STADT OBERHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 633
-Gabelstraße / Neukölner Straße-

in

Oberhausen-Sterkrade

BEGRÜNDUNG (mit Umweltbericht)
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

Kapitel		Seite
A	**Allgemeines**	**4**
1.	Lage des Plangebiets im Stadtbereich	4
2.	Planungsanlass und Hauptplanungsziele	5
3.	Bestandssituation	7
4.	Planverfahren / Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	9
B	**Planerische Grundlagen**	**9**
1.	Ziele und Grundsätze der Raumordnung / vorbereitende Bauleitplanung	9
2.	Stadtentwicklungskonzept (STEK 2020)	11
3.	Einzelhandelskonzept	11
4.	Landschaftsplan	14
5.	Immissionssituation / Schallschutzgutachten vom 23.01.2013	14
6.	Derzeitige planungsrechtliche Situation	17
C	**Bebauungsplankonzept**	**18**
1.	Städtebauliches Konzept	18
2.	Art der baulichen Nutzung	18
2.1	Gewerbegebiet	18
2.1.1	Ausschluss bestimmter Nutzungen bzw. Anlagen und Betriebe und Fremdkörperfestsetzung	19
2.1.2	Pflanzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a +b BauGB	27
3.	Maß der baulichen Nutzung	28
4.	Überbaubare Grundstücksflächen	28
5.	Verkehr	28
5.1	Erschließung	28
5.2	Ruhender Verkehr	29
5.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	29

D Umweltbericht 30

1. Einleitung 30

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans 30

1.2 Allgemein zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens 30

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen 31

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens 32

2.1 Schutzgut Mensch 32

2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere 36

2.3 Schutzgut Boden 37

2.4 Schutzgut Wasser 38

2.5 Schutzgut Klima / Luft 38

2.5.1 Luftreinhaltung 38

2.5.2 Klimaschutz / Klimaanpassung 40

2.6 Schutzgut Landschaft (Ortsbild) 40

2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 40

2.8 Wechselwirkungen 41

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) 41

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen 41

5. Geprüfte Alternativen 43

6. Methoden und Verfahren der Umweltprüfung 44

7. Monitoring 44

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung 44

E Wasserwirtschaftliche Belange 44

F Nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnung und Hinweise 45

G Bodenordnung 47

H Nachhaltigkeit 47

I Familienfreundlichkeit 47

J Kosten 47

K **Flächenbilanz 47**

A Allgemeines

1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt gemäß Aufstellungsbeschluss vom 11.05.2009 in der Gemarkung Sterkrade-Nord, Flur 10 und 18 und wurde danach wie folgt umgrenzt:

Westliche Seite der Gabelstraße; nördliche Seite der Neukölner Straße; östliche Seite der Bundesautobahn A 3; nördliche Grenze des Leitgrabens Tüsselbeck I.

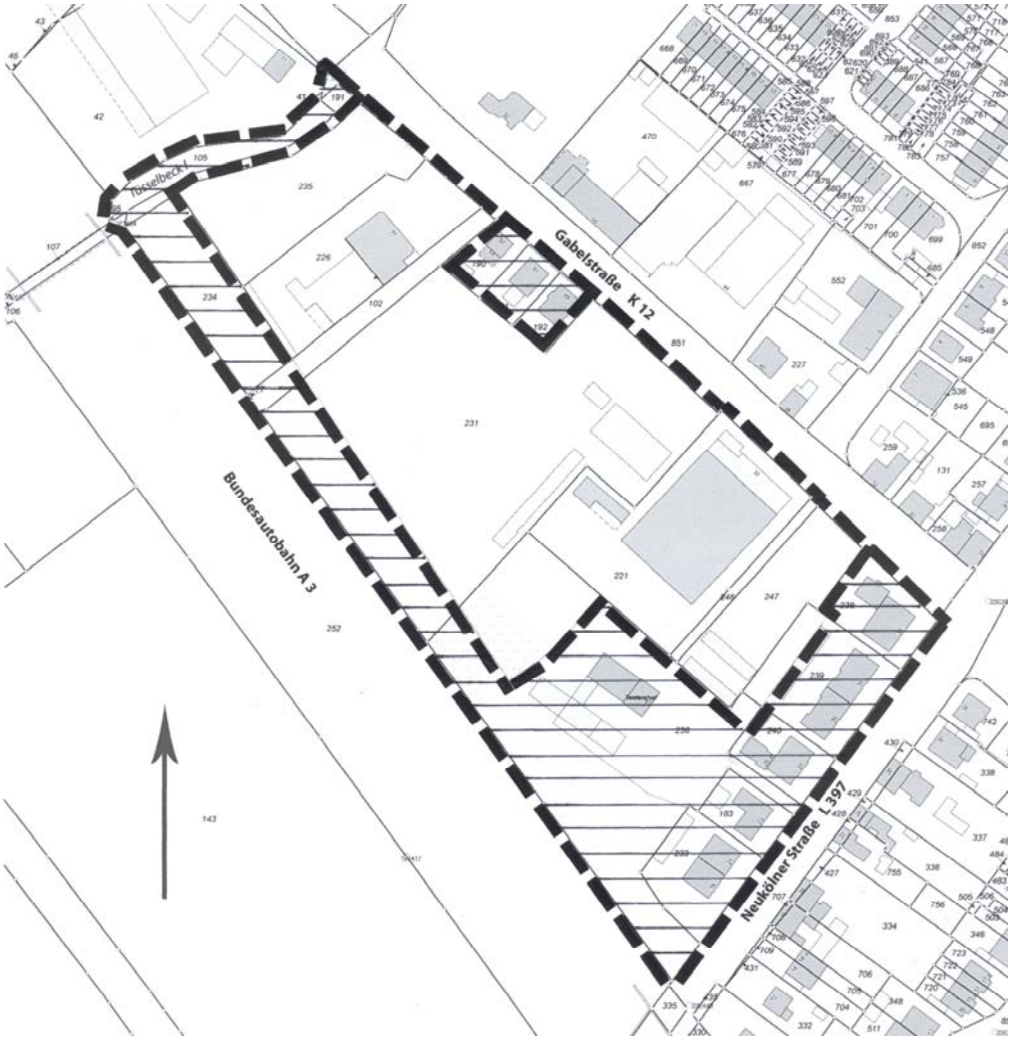
Für die bebauten Grundstücke Neukölner Straße 19 - 33 sowie Gabelstraße 27 und 49 - 53 besteht derzeit kein weiterer Planungsbedarf, so dass das Plangebiet um diese Bereiche verkleinert werden konnte. Gleiches gilt für den Weg und das Gewässer Tüsselbeck I im Nordwesten des Plangebietes.

Da sich 23 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 237 eine Aufgabe des als Hofstelle genehmigten Tentershofs (Neukölner Straße 25) nicht abzeichnet, wird auch dieser Bereich nicht weiter in das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 633 einbezogen. Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan Nr. 237 insoweit aufzuheben, so dass diese Fläche (im Bebauungsplan Nr. 237 als Gewerbegebiet festgesetzt) dann auf der Grundlage des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen wäre. Danach wäre eine Arrondierung des Gewerbegebietes auf diesem Grundstück (bei Aufgabe der bisherigen Nutzung), entsprechend den derzeitigen Ausweisungen im Bebauungsplan Nr. 237, weiterhin möglich. Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt ein planerisches Steuerungserfordernis ergeben, ist auch für diesen Bereich die Neuaufstellung eines Bebauungsplans möglich.

Auch der westliche Teilbereich, in dem die umfangreichen unterirdischen Fernleitungen (Öl, Propylen, Strom sowie Fernmeldekabel) mit den zum Teil erforderlichen Schutzstreifen verlaufen, und der außerdem in der Anbauverbotszone der Autobahn liegt, ist nicht mehr Bestandteil des Plangebietes. Aufgrund der dort bestehenden Restriktionen, die u. a. auch im Rahmen der Behördenbeteiligung durch die Leitungsträger und das Autobahnamt mitgeteilt wurden, sind bauliche Nutzungen dort nahezu unmöglich und eine Beurteilung nach § 34 BauGB ausreichend.

Das geänderte Plangebiet war bereits Bestandteil der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung: Es liegt nunmehr ausschließlich in der Flur 18 und wird wie folgt umgrenzt:

Nordwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 235; südwestliche Seite der Gabelstraße; nordwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 190; südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 190 - 192; südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 192; südwestliche Seite der Gabelstraße; nordwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 238; 4,7 m entlang der südwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 238; abknickend entlang einer Verlängerung der nordwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 240; 9 m entlang der nordwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 240; abknickend entlang einer Verlängerung der südwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 247; südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 247 und 246; 36 m entlang der südwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 221; 29 m rechtwinklig nach Südwesten abknickend; erneut abknickend zu einem Punkt der 9,7 m in Verlängerung der südwestlichsten Seite des Nebengebäudes Neukölner Straße 25 liegt; von diesem Punkt geradlinig bis zum südlichsten Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 226; südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 226 und 235.



Plangebietsabgrenzung (schraffiert = herausgenommene Bereiche)

2. Planungsanlass und Hauptplanungsziele

Der im Bereich des Plangebietes zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 237 vom 06.03.1990 setzt Gewerbe- und Mischgebiete fest. In dem Bereich, der durch den Bebauungsplan Nr. 633 überplant werden soll, setzt der Bebauungsplan Nr. 237 im Wesentlichen Gewerbegebiete fest.

Am 18.03.1996 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung gefasst. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 237 sollten damit an die Neufassung der Baunutzungsverordnung von 1990 angepasst werden, um großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung steuern zu können. Im Zuge des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 633 wurde das Verfahren zur 1. Änderung am 11.05.2009 eingestellt.

Wie bereits im Bebauungsplan Nr. 237 festgesetzt, soll auch im Bebauungsplan Nr. 633 ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Die zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes sollen sich dabei in die vorhandene Umgebung, insbesondere bezogen auf die Wohnbebauung, verträglich einfügen. Außerdem soll der Einzelhandel gesteuert und damit insbesondere das Nebenzentrum Schmachtendorf gestärkt werden.

Es bestehen erhebliche Zweifel an der Wirksamkeit der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 237 zum Einzelhandel, die eine Beschränkung auf maximal 250 m² Geschossfläche für Einzelhandelsbetriebe vorsieht. Diese Zweifel resultieren aus der jüngeren Rechtsprechung. Diese hat deutlich gemacht, dass bei der Steuerung des Einzelhandels keine willkürlichen Verkaufs- oder Geschossflächenzahlen angesetzt

werden dürfen, sondern dass auf bestimmbare Anlagentypen zurückgegriffen werden muss. Dafür, dass in Oberhausen Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von weniger als 250 m² als Anlagentyp definiert werden können, gibt es jedoch keine Anhaltspunkte. In einem separaten Verfahren wird geprüft, ob der Bebauungsplan Nr. 237 aufgehoben werden soll.

Im Plangebiet befinden sich Flächen, die unter betrieblichen Aspekten für die Ansiedlung von Einzelhandel in Betracht kommen könnten, wie z.B. die Grundstücke der Indoor-Fußballhalle / der Tennisplätze oder die Flächen des nördlich gelegenen Autohändlers. Da das Einzelhandelskonzept für die Stadt Oberhausen am 26.05.2008 vom Rat der Stadt beschlossen worden ist, soll in einem neuen Verfahren die notwendige Steuerung des Einzelhandels unter Berücksichtigung der Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes (siehe auch Kapitel B 3, Seite 11 ff) und der aktuellen Rechtssprechung erfolgen. Danach soll der Bebauungsplan Nr. 633 dazu beitragen den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel in die zentralen Versorgungsbereiche (hier insbesondere in das Nebenzentrum Schmachtendorf) zu lenken. Der nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandel wird dementsprechend im Plangebiet ausgeschlossen. Der vorhandene Einzelhandelsbetrieb aus dem Lebensmittelsektor soll, da er die wohnortnahe Versorgung für den westlichen Teil der Walsumermark gewährleistet, mittels einer Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO allgemein zulässig bleiben. Der im Plangebiet praktizierte Handel mit Kraftfahrzeugen und Kfz-Zubehör wird weiterhin zulässig sein.

Der Bebauungsplan Nr. 633 soll im Sinne des Entwurfs des Landesentwicklungsplans (LEP), Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, vom 17.04.2012, Ziel 8 des Entwurfs, außerdem davor bewahren, dass das Plangebiet außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs zu einer Fläche mit zentrenrelevanten und/oder nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsagglomerationen heranwächst (siehe auch Kapitel B1 –Landesentwicklungsplan-, Seiten 10 und 11).

Um eine für das Umfeld verträgliche Entwicklung der Gewerbeflächen zu gewährleisten und insbesondere zur Wahrung der Wohnruhe der im Umfeld vorhandenen Wohnbebauung sollen u. a. Anlagen für sportliche Zwecke außerhalb von Gebäuden, Vergnügungsstätten und Nutzungen, die dem Rotlichtmilieu zuzuordnen sind, ausgeschlossen werden.

Durch die vorgesehenen Ausschlüsse bietet sich auch die Chance, dass sich zukünftig verstärkt gewerbegebietstypischere Nutzungen im Plangebiet ansiedeln.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 633 werden im Wesentlichen folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines mit dem Umfeld, insbesondere der Wohnbebauung, verträglichen Gewerbegebietes;
- Berücksichtigung der Lärmproblematik durch die angrenzende Autobahn;
- Steuerung des Einzelhandels unter besonderer Berücksichtigung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Oberhausen und zur Stärkung des Nebenzentrums Schmachtendorf;
- Sicherung der vorhandenen Nutzungsstrukturen durch Beschränkung von Vergnügungsstätten und mit dem Rotlichtmilieu im Zusammenhang stehenden Nutzungen;
- Im Wesentlichen Beibehaltung der bereits im Bebauungsplan Nr. 237 festgesetzten Pflanzgebote.

3. Bestandssituation

Das Plangebiet liegt in Sterkrade-Nord am südwestlichen Rand des Siedlungsbereiches Walsumermark. Der Bereich der Walsumermark wird durch eine eher locker strukturierte Wohnbebauung geprägt. Vereinzelt sind gewerbliche Strukturen eingestreut.

Nördlich, östlich und südlich grenzen der Hiesfelder- und Sterkrader Wald an die Walsumermark. Weiter südwestlich, vom Bereich der Walsumermark durch die Bundesautobahn A 3 getrennt, schließt sich der Siedlungsbereich Schmachtendorf an. Der ca. 700 m Luftlinie von der Mitte des Plangebietes entfernte Ortskern von Schmachtendorf weist insbesondere im Bereich der Dudelerstraße eine Anzahl von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen auf (vgl. Kapitel B 3, Seite 13 u. 14).

Das Plangebiet selbst liegt zwischen der Gabelstraße im Nordosten, der Bundesautobahn A 3 im Südwesten, der parallel zur Neukölner Straße verlaufenden Wohnbebauung im Südosten und dem Leitgraben Tüsselbeck I bzw. dem parallel dazu verlaufenden Weg im Nordwesten. Über diesen Weg werden zurzeit auch die südlich angrenzenden Grundstücke angefahren.

Das engere Umfeld des Plangebiets wird auf der gegenüberliegenden Seite der Gabelstraße durch gewerbliche Nutzungen (u. a. Autohaus) und anschließende Wohnbebauung im Bereich der Straße „An der Pannhütte“ (Ein- und Mehrfamilienhäuser) geprägt.

Unmittelbar an das Plangebiet grenzend befinden sich Wohnnutzungen an der Gabelstraße (vier Ein- und Mehrfamilienhäuser, Hausnummern 27, 49, 51 und 53) und entlang der Neukölner Straße (überwiegend Mehrfamilienhäuser, Hausnummern 19 - 23 und 25a - 33). Im Gebäude Gabelstraße 27 befinden sich außerdem Räume für eine psychotherapeutische Praxis. Etwas zurückgesetzt zur Neukölner Straße ist die Hoflage mit der katastermäßigen Bezeichnung „Tentershof“ (Hausnummer 25) vorhanden.

Zwischen dem Plangebiet und der BAB 3 verläuft ein ca. 40 m breiter Grünstreifen (im Bereich des Lebensmittelmarktes unterbrochen durch einen kürzlich formell illegal angelegten Pkw-Abstellplatz), der sich im Südwesten, im Bereich der Hoflage (Tentershof), aufweitet. Der Grünstreifen besteht aus Wiesenflächen und der mit Gehölzen bewachsenen Autobahnböschung. Die BAB 3 ist in beide Fahrtrichtungen jeweils zweispurig ausgebaut und liegt höher als das Plangebiet. Die südwestlich der Autobahn gelegenen Flächen werden derzeit ackerbaulich genutzt. Nordwestlich des Plangebietes schließen sich eine Hofanlage sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Im Plangebiet selber existieren zwei Autohäuser (im Norden mit Kfz-Werkstatt) mit entsprechend großzügigen Abstellflächen für PKW, Garagen, eine Fußballhalle (ehemalige Tennishalle) mit Gastronomie sowie ein Gebäude mit einem Lebensmitteldiscounter und einem Backshop. Nordwestlich des Lebensmitteldiscounters grenzt aktuell ein formell illegaler Groß- und Einzelhandelsbetrieb für Befestigungstechnik an. Weiterhin sind im Südwesten eine Tennisanlage mit drei in Betrieb befindlichen Hartplätzen (ein weiterer Platz liegt zurzeit brach) und ein Umkleidegebäude vorhanden. Am nordöstlichen und am südwestlichen Rand des Plangebietes befinden sich zwei kleinere bisher unbebaute Grundstücke.

