialadäquanz nur dann gegeben ist, „wenn alles nach dem Stand der Technik Mögliche dafür getan ist, dass sich dieses Risiko nur in einer möglichst geringen Zahl von Fällen tatsächlich verwirklicht". Das sah das Gericht als gegeben an, weil das Gericht davon ausging, dass im Planverfahren darauf vertraut werden konnte, „dass eine Lichtsignalanlage installiert wird, die vor Beginn der Einsatzfahrten den Verkehr … unterbindet, um den Einsatzfahrzeugen ein Einbiegen auf die Straße zu ermöglichen, ohne das Martinshorn zur Inanspruchnahme eines Vorfahrtrechts einsetzen zu müssen.

Im Bebauungsplanverfahren können Lichtsignalanlagen nicht festgesetzt werden, deshalb beschränkt sich der Bebauungsplan auf die Festsetzung der Asphaltierung für die befestigten Flächen der Rettungswache auf den Flurstücken Nr. 99 und 101“ (siehe textliche Festsetzung A.7.3).

Eine Asphaltierung der Zufahrt zur Rettungswache hat der Servicebetrieb Oberhausen als Bauherr der Rettungswache ohnehin in seiner Ausführungsplanung bereits berücksichtigt.

„Gemäß einer Mitteilung des Bereichs 5-6 -Mobilität- der Stadt Oberhausen vom 08.12.2022 wird die Feuerwehr ihre Anforderungen hinsichtlich der notwendigen Lichtsignalanlage an der Ausfahrt der Rettungswache gegenüber dem Servicebetrieb Oberhausen (Eigenbetrieb der Stadt Oberhausen) formulieren und diese mit der Planung und Umsetzung beauftragen.“

E 11 Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018)

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen. Diese betreffen die Gestaltung von Werbeanlagen:

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Werbeanlagen und Hinweisschilder mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. So genannte „digitale Schaukästen“ – Monitore mit Einblendung von Kundeninformationen und aktueller Werbung des Betriebs – sind hiervon ausgenommen.
- Zulässig ist die Errichtung je eines Werbepylons in den Zufahrtsbereichen an der Straße Rehmer (innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – P&R-Anlage) und an der Bebelstraße (südlich des Sondergebietes SO 3; innerhalb des Sondergebietes SO 5). Zulässig sind ausschließlich Hinweise auf die in den Sondergebieten SO 1-3 befindlichen Betriebe. Produktwerbung ist unzulässig.

  Die Größe eines Werbepylons darf folgende Maße nicht überschreiten: maximale Höhe: 8,5 m, maximale Tiefe: 0,5 m, maximale Breite: 3,0 m.

(Siehe textliche Festsetzungen B.1-3)

Ziel der Festsetzungen ist, eine gestalterische Überformung der Sondergebietsflächen mit Werbeanlagen und visuelle Störungen der umliegenden allgemeinen Wohngebiete zu verhindern. Da die Märkte in den Sondergebieten SO 1 und 2 im rückwärtigen Bereich des Plangebietes liegen und nicht unmittelbar von den Straßen aus wahrgenommen werden können, ist jedoch die Aufstellung von Werbepylonen in den Zufahrtsbereichen notwendig.

Darüber hinaus wird für die geplanten Gebäude in den Sondergebieten SO 1 und 2 und in der Fläche für den Gemeinbedarf (Rettungswache) eine Dachbegrünung zwingend festgesetzt. Bautechnisch ist die Begrünung von Dächern ab einer gewissen Neigung nur noch mit erhöhtem technischem Aufwand und ggf. geringerer Energieausbeute umzusetzen. Daher trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

- In den Sondergebieten SO 1 und 2 sowie in der Fläche für Gemeinbedarf -Rettungswache- sind die Gebäude mit Flachdächern oder Pultdächern mit einer maximalen Dachneigung von 15° herzustellen.

(Siehe auch textliche Festsetzung B.4).

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1-4 trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- In der Fläche zwischen der erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (bei Eckgrundstücken die der Erschließung des Grundstücks dienenden Verkehrsfläche) und der von dieser aus betrachtet vorderen Baugrenze sind Gartenhäuser und Abstellräume nicht zulässig. Ansonsten haben Gartenhäuser und Geräteschuppen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 3,0 m zu wahren.
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1-4) sind Doppelhäusern und Hausgruppen mit der gleichen Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung zu gestalten. Die Dachfarbe und der Dachüberstand sind identisch auszubilden.

