

STADT OBERHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 595 "Von-Trotha-Straße, Teilbereich A"

in

Oberhausen-Sterkrade

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung

Essen, 22.11.2012

atelier stadt & haus

Gesellschaft für Stadt- und Bauteilplanung mbH



atelier stadt & haus

Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH

Annastraße 75

45 130 Essen

Tel.: 02 01 / 860 70 26

Fax: 02 01 / 860 70 50

E-Mail: mail@ash-planung.de

Web: www.ash-planung.de

Ansprechpartner: Herr Muhs

Inhalt

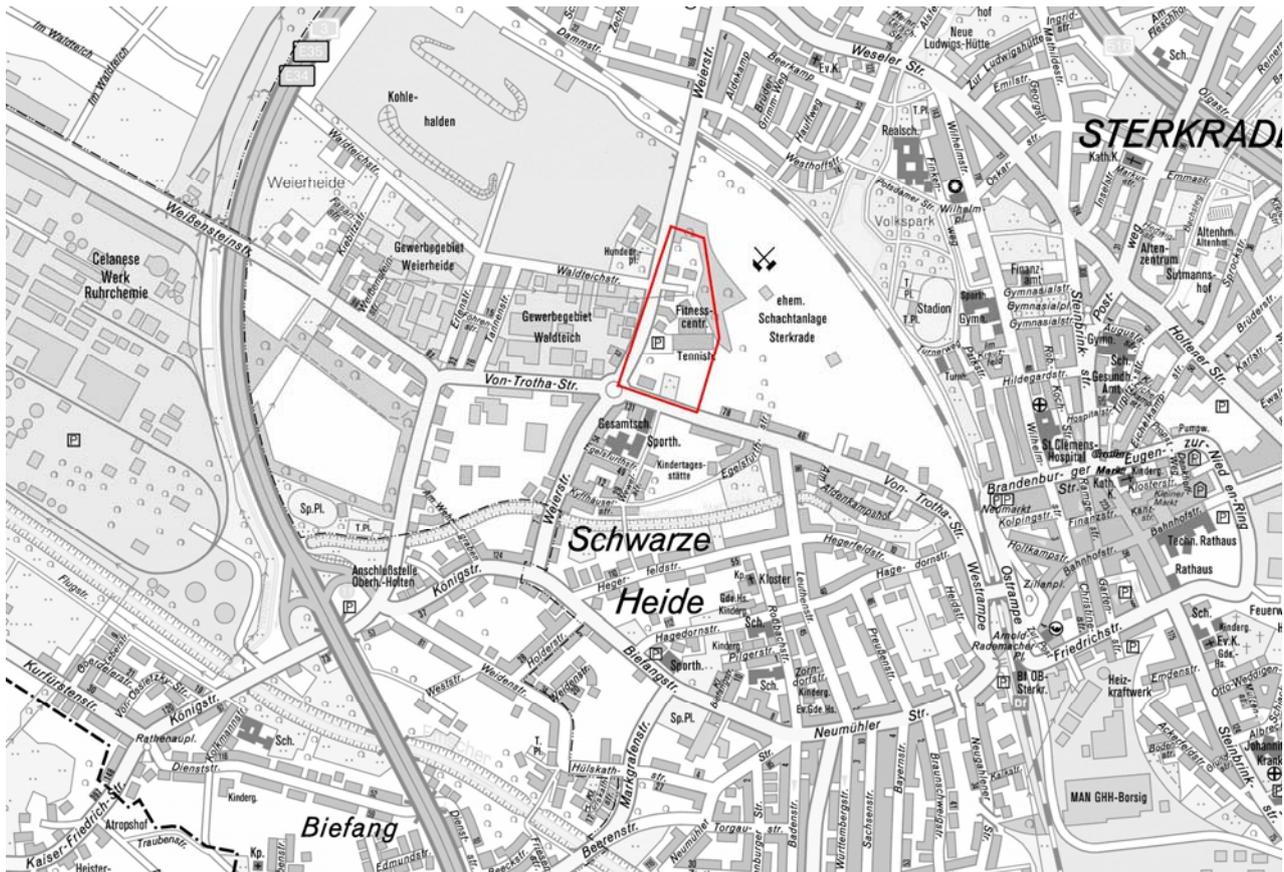
1.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	4
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.2	Eigentumsverhältnisse	4
2.	PLANUNGSANLASS UND -ZIELE	4
2.1	Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.2	Hauptplanungsziele	5
2.3	Regionaler Flächennutzungsplan - RFNP -	6
2.4	Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020)	6
2.5	Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen	6
2.6	Angrenzende Bebauungspläne	7
3.	BESTAND	7
4.	PLANVERFAHREN	8
5.	ERLÄUTERUNG DES VORHABENS	8
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
5.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	13
5.4	Gestaltung	13
5.5	Kennzeichnungen	13
5.6	Hinweise	13
6.	NATUR UND LANDSCHAFT	14
6.1	Pflanzmaßnahmen	14
7.	VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)	14
7.1	Äußere Erschließung	14
7.2	Innere Erschließung	14
8.	SONSTIGE BELANGE	15
8.1	Belange des Immissionsschutzes	15
8.2	Technische Infrastruktur	15
8.3	Bergbau	15
8.4	Wasserwirtschaftliche Belange	15
8.5	Bodenordnung	16
8.6	Kosten	16
9.	FLÄCHENBILANZ	16
10.	UMWELTBERICHT	16
10.1	Belange von Naturschutz und Landschaftspflege	16

1. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 25, und wird wie folgt umgrenzt:

Nördliche Seite der von-Trotha-Straße, östliche Seite der Weierstraße, nördliche und nordöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 1012, östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 1012, 1011, 1010 und 1008, nordöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 972, 969 und 1045, südliche Grenze des Flurstückes Nr. 1045 und südöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 993.



1.2 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in unterschiedlichem Privateigentum.

2. Planungsanlass und -ziele

2.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt nördlich des Siedlungsschwerpunktes „Schwarze Heide“ und ist Teil der Flächen der ehemaligen Zeche Sterkrade. Die brachliegende und bodensanierte Kernfläche der ehemaligen Zeche Sterkrade mit einer Flächengröße von ca. 20 ha schließt östlich an das Plangebiet an.

Das Plangebiet im Zusammenhang mit der Fläche des ehemaligen Zechenstandortes liegt stadträumlich im Übergangsbereich von Gewerbe- und Industrienutzungen, dem Stadtzentrum Sterkrade und dem Wohnsiedlungsschwerpunkt Schwarze Heide und hat somit für die Entwicklung des Stadtteils Sterkrade eine besondere Bedeutung.

Nach Stilllegung der Zeche Sterkrade im Jahre 1995 hat die Montan Grundstücksgesellschaft als Eigentümerin die Räumung und Bodensanierung des Zechenstandortes betrieben in der Absicht, die Flächen einer städtebaulichen Neuordnung und Wiedernutzung zuzuführen. Die belasteten Flächen sind komplett entsorgt worden und in dem ehemaligen Kokereibereich in Form eines Landschaftsbauwerkes endgelagert worden.

Zur Entwicklung der Flächen ist das Gelände zwischenzeitlich an die Rhein-Lippe Wohnungsbau veräußert worden, die mittlerweile in der RAG Immobilien GmbH aufgegangen ist.

Zwischenzeitlich ist mit der Erstellung einer Rahmenplanung von Seiten der Stadt Oberhausen die Umstrukturierung des Plangebietes in Angriff genommen worden mit dem Ziel für die östlich an das Plangebiet anschließende Fläche eine Entwicklung neuer Wohnbauflächen zu initiieren. Ziel der Rahmenplanung war über die Schaffung neuer Wohnbauflächen hinaus auch die Integration der sonstigen stadträumlichen Verflechtungen und Freiraumbelange sowie die Sicherung und Integration der gewerblichen Nutzungen im Bereich der Weierstraße.

Die Ziele der Rahmenplanung sollten dann durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 595 „Von-Trotha-Straße / Alsbach“ planungsrechtlich umgesetzt werden. Hierzu wurde am 26.03.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt Oberhausen beschlossen.

Die auch in den letzten Jahren intensiv betriebenen planerischen Überlegungen zur Entwicklung der Gesamtfläche der Zeche Sterkrade können bisher noch kein umsetzungsfähiges Konzept aufzeigen. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der Abstimmung eines für die Grundeigentümer wirtschaftlich zu realisierenden Handlungsrahmen zu sehen, der neben dem Angebot der baulichen Ausnutzung auch Restriktionen enthält. Gleichzeitig ist auf die Planung der Betuwe-Linie zu verweisen, die im Rahmen einer späteren Realisierung nicht ohne Auswirkungen auf das Verfahrensgebiet bleiben wird.

Dennoch besteht die Notwendigkeit für den gewerblichen Bereich an der Weierstraße planerisch tätig zu werden, da hier die Steuerung der Einzelhandelsnutzung notwendig ist und die bestehende gewerbliche Nutzung gesichert werden soll.

Aufgrund dessen ist es nun beabsichtigt den derzeitigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 595 zu trennen und in einem ersten Teil das notwendige Planungsrecht für die bestehende gewerbliche Bebauung an der Weierstraße zu entwickeln.

Die Entwicklung der restlichen Fläche der ehemaligen Zeche Sterkrade wird vorerst zurückgestellt.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine bereits fast ausschließlich versiegelte Fläche mit zahlreichen ansässigen Gewerbebetrieben.