Der vorhandene Lebensmitteldiscounter hat eine Verkaufsfläche von 759 m^2, zusätzlich ist ein Backshop mit Cafè und einer Verkaufsfläche von 40 m^2 angegliedert. Der Lebensmitteldiscounter ist montags bis samstags in der Zeit von 07.00 Uhr bis 22.00 Uhr geöffnet und bietet schwerpunktmäßig Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren) sowie Getränke an. Außerdem führt er Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung, Zeitungen und Zeitschriften sowie zu einem geringen Teil auch Aktionswaren.

Die Tennisplätze und die jetzt als Fußballhalle genutzte ehemalige Tennishalle waren neben den – außerhalb des Plangebietes liegenden - Gebäuden Gabelstraße 53 und Neukölner Straße 23 schon vor Rechtkraft des Bebauungsplans Nr. 237 (1990) vorhanden. Die beiden Autohäuser mit ihren Hallen und Nebenanlagen, der Lebensmitteldiscounter sowie der überwiegende Teil der außerhalb des Plangebietes gelegenen Wohnbebauung wurden nach 1990 errichtet.

Die Anordnung der Gebäude im gesamten Plangebiet folgt den jeweiligen Anforderungen der Nutzungen. Eine städtebauliche Struktur wurde seinerzeit durch den Bebauungsplan Nr. 237 nicht vorgegeben.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich das am Rande des Siedlungsbereichs Walsumermark gelegene, relativ kleine Plangebiet entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans 237 entwickelt hat. Die so entstandene verträgliche Gemengelage hat sich verfestigt und bildet insgesamt eine städtebaulich für diesen Siedlungszusammenhang angemessene Bebauungssituation.

Luftbild aus 2012

4. Planverfahren / Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Am 11.05.2009 hat der Rat der Stadt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 633 -Gabelstraße / Neukölner Straße- beschlossen.

Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte am 02.06.2009.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 und nach den "Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen hat der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 633 -Gabelstraße / Neukölner Straße-

- in der Zeit vom 17.09.2012 – 02.10.2012 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung und Anhörung der Planung).

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und den Zweck 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 10.09.2012 erstmalig bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Nachfolgend sind die weiteren Verfahrensschritte aufgeführt:

- 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 des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;
- Entscheidung des Rates über die vorgebrachten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB;
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

B Planerische Grundlagen

1. Ziele und Grundsätze der 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 Abwägung überwindbar sind.

Grundsätze der Raumordnung sind 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 unter anderem in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung; diese sind bei raumbedeutsamen Planungen in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3, § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG).

Landesentwicklungsplan

Im Teil A der zeichnerischen Darstellung des Landesentwicklungsplans (LEP NRW) vom 11.05.1995 als landesweiter Raumordnungsplan wurde erstmalig die europäische Metropolregion Rhein-Ruhr konkretisiert. Oberhausen ist dabei im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum im Ballungskern Ruhrgebiet dargestellt.

Der Teil B der zeichnerischen Darstellung des LEP NRW enthält für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 633 keine weiteren Darstellungen.

Aktuell liegt ein Entwurf des LEP, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Stand 17. April 2012, vor. Nach Zielsetzung der Landesregierung soll er nach der Aufstellung durch Kabinettsbeschluss und anschließender Beratung im Landtag - möglichst in der ersten Jahreshälfte 2013 als Verordnung in Kraft treten und einen Beitrag dazu leisten, die *„im ROG festgelegten Grundsätze der Raumordnung zur Daseinsvorsorge und zur Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche im Hinblick auf den großflächigen Einzelhandel zu konkretisieren und dadurch zu einer Stärkung der Zentren beizutragen (vgl. auch "Begründung für die Notwendigkeit sowie die Vereinbarkeit der o. a. Regelungen mit Artikel 49 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) und mit der EG-Dienstleistungsrichtlinie 2006/123/EG", S. 8-10).“*

Der Entwurf enthält in Kapitel 3 „Festlegungen und Erläuterungen zum großflächigen Einzelhandel“ sechs Ziele und drei Grundsätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels. Im Bezug auf das Bebauungsplanverfahren Nr. 633 ist folgender Punkt von Bedeutung:

8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch zentrenschädliche Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Die Erläuterung zum Ziel 8 lautet u. a. wie folgt:

Mehrere selbständige, je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe können bei einer räumlichen Konzentration zu schädlichen raumordnerischen Auswirkungen wie bei Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO führen (Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche etc.). So gibt es Fälle, bei denen in Gewerbegebieten eher unbeabsichtigt eine solche Agglomeration mit der Zeit heranwächst. Die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der eigenen Gemeinde oder benachbarter Gemeinden sind dann mit denen eines einzelnen großflächigen Einzelhandelsgroßbetriebs durchaus zu ver-

gleichen. Die Zulässigkeit einer solchen Agglomerationsregelung ist vom Bundesverwaltungsgericht bestätigt worden (BVerwG 4 CN 9.10, 10.11.2011).

Die Entstehung, ggf. auch die Verfestigung oder Erweiterung solcher Agglomerationen ist daher auszuschließen.

Als sonstiges Erfordernis der Raumordnung ist das in Aufstellung befindliche Ziel 8 des Entwurfs des sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel zum LEP im Rahmen der Abwägungsentscheidung über den Bebauungsplan Nr. 633 zu berücksichtigen.

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 Bekanntmachung am 03.05.2010 in Kraft getreten und damit gemäß § 25 Abs. 4 LPlG Ziel der Raumordnung geworden. Er enthält für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 653 folgende Darstellungen:

Bauleitplanung / Regionalplanung

- Gewerbliche Baufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich (G/ASB)

Südwestlich des Plangebietes verläuft die Bundesautobahn A 3. Im RFNP ist diese unter dem Ziel „Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr unter Angabe der Anschlussstelle“ gesichert.

Der Bebauungsplan Nr. 633 ist im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst und im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem RFNP entwickelt.

2. Stadtentwicklungskonzept (STEK 2020)

Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020) wurde am 27.10.2008 vom Rat der Stadt Oberhausen als informelle Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 633 ist im Plan „Flächennutzung“ als Gewerbegebiet dargestellt.

Der Plan „Maßnahmen“ verweist auf ein Wirtschaftsflächenpotenzial (Nr. 12.25, Flurstück Nr. 247). Ziel der Maßnahme ist die Sicherung von Standortpotenzialen für die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben. Dabei eignet sich das Grundstück für kleinteiliges nichtstörendes Gewerbe.

Die Ziele bzw. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 633 stimmen mit den Darstellungen des STEK 2020 überein.

3. Einzelhandelskonzept

Der Rat der Stadt hat am 26.05.2008 ein Einzelhandelskonzept (EHK) für die Stadt Oberhausen als informelle Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen (Drucksache Nr. B/14/3293-01). Dabei hat er die zentralen Versorgungsbereiche für Oberhausen abgegrenzt und definiert, die zentren- und nahversorgungsrelevanten

Sortimente festgelegt sowie die Verwaltung beauftragt, die im Gutachten zum Einzelhandelskonzept Oberhausen vorgetragenen Empfehlungen zur Erhaltung und Entwicklung der Versorgung in Oberhausen bei der Planung zu berücksichtigen.

Mit dem Einzelhandelskonzept wird auch das Ziel verfolgt, den Handel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken. Auf Seite 9 (Zeilen 278 ff) der damaligen Beschlussvorlage wurden durch den Rat Zielsetzungen für die Stadtplanung definiert. Dort heißt es u.a.:

„In den zentralen Versorgungsbereichen soll der zentrenrelevante Einzelhandel konzentriert werden, insbesondere der Einzelhandel mit Bekleidung, Modewaren, Schuhen, Sportartikeln, Spielwaren, Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren und Einrichtungszubehör. Das Ziel der Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels bezieht sich auch auf Waren der Nahversorgung z.B. Nahrungs- und Genussmittel, Reform- und Drogeriewaren, Papier- und Schreibwaren. (…)“

„Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche muss der Einzelhandel situativ gesteuert werden. Das Erfordernis der Steuerung ergibt sich dabei sowohl aus dem Ziel, den zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel auf die zentralen Versorgungsbereiche zu konzentrieren, als auch aus dem Ziel, die Gewerbe- und Industrieflächen in Oberhausen künftig stärker vor einer Flächeninanspruchnahme durch „gewerbeferne“ Einzelhandelsansiedlungen zu bewahren. (…)“

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs im Sinne des Einzelhandelskonzepts der Stadt Oberhausen. Auf das Plangebiet sind daher die Empfehlungen zur standortbezogenen Steuerung des Einzelhandels in den „Sonstigen Standortlagen“ gemäß Ziffer 3.2 des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept (Seite 68) anzuwenden.

Beim Standort an der Gabelstraße handelt es sich um eine Sonstige Standortlage in Form einer Lage im Siedlungszusammenhang. Bei den sonstigen Standortlagen unterscheidet das Gutachten zum Einzelhandelskonzept zwischen Gewerbegebieten und Lagen im Siedlungszusammenhang (Streu- und Nebenlagen). Gewerbegebiete sollen ihrer primären Funktion entsprechend als Gewerbefläche insbesondere für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe, aber auch für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. An diesen Standorten sollte – soweit möglich – jeglicher Einzelhandel ausgeschlossen werden. In Lagen im Siedlungszusammenhang (Streu- und Nebenlagen) ist eine Ansiedlung von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment dann vertretbar, wenn Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu erwarten sind; diese Sortimente sind nicht zentrenprägend, daher sind grundsätzlich keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten. Die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollte ausgeschlossen werden. Die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ist in dieser Lagekategorie im Allgemeinen bis zur Grenze der Großflächigkeit möglich, sofern sie keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche hervorruft, zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung dient, eine geeignete Erschließung aufweist und sich in den konkreten städtebaulichen Zusammenhang einfügt, was im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung zu prüfen sei.

Der Einstufung als Lage im Siedlungszusammenhang steht es nicht entgegen, dass das Plangebiet im Bebauungsplan Nr. 237 als Gewerbegebiet festgesetzt ist und diese Festsetzung auch im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 633 beibehalten werden soll. Auch festgesetzte Gewerbegebiete können Lagen im Siedlungszusammenhang im Sinne des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept darstellen. Für die Einordnung als Lage im Siedlungszusammenhang sprechen die sehr überschaubare Größe des Plangebiets sowie die unmittelbare Nähe zu fußläufig erreichbaren Wohnnutzungen (insbesondere an der Neukölner Straße sowie jenseits der Gabelstraße). Auch ist das Gewerbegebiet im

hohen Maße bereits durch Einzelhandelsnutzungen (Kraftfahrzeuge und Zubehör, Lebensmitteldiscounter) belegt. Bei der Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters sind die Beurteilungskriterien für Lagen im Siedlungszusammenhang angewendet worden (siehe auch Kapitel A 3, Seiten 7 und 8). Die Einordnung als Lage im Siedlungszusammenhang ist von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) in ihrer Stellungnahme aus Januar 2013 bestätigt worden (Seite 6 Fn. 2). Die Stellungnahme von GMA ist als Anlage 3 der Begründung beigefügt.

Gemäß der Karte 5 auf Seite 138 des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept endet der fußläufige Einzugsbereich (Radius = 500 m) um den zentralen Versorgungsbereich Schmachtendorf an der A 3. Das Plangebiet befindet sich somit im Suchraum 2 (Suchraum 1, Freihaltebereich, Suchraum 2; vgl. S. 69 und 70 des Gutachtens). Im Suchraum 2 kann zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis zur Grenze der Großflächigkeit im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung geprüft werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die Ansiedlung keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche hervorruft, zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung dient, eine geeignete Erschließung aufweist und sich in den konkreten städtebaulichen Zusammenhang einfügt.

Beim Bereich Sterkrade Nord, zu dem die Walsumermark gehört, handelte es sich zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes um einen Bereich mit geringer Versorgung (siehe Karte 8, Seite 142). In diesem Bereich bestand Handlungsbedarf zur Sicherung und zum Ausbau der Versorgung (siehe Übersicht 7, Seite 141).

Der Ortskern von Schmachtendorf ist im Einzelhandelskonzept als Nebenzentrum eingeordnet worden (siehe S. 64 und 90 ff.). Nebenzentren sind im Gutachten zum Einzelhandelskonzept (siehe S. 66) wie folgt definiert:

„Die Nebenzentren verfügen aktuell über eine Versorgungsfunktion, die sich im Wesentlichen auf den jeweiligen Stadtraum bezieht. Die Ansiedlung bzw. Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment sollte auch hier uneingeschränkt möglich sein. (…) Auch in Nebenzentren ist eine Lenkung von Neuansiedlungen auf die bereits heute durch Einzelhandel geprägten Bereiche zu empfehlen. Bei der Ansiedlung von Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sind planerische Einschränkungen nicht erforderlich."

Im Zentrenpass Schmachtendorf (siehe Seite 90 ff.) heißt es u. a.:

„Der Angebotsschwerpunkt im Einzelhandel liegt in den Branchen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit / Körperpflege und Bekleidung / Schuhe / Sport, in denen auch die wesentlichen Magnetbetriebe ansässig sind. Die übrigen Branchen sind vergleichsweise schwach vertreten. (…) Das Angebot ist insgesamt positiv zu werten; so sind nahezu keine Billigläden bzw. Mindernutzungen (z. B. Spielhallen, Wettbüros) vorhanden. (…)

Die Versorgungsbedeutung des Nebenzentrums bezieht sich in erster Linie auf den Stadtraum Sterkrade-Nord sowie auf Teile des Stadtzentrums Schmachtendorf/Holten (ca. 22.300 Einwohner)."

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 633 und auch der Bereich Walsumermark, auf den sich die Versorgungsfunktion des im Plangebiet vorhandenen Lebensmitteldiscounters (inkl. Backshop) in erster Linie bezieht, zählt damit zum Versorgungsbereich des Nebenzentrums Schmachtendorf.

Die Planungsziele für das Nebenzentrum Schmachtendorf werden auf Seite 92 des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept wie folgt formuliert:

- Sicherung und **Stärkung der Versorgungsfunktion als Nebenzentrum mit Bedeutung für den Stadtraum Sterkrade-Nord** sowie für Teile des Stadtraumes Schmachtendorf / Holten
- ggf. mäßige Angebotserweiterung (v. a. im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich)
- Sicherung der Marktfähigkeit bestehender Lebensmittelanbieter, ggf. durch Verkaufsflächen- oder Parkplatzerweiterung
- Nutzungskonzentration auf den Bereich Marktplatz, Schmachtendorfer Straße, Dudelerstraße; keine Ansiedlung großflächigen Einzelhandels im südlichen bzw. nördlichen Randbereich des Zentrums.

Zur planungsrechtlichen Steuerung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten **sollte es erste Priorität sein, diese Vorhaben auf die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken** (siehe Seite 146 des Gutachtens).

Gemäß einer am 10.01.2013 durchgeführten Bestandsaufnahme im Nebenzentrum Schmachtendorf ist festzuhalten, dass die grundsätzlichen Aussagen und Planungsziele im Zentrenpass weiterhin ihre Gültigkeit haben. So bilden die Dudelerstraße, der Marktplatz sowie die Schmachtendorfer Straße weiterhin die Haupteinkaufslage innerhalb des Nebenzentrums. Zwar haben die Betreiber einiger Betriebe mittlerweile gewechselt, die Angebotsschwerpunkte haben sich jedoch im Wesentlichen nicht geändert. Zu den wichtigen Magnetbetrieben innerhalb der Haupteinkaufslage zählen aktuell REWE (ehem. Comet), der Drogeriemarkt dm, ~~Lidl (laut Pressebericht ist eine Schließung Ende Februar 2013 geplant)~~,*1 Cruse-fashion und Herrenmode Müller (ehem. Lohmann) sowie das Schuh- und Ledermodengeschäft Bünte. An der Tenterstraße außerhalb der Haupteinkaufslage ist Aldi Süd als Magnetbetrieb anzusehen. Bedeutsame Leerstände befinden sich zurzeit an der Hiesfelder Straße 200 (ehem. Kinder- und Damenmoden sowie ein Handel für Tiernahrung („Fressnapf")).*2 Das Ladenlokal an der Tenterstraße 12 (ehem. Netto-Markt) wird seit Februar 2013 durch einen Kodi-Haushaltswarendiscounter genutzt.
*1 *Gestrichen am 02.05.2013.* *2 und an der Dudelerstraße 22 (ehem. Lidl). *Ergänzt am 02.05.2013*
Die für Oberhausen gültigen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente sind auf Seite 55 des Gutachtens zum Einzelhandelkonzept genannt.

Das Einzelhandelskonzept liegt ständig im Technischen Rathaus Sterkrade, Bahnhofstraße 66, Zimmer A 009 aus und kann während der Dienststunden eingesehen werden. Außerdem ist es im Internet unter www.oberhausen.de/einzelhandelskonzept.php abrufbar.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 633 verfolgten Planungsziele befinden sich im Einklang mit den Zielvorgaben des Einzelhandelskonzeptes.