(Siehe auch textliche Festsetzungen B.5 und 6)

Das baulich räumliche Erscheinungsbild von Baugebieten wird wesentlich durch die Ausprägung der Dachflächen und die Vorgartenbereiche geprägt. Ziel der Festsetzungen ist es, insbesondere zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin ein städtebaulich geordnetes und einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen. Durch ein ungesteuertes Errichten von o.g. Nebenanlagen oder die Realisierung unterschiedlicher Dachformen bei aneinander gebauten Gebäuden ist ein sehr ungeordneter Eindruck zu befürchten, der auch die Attraktivität des Sondergebietes im direkten Umfeld mindern kann. Insofern sind die beiden Regelungen notwendig.

F U M W E L B E R I C H T

Gemäß § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) ist der Umweltbericht als ein gesonderter Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans zu erarbeiten. Nach § 2 Abs. 4 BauGB werden im Umweltbericht unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Durch die Planung geht ein Großteil der vorhandenen Biotoptypen bzw. Nutzungen verloren. Der Verlust der gering bis mittelwertigen Biotopstrukturen ist mit einer geringen bis mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut verbunden. Der bilanzierte Eingriff kann durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs (Anlage von Grünflächen, Pflanzung von Einzelbäumen, extensive Dachbegrünung) kompensiert werden. Die von der städtischen Baumschutzsatzung betroffenen Einzelbäume, die gefällt werden, sind gemäß dieser Satzung zu kompensieren.

Die Artenschutzprüfung der Stufe II aus Dezember 2022, welche ein eigenständiges Gutachten darstellt (s. Anlage 6), hat ergeben, dass der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgeschlossen werden kann.

Bezogen auf das Schutzgut "Fläche" wird durch den Bebauungsplan keine Fläche in Anspruch genommen, die aufgrund ihrer Lage, Ausgestaltung oder Nutzung als regional bedeutsam einzuordnen ist. Es besteht lediglich eine geringe lokale Bedeutung für den Stadtteil Alstaden, da die Brachfläche bereits eine Potenzialfläche u.a. für Wohnungsbau nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 304 B darstellt.

Der Boden im Plangebiet ist teilweise anthropogen überformt (Versiegelung). Die unversiegelten sowie mit Vegetation bewachsenen Bereiche liegen hingegen auf schutzwürdigem Boden. Dessen Funktionserfüllung ist als hoch einzustufen. Insgesamt wird die Bedeutung und Funktionserfüllung in Bezug auf das Schutzgut "Boden" als mittel eingestuft. Für den Ausgleich der Inanspruchnahme des schutzwürdigen Bodens wurden alternative Lösungsansätze gefunden (Baumpflanzungen, Dachbegrünung, Versickerungsanlagen). Der Eingriff in den Boden ist unter Einbezug von Ausgleichsmaßnahmen zu 30% als ausgeglichen zu werten. Ein 1:1 Ausgleich (z. B. durch Entsiegelung) ist nicht möglich. Die im LBP berechnete ökologische Wertpunkte-Zunahme wird weder von der Stadt noch vom Investor in Anspruch genommen und dem Ausgleich des schutzwürdigen Bodens zugerechnet.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und den bereits vorhandenen anteiligen Versiegelungen ist bei Umsetzung des Bebauungsplans von keiner erheblichen Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung auszugehen. Bei ordnungsgemäßem Bauablauf und einer ordnungsgemäßen Entwässerung ist eine Gefährdung der Wasserkörper durch Schadstoffe auszuschließen. Die Wirkung des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Wasser ist insgesamt als gering zu bewerten.

Für das Schutzgut Klima und Luft ist der planerische Wegfall der Freiflächen und Gehölzbestände als kleinklimatisch und lufthygienisch relevante Strukturen mit Bedeutung im städtischen Verdichtungsraum als geringe bis mittlere Beeinträchtigung zu bewerten. Vor dem Hintergrund des bestehenden Planrechts und unter der Voraussetzung der Durchführung der genannten Pflanzmaßnahmen sind die Auswirkungen der Planung nicht als erheblich einzustufen. Auf die als Anlage 7 beigefügte Checkliste Klimaschutz vom 06.12.2022 wird verwiesen.

