

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.

Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung

des Bebauungsplanes Nr. 733 - Am Förderturm / Alleestraße -

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden im Folgenden die Stellungnahmen von natürlichen Personen anonymisiert wiedergegeben, sofern einer Namensnennung nicht ausdrücklich zugestimmt wurde. Wenn Personenangaben innerhalb der Stellungnahmen gemacht wurden, werden diese ebenfalls anonymisiert. Die entsprechenden Angaben in den Originalschreiben wurden geschwärzt.

Gegebenenfalls den Stellungnahmen beigelegte Pläne, Fotos, Presseartikel etc. sind den Kopien der Originalstellungnahmen zu entnehmen (siehe Anlage 5 bzw. Anlage 6 zu dieser Beschlussvorlage). Insoweit im Abwägungsvorschlag auf diese Materialien Bezug genommen wird, erfolgt ein entsprechender Verweis in der Abwägungstabelle.

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägungsvorschlag
A.1	Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 5 Bergbau und Energie in NRW Goebenstraße 25, 44135 Dortmund <u>Stellungnahme vom 06.06.2017</u>	
	„Zu den bergbaulichen Verhältnissen erhalten Sie folgende Hinweise: Der o. a. Planungsbereich liegt über dem auf Steinkohle, Blei- und Kupfererz verliehenen Bergwerksfeld "Concordia" und über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld "Hugo", beide im Eigentum der CBB Holding AG in Liquidation. Die CBB Holding AG i. L. hat der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, mitgeteilt, dass sie nicht in der Lage ist, Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung zu erteilen, da ihr keine Unterlagen über den umgegangenen Bergbau vorliegen würden. Nach den mir derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planungsfläche kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau verzeichnet.	Im Bebauungsplan wurde vorsorglich folgende eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 2 BauGB („Bergbau“) aufgenommen: Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980, zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 20.07.2017 (BGBl I S. 2808). Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherren werden gebeten Kontakt mit dem zuständigen Bergwerkseigentümern aufzunehmen.
	Ferner liegt das Plangebiet über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Alstaden-Gas“. Inhaber der Erlaubnis ist die Minegas GmbH.	

Bebauungsplan Nr. 733 – Am Förderturm / –

Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes "Kohlenwasserstoffe" innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das "Ob" und "Wie" regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.	Die Minegas GmbH wurde im Rahmen der Beteiligung öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB angeschrieben und hat keine Stellungnahme abgegeben.
Im hier geführten Bergbau Alt-Verdachtsflächen-Katalog (BAV-Kat) sind für den Bereich des o. a. Planungsvorhabens folgende ehemalige bergbauliche Betriebsstätten verzeichnet: • Halde Concordia 1 I Nr. 4507 -A-011 • Schachtanlage u. Kokerei Concordia 1 I Nr. 4507 -S-019 und dessen unmittelbare Umgebung • Halde Concordia 2/3/ Nr. 4507-A-010 • Schachtanlage, Kokerei u. Brikettfabrik Concordia 2/3/ Nr. 4507-S009 Die Halde Concordia 1 wurde um 1940 abgetragen. Der Schacht 1 wurde 1939 stillgelegt und verfüllt. Die Schachtanlage Concordia 2/3 wurde 1968 und die Brikettfabrik 1969 stillgelegt. Die Bergaufsicht für die o.a. ehemaligen bergbaulichen Betriebsstätten endete bereits vor Jahrzehnten. Bis auf die zentrale Wasserhaltung am Schacht 2, hier besteht noch Bergaufsicht. Konkrete Angaben über die nachbergbaulichen Folgenutzungen oder über sonst	Der Fachbereich Kampfmittelfunde (FB 2-4-10) und der Zivil- und Katastrophenschutz (FB 6-1-20) wurden beteiligt und haben keine Stellungnahme abgegeben.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
durchgeführte Maßnahmen im Bereich dieser Betriebsstätten liegen nicht vor. Ob von den ehemaligen bergbaulichen Betriebsflächen, umweltrelevante Beeinträchtigungen ausgehen können, die für das o.a. Planvorhaben von Belang sind, kann aufgrund der mir vorliegenden Unterlagen nicht beurteilt werden. Insoweit wird empfohlen, sich hinsichtlich der heutigen umweltrelevanten Gegebenheiten direkt an die Untere Bodenschutzbehörde in Ihrem Haus zu wenden. Westlich der Planungsfläche sind mehrere Stollenmundlöcher von Luftschutzstollen erfasst. Luftschutzstollen liegen nicht in der Zuständigkeit der Bergbehörde. Unterlagen diesbezüglich liegen daher hier ggf. nur lückenhaft und unvollständig vor. Über Lage und Ausdehnung möglicher Stollensysteme können hier keine Aussagen getroffen werden. Sie haben die Möglichkeit, beim Ordnungsamt Ihrer Stadt als zuständige Ordnungsbehörde oder beim Stadtarchiv zu LS-Anlagen Informationen einzuholen. Möglicherweise kann Ihnen in diesem Zusammenhang auch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in Koblenz Auskunft erteilen. Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Soweit Sie als berechtigte öffentliche Stelle Zugang zur Behördenversion des Fachinformationssystems "Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW" (FIS GDU) besitzen, haben Sie hierdurch die Möglichkeit, den jeweils aktuellen Stand der hiesigen Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation - zu überprüfen. Details über die Zugangs- und Informationsmöglichkeiten dieses Auskunftssystems finden Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg(www.bra.nrw.de) mithilfe des Suchbegriffs "Behördenversion GDU".	

Bebauungsplan Nr. 733 – Am Förderturm / –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägungsvorschlag
A.2	Bezirksregierung Düsseldorf Postfach 300865, 40408 Düsseldorf <u>Stellungnahme vom 28.06.2017</u>	
„Hinsichtlich der Belange des Verkehrs (Dez. 25) ergeht folgende Stellungnahme: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.		-
Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) ergeht folgende Stellungnahme: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.		-
Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.		-
Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) ergeht folgende Stellungnahme: Gegen die o.g. Planung bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen. Zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange empfehle ich -falls nicht bereits geschehen- den LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.		Die Untere Denkmalbehörde wurde beteiligt. Ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit möglichen Bodendenkmälern wurde vorsorglich in den Bebauungsplan aufgenommen.
Hinsichtlich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51) ergeht folgende Stellungnahme: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.		-
Hinsichtlich der Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52) ergeht folgende Stellungnahme: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.		-

Bebauungsplan Nr. 733 – Am Förderturm / –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53.1LRP) ergeht folgende Stellungnahme: Die mir vorliegenden Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren Nr. 733 – Am Förderturm/Alleestraße wurden aus Sicht der Luftreinhalteplanung geprüft. Der Planbereich liegt innerhalb der Umweltzone Ruhrgebiet. Aus Sicht des SG 53.01 sollte die Thematik der Luftreinhalteplanung in der weiteren Planung thematisiert werden. Aus Sicht des SG 53.02 bestehen gegen die o.g. Planung aus meiner Sicht keine Bedenken. Aus Sicht des SG 53.03 bestehen gegen die o.g. Planung keine Bedenken.	Der Aspekt Luftreinhaltung wurde im Umweltbericht thematisiert.
Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes, Zulassung Chemie (Dez. 53.4) ergeht folgende Stellungnahme: Die Firma S&B liegt derzeit nicht in der Zuständigkeit der Bezirksregierung Düsseldorf, momentan ist die Stadt Oberhausen zuständige Behörde bzgl. des Immissionsschutzes. Derzeit bearbeite ich einen Genehmigungsantrag der Firma S&B. Erst wenn der Antrag positiv beschieden und das Antragsvorhaben errichtet und betrieben wird, fällt die Anlage in die Zuständigkeit der Bezirksregierung Düsseldorf. Eine Beteiligung Ihres Hauses im Genehmigungsverfahren ist erfolgt (SN vom 30.09.2015). Ob die Emissionen und Immissionen insgesamt verursacht durch die Firma Imery Metalcasting Germany GmbH Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben, kann ich daher nicht abschließend beurteilen. Hinweisen möchte ich darauf, dass Ihr Haus mir mitgeteilt hat, dass es mehrfach Anwohnerbeschwerden bezüglich des Lärms gab. Eine Inspektion der Firma durch die Stadt Oberhausen ist in Planung, Ansprechpartnerin ist Frau Menke. Auch nach Umsetzung des derzeitigen Antragsvorhabens fällt die Anlage nicht unter die StörfallV. Der Gegenstand des Genehmigungsantrages (Errichtung und Betrieb eines Gefahrstofflagers) trägt aus meiner Sicht nicht zu einer Erhöhung der Lärmsituation im Bereich des Bebauungsplans bei. Zur Entscheidung über das Antragsvorhaben fehlen noch Angaben zu einem Silofilter. Bisher konnte durch die Firma nicht dargestellt werden, ob die Staubgrenzwerte sowohl zum jetzigen Zeitpunkt als auch für den Zeitraum nach der Änderung eingehalten werden. Die erstmalige Nachforderung dieser Angaben erfolgte im März 2016, die nachgereichten Unterlagen sind bis heute nicht ausreichend. Die Firma hat sich nach meiner Kenntnis mittlerweile umfirmiert, der neue Name	Der Bebauungsplan enthält Ausführungen zum Thema Lärm. Ziel des Bebauungsplans ist die Verbesserung der Lärmsituation für die benachbarte Wohnbebauung. Voraussetzung hierfür ist die Umsetzung der geplanten Betriebserweiterung im Nordosten des Plangebietes. Hierfür stellt der Bebauungsplan die Grundlage dar.