4. Landschaftsplan

Das Bebauungsplangebiet Nr. 633 befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen vom 02.05.1996.

5. Immissionssituation / Schallschutzgutachten vom 23.01.2013

Das Plangebiet ist Geräuschimmissionen durch die angrenzende Autobahn A3 ausgesetzt. Dies ist im Rahmen des Planverfahrens zu berücksichtigen. Außerdem soll der Bebauungsplan ein für das Umfeld verträgliches Gewerbegebiet festsetzen und Nutzungskonflikte zwischen benachbarten, unterschiedlich schutzbedürftigen Nutzungen (Gewerbe / Wohnen) vermeiden.

Um dies für den Bebauungsplan Nr. 633 zu gewährleisten, hat die Stadt Oberhausen ein Ingenieurbüro (afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See) beauftragt, ein Schallschutzgutachten zu erstellen und Vorschläge zur Umsetzung vorgenannter Ziele zu formulieren.

Zur Beurteilung der Lärm-Immissionssituation wurden Immissionspunkte und Immissionsrichtwerte bzw. Orientierungswerte für die im Umfeld des Bebauungsplans Nr. 633 vorhandenen Nutzungen festgelegt. Diese sind für das gesamte Umfeld repräsentativ, so dass aufgrund der Ausbreitungsbedingungen und der Nutzungen der Baugebiete im Umfeld der Immissionspunkte keine höheren Immissionspegel zu erwarten sind als an diesen Immissionsorten (IO). Hierdurch werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert und schädliche Umwelteinwirkungen vermieden. Die im Gutachten definierten Richtwerte sind als Immissionsrichtwerte bzw. Orientierungswerte entsprechend der TA Lärm bzw. DIN 18005 für die städtebauliche Planung anzusehen.

Im Einzelnen ergibt sich im Bereich der Immissionsorte bzw. der dadurch repräsentierten Umfeldbereiche folgende Situation:

In einem separaten Verfahren wird geprüft, ob der Bebauungsplan Nr. 237 im Übrigen - soweit er nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 633 überplant wird - aufgehoben werden soll. Soweit der Bebauungsplan Nr. 237 im Übrigen aufgehoben wird - was für die Immissionsbetrachtung vorsorglich unterstellt wird -, handelt es sich bei den Grundstücken Gabelstraße 27 und 49 - 53 sowie Neukölner Straße 19 - 23 und 25 a - 33 um nicht überplante, wohnbaulich genutzte Bereiche, die auf Grundlage des § 34 BauGB als Allgemeine Wohngebiete (WA) einzustufen sind. Hinsichtlich der Einstufung bezüglich des Schutzanspruches in Bezug auf den vorbeugenden Lärm-Immissionsschutz ist dabei jedoch eine abweichende Bewertung vorzunehmen. Aufgrund des unmittelbaren Nebeneinanders der Wohnnutzung einerseits und der jahrzehntelangen gewerblichen Nutzung beidseitig der Gabelstraße andererseits ergibt sich eine Gemengelagesituation. Durch die über Jahrzehnte ausgeübte gewerbliche Nutzung beidseitig der Gabelstraße besteht jedoch eine entsprechende ortsübliche Vorbelastung, die in die Bewertung einzustellen ist.

In solchen Bereichen, in denen Gebiete von solch unterschiedlicher Qualität hinsichtlich ihrer immissionsschutztechnischen Bedürfnisse bzw. ihrer Schutzbedürftigkeit aneinander grenzen, besteht die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme. Dies führt einerseits zu erhöhten Anforderungen seitens der Betreiber gewerblicher Anlagen im Vergleich zu einem Standort „auf der Grünen Wiese“ und zum anderen zu einer Duldungspflicht der schutzbedürftigen Nutzer, die sich im Umfeld solcher potenziellen Lärmquellen befinden. Beide Seiten müssen hier also einen Kompromiss eingehen und sich auf Grundlage der Nr. 6.7 der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) auf einen „Mittelwert“ in Sinne des verträglichen Nebeneinanders einrichten.[1]

Gemäß der vorliegenden Art der Nutzung als WA-Gebiet wäre hier ohne eine Nachbarschaft von Gewerbe grundsätzlich nach TA Lärm ein Immissionsrichtwert / Orientierungswert von 55/40 dB(A) tags/nachts in Ansatz zu bringen. Diese Forderung ist in der aktuellen Situation innerhalb einer gewachsenen Gemengelage jedoch nicht haltbar, da in diesem Falle eine unverhältnismäßige Einschränkung der gewerblichen Flächen die Folge wäre. Eine den städtebaulichen Zielen der Stadt Oberhausen entsprechende Entwicklung bzw. Folgenutzung (vgl. Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes und Stadtentwicklungskonzeptes als GE-Fläche) der Flächen wäre somit nur sehr eingeschränkt möglich. Die vorliegende Vorbelastung ist daher im Wege der „Mittelwertbildung“ zu berücksichtigen, da das Gebiet seit Jahrzehnten bereits geprägt wird von gewerblichen Geräusch-Immissionen der Kfz-Betriebe beidseitig der Gabelstraße und den Sportanlagen. Hinzu kommt, dass die die o. g. Wohngebäude an der Gabelstraße

[1] BVerwG, BVerwGE 50, 49, 54; UPR 1985, 29 und BVerwG, ZfBR 1983, 95

und Neukölner Straße seinerzeit auf der Basis einer Mischgebietsausweisung des Bebauungsplans Nr. 237 (Rechtskraft 06.03.1990) genehmigt wurden.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass für die Höhe des Zwischenwertes im Rahmen der „Mittelwertbildung“ auch auf die Ortsüblichkeit von Geräuschen abzustellen ist; abzustellen ist auf die am Immissionsort vorherrschenden Geräusche, es kommt darauf an, ob bestimmte Geräusche gegenüber der vorhandenen Geräuschsituation auffällig sind. Durch die jahrzehntelang ausgeübte gewerbliche Nutzung beidseitig der Gabelstraße ist eine Geräuschsituation, die von einem Gewerbegebiet mit nicht-erheblich belästigenden Gewerbebetrieben ausgeht, ortsüblich. Abzustellen ist weiter darauf, welche der miteinander unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde. Dieser Prioritätsgrundsatz bedeutet, dass zu ermitteln ist, welche Nutzung zunächst errichtet worden ist. Die o. g. Wohngebäude an der Gabelstraße und Neukölner Straße wurden weitgehend Anfang der 1990er Jahre gebaut. Die Kfz- Betriebe mit ihren Werkstätten sowie die Sportanlagen an der Gabelstraße waren zu diesem Zeitpunkt bereits in Betrieb.

Durch die Festlegung eines „Mittelwertes“ als Schutzanspruch für diese Wohnnutzungen wird die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnissen sichergestellt, da dieser hier angemessenerweise dem Richtwert für Mischgebiete entspricht. Gesunde Wohnverhältnisse sind dann gewahrt, wenn die für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerte / Orientierungswerte zumindest eingehalten oder unterschritten werden, da Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO in gleichem Maße dem Wohnen sowie der Unterbringung von dem das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen.

Der Tentershof zwischen der Neukölner Straße und dem Plangebiet ist als Hofstelle genehmigt worden (Neukölner Straße 25). Ob das Gebäude – soweit die Prüfung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 237 im Übrigen führt – es zukünftig im Außenbereich liegt oder eine Mischgebietsnutzung vorliegt muss nicht abschließend entschieden werden, da in beiden Fällen hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit zum Lärm-Immissionsschutz ein Immissionsrichtwert bzw. Orientierungswert für Mischgebiet in Ansatz zu bringen ist.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein Wohngebäude im Außenbereich (Gabelstraße 52). Der Bebauungsplan Nr. 41 setzt an diese Stelle öffentliche Grünfläche fest. Auch hier ist hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit ein Immissionsrichtwert bzw. Orientierungswert für Mischgebiet zu Grunde zu legen. Gleiches gilt für den im Außenbereich liegenden landwirtschaftlichen Betrieb im Nordwesten (Gabelstraße 71).

Nordöstlich der Gabelstraße zwischen der Straße „An der Pannhütte“ und der Gabelstraße 52 befindet sich ein Gewerbegebiet (GE), das auch im Bebauungsplan Nr. 41 als solches festgesetzt ist. Die Wohngebäude Gabelstraße 30 und 32 liegen innerhalb eines im Bebauungsplan Nr. 161 festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA). Hier sind hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit die Immissionsrichtwerte bzw. Orientierungswerte entsprechend den planungsrechtlichen Ausweisungen (GE bzw. WA) zu berücksichtigen.

Die Lage der jeweiligen Immissionsorte sind dem Schallschutzgutachten zu entnehmen. Das Schallschutzgutachten vom 23.01.2013 ist als Anlage 4 dieser Begründung beigefügt.

Die Sportlärmimmissionen des Tennisplatzes wurden auf der Grundlage der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) für einen Sonntag innerhalb und außerhalb der Ruhezeit beurteilt. Der Sonntag ist der Tag, an dem es zusätzlich zu den Ruhezeiten am Morgen (werktags von 06:00 bis 08:00 Uhr) und am Abend (20:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch eine Ruhezeit am Mittag (13:00 Uhr bis 15:00 Uhr) gibt. Wenn bei Vollauslastung in der sonntäglichen Mittagszeit die Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, werden die Richtwerte auch an einem Werktag innerhalb und außerhalb der Ruhezeit

eingehalten. Es werden sechs Immissionsorte ausgewählt, die zum Teil als Mischgebiet, zum Teil als Allgemeines Wohngebiet zu beurteilen sind. Die „Mittelwertbildung“ wie bei der TA Lärm greift dabei nicht.

Die verkehrlichen Geräuschemissionen beruhen für die Bundesautobahn 3 auf einer Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros igs für Straßen.nrw, die die Verkehrsentwicklung bis 2025 berücksichtigt. Die Belegung der Gabelstraße und der Neukölner Straße beruht auf dem Verkehrsmodell der Stadt Oberhausen für das Jahr 2025. Die Tag-/Nachtverteilung auf der Gabelstraße und der Neukölner Straße erfolgte dabei nach der Richtlinie für Lärmschutz an Straßen (RLS 90). Die Prozentanteile für den Schwerverkehr wurden pauschal mit 2 % am Tag und 3 % in der Nacht angesetzt. Dies entspricht den Anteilen für die Gabelstraße und Neukölner Straße im Jahr 2010. Das Gutachten ermittelt die Verkehrsgeräuschimmissionen als Gesamtbelastung für den Tag- und Nachtzeitraum in einer Höhe von 6 m über Grund bei freier Schallausbreitung. In der Regel ist dort die höchste Emission zu erwarten, da in dieser Höhe die Bodendämpfungseffekte weniger zum Tragen kommen.

Die konkreten Ergebnisse bzw. die Handlungsempfehlungen (u. a. Gliederung über die Abstandsliste, Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke außerhalb von Gebäuden, Ausschluss von betriebsbedingtem Wohnen und Festsetzung von Maßnahmen gegen Verkehrslärm) werden im Weiteren in Kapitel C der Begründung bzw. Kapitel D (Umweltbericht) näher erläutert.

6. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Zurzeit gilt für das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 237 vom 06.03.1990. Für den nun zu überplanenden Bereich wurde im Bebauungsplan Nr. 237 ein Gewerbegebiet (GE) (max. zweigeschossig, Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 und Geschossflächenzahl (GFZ)1,6) festgesetzt.

Das GE-Gebiet wurde wie folgt begründet:

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes „*sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von kleineren und mittleren Gewerbebetrieben geschaffen werden. Dies bedeutet insbesondere die Sicherung und den Ausbau des Arbeitsplatzangebotes in Schmachtendorf durch die Ansiedlung von Handwerksbetrieben im einzugsnahen Bereich.“*
(Begründung zum Bebauungsplan Nr. 237, Kap. C 1.2, Seite 8).

Im Rahmen der seinerzeitigen Aufstellung des Bebauungsplans ist auch das damalige *„Nahversorgungszentrum“* Schmachtendorf mit der Absicht einer Stärkung in den Blick genommen worden. Gemäß dem vorliegenden Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen ist es mittlerweile jedoch als Nebenzentrum einzustufen.

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 237 (Kap. C 1.1, Seite 7 und Kap. C 1.2, Seite 8) ist dazu u. a. folgende Aussage enthalten:

„Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 237 sollen sich aber nicht störend auf das Nahversorgungszentrum Schmachtendorf auswirken. Um die Niederlassung konkurrierender Betriebe zu unterbinden, sollen im gesamten Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschoßfläche von mehr als 250 qm unzulässig sein.“

Der Bebauungsplan Nr. 237 enthält die entsprechende textliche Festsetzung Nr. 2.

Zur Abschirmung der Wohnbereiche, zur Eingrünung der gewerblichen Fläche und zur Schadstofffilterung sind Pflanzgebote von unterschiedlicher Breite vorgesehen (siehe textliche Festsetzung Nr. 3).

Das Gewerbegebiet wird durch den Bebauungsplan Nr. 633 weitgehend überplant. Für die im Bebauungsplan Nr. 237 festgesetzten Mischgebiete, die im Wesentlichen zu Wohnzwecken genutzt werden, reicht möglicherweise eine Beurteilung nach § 34 BauGB aus. Entsprechendes gilt für den Bereich des Tentershofs. Es wird daher geprüft, ob der Bebauungsplan Nr. 237 in einem separaten Verfahren aufgehoben werden kann.

C Bebauungsplankonzept

1. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht, wie schon im Bebauungsplan Nr. 237, die Festsetzung eines Gewerbegebietes vor. Die zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes werden textlich eingeschränkt, um ein verträgliches Einfügen in die vorhandene Umgebung, insbesondere bezogen auf die Wohnbebauung, zu gewährleisten. Aus diesem Grund werden auch Anlagen für sportliche Zwecke außerhalb von Gebäuden ausgeschlossen und die vorhandene Tennisanlage auf den passiven Bestandsschutz gesetzt.

Außerdem wird der zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandel ausgeschlossen. Damit sollen Ansiedlungsvorhaben mit diesen Sortimenten in die zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere in das Nebenzentrum Schmachtendorf, gelenkt und der zentrale Versorgungsbereich dadurch insgesamt gestärkt werden. Der vorhandene Lebensmitteldiscounter (inkl. Backshop) soll aufgrund seiner Bedeutung für die Nahversorgung der westlichen Walsumermark allgemein zulässig bleiben (Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO).

Unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen sind die Bebauungsmöglichkeiten relativ weit gefasst. Es soll eine maximal zweigeschossige, offene Bauweise mit den nach der Baunutzungsverordnung in Gewerbegebieten maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen zugelassen werden.

Den Rahmen bilden die vorhandenen bzw. zu entwickelnden Pflanzstreifen, die u. a. das Plangebiet strukturieren. Auf den im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 237 festgesetzten Pflanzstreifen parallel zur Gabelstraße wird verzichtet. Die Baugrenzen reichen bis an die festgesetzten Pflanzstreifen heran. Die Pflanzstreifen dürfen durch unbedingt erforderliche Grundstückszu- und -durchfahrten in einer Breite von max. 5,5 m unterbrochen werden.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1. Gewerbegebiet

In Anlehnung an den vorhandenen Bestand und die allgemeine Lagesituation wird für das Plangebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein nach Abstandsliste gegliedertes Gewerbegebiet (GE 1+2) festgesetzt. Gewerbegebiete dienen der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 Abs. 1 BauNVO).

Das Gewerbegebiet soll sich unter Berücksichtigung der Maßgaben des Einzelhandelskonzeptes in das vorhandene Umfeld einfügen und verträglich für die umliegende Wohnnutzung entwickelt werden. Das Nutzungsspektrum wird deshalb gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO eingeschränkt.

Nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

- Im GE 1 Anlagen und Betriebe, die den Abstandsklassen I-VII entsprechend der Abstandsliste des Abstandserlasses angehören, sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbaren Emissionsverhalten. Ausnahmen sind für Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VII oder solche mit vergleichbaren Emissionsverhalten möglich, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Betriebsvorkehrungen u. a. die Nachbarverträglichkeit der Betriebe sichergestellt ist;

- Im GE 2 Anlagen und Betriebe, die den Abstandsklassen I-VI entsprechend der Abstandsliste des Abstandserlasses angehören, sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbaren Emissionsverhalten. Ausnahmen sind für Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VI oder solche mit vergleichbaren Emissionsverhalten möglich, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Betriebsvorkehrungen u. a. die Nachbarverträglichkeit der Betriebe sichergestellt ist;

- Lagerplätze;

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne des Einzelhandelskonzepts Oberhausen;

- Tankstellen;

- Anlagen für sportliche Zwecke außerhalb von Gebäuden;

- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen sowie

- Vergnügungsstätten.

Trotz der auch im nachfolgenden Kapitel näher begründeten Ausschlüsse bleibt die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes (GE 1+2) gewahrt, da noch ausreichend „nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“ zulässig sind (so z. B. Handwerksbetriebe unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Betriebe mit nichtzentrenrelevantem Einzelhandel). Durch die Ausschlüsse bietet sich auch die Chance, dass sich zukünftig verstärkt gewerbegebietstypischere Nutzungen im Plangebiet ansiedeln.