In Bezug auf das Orts-/Landschaftsbild werden bau- und anlagebedingt Flächen mit geringer Bedeutung in Anspruch genommen.

Die derzeitige Bedeutung des Plangebietes für das Wohnen bzw. das Wohnumfeld wird nach Realisierung des Bebauungsplans gesichert. Zum Schutz vor Verkehrslärm sieht die textliche Festsetzung A.7.1 passiven Lärmschutz vor. Hinzukommende betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch Lärm werden durch Lärmschutzmaßnahmen gemildert. Dazu gehört die zeichnerische und die textliche Festsetzung A.7.2 von Lärmschutzwänden sowie die textliche Festsetzung A 7.3, wonach Fahrgassen mit ungefastem Pflaster oder in Asphalt auszuführen sind. Im Übrigen wird auf das Kapitel E 10 (Seiten 38-44) verwiesen.

Weitere Lärmschutzmaßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss mit der Projektträgerin verpflichtend geregelt. Dazu gehört:

- Zur Wahrung der Nachtruhe Regelung der Anlieferungszeiten;
- Begrenzung der Schallleistungspegel für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlagen);
- Verwendung von lärmarmen Einkaufswagen.

Da keine Kultur- und Sachgüter im Einwirkungsbereich vorhanden sind und solche im näheren Umfeld sichtverschattet sind, können Auswirkungen sicher ausgeschlossen werden.

Neben den oben dargestellten Auswirkungen ist darüber hinaus nach § 1a Abs. 2 BauGB die Eingriffsregelung nach BauGB abzuhandeln. In der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan Nr. 674 "Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden – südlicher Teil) – in Oberhausen" sind folgende Ergebnisse festzustellen:

Für den bilanztechnisch erfassten Eingriffsbereich wird eine Fläche von ca. 19.107 m² zugrunde gelegt. Entsprechend der Planung ist eine positive Gesamtbilanz von 3.572 ökologischen Wertpunkten (ÖWP) zu verzeichnen. Der Eingriff ist somit gemäß BauGB als ausgeglichen zu betrachten.

Der Bebauungsplan beachtet die Aufgaben und Ziele der Bauleitplanung gemäß § 1 und die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB. Die Umweltauswirkungen sind gemäß der durchgeführten Umweltprüfung als nicht erheblich bzw. ausgeglichen anzusehen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung stehen einer Aufstellung und Realisierung des Bebauungsplans Nr. 674 somit nicht entgegen.

Der Umweltbericht mit einer detaillierteren Bewertung liegt als gesonderter Teil 2 der Begründung vor.

G VER- UND ENTSORGUNG

G 1 Entwässerung

Auf Grund der großen versiegelten Flächen wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet (Entwässerungskonzept, Städtebauliches Vorkonzept V 29 zum Bebauungsplan Nr. 674 – Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden – südlicher Teil), van Ewyk Ingenieurbüro, Mönchengladbach vom 27.10.2022, s. Anlage 5).

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentwässerung des Plangebietes erfolgt mit Anschluss an das bestehende Kanalsystem.

Das anfallende Schmutzwasser der Neu- und Bestandsbauten wird nach den Vorgaben der Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH (WBO) dem öffentlichen Kanal unter Berücksichtigung der Rückstauebene an der Einleitungsstelle eingeleitet. Die Anschlusssituation wird im Zuge und unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Rahmenbedingungen und unter Einhaltung der gültigen DIN-Normen und aktuellem Stand der Technik in Zusammenarbeit mit der WBO in der dafür vorgesehenen Planungsstufe im Rahmen eines Entwässerungsgesuchs abgestimmt.

Niederschlagswasser

Die Versickerungsfähigkeit und Rückhaltung im Plangebiet wurden geprüft. Ein Bodengutachten zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit wurde erarbeitet (Bericht zur Überprüfung des Versickerungspotentials des Untergrundes auf der Fläche des Bebauungsplanes 674 - Bebelstraße- in Oberhausen Alstaden, IfB Ingenieurgesellschaft für Baudienstleistungen

mbH, Bochum vom 20.10.2021; s. Anlage 4). Demnach wurde die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes an allen Ansatzstellen der ausgeführten Sondierungsbohrungen bzw. in allen Sickerbrunnen nachgewiesen. Grundsätzlich empfiehlt der Gutachter im Zuge der Ausführung in hierfür angelegten Schürfen Sickerversuche auszuführen. Oft ergeben sich unter solchen realitätsnahen Bedingungen günstigere als die zuvor dargestellten Durchlässigkeiten. Somit können die Versickerungsanlagen und auch der anfallende Aushub optimiert werden.

