

# STADT OBERHAUSEN

Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 560 - Dreilinden / Tonderner Straße -

in der  
Gemarkung Sterkrade

## 1. AUSFERTIGUNG

# Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines .....	3
1.1	Lage des Plangebiets im Stadtbereich .....	3
1.2	Planungsanlass und Hauptplanungsziele .....	3
1.3	Bestandssituation .....	4
1.4	Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nach § 9 Abs. 2 a BauGB .....	5
2.	Planerische Grundlagen .....	5
2.1	Ziele der Raumordnung in der Landesplanung .....	5
2.2	Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP) .....	6
2.3	Stadtentwicklungskonzept (STEK 2020).....	6
2.4	Landschaftsplan.....	6
2.5	Derzeitige planungsrechtliche Situation.....	6
3.	Bebauungsplanfestsetzungen .....	7
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	7
3.2	Steuerung der Nutzungen.....	7
3.3	Verkehr .....	10
3.3.1	Erschließung.....	10
3.3.2	Ruhender Verkehr .....	10
3.3.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	10
4.	Umweltverträglichkeit.....	11
4.1	Umweltbelange .....	11
4.2	Eingriffsregelung.....	11
5.	Nachhaltigkeit der Planung, Familienfreundlichkeit .....	12
6.	Wasserwirtschaftliche Belange .....	12
7.	Kennzeichnung .....	12
8.	Bodenordnung .....	13
9.	Kosten .....	13
10.	Flächenbilanz .....	13

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Lage des Plangebiets im Stadtbereich**

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 19 und wird wie folgt umgrenzt: Westliche Grenzen der Flurstücke Nr. 799, 798, 972, 971 und 796, nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 796, 722, 721 und 941, östliche und südöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 941 und 942, südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 942 und 811, südöstliche und südwestliche Grenzen des Flurstücks Nr. 971, südöstliche und südwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 979, südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 799.

### **1.2 Planungsanlass und Hauptplanungsziele**

Am 26.05.2008 hat der Rat der Stadt das Einzelhandelskonzept für die Stadt Oberhausen beschlossen. In ihm werden die zentralen Versorgungsbereiche räumlich festgelegt sowie die Planungs- und Entwicklungsziele für die zentralen Versorgungsbereiche fixiert. Zur Realisierung dieser Planungsziele sowie zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche können zur Umsetzung des Einzelhandelskonzept an kritisch bewerteten Standorten Bebauungspläne aufgestellt werden, die die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben an diesem Standort steuern.

Für das Verfahrensgebiet besteht zurzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan, so dass mögliche Bauvorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) zu beurteilen sind. In der Vergangenheit gab es bereits Bestrebungen, an diesem Standort Einzelhandel anzusiedeln. Um die Ziele des Einzelhandelskonzepts zu realisieren und die städtebauliche Ordnung an dieser Stelle im Stadtgefüge zu gewährleisten, ist es daher notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Das Einzelhandelskonzept gibt Hinweise zur planungsrechtlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen. Dabei wird zum Schutz der vorhandenen Zentren empfohlen, Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche grundsätzlich auszuschließen.

Mit dem Bebauungsplan sollen deshalb zur Umsetzung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes sowie zur Stärkung und Attraktivierung des Hauptzentrums Sterkrade und der Nahversorgungszentren Heide, Klosterhardt-Süd und Tackenberg die zulässigen Nutzungen mittels textlicher Festsetzung eingeschränkt werden.

Weiterhin sollen zum Erhalt sowie zur Förderung der Attraktivität des Hauptzentrums Sterkrade im Eingangsbereich des Zentrums sonstigen Nutzungen, die zur Beeinträchtigung der Attraktivität der Zentren führen, wie z.B. Vergnügungsstätten und Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu ausgeschlossen werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 560 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Erhalt sowie Förderung der Attraktivität der vorhandenen Versorgungsbereiche und hier insbesondere des Hauptzentrums Sterkrade und der Nahversorgungszentren Heide, Klosterhardt-Süd und Tackenberg;
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Kernsortimenten.
- Ausschlusses von sonstigen Nutzungen, die zur Beeinträchtigung der genannten Zentren führen, wie z.B. Vergnügungsstätten und Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu.