2.1.1 Ausschluss bestimmter Nutzungen bzw. Anlagen und Betriebe und Fremdkörperfestsetzung

a) Gliederung der Gewerbegebiete über die Abstandsliste NRW aus 2007

Um die Verträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe sicherzustellen, wird entsprechend den Empfehlungen des Schallschutzgutachtens vom 23.01.2013 (afi Arno Flörke Ing.büro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See) das Gewerbegebiet nach der Abstandsliste NRW gegliedert (GE 1+2). Die Abstandsliste ist dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06. Juni 2007 zu entnehmen. Sie ist auch als Anlage 1 dieser Begründung beigefügt. Durch die Gliederung wird dem Umstand Rechnung getragen, dass aufgrund der geringen Unterschreitung der Richtwerte der TA-Lärm im Bestand kein großer Spielraum für die Genehmigung zusätzlicher emittierender Betriebe mehr besteht. Fast die gesamte Teilfläche GE 1 liegt in einem Abstand von weniger als 100 m zu den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten. GE 2 liegt in einem 100 m Abstand zu allgemeinen Wohngebieten. Es wird entsprechend den Empfehlungen des Schallschutzgutachtens zum Schutz vor Gewerbelärm daher textlich festgesetzt, dass nur Anlagen und Betriebe zulässig sind, die nicht den Abstandsklassen I-VII (im GE 1) bzw. I-VI (im GE 2) entsprechend der Abstandsliste des Abstandserlasses angehören bzw. kein vergleichbares Emissionsverhalten aufweisen. Ausnahmen werden für Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VII (im GE 1) bzw. VI (im GE 2) und für Anlagen und Betriebe mit vergleichbaren Emissionsverhalten gemacht, wenn der Nachweis erbracht wird, dass

durch besondere Betriebsvorkehrungen die Nachbarverträglichkeit der Betriebe sichergestellt ist (siehe auch textliche Festsetzungen A 1.1 u. 1.2). Damit sind auch die bestehenden Betriebe (Autohäuser u. a. mit Kfz-Werkstatt) weiterhin zulässig. Sie entsprechen den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans, da beide Betriebe zur Abstandsklasse VII des Abstandserlasses NRW gehören und den Nachweis erbracht haben, dass durch besondere Betriebsvorkehrungen die Nachbarverträglichkeit der Betriebe sichergestellt ist.

GE 2 grenzt allerdings unmittelbar an Bereiche an, die eine Wohnnutzung aufweisen (Gabelstraße 49-53, 52, Tentershof und Köster Hof) und als Gemengelage nach TA Lärm eingestuft werden. Nach dem Abstandserlass NRW ist eine Einzelfallprüfung erforderlich, wenn ein Mindestabstand von 100 m zu Wohnnutzungen unterschritten wird. Diese Einzelfallprüfung wurde in dem Schallgutachten vom 23.01.2013 aufgrund der gegenwärtigen Belegung der GE-Flächen und alternativ aufgrund einer potentiellen Belegung der GE-Flächen durchgeführt. Bei der potentiellen Belegung wurden typische Ansätze für gering und wenig störende Gewerbebetriebe in zwei Varianten zugrunde gelegt: Die Variante 1 geht vom Fortbestand der aktuell bestehenden Nutzungen aus; hinzugenommen werden die aktuell nicht gewerblich genutzten Flächen mit einem typischen Emissionsansatz für gering störendes Gewerbe der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses versehen. Die Variante 2 berücksichtigt eine neue Nutzung für die Flächen Penny und Soccerhalle durch einen flächenbezogenen Schallleistungspegel. Die Flächen der Kfz-Handelsbetriebe Postert und Köster mussten bei der Variante 2 nicht geändert werden, da sie in ihrem angesetzten Emissionsverhalten gering emittierenden Betrieben der Abstandsklasse VII gleichwertig sind. Im Bestand ebenso wie in den Varianten 1 und 2 werden an allen Immissionsorten die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Richtwerte der TA Lärm am Tag und in der Nacht eingehalten. Ein Konflikt zu den angrenzenden Wohnnutzungen ist im Hinblick auf Lärmimmissionen damit nicht vorhanden und wird auch durch die Planung nicht ausgelöst.

Die Einzelfallprüfung der Immissionen aus gewerblichen Anlagen wurde für Lärmimmissionen durchgeführt. Es ist nicht bekannt, dass andere Immissionen (Staub, Erschütterungen, Gerüche) von den vorhandenen Gewerbebetrieben verursacht werden. Es ist ebenfalls nicht bekannt, ob sich Betriebe mit anderen Emissionsarten in dem Gewerbegebiet ansiedeln werden. Deshalb ist für andere Immissionsarten keine Einzelfallprüfung möglich. Ebenso besteht für andere Immissionsarten derzeit kein Regelungsbedarf, da keine zu regelnde Konfliktlage vorliegt. Die Auswirkungen von anderen Emissionen sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beurteilen und zu regeln.

b) Lagerplätze

Da Lagerplätze im Allgemeinen mit konfliktträchtigen Staub- und Lärmimmissionen verbunden sind, werden sie wegen der im Umfeld des Gewerbegebietes vorhandenen Wohnnutzung ausgeschlossen. Für die Errichtung eines Lagerplatzes bieten sich andere Gewerbegebiete im Stadtgebiet (z.B. im Bereich Waldteich / Weierheide) an.

c) Ausschluss von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten

aa) **Zentrenrelevanter Einzelhandel** soll nach den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes in sonstigen Standortlagen / Lagen im Siedlungszusammenhang ausgeschlossen werden (siehe auch Kapitel B 3 der Begründung, Seite 11 ff). Ein solcher Ausschluss ist im Hinblick auf die Stärkung des Nebenzentrums Schmachtendorf planerisch gerechtfertigt. Schmachtendorf verfügt (siehe auch Zentrenpass im Gutachten zum Einzelhandelskonzept, Seite 90-92, und Kapitel B 3 der Begründung, Seiten 13 und 14) über ein qualitativ gutes (wenn auch quantitativ vergleichsweise geringes) Angebot im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente. Als Magnetbetriebe im Bereich der zentren-

relevanten Sortimente sind zwei Textilfachgeschäfte (Cruse-fashion und Müller (ehem. Lohmann)) sowie ein Schuh- und Ledermodengeschäft (Bünte) zu sehen. Daneben gibt es weitere Läden u. a. aus den Bereichen Bekleidung, Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren und Schmuck. Als Planungsziel wird im Zentrenpass eine mäßige Angebotserweiterung vor allem im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, also gerade im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente, formuliert. Entwicklungsflächen bzw. Leerstände für solche – auch großflächigen - Betriebe stehen im Bereich des Nebenzentrums noch zur Verfügung (s. Seite 23, letzter Absatz). Diese Umstände rechtfertigen es, zur Stärkung des Nebenzentrums Schmachtendorf durch Konzentration von Einzelhandelsnutzungen in dem Zentrum die Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten im Bereich des Bebauungsplans Nr. 633 auszuschließen. Den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes wird insoweit gefolgt (siehe auch textliche Festsetzung A 2.1).

Dieser Ausschluss beinhaltet auch die Sortimente Haus- und Heimtextilien sowie den Musikalienhandel, für die gemäß Sortimentsliste des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept ein Abwägungsspielraum („z.B. bei Randsortimenten oder großteiligen bzw. sperrigen Waren“) vorhanden ist. Betriebe mit Haus- und Heimtextilien als Kernsortiment sowie ein Musikalienhandel können auch einen Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Nebenzentrum Schmachtendorf finden und würden so zu einer quantitativen und qualitativen Stärkung des Versorgungsbereichs beitragen. Die Zulässigkeit der Sortimente Haus- und Heimtextilien sowie Musikalienhandel als Randsortiment zu einem Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment wird durch die vorgesehenen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 633 nicht ausgeschlossen.

Die für Oberhausen gültigen zentrenrelevanten Sortimente sind auch auf Seite 55 des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept aufgeführt und in der textlichen Festsetzung A 2.1 wiedergegeben.

bb) Wie bereits in Kapitel B 3 der Begründung umfassend dargelegt, sind **Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten** im Einzelfall im Suchraum 2, in welchen das Plangebiet einzustufen ist, unter bestimmten im Einzelhandelskonzept genannten Voraussetzungen möglich. Von Relevanz sind im vorliegenden Fall die beiden erstgenannten Voraussetzungen, wonach

- Standorte keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche hervorrufen dürfen und
- der Verbesserung der wohnortnahen Versorgung dienen müssen.

Wie im nachfolgenden Unterkapitel –Fremdkörperfestsetzung- ausgeführt, ist im Plangebiet im Jahre 2011 ein Lebensmitteldiscounter (inkl. Backshop) im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept zur Sicherung der Nahversorgung der Walsumermark genehmigt worden. Von einem weiteren Betrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet ist keine Verbesserung der wohnortnahen Versorgung zu erwarten. Ein weiterer Lebensmittelmarkt würde vielmehr eine nachhaltige Schwächung des ansässigen Lebensmitteldiscounters zur Folge haben und Ansiedlungen an anderen, zur wohnortnahen Versorgung besser geeigneten Stellen im Bereich Walsumermark erschweren oder verhindern. Weiterer Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten - über den gemäß textlicher Festsetzung A. 2.2 weiterhin zulässigen Betrieb - wird daher im Plangebiet ausgeschlossen. Hierfür sind folgende Erwägungen maßgeblich:

Im Einzelhandelskonzept ist festgestellt worden, dass es sich bei dem Bereich Sterkrade-Nord, zu dem die Walsumermark gehört, um einen Bereich mit geringer Versorgung handelt (Gutachten zum Einzelhandelskonzept S. 142, Karte 8). In diesen Bereichen besteht Handlungsbedarf zur Sicherung und zum Ausbau der Versorgung (Übersicht 7, S. 141). In einer Untersuchung der GMA im Auftrag der Stadt Oberhausen („Verlagerung eines Lidl-Lebensmitteldiscountmarkts in Oberhausen Sterkrade-Nord“, Stand

10.10.2008) sind im Bereich Walsumermark vier Standorte auf ihre Eignung zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit ca. 800 m² Verkaufsfläche untersucht worden, darunter auch der Standort Gabelstraße. In einer Berichtsvorlage für die Bezirksvertretung Sterkrade vom 27.01.2011 (Drucksache Nr. M/15/1085-01) ist dargelegt worden, dass im Ergebnis drei der vier untersuchten Standorte entweder wegen mangelnder Flächenverfügbarkeit oder wegen eines nicht geeigneten Grundstückszuschnitts nicht in Frage kommen. Einzig das Grundstück an der Gabelstraße war vom Zuschnitt und der Bereitschaft des Eigentümers „weiterhin in der Diskussion“. Im Ergebnis hat die Stadt Oberhausen daher die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters am Standort Gabelstraße genehmigt, da dass das Grundstück Gabelstraße der einzig verfügbare Standort zur Verbesserung der Nahversorgungssituation im Bereich Walsumermark war und insoweit Handlungsbedarf bestand.

Darüber hinaus würden von weiteren Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Bereich des Bebauungsplans Nr. 633 negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Schmachtendorf ausgehen:

Bereits im Juni 2012 hat die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) im Zusammenhang mit der Bauvoranfrage für einen weiteren Lebensmitteldiscounter im Plangebiet eine perspektivische Umsatzverteilung von rund 20 % ermittelt, die im Nebenzentrum Schmachtendorf vor allem zu Lasten der Lebensmitteldiscounter Netto, Aldi und Lidl ginge und damit die Betriebe in ihrem Bestand gefährden würde. Diese Lebensmitteldiscountmärkte sind (bzw. waren) als Magnetbetriebe des Nebenzentrums Schmachtendorf einzustufen, so dass eine Schwächung dieser Einzelhandelsbetriebe und folglich eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Schmachtendorf zu erwarten war.

Laut der zusammenfassenden gutachterlichen Stellungnahme von GMA zum Bebauungsplan Nr. 633 (Januar 2013) wird diese Einschätzung noch durch die mittlerweile erfolgte Schließung des Netto-Marktes an der Tenterstraße im Dezember 2012 sowie die ~~angekündigte~~ Schließung der Lidl-Filiale an der Dudelerstraße ~~für~~ (Ende Februar 2013)* verstärkt. *„Das Nebenzentrum Schmachtendorf wird somit zukünftig nur noch über einen Lebensmitteldiscounter (Aldi) und einen Lebensmittelvollsortimenter (REWE) verfügen. Damit stellt sich die Ausgangssituation für den zentralen Versorgungsbereich ungünstiger dar, da das Zentrum sowohl in seiner Versorgungsfunktion als auch in seiner Funktionsfähigkeit geschwächt ist.“ (siehe Seite 3 der als Anlage 3 beigefügten GMA-Stellungnahme).*

Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang auch ein bei der Stadt Oberhausen im Oktober 2012 eingegangenes Schreiben der Antragstellerin einer Bauvoranfrage für einen Bereich des Bebauungsplans Nr. 633, wonach es sich bei der beantragten Neuansiedlung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters an der Gabelstraße um eine Verlagerung des ~~vorhandenen~~* Betriebs aus dem Nebenzentrum Schmachtendorf handeln soll. Hierdurch wird deutlich, dass es im Bereich Schmachtendorf / Sterkrade-Nord Potential für Lebensmitteldiscounter gibt. Dieses Potential sollte gemäß der Vorgaben des Einzelhandelskonzepts für eine Ansiedlung im Bereich des Nebenzentrums Schmachtendorf zur Stärkung dieses Zentrums genutzt werden.

* *Gestrichen bzw. geändert am 02.05.2013.*

Die Ansiedlung auch eines nicht-großflächigen Vollsortimenters (mit max. 799 m² Verkaufsfläche) im Bereich des Bebauungsplans würde bei einer Umsatzverteilungsquote von ca. 25 % zu erheblichen Auswirkungen auf den REWE-Markt (ehemals Comet) im Nebenzentrum Schmachtendorf als einzigem dort ansässigen Lebensmittelvollsortimenter führen (GMA-Stellungnahme zum Bebauungsplan 633, Januar 2013, Seite 5). Damit wäre die Schwächung und die Gefahr des Wegfalls eines wesentlichen Anbieters und Frequenzbringers im Nebenzentrum Schmachtendorf verbunden. Die Ansiedlung eines nicht-großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters im Gewerbegebiet des Bebauungsplans Nr. 633 dürfte aufgrund der für Vollsortimenter heute bestehenden

Betriebsanforderungen an die Verkaufsfläche nicht realistisch sein; großflächige Vollsortimenter dürften voraussichtlich wegen der vorstehend geschilderten Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in dem Gewerbegebiet nicht zulässig sein.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass durch den im Plangebiet vorhandenen und auch in Zukunft planerisch gesicherten nicht-großflächigen Lebensmittelbetrieb die wohnortnahe Versorgung für den westlichen Bereich der Walsumermark sichergestellt ist. Die weitere Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters würde hier zu keiner Verbesserung der Versorgungssituation führen und außerdem das Nebenzentrum Schmachtendorf schwächen. Ein nicht-großflächiger Vollsortimenter ist im Plangebiet aufgrund des Flächenbedarfs dieser Betriebsform unrealistisch. Außerdem würde er zu massiven Beeinträchtigungen und zu einer Betriebsgefährdung des REWE-Markts in der Dudelerstraße führen und das Nebenzentrum Schmachtendorf damit ebenfalls deutlich schwächen.

Einer weiteren Betrachtung bedürfen auch die nahversorgungsrelevanten Sortimente Getränke und Drogeriewaren, die häufig in Betriebsformen angeboten werden, die diese Sortimente als Kernsortiment führen (Getränke- bzw. Drogeriemarkt). Der vorhandene Lebensmitteldiscounter an der Gabelstraße stellt die Grundversorgung mit Getränken und Drogerieartikeln bereits sicher; zur Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit Getränken und Drogerieartikeln ist ein Getränke- bzw. Drogeriemarkt daher nicht erforderlich. Ein solcher Betrieb würde auch über die wohnortnahe Versorgung des Bereichs Walsumermark hinausgehen. Im Sinne des Einzelhandelskonzepts soll der Bereich Gabelstraße, der keinen zentralen Versorgungsbereich darstellt, in dieser Hinsicht nicht gestärkt werden. Ein Drogeriemarkt würde außerdem den im Nebenzentrum Schmachtendorf vorhandenen Drogeriemarkt (dm / Dudelerstraße) erheblich schwächen bzw. gefährden. Im Interesse einer weiteren Stärkung des Nebenzentrums sollten auch die aktuellen ~~und sich abzeichnenden~~* Leerstände wieder mit Einzelhandelsansiedlungen belegt werden. So könnte sich beispielsweise im Ladenlokal des Lidl-Marktes ein Getränkemarkt ansiedeln und die Attraktivität des Nebenzentrums Schmachtendorf damit steigern~~, falls Lidl den Standort tatsächlich Ende Februar aufgibt~~.*

* *Gestrichen am 02.05.2013.*

Auch die von der Stadt Oberhausen beauftragte Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) kommt in ihrer Stellungnahme von Januar 2013 (Seite 7) zu folgendem Ergebnis:

„Das Nebenzentrum Schmachtendorf wird durch die bereits erfolgte bzw. angekündigte Schließung der Lebensmitteldiscountmärkte Netto und Lidl eine wesentliche Schwächung erfahren, so dass von einem grundsätzlich vorgeschädigten zentralen Versorgungsbereich gesprochen werden kann. Weitere Ansiedlungen von Einzelhandel mit sonstigen nahversorgungsrelevanten Sortimenten würden somit zu einem Ausbau der Versorgungsfunktion dieses peripheren Standortes und gleichzeitig zu einer Beeinträchtigung der Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Schmachtendorf führen. Jegliche Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist unter Berücksichtigung der Ausgangssituation auf das Nebenzentrum zu lenken, um die Versorgungsfunktion und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches zu sichern und zu stärken. Negative Auswirkungen auf Schmachtendorf sind bei der Realisierung sonstiger nahversorgungsrelevanter Sortimente im Plangebiet ansonsten zu erwarten.“

Aus diesen Gründen wird von dem geplanten Ausschluss der nahversorgungsrelevanten Sortimente (dazu gehören auch Getränke und Drogerieartikel) keine Ausnahme gemacht.