Bebauungsplan Nr. 733 – Am Förderturm / –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägungsvorschlag
lautet Imerys Metalcasting Germany GmbH.“		
A.3	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region West Deutz-Mülheimer Straße 22-24, 50679 Köln Stellungnahme vom 06.06.2017	
„Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden sowie der Bestandsschutz der vorhandenen OB AG-Anlagen nicht gefährdet / aufgehoben werden.		Es handelt sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes, der bisher die entsprechende Sorgfalt gewahrt hat.
Die Fläche befindet sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hin. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insbesondere der Gleise und Oberleitungen, ist stets zu gewährleisten. Vor Bebauungsstart ist eine örtliche Besichtigung mit dem zuständigen Bezirksleiter Oberleitung (Herrn Wietholt, Telefon 0203/3017-1242 oder mobil 0160-97441963) aufgrund der Kreuzung der Bebauungsfläche mit der Speiseleitung durchzuführen. Die Mindestabstände von 7 Meter von der Achse der Speiseleitung sind freizuhalten.		Die Hinweise betreffen den Bebauungsplan nicht unmittelbar. In nachfolgenden Genehmigungsverfahren sind entsprechende Nachweise zu führen.
Die Mindestabstände zu in Betrieb befindlichen Eisenbahnanlagen (3,5 Meter von der Gleisachse) dürfen in keinem Fall unterschritten werden. Muss das Gelände der Deutschen Bahn für die Baumaßnahme betreten werden, bedarf es einer Betretungserlaubnis und einer Einweisung durch den zuständigen Bezirksleiter Fahrbahn (Herrn Amberge, Telefon 0203/3017-1376 oder mobil 0160-97441670).		Die Hinweise betreffen den Bebauungsplan nicht unmittelbar. In nachfolgenden Genehmigungsverfahren sind entsprechende Nachweise zu führen.

Bebauungsplan Nr. 733 – Am Förderturm / –

Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger. Bei der Einfriedung bzw. baulichen Planung im Bereich von Bahnanlagen ist darauf zu achten, dass eine 24-stündige Zuwegung an die Bahntrasse sichergestellt wird, so dass in Notfällen das erforderliche Notfallmanagement der OB AG ungehindert die Gleisanlage betreten kann.	Die Einfriedung der Grundstücke ist zulässig. Der Bebauungsplan trifft keine entgegen stehenden Festsetzungen.
Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.	Die Hinweise betreffen den Bebauungsplan nicht unmittelbar. Die nach § 25 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen befinden sich nicht in räumlicher Nähe zu Bahnanlagen. In nachfolgenden Genehmigungsverfahren sind entsprechende Nachweise zu führen.
Wir weisen darauf hin, dass es sich bei der Strecke 2650 um einen stark befahrenen Schienenweg handelt und entsprechend mit Lärmbelastigungen zurechnen ist.	Geplant sind Gewerbegebiete. Wohnen ist ausgeschlossen. Konflikte sind daher nicht zu erwarten.
Es ist zu beachten, dass sich in unmittelbarer Nähe der Gleise Versorgungs- und Steuerkabel verschiedener Weichenheizungsanlagen befinden. (siehe beigefügter Lageplan)	Die Hinweise betreffen den Bebauungsplan nicht unmittelbar. In nachfolgenden Genehmigungsverfahren sind entsprechende Nachweise zu führen.
Zuwegungen für das Notfallmanagement sowie für die Instandhaltung müssen sichergestellt werden.	Die Hinweise betreffen den Bebauungsplan nicht unmittelbar. In nachfolgenden Genehmigungsverfahren sind entsprechende Nachweise zu führen.

Bebauungsplan Nr. 733 – Am Förderturm / –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägungsvorschlag
Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.“		-
A.4	Energieversorgung Oberhausen AG Danziger Straße 31, 46045 Oberhausen <u>Stellungnahme vom 27.04.2017</u>	Vor Beginn der Bauphase bzw. im Baugenehmigungsverfahren wird Kontakt zur Energieversorgung Oberhausen aufgenommen
„Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan. Eine Gas-, Fernwärme- sowie Kabelnetzerweiterung ist z.Zt. nicht vorgesehen. Vorhandene Leitungen, Kabel, Anschlüsse oder Anlagen der Oberhausener Netzgesellschaft mbH dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder beeinträchtigt werden, es muss jederzeit ein ungehinderter Zugang zu unseren Netzen und Anlagen gewährleistet sein. Vor Beginn der Bauphase ist die ausführende Tiefbaufirma zur erneuten Bestandsplanauskunft bei der Oberhausener Netzgesellschaft verpflichtet. Die entsprechenden Planauszüge senden wir Ihnen per Mail zu.“		

Bebauungsplan Nr. 733 – Am Förderturm / –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägungsvorschlag
A.5	Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen Autobahnniederlassung Krefeld Hansastraße 2, 47799 Krefeld <u>Stellungnahme vom 09.06.2017</u>	
„Die Autobahnniederlassung Krefeld ist für den Betrieb und die Unterhaltung der in einer Entfernung von ca. 1630 m westlich des Plangebiets verlaufenden BAB 3, Abschnitt 15 zuständig. Die nördlich verlaufende A 42 und die südlich verlaufende A 40 liegen im Zuständigkeitsbereich der Regionalniederlassung Ruhr. Durch den Bebauungsplan werden der Bestand und die Weiterentwicklung des Stahlhandels der Firma Carl Spaeter GmbH gesichert. Aussagen zum möglichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen der geplanten "Weiterentwicklung des Stahlhandels" fehlen. Sollte es durch zukünftige Verkehrsmengensteigerungen im umliegenden klassifizierten Straßennetz zu Verschlechterungen in den Verkehrsqualitäten kommen, behält sich die Straßenbauverwaltung vor, erforderliche Ertüchtigungsmaßnahmen zu Lasten der Stadt Oberhausen zu fordern. Ein Umweltbericht wird erst im weiteren Verfahren ergänzt. Um Planungskollisionen zu vermeiden, bitte ich mir zu gegebener Zeit evtl. erforderlich werdende externe Ausgleichsflächen, eingetragen in einen Übersichtslageplan, mitzuteilen.“		Es wurde eine Verkehrsuntersuchung vorgenommen, die zum Ergebnis kommt, dass die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf die Qualität des Verkehrsablaufs marginal sind und die Erschließung gesichert ist. Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt.

Bebauungsplan Nr. 733 – Am Förderturm / –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägungsvorschlag
A.6	Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen Landeseisenbahnverwaltung Hachestraße 61, 45127 Essen <u>Stellungnahme vom 12.05.2017</u>	
„Der Bebauungsplan 733 sieht Änderungen im Einflussbereich von Eisenbahnbetriebsanlagen vor. Ich weise hierzu drauf hin, dass Betriebsanlagen von Eisenbahnen nur gebaut oder geändert werden dürfen, wenn der Plan zuvor festgestellt worden ist (§ 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG)). Dabei sind die von dem Vorhaben berührten öffentlichen und privaten Belange einschließlich der Umweltverträglichkeit im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Durch Bauleitpläne (Flächennutzungs- oder Bebauungspläne) dürfen Betriebsanlagen einer Eisenbahn nicht geändert werden. Bauleitpläne nachdem BauGB ersetzen, mangels Konzentrationswirkung, kein Zulassungsverfahren nach § 18 AEG. Die geplante Maßnahme darf daher nicht im Widerspruch zum planfestgestellten Zustand der Eisenbahninfrastruktur stehen. Aus den mir vorliegenden Unterlagen ist jedoch nicht ersichtlich, wie weit die geplanten Bebauungen von den Gleisanlagen der Firma Carl Spaeter GmbH entfernt sind bzw. sich in deren Einflussbereich befinden. So ist vor allem die 'neu zu bauende "Halle 1" so zu planen, dass das Regellichtraumprofil gemäß § 8 LV.m. Anlage A der Verordnung über den Bau und Betrieb von Anschlussbahnen (BOA) freigehalten wird. Ich bitte mich im weiteren Verlauf des Verfahrens zu beteiligen.“		Die Hinweise betreffen den Bebauungsplan nicht unmittelbar. Das Plangebiet umfasst Flächen, für die bereits in rechtskräftigen Bebauungsplänen eine bauliche Nutzung festgesetzt ist. Die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 79 A und B festgesetzten Baugrundstücke für Gemeinbedarf werden durch den Bebauungsplan Nr. 733 lediglich als Gewerbegebiet überplant. Die planfestgestellten Eisenbahnflächen werden nicht tangiert. Die Hinweise sind in nachgeordneten Verfahren, z.B. Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Bebauungsplan Nr. 733 – Am Förderturm / –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägungsvorschlag
A.7	PLEdoc GmbH Postfach 12 02 55, 45312 Essen <u>Stellungnahme vom 02.05.2017</u>	
„Mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf. Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber: • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen • Viatel GmbH, Frankfurt Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen. Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.		- Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