Das Entwässerungskonzept schlägt eine oder mehrere Versickerungsanlagen zur Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen vor. Deren Unterbringung ist unterhalb der geplanten Stellplatzanlage (Sondergebiet SO 5) bzw. innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf – Rettungswache möglich und wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt (s. textliche Festsetzung C.1). Die Ausarbeitung einer wasserrechtlichen Erlaubnis unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Rahmenbedingungen und unter Einhaltung der gültigen DIN-Normen und Regelblätter auf aktuellem Stand der Technik in Zusammenarbeit mit der Unteren Wasserbehörde wird in der dafür vorgesehenen Planungsstufe abgestimmt.

Der Bebauungsplan setzt für die geplanten Gebäude in den Sondergebieten SO 1 und 2 sowie für die Rettungswache Gründächer fest. Diese können bei der Berechnung der Rückhaltung berücksichtigt werden.

Das Niederschlagswasser der befestigten Fahr- und Parkflächen wird unter Berücksichtigung der Vorgaben der WBO gedrosselt in den öffentlichen Kanal eingeleitet. Gemäß Vorgesprächen mit der WBO eignet sich hier voraussichtlich ein Anschluss zur Straße Rehmer.

In Alstaden hat das Kanalnetz nach bisherigen Erkenntnissen keine größeren Reserven, so dass für das Plangebiet bei Einleitung von Niederschlagswasser zwingend eine gedrosselte Einleitung (10 l pro ha pro Sek.) vorzusehen ist. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis Nr. 2.

Ein Überflutungsnachweis, als Nachweis der zwischenzeitlich schadlosen Überflutung des Grundstücks, für Grundstücke größer als 800 m² gemäß DIN 1986-100:16 wird ebenfalls erbracht.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in der Stadt Oberhausen kommt die zweistufige „Arbeitshilfe für Wassersensibilität in Bebauungsplänen“ zur Anwendung (s. Anlagen 8 und 9). In der Stufe I erfolgen eine Grundlagenermittlung sowie eine Fortschreibung im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung. In der Stufe II werden die wasserwirtschaftlichen Belange der Regenwasserbewirtschaftung, des Überflutungs- und Hochwasserschutzes sowie des Einflusses auf das Grundwasser betrachtet. Die Ergebnisse wurden im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

G 2 Weitere Versorgungsleitungen

Für die ggf. notwendige Verlegung der Versorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser und Telefon) soll bei Bedarf in Abstimmung mit den entsprechenden Versorgungsträgern ein Leitungsplan aufgestellt werden. Alle geplanten Maßnahmen im Bereich bestehender Leitungen sind rechtzeitig mit den betreffenden Versorgungsträgern abzustimmen.

G 3 Versorgungsanlage

Innerhalb des Plangebietes liegt im südlichen Bereich eine Gas-Übergabestation. Diese wird im Bebauungsplan Nr. 674 durch die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Gas in ihrem Bestand gesichert.

H DENKMALPFLEGERISCHE BELANGE

Laut der städtischen Denkmalliste der Baudenkmale sowie der Denkmalliste der Bodendenkmale sind keine Denkmäler im Plangebiet vorhanden.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Denkmal. Es handelt sich um ein Gebäude der ehemaligen städtischen Hauptschule Alstaden, Bebelstr. 182, das nicht nur substanziell und in seinem Erscheinungsbild, sondern auch in seinem Wirkungsraum geschützt ist. Im Rahmen dieses sogenannten Umgebungsschutzes besteht eine Erlaubnispflicht gemäß § 9 Abs. 1 b) Denkmalschutzgesetz NRW. Das zweigeschossige Backsteingebäude mit Krüppelwalmdach wurde um 1880 errichtet. Es ist seit 1998 in der Denkmalliste der Stadt Oberhausen unter der laufenden Nummer 138 eingetragen. Laut Denkmalblatt „gehört die Hauptschule zu den frühen Schulbauten in Oberhausen und befindet sich in der Nachbarschaft der Antoniuskirche. Sie dokumentiert die starke Wachstumsphase der Stadt im ausgehenden 19. Jahrhundert. Der Denkmalwert der Alstadener Hauptschule begründet sich in der baugeschichtlichen, entwicklungsgeschichtlichen und sozialgeschichtlichen Bedeutung."