### 1.3 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt an der Vestischen Straße, an der Tonderner Straße und an der Teutoburger Straße. Geprägt wird das Plangebiet derzeit durch einen Autohandel im Norden des Plangebiets. Weiterhin befinden sich südlich des Autohandels eine SB-Autowaschanlage und ein teilweise leerstehender Gewerbebau. Der östliche Teil des Plangebiets ist gekennzeichnet durch eine heterogene Nutzungsstruktur. Zum einen befinden sich dort zwei zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser. Zum anderen sind dort ein Gewerbebetrieb für Werbedesign sowie ein Betrieb, der Verglasungen anbietet, anzutreffen.

Das Gelände ist durch die erwähnten Gebäude und die dazugehörigen Erschließungsflächen beinahe komplett versiegelt. Lediglich im Gartenbereich des östlichen Mehrfamilienhauses ist eine größere Grünfläche anzutreffen. Die Begrünung im Plangebiet beschränkt sich im Weiteren auf straßenbegleitende Baumpflanzungen, die sich hauptsächlich an der Teutoburger und an der Vestischen Straße lokalisieren lassen.

Das Umfeld des Plangebiets wird durch eine insgesamt eher heterogene Nutzungsstruktur geprägt. Östlich des Plangebiets schließen sich Wohngebäude in Form von Doppelhäusern an. Westlich des Plangebiets befindet sich ebenfalls in Teilen Wohnnutzung, welche aber immer wieder von – teilweise brachgefallener – gewerblicher Nutzung unterbrochen wird. Eine ähnliche Nutzungsstruktur ist im Süden und Südwesten des Plangebiets zu konstatieren. Nördlich des Plangebiets befindet sich mit der Teutoburger Straße eine der Hauptverkehrsstraßen der Stadt Oberhausen in West-Ost-Ausrichtung, die durch einen breiten Querschnitt und hohe Verkehrszahlen charakterisiert ist. Jenseits der Teutoburger Straße schließt sich weitere Wohnnutzung an.

Als weiteres prägendes Merkmal des Plangebietsumfeldes ist die westlich des Gebiets verlaufende Autobahn BAB 516 zu nennen. Diese verläuft in etwa 150 m Entfernung in Nord-Süd-Richtung in Hochlage.

Westlich der Autobahntrasse befindet sich das Hauptzentrum Sterkrade. Die Angebotsschwerpunkte des Hauptzentrums Sterkrade liegen im Bereich Hausrat / Einrichtung / Möbel, im Bereich Bekleidung / Schuhe / Sport und im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Komplementärnutzungen sind geprägt durch den Dienstleistungssektor sowie die Ausstattung mit Verwaltungseinrichtungen, Hallenbad, Bahnhof und Krankenhaus. Aufgrund dieser Komplementärnutzungen und des genannten Einzelhandelbesatzes besitzt das Hauptzentrum Sterkrade eine Versorgungsbedeutung für den gesamten Stadtteil.

Als weitere zentrale Versorgungsbereiche befinden sich die Nahversorgungszentren Heide, Klosterhardt-Süd und Tackenberg im Umfeld des Plangebiets. Das Nahversorgungszentrum Heide weist einen Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich auf. Ergänzt wird das Angebot durch einige Komplementärnutzungen. Das Nahversorgungszentrum Klosterhardt-Süd wird wesentlich geprägt durch zwei Einzelhändler mit Angeboten im kurzfristigen Bedarfsbereich. Ergänzende Nutzungen beziehen sich vornehmlich auf den Dienstleistungssektor. Der Angebotsschwerpunkt des Nahversorgungszentrums Tackenberg liegt ebenfalls im kurzfristigen Bedarfsbereich. Im Bereich der Komplementärnutzungen ist auf Angebote aus dem Dienstleistungssektor sowie aus der Gastronomie hinzuweisen.

## **1.4 Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nach § 9 Abs. 2 a BauGB**

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB-Novelle 2007) wurde der § 9 Abs. 2a neu eingeführt. Danach kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Nach der Begründung zum Regierungsentwurf der Novelle (BT-Drucks. 16/2496, S.10) soll damit der Zweck des § 34 Abs. 3 BauGB („Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein“) in einem einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB - ohne Ausweisung eines Baugebiets (d.h. Beibehaltung des Gebietscharakters des § 34 BauGB) - umgesetzt und verbindlich gemacht werden können.

