

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4759-01	Termin 23.09.2019	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
11.09.2019	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A			
17.09.2019	Planungsausschuss	V			
23.09.2019	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 733 - Am Förderturm / Alleestraße -
Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt erklärt sich mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 733 - Am Förderturm / Alleestraße - vom 02.08.2019 einverstanden und beschließt die öffentliche Auslegung nebst Begründung (inkl. Umweltbericht).

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634).

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernent Dezernat 0	Oberbürgermeister			
Mollerus Datum 22.08.2019	Güldenzopf o.V.i.A. Datum 26.08.2019	Schranz Datum 30.08.2019			
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)		* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)		Beschlusskontrolle: Ja oder nein	
				Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []	

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4759-01	Termin 23.09.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 733 - Am Förderturm / Alleestraße - vom 19.12.2016 (Drucksache Nr. B/16/2138-01)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige Keine

Begründung

I. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 39, und wird wie folgt umgrenzt:

Nördliche Seite der Alleestraße, westliche Grenzen der Flurstücke Nr. 93, 90 und 94, nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 94, westliche und nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 93, westliche und nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 178, dieser Grenze folgend bis zu einer 28 m östlich der östlichen Seite der Turnhalle parallel verlaufenden Linie, Parallele von 28 m östlich der östlichen Seite der Turnhalle bis zur Straße Am Förderturm, südliche Seite der Straße Am Förderturm, östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 185 und Nr. 199, nördliche Grenzen der Flurstücke Nr. 206, 208, 212 und 213, südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 212, südöstliche und südliche Grenze des Flurstücks Nr. 33, südöstliche und südliche Grenze des Flurstücks Nr. 91.

II. Planungsanlass und -ziele

Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 733 gelten derzeit die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 79 A und 79 B. Beide Pläne wurden in den siebziger Jahren rechtskräftig. Sie setzen für das Plangebiet Gewerbegebiet und Gemeinbedarfsflächen fest.

Für den östlichen Randbereich befindet sich darüber hinaus der Bebauungsplan Nr. 594 - Am Förderturm / Concordiastraße - in Aufstellung. Mit diesem Bebauungsplan soll die Erschließung für das geplante Gewerbegebiet gesichert werden. Auch soll geprüft werden, welche Entwicklungsmöglichkeiten für die vorhandenen Gewerbeflächen insbesondere in Bezug auf Einzelhandelsnutzungen, Spielhallen und andere Nutzungen bestehen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadterneuerungsgebiets „Brückenschlag“, für das ein integriertes Handlungskonzept erarbeitet worden ist. Das integrierte Handlungskonzept ist Grundlage für die Durchführung von Fördermaßnahmen im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“. Ziel des integrierten Handlungskonzepts ist es u.a., die Aufwertung und die Verknüpfung der Stadtteile Innenstadt und Lirich voranzubringen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4759-01	Termin 23.09.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 733 umfasst das Betriebsgelände der Firma Spaeter, Gemeinbedarfsflächen, die derzeit mit einer Modellauto-Rennbahn und einem Bolzplatz belegt sind, sowie unbebaute Flächen, die dem in Planung befindlichen Gewerbegebiet zuzuordnen sind. Im direkten Umfeld befinden sich das Bero-Center, sportliche und schulische Einrichtungen sowie Verwaltungsstellen und andere gewerbliche Nutzungen.

Der Bebauungsplan Nr. 733 soll entsprechend des Bestands Gewerbegebiete festsetzen und die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs planungsrechtlich absichern. Darüber hinaus wird der Bebauungsplan Aussagen zur verträglichen Erweiterung unter Berücksichtigung der benachbarten Nutzungen wie beispielsweise der Wohnbebauung enthalten.

In den letzten Jahren sind durch den Gewerbebetrieb innerhalb der bestehenden baulichen Anlage bereits Arbeitsabläufe umorganisiert und optimiert worden, um die benachbarten Nutzungen zu entlasten. Die baulichen Erweiterungen, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden sollen, sollen durch weitere Möglichkeiten der betrieblichen Umorganisation zur weiteren Entlastung beitragen. Die Zielsetzung des Bebauungsplans trägt somit dem Verbesserungsgebot Rechnung.

Die geplante Vergrößerung des Gewerbegebiets ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da die planungsrechtlich bestehenden Gemeinbedarfsflächen im vorhandenen Umfang nicht mehr benötigt werden und die Ausdehnung des Gewerbegebiets in diesem Bereich mit Hilfe des Bebauungsplans so gestaltet werden kann, dass die Verträglichkeit mit allen umgebenden Nutzungen gewährleistet werden kann. Hierbei wird auch die nächstgelegene Wohnbebauung berücksichtigt.

Als weiteres Ziel wird darüber hinaus geprüft, ob es zum Erhalt eines positiven Erscheinungsbilds erforderlich ist, gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan zu integrieren, um beispielsweise die Zulässigkeit von Werbeanlagen einzuschränken.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 733 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Gewerbegebiets;
- Regelungen zur Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit den vorhandenen Nutzungen.

Die Beschreibung der konkreten Ziele und die Festsetzungen des Bebauungsplans sind auch der Begründung mit dem Umweltbericht (Anlage 4) zu entnehmen.

III. Städtebauliches Konzept

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes. Das städtebauliche Konzept umfasst daher allein die bestehende Betriebsfläche und deren geplante Erweiterung. Das Betriebsgelände wurde in der Vergangenheit ausschließlich über die Alleestraße erschlossen. In diesem Bereich befinden sich das Verwaltungsgebäude mit Sozialräumen, Stellplatzflächen und Freiflächen, die als interne Erschließungsflächen und zur Lagerung genutzt werden. Großflächige Hallen reichen bis an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen heran. Nach Umsetzung der ersten Maßnahmen des neuen Betriebskonzeptes wurde die Lkw-Zufahrt an der Alleestraße gesperrt.

Die Zufahrt für Lkw erfolgt nun über die Straße Am Förderturm bzw. den südlich von dieser Straße abgehenden Erschließungsring. In diesem Bereich wurden zusätzliche Stellplatzflächen für Lkw und Pkw angelegt.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4759-01	Termin 23.09.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Die aktuelle Planung sieht die Erweiterung der Stellplatz- und Rangierflächen im nordöstlichen Planbereich vor. Die bestehenden Hallen sollen um weitere ergänzt werden. So ist die Errichtung von sechs Hallen im nördlichen und einer Halle im westlichen Planbereich vorgesehen.

Im nördlichen Bereich werden die Hallen bis ca. 10 m an die Straße Am Förderturm und im nordöstlichen Bereich bis ca. 20 m an die Ringstraße heran gebaut. Zwischen den neuen Hallen (je ca. 33 m x 55 m bzw. 33 m x 75 m) und der östlichen Ringstraße ist die Anlage von Pkw-Stellplätzen geplant.

Zur Straße Am Förderturm wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese öffentliche Grünfläche beinhaltet die festgesetzten Standorte der Alleeabäume, die der schützenswerten Allee entlang der Straße Am Förderturm zuzuordnen sind. Zwischen Baugrenze und öffentlicher Grünfläche ist in diesem Bereich die notwendige Feuerwehrumfahrt vorgesehen. Im Nordwesten erfolgt eine weitere Erschließung des Betriebsgrundstücks über die Straße Am Förderturm. Hierfür muss ein Alleebaum gefällt werden. Es wird ein entsprechender Antrag an die Stadt und die Untere Naturschutzbehörde gestellt.

Optional ist zudem die Errichtung eines neuen Verwaltungsgebäudes zur Unterbringung der Versandabteilung geplant. Auf einer heute unbebauten Fläche im nordöstlichen Grundstücksbereich wird ein Baufeld für ein weiteres Verwaltungsgebäude oder für andere Nutzungen vorgesehen.

Im Westen soll ein langer Hallenkörper (ca. 32 m x 170 m) an die bestehende Halle heran gebaut werden. Dieser hält zur nordwestlichen und zur nördlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von ca. 15 m ein.

Die Realisierung der Hallen und des Versandgebäudes erfolgt in mehreren Baustufen. Eine zeitliche Abfolge oder die genaue Reihenfolge kann nicht festgelegt werden und richtet sich nach den jeweils aktuellen Wirtschafts- und Marktanforderungen des Betriebes. Darüber hinaus hängt beispielsweise die Errichtung des Versandgebäudes von weiteren Umbauoptionen im südwestlichen Bestandsgebäude ab (Prüfung notwendiger Sanierungen etc.). Alternativ könnte statt eines neuen Versandgebäudes zumindest temporär die Errichtung eines Pfortnerhauses an der neuen Lkw-Zufahrt im Nordosten ausreichend sein.

IV. Bisheriger Verfahrensablauf

Am 19.12.2016 hat der Rat der Stadt den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 733 - Am Förderturm / Alleestraße - gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt der Stadt Oberhausen vom 16.01.2017 bekannt gemacht worden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und nach den "Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen hat der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 733 - Am Förderturm / Alleestraße -

- in der Zeit vom 24.04.2017 – 08.05.2017 einschließlich öffentlich ausgelegen (Darlegung der Planung;
- Am 27.04.2017 hat die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) stattgefunden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4759-01	Termin 23.09.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erstmalig bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Im Vorfeld sowie bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und im Rahmen der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen zum Bebauungsplan eingegangen:

A. Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange

1. **Bezirksregierung Arnsberg**
Abteilung 6 - Bergbau und Energie in NRW
Goebenstraße 25
44135 Dortmund
2. **Bezirksregierung Düsseldorf**
Postfach 300865
40408 Düsseldorf
3. **Deutsche Bahn AG**
DB Immobilien Region West
Deutz-Mülheimer Straße 22-24
50679 Köln
4. **Energieversorgung Oberhausen AG**
Danziger Straße 31
46045 Oberhausen
5. **Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen**
Autobahnniederlassung Krefeld
Hansastraße 2
47799 Krefeld
6. **Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr**
des Landes Nordrhein-Westfalen
Landeseisenbahnverwaltung
Hachestraße 61
45127 Essen
7. **PLEdoc GmbH**
Postfach 12 02 55
45312 Essen
8. **Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen**
Regionalforstamt Ruhrgebiet
Brößweg 40
45897 Gelsenkirchen
9. **Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH**
Godorfer Hauptstraße 186
50997 Köln

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4759-01	Termin 23.09.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

**10. RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH
Am Schloß Broich 1-3
45479 Mülheim an der Ruhr**

B. Private

- 1. Hans-Sachs-Berufskolleg Oberhausen
Am Förderturm 5
46049 Oberhausen**
- 2. Anwohner der Alleestraße**
- 3. Bürgerversammlung am 27.04.2017
im Hörsaal des Hans-Sachs-Berufskollegs
Am Förderturm 5
46049 Oberhausen**

V. Stellungnahme der Verwaltung zu den abwägungsrelevanten Eingaben

Die inhaltsgleiche Wiedergabe der abwägungsrelevanten Stellungnahmen sowie die erarbeiteten Prüfergebnisse und Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind der beigefügten Abwägungstabelle (Anlage 2) zu entnehmen.

Kopien der abwägungsrelevanten Eingaben sind der Anlage 3 zu entnehmen.

VI. Weiterer Verfahrensablauf

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

VII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 733 - Am Förderturm / Alleestraße -.

Der Bebauungsplan überplant zwei rechtskräftige Bebauungspläne und setzt im Wesentlichen Gewerbegebiet fest. Er soll die Erweiterung eines vorhandenen Betriebes ermöglichen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4759-01	Termin 23.09.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Durch die Verlegung der LKW-Zufahrt von der Alleestraße zur Straße Am Förderturm bzw. den südlich von dieser Straße abgehenden Erschließungsring wird eine Reduzierung der Lärmbelastung der Anwohner erreicht. Die Zufahrt für LKW über die Alleestraße wird mit dem Bebauungsplan ausgeschlossen.

Die Inanspruchnahme der im Plangebiet vorhandenen Freiflächen ist derzeit auf Grund des geltenden Planungsrechtes bereits möglich.

Die geschützte Allee wird als zu erhaltend gesichert. Die Betriebsgebäude werden durch Pflanzstreifen optisch abgeschirmt.

Anlagen

Anlage 1: Verkleinerte Fassung des Bebauungsplans Nr. 733

Anlage 2: Abwägungstabelle

Anlage 3: Kopien der abwägungsrelevanten Eingaben

Anlage 4: Begründung (einschließlich Umweltbericht)

Die Anlagen 3 und 4 werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigelegt. Sie liegen aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus und können darüber hinaus vorab über das Ratsinformationssystem ALLRIS heruntergeladen werden.