Eine potenzielle Beeinträchtigung des Denkmals und seines Wirkungsraums („Umgebungsschutz") durch die geplanten Baukörper bzw. den Bebauungsplan Nr. 674 ist nicht ersichtlich. Das denkmalgeschützte Schulgebäude der heutigen Ruhrschule Oberhausen liegt im nördlichen Randbereich des Schulgrundstücks. Zum Plangebiet hin stehen diverse Schulgebäude und die Wohnbebauung Brögel 5 und 7, so dass eine Sichtbeziehung unmöglich ist. Die geplanten Marktgebäude liegen topografisch tiefer als die Straße und die Bebauung Brögel und werden durch Baumpflanzungen optisch abgeschirmt. Die festgesetzten, maximalen Gebäudehöhen der Märkte liegen deutlich unterhalb der Bebauung Brögel. Zufahrten über die Straße Brögel sind nicht geplant.

Bezüglich der Bodendenkmalpflege wird auf das Kapitel K 1 (Seiten 50 und 51) verwiesen.

I KENNZEICHNUNG

Die Bezirksregierung Arnsberg hat mit Schreiben vom 23.06.2021 darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet über

- dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Alstaden" und den auf Sole verliehenen Bergwerksfeldern „Karl" und Karla" (Eigentümerin: RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10, 45141 Essen),
- dem auf Steinkohle, Blei- und Kupfererz verliehenen Bergwerksfeld „Concordia" und über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Concordia-Quelle" (Eigentümerin: CBB Holding AG in Liquidation) sowie über
- dem Erlaubnisfeld „Alstaden Gas" zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen liegt (Rechtsinhaberin: Minegas, Rüttenscheider Straße 1 – 3, 45128 Essen)

befindet.

Im Planbereich ist im letzten Jahrhundert Steinkohle abgebaut worden. Der Abbau ist dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen des senkungsauslösenden untertägigen Bergbaus sind abgeklungen.

Dennoch wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB vorsorglich folgende Kennzeichnung aufgrund des Schutzbedürfnisses der Allgemeinheit, insbesondere der Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter oder sonstiger Nutzungsberechtigter, in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen:

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1760). Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherr*innen werden gebeten Kontakt mit den zuständigen Bergwerkseigentümer*innen aufzunehmen.

J NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Die Thyssengas GmbH hat mit Schreiben von 10.06.2021 mitgeteilt, dass innerhalb des Bebauungsplans eine Gasfernleitung L014/011/000 sowie stillgelegte Leitungsabschnitte der L014/011/000 verlaufen.

Die Gasfernleitung L014/011/000 (DN 100) liegt innerhalb eines Schutzstreifens von 4,0 m (2 m links und rechts der Leitungsachse), in dem aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt sind.

Die aktive Gasfernleitung wurde gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich zeichnerisch übernommen.

Die im Bebauungsplan nachrichtlich übernommene Gasfernleitung ist bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Das als Anlage 10 dieser Begründung beigefügte Merkblatt 60.6 für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie die allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen (inkl. Begleitplan) der Thyssengas GmbH ist zu beachten.

K HINWEISE

K 1 Bodendenkmalpflege

Hinweise auf Bodendenkmäler liegen nicht vor. Vorsorglich wird folgender Hinweis Nr. 1 in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Gemäß § 16 Denkmalschutzgesetz NRW ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Stadt Oberhausen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Augustusring 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290

unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten."

K 2 Niederschlagswasser

Auf das Kapitel G 1 (Seiten 47 u. 48) wird verwiesen. Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich folgenden Hinweis Nr. 2:

In Oberhausen-Alstaden hat das Kanalnetz keine größeren Reserven, so dass bei Einleitung von Niederschlagswasser für das Plangebiet eine gedrosselte Einleitung (10 l pro ha pro Sek.) vorzusehen ist. Ein entsprechender Nachweis ist im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen.

K 3 Altlasten und Bodenschutz

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster als Fläche mit Bodenbelastungsverdacht unter der Bezeichnung D14.029 ehemalige Ziegelei (in Betrieb bis Ende des 19. Jhd.) gekennzeichnet. Bei der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) sind keine konkreten Verdachtsmomente bekannt. Auch die Fläche der benachbarten Bahntrasse (Aufschüttungen) ist unter der Flächenbezeichnung E14.100 im Kataster enthalten. Auch hier sind keine konkreten Verdachtsmomente bekannt.