Zu den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des Gesetzes zählen Hauptzentren (Innenstädte bzw. Ortsmitten der Gemeinden), Nebenzentren (Stadtteilzentren) und Nahversorgungszentren.

Vordringlich soll zum Schutz des Hauptzentrums Sterkrade und der Nahversorgungszentren Heide, Klosterhardt-Süd und Tackenberg (siehe dazu auch das vom Rat der Stadt am 26.05.2008 beschlossene und im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigende Einzelhandelskonzept) das oben beschriebene Instrumentarium beim Bebauungsplan Nr. 560 angewandt und die zulässigen Nutzungen mittels textlicher Festsetzungen in einem einfachen Bebauungsplan eingeschränkt werden.

### Verfahrensgrundsätze

Bebauungspläne im Sinne des § 9 Abs. 2a BauGB können im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Bei einem vereinfachten Verfahren findet die Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB (u.a. „Bürgerversammlung“) keine Anwendung.

Der Bebauungsplanentwurf wird aber gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist können Stellungnahmen zur Planung vorgebracht werden. Parallel dazu wird den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Außerdem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

## **2. Planerische Grundlagen**

### **2.1 Ziele der Raumordnung in der Landesplanung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen, welche im Landesentwicklungsprogramm sowie im Landesentwicklungsplan (LEP) beschrieben und dargestellt sind.

Im Landesentwicklungsplan (LEP) vom 11.05.1995 wird das Plangebiet dabei als Siedlungsbereich dargestellt.

Da der Bebauungsplan keine Baugebietstypen nach der BauNVO festsetzt und die weitere Entwicklung gemäß den Vorgaben des § 34 BauGB zu bewerten ist, sind durch den Bebauungsplan Nr. 560 keine Ziele der Raumordnung betroffen.

## **2.2 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)**

Der seit dem 03. Mai 2010 rechtswirksame Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, der die Stadt Oberhausen angehört, enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 560 folgende Darstellungen (Bauleitplanung/Regionalplanung):

- Wohnbaufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)

Der Bebauungsplan Nr. 560 enthält lediglich textliche Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 2a BauGB. Er setzt keine Baugebietstypen nach der BauNVO fest, sondern sieht die Nutzungsentwicklung gemäß den Vorgaben des § 34 BauGB vor. Hiernach müssen sich die zukünftigen Nutzungen in die vorhandene Umgebung einführen. Damit widersprechen die Ziele des Bebauungsplans Nr. 560 nicht den Darstellungen des RFNP. Der Bebauungsplan Nr. 560 befindet sich somit in Übereinstimmung mit dem RFNP.

## **2.3 Stadtentwicklungskonzept (STEK 2020)**

Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen als informelle Planung beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 560 ist im Plan „Flächennutzung“ als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 560 enthält lediglich textliche Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs 2a BauGB. Er setzt keine Baugebietstypen nach der BauNVO fest, sondern sieht die Nutzungsentwicklung gemäß den Vorgaben des § 34 BauGB vor. Hiernach müssen sich die zukünftigen Nutzungen in die vorhandene Umgebung einführen. Damit widersprechen die Ziele des Bebauungsplans Nr. 560 nicht den Darstellungen des STEK 2020.

## **2.4 Landschaftsplan**

Das Bebauungsplangebiet Nr. 560 befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Oberhausen vom 02. Mai 1996.

## **2.5 Derzeitige planungsrechtliche Situation**

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Das Plangebiet zählt somit zum unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Mögliche Vorhaben sind demnach hinsichtlich ihrer Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB zu bewerten.

### **3. Bebauungsplanfestsetzungen**

#### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Wie bereits in Kapitel 1.4 dargelegt, wird der Bebauungsplan Nr. 560 im Sinne des § 9 Abs. 2a BauGB als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB – ohne Ausweisung eines Baugebiets und des Maßes der baulichen Nutzung - aufgestellt.

Zum Erhalt und zur Stärkung des Hauptzentrums Sterkrade und der Nahversorgungszentren Heide, Tackenberg und Klosterhardt-Süd sollen jedoch die zulässigen Nutzungen mittels textlicher Festsetzung gesteuert werden.