2.2 Hauptplanungsziele

Mit dem Bebauungsplan „Von-Trotha-Straße, Teilbereich A“ werden die folgenden Hauptplanungsziele verfolgt:

- Langfristige Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzungsstruktur;
- Steuerung der Einzelhandelsnutzung;
- Städtebaulich verträgliche Anbindung an das östlich gelegene Entwicklungsgebiet der ehemaligen Zeche Sterkrade.

2.3 Regionaler Flächennutzungsplan - RFNP -

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen ist am 03.05.2010 wirksam geworden. Er übernimmt seitdem für diese beteiligten Städte gleichzeitig die Funktion eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes und des Regionalplans. Insofern wird für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes durch den RFNP sowohl die flächennutzungsplanerische Darstellung als auch die regionalplanerische Festlegung benannt.

Der RFNP stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 595 „Von-Trotha-Straße, Teilbereich A“ auf flächennutzungsplanerischer Ebene gewerbliche Bauflächen und regionalplanerisch Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Die Anwendung des RFNP als Entwicklungsrahmen für die verbindliche Bauleitplanung hat sowohl dem rechtlichen Rahmen des Entwicklungsgebotes des BauGB als auch den raumordnerischen Regelungen im Hinblick auf die Funktion des RFNP als Regionalplan Rechnung zu tragen.

Die geplanten Festsetzungen stehen somit in Übereinstimmung mit den Darstellungen des rechtswirksamen RFNP.

2.4 Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020)

Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen als informelle Planung beschlossen. Im STEK 2020 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Plan „Flächennutzung“ als Gewerbegebiet dargestellt. Im Maßnahmenplan sind für den Geltungsbereich keine Maßnahmen formuliert. An das Plangebiet östlich angrenzend ist im STEK die Maßnahme zur Offenlegung für die ökologische Aufwertung von Wasserläufen des Alsbaches genannt.

Die Inhalte des Bebauungsplan Nr. 595 stimmen damit grundsätzlich mit den Darstellungen des STEK 2020 überein.

2.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen

Im Rahmen des vom Rat der Stadt am 26.05.2008 beschlossenen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Oberhausen werden die zentralen Versorgungsbereiche für die Stadt Oberhausen abgegrenzt und definiert. Weiterhin beinhaltet es ein Nahversorgungskonzept, welches eine Bewertung der jetzigen Versorgungssituation vornimmt 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 Bebauungsplanes Nr. 595, Teilbereich A liegt in keinem im Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereich. Im direkten Umfeld des Plangebietes befindet sich östlich das Hauptzentrum Sterkrade und in größerer Entfernung in westlicher Richtung die Nahversorgungszentren Holten und Schwarze Heide. Das Plangebiet ist daher als sogenannte Lage im Siedlungszusammenhang (Streu- und Nebenlagen) zu charakterisieren. In diesen Lagen ist nach Aussage des Einzelhandelskonzeptes 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 Einzelhandelskonzeptes zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche an Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche - unabhängig von der projektierten Verkaufsflächen-dimensionierung - grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Zum Umgang mit Einzelhandelsbetrieben im vorliegenden Bebauungsplan vgl. Kap. 5.1 Art der baulichen Nutzung, Fremdnutzung.

2.6 Angrenzende Bebauungspläne

Auf der gegenüberliegenden südlichen Seite der Von-Trotha-Straße setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 503 die Bebauung als „Fläche für den Gemeinbedarf“ fest. Westlich angrenzend entlang der nördlichen Weierstraße befindet sich der Bebauungsplan Nr. 642 – Weierstraße / Waldteichstraße – in Aufstellung, der hier insbesondere die Sicherung und Erweiterung gewerblicher bzw. industrieller Nutzungen verfolgt. Die Weierstraße selbst ist Teil des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 636 –Weierstraße -, der das Ziel der Anpassung der Straßenbegrenzungslinien an den vorhandenen Ausbau beinhaltet.

3. Bestand

Das Plangebiet gehört zum Stadtteil Oberhausen-Sterkrade und befindet sich zentral im Ortsteil Sterkrade-Mitte an der Von-Trotha-Straße.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind weitgehend bebaut und werden durch Gewerbebetriebe unterschiedlicher Art geprägt. Vorwiegend handelt es sich um Betriebe wie Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten, verschiedene Handelsbetriebe mit Spezial-Sortiment, Lebensmittel-Discounter und Schnellrestaurants. Außerdem befinden sich im Plangebiet ein Fitness-Center, eine Tankstelle und vereinzelte Wohngebäude.

Infrastruktur

In Hinblick auf die Sicherung und Entwicklung weiterer gewerblich genutzter Flächen im Plangebiet bestehen mit der Lage im Stadtteil Sterkrade zum einen sehr gute inner- und überörtliche Verkehrsverbindungen. Über die Weierstraße und die Von-Trotha-Straße ist das Plangebiet sehr gut in das innerörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Darüber hinaus ist auf diesen Wegen eine direkte überörtliche Anbindung an die Bundesautobahnen BAB 3 an der Anschlussstelle Oberhausen Holten sowie des Weiteren an die BAB 2 und BAB 516 an der Anschlussstelle Kreuz Oberhausen gegeben. Weiterhin ist in südlicher Richtung über die BAB 3 die Bundesautobahn A 42 zu erreichen.