Innerhalb des Nebenzentrums Schmachtendorf werden zumindest an zwei Stellen weitere Entwicklungsmöglichkeiten für Einzelhandelsbetriebe gesehen, nämlich an der Dudelerstraße (Erweiterungsmöglichkeit in Richtung auf die städtische Gesamtschulfläche) und auf einem unbebauten Grundstück im Eckbereich Tenterstraße / Forststraße. Nach bereits in der Vergangenheit stattgefundenen Gesprächen (u. a. mit

den Eigentümern) sollen die Potenziale nunmehr durch die Aufstellung von zwei Bebauungsplänen (Nr. 692 -Tenterstraße / Forststraße - und Nr. 693 Dudelerstraße / Oranienstraße -) verfestigt werden. Die Bemühungen die Attraktivität des Nebenzentrums durch weitere Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben im zentralen Versorgungsbereich selbst zu stärken würden durch weitere Ansiedlungen an der Gabelstraße jedoch konterkariert.

Aus vorgenannten Gründen sollen deshalb zur Stärkung des Nebenzentrums Schmachtendorf Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in das Nebenzentrum gelenkt und dort konzentriert werden. Sie werden für das Plangebiet daher ausgeschlossen (siehe auch textliche Festsetzung A 2.1).

Da der vorhandene Lebensmitteldiscounter (inkl. Backshop) die Versorgung des Gebietes und des Umfeldes gewährleistet, ist eine ausdrückliche Sonderregelung für einen Kiosk nicht erforderlich. Dieser könnte bei einer Betriebsaufgabe des Lebensmitteldiscounters, auch im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden. Ein Kiosk bezeichnet einen offenen oder geschlossenen Verkaufsstand, der vom Kaufpublikum nicht betreten werden kann und an dem die Waren „über die Straße“ verkauft werden.

Mit den vorgenannten Ausschlüssen wird neben dem im Gutachten zum Einzelhandelskonzept formulierten Planungsziel „Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion als Nebenzentrum“ auch dem in Aufstellung befindlichen Ziel der Raumordnung Rechnung getragen, wonach Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch zentrenschädliche Einzelhandelsagglomerationen zu vermeiden sind (siehe dazu auch Kapitel B 1, -Landesentwicklungsplan-, Seite 10). Außerdem wird die bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 237 verfolgte Absicht das Nebenzentrum Schmachtendorf zu stärken unter Berücksichtigung der jüngeren Rechtssprechung mit dem Bebauungsplan Nr. 633 gefestigt.

Die für Oberhausen gültigen nahversorgungsrelevanten Sortimente sind auch auf Seite 55 des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept aufgeführt und in der textlichen Festsetzung A. 2.1 wiedergegeben.

cc) Nicht-zentrenrelevanten Sortimente

Im Bereich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente verfügt Schmachtendorf nicht über ein nennenswertes, zentrenprägendes Angebot. Diese Sortimente werden deshalb im Plangebiet auch nicht ausgeschlossen. Dies entspricht auch den Empfehlungen des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept für Sonstige Standortlagen / Lagen im Siedlungszusammenhang (Seite 68). Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Sortiment richtet sich die Zulässigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO.

d) Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO

Wie im Gutachten zum Einzelhandelskonzept auf Seite 142, Karte 8, dargestellt, handelte es sich zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzepts bei dem Bereich Sterkrade-Nord, zu dem auch die Walsumermark gehört, um einen Bereich mit geringer Versorgung. In diesem Bereich bestand Handlungsbedarf zur Sicherung und zum Ausbau der Nahversorgung (Übersicht 7, S. 141).

Aus diesem Grund wurden seinerzeit vier Standorte auf ihre Eignung zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters untersucht. Im Ergebnis kamen drei der vier Standorte wegen mangelnder Flächenverfügbarkeit oder wegen eines nicht geeigneten Grundstückszuschnitts nicht in Frage. Deshalb wurde im Einklang mit den Empfehlungen des Einzelhandelkonzeptes für sonstige Standortlagen / Lagen im Siedlungszusammenhang

(Seite 68) am 17.11.2011 die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit angegliedertem Backshop auf dem verbliebenen Grundstück an der Gabelstraße genehmigt. Der Lebensmitteldiscounter mit angegliedertem Backshop stellt nunmehr die wohnortnahe Versorgung für den westlichen Bereich der Walsumermark sicher. Aus diesem Grund wird er entsprechend der seinerzeit im Bauantrag vorgenommenen Betriebsbeschreibung und des Bestands (siehe auch Kapitel A 3, Seite 7) durch eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO gesichert (siehe auch textliche Festsetzung A 2.2).

Im festgesetzten Gewerbegebiet (GE 2) sind für den im Plan gelb umrandeten Bereich Änderungen und Erneuerungen des in einem Gebäude vorhandenen, einheitlich geplanten und als Funktionseinheit wirkenden Backshops und Lebensmitteldiscounters im Rahmen der seinerzeit genehmigten Gesamtverkaufsfläche von 799 m^2 zulässig. So kann sich beispielsweise bei Aufgabe des Backshops der Lebensmitteldiscounter um eine Verkaufsfläche von 40 m^2 erweitern. Eine Erweiterung über die genehmigte Gesamtverkaufsfläche hinaus ist auch aus den im vorigen Unterkapitel *-Ausschluss von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel-* genannten Gründen unzulässig.

Eine Änderung der vorhandenen Einzelhandelsnutzung in eine andere Einzelhandelsnutzung ist unter Berücksichtigung der übrigen Maßgaben des Bebauungsplans zulässig, also namentlich im Rahmen der textlichen Festsetzung A 2.2 sowie bei einer Nutzungsänderung in ein nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment.

Der im Mai 2012 eröffnete Lebensmitteldiscounter verfügt alleine und im Zusammenwirken mit dem gleichzeitig eröffneten Backshop über eine wettbewerbsfähige Größe und Ausstattung. Die Notwendigkeit für eine Erweiterung der Verkaufsfläche wird deshalb nicht gesehen.

Das Gebäude Gabelstraße 53 a ist zwar in mehrere selbständige nutzbare betriebliche Einheiten unterteilt, gleichwohl bilden der Backshop und der Lebensmitteldiscounter einen (einheitlichen) Einzelhandlesbetrieb. Dies ist hier der Fall, weil die Gesamtfläche durch einen Einzelhandelsbetrieb als „Hauptbetrieb“ (hier: Lebensmitteldiscounter) geprägt wird und auf der baulich abgetrennten Fläche zu dessen Warenangebot als „Nebenleistung“ (hier: Backshop) ein Warenangebot hinzutritt, das in einem inneren Zusammenhang mit der „Hauptleistung“ steht, diese jedoch nur abrundet und von untergeordneter Bedeutung bleibt (siehe dazu auch Urteil des OVG NRW vom 03.02.2011, 2 A 1416/09).

Die deshalb zu bildende Summe der Verkaufsflächen beider Betriebe (Lebensmitteldiscounter u. Backshop) würde bei einer Verkaufsflächenerweiterung die durch höchstrichterliche Rechtssprechung definierte Grenze zur Großflächigkeit (800 m^2 Verkaufsfläche) überschreiten mit der Folge, dass der Betrieb nicht mehr den Voraussetzungen des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept für Sonstige Standortlagen / Lagen im Siedlungszusammenhang entspricht (Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment nur „bis zur Grenze der Großflächigkeit“) und dass § 11 Abs. 3 BauNVO anzuwenden ist, der der Zulässigkeit eines großflächigen Lebensmitteldiscounters in einem Gewerbegebiet entgegenstehen könnte.

Die Verkaufsfläche wird laut Einzelhandelserlass NRW vom 22.09.2008 wie folgt definiert:

Die Verkaufsfläche ist generell primärer Maßstab für die Beurteilung der städtebaulichen Wirkung von Einzelhandelsbetrieben (OVG NRW, 11.12.2006, 7 A 964.05). Bei der Berechnung der Verkaufsfläche ist die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen, soweit sie

nicht nur vorübergehend zumVerkauf genutzt werden. Zur Verkaufsfläche sind auch diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und indem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt. Auch die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) können nicht aus der Verkaufsfläche herausgerechnet werden, denn auch sie prägen in städtebaulicher Hinsicht die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit des Betriebs. Davon zu unterscheiden sind diejenigen Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen (BVerwG, 24.11.2005, 4 C 10.04).

Entscheidend für die Anrechnung auf die Verkaufsfläche ist somit die Frage, ob die Fläche für den Kunden zugänglich ist und in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Verkaufsvorgang steht. Insofern ist auch die Fläche der Pfandrücknahme der Verkaufsfläche zuzurechnen. Allerdingsist hierbei auf die Zugänglichkeit für den Kunden zu achten. Werden innerhalb des Kassenvorraums Automaten aufgestellt, welche das Leergut in einen für den Kunden nichtzugänglichen Lagerraum befördern, ist der Lagerraum nicht auf die Verkaufsfläche anzurechnen,da er für den Kunden nicht zugänglich ist. Ähnlich verhält es sich mit Anlagen, die außerhalb des Gebäudes angebracht werden. Ist der Pfandrücknahmeautomat in einem Windfang untergebracht und das Lager befindet sich dahinter, ist der Windfang auf die Verkaufsfläche anzurechnen, da er für die Kunden zugänglich ist, das Lager jedoch nicht.

Bereiche innerhalb des Ladens, in denen Einkaufswagen bereit gehalten bzw. abgestellt werden sind ebenfalls der Verkaufsflächen zuzuordnen. Liegen diese Bereiche jedoch außerhalb des Gebäudes, so gelten sie nach der aktuellen Rechtssprechung (OVG NRW, Beschluss vom 06.02.2009 -7 B 1767/08-) nicht als Verkaufsfläche.

e) Tankstellen

Mit dem Ausschluss von Tankstellen soll eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung vermieden werden. So sind Tankstellen üblicherweise auch in den Abend- bzw. Nachtstunden sowie an Wochenenden geöffnet und können damit erfahrungsgemäß die Wohnruhe empfindlich stören. Im Übrigen werden Tankstellen heutzutage zwecks wirtschaftlicher Tragfähigkeit in der Regel in Verbindung mit Tankstellenshops eröffnet. Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten wird jedoch für das Plangebiet ausgeschlossen. Die wohnortnahe Versorgung für das Gewerbegebiet und das Umfeld ist durch den vorhandenen Lebensmitteldiscounter bereits gewährleistet.

f) Anlagen für sportliche Zwecke außerhalb von Gebäuden

Anlagen für sportliche Zwecke außerhalb von Gebäuden werden entsprechend den Empfehlungen des Lärmgutachters ausgeschlossen, weil sie erfahrungsgemäß die Wohnruhe angrenzender Wohnbebauung, insbesondere in den Abendstunden und am Wochenende, stören können. Die genehmigten 4 Tennisplätze (aktuell sind 3 Plätze in Betrieb, 1 Platz liegt brach) werden deshalb auf den passiven Bestandschutz gesetzt. Das heißt, dass bis zur endgültigen Aufgabe der Nutzung die Tennisanlage zulässig bleibt. Auch Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten sind bei Wahrung der Identität der Anlage zulässig. Nach der Nutzungsaufgabe können sich hier Gewerbebetriebe entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans ansiedeln.

g) Vergnügungsstätten und Anlagen und Betriebe für gewerblich betriebene sexuelle Dienstleistungen und Darbietungen

Unter den städtebaurechtlichen Begriff „Vergnügungsstätte“ fallen:

- Nachtlokale jeglicher Art, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokale, Peepshows, Swingerclubs, Sexkinos, Video-Peep-Shows,
- Automatenspielhallen, Videospielhallen, Computerspielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Wettbüros und
- (Tanz-)Diskotheken.

Zu den Anlagen und Betrieben, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, gehören im Wesentlichen:

- Bordelle, „Eros-Center“, bordellartig betriebene Massagesalons und -clubs u. ä. Betriebe.

Wegen ihres typischen Erscheinungsbilds und der typischerweise mit ihnen verbundenen städtebaulichen Auswirkungen auch auf das nähere Umfeld, lassen diese Ansiedlungen negative Auswirkungen wie Trading-Down-Effekte befürchten. Unter Trading-Down-Effekten wird dabei die Entwertung einer Gebietsstruktur verstanden, die dann entsteht, wenn Betrieben 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.

Mit den vorgenannten Ausschlüssen werden auch Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung vermieden. So handelt es sich bei den ausgeschlossenen Anlagen und Betrieben überwiegend um Nutzungsarten (insbesondere auch in den Abend- bzw. Nachtstunden sowie an Wochenenden), die die Wohnruhe erfahrungsgemäß empfindlich stören.

h) Betriebswohnungen

Aufgrund der Lärmbelastung durch die Autobahn sind entsprechend den Empfehlungen des Lärmgutachters die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht Bestandteil des Bebauungsplans (siehe auch textliche Festsetzung A 4).

2.1.2 Pflanzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB

Die bereits im Bebauungsplan Nr. 237 festgesetzten Pflanzgebote sollen im Wesentlichen erhalten bleiben. Gerade in besonders verdichten/ versiegelten Bereichen, wie sie in der Regel in Gewerbegebieten (so auch im Plangebiet) anzutreffen sind, stellen gestaltete Freiräume ein wichtiges Element zur Aufwertung und Gliederung dieser Gebiete dar. Außerdem dienen die im Bebauungsplan Nr. 633 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a bzw. b BauGB zur Anpflanzung und zum Erhalt festgesetzten Pflanzstreifen auch als „Puffer“ bzw. zur Abschirmung der Wohnbereiche an der Gabelstraße und Neukölner Straße sowie im südwestlichen Plangebiet in Anlehnung an die Schutzanweisung der Nordwest-Ölleitung GmbH als „Abstandsgrün“ zu den Fernleitungen. Die Gehölzstreifen stellen daneben wichtige und unverzichtbare Elemente einer Biotopvernetzung, insbesondere zwischen dem Grünstreifen entlang der Autobahn und dem Freiraum nordöstlich der Gabelstraße, dar. Schließlich leisten sie auch einen Beitrag zur Schadstofffilterung.

Die Festsetzung soll deshalb weitgehend aus dem Bebauungsplan Nr. 237 übernommen werden. Auf den festgesetzten Grünstreifen parallel zur Gabelstraße wird jedoch verzichtet. Damit wird den Bedürfnissen und Wünschen der vorhandenen Betriebe (insbesondere zur Präsentation der Waren für den KFZ-Handel, bessere Sozialkontrolle) Rechnung getragen. Eine Kompensation dafür wurde in Abstimmung mit der Stadt Oberhausen teilweise bereits vorgenommen (Pflanzstreifen entlang der südlichen Grenze des Flurstückes Nr. 231) und entsprechend festgesetzt. Für das verbleibende Defizit ist an geeigneter Stelle auf den betreffenden Flurstücken eine entsprechende Anpflanzung vorzunehmen (siehe auch textliche Festsetzung B 2).

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzgebote dürfen durch die unbedingt erforderlichen Grundstückszu- und -durchfahrten in einer Breite von 5,5 m unterbrochen werden (siehe auch textliche Festsetzung B 1). Dies betrifft beispielsweise die Zufahrt zu den Grundstücksteilen unmittelbar an der A 3.

Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen kommt zum Tragen, wenn genehmigungs- bzw. anzeigepflichtige bauliche Veränderungen vorgenommen werden. Hierzu kommen u. a. Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung in Betracht.

Die bereits angepflanzten Flächen werden gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung ausgewiesen.

Weitere Ausführungen sind den Kapiteln D 2.2 und. D 4 im Umweltbericht zu entnehmen.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und die max. Zahl der Vollgeschosse vorgegeben. Entsprechend den bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 237 werden eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6 ausgewiesen. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im Wesentlichen entsprechend der bisher dem Bebauungsplan Nr. 237 zugrunde liegenden städtebaulichen Planung und in Anlehnung an die Schutzanweisungen der Nordwest-Ölleitung GmbH und Infracor GmbH mit Abstand zu deren Fernleitungen festgesetzt.

5. Verkehr

5.1 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Gabelstraße, klassifiziert als Kreisstraße Nr. 12, und im weiteren Verlauf über die Neukölner Straße, klassifiziert als Landstraße Nr. 397, gut an das Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Die Anschlussstelle Dinslaken-Süd der Bundesautobahn 3 ist über die Gabelstraße in nördlicher Richtung nach ca. 1,5 km erreichbar.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt mittels privater Zufahrten von der Gabelstraße aus.