Die bei der bauplanungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben zu betrachtenden Aspekte wie Art und Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise richten sich unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen (siehe Kapitel 3.2) ansonsten nach der näheren Umgebung (§ 34 BauGB).

#### **3.2 Steuerung der Nutzungen**

##### Einzelhandelskonzept

Im Rahmen des vom Rat der Stadt am 26.05.2008 beschlossenen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Oberhausen werden die zentralen Versorgungsbereiche für Oberhausen abgegrenzt und definiert. Weiterhin beinhaltet es ein Nahversorgungskonzept, welches eine Bewertung der jetzigen Situation beinhaltet und Notwendigkeiten und Möglichkeiten zur Sicherung der Nahversorgung aufzeigt. Das Einzelhandelskonzept liegt ständig im Technischen Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009, aus und kann während der Dienststunden eingesehen werden

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 560 liegt in keinem im Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereich. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich dagegen das Hauptzentrum Sterkrade sowie die Nahversorgungszentren Heide, Klosterhardt-Süd und Tackenberg. Das Plangebiet ist daher als sogenannte Lage im Siedlungszusammenhang (Streu- und Nebenlagen) zu charakterisieren. In diesen Lagen ist nach den Aussagen des Einzelhandelskonzepts die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten dann vertretbar, wenn keine negativen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten soll nach den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche an Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche – unabhängig von der projektierten Verkaufsflächendimensionierung – grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ist in Lagen im Siedlungszusammenhang bis zur Grenze der Großflächigkeit (§ 11 Abs. 3 BauNVO) allgemein möglich, wenn folgende vier Kriterien erfüllt werden. Zum einen dürfen Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment keine negativen Auswirkungen auf einen im Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereich haben, zum anderen muss sich durch die Ansiedlung dieser Betriebe eine Verbesserung der wohnortnahen Versorgung ergeben. Als weitere Kriterien dienen eine geeignete Erschließung sowie das Einfügen des anzusiedelnden Betriebes in den konkreten städtebaulichen Zusammenhang.

Im Umfeld des Plangebiets liegen vier zentrale Versorgungsbereiche. Im Westen befindet sich das Hauptzentrum Sterkrade, südöstlich der Fläche liegt das Nahversor-

gungszentrum Heide, östlich das Nahversorgungszentrum Klosterhardt-Süd und nördlich das Nahversorgungszentrum Tackenberg.

Für das Hauptzentrum Sterkrade werden im Gutachten zum Einzelhandelskonzept u. a. folgende Planungsziele formuliert:

- Sicherung bzw. Ausbau des Einzelhandelsangebotes im zentralen Bereich des Zentrums (Fußgängerzone),
- Allg. Konzentration von großflächigen Neuansiedlungen (v. a. im zentrenrelevanten Sortimentsbereich) auf den Kernbereich des Zentrums (Fußgängerzone Bahnhofstraße und Steinbrinkstraße).

Für die Nahversorgungszentren Heide, Klosterhardt-Süd und Tackenberg wird im Einzelhandelskonzept u. a. als Planungsziel gefordert, die Versorgungssituation als Nahversorgungszentrum für den jeweiligen Stadtraum (Osterfeld, Klosterhardt und Tackenberg) zu sichern und zu stärken.

Die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 560 widerspräche damit dem für Sterkrade formulierten Planungsziel, Einzelhandelsneuansiedlungen an der Haupteinkaufslage zu konzentrieren und das Einzelhandelsangebot im zentralen Bereich des Zentrums zu sichern und auszubauen. Somit wären negative Auswirkungen der Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auf den definierten zentralen Versorgungsbereich Sterkrade zu erwarten.

Eine wohnortnahe und fußläufige Versorgung der im Umfeld des Plangebiets lebenden Wohnbevölkerung im Lebensmittelsegment ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt gegeben. Durch die räumliche Nähe zum Hauptzentrum Sterkrade besteht für die Bevölkerung aktuell eine gute Versorgung im Nahrungs- und Genussmittelsektor. Ebenso stellen die in Sterkrade ansässigen Märkte (v. a. Edeka, Kaufland, Aldi) eine wohnortnahe Grundversorgung in diesem Stadtraum sicher. Dementsprechend liegt das Plangebiet in einem Bereich, für den das Gutachten zum Einzelhandelskonzept eine gute Versorgung attestiert.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Vestische Straße und über die Teutoburger Straße. Diese Straßen stellen den Anschluss an das weitere örtliche und überörtliche (Anschluss an die BAB 516) Straßenverkehrsnetz sicher. Eine Anbindung an das ÖPNV-Netz ist über mehrere im Umfeld befindliche Haltestellen ebenfalls gegeben.