Ergänzend kann die Lage in nahezu direkter Nachbarschaft zu weiteren vorhandenen gewerblich und industriell genutzten Bereichen im Umfeld von Vorteil für Verflechtungen und kurze Wege sein. Westlich des Plangebietes liegen die Gewerbegebiete Waldteich und Weiher Heide.

ÖPNV

Mit den Haltestellen Weierstraße und Freizeitpark Weierheide befinden sich unmittelbar am Plangebiet Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs. Mit den an diesen Haltestellen verkehrenden Buslinien können alle zentralen Stationen im Oberhausener Stadtgebiet erreicht werden. Von daher kann von einer guten ÖPNV-Einbindung gesprochen werden.

Bauliches Umfeld

Die städtebauliche Struktur im Bereich der Von-Trotha-Straße / Weierstraße weist eine typische Gemengelage der Bebauung auf. Neben in der Größe stark variierender Baukörper sind ohne sichtbare Struktur, Freiflächen eingestreut. Die Entstehung einer maßstäblich

ungeordneten Bebauung mit Einzelbaukörpern führt zu einer schwachen städtebaulichen Raumbildung. Hiervon charakterisiert ist neben dem Verlauf entlang der Weierstraße auch der Kreuzungsbereich Weierstraße / Von-Trotha-Straße.

Die bauliche Situation auf der westlichen Seite der Weierstraße entspricht der ungeordneten Situation im Plangebiet. Ebenso ist hier von einer Gemengelage mit gewerblicher Nutzung, durchmischt mit Wohnnutzung zu sprechen. Die Bebauung auf der westlichen Seite der Weierstraße bildet den Auftakt des sich anschließenden Gewerbegebietes „Waldteich“. Nördlich hieran schließen Freiflächen an, die zur Weierstraße hin mit Bäumen bestanden und Bestandteil des Gehölzrandes der ehemaligen Kokslagerflächen sind. Hier befinden sich ein Hundedressurplatz und ein Wohnheim. Südlich des Plangebietes, entlang der Von-Trotha-Straße und im weiteren Verlauf der Weierstraße dominiert eine Wohnnutzung, die als straßenrandbegleitende Bebauung ausgebildet ist.

Von der Gebäudekubatur ist das Gebäude des Fitness-Center in der Fläche und Höhe für den Bereich prägnant.

4. Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 595 „Von-Trotha-Straße“ ist am 26.03.2007 gefasst und am 02.05.2007 öffentlich bekannt gemacht worden. Nachdem sich herausgestellt hat, dass eine gesamte Entwicklung der Flächen der ehemaligen Zeche Sterkrade zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht realistisch ist, wurde die Entscheidung getroffen den westlichen gewerblichen Bereich an der Weierstraße planungsrechtlich als „Teilbereich A“ vorzuziehen und das gesamte Plangebiet verfahrenstechnisch zu trennen. Als nächster Verfahrensschritt soll für diesen Teil die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Ämter durchgeführt werden. Anschließend wird nach Berücksichtigung der Stellungnahmen der Bebauungsplan-Entwurf gefertigt und nach Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung und Teilung des Verfahrensgebietes für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

5. Erläuterung des Vorhabens

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll das bestehende Gewerbegebiet in seiner Nutzung gefestigt und unter Berücksichtigung des baulichen Umfeldes verträglich gesichert werden. Des Weiteren soll mit dem Bebauungsplan die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen geregelt werden.

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Entsprechend der schon heute vorherrschenden Nutzung soll die Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden.

Mit der Festsetzung als Gewerbegebiet kann eine weitestgehend flexible Festsetzung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzungen und auch deren räumlichen Definition – getroffen werden.

Hierbei werden zwei Gewerbegebiete definiert, die durch eine öffentliche Erschließungsfläche voneinander getrennt sind.

Für die gesamte Fläche der ehemaligen Zeche Sterkrade ist neben der Sicherung der gewerblichen Strukturen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes die Ent-

wicklung eines Wohngebietes Ziel der Stadtentwicklung. Entsprechend sind die Flächen im Regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen. Daher ist bei der Festsetzung der gewerblichen Nutzung Rücksicht auf die zukünftige Entwicklung der Gesamtfläche zu nehmen. Zusätzlich sind die Schutzansprüche der benachbarten, vereinzelt bestehenden Wohngebäude zu berücksichtigen, auch wenn sich diese in eher gewerblich geprägten Nachbarschaften befinden.