Bebauungsplan Nr. 733 – Am Förderturm / –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägungsvorschlag
Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.“		
A.8	Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen Regionalforstamt Ruhrgebiet Brößweg 40, 45897 Gelsenkirchen <u>Stellungnahme vom 12.06.2017</u>	
„Die Belange des Waldes sind vom o.g. Vorhaben betroffen. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan-Entwurfs befindet sich Wald i.S.d. Gesetze (siehe beiliegendes Luftbild rot schraffiert). Bitte erstellen Sie ein Kapitel "Wald" mit einer Waldbilanz im Umweltbericht, in dem die Erfassung des vorhandenen Waldes, die Notwendigkeit der Inanspruchnahme inklusive der Prüfung von Alternativen und die erforderlichen forstrechtlichen Ausgleich- bzw. Ersatzmaßnahmen dargestellt werden. Eine forstrechtlich ersatzpflichtige Umwandlung von Wald löst solange Bedenken aus, bis über eine Regelung einer Ersatzaufforstung im Flächen/Funktionsverhältnis von 2 : 1 (also die doppelte Fläche) im Benehmen mit der zuständigen UNB Einigung erzielt und im Bebauungsplan/Umweltbericht verbindlich festgesetzt wird. Da die Ersatzaufforstung nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes realisiert werden wird, müssen die Kompensationsleistungen auf plangebietsexternen Flächen umgesetzt werden. Für diese außerhalb des Geltungsbereiches des BPlanes liegenden Ersatzauffors-		Der Bebauungsplan Nr. 733 überplant Flächen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 79 A und B. Über die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 79 A und B ist eine bauliche Nutzung der in der Stellungnahme genannten Flächen bereits jetzt planungsrechtlich zulässig. Ein Waldausgleich ist daher nicht erforderlich.

Bebauungsplan Nr. 733 – Am Förderturm / –

Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägungsvorschlag
tungsflächen ist unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ein Erstauf- forstungsantrag beim Regionalforstamt Ruhrgebiet zu stellen. Die Ersatzaufforstung ist innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft des Bebau- ungsplanes durchzuführen. Ich bitte um Beteiligung im weiteren Verfahren.“		
A.9	Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH Godorfer Hauptstraße 186, 50997 Köln <u>Stellungnahme vom 26.04.2017</u>	Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich
„Von der vorgenannten Maßnahme werden weder unsere vorhandenen Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen unseres Hauses betroffen. Falls für Ihre Maßnahme ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft ge- fordert wird, muss sichergestellt sein, dass dieser nicht im Schutzstreifen unserer Leitungen stattfindet. Sollten die Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, bitten wir um erneute Beteiligung.“		
A.10	RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH Am Schloß Broich 1-3, 45479 Mülheim an der Ruhr <u>Stellungnahme vom 22.05.2017</u>	Leitungen sind vom Bebauungsplan nicht betroffen. Bei dem
„Gern teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die genannte Maßnahme keine grund- sätzlichen Bedenken haben. Wir haben für Sie einen Planausschnitt mit den einge- tragenen Linienführungen unserer vorhandenen Versorgungsleitungen vorbereitet. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen		

Bebauungsplan Nr. 733 – Am Förderturm / –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
und Kabel kann von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen. Hausanschlussleitungen sind in unserem Versorgungsgebiet Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer als Anschlussnehmer. Hierüber besitzen wir keine Planunterlagen. Unser Service-Point Oberhausen, Telefon 0208 69019 0, kann Ihnen gern nach Terminvereinbarung die Lage der Leitungen in der Örtlichkeit anzeigen. RWW haftet nicht für unrichtige Planunterlagen. Wichtig ist bei Baumaßnahmen die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft, die bei Arbeiten im Bereich unserer Anlagen unbedingt zu beachten ist. Diese Anweisung liegt Ihnen vor. Bei Bedarf können wir Ihnen gern weitere Exemplare zur Verfügung stellen. Für neu entstehende Gebäude ist gegebenenfalls eine Erweiterung unseres Versorgungsnetzes erforderlich. Diese Erweiterung erfolgt bedarfsorientiert nach Einreichung von Anträgen auf Wasserversorgung. Wir gehen davon aus, dass die Belange unserer vorhandenen und geplanten Anlagen berücksichtigt werden. So bitten wir bei geplanten Pflanzen und Baumstandorten die geltenden technischen Regelungen zu beachten. Grundsätzlich sind die Trassen von unterirdischen Versorgungsleitungen von Bäumen frei zu halten. Bitte beachten Sie dazu das Technische Merkblatt des DVGW GW 125 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle). Im Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan wird auf das Vorhandensein von Kampfmitteln hingewiesen. RWW wird keine Leitungsverlegung in belasteten Flächen bzw. Kampfmittelverdachtsflächen durchführen. Wir gehen davon aus, dass im Falle von erforderlichen Leitungsverlegungen alle notwendigen Untersuchungen bereits erfolgt sind. Alle Kosten, die aus dem Vorhandensein von Kampfmitteln resultieren, werden nicht von RWW übernommen. Maßnahmen unserer Gesellschaft sind in diesem Bereich nicht geplant.“	Planbereich handelt es sich um eine erschlossene und in großen Teilen baulich genutzte Fläche. Die Notwendigkeit zusätzlicher Anschlüsse an das bestehende Netz ist im Rahmen nachgelagerter Verfahren (z. B. Baugenehmigung) zu prüfen.

Bebauungsplan Nr. 733 – Am Förderturm / –

Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägungsvorschlag
B.1	Hans-Sachs-Berufskolleg Oberhausen Am Förderturm 5, 46049 Oberhausen <u>Stellungnahme vom 19.05.2017</u>	
	„Hinsichtlich der Aufstellung des B-Plans der Stadt Oberhausen habe ich als Schulleiter des dem geplanten Gewerbebetriebs unmittelbar benachbarten Hans-Sachs-Berufskollegs folgende Anmerkungen und Einwände zu machen, die ich im weiteren Verfahren zu berücksichtigen bitte. Vorbemerkung: Natürlich und selbstverständlich begrüßt es die Schule, wenn Firmen sich zu dem Standort Oberhausen bekennen und auch dort nachhaltig investieren und sich hinsichtlich Arbeitsplätze und besonders in der Ausbildung junger Menschen engagieren. Gleichwohl wirft die Art und Weise der Aufstellung des B-Plans Fragen auf, welche die Schulgemeinschaft gerne beantwortet hätte:	-
	1. Zur Umwandlung von Flächen für den Gemeinbedarf in Gewerbeflächen Es sollen mit dem B-Plan Flächen, die in der geltenden Planung, hier: der BPlan Nr. 79. als Flächen für den Gemeinbedarf (vor allem Gebäude für Bildung) vorgesehen sind, in Gewerbegebiete umgewandelt werden. Hier handelt es sich um an den Betrieb angrenzende Flächen südlich der Straße Am Förderturm, im Einzelnen um eine als Modellautorennbahn genutzte Fläche, sowie einen Bolzplatz und weitere unbebaute Flächen. In den ergänzenden Informationen zu der öffentlichen Bekanntmachung wird behauptet, dass die Umwidmung von Flächen für den Gemeinbedarf in Gewerbeflächen "vertretbar" ist. da "die Gemeinbedarfsflächen im vorhandenen Umfang nicht mehr benötigt werden". Abgesehen davon, ob tatsächlich die angestrebte Verlagerung des Bolzplatzes und der Rennbahn gelingen wird - auch hierfür braucht man Flächen - stellt sich die Frage, wieso diese Flächen für den Gemeinbedarf nicht mehr gebraucht wer-	Für Teile des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 733 besteht durch die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 79 A und B die Festsetzung von Baugrundstücken für den Gemeinbedarf. Die seinerzeit durch die genannten Bebauungspläne festgesetzte städtebauliche Entwicklung hat sich an dieser Stelle bisher nicht wie geplant umsetzen lassen. Aus Sicht des Bereichs 1 (Schule) ist eine Realisierung weiterer Bildungseinrichtungen an dieser Stelle auch künftig nicht absehbar. Vielmehr soll an dieser Stelle die notwendige, stufenweise Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes planungsrechtlich umgesetzt werden. Durch die Erweiterung eines bestehenden Betriebs kann die sonst bei einer Neuansiedlung an einem

Bebauungsplan Nr. 733 – Am Förderturm / –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
den. Woher diese Einschätzung kommt ist unklar, denn weder der Bereich 3.1 Schule noch die AG Bildung, die ja die Schulentwicklungsplanung der nächsten Jahre vorbereiten soll, waren offenkundig über die Aufstellung informiert. Die ursprünglich angedachte Achse der Bildung - vom BFW bis hin zu dem Jugend- und Kulturzentrum Druckluft entlang der Südseite der Straße Am Förderturm - sollte städtebaulich und bildungspolitisch eher weiter vorangetrieben werden, als sie durch einen Gewerbebau zu zerteilen. Die Möglichkeiten für einen Schulneubau - gleich welcher Schulform -, oder Bildungseinrichtung oder eine Erweiterung des Hans-Sachs-Berufskollegs wären nicht mehr gegeben. Im Hinblick auf Synergieeffekte (gemeinsame Nutzung von Sporthalle, Aula, Computerräume etc.) sollte das Gelände auf gar keinen Fall aufgegeben werden. In der Sitzung der AG Bildung beklagte die Verwaltung im Zusammenhang der Frage nach Schulneubauten noch, dass in Oberhausen eben nicht genügend Flächen für den Gemeinbedarf bereitstehen würden. Ohne Not sollte man solche Flächen im innerstädtischen Bereich nicht hergeben.	alternativen Standort erforderliche Flächeninanspruchnahme vermieden werden. Weiterhin bietet der Standort für Betriebe durch die bereits vorhandene Infrastruktur (z. B. Anschluss an das Schienennetz) weitere Vorteile gegenüber einer Neuentwicklung an anderer Stelle, wo entsprechende Infrastruktureinrichtungen erst hergestellt werden müssten. Mit dem Bebauungsplan Nr. 733 wird somit den unter § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB genannten Belangen der Wirtschaft (hier Erhalt und Entwicklung eines seit Jahrzehnten ansässigen Betriebes) unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB genannten allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (hier die Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung) sowie der von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte (hier das Stadtentwicklungskonzept STEK 2020) Rechnung getragen.
2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange In der Bürgerversammlung am 27.04.2017 im Hans-Sachs-Berufskolleg wurde der Verfahrensplan von dem mit der Planung beauftragten Planungsbüro vorgestellt. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Anschluss an die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgen solle. Meine Nachfrage diesbezüglich ergab, dass dies nicht in einer formellen Sitzung erfolge und ich könne die Belange der Schule auch schriftlich geltend machen, was ich hiermit tue. Gleichwohl ist dieses Verfahren merkwürdig - zumal noch nicht alle von der Planung fangierten Bereiche schriftlich informiert waren.	Das Planverfahren wird in dem im Baugesetzbuch vorgesehenen Verfahren durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 26.04.2017 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 angesprochen worden.
3. Städtebauliche und stadtteilbezogene Bedenken Mit dem Projekt "Brückenschlag" soll auch die Straße Am Förderturm gestalterisch aufgewertet werden. Obwohl dieses Projekt im Kapitel 2.2 Soziale Stadt auf Seite 10 der Begründung zum B-Plan erwähnt wird, liegen keine Informationen vor, inwieweit die Erweiterung der geplanten neuen Hallen, die sehr nahe an die öffentli-	Im Rahmen des bisherigen Verfahrens hat sich ergeben, dass die Bäume an der Straße Am Förderturm Teile einer geschützten Allee darstellen. Der Bebauungsplan sichert diese u.a. durch Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Baumstandorten.

Bebauungsplan Nr. 733 – Am Förderturm / –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
che Straße und den Gehweg heranreichen können und bis 17 m hoch werden dürfen, mit den Planern des Brückenschlagprojektes abgestimmt ist. Dort könnte sich durch das Parkhaus des Bero-Centers - ebenfalls sehr nah an den öffentlichen Gehweg gebaut eine merkwürdige optische Verengung des Straßenbildes ergeben, was zumindest aus städtebaulicher Sicht noch einmal bedacht werden sollte. Begrüßenswert ist der Gestaltungswille des B-Plans hinsichtlich der Begrünung auf Seite 18 der Begründung zum B-Plan. Während das Betriebsgelände der Firma sehr vorbildlich gestaltet und gepflegt ist, gibt es in der Tat auf der Nordseite des Betriebsgeländes deutlichen Nachholbedarf. Hier sind gegenüber der bisherigen "Abschirmung des Betriebsgeländes zur Straße Am Förderturm" "gärtnerische" Gestaltungen vorgesehen. (S. 18). Unabhängig davon kann die Ausweitung eines Gewerbegebietes im Innenstadtbereich einer Großstadt durchaus auch als Anachronismus verstanden werden. "Ziel des integrierten Handlungskonzepts ist es u.a." die Aufwertung und die Verknüpfung der Stadtteile Innenstadt und Lirich voranzubringen." heißt es in der Begründung zum B-Plan auf Seite 10. Wie eine Erweiterung des Gewerbegebietes mit einem solchen Hallenkomplex die Anbindung von Lirich an die Innenstadt unterstützen soll, erschließt sich nicht. In diesem Zusammenhang hat das Vorhaben eher trennenden und abweisenden Charakter. Wie sich das Vorhaben mit dem Programm Soziale Stadt verträgt, bleibt ebenfalls im Unklaren, reduziert sich allenfalls auf Arbeitsplätze und Ausbildungsplätze, wobei man an dieser Stelle eine datengestützte Begründung erwarten könnte, z.B. wie viele der Arbeitnehmer der Firma aus Oberhausen kommen und wie viel Ausbildungsplätze jährlich angeboten werden. Besonders isoliert steht die Verknüpfung des Vorhabens mit dem Jugend- und Kulturzentrum Druckluft in der Begründung.	Darüber hinaus weisen die Hallenbauten zur Straße Am Förderturm einen Abstand von mindestens 9,0 m auf. Die in diesem Abstand festgesetzte Baugrenze darf durch die Hallen nicht überschritten werden. Eine genannte optische Einengung ist aufgrund des festgesetzten Mindestabstands zur Straße nicht zu erwarten. Stadtgestalterisch negativ fallen oftmals Werbeanlagen auf. Diese werden als selbständige Anlagen im Bebauungsplan ausgeschlossen. Bezüglich der Gestaltung setzt der Bebauungsplan bestimmte Regeln für Werbeanlagen des ansässigen Betriebes fest. Darüber hinaus macht er Vorgaben zu Bepflanzungen am südlichen und westlichen Gebietsrand. Wie oben dargelegt, handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes. Der Standort besitzt durch die vorhandene Infrastruktur (z. B. Gleisanschluss) besondere Qualität. Ohne Erweiterungsmöglichkeit ist allerdings die langfristige Sicherung des Betriebes und der Arbeitsplätze in Oberhausen unwahrscheinlich. Innerstädtische Arbeitsplätze entsprechen dem städtebaulichen Leitgedanke einer Stadt der kurzen Wege und können zudem zur Stärkung eines Stadtteils beitragen. Auch bei einem Verzicht auf die Erweiterung der Betriebsflächen ergibt sich keine zusätzliche Anbindung von Lirich an die Innenstadt - beispielsweise durch eine öffentliche Durchwegung. Eine Abstimmung mit dem Fachbereich 5-1-30 / Quartiersplanung zur Einbettung des Bebauungsplans in das Fördergebiet „Brückenschlag“ hat im Bebauungsplanverfahren stattgefunden. Das Ergebnis wurde in die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 733 aufgenommen.
4. Sicherstellung des nichtstörenden Charakters des Gewerbegebietes Unklar blieb auf der Bürgerversammlung, inwieweit der Charakter des Gewerbe-	Der bestehende Betrieb beabsichtigt die Erweiterung seiner Betriebsgebäude im nördlichen Planbereich. Geplant ist die Erwei-

Bebauungsplan Nr. 733 – Am Förderturm / –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
gebietes durch den neuen B-Plan erhalten werden kann. Bisher ist die Nutzung durch den alten, geltenden B-Plan auf Stahlhandel beschränkt. Die Firma Spaeter bemüht sich sehr, den Schulbetrieb störende Emissionen (Geruch und Geräusche) zu vermeiden. Hier gibt es eine einvernehmlich gute Nachbarschaft. Wenn ein Eigentümerwechsel des gesamten Betriebsgeländes, das mit dem B-Plan identisch ist, kommen sollte, ist durch eine andere zulässige Nutzung (nämlich Gewerbebetriebe aller Art, wenn auch mit der Einschränkung "von nicht erheblicher Belästigung") unter Umständen der Status Quo hinsichtlich Emissionen und Immissionen nicht dauerhaft gewährleistet. Zu den Lärmimmissionen siehe Anmerkungen unter dem folgenden Punkt 5. Hier ist die bestehende gesetzliche Regelung "Gewerbegebiet Stahlhandel" für die Schule ein Garant für den Status Quo. Andererseits könnte die geplante Erweiterung der Zulässigkeit mit den angesprochenen alternativen Nutzungsmöglichkeiten und die Erhöhung der bestehenden Anlage um immerhin fast vier Meter auf 17 m für andere Gewerbebetriebe einen Grund bieten, das Gelände in Zukunft auch anderweitig gewerblich zu verwenden - bis hin zu einem Verkauf - eventuell unter Inkaufnahme von Arbeitsplatzverlusten, was der Intention des neuen B-Planes widerspricht (siehe Begründung zu der Aufstellung).	terung des großflächigen Hallenkomplexes um neue Hallen mit einer Gebäudehöhe von ca. 15 m über derzeitigem Gelände. Um einen Spielraum für die zukünftige Entwicklung zu geben, setzt der Bebauungsplan eine maximale Gebäudehöhe von 17 m fest. Der Charakter des Gewerbegebietes ändert sich somit nicht wesentlich. Die mögliche Erhöhung der Gebäude wird als verträglich angesehen. Generell sind Abstandsflächen einzuhalten, so dass die Bebauung nicht erdrückend auf das Berufskolleg wirkt. Die Festsetzung eines "Gewerbegebiets mit der Zweckbestimmung „Stahlhandel“ ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich. Die Durchführung der notwendigen Lärmmaßnahmen und damit die Sicherstellung des sogenannten „Status Quo“ wird über einen konkreten städtebaulichen Vertrag zwischen der ansässigen Firma und der Stadt Oberhausen geregelt. Die im Rahmen des festgesetzten Gewerbegebiets im Plangebiet zulässigen baulichen Anlagen und Nutzungen haben im konkreten Fall im Rahmen des Genehmigungsverfahrens den Nachweis zu führen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Nachbarschaft gewahrt bleiben.
5. Unklarheiten hinsichtlich der eigentlichen Bebauungsabsicht / Planungsabsicht Die vorhandene Bebauung besteht aus Hallen mit einer Firsthöhe von ca. 13 m und einer Traufhöhe von ca. 11 m. (s. Begründung zum B-Plan 733 Seite 6). "Der rechtskräftige Bebauungsplan 79 B beinhaltet für das Gewerbegebiet (...) die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 12 m über Gelände". Der neue B-Plan 733 lässt wesentlich größere Höhen zu: nämlich 17 m. Die nicht bemaßte Nordansicht des B-Planes Nr. 733 impliziert eine neue einheitliche Höhe aller Hallen (Nr.1-11). Unklar ist nun, ob die neuen Hallen mit einer Höhe von 17 m geplant sind - das würde bedeuten, dass die alten Hallen erhöht werden - oder ob die neuen Hallen den alten Hallen in der Höhe angepasst werden. dann könnte man die zulässige Höhe wie bisher auf 13 m begrenzen. Da diese neue Höhe in der Bürgeranhö-	Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 79 B beinhaltet für das Gewerbegebiet die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 12 m über Gelände. Unmittelbar westlich bzw. nordwestlich setzt der Bebauungsplan Nr. 79 B für die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf unterschiedliche Geschosshöhen fest. Diese reichen von maximal 1 bis 14 Geschossen. Damit sind wesentlich größere Gebäudehöhen möglich. Die angesprochenen Aspekte wurden abwägend in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Das erarbeitete Lärmgutachten führt mehrere betriebliche Maß-

Bebauungsplan Nr. 733 – Am Förderturm / –

Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
nung weder angesprochen noch begründet wurde, sollte dies nachgeholt werden - und zwar auch im Hinblick auf die öffentliche Beteiligung, da dies vielleicht nicht allen Anwohnern der Alleestraße bewusst ist. Im Übrigen stellt sich in diesem Zusammenhang auch die Frage, warum der B-Plan so offengehalten wird. Wenn die Erweiterung der Firma so dringend ist, könnte man auch einen vorhabenbezogenen B-Plan aufstellen, bei dem die Gestaltung und der Bau der neuen Hallen vorab verbindlich festgelegt sind. Dies würde für alle Beteiligten Planungssicherheit bedeuten und eine reine Aufwertung der Flächen ohne tatsächliche Investitionen der Firma verhindern. Überdies könnte man dann auch über die Gestaltung in einer anderen Qualität Einfluss nehmen als in der Begründung zum B-Plan. An der Bebauungsabsicht mit Hallen zweifeln auch die Planersteller selbst, denn auf Seite 16 ihrer Begründung begründen sie, welche anderen gewerblichen Nutzungen des Geländes möglich sein werden, bis hin zu der Feststellung: "Ziel ist der Erhalt des bestehenden Betriebes und weiterführend bzw. generell, ggf. brachfallende Gewerbeflächen möglichst zeitnah einer Nutzung zuzuführen." (Seite 17) Inwieweit andere Nutzungen des Geländes sich mit den Lärmschutzgarantien (Seite 19 ff) vertragen, ist nicht dargelegt. Hier wird lediglich auf das Logistikkonzept des Betriebes und auf einen geplanten städtebaulichen Vertrag zwischen der Firma und der Stadt verwiesen, wobei unklar ist, ob dies auch für alternative gewerbliche Nutzungen ausreicht bzw. gilt. Gleiches gilt für den Punkt 3 LKW-Verkehr. Da die Stufen 3 - 5 nur beabsichtigt sind und offensichtlich nur im Zusammenhang mit den geplanten Neubauten stehen, ist nicht sichergestellt, dass die angestrebten Immissionswerte tatsächlich langfristig am Immissionsort Alleestraße 16 unterschritten werden. Bisher werden die Werte noch überschritten. Unberücksichtigt bleibt bei einer Kapazitätsausweitung des Betriebes durch den Hallenneubau die Frage nach dadurch ausgelösten weiteren Immissionen.	nahmen auf, die teilweise schon umgesetzt wurden. Die Verlagerung der Lkw-Zufahrt von der Alleestraße zur Straße Am Förderturm und die Änderung der Parkplatzsituation wurden bereits umgesetzt, so dass die Orientierungswerte für Mischgebiete heute eingehalten werden. Lediglich an der straßenzugewandten Nordfassade des Gebäudes Alleestraße 16 kommt es zu einer geringfügigen Überschreitung. Über eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB im Bebauungsplan (Bereich ohne LKW-Ein- und LKW-Ausfahrt) wird die Verlagerung der Zufahrt auch planungsrechtlich langfristig gesichert. Langfristig, bei Umsetzung weiterer betrieblichen Maßnahmen wurde die deutliche Unterschreitung der Orientierungswerte an der Wohnbebauung berechnet. Die Neuordnung des Gewerbebetriebes stellt damit für die angrenzende Wohnbebauung keine zusätzliche Belastung, sondern eine Entlastung dar. Voraussetzung zur weiteren Umsetzung des Betriebskonzepts ist die Erweiterung des Betriebsgeländes im nördlichen Planbereich, was durch den Bebauungsplan ermöglicht wird. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Oberhausen und der ansässigen Firma werden die Anforderungen an die Betriebserweiterung und den Lärmschutz geregelt. Lärmfestsetzungen sind hier nicht erforderlich und unterliegen zudem bei der Überplanung von vorhandenen Gemengelagen besonderen Anforderungen. Die Entscheidung des BVerwG (BVerwG, Urteil vom 07. Dezember 2017 — 4 CN 7/16 —, juris) schränkt die verbleibenden Anwendungsspielräume für eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 erheblich ein. Der städtebauliche Vertrag hingegen bietet nicht nur im Rahmen einer Angebotsplanung, sondern auch im Hinblick auf eine projektorientierte Planung und Entwicklung gesamtstädtischer Planungsansätze eine rechtsstaatliche tragfähige Grundlage.

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
6. Verkehrssituation Schon durch die Verlagerung der LKW-Zufahrt an die Straße Am Förderturm ist diese verkehrstechnisch zusätzlich sehr belastet worden - auch durch die Erweiterung des Bero-Centers. Es ist aus schulischer Sicht begrüßenswert, dass der Schwerlastverkehr der Fa. Spaeter überwiegend über den Concordia-Kreisel ein- und abfließt. Doch schon jetzt stößt der Kreisverkehr an seine Kapazitätsgrenzen, was zur Folge hat, dass immer mehr LKW die Alternative an der Schule vorbei nutzen, um in westlicher Richtung das Autobahnnetz zu erreichen. Viele fahren aus Abkürzungsgründen auch schon morgens an der Schule und dann weiter über die Würpembergstraße am Kindergarten vorbei durch die Tempo-30-Zone. Da kein Verkehrsgutachten einsichtig ist, das den mit der geplanten Erweiterung möglichen zusätzlichen LKW-Verkehr berücksichtigt, seien hier Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit der Schülerinnen und Schüler (1000/Tag) und querender Kindergartenkinder angemahnt. Zusätzlich wird die Situation durch den ruhenden LKW-Verkehr - vor allem in den Nachtstunden erschwert: die Straße Am Förderturm ist häufig nachts komplett zugeparkt - mit all den Problemen, die in den Fahrzeugen übernachtende Fahrer mit sich bringen. Hier fehlt auch ein überzeugendes Verkehrskonzept, das die Fahrzeugströme entsprechend quantifiziert und leitet.	Bezüglich der Erweiterung des Betriebsbereichs der ansässigen Firma im Norden des Plangebietes wurde eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet. Aufgabe der Untersuchung war der Nachweis, dass die Erschließung auch nach Erweiterung und der damit verbundenen Zunahme des Verkehrsaufkommens sichergestellt ist (Brilon Bondzio Weiser, Bochum 2018). Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass die untersuchten Knotenpunkte auch nach einer Betriebserweiterung eine gute Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs erreichen. Am Fußgängerüberweg zwischen dem Hans-Sachs-Berufskolleg und dem Bero-Einkaufscenter kommt es heute schon in Spitzenzeiten zu erheblichen Wartezeiten für Kraftfahrzeuge. Ortskundige Kraftfahrer werden daher die östliche Route über die Concordiastraße wählen. Da am Kreisverkehr Concordiastraße / Am Förderturm / Hansastraße ausreichende Kapazitätsreserven vorhanden sind, kann der Verkehr der ansässigen Firma diese Route nutzen. Insgesamt stellt der Gutachter fest, dass die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf die Qualität des Verkehrsablaufs marginal sind und die Erschließung gesichert ist.
Fazit Es liegt sehr im Interesse der Schule, dass im Zuge der Planaufstellung die o.a. Fragen beantwortet werden. Der Schwerpunkt der Einwände liegt in der Aufgabe der Flächen für Gemeinbedarf, die aus bildungspolitischer Sicht sehr problematisch ist, da diese Flächen vielleicht noch einmal dringend benötigt werden. Es geht mit den Einwänden nicht darum, betriebliche Entwicklung zu verhindern, sondern darum, städtebauliche Entwicklungen in enger Kooperation und Nachbarschaft im Sinne des Allgemeinwohles umzusetzen – unter Wahrung der berechtigten Interessen der Firma Spaeter. Vielleicht ist es möglich, im weiteren Aufstellungsverfahren nach Alternativen und Kompromissen zu suchen, die die Interessen aller Beteiligten berücksichtigen und auch das Gemeinwohl und die Interessen der Bildung im Blick haben.“	-

Bebauungsplan Nr. 733 – Am Förderturm / –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägungsvorschlag
B.2	Anwohner der Alleestraße <u>Stellungnahmen vom 16.01.2017, 26.09.2017, 04.12.2017, 05.12.2017, 19.03.2018 und 15.05.2019</u>	Es wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, die zum Ergebnis kommt, dass die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf die Qualität des Verkehrsablaufs marginal sind und die Erschließung gesichert ist. Das erarbeitete Lärmgutachten führt mehrere betriebliche Maßnahmen auf, die teilweise schon umgesetzt wurden. Die Verlagerung der Lkw-Zufahrt von der Alleestraße zur Straße Am Förderturm und die Änderung der Parkplatzsituation wurden bereits umgesetzt, so dass die Orientierungswerte für Mischgebiete heute eingehalten werden. Lediglich an der straßenzugewandten Nordfassade des Gebäudes Alleestraße 16 kommt es zu einer geringfügigen Überschreitung. Über eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB im Bebauungsplan (Bereich ohne LKW-Ein- und LKW-Ausfahrt) wird die Verlagerung der Zufahrt auch planungsrechtlich langfristig gesichert. Langfristig, bei Umsetzung weiterer betrieblichen Maßnahmen wurde die deutliche Unterschreitung der Orientierungswerte an der Wohnbebauung berechnet. Die Neuordnung des Gewerbebetriebes stellt damit für die angrenzende Wohnbebauung keine zusätzliche Belastung, sondern eine Entlastung dar. Voraussetzung zur weiteren Umsetzung des Betriebskonzepts ist die Erweiterung des Betriebsgeländes im nördlichen Planbereich,
Stellungnahme vom 16.01.2017 „Mit Besorgnis haben wir die WAZ-Berichterstattung zum o.g. Bebauungsplan und Erweiterung der Gewerbeflächen zur Kenntnis genommen. Wir sind bereits heute mit vielen Dingen nicht einverstanden. In erster Linie geht es um das LKW-Verkehrsaufkommen rund um Spaeter, nächtlichen LKW-, Stapler- und Rangierarbeiten keine fünfzig Meter von unseren Häusern und Schlafräumen entfernt. Die Auflagen und die Aufsicht der Behörden sind hier nicht ausreichend. Erweiterungen in Richtung Alleestraße werden wir nicht hinnehmen. Auch die Abstandsflächen zu unseren Wohnbebauungen müssen berücksichtigt werden. Wir werden das Vorhaben aufmerksam und kritisch begleiten und freuen uns, wenn die WAZ Überschrift "Entlastung für Wohnungen an der Alleestraße" auch in Erfüllung gehen würde. Wir bitten Sie uns entsprechende Unterlagen zum o.g. Bebauungsplan zukommen zu lassen.“		

Bebauungsplan Nr. 733 – Am Förderturm / –
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
	was durch den Bebauungsplan ermöglicht wird. Die Umsetzung der betrieblichen Maßnahmen – auch zum Lärmschutz – wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem ansässigen Gewerbebetrieb und der Stadt Oberhausen verbindlich geregelt.
Stellungnahme vom 26.09.2017 „Für die Anwohner der Alleestrasse ist es von besonderer Bedeutung, dass auch zukünftig von der Firma Spaeter die Immissionschutzauflagen eingehalten werden. In der Anlage übersenden wir Ihnen Kopien unserer Antwortschreiben mit den entsprechenden Lärmauflagen der Firma Spaeter, die unverändert gültig sind. Wir gehen davon aus, dass mit einem Bebauungsplan die aufgeführten Immissionsrichtwerte festgelegt und eingehalten werden. Dabei möchten wir besonders auf die Einhaltung der Nachtruhe bestehen.“ <u>Antwortschreiben der Stadt Oberhausen bzgl. der Lärmauflagen für die Firma Cari Spaeter (07.07.2009)</u> „Bezugnehmend auf Ihre o. g. Anfrage kann ich Ihnen mitteilen, dass bereits im Rahmen des Bauantrages 607/75 Immissionsrichtwerte 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts bei einer Nachtzeit von 23.00 Uhr bis 6.00 Uhr als Auflage berücksichtigt wurden. Im Rahmen eines weiteren Bauantrages 1081/80 wurde eine gutachterliche Untersuchung bezüglich Geräuschimmissionsschutz durch Herrn Prof. Dr. Zeller (Gutachten vom 08.02.1980) durchgeführt. Im Rahmen weiterer Bauanträge sind unter Berücksichtigung der gutachterlichen Untersuchungen -hier sind Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts bei einer Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr berücksichtigt worden -sind darüber hinaus keine weiteren Auflagen erfolgt. Die vorgenannten Werte sind insbesondere bezüglich der Ein- und Ausfahrsituation aus dem Betriebsgelände festgestellt worden.“ <u>Antwortschreiben des Staatlichen Umweltamtes Duisburg (23.10.2003)</u> „Im vorliegenden Fall kann das Bauordnungsamt der Stadt Oberhausen, Fachbereich 2-4-20 detaillierte Auskünfte zu den in Baugenehmigungsbescheiden formulierten Auflagen erteilen.“	Siehe Stellungnahme zum Schreiben vom 16.01.2017.

Bebauungsplan Nr. 733 – Am Förderturm / –

Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
Baurechtliche Bewertung durch Staatliche Umweltamt Duisburg: Ihr Grundstück wird durch keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan erfasst. Daher erfolgte eine Bewertung der Gesamtsituation im Bereich der Alleestrasse und Parallelstrasse, auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). In diesem Bereich befinden sich neben Wohnnutzung auch gewerbliche genutzte Bereiche. Im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme und unter Beachtung der unterschiedlichen Nutzungen und der bestehenden Vorbelastungen, die hier aufeinandertreffen (Gemengelage), wurden für den Bereich der überwiegenden Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte tags 55 dB(A); nachts 40 dB(A) vorgeschlagen. Die Nachtzeit beginnt um 22:00 Uhr und endet um 06:00 Uhr. Soweit mir bekannt hat die Stadt Oberhausen, Bauordnungsamt, entsprechende Lärmauflagen in die Baugenehmigungen für die Firmen aufgenommen. Die Firmen stehen in der Nachweispflicht, ob sie die Lärmauflagen einhalten. Das muss von der Behörde durchgesetzt werden, die die Genehmigung erlassen hat. Und das ist das Bauordnungsamt.“	
Stellungnahme vom 04.12.2017 „Leider habe ich auf mein Schreiben vom 26.09.2017 keine Antwort vom Fachbereich 5-4-10 erhalten, so dass ich höflichst darum bitte uns noch eine entsprechende Bestätigung zukommen zu lassen. Es geht darum, dass die Lärmauflagen des staatlichen Umweltamtes Duisburg, insbesondere die Dezibel-Werte und die Auflagen für die Nachtruhe, auch mit einem Bebauungsplan von der Firma Spaeter eingehalten werden müssen. Ansonsten wäre eine Lockerung der Lärmauflagen eine nicht hinzunehmende Beeinträchtigung für die Anwohner der Alleestr. und würde von den Anliegern nicht widerspruchslos hingenommen. Bitte haben Sie für uns Verständnis, dass unsere Wohnhäuser ca.50-80 Meter vom Frachtversand/ Betriebsgelände der Firma Spaeter entfernt sind und wir mit einer Rückstufung der jetzigen Mindestimmissionswerten nicht einverstanden sind.“	Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Oberhausen und der ansässigen Firma werden die Anforderungen an die Betriebserweiterung und den Lärmschutz geregelt. Lärmfestsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich und unterliegen zudem bei der Überplanung von vorhandenen Gemengelagen besonderen Anforderungen. Die Entscheidung des BVerwG (BVerwG, Urteil vom 07. Dezember 2017 — 4 CN 7/16 —, juris) schränkt die verbleibenden Anwendungsspielräume für eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 erheblich ein. Der städtebauliche Vertrag hingegen bietet nicht nur im Rahmen einer Angebotsplanung, sondern auch im Hinblick auf eine projektorientierte Planung und Entwicklung gesamtstädtischer Planungsansätze eine rechtsstaatliche tragfähige Grundlage.
Stellungnahme vom 05.12.2017 „Leider haben wir auf unser o.g. Schreiben keine Antwort erhalten. Es geht darum, dass die vom staatlichen Umweltamt Duisburg festgesetzten Dezibel-	Siehe Stellungnahme zum Schreiben vom 04.12.2017

Bebauungsplan Nr. 733 – Am Förderturm / –

Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen	Prüfung und Abwägungsvorschlag
Lärmschutzwerte und insbesondere die Auflagen der Nachtruhe, auch zukünftig, für die Firma Carl Spaeter gelten und eingehalten werden müssen. Sollten die festgelegten Mindestimmissionswerte und die Auflagen der Nachtruhe durch einen Bebauungsplan nicht mehr gelten oder gelockert werden, ist das eine nicht hinzunehmende Beeinträchtigung der benachbarten Anwohner. Damit sind wir nicht einverstanden und werden Beschlüsse die uns in dieser Hinsicht schädigen nicht ohne Widerspruch und rechtlicher Prüfung hinnehmen. Wir bitten um entsprechende Bestätigung, dass sich zum Schutz der Anwohner an den festgelegten Lärmauflagen – auch mit einem Bebauungsplan- nichts ändern wird.“	
Stellungnahme vom 19.03.2018 „Wir bemühen uns seit dem 26.09.2017 um Beantwortung unseres Anliegens und können nicht nachvollziehen, warum es seitens Ihrer Behörde nicht möglich ist uns eine Antwort oder Zwischenbescheid zukommen zu lassen. Wir haben in den o.g. Schreiben unser Anliegen deutlich zum Ausdruck gebracht und können doch erwarten, dass Sie entsprechend darauf eingehen. In der heutigen Zeit verstehen wir unter moderner "Bürgerfreundlichkeit" etwas anderes. Eine Kopie des heutigen Schreibens geht an das Büro unseres Oberbürgermeisters.“	Es handelt sich um ein Bebauungsplanverfahren gemäß Baugesetzbuch. Entsprechend werden die eingehenden Stellungnahmen im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt.
Stellungnahme vom 15.05.2019 „Aufgrund der von der Firma Spaeter ausgehenden Lärmentwicklung weisen wir auf unsere besondere räumliche Situation hin, dass nämlich unsere Wohnhäuser parallel zu den Spaeter Betriebsteilen und LKW-Rangierspur nur ca. 50 Meter entfernt sind. Aus der beiliegenden Skizze wird das Problem deutlich. Die zwischen den Spaeter- Hallen und Wohnhäusern der Alleestraße befindliche LKW-Spur wird bis spät abends 23.00/ 24.00 Uhr mit lautem Gabelstapler- und LKW- Rangierbetrieb frequentiert. Die damit verbundene Lärmentwicklung muss unbedingt verbessert bzw. mit geeigneten Maßnahmen abgestellt werden. Die jetzige Situation ist für uns seit Jahren eine enorme Beeinträchtigung, so dass wir folgende Verbesserung vorschlagen. - Eine Verlagerung der LKW-Rangierspur von der Alleestraße hin zum "Am Förder-	Siehe Stellungnahmen zum Schreiben vom 16.01.2017 und zum Schreiben vom 04.12.2017

Bebauungsplan Nr. 733 – Am Förderturm / –

Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen		Prüfung und Abwägungsvorschlag
turm" wäre sinnvoll und eine enorme Verbesserung der momentanen Situation - Mit einer Ruhigstellung und einen Verzicht auf diese Rangierstraße, die parallel in kurzer Entfernung zu unseren Wohnhäusern verläuft, wäre das Lärmaufkommen auf der Alleestraße bzw. Spaeter- Betriebsgelände schon erheblich weniger. Wir würden es begrüßen, wenn sich unser Vorschlag mit einem Bebauungsplan realisieren ließe und die Anwohner- Interessen mit den Spaeter-Interessen in Einklang gebracht werden können. Ansonsten müssen die Anwohner zukünftig mit Lärmschutzauflagen -die auch eingehalten werden müssen- und geeigneten Lärmschutzmaßnahmen geschützt werden.“		
B.3	Bürgerversammlung <u>27.04.2017</u>	
Im Rahmen der Bürgerversammlung wurden im Wesentlichen folgende Themen erörtert: Probleme auf der Alleestraße durch parkende Fahrzeuge der Mitarbeiter. Frage nach einer Verkehrsuntersuchung zur künftigen Verkehrsbelastung und -abwicklung. Frage nach dem Umgang mit Grünstrukturen und nach naturschutzrechtlichen Belangen. Frage nach der Zahl neuer Arbeitsplätze. Frage nach dem Umgang mit dem vorhandenen Bolzplatz und der Modellautot-Rennbahn des Modellautovereins. Die Grenzbebauung zur benachbarten Schule soll ausgeschlossen werden.		Die Stellungnahmen zu den angesprochenen Themen sind der Niederschrift der Bürgerversammlung, die als Anlage 3 beige-fügt ist, zu entnehmen.



S-4

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund
Stadt Oberhausen
Technisches Rathaus
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen

Stadt Oberhausen
Dortmund
27. JUNI 2017
Eingereicht
Fachbereich

Abteilung 6 Bergbau und
Energie in NRW

Datum: 6. Juni 2017
Seite 1 von 4

Aktenzeichen:
65.52.1-2017-302
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Julia Baginski
julia.baginski@bezreg-
arnsberg.nrw.de
Telefon: 02931/82-3581
Fax: 02931/82-3624

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Bebauungsplan 733 – Am Förderturm / Alleestraße –

Hier: 1. Beteiligung bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 26.04.2017 Ihr Zeichen: 5-4-10/Me

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den bergbaulichen Verhältnissen erhalten Sie folgende Hinweise:

Der o. a. Planungsbereich liegt über dem auf Steinkohle, Blei- und Kupfererz verliehenen Bergwerksfeld „Concordia“ und über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Hugo“, beide im Eigentum der CBB Holding AG in Liquidation.

Die CBB Holding AG i. L. hat der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, mitgeteilt, dass sie nicht in der Lage ist, Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung zu erteilen, da ihr keine Unterlagen über den umgegangenen Bergbau vorliegen würden.

Nach den mir derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planungsfläche kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau verzeichnet.

Hauptsitz:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Landeskasse Düsseldorf bei
der Helaba:
IBAN:
DE27 3005 0000 0004 0080 17
BIC: WELADED

Umsatzsteuer ID:
DE123878675



Ferner liegt das Plangebiet über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Alstaden-Gas“. Inhaber der Erlaubnis ist die Minegas GmbH.

Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

Im hier geführten Bergbau Alt-Verdachtsflächen-Katalog (BAV-Kat) sind für den Bereich des o. a. Planungsvorhabens folgende ehemalige bergbauliche Betriebsstätten verzeichnet:

- Halde Concordia 1 / Nr. 4507-A-011
- Schachtanlage u. Kokerei Concordia 1 / Nr. 4507-S-019



und dessen unmittelbare Umgebung

- Halde Concordia 2/3 / Nr. 4507-A-010
- Schachtanlage, Kokerei u. Brikettfabrik Concordia 2/3 / Nr. 4507-S-009

Die Halde Concordia 1 wurde um 1940 abgetragen. Der Schacht 1 wurde 1939 stillgelegt und verfüllt.

Die Schachtanlage Concordia 2/3 wurde 1968 und die Brikettfabrik 1969 stillgelegt.

Die Bergaufsicht für die o.a. ehemaligen bergbaulichen Betriebsstätten endete bereits vor Jahrzehnten. Bis auf die zentrale Wasserhaltung am Schacht 2, hier besteht noch Bergaufsicht.

Konkrete Angaben über die nachbergbaulichen Folgenutzungen oder über sonst durchgeführte Maßnahmen im Bereich dieser Betriebsstätten liegen nicht vor.

Ob von den ehemaligen bergbaulichen Betriebsflächen, umweltrelevante Beeinträchtigungen ausgehen können, die für das o.a. Planvorhaben von Belang sind, kann aufgrund der mir vorliegenden Unterlagen nicht beurteilt werden. Insoweit wird empfohlen, sich hinsichtlich der heutigen umweltrelevanten Gegebenheiten direkt an die Untere Bodenschutzbehörde in Ihrem Haus zu wenden.

Westlich der Planungsfläche sind mehrere Stollenmundlöcher von Luftschutzstollen erfasst. Luftschutzstollen liegen nicht in der Zuständigkeit der Bergbehörde. Unterlagen diesbezüglich liegen daher hier ggf. nur



lückenhaft und unvollständig vor. Über Lage und Ausdehnung möglicher Stollensysteme können hier keine Aussagen getroffen werden.

Sie haben die Möglichkeit, beim Ordnungsamt Ihrer Stadt als zuständige Ordnungsbehörde oder beim Stadtarchiv zu LS-Anlagen Informationen einzuholen. Möglicherweise kann Ihnen in diesem Zusammenhang auch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in Koblenz Auskunft erteilen.

Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Soweit Sie als berechnete öffentliche Stelle Zugang zur Behördenversion des Fachinformationssystems „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW“ (FIS GDU) besitzen, haben Sie hierdurch die Möglichkeit, den jeweils aktuellen Stand der hiesigen Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation zu überprüfen. Details über die Zugangs- und Informationsmöglichkeiten dieses Auskunftssystems finden Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg (www.bra.nrw.de) mithilfe des Suchbegriffs „Behördenversion GDU“.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag:


(Baginski)



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Per elektronischer Post
Stadt Oberhausen
Der Oberbürgermeister
46042 Oberhausen

mailto: hans.mensing@oberhausen.de

Datum: 28.06.2017

Seite 1 von 4

Aktenzeichen:
53.1/198/2017
bei Antwort bitte angeben

Halbfas, Carsten
Zimmer: 247
Telefon:
0211 475-
Telefax:
0211 475-
Carsten.halbfas@
brd.nrw.de

Bebauungsplan Nr. 733 - Am Förderturm/ Alleestraße -

1. Beteiligung bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 4 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Ihre E-Mail/Schreiben vom 26.04.2017, Az: 5-4-10/Me

Im Rahmen des o.g. Verfahrens haben Sie mich beteiligt und um
Stellungnahme gebeten.

Hinsichtlich der Belange des Verkehrs (Dez. 25) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) erght folgende Stellungnahme:

Gegen die o.g. Planung bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da
sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- oder
Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des
Landes oder Bundes stehen.

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Cecilienallee 2,
40474 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-2671
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis Düsseldorf Hbf
U-Bahn Linien U78, U79
Haltestelle:
Victoriaplatz/Klever Straße



Zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange empfehle ich -falls nicht bereits geschehen- den LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.

**Hinsichtlich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes
(Dez. 51) ergeht folgende Stellungnahme:**

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53.1LRP) ergeht folgende Stellungnahme:

Die mir vorliegenden Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren Nr. 733 – Am Förderturm/Alleestraße wurden aus Sicht der Luftreinhalteplanung geprüft. Der Planbereich liegt innerhalb der Umweltzone Ruhrgebiet.

Aus Sicht des SG 53.01 sollte die Thematik der Luftreinhalteplanung in der weiteren Planung thematisiert werden.

Aus Sicht des SG 53.02 bestehen gegen die o.g. Planung aus meiner Sicht keine Bedenken.

Aus Sicht des SG 53.03 bestehen gegen die o.g. Planung keine Bedenken.

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes, Zulassung Chemie (Dez. 53.4) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Firma S&B liegt derzeit nicht in der Zuständigkeit der Bezirksregierung Düsseldorf, momentan ist die Stadt Oberhausen zuständige Behörde bzgl. des Immissionsschutzes. Derzeit bearbeite ich einen Genehmigungsantrag der Firma S&B. Erst wenn der Antrag positiv beschieden und das Antragsvorhaben errichtet und betrieben wird, fällt die Anlage in die Zuständigkeit der Bezirksregierung Düsseldorf. Eine Beteiligung Ihres Hauses im Genehmigungsverfahren ist erfolgt (SN vom 30.09.2015). Ob die Emissionen und Immissionen insgesamt verursacht durch die Firma Imery Metalcasting Germany



GmbH Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben, kann ich daher nicht abschließend beurteilen. Hinweisen möchte ich darauf, dass Ihr Haus mir mitgeteilt hat, dass es mehrfach Anwohnerbeschwerden bezüglich des Lärms gab. Eine Inspektion der Firma durch die Stadt Oberhausen ist in Planung, Ansprechpartnerin ist Frau Menke.

Auch nach Umsetzung des derzeitigen Antragsvorhabens fällt die Anlage nicht unter die StörfallV. Der Gegenstand des Genehmigungsantrages (Errichtung und Betrieb eines Gefahrstofflagers) trägt aus meiner Sicht nicht zu einer Erhöhung der Lärmsituation im Bereich des Bebauungsplans bei.

Zur Entscheidung über das Antragsvorhaben fehlen noch Angaben zu einem Silofilter. Bisher konnte durch die Firma nicht dargestellt werden, ob die Staubgrenzwerte sowohl zum jetzigen Zeitpunkt als auch für den Zeitraum nach der Änderung eingehalten werden. Die erstmalige Nachforderung dieser Angaben erfolgte im März 2016, die nachgereichten Unterlagen sind bis heute nicht ausreichend.

Die Firma hat sich nach meiner Kenntnis mittlerweile umfirmiert, der neue Name lautet Imerys Metalcasting Germany GmbH.

Ansprechpartner:

- Belange der Denkmalegenheiten (Dez. 35.4)
Frau Schmieder tatjana.schmieder@brd.nrw.de Tel.: 0211/ 475 1341
- Belange des Immissionsschutz, Luftreinhalteplanung, wassergefährdende Stoffe (Dez. 53.1)
Herr Stremel christian.stremel@brd.nrw.de Tel.: 0211/475-9139
- Belange des Immissionsschutz (Dez. 53.2)
Herr Belhassan moulaykamal.belhassan@brd.nrw.de Tel.: 0211/ 475-9138
- Belange des Immissionsschutz - einschl. anlagenbezogener Umweltschutz – (Dez. 53.3)
Frau Niedzwiedz Nicole.Niedzwiedz@brd.nrw.de Tel.: 0211/ 475-3016
- Belange des Immissionsschutz - einschl. anlagenbezogener Umweltschutz – (Dez. 53.4. Bereich Chemie Zulassung)
Frau Hasebrink stephanie.hasebrink@brd.nrw.de Tel.: 0211/ 475-9312

Hinweis:

Diese Stellungnahme erfolgt im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange.



Insofern wurden lediglich diejenigen Fachdezernate beteiligt, denen diese Funktion im vorliegenden Verfahren obliegt. Andere Dezernate/Sachgebiete haben die von Ihnen vorgelegten Unterlagen daher nicht geprüft.

Dies kann dazu führen, dass von mir z.B. in späteren Genehmigungs- oder Antragsverfahren auch (Rechts-) Verstöße geltend gemacht werden können, die in diesem Schreiben keine Erwähnung finden.

Bitte beachten Sie die Anforderungen an die Form der TÖB-Beteiligung:

<http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/TOEB/TOEB.html>

und

http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/PDF/Koordinierung_von_TOEB_Stellungen.pdf

Im Auftrag

gez.

Carsten Halbfas



Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Deutz-Mülheimer Straße 22-24 •
50679 Köln

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-4-10
Technisches Rathaus Sterkrade
Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-4-10
Berufsbereich 5-4
14. JUN 2017
Eingang:
Fachbereich:

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region West
Deutz-Mülheimer