5.2 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze sind weiterhin auf den Baugrundstücken unterzubringen.

5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Bebauungsplangebiet ist über die Bushaltestellen „Gabelstraße“ (Linie 954) und „Eichsfeldstraße“ (Linien 954 und 960) an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. In einer Entfernung von 500 m befindet sich die Haltestelle Heinrich-Böll-Gesamtschule (Linien SB 90, SB 98, 954, 955 und 960).

D Umweltbericht

1. Einleitung

Gemäß § 2 a BauGB ist der Umweltbericht als ein gesonderter Bestandteil der Begründung eines Bebauungsplanes zu erarbeiten. Nach § 2 Abs. 4 BauGB werden im Umweltbericht 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 als angemessen verlangt werden kann.

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Bezüglich der Abgrenzung des Plangebietes wird auf das Kapitel A 1 der Begründung verwiesen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 633 wird ein Großteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 237 überplant.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes auf dieser bereits überwiegend gewerblich genutzten Fläche, die ebenfalls in Teilbereichen als Sportfläche für Hallensportarten und für Freilandtennis genutzt wird. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben soll über Vorgaben im Bebauungsplan gesteuert werden. Ein Bedarf zur Entwicklung eines Wohnangebotes wird an dieser Stelle nicht gesehen.

1.2 Allgemein zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

Voraussichtlich gehen von der geplanten zukünftigen Nutzung nur wenige oder keine umweltrelevanten Wirkungen aus. Da die Flächen im Plangebiet überwiegend versiegelt und überbaut sind und die vorhandenen Grünflächen, die für das Plangebiet von großer Bedeutung sind, erhalten bleiben, ist der Verlust für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild begrenzt. Die höherwertigen Grünstrukturen, die teilweise als Ersatzflächen für die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 237 festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot, angelegt wurden, sind zum Erhalt festgesetzt. Ein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild findet nicht statt, wenn die Ersatzgrünflächen und die darüber hinaus im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 237 festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot als Grünfläche erhalten bleiben.

Das zukünftige Verkehrsaufkommen im Planbereich bewirkt voraussichtlich keine erheblichen Lärmbeeinträchtigungen auf die Umgebung, wie aus dem Lärmgutachten zur Errichtung des bereits vorhandenen SB-Marktes vom März 2011 hervorgeht.

Die Auswirkungen auf den Boden sind als nicht erheblich anzusehen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen werden, wo dieses notwendig und möglich ist, im Bebauungsplan benannt.

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen

Fachgesetz	Ziele des Umweltschutzes
BauGB Baugesetzbuch	Gewährleistung "einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung"; Sicherung "einer menschenwürdigen Umwelt"; "natürliche Lebensgrundlagen schützen und entwickeln". Insbesondere erfordert der Klimaschutz in der Stadtentwicklung Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch Maßnahmen, die der Klimaanpassung Rechnung tragen.
BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz	Schutz von Natur und Landschaft aufgrund ihres Selbstwertes und als Lebensgrundlagen des Menschen, auch in Verantwortung für künftige Generationen, im besiedelten und unbesiedelten Bereich, durch dauerhafte Sicherung - der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - der Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft bzw. - Bewahrung großflächiger, weitgehend unzerschnittener Landschaftsräume vor weiterer Zerschneidung, - Sicherung der Artenvielfalt entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, - Schutz der besonders geschützten und bestimmter anderer Tiere und Pflanzenarten, insbesondere der sogenannten „Planungsrelevanten Arten“, deren Erhaltungszustand nicht verschlechtert werden darf.
FFH- und Vogelschutzrichtlinie	Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen bzw. wildlebender Vogelarten im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten der EU.
BBodSchG Bundesbodenschutzgesetz und BBodSchV Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung	Sicherung und Wiederherstellung von Bodenfunktionen, Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen. Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.
Altlastenerlass: Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung	Berücksichtigung von Bodenbelastungen in der Bauleitplanung
WHG Wasserhaushaltsgesetz LWG Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
BImSchG Bundesimmissionsschutzgesetz	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)

Übergeordnete Fachplanungen

Im Regionalen Flächennutzungsplan der Städteregion Ruhr ist die Fläche als gewerbliche Baufläche und Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Es grenzen eine gewerbliche Baufläche und eine Wohnbaufläche im Osten an. Im Norden beginnt ein ausgedehnter Landschaftsbereich, der als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich, Regionaler Grünzug und BSLE (Bereich zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung) dargestellt ist.

Der Bebauungsplan befindet sich weder im Geltungsbereich des Landschaftsplans noch in einem Schutzgebiet.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens

2.1 Schutzgut Mensch

Im Bezug auf schützenswerte Nutzungsansprüche des Menschen stehen die Betrachtung der Wohnfunktion und die Erholungsfunktion eines Raumes im Vordergrund. Im Plangebiet selbst findet keine wohnliche Nutzung statt. Die gewerbliche Nutzung ist insbesondere gegenüber der angrenzenden wohnlichen Nutzung durch einen Pflanzstreifen abgeschirmt bzw. abzuschirmen.

Das Plangebiet hat nur eine eingeschränkte Erholungsfunktion. Sie ist auf sportliche Tätigkeiten auf den Tennisfeldern und auf den Indoor-Fußball beschränkt. Eine fußläufige Erkundung ist lediglich an der nördlichen Grenze begleitend zu dem Leitgraben der Tüsselbeck 1 möglich, die durch einen Tunnel in den Landschaftsraum westlich der Autobahn 3 führt.

Da kein zweiter Anschluss an Grünflächen mit einer durchgängigen Wegeverbindung vorhanden ist, finden keine weiteren nennenswerten Erholungsaktivitäten statt.

Lärmbelastung

Die Ermittlung der künftigen verkehrsbedingten Schallimmissionen sowie die Auswirkungen der betrieblichen Schallimmissionen, unter Berücksichtigung der jeweiligen Genehmigungen, im Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros afi Arno Flörke, Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See vom 23.01.2013, sind Grundlagen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes und als Voraussetzung für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet. Es wurde neben dem Bestand auch die ergänzende Ausnutzung gewerblicher Flächen mit gewählten Emissionsansätzen und einer Gliederung nach dem Abstandserlass NRW berücksichtigt.

Da der überwiegende Teil des Gewerbegebietes jetzt schon genutzt wird, ist von keiner bedeutsamen Zunahme des Straßenverkehrs durch die Planung auszugehen. Aus diesem Grund wurde die Fernwirkung der Planung, bzw. Erhöhung der Verkehrsanzahl auf öffentlichen Straßen, nicht untersucht.

Bei der Ermittlung der zu erwartenden Geräuschimmissionen und der damit verbundenen möglichen Lärmkonflikte wurden als äußere Einwirkungen auf das Plangebiet

-die Bundesautobahn 3,
-die innerörtlichen Hauptverkehrswege „Gabelstraße und Neukölner Straße“ und
-ein Kraftfahrzeughändler mit Werkstatt.

betrachtet.

Ferner wurden als interne Einwirkungen berücksichtigt:

- zwei Kraftfahrzeughändler, davon einer mit Werkstatt,
- die Sportstätten Tennisanlage und Soccerhalle sowie
- der Lebensmittelmarkt, für den das „Schalltechnische Gutachten zur Errichtung des SB-Marktes an der Gabelstraße 47“, durch das Büro Graner & Partner im März 2011 erstellt wurde.

Verkehrsgeräuschimmissionen

Die verkehrlichen Geräuschemissionen beruhen für die Bundesautobahn 3 auf einer Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros igs für Straßen.nrw und berücksichtigt die Verkehrsentwicklung bis 2025. Die Belegung der Gabelstraße der Neukölner Straße beruht auf dem Verkehrsmodell der Stadt Oberhausen für das Jahr 2025. Die Tag-/ Nachtverteilung auf der Gabelstraße und der Neukölner Straße erfolgte dabei nach der RLS 90. Die Prozentanteile für den Schwerverkehr wurden pauschal mit 2 % am Tag und 3 % in der Nacht angesetzt. Dies entspricht den Anteilen für die Gabelstraße und die Neukölner Straße im Jahr 2010. Das Gutachten ermittelt die Verkehrsgeräusch-immissionen als Gesamtbelastung für den Tag- und Nachtzeitraum in einer Höhe von 6 m über Grund bei freier Schallausbreitung. In der Regel ist dort die höchste Emission zu erwarten, da in dieser Höhe die Bodendämpfungseffekte weniger zum Tragen kommen.

Die Emissionen nehmen von Südosten nach Nordwesten am Tage von 62 dB(A) bis auf 73 dB(A) und in der Nacht von 56 auf 67 dB(A) zu. Ursache hierfür ist, das die Lärmschutzwand an der BAB 3 ungefähr in der Höhe des Autohauses Köster endet. Der überwiegende zentrale Teil des Plangebietes liegt damit im Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von 66 – 70 dB(A). Der Süden des Plan-gebietes befindet sich im Lärmpegelbereich III mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von 61 – 65 dB(A). Der Nordwesten ist dem Lärmpegelbereich V mit maßgeblichen Außen-lärmpegeln von 71 – 75 dB(A) zuzuordnen.

Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehr in Gewerbegebieten von 65 dB(A) am Tag wird in ca. einem Drittel des Plangebietes um bis zu 8 dB(A) überschritten. In der Nacht wird der Orientierungswert von 55 dB(A) im gesamten Plangebiet um bis zu 12 dB(A) überschritten. Die Grenze zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und von 60 dB(A) in der Nacht wird am Tag in einem sehr kleinem Bereich im Nordwesten des GE 2 -Gebietes und in der Nacht im Nordwesten in ca. einem Drittel des GE 2-Gebietes überschritten. Der Lärmgutachter empfiehlt deshalb, im gesamten Plangebiet betriebsbedingtes Wohnen auszuschließen. Dieser Empfehlung soll gefolgt werden.

Geräuschimmissionen Sport

Die Sportlärmimmissionen des Tennisplatzes wurden für einen Sonntag innerhalb und außerhalb der Ruhezeit beurteilt. Der Sonntag ist der Tag, an dem es zusätzlich zu den Ruhezeiten am Morgen (werktags von 06:00 bis 08:00 Uhr) und am Abend (20:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch eine Ruhezeit am Mittag (13:00 Uhr bis 15:00 Uhr) gibt. Wenn bei Vollauslastung in der sonntäglichen Mittagszeit die Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, werden die Richtwerte auch an einem Werktag innerhalb und außerhalb der Ruhezeit eingehalten. Es werden sechs Immissionsorte ausgewählt, die zum Teil als Mischgebiet, zum Teil als Allgemeines Wohngebiet zu beurteilen sind. Die Richtwerte für Mischgebiete betragen außerhalb der Ruhezeit 60 dB(A) und in der Ruhezeit 55 dB(A), für Allgemeine Wohngebiete betragen sie 55 dB(A) außerhalb der Ruhezeit und 50 dB(A) in der Ruhezeit.

An allen Immissionsorten werden außerhalb der Ruhezeit die Richtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) eingehalten. Innerhalb der Ruhezeit wird am Immissionsort 001 (Neukölner Straße 25) der Richtwert um 0,8 dB(A). überschritten. Da hier der Altanlagenbonus mit 5 dB(A) berücksichtigt werden kann, ist keine Überschreitung gegeben.

Geräuschimmissionen Gewerbe

Um die Verträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe sicherzustellen, wird entsprechend den Empfehlungen des Schallschutzgutachtens vom 23.01.2013 (afi Arno Flörke Ing.büro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See) das Gewerbegebiet nach der Abstandsliste NRW gegliedert (GE 1+2). Die Abstandsliste ist dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06. Juni 2007 zu entnehmen. Sie ist auch als Anlage 1 dieser Begründung beigefügt.

Durch die Gliederung wird dem Umstand Rechnung getragen, dass aufgrund der geringen Unterschreitung der Richtwerte der TA-Lärm im Bestand kein großer Spielraum für die Genehmigung zusätzlicher emittierender Betriebe mehr besteht. Fast die gesamte Teilfläche GE 1 liegt in einem Abstand von weniger als 100 m zu den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten. GE 2 liegt in einem 100 m Abstand zu allgemeinen Wohngebieten. Es wird entsprechend den Empfehlungen des Schallschutzgutachtens zum Schutz vor Gewerbelärm daher textlich festgesetzt, dass nur Anlagen und Betriebe zulässig sind, die nicht den Abstandsklassen I-VII (im GE 1) bzw. I-VI (im GE 2) entsprechend der Abstandsliste des Abstandserlasses angehören bzw. kein vergleichbares Emissionsverhalten aufweisen. Ausnahmen werden für Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VII (im GE 1) bzw. VI (im GE 2) und für Anlagen und Betriebe mit vergleichbaren Emissionsverhalten gemacht, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Betriebsvorkehrungen die Nachbarverträglichkeit der Betriebe sichergestellt ist (siehe auch textliche Festsetzungen A 1.1 u. 1.2). Damit sind auch die bestehenden Betriebe (Autohäuser u. a. mit Kfz-Werkstatt) weiterhin zulässig. Sie entsprechen den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans, da beide Betriebe zur Abstandsklasse VII des Abstandserlasses NRW gehören und den Nachweis erbracht haben, dass durch besondere Betriebsvorkehrungen die Nachbarverträglichkeit der Betriebe sichergestellt ist.

GE 2 grenzt allerdings unmittelbar an Bereiche an, die eine Wohnnutzung aufweisen (Gabelstraße 49-53, 52, Tentershof und Köster Hof) und als Gemengelage nach TA Lärm eingestuft werden. Nach dem Abstandserlass NRW ist eine Einzelfallprüfung erforderlich, wenn ein Mindestabstand von 100 m zu Wohnnutzungen unterschritten wird. Diese Einzelfallprüfung wurde in dem Schallgutachten vom 23.01.2013 aufgrund der gegenwärtigen Belegung der GE-Flächen und alternativ aufgrund einer potentiellen Belegung der GE-Flächen durchgeführt. Bei der potentiellen Belegung wurden typische Ansätze für gering und wenig störende Gewerbebetriebe in zwei Varianten zugrunde gelegt: Die Variante 1 geht vom Fortbestand der aktuell bestehenden Nutzungen aus; hinzugenommen werden die aktuell nicht gewerblich genutzten Flächen mit einem typischen Emissionsansatz für gering störendes Gewerbe der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses versehen. Die Variante 2 berücksichtigt eine neue Nutzung für die Flächen Penny und Soccerhalle durch einen flächenbezogenen Schallleistungspegel. Die Flächen der Kfz-Handelsbetriebe Postert und Köster mussten bei der Variante 2 nicht geändert werden, da sie in ihrem angesetzten Emissionsverhalten gering emittierenden Betrieben der Abstandsklasse VII gleichwertig sind. Im Bestand ebenso wie in den Varianten 1 und 2 werden an allen Immissionsorten die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Richtwerte der TA Lärm am Tag und in der Nacht eingehalten. Ein Konflikt zu den angrenzenden Wohnnutzungen ist im Hinblick auf Lärmimmissionen damit nicht vorhanden und wird auch durch die Planung nicht ausgelöst.

Die Einzelfallprüfung der Immissionen aus gewerblichen Anlagen wurde für Lärmimmissionen durchgeführt. Es ist nicht bekannt, dass andere Immissionen (Staub, Erschütterungen, Gerüche) von den vorhandenen Gewerbebetrieben verursacht werden. Es ist ebenfalls nicht bekannt, ob sich Betriebe mit anderen Emissionsarten in dem Gewerbegebiet ansiedeln werden. Deshalb ist für andere Immissionsarten keine Einzelfallprüfung möglich. Ebenso besteht für andere Immissionsarten derzeit kein Regelungsbedarf, da keine zu regelnde Konfliktlage vorliegt. Die Auswirkungen von anderen Emissionen sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beurteilen und zu regeln.

Auswirkung der Planung

Bezüglich der Wohn- und Erholungsfunktion gibt es keine Veränderungen.

Zum Erhalt der das Gewerbegebiet umgebenden vorhandenen bzw. zu entwickelnden Gehölzstreifen, die u. a. auch eine visuell abschirmende Funktion haben, enthält der Bebauungsplan die entsprechende textlichen Festsetzungen B 1 + 2.

Verkehrsgeräuschimmissionen

Da alle Flächen schon heute gewerblich genutzt sind, ist mit einer wesentlichen Zunahme des Verkehrs und damit des Verkehrslärms nicht zu rechnen.

Das betriebsbedingte Wohnen ist im Plangebiet aufgrund des Lärms durch die BAB 3 im Bebauungsplan nicht möglich.

Geräuschimmissionen Sport

Nur unter Berücksichtigung des Altanlagenbonus finden aktuell keine Richtwertüberschreitungen im Plangebiet statt. Auf Empfehlung des Lärmgutachters sollte zukünftig auf sportliche Aktivitäten außerhalb von Gebäuden verzichtet werden. Die unmittelbare Nachbarschaft zwischen der Tennisanlage und den umgebenden Wohnhäusern birgt Konfliktpotenzial und soll bei einer Überplanung nicht verfestigt werden. Aus diesem Grund werden Anlagen für sportliche Zwecke außerhalb von Gebäuden ausgeschlossen. Die bestehende Tennisanlage genießt jedoch passiven Bestandsschutz (siehe auch Kapitel C 2.1.1 der Begründung, Unterkapitel -Anlagen für sportliche Zwecke außerhalb von Gebäuden- auf Seite 26).