Aus Gründen des Immissionsschutzes sind im Rahmen der Bauleitplanung Abstände zwischen Wohngebieten und Gebieten, in denen eine gewerbliche Nutzung möglich ist, einzuhalten. Näheres regelt der novellierte Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06. Juni 2007 „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)“.

Nach der als Anhang 1 zum Erlass bezeichneten Abstandsliste sind die unterschiedlichen Betriebsarten 7 verschiedenen Abstandsklassen zugeordnet. Danach sind bestimmte Betriebsarten nur in einer bestimmten Entfernung zu reinen Wohngebieten zulässig. Der Abstand darf bei einigen Betriebsarten dabei um eine Abstandsklasse verringert werden, wenn es sich bei dem zu schützenden Gebiet um ein allgemeines oder besonderes Wohngebiet oder ein Kleinsiedlungsgebiet handelt bzw. um zwei Klassen verringert werden, wenn es sich um Misch-, Kern- oder Dorfgebiete handelt.

Im Bebauungsplanentwurf werden Nutzungseinschränkungen gemäß Abstandserlass 2007 getroffen, um im Übergangsbereich von Gewerbe zu Wohnnutzungen unzumutbare Belästigungen auszuschließen.

Demnach sind in den Gewerbegebieten Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – VII nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII, wenn vom Betreiber z. B. durch Gutachten nachgewiesen wird, dass die zulässigen Immissionsgrenzwerte zu benachbarten Wohngebieten eingehalten werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die gewerblichen Flächen vorwiegend für Produktions- und Handwerksbetriebe sowie produktionsorientierte Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten. Allerdings ist das Interesse von Investoren, Einzelhandelsnutzungen in den Gewerbegebieten zu realisieren, gegenwärtig stark ausgeprägt.

Gemäß den textlichen Festsetzungen sind daher in den geplanten Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig. Mit der Festsetzung soll vermieden werden, dass Einzelhandelsbetriebe aufgrund ihres in der Regel hohen Bedarfes nach Fläche und ihrer hohen Zahlungskraft andere Gewerbebetriebe, wie Büronutzungen oder Handwerksbetriebe, verdrängen. Zudem besteht die Gefahr, dass durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ein hoher Besucherverkehr erzeugt wird, der zu einer zusätzlichen Lärmbeeinträchtigung in den umliegenden Wohnnutzungen führen würde.

Die Einschränkung hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben erfolgt, da negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche durch Einzelhandelsansiedlungen vermieden werden sollen.

Die Bereitstellung der Planfläche für einen bestimmten Bedarf – klassisches Gewerbe – ist ein schutzwürdiger Belang, der es rechtfertigt, die an sich zulässige Einzelhandelsnutzung auszuschließen, die anderenfalls die zulässige gewerbliche Nutzung verdrängen würde. Mögliche den städtebaulichen Absichten der Stadt Oberhausen widersprechende Vorhaben könnten ohne diese Festsetzung nicht verhindert werden. Die zu erwartenden Bau-

und Nutzungsabsichten könnten daher die städtebauliche Ordnung und Entwicklung beeinträchtigen.

Es besteht somit die stadtplanerische Notwendigkeit, den Nutzungszweck von Baugebieten zu sichern, um Verdrängungseffekte und die damit verbundene freiraumbeanspruchende und kostenträchtige Neuerschließung von Flächen zu vermeiden bzw. zu begrenzen.

Vergnügungsstätten und Bordelle sowie bordellartige Betriebe werden in den Gewerbegebieten ebenfalls nicht zugelassen. Dieser Ausschluss wird festgesetzt, da aus städtebaulichen Gründen die vorgenannten Nutzungen in diesem Bereich nicht verträglich sind und diese Nutzungen zu Störungen für das gesamte Umfeld führen könnten. Es soll ein attraktiver Gewerbestandort entstehen, dessen Außenwirkung und Image durch solche Nutzungen nicht geschädigt werden sollte.

Fremdnutzung (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen soll Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche an Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche - unabhängig von der projektierten Verkaufsflächendimensionierung - grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Jedoch ist die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment bis zur Grenze der Großflächigkeit (§ 11 Abs. 3 BauNVO) allgemein möglich, wenn folgende vier Kriterien durch ein anzusiedelndes Vorhaben erfüllt werden. Zum einen darf dieses Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf einen im Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereich haben, zum anderen muss sich durch eine solche Ansiedlung eine Verbesserung der wohnortnahen Versorgung ergeben.

Als weitere Kriterien dienen eine geeignete Erschließung sowie das Einfügen des Vorhabens in den konkreten städtebaulichen Zusammenhang.

Zu Punkt 1:

Östlich der Güterbahnstrecke schließt das Hauptzentrum Sterkrade an. Westlich befinden sich die Versorgungszentren Schwarze Heide und Holten.