Das Umfeld des Plangebiets weist eine sehr heterogene städtebauliche Struktur auf. Während das Plangebiet selbst von verschiedenen Gewerbebetrieben und der zugehörigen Hallen geprägt wird, schließt sich im näheren Umfeld Wohnnutzung an. Jedoch wird auch diese Wohnnutzung immer wieder von Gewerbebetrieben unterbrochen. Inwieweit sich ein anzusiedelnder Betrieb in das städtebauliche Umfeld einfügen würde, kann erst bei Vorliegen eines konkreten Vorhabens bewertet werden.

Weiterhin wird im Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen eine weitere Vorgehensweise vorgeschlagen, um Ansiedlungsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Sortiment zu bewerten. Demnach sind bei Ansiedlungsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche anhand von Radien drei unterschiedliche Lagen zu unterscheiden. So ist, wenn in einem zentralen Versorgungsbereich nachweislich keine Erweiterungsflächen vorhanden sind, die Suche auf einen Radius von etwa 50 - 100 m um den zentralen Versorgungsbereich auszuweiten (Suchraum 1). Zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion des

zentralen Versorgungsbereichs wird empfohlen, in einem Radius von 500 m um den zentralen Versorgungsbereich die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment durch Bauleitplanung auszuschließen (Freihaltebereich). Ab einer Entfernung von mehr als 500 m um den zentralen Versorgungsbereich kann geprüft werden, ob eine Ansiedlung zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung verträglich ist.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 560 liegt vollständig im Freihaltebereich des Hauptzentrums Sterkrade. In diesem Bereich kann durch die Aufstellung von Bebauungsplänen die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten verhindert werden, sofern der zentrale Versorgungsbereich in seiner Nahversorgungsfunktion gefährdet erscheint. Die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment widerspräche den im Einzelhandelskonzept formulierten Planungszielen für das Hauptzentrum Sterkrade. Daher soll den Empfehlungen des Gutachtens zum kommunalen Einzelhandelskonzept gefolgt werden und im Freihaltebereich des zentralen Versorgungsbereichs Sterkrade die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ausgeschlossen werden.

### Ergebnisse der Auswirkungsanalyse

Die Auswirkungsanalyse, die von der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH im Auftrag der Stadt Oberhausen erarbeitet wurde, kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Plangebiet negative Auswirkungen auf im Einzelhandelskonzept definierte zentrale Versorgungsbereiche haben kann.

Besonders die in den Nahversorgungszentren Heide, Klosterhardt-Süd und Tackenberg befindlichen Lebensmittelanbieter hätten mit deutlich spürbaren Wettbewerbswirkungen zu rechnen. Da es sich bei den genannten Lebensmittelanbietern jeweils um Magnetbetriebe in ihren Nahversorgungszentren handelt, wird mit einem Wegfall dieser Betriebe eine städtebauliche Beeinträchtigung der jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche und der Funktionsfähigkeit als Nahversorgungszentrum einhergehen.

Die oben erwähnten Ziele aus dem Einzelhandelskonzept für diese zentralen Versorgungsbereiche (Sicherung und Stärkung der Versorgungssituation als Nahversorgungszentrum für den jeweiligen Stadtraum) können dann nicht mehr erreicht werden.

Für das Hauptzentrum Sterkrade kommt die Auswirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass durch die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment keine negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Hauptzentrums zu erwarten sind. Dennoch widerspräche eine solche Ansiedlung den im Einzelhandelskonzept formulierten Planungszielen für das Hauptzentrum Sterkrade (s. o.).

Zusammenfassend muss konstatiert werden, dass eine Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Plangebiet damit zwei der notwendigen Kriterien des Einzelhandelskonzeptes zur Zulässigkeit in Lagen im Siedlungszusammenhang widerspräche. Eine solche Ansiedlung würde negative Auswirkungen auf im Einzelhandelskonzept definierte zentrale Versorgungsbereiche haben. Die Magnetbetriebe der Nahversorgungszentren Heide, Klosterhardt-Süd und Tackenberg würden durch eine Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment beeinträchtigt werden, wodurch ihre Funktion als Nahversorgungszentrum gefährdet wäre.

