

# Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan Nr. 633  
- Gabelstraße / Neukölner Straße -

## Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplanverfahren wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (als Bestandteil der Begründung) erfasst und bewertet sind.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft über das bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 237 zulässige Maß hinaus findet nicht statt.

Der im bisherigen Bebauungsplan Nr. 237 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzte Pflanzstreifen wurde überwiegend in den Bebauungsplan Nr. 633 übernommen. Für den entfallenen Pflanzstreifen an der Gabelstraße ist eine entsprechende Kompensation auf den angrenzenden Grundstücken vorzunehmen. Bereits realisierte Bepflanzungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzt.

Um nachteilige Auswirkungen hinsichtlich der Lärmimmissionen (Autobahn / Gewerbebetriebe) zu vermeiden, wurden gemäß einem Schallgutachten im Bebauungsplan Nr. 633 entsprechende Festsetzungen getroffen. Dazu gehören u. a.:

- Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter;
- Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke außerhalb von Gebäuden;
- Gliederung des Gewerbegebietes über die Abstandsliste;
- Festsetzung von Lärmpegelbereichen.

## Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurden durch betroffene Eigentümer im Wesentlichen folgende Punkte vorgebracht:

- Reduzierung der festgesetzten Pflanzstreifen, insbesondere entlang der Gabelstraße;
- Ablehnung bezüglich der Einschränkung des Einzelhandels.

Auf die Festsetzung eines Grünstreifens parallel zur Gabelstraße wird verzichtet und damit den Bedürfnissen und Wünschen der vorhandenen Betriebe Rechnung getragen. Um das dadurch entstehende Pflanzflächendefizit zu kompensieren, ist in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde, eine adäquate Pflanzung an anderer Stelle auf dem Grundstück vorzunehmen.

Die bereits im bisherigen Bebauungsplan Nr. 237 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzstreifen werden im Übrigen weiterhin festgesetzt. 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 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“ zur den dort verlaufenden 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.

Nachdem zunächst ein fast vollständiger Ausschluss des Einzelhandels vorgesehen war, wurde im weiteren Verfahren der Ausschluss auf die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente beschränkt. An diesem eingeschränkten Ausschluss wird jedoch festgehalten, da damit die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes umgesetzt werden sollen.

Während der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (einmonatige öffentliche Auslegung) wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

### **Ergebnisse der Behördenbeteiligung**

Die Eingaben der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange beinhalten im Wesentlichen folgende Anregungen:

- Reduzierung der festgesetzten Pflanzstreifen;
- Eintragung diverser Fernleitungen bzw. Kabel;
- ggf. Zulassung eines Getränkemarkt;
- Eintragung der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone;
- Perspektivische Sicherung der beiden Autohäuser.

Bezüglich einer Reduzierung der Pflanzstreifen wird auf das vorige Kapitel verwiesen.

Die mitgeteilten Kabel und Fernleitungen sowie die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone wurden in den Bebauungsplan eingetragen. Die Kabel und Fernleitungen liegen jedoch einschließlich der Schutzstreifen außerhalb des Plangebietes.

Der Ausschluss von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ist aus o. g. Gründen nicht weiter eingeschränkt worden. Ein Getränkemarkt kann sich auch innerhalb des Nebenzentrums Schmachtendorf im leerstehenden Ladenlokal des ehem. Lidl-Marktes ansiedeln.

Im Rahmen eines von der Stadt Oberhausen beauftragten Schallgutachtens wurde der Nachweis der Nachbarschaftsverträglichkeit auch perspektivisch erbracht und es besteht keine Veranlassung, weitergehende besondere betriebliche Lärmschutzmaßnahmen bzw. einen erweiterten Bestandsschutz im Bebauungsplan festzusetzen.

### **Gründe für die Wahl des Bebauungsplans nach Abwägung von Planalternativen**

Grundsätzliche Alternativen, wurden nicht entwickelt, da die Fläche bereits gewerblich genutzt wird und gemäß dem bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 237 weiterhin als Gewerbegebiet in Anspruch genommen werden soll (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Verdichtung von Flächen).

Nachdem zunächst ein fast vollständiger Ausschluss des Einzelhandels vorgesehen war, wurde im weiteren Verfahren der Ausschluss auf die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente beschränkt. Damit soll den Grundstückseigentümern eine größere Flexibilität bei der Nutzung ihrer Grundstücke eingeräumt werden, gleichzeitig aber auch sichergestellt sein, dass weiterer Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in das nahegelegene Nebenzentrum Schmachtendorf gelenkt wird. Der Bebauungsplan setzt damit auch die Ziele des Einzelhandelskonzeptes um.

Die Stadt Oberhausen hat sich deshalb für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 633 in der vorliegenden Form entschieden.



Oberhausen, 11.06.2012

*A. B. Schulz*

Stv. Bereichsleiterin Stadtplanung

*df*