Für das Hauptzentrum Sterkrade wird im Einzelhandelskonzept u. a. als Planungsziel gefordert, die Versorgungsfunktion als Hauptzentrum mit gesamtstädtischer Bedeutung zu sichern und zu stärken. Für die Nahversorgungszentren werden die Planungsziele benannt, die Nahversorgungsfunktion als Versorgungszentrum für den Stadtraum Schmachendorf / Holten, südlicher Teil bzw. Buschhausen, nördlicher Teil zu sichern und zu stärken.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 595 Teilbereich A widerspräche damit dem für Sterkrade formulierten Planungsziel die Versorgungsfunktion für das Hauptzentrum zu stärken. Weiterhin kann nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund eines im Plangebiet zukünftig vorhandenen Flächenpotenzials die Ansiedlung eines weiteren Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevantem Sortiment Anstoßwirkung für weitere Einzelhandelsangebote an dieser Stelle haben könnte. Eine denkbare Einzelhandelsagglomeration an dieser Stelle widerspräche somit den weiteren Zielsetzungen für das Hauptzentrum.

Somit könnten negative Auswirkungen bei Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auf den definierten zentralen Versorgungsbereich nicht ausgeschlossen werden.

Die Wohnnutzung im direkten Umfeld des Plangebietes beschränkt sich auf einen Bereich südlich und südwestlich des Plangebietes. Ansonsten wird das Umfeld jedoch durch großflächige gewerbliche Nutzungen geprägt.

Zu Punkt 2:

Zur wohnort- aber auch arbeitsplatznahen Versorgung steht der wohnenden und arbeitenden Bevölkerung das Hauptzentrum Sterkrade und die im Plangebiet bestehenden und als Fremdkörper gesicherten Lebensmitteldiscounter zur Verfügung, die für die umliegende Bevölkerung ebenfalls fußläufig gut erreichbar sind und zur Versorgung der im Umfeld des Plangebietes lebenden und arbeitenden Bevölkerung beitragen.

Eine Verbesserung der wohnortnahen Versorgung könnte damit durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment nicht erreicht werden, da durch die im Plangebiet befindlichen Lebensmitteldiscounter das potentielle nahversorgungsrelevante Kernsortiment bereits abgedeckt wird.

Zu Punkt 3:

Erschlossen wird das Plangebiet über an die Weierstraße gelegene Zufahrten. Konkrete Planungen liegen jedoch nicht vor. Daher kann nicht abschließend abgeschätzt werden, wie viel Verkehr durch eine Ansiedlung im Plangebiet ausgelöst würde und ob dieser verträglich abgewickelt werden könnte.

Zu Punkt 4:

Das Umfeld des Plangebietes weist eine sehr heterogene städtebauliche Struktur auf (vgl. oben). Das Plangebiet selber wird zurzeit vornehmlich durch Gewerbenutzungen bzw. Handelseinrichtungen und vereinzelt durchsetzt mit Betriebswohnungen geprägt. Der nördliche und südliche Abschluss erfolgt durch die im Plangebiet befindlichen Lebensmitteldiscounter. Vor diesem Hintergrund scheint es denkbar, dass sich eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment möglicherweise in den städtebaulichen Zusammenhang einfügen könnte. Inwieweit sich ein anzusiedelnder Betrieb tatsächlich in das städtebauliche Umfeld einfügen würde, kann erst bei Vorliegen eines konkreten Vorhabens bewertet werden.

Abschließend muss konstatiert werden, dass die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zwei der notwendigen Kriterien des Einzelhandelskonzeptes zur Zulässigkeit in Lagen im Siedlungszusammenhang widerspräche.

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 auszudehnen (Suchraum 1). Zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches 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 Ent-

fernung 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 Bebauungsplanes Nr. 595 Teilbereich A liegt vollständig im Suchraum 2 des Hauptzentrums Sterkrade. Da die Abgrenzung der Zone (Suchraum 2: ab einem Radius von 500 m) rein schematisch durch Abgrenzung von Radien erfolgt ist, ist bei konkreten Projekten der Einzelfall zu prüfen. Im vorliegenden Fall liegt das Plangebiet nicht im Sichtkontakt mit dem Hauptzentrum Sterkrade oder dem Versorgungszentrum Schwarze Heide und es besteht auch kein funktionaler Zusammenhang. Aus diesem Grund ist das Plangebiet als Suchraum und damit für eine Ergänzung des Versorgungszentrums nicht geeignet.

Aus diesen Gründen könnte die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment an dieser Stelle im Stadtgefüge nicht verträglich mit den Aussagen und Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes realisiert werden.

Daher soll über den bestehenden Betrieb hinaus die Nutzung durch Einzelhandel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 595 Teilbereich A gemäß § 9 Abs. 2a BauGB ausgeschlossen werden.