Der Bebauungsplan beinhaltet den entsprechenden Hinweis Nr. 3.

K 4 Kampfmittel

Konkrete Hinweise auf Kampfmittel liegen derzeit nicht vor. Dennoch wird vorsorglich folgender Hinweis Nr. 4 aufgenommen:

„Sollte bei Veränderungen der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig auszuschließen ist. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. die Polizei zu verständigen."

K 5 Gasfernleitung

Unter Verweis auf die Ausführungen im Kapitel J (Seite 50) wird folgender Hinweis Nr. 5 in den Bebauungsplan aufgenommen:

Die im Bebauungsplan nachrichtlich übernommene Gasfernleitung mit einer Schutzstreifenbreite von 4,0 m (2 m rechts und links der Leitungsachse) ist bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Das als Anlage 10 dieser Begründung beigefügte Merkblatt 60.6 für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie die allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen (inkl. Begleitkabel) der Thyssengas GmbH ist zu beachten.

K 6 Schutzmaßnahmen für Gehölze

Bezüglich der Schutzmaßnahmen für die zu erhaltenden Gehölze enthält der Bebauungsplan den Hinweis Nr. 6:

Für alle zu erhaltenden Gehölze sind bei Baumaßnahmen geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" einzuhalten. Beschädigte Sprossteile oder freigelegte Wurzeln sind fachgerecht zu behandeln. Schutz und Sicherungsmaßnahmen müssen vor Ausführungsbeginn durch die Untere Naturschutzbehörde oder durch den entsprechenden Fachbereich der Stadt Oberhausen genehmigt werden.

K 7 Gehölzpflanzungen in Pflanzgruben

Um eine fachgerechte Baumpflanzung in Pflanzgruben sicherzustellen sind einschlägige Fachbeiträge anzuwenden. Der Bebauungsplan beinhaltet deshalb den Hinweis Nr. 7:

Bei Baumpflanzungen in Pflanzgruben sind die Empfehlungen für Baumpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) „Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege“ und Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung; Bauweisen uns Substrate“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

K 8 Dachbegrünung und Photovoltaik

Zur Umsetzung von Dachbegrünung und Photovoltaikanalgen enthält der der Bebauungsplan den Hinweis Nr. 8:

Anlagen zur Photovoltaik (PV) sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die PV-Anlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der PV-Elemente zu begrünen. Begrünungsmaßnahmen sind nach anerkanntem Stand der Technik durchzuführen. Hinsichtlich der Dachbegrünung wird auf die Dachbegrünungsrichtlinie der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) „Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ in der jeweils gültigen Fassung (derzeit Stand 2018) verwiesen. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten.

K 9 Artenschutz

Zur Sicherstellung des Artenschutzes enthält der Bebauungsplan den Hinweis Nr. 9:

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung artenschutzrechtlicher Konflikte vorzusehen.

Maßnahmen für Vögel

Das gesetzliche Rodungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG (1. März bis 30. September jeden Jahres) ist einzuhalten. Sollte eine Rodung im Brutzeitraum unumgänglich sein, sind unmittelbar vor Beginn der Rodungen durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) die zu rodenden Bereiche nach Brut- und Nistplätzen abzusuchen und zur Rodung freizugeben,

sofern eine Beeinträchtigung von Brut- und Nistplätzen ausgeschlossen werden kann. Höhlen- und Spaltenbäume sind mittels geeigneter Hilfsmittel (z. B. Endoskopkamera, Wärmebildkamera, Spiegel, etc.) auf die Anwesenheit besonders geschützter Tierarten zu kontrollieren. Kann eine Beeinträchtigung von Brut- und Nistplätzen nicht ausgeschlossen werden, ist die Rodung erst außerhalb des Brutzeitraumes vorzunehmen. Sollte eine Rodung im Brutzeitraum notwendig sein, ist ein schriftlicher Nachweis (Protokoll) der Kontrolle der ÖBB der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Oberhausen vor der Rodung vorzulegen.

Beleuchtung

Bei der Wahl der Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung ist der Insektenschutz zu beachten. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel (warmweiße LED; bestenfalls < 3000 K) zu verwenden. Die Verwendung kaltweißer LED und insbesondere die von Lampen mit weitem Spektralbereich wie Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) sowie von Halogen-Lampen oder mit Edelgas (z. B. Xenon) gefüllten Lampen ist ausdrücklich untersagt. Beim Anbringen der Beleuchtung ist auf eine Reduktion der Lichtmenge (sparsame Anzahl, geringere Leuchtstärke, Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder) zu achten. Es ist auf eine zielgerichtete Beleuchtung (geringe Leuchthöhe, Reduktion von Streulicht) zu achten. Zur Vermeidung artenschutzfachlich bedenklicher Störeffekte ist sicherzustellen, dass kein Streulicht in benachbarte Flächen gelangt. Das Anstrahlen heller Fassaden ist untersagt. Es sind vollständig abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden, um ein Eindringen von Insekten zu vermeiden. Die Leuchten müssen die Mindestschutzart IP 43 aufweisen.

Vermeidung von spiegelnden Glasfassaden

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Bei der Verwendung transparenter oder spiegelnder flächiger Glaselemente (Glaswände, Absturzsicherungen, Fenster) oder anderer Baustoffe ist sicherzustellen, dass diese für Vögel als Hindernis erkennbar sind (z. B. opake Materialien, Ornamentglas, Streifen-, Punkt- oder sonstige Muster). Der Außenreflexionsgrad sämtlicher Glaselemente sollte auf max. 8 %, bei Isolierverglasung auf max. 15 % reduziert werden.

L S O N S T I G E S

L 1 Bodenordnung / Grunderwerb

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich ausnahmslos im Eigentum der Stadt Oberhausen.

Die Grundstücke innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete befinden sich in Privateigentum.

Die künftige Betreiberin des geplanten Lebensmittelvollsortimenters ist weitgehend Eigentümerin der Flächen der geplanten Sondergebiete. Für das Flurstück Nr. 659 besteht ein Pachtvertrag zwischen der derzeitigen Eigentümerin und der zukünftigen Betreiberin. Zur Errichtung der Marktgebäude nebst Anlieferung und der Stellplatzanlage sind Grundstücksgeschäfte nicht notwendig.

Im nordwestlichen Bereich liegen die derzeitigen städtischen Flurstücke Nr. 709 und 888. Der Bebauungsplan setzt diese Grundstücke als private Grünfläche mit Pflanzmaßnahmen fest.

Das Grundstück der geplanten Rettungswache (Flurstück Nr. 101) befindet sich im Eigentum der Stadt Oberhausen. Für die Zufahrt der Rettungswache (Flurstück Nr. 99) besteht ein Gestattungsvertrag zwischen der Stadt Oberhausen und der derzeitigen Eigentümerin. Ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstücks Nr. 101 wurde am 23.06.2022 als Baulast in das Baulastenverzeichnis der Stadt Oberhausen eingetragen.

Klassische bodenordnende Maßnahmen, wie z.B. eine amtliche Umlegung, sind nicht notwendig.

L 2 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt 31.149 m². Davon sind festgesetzt:

Allgemeine Wohngebiete	ca. 8.198 m²
Sondergebiete	ca. 15.066 m²
Fläche für Gemeinbedarf (Rettungswache)	ca. 1.553 m²
Öffentliche Verkehrsflächen (inkl. P&R und Fußweg)	ca. 4.907 m²
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 128 m²
Private Grünfläche	ca. 1.297 m²

L 3 Kosten / Finanzierung

Die mit der Realisierung der Sondergebietsnutzung in Verbindung stehenden Kosten werden durch die Eigentümerin der Sondergebietsflächen, die auch zukünftige Betreiberin des geplanten Lebensmittelvollsortimenters ist, getragen.

Der Stadt Oberhausen entstehen im Zusammenhang mit der Durchführung der Bebauungsplanung Nr. 674 Kosten für die Realisierung der Rettungswache (inkl. Zuwegung), der öffentlichen P&R-Anlage (inkl. Zuwegung) und die Realisierung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen für die Rettungswache.

Herstellungskosten:

Rettungswache (inkl. Zufahrt):	ca. 2.000.000 Euro / Brutto
Funktionsampel für die Rettungswache:	ca. 150.000 Euro / Brutto
P&R-Anlage (inkl. Zufahrt):	
Baustraße und Entwässerung	ca. 80.000 Euro / Brutto
Herstellung der P+R-Fläche:	ca. 450.000 Euro / Brutto
Herstellung der Verkehrsgrünflächen:	ca. 22.000 Euro / Brutto
Ökologische Ausgleichsmaßnahmen (inkl. Zaunanlage):	ca. 29.000 Euro / Brutto

Zukünftige Unterhaltungskosten (Wartung, Reparatur, Pflegemaßnahmen):

Rettungswache:	ca. 45.000 Euro / Brutto insgesamt für die ersten vier Jahre ca. 60.000 Euro / Brutto jährlich nach Ende der Gewährleistung
P&R-Anlage (inkl. Zufahrt):	ca. 1.500 Euro / Brutto jährlich
Pflege der Jungbäume:	ca. 21.000 Euro / Brutto insgesamt für die ersten vier Jahre
Übrige Pflegemaßnahmen:	ca. 2.000 Euro / Brutto jährlich

Bei den Kostenangaben handelt es sich um Schätzwerte, die erst im Zuge von z. B. späteren Ausbauplanungen konkretisiert werden können.

Sofern weitere kostentechnische Regelungen zwischen der Stadt Oberhausen und der Eigentümerin der Sondergebietsflächen im Zusammenhang mit der Durchführung des Bebauungsplans Nr. 674 erforderlich werden, werden diese in einen städtebaulichen Vertrag i.S.v. § 11 BauGB zur Umsetzung der Planung im weiteren Verfahren aufgenommen und dort verbindlich geregelt.

Anlagen:

Anlage 1: **Verträglichkeitsgutachten / einzelhandelsbezogene Auswirkungsanalyse zum Bebauungsplan Nr. 674**

Auswirkungsanalyse Bebauungsplan Nr. 674 – Belbelstraße (NVZ Alstaden, südlicher Teil) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO; Stadt+Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH, Dortmund vom 29.08.2022

Anlage 2: **Verkehrsgutachten**

Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 674 – Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden - südlicher Teil) in Oberhausen, Ingenieursbüro Brilon Bondzio Weiser, Bochum vom 12.12.2022

Anlage 3: **Schallgutachten**

Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan Nr. 674 Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden -südlicher Teil-), Ingenieurbüro IST Stöcker, Haltern am See vom 12.12.2022

Anlage 4: **Versickerungsuntersuchung**

Bericht zur Überprüfung des Versickerungspotentials des Untergrundes auf der Fläche des Bebauungsplanes 674 -Bebelstraße- in Oberhausen Alstaden, IfB Ingenieurgesellschaft für Baudienstleistungen mbH, Bochum vom 20.10.2021

Anlage 5: **Entwässerungskonzept**

Entwässerungskonzept, Städtebauliches Vorkonzept V 29 zum Bebauungsplan Nr. 674 – Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden – südlicher Teil), van Ewyk Ingenieurbüro, Mönchengladbach vom 27.10.2022

Anlage 6: **Artenschutzprüfung / artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP I+II)**

Bebauungsplan Nr. 674 Bebelstraße (Nahversorgungszentrum Alstaden - südlicher Teil) - Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I (ASP I) und Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II (ASP II) - Erläuterungsbericht, ILS Essen GmbH Landschaftsplanung, Essen aus Dezember 2021 bzw. 2022

Anlage 7: **Checkliste Klimaschutz vom 06.12.2022**

Anlage 8 **Arbeitshilfe für Wassersensibilität in Bebauungsplänen Stufe I**

Anlage 9 **Arbeitshilfe für Wassersensibilität in Bebauungsplänen Stufe II**

Anlage 10: **Merkblatt 60.6 für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie die allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen (inkl. Begleitkabel) der Thyssengas GmbH**

Anlage 11: **Pflanzkonzept für die städtische private Grünfläche vom 09.11.2022**

Angefertigt: 27.02.2023

STADT OBERHAUSEN 48

Beigeordneter
Dezernat 5
Stadtplanung, Bauen, Mobilität u. Umwelt

bms Stadtplanung GbR
Salierstraße 66
45479 Mülheim an der Ruhr

Diese Begründung hat mit dem Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen in der Zeit vom 09.03.2023 bis 21.04.2023 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Gesetzliche Grundlage:
§ 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I, Nr. 6).

Oberhausen, 24.04.2023
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

Stadt Oberhausen 37

Bereichsleiter 5-1
- Stadtplanung -