Für das Hauptzentrum Sterkrade widerspräche eine solche Ansiedlung zumindest den formulierten Planungszielen, das Einzelhandelsangebot im zentralen Bereich des Zentrums zu sichern und auszubauen.

Eine Verbesserung der wohnortnahen Versorgung ist nicht notwendig, da die umliegende Wohnbevölkerung durch das Hauptzentrum Sterkrade bereits fußläufig mit Angeboten aus dem Lebensmittelsegment versorgt ist. Darüber hinaus attestiert das Gutachten zum Einzelhandelkonzept dem Bereich, in dem das Plangebiet liegt, einen guten Versorgungsgrad.

Die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment soll daher aus den vorgenannten Gründen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Des Weiteren sollen zum Erhalt und zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Sterkrade sonstige Nutzungen wie Vergnügungsstätten und Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rotlichtmilieu, die negative Auswirkungen auf die Zentren haben können, ausgeschlossen werden. Mit den genannten Nutzungen können typischerweise städtebaulich relevante, negative Folgewirkungen verbunden sein, die zu dem sogenannten „Trading-down-Effekt“ führen und negativen Einfluss auf die Gebietsqualität haben können.

Unter Trading-Down-Effekten wird die Entwertung einer Gebietsstruktur verstanden, die dann entsteht, wenn Betriebe mit typischerweise niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Rendite (wie z.B. Spielhallen und Rotlichtnutzungen) in Konkurrenz treten zu Betrieben mit höherem Investitionsbedarf und niedrigerer Rendite. Der Wettbewerb zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Immobilienpreise und damit zu einer Verdrängung von Branchen mit schwächerer Finanzkraft.

### **3.3 Verkehr**

#### **3.3.1 Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Vestische Straße und die Teutoburger Straße erschlossen. Über die Teutoburger Straße sind im weiteren Verlauf die Anschlussstellen der BAB 516 zu erreichen.

#### **3.3.2 Ruhender Verkehr**

Der Bedarf an privaten Stellplätzen ist weiterhin auf den Baugrundstücken zu decken. Öffentliche Stellplätze befinden sich in Form von Längsstellplätzen entlang der Vestischen Straße und der Teutoburger Straße.

#### **3.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Plangebiet ist über die in fußläufiger Entfernung liegende Haltestelle „Dreilinden“ gut in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden. Von der Haltestelle „Dreilinden“ verkehren die drei Buslinien 263 (Sterkrade Bf. – Essen Boyer Straße), 957 (Sterkrade Bf. – Tulpenstraße) und 987 (Graßhofstraße – OLGA-Park).

Über zwei der drei Linien ist der Bahnhof Sterkrade zu erreichen, so dass auch die Anbindung an den regionalen und überregionalen Nah- und Fernverkehr sichergestellt ist.

## **4. Umweltverträglichkeit**

### **4.1 Umweltbelange**

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 560 – Dreilinden / Tonderner Straße handelt es sich um eine Aufstellung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, daher wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Bebauungsplan Nr. 560 wird gemäß § 9 Abs. 2a BauGB als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB - ohne Ausweisung eines Baugebiets und des Maßes der baulichen Nutzung - aufgestellt.

In ihm werden durch textliche Festsetzung bestimmte Nutzungsformen ausgeschlossen. Es werden durch den Bebauungsplan keine neuen Nutzungen im Plangebiet planungsrechtlich zugelassen. Alle weiteren Vorhaben im Plangebiet, die nicht dem Ausschluss einzelner Nutzungsformen widersprechen, sind planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die ggf. zu untersuchenden Belange des Bodenschutzes und die ggf. einzuhaltenden Immissionsrichtwerte sind dann Teil des Baugenehmigungsverfahrens für ein nach § 34 BauGB zulässiges Vorhaben im Plangebiet. § 34 BauGB gewährleistet die Wahrung der gesunden Wohn-Arbeitsverhältnisse. Ein Vorhaben, welches diese Voraussetzung nicht erfüllt, ist auch nach § 34 BauGB nicht zulässig.

Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 560 befinden sich Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen.

### **4.2 Eingriffsregelung**

Gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über den Belang von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) zu entscheiden.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder planungsrechtlich zulässig waren. Der Einführungserlass zum Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) bestimmt in Nr. 4.4.1, dass die Eingriffsregelung nur dann anzuwenden ist, wenn im Bauleitplan erstmals bauliche Nutzungen festgesetzt werden sollen bzw. bei geänderten Nutzungen stärkere Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dies bedeutet, dass die Anwendung der Eingriffsregelung bei erstmaliger Festsetzung baulicher Nutzungen durch einen Bebauungsplan bzw. wenn bei geänderten Nutzungen stärkere Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind erfolgt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 560 ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, da der Bebauungsplan lediglich textliche Festsetzungen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche enthält. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich weiterhin nach § 34 BauGB. Eine Änderung des zurzeit zulässigen Maßes der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt damit nicht.

## 5. Nachhaltigkeit der Planung, Familienfreundlichkeit

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

Diese allgemeinen Anforderungen erfüllt der vorliegende Bebauungsplan, indem er ökonomische, soziale und ökologische Belange zu einem auf Dauer angelegten Interessensausgleich bringt und indem der Bebauungsplan in einem Verfahren durchgeführt wird, das die Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger, insbesondere die Mitwirkung der in Oberhausen lebenden und arbeitenden Menschen, ermöglicht.

Folgende Gesichtspunkte haben beim vorliegenden Bebauungsplan unter den Kriterien einer nachhaltigen Stadtentwicklung eine besondere Rolle gespielt:

- Schaffung und Erhalt von ausgeglichenen Versorgungsstrukturen und hierbei insbesondere die Sicherung und Entwicklung des Hauptzentrums Sterkrade und der Nahversorgungszentren Heide, Klosterhardt-Süd und Tackenberg.

## 6. Wasserwirtschaftliche Belange

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser des Gebäudebestands im Plangebiet wird zurzeit über die vorhandenen Mischwasserkanäle in der Vestischen Straße sowie in der Teutoburger Straße abgeführt.

Im Hinblick auf die Niederschlagswasserbeseitigung ist festzuhalten, dass durch den Bebauungsplan Nr. 560 keine Neubaugebiete erschlossen werden. In Bereichen, in denen eine öffentliche Erschließung bereits vorhanden ist, besteht ein Anschlussrecht an das vorhandene Entwässerungssystem, so dass hier die Pflicht zur ökologischen Beseitigung des Niederschlagswassers im Sinne des § 51 a Landeswassergesetz nicht zum Tragen kommt.

## 7. Kennzeichnung

### Bergbau (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Das Plangebiet hat in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterlegen.

Folgende Kennzeichnung wird aufgrund des Schutzbedürfnisses der Allgemeinheit, insbesondere der Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter oder sonstiger Nutzungsberechtigter, in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen:

*Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1981. Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich (Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untätigen Bergbaus gemäß Runderlass des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1963 – II B 2-2796 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land NRW Nr. 127 vom 08.10.1963). Bauherren werden gebeten Kontakt mit der Bergverwaltung bei der Bezirksregierung Arnsberg bzw. der RAG Aktiengesellschaft in Herne aufzunehmen.*

## 8. Bodenordnung

Zur Realisierung der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans Nr. 560 sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

## 9. Kosten

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Die Erschließung ist über die Teutoburger Straße, die Vestische Straße sowie die Straße Dreilinden gesichert. Der Stadt Oberhausen entstehen durch den Bebauungsplan keine Folgekosten.

## 10. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 560 umfasst eine Fläche von ca. 14.750 m<sup>2</sup>.

Oberhausen, 06.10.2010



KLUNK  
Dezernent



TERHART  
Bereichsleiter Stadtplanung

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), in der Zeit vom 03.01.2011 bis 03.02.2011 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Oberhausen, 04.02.2011

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage



Bereichsleiter Stadtplanung

Diese dem Bebauungsplan Nr. 560 gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl., I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl., I, S. 2585) beigefügte Begründung in der Fassung vom 06.10.2010 als Entscheidungsbegründung ist vom Rat der Stadt am 28.03.2011 beschlossen worden.

Oberhausen, 11.04.2011

Der Oberbürgermeister



Wehling