Um für die im Plangebiet vorhandenen Lebensmitteldiscounter allerdings einen erweiterten Bestandsschutz zu gewährleisten, soll der bestehende Lebensmitteldiscounter (Netto), der sich auf der Teilfläche 1 (TF 1) in dem Gewerbegebiet 1 befindet, über eine Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO planungsrechtlich gesichert werden. Für die bauliche Anlage und deren notwendigen Stellplätze sind Änderungen und Erneuerungen allgemein zulässig.

Die Fremdkörperfestsetzung mit der zulässigen Änderung und Erneuerung der baulichen Anlagen und zugehörigen Stellplätze gilt ebenfalls für den Lebensmitteldiscounter (Aldi), der sich auf der Teilfläche 2 (TF 2) in dem Gewerbegebiet 2 befindet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) für die Baugebiete im Plangebiet wird entsprechend ihrer Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO festgesetzt.

Für die Gewerbegebiete ergibt sich dadurch eine GRZ von 0,8. Auf diese Weise wird eine angemessene Ausnutzung ermöglicht und eine städtebaulich verträgliche Dichte im Sinne der BauNVO sichergestellt.

Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Für die geplanten Gewerbegebiete wird eine Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt. Mit der Festsetzung der Geschossflächenzahl auf 2,4 kann eine der heutigen Bebauung entsprechende Neubebauung realisiert werden.

Insgesamt wird mit einer großzügigen Abgrenzung der überbaubaren Flächen für die Baugebiete und mit den festgesetzten Kenndaten eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich der Bebauung gewährleistet.

5.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die überbaubaren Grundstücksflächen ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird die Errichtung von Gebäuden in offener Bauweise mit einer Länge von mehr als 50 m ermöglicht.

Die Grundstücksflächen der Gewerbegebiete sollen ohne Ausnahme großzügig durch Baugrenzen festgesetzt werden. Die Baugrenzen sind so angelegt, dass sie jeweils eine flexible Bebauung unter Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung ermöglichen.

5.4 Gestaltung

Zur Sicherung eines harmonischen Gestaltungsrahmens soll der Bebauungsplan gemäß § 86 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB besondere Gestaltungsregeln vorsehen.

Werbeanlagen sollen nur an der Stätte der Leistung, lediglich an Gebäuden und dort nur unterhalb der jeweiligen Traufe bzw. Attika der Vollgeschosse bei Flachdachgebäuden zulässig sein. Eine Beschilderung des Gesamtgebietes bzw. die Wegweisung zu ansässigen Firmen bleibt hiervon ausgenommen. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.

5.5 Kennzeichnungen

Im Bereich des Plangebietes sind in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten. Aus diesem Grunde wird in den Bebauungsplan folgende Kennzeichnung 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 untertägigen 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 RAG Aktiengesellschaft in Herne aufzunehmen.

5.6 Hinweise

Es werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bodendenkmäler

Auf die Meldepflicht bei Antreffen von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG NW wird hingewiesen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen derzeit nicht vor, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die bauausführenden Firmen auf ihre Meldepflicht bei der Stadt Oberhausen (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Xanten hingewiesen werden. Bodendenkmale und Entdeckungsstelle sind zunächst unverändert zu erhalten und die Weisungen der Unteren Denkmalbehörde für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

6. Natur und Landschaft

6.1 Pflanzmaßnahmen

Dachflächen von z. B. Carports sowie Nebenanlagen mit einer Dachneigung von kleiner 5° und einer Dachfläche von mindestens 12 qm sind zu mindestens 80 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).

Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 6 cm. Davon ausgenommen sind Hallen sowie Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden. Die Flachdachbegrünung in den Gewerbegebieten hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation oder dem nächsten Vorfluter zufließt. Außerdem soll die Aufheizung der Luft durch das Flachdach in dicht bebaubaren Gewerbegebieten abgemildert werden, so dass die Luft über den Gewerbegebieten nicht so stark aufsteigt und deshalb nur wenig Luft in die Gewerbegebiete nachfließen muss. Auf diese Weise wird den Gewerbegebieten und der Umgebung keine kühle Luft entzogen.

Fassadenabschnitte ohne Fenster, Tür- oder Toröffnungen ab einer Breite von 10m sind mindestens je 2 lfd. Meter mit standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen, in der Pflanzgüte von mind. 3 Trieben zu begrünen. Die Fassadenbegrünung hat die Aufgabe, die Gewerbegebiete mit Grün zu gliedern und zu beleben. Auf diese Weise sollen die Gewerbegebiete insbesondere attraktiv gestaltet und die Aufheizung durch die Fassaden abgemildert werden.

Stellplatzanlagen sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu überstellen (je angefangene sechs Stellplätze ein Baum mit Stammmindestumfang von 16 - 18 cm). Zum Schutz der Bäume sind mindestens 2 m breite und 6 qm große Baumscheiben mit einem Volumen an durchwurzelbarem Boden von mind. 12 qm anzulegen.

Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen wie z.B. die Bepflanzung mit bodendeckendem Kleingehölz oder Stauden vor Oberflächenverdichtung zu schützen.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Äußere Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes ist durch die Lage an der Weierstraße gesichert. Von der Weierstraße besteht eine hervorragende Anbindung an die BAB 3 an der Anschlussstelle Oberhausen-Holten. Ebenso liegt das Plangebiet zentral im Oberhausener Stadtgebiet in direkter Nachbarschaft zum Hauptzentrum Sterkrade.

7.2 Innere Erschließung

Das Gewerbegebiet benötigt mit der direkten Lage an der Weierstraße keine eigenständige innere Erschließung. Sämtliche derzeitigen Grundstücke sind direkt von der Weierstraße anfahrbar. Fast mittig, gegenüber der Einmündung der Waldteichstraße befindet sich derzeit eine Erschließungsfläche in das Gewerbegebiet hinein, die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB planungsrechtlich bestätigt wird.

Des Weiteren ist vorgesehen, entsprechend der Ziele der Gesamtplanung für die ehemalige Zeche Sterkrade eine fußläufige Verbindung an die östlich angrenzende Fläche zu si-

chern. Diese soll über private Grundstücksflächen durch Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger gesichert werden.

8. Sonstige Belange

8.1 Belange des Immissionsschutzes

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich unterschiedlicher Lärmemittenten. Neben Lärmquellen aufgrund der verkehrlichen Situation (Weierstraße, Von-Trotha-Straße) wirken vorhandene gewerbliche Nutzungen im Umfeld auf das Plangebiet ein. Zur Dokumentation und Beurteilung der damit verbundenen Lärmauswirkungen auf die geplanten Nutzungen und dem Schutz der benachbarten Bebauung (südlich von-Trotha-Straße) vor der festzusetzenden gewerblichen Nutzung wird derzeit geprüft, ob ein Lärmgutachten zu erstellen ist.

Die konkreten Ergebnisse werden nach Vorliegen an dieser Stelle und im nachfolgenden Umweltbericht ergänzt.

8.2 Technische Infrastruktur

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bestehendes Gewerbegebiet handelt sind die notwendigen Infrastruktureinrichtungen wie Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation und ggf. weiteren Medienleitungen vorhanden. Sollten Erweiterungen notwendig werden, können diese über die im Umfeld vorhandenen Netze hergestellt werden.

8.3 Bergbau

Derzeit liegen noch keine Erkenntnisse über die bergbauliche Situation im Plangebiet vor. Da es sich bei den benachbarten Flächen um das Betriebsgelände der ehemaligen Zeche Sterkrade handelt, liegen bergbauliche Auswirkungen im Plangebiet nahe. Im Verfahren wird hierzu die Bezirksregierung Arnsberg beteiligt. Vorsorglich wird eine Kennzeichnung in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

8.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Da es sich beim Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 595, Teilbereich A um einen Bereich handelt, der nicht erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wird, findet § 51a LWG hier keine Anwendung. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht geplant.

Die Abwasserbeseitigung wird daher über die vorhandene Mischwasserkanalisation erfolgen. Die siedlungsbedingten Abwässer, wie auch das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen und der öffentlichen Erschließung werden über die vorhandenen Kanäle abgeleitet und über das bestehende Kanalnetz der *Emscher* und im weiteren Verlauf der Kläranlage *Emschermündung* zugeführt.

8.5 Bodenordnung

Da es sich bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes um ein Bestandsgebiet handelt sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

8.6 Kosten

Der Stadt Oberhausen entstehen keine Kosten, da die notwendigen Verkehrsflächen bereits hergestellt sind und weitere Erschließungsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

9. Flächenbilanz

Gewerbegebiet (GE 1)	12.279 m ²
Gewerbegebiet (GE 2)	25.350 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	755 m ²
Geltungsbereich gesamt	49.574 m ²

10. Umweltbericht

10.1 Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen „für die Belange des Umweltschutzes“ eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht zusammengestellt und als ein gesonderter Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

Vor diesem Hintergrund sind im Zuge der weiteren Verfahrensschritte vor allem folgende Themenfelder zu bearbeiten:

- • Immissionsschutz
- • Schutz vor Gewerbelärm
- • Schutz vor Straßenverkehrslärm
- • Erhalt der wenigen Grünstrukturen
- • Artenschutz, Prüfung ob nach derzeitigem Kenntnisstand im Bereich des Vorhabens planungsrelevanten Arten vorkommen, und ob weitere artenschutzrechtliche Prüfschritte erforderlich sind
- • Bodenschutz und Altlasten
- • Umgang mit Niederschlagswasser
- • Klima / Luft

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ermittelt, welche Untersuchungstiefe für die jeweiligen Umweltbelange für eine sachgerechte Planungsentscheidung erforderlich sein wird.

aufgestellt:
atelier stadt & haus
Essen, 22.11.2012
muhs