Geräuschimmissionen Gewerbe

Der Bebauungsplan sieht gemäß den Empfehlungen des Lärmgutachters eine Gliederung nach Abstandserlass NRW 2007 in zwei Teilflächen vor. Hierdurch wird dem Umstand Rechnung getragen, dass aufgrund der geringen Unterschreitung der Richtwerte der TA-Lärm im Bestand kein großer Spielraum für die Genehmigung zusätzlicher emittierender Betriebe mehr besteht. Im GE 1 sollen nur nichtstörende Gewerbebetriebe und Betriebe der Abstandsklasse VII ausnahmsweise erlaubt sein, im GE 2 sollen Betriebe der Abstandsklasse VII regelmäßig und der Abstandsklasse VI ausnahmsweise erlaubt sein (siehe auch textliche Festsetzung A 1.1 + 1.2). Die Teilflächen wurden im Lärmgutachten mit unterschiedlichen Schallleistungspegeln belegt, um eine maximale (betriebstypische) Nutzung zu berücksichtigen.

Nach Durchführung der Planung ist mit nachteiligen Auswirkungen auf die im benachbarten Wohngebiet lebende Bevölkerung nicht zu rechnen, da im Plangebiet bereits durch die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 237 als Gewerbegebiet gewerbliche Tätigkeiten in intensiver Weise möglich sind.

2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Autobahnböschung mit dem alt eingewachsenen Gehölzbestand fungiert mit den östlich angrenzenden Grünflächen insbesondere auch mit den im Plangebiet festgesetzten Pflanzstreifen entlang des westlichen Randbereiches des Gewerbegebietes als lineare Verbundachse zwischen zwei großflächigen Landschaftsräumen. Es sind dies im Süden das Naturschutzgebiet Nr. 1.1.3 „Sterkrader Wald“ und im Norden das Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.2.1 „Sterkrade Nord und Schlägerheide“. Die Verbindung dieser Außenbereichsflächen über die Grünflächen entlang der Autobahn ermöglichen Wander- und Austauschprozesse für die Flora und Fauna.

Innerhalb des überbauten und stark versiegelten Bereiches wird eine Durchgrünung angestrebt, die auf vorhandene quer verlaufende Gehölzstreifen aufbauen kann. Hierzu zählt die nördlich an das Plangebiet angrenzende und aus mächtigen alten Eichenbäumen bestehende Baumreihe entlang der Tüsselbeck I und die in Ost-West-Richtung befindliche Baumreihe nördlich des Lebensmittelmarktes. Der mittig im Plangebiet in Ost-West-Richtung querende Gehölzstreifen aus heimischen und standortgerechten Sträuchern ist ebenso wie der Pflanzstreifen hinter den Grundstücken Gabelstraße 49–53 vor wenigen Jahren als Ausgleichspflanzung für die Errichtung von u. a. 18 Fertiggaragen und wegen der Erweiterung einer Pflasterfläche (u. a. für Stellplätze) hergestellt worden. Ebenso die im Zuge der Errichtung des Lebensmittelmarktes erfolgte Anpflanzung entlang seiner westlichen Fassade.

Sämtliche Gehölzstreifen stellen wichtige und unverzichtbare Elemente einer Biotopvernetzung dar. Das Stadtbiotopverbundsystem besteht aus diesen Vernetzungselementen und als Kernbereiche den Landschafts- und Naturschutzgebieten.

Die auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Pflanzstreifen, die zum Teil noch nicht hergestellt sind, wie beispielsweise der Pflanzstreifen entlang der Autobahn, haben als Vernetzungselemente genau so wichtige Funktionen wie die bereits hergestellten Flächen.

In stark versiegelten Bereichen wie beispielweise diesem Gewerbegebiet sind Begrünungsmaßnahmen zum Schutz vor Überhitzung wichtig. Vegetationsstrukturen fungieren als Sauerstoff- und Feuchtigkeitsspender, als Staubfilter und Faktor zur Abkühlung der Temperatur. Der festgesetzte Pflanzstreifen im Westen des Plangebietes kann insbesondere auch die durch den Autobahnverkehr erzeugten Feinstäube binden. Auf den noch im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 237 festgesetzten Grünstreifen parallel zur Gabelstraße wird verzichtet. Damit wird den Bedürfnissen und Wünschen der vorhandenen Betriebe (insbesondere zur Präsentation der Waren für den KFZ–Handel, bessere Sozialkontrolle) Rechnung getragen. Eine Kompensation dafür wurde teilweise bereits vorgenommen (Pflanzstreifen entlang der südlichen Grenze des Flurstückes Nr. 231, dieser Pflanzstreifen wurde nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB „zum Erhalt“ festgesetzt). Für das verbleibende Defizit ist an geeigneter Stelle auf den betreffenden Flurstücken eine entsprechende Anpflanzung vorzunehmen (siehe auch Kapitel D 4 - Schutzgut Pflanzen und Tiere-, Seite 37).

Im Umfeld des außerhalb des Plangebietes befindlichen alten Hofgebäudes an der Neukölner Straße 25 (Tentershof) sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 237 einige Bäume zum Erhalt festgesetzt. Südwestlich des alten Tentershofes, im Randbereich zum Plangebiet Nr. 633, befindet sich eine Wiesen/Weidefläche.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete und –objekte (Naturdenkmale).

Nach Durchsicht der vorliegenden Kartierungen und der Prüfung der landesweiten Kartierungsergebnisse des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW) im Fachinformationssystem (FIS) sowie der Prüfung der Örtlichkeit wurde festgestellt, dass im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 633 und in seiner Umgebung bisher keine planungsrelevanten Arten vorkamen oder vorkommen.

Auswirkung der Planung

Der Bebauungsplanentwurf setzt im Wesentlichen den Bestand als Gewerbegebiet fest. Innerhalb der GE-Flächen besteht wie bereits im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 237 die Möglichkeit der zusätzlichen Flächenversiegelung bzw. Überbauung.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom oben genannten Vorhaben nicht betroffen. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Die Eingriffsregelung nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz und § 1a BauGB findet keine Anwendung, da kein Eingriff im Sinne des Gesetzes stattfindet. Bei der Beseitigung von Bäumen sind die Bestimmungen der Baumschutzsatzung anzuwenden.

2.3 Schutzgut Boden

Boden

Im Plangebiet sind Brachflächen und Wiesen/Weideflächen vorhanden, die noch natürliche Bodenverhältnisse aufweisen. Dabei handelt es sich um tonige bis schluffige, vereinzelt auch kiesige Sande die sich als Podsol- Braunerden aus den Flugdecksandablagerungen gebildet haben. Daneben können auch tonige und sandige Schluffe auftreten, die als Podsol- Gleye grundwassergeprägt sind. Aufgrund ihres Wasserspeichervermögens sind diese Böden als schützenswert einzustufen.

Die bereits gewerblich genutzten Flächen sind durchweg künstlich angeschüttet und weitestgehend versiegelt. Unterhalb der Böden bzw. Anschüttungen folgen geringdurchlässige Geschiebelehme der Grundmoräne, die ihrerseits von Sanden und Kiesen der Hauptterrasse unterlagert werden.

Bodenbelastungen/ Altlasten

Im Bebauungsplangebiet liegen drei Flächen, die im Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Oberhausen registriert sind. Dabei handelt es sich um zwei Ablagerungen, die im Rahmen der gewerblichen Geländenutzung zur Geländeprofilierung aufgebracht wurden, und um eine ehemalige Tankstelle, die zwischen 1965 und 1979 betrieben wurde. Der ehemalige Tankstellenstandort ist heute mit einer Sporthalle überbaut und vollständig versiegelt. Hinweise auf negative Beeinträchtigungen von Schutzgütern durch Verunreinigungen, die aus der ehemaligen Tankstellennutzung stammen könnten, liegen nicht vor.

Auswirkung der Planung

Bei Durchführung der Planung können schützenswerte Böden überbaut bzw. versiegelt werden.

2.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet ist bereits weitestgehend bebaut und an die Kanalisation angeschlossen. Insofern besteht in Hinblick auf den § 51 a Landeswassergesetz (LWG) keine Verpflichtung seitens der Stadt, eine alternative Niederschlagswasserableitung zu prüfen bzw. sicherzustellen.

Im Übrigen ist die Umsetzung von Versickerungsmaßnahmen nicht möglich. Ein Versickerungsgutachten, das im Vorfeld zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes auf dem Flurstück Nr. 231 erstellt wurde, weist unterhalb einer Fein- bis Mittelsandschicht bis in eine Tiefe von mindestens 5 Metern einen als wasserstauend einzustufenden Geschiebelehm aus. Ein Durchstoßen dieser Lehmschicht zwecks Durchführung von Versickerungsmaßnahmen würde einen hohen technischen Aufwand bedeuten. Versickerungsmaßnahmen oberhalb dieser Lehmschicht sind wegen schon jetzt vorhandener Schichtenwasserhorizonte ebenfalls nicht möglich. Im Rest des Planbereiches ist mit einer ähnlichen Bodenfolge zu rechnen.

Im Nordwesten angrenzend an das Plangebiet verläuft die Tüsselbeck I. Die Tüsselbeck I ist nach den Bestimmungen des Landeswassergesetzes NRW als „sonstiges Gewässer“ einzustufen.

Das Niederschlagswasser des in 2012 errichteten Lebensmittelmarktes wird unter Durchführung von Rückhaltemaßnahmen und Niederschlagwasserbehandlung in die Tüsselbeck I eingeleitet. Die Einleitung ist nur durch Nutzung fremder Grundstücke (städtische und private Grundstücke, Leitungsführung ist durch Baulasteintragungen gesichert) möglich. Die Einrichtung eines Trennsystems für das gesamte Plangebiet mit Einleitung des Niederschlagwassers in die Tüsselbeck I wäre aufgrund der bereits fortgeschrittenen Bebauung unverhältnismäßig.

Auswirkung der Planung

Da das Plangebiet bereits seit Anfang der 90er Jahre weitestgehend bebaut bzw. befestigt und an die Kanalisation angeschlossen ist, besteht im Hinblick auf den § 51 a LWG keine Verpflichtung, eine alternative Niederschlagswasserableitung zu prüfen bzw. sicherzustellen.

Für einen kleineren Teilbereich wird das Niederschlagswasser bereits durch Rückhaltung und nach Vorbehandlung in die Tüsselbeck I geleitet. Für weitere Vorhaben wird die Niederschlagswasserableitung angestrebt (siehe auch Hinweis -Niederschlagswasserbeseitigung von Dachflächen- im Bebauungsplan).

Nach Durchführung der Planung ist mit nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser nicht zu rechnen.

Da der Bebauungsplan Nr. 633 nunmehr für Stellplätze und private Zufahrten und Wege wasserdurchlässige Befestigungen vorschreibt (siehe textliche Festsetzung C), wirkt er sich gegenüber dem bisherigen Planungsrecht positiv auf das Schutzgut Wasser aus.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

2.5.1 Luftreinhaltung

Das Plangebiet liegt nach der Klimaanalyse der Stadt Oberhausen noch in einem durch lockere und offene Baustrukturen geprägten Freilandklima. Diese Flächen stehen im Einfluss des Freilandes, dass in der Hauptsache nördlich an das Plangebiet angrenzt. Das Plangebiet wird jedoch seit vielen Jahrzehnten gewerblich genutzt und weist einen relativ hohen vegetationsfreien Flächenanteil (ca. 70%) auf. Von einer partiellen

Aufheizung der bodennahen Luftschichten über den gewerblich genutzten Flächen sowie einer reduzierten Filterkapazität ist hier auszugehen.

Luftschadstoffimmissionen

Während der Bauphase neuer Gewerbebetriebe oder dem Umbau und der Erweiterung vorhandener Betriebe wird es im Baugebiet und im unmittelbaren Umfeld temporär zu Staubbelastungen kommen. Darüber hinaus sind aber weder bau- noch anlagebedingte Auswirkungen zu erwarten.

Der Bebauungsplan Nr. 633 liegt im Bereich des seit dem 04. August 2008 rechtskräftigen Luftreinhalteplans Ruhrgebiet West, fortgeschrieben am 15.10.2011.

Da im gesamten Ruhrgebiet flächendeckend Überschreitungen oder drohende Überschreitungen von geltenden Grenzwerten (Feinstaub, Stickstoffdioxid) festgestellt wurden, verfolgt der Luftreinhalteplan einen regionalen Ansatz zur Reduzierung der Luftbelastungen. Der Plan beinhaltet verschiedene Maßnahmen, die eine Überschreitung von geltenden Grenzwerten in der Region Ruhrgebiet verhindern sollen.

Drei verschiedene Möglichkeiten zur Feststellung von Überschreitungen finden Anwendung:

a) Messung

Belastungen durch Feinstaub (PM10)- und Stickstoffdioxid (NO_2)-Immissionen im Bereich des Luftreinhalteplans werden durch kontinuierliche und diskontinuierliche Messstationen vor Ort ermittelt. NO_2-Immissionen werden zusätzlich an bestimmten Orten durch sogenannte Passivsammler bestimmt.

b) Modellrechnungen

Die Belastungssituation im Ruhrgebiet ist durch das regionale Hintergrundniveau sowie durch die übrigen Verursachergruppen Industrie, Hausbrand, Schifffahrt, Schienenverkehr, Offroad-Verkehr (Baustellen, Landwirtschaft) sowie dem Straßenverkehr. berechnet worden. Die Ergebnisse liegen in Form von Karten zur Hintergrundbelastung mit einer Auflösung von 1x1 km² für Feinstaub und Stickstoffdioxid vor.

c) Belastungskarten

Zur Beurteilung der Belastungssituation in Straßenschluchten hat das LANUV für das Ruhrgebiet Belastungskarten erstellt. In den Farben Rot, Gelb und Grün werden die unterschiedlich starken lokalen Belastungen durch Feinstaub und Stickstoffdioxid dargestellt.

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 633 befindet sich keine Messstation, so dass eine Einschätzung auf Grundlage der durchgeführten Modellrechnungen vorgenommen wurde. Sowohl die Karte der Hintergrundbelastung als auch die „Belastungskarten“ geben keinen Hinweis auf eine eventuelle Grenzwertüberschreitung.

Auswirkung der Planung

Die vorliegende Planung selbst wird keine nennenswerten Auswirkungen auf die Luftimmissionssituation in diesem Bereich haben, so dass keine Grenzwertüberschreitungen durch die Umsetzung zu erwarten sind.

Es liegen keine Erkenntnisse über unverhältnismäßig hohe Beeinträchtigungen durch Erschütterungen im Plangebiet vor. Ebenso liegen keinerlei Erkenntnisse für eine Belastung durch Gerüche und Lichtimmissionen vor.

2.5.2 Klimaschutz / Klimaanpassung

Mit der Klimaschutz-Novelle des Baugesetzbuches im Juli 2011 ist zur Stärkung des Anliegens der klimagerechten Stadtentwicklung § 1 a BauGB um einen 5. Absatz ergänzt worden: "Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen."

Den Erfordernissen des Klimaschutzes entspricht die geplante und zum Teil bereits umgesetzte Durchgrünung des Planbereiches mit den festgesetzten Pflanzstreifen (Sträucher und Bäume). Sie stellen die kleinsten Grünoasen im Stadtgebiet dar und wirken zusammen mit den umgebenden Gehölzstreifen positiv auf das Mikroklima ein, indem sie zu einer Abmilderung der Temperaturextreme beitragen, vor allen Dingen in den Sommermonaten für eine erhöhte Luftfeuchtigkeit sorgen und damit zur Abkühlung der Luft beitragen können.

Eine positive Entwicklung des Mikroklimas vor allen Dingen in den zunehmend trockeneren Sommermonaten bewirkt auch die Regenrückhaltung zum Beispiel in Form offener Wasserflächen, denn eine höhere Luftverdunstung trägt zur Minderung von Wärmebelastungen bei. Diese Zielsetzung konnte bei dem Einzelvorhaben des Lebensmittelmarktes (inkl. Backshop) berücksichtigt werden. Zur Stärkung der kontinuierlichen Wasserführung der entlang der nördlichen Grenze verlaufenden Tüsselbeck I wurde für den Lebensmittelmarkt einschließlich der dazugehörigen Parkplätze die Einleitung des Regenwassers in die Tüsselbeck I umgesetzt.

Im Übrigen wird auch auf das Kapitel D 4 –Schutzgut Klima- verwiesen.

Auswirkung der Planung

Nach Durchführung der Planung ist mit nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima nicht zu rechnen.

2.6 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

Das Plangebiet wird als überwiegend teilversiegelte und vegetationslose Fläche wahrgenommen. Durch schmale Schneisen in der Bebauung kann die mit Bäumen und Sträuchern bestandene Autobahnböschung optisch hinter einem Weidelandkorridor wahrgenommen werden. Die noch jungen Anpflanzungen innerhalb des Gewerbegebietes müssen ihren raumgebenden Charakter noch entwickeln. Die wenigen Einzelbäume und Laubbaumreihen prägen ihr Umfeld und sind unbedingt zu erhalten.

Auswirkung der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Beibehaltung der gewerblichen Nutzung unter Berücksichtigung der zu erhaltenden Gehölzstrukturen.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sonstige Sachgüter wie Bau- und Bodendenkmale, wertvolle Landschafts- und Gebäudeteile sowie Bestandteile der Route der Industriekultur sind im Gebiet nicht vorhanden und daher auch nicht betroffen. Südwestlich an das Plangebiet grenzend existiert ein altes (renoviertes) Hofgebäude mit Nebengebäuden.

Auswirkung der Planung

Durch die Planung sind keine Kultur- oder Sachgüter betroffen.

2.8 Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden indirekt über die beschriebenen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und dort dargelegt.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die versiegelten Flächen werden unverändert erhalten bleiben und vermutlich weiterhin überwiegend gewerblich genutzt. Die mit Gehölzen bewachsenen Randstreifen bleiben erhalten und entwickeln sich weiter.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung können vorhandene naturnahe Böden mit ihren Funktionen erhalten bleiben.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch

Immissionsschutz

Um für den Fall einer möglichen Intensivierung der vorhandenen gewerblichen Anlagen, zusätzliche Beeinträchtigungen bei der nächst gelegenen Wohnbebauung auszuschließen, wird eine Gliederung des Gewerbegebietes nach Abstandserlass NRW 2007 festgesetzt und das Plangebiet in zwei Teilbereiche (GE 1+2) aufgeteilt (siehe auch textliche Festsetzungen A 1.1 + 1.2).

Durch die textlichen Festsetzungen wird gewährleistet, dass der vorbeugende Immissionsschutz beachtet und der Schutz der sensiblen Nutzungen im Umfeld gewährleistet ist.

In den festgesetzten Lärmpegelbereichen werden zum Schutz vor Verkehrslärm bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden entsprechend den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen Maßnahmen festgesetzt (siehe auch textliche Festsetzung D).

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Festsetzung der umgebenden und teilweise bereits realisierten Gehölzpflanzung um die Gewerbeflächen bleibt weitgehend erhalten und wird um den in Ost-West-Richtung querenden vorhandenen Gehölzstreifen innerhalb des Gewerbegebietes ergänzt.

Das im Bebauungsplan Nr. 237 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzte Pflanzgebot entlang der Gabelstraße soll jedoch entfallen. Damit wird/wurde den Bedürfnissen und Wünschen der vorhandenen Eigentümer/Betriebe (insbesondere zur Präsentation der Waren für den KFZ–Handel, bessere Sozialkontrolle) Rechnung getragen. Eine teilweise Kompensation für den Entfall wurde auf der Grundlage eines Vertrages mit der Stadt von einem Eigentümer bereits vorgenommen (Pflanzstreifen entlang der südlichen Grenze des Flurstückes Nr. 231). Dieser Pflanzstreifen wie auch die im Rahmen der Realisierung des Lebensmitteldiscounters vereinbarten und umgesetzten Pflanzflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt

festgesetzt. Das für den entfallenden Pflanzstreifen an der Gabelstraße verbleibende Defizit an Pflanzfläche beträgt unter Berücksichtigung notwendiger Grundstückszufahrten für die Flurstücke Nr. 226 und 235: jeweils 120 m², für das Flurstück Nr. 221: 190 m^2 sowie für das Flurstück Nr. 247: 73 m². Diese notwendigen Kompensationsflächen sollen im Interesse der Eigentümer/Betriebe bezogen auf ihre Lage flexibel umgesetzt werden können. Insofern enthält der Bebauungsplan dafür lediglich eine textliche Festsetzung B 2 wonach der Ausgleich in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde bei der Stadt Oberhausen auf den benannten Flurstücken vorzunehmen ist. Alle festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit heimischen und standortgerechten Gehölzen der als Anlage 2 der Begründung/des Umweltberichts angehängten Pflanzliste zu bepflanzen. Die Gehölze sind in Gruppen von 3 – 7 Stück pro Art zu setzen. Der Reihen- und Pflanzabstand beträgt 1 m, die Pflanzqualität ist auf der angefügten Pflanzliste angegeben (siehe auch textliche Festsetzung B 1).

Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen kommt zum Tragen, wenn genehmigungs- bzw. anzeigepflichtige bauliche Veränderungen vorgenommen werden. Hierzu kommen u. a. Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung in Betracht.

Das noch im Bebauungsplan Nr. 237 ausgewiesene Pflanzschema mit Pflanzliste soll durch die Verwendung der nun als Anlage 2 beigefügten Liste der heimischen und standortgerechten Gehölze ersetzt werden, da wegen des starken Konkurrenzverhaltens die im Pflanzschema benannte Art „Rubus tricolor“ nicht mehr verwendet und die Auswahlmöglichkeiten erweitert werden sollen. Die Anordnung der Bepflanzung ergibt sich aus der textlichen Festsetzung B 1.

Der Bebauungsplan setzt die zu erhaltenden Bäume durch zeichnerische Darstellung fest. Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung sind anzuwenden. Bei baulichen Veränderungen sind die DIN 18 920 und die RAS-LG-4 zum „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu berücksichtigen.

Schutzgut Boden

Die drei Flächen mit Bodenbelastungsverdacht sind alle bereits überbaut oder versiegelt. Im Rahmen von Umnutzungen bzw. zusätzlichen Baumaßnahmen sind Maßnahmen zum Umgang mit belastetem Aushub zu berücksichtigen, die im Detail im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die erforderlichen Maßnahmen so aufwendig sind, dass sie ein Bauvorhaben in Frage stellen.

Umgang mit Anschüttungsmaterial

Ausgehobene Anschüttungsmaterialien können nach Entscheidung eines Fachgutachters vor Ort umgelagert werden. Dabei dürfen keinen Gefahren im Sinne des § 4 Bundesbodenschutzgesetz entstehen. Dies kann unter Versiegelungen (Verkehrsflächen / Fundamente/ Bodenplatten), aber auch unter geeigneten Bodenabdeckungen (s. u.) erfolgen. Die Gefahrenvermeidung im Sinne des § 4 Bundesbodenschutzgesetzes ist durch den Gutachter sicherzustellen und zu belegen. Beim Antreffen von Anschüttungsmaterialien, die sich auffällig - z. B. durch ungewöhnliche Verfärbungen, Gerüche oder Materialkonsistenzen - von dem bekannten Erscheinungsbild der Anschüttungen auf dem Grundstück abheben, empfiehlt sich eine Rücksprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Oberhausen.

Aushubmassen, die auf dem Grundstück nicht wieder eingebaut werden können, sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Bodenmaterialien, die zur Rekultivierung und Geländegestaltung antransportiert werden sollen, sind geeignet, wenn sie

- den Vorsorgeanforderungen der BBodSchV entsprechen;
- der vor Ort vorhandenen Bodenhauptart entsprechen;
- keine Störstoffe wie z.B. Kunststoffe, Metallteile, Müll o. ä. enthalten;
- nur sehr geringe Mengen (weniger als 10 Vol.-%) unkritischer technogener Substrate, wie z.B. kleine Ziegel- oder Betonbruchstücke, enthalten;
- nach Augenschein und Geruch unauffällig sind;
- nach ihrer Herkunft keinem Belastungsverdacht unterliegen.

Im Einzelfall können entsprechende Nachweise (Beschreibungen gemäß vorgenannten Punkten und Protokolle zu chemischen Analysen incl. pH-Wert und Gehalt an organischer Substanz) vom Bauherrn verlangt werden. In Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde können in bestimmten Fällen Böden zur Rekultivierung verwendet werden, deren Schadstoffgehalte über den Vorsorgewerten der BBodSchV liegen.

Die Mindestabdeckmächtigkeit für Grünflächen beträgt 35 cm.

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Schutzgut Wasser

Der Versiegelungsgrad ist möglichst gering zu halten. In diesem Sinne sind für Stellplätze und private Zufahrten und Wege wasserdurchlässige Befestigungen zu verwenden (siehe textliche Festsetzung C).

Für einen kleineren Teilbereich wird das Niederschlagswasser bereits durch Rückhaltung und nach Vorbehandlung in die Tüsselbeck I geleitet. Für weitere Vorhaben ist die Niederschlagswasserableitung anzustreben (siehe auch Kapitel F 3 –Niederschlagswasserbeseitigung von Dachflächen-; Seite 46).

Schutzgut Klima

Das energiesparende Bauen zeichnet sich aus durch die Vermeidung von Wärmeverlusten der Gebäudehülle. Der bauliche Wärmeschutz bewirkt aber nicht nur gesenkte Energiekosten sondern erhöht den Arbeitskomfort. Die Nutzung von Solar- oder anderer regenerativer Energien in Verbindung mit einer energieeffizienten Haustechnik ist zu empfehlen. Alternativen zu den gängigen Niedertemperaturkesseln sind Wärmepumpen, Holzpelletheizungen, geothermische Anlagen, Wärmetauscher, Wärmerückgewinnungsanlagen und solarthermische Anlagen.

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind die anteilige Anpflanzung von Gehölzen in den das Gewerbegebiet umgebenden bzw. querenden Gehölzstreifen zu nennen (siehe textliche Festsetzungen B 1 + 2). Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden zum Erhalt festgesetzt.

5. Geprüfte Alternativen

Die geplante Nutzung des Gebietes stimmt mit den Zielen der übergeordneten Landes- und Regionalplanung überein, sie entspricht den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung. Eine Alternativplanung wurde nicht entwickelt, da die Fläche bereits baulich genutzt wird und weiterhin als Gewerbegebiet in Anspruch genommen werden soll (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Verdichtung von Flächen).

6. Methoden und Verfahren der Umweltprüfung

Es kann vorausgesetzt werden, dass die im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes ausgewerteten Gutachten unter Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Richtlinien und Normen erarbeitet worden sind.

7. Monitoring

Der Vollzug der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 mit einem definierten Anteil an Freiflächen sowie die Herstellung der Pflanzstreifen sind

- nach Fertigstellung der Maßnahme und
- danach im 5-Jahres-Rhythmus

zu kontrollieren.

Für das Monitoring wird in Bezug auf negative Umwelteinflüsse aus der Umgebung auf das Vorhaben (z.B. Lärm, Feinstaub) auf die kommunalen Planungsinstrumente (z.B. Luftreinhaltepläne) verwiesen.

Darüber hinaus sind nach § 4 Abs. 3 BauGB die Fachbehörden (z.B. Untere Immissionsschutzbehörde) nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Rahmen ihrer bestehenden Überwachungssysteme in der Verpflichtung, die Gemeinde zu unterrichten, inwiefern nach ihnen vorliegenden Erkenntnissen bei der Realisierung des Bauleitplans insbesondere unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

8. Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gesteuerte Entwicklung des vorhandenen Gewerbegebietes geschaffen.

Bei Umsetzung der beschriebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind darüber hinaus keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

E Wasserwirtschaftliche Belange

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann in den vorhandenen Mischwasserkanal (DN 1000) in der Gabelstraße abgeführt werden.

Im Hinblick auf die Niederschlagswasserbeseitigung ist festzuhalten, dass durch dieses Änderungsverfahren 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.

Da der in der Gabelstraße befindliche Mischwasserkanal für die Aufnahme zusätzlicher Niederschlagswassermengen von versiegelten Flächen nicht ausgelegt ist, sollte das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen primär in das nahe gelegene Gewässer Tüsselbeck I eingeleitet werden. Die Einleitungsmenge sollte dabei 10 l/s nicht überschreiten. Eine eventuelle Vorreinigung des Wassers ist frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde der Stadt Oberhausen abzustimmen. Sollte eine Einleitung in die Tüsselbeck I nicht möglich sein, ist das Niederschlagswasser über Rückhaltemaßnahmen gedrosselt in den Mischwasserkanal einzuleiten. Die dafür erforderlichen Rahmenbedingungen sind rechtzeitig mit den Wirtschaftsbetrieben Oberhausen abzustimmen.

Im Übrigen wird auf die Kapitel D 2.4 und 4 –Schutzgut Wasser- und F 3 -Niederschlagswasserbeseitigung von Dachflächen- verwiesen.

F Nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnung und Hinweise

1. Nachrichtliche Übernahmen

Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone

Die gemäß § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zu berücksichtigende Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone (40 m bzw. 100 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn) wurden in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen (siehe auch Kapitel F 3).

2. Kennzeichnung

Bergbau (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Aufgrund der bisherigen Kennzeichnung im Bebauungsplan Nr. 237 erhält auch der Bebauungsplan Nr. 633 folgende Kennzeichnung:

„Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980. 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- IIB2-2796 Nr. 1435/62, veröffentlicht im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 127 vom 08.10.1963). Bauherren werden gebeten Kontakt mit der Ruhrkohle AG in Herne aufzunehmen.“

3. Hinweise

In Ergänzung zu den textlichen Festsetzungen sowie der Kennzeichnung werden im Bebauungsplan auf folgende rechtliche Bestimmungen hingewiesen:

Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 1 u. 2 FStrG

Aufgrund der Stellungnahme des Landesbetriebs Straßenbau NRW –Autobahnniederlassung Krefeld- vom 26.09.2012 werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. *In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn, (Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o.ä.). Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.*

2. In einer Entfernung von 40 m bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn, (Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG)

a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dergleichen gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.

b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.

c) bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch die Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen der Anschlussstellen und die Anschlussstellen selbst.

Die Lage der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Meldepflicht von Bodendenkmälern

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden nach bisherigem Kenntnisstand keine denkmalpflegerischen Belange berührt. Dennoch wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der das Vorgehen bei möglichen Bodenfunden aufzeigt:

„Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Untere Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Augustusring 3 + 5 in 46509 Xanten unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.“

Niederschlagswasserbeseitigung von Dachflächen

Aufgrund der Aussagen in Kapitel E –Wasserwirtschaftliche Belange- (Seite 38) enthält der Bebauungsplan folgenden Hinweis:

Da der in der Gabelstraße befindliche Mischwasserkanal für die Aufnahme zusätzlicher Niederschlagswassermengen von versiegelten Flächen nicht ausgelegt ist, sollte das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen primär in das nahe gelegene Gewässer Tüsselbeck I eingeleitet werden. Die Einleitungsmenge sollte dabei 10 l/s nicht überschreiten. Eine eventuelle Vorreinigung des Wassers ist frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde der Stadt Oberhausen abzustimmen.

Sollte eine Einleitung in die Tüsselbeck I nicht möglich sein, ist das Niederschlagswasser über Rückhaltemaßnahmen gedrosselt in den Mischwasserkanal einzuleiten. Die dafür erforderlichen Rahmenbedingungen sind rechtzeitig mit den Wirtschaftsbetrieben Oberhausen abzustimmen.

G Bodenordnung

Zur Realisierung der städtebaulichen Ziele sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

H Nachhaltigkeit der Planung

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:

- Stärkung des Nebenzentrums Schmachtendorf als Beitrag zur Schaffung und zum Erhalt ausgeglichener Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet;
- Gewährleistung eines verträglichen Nebeneinanders von Wohnen und Arbeiten,
- Sicherung und Entwicklung von „Grünstreifen“;
- gute Anbindung an das vorhandene ÖPNV-Netz.

I Familienfreundlichkeit

Die Sicherung wohnungsnaher Arbeitsplätze sowie die Vermeidung von Immissionskonflikten zwischen Wohn- und Gewerbebereichen tragen ebenso wie die Stärkung des Nebenzentrums Schmachtendorf dazu bei die Stadt Oberhausen für Familien attraktiv und lebenswert zu halten.

J Kosten

Der Stadt Oberhausen entstehen durch den Bebauungsplan voraussichtlich keine Folgekosten.

K Flächenbilanz

Gewerbegebiet (GE)	ca. 2,20 ha	100 %
Geltungsbereich insgesamt	**ca. 2,20 ha**	**100 %**

Oberhausen, 13.02.2013
Bereich 5-1 Stadtplanung

L.S. gez. Klunk — L.S. gez. Terhart

Beigeordneter — Bereichsleiter -Stadtplanung-

Anlagen zur Begründung:

Anlage 1: Abstandsliste 2007 (Anlage 1 zum Runderlass des MUNLV NRW – V-3-8804.25.1 – vom 06.06.2007)

Anlage 2: Pflanzlisten

Anlage 3: Gutachterliche Stellungnahme der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) von Januar 2013

Anlage 4: Schallschutzgutachten von afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik vom 23.01.2013

Diese Begründung (mit Umweltbericht) hat einschließlich der auf Seite 48 benannten Anlagen 1 - 4 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2012 (BGBl. I, S. 1509), in der Zeit vom 28.03.2013 bis 30.04.2013 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oberhausen, 02.05.2013
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage

L.S. gez. Terhart

Bereichsleiter -Stadtplanung-

Diese dem Bebauungsplan Nr. 633 gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), beigefügte Begründung (mit Umweltbericht) in der Fassung vom 13.02.2013 ist einschließlich der auf Seite 48 benannten Anlagen 1 - 4 als Entscheidungsbegründung vom Rat der Stadt am 10.06.2013 beschlossen worden.

Oberhausen, 11.06.2013
Der Oberbürgermeister

gez. Wehling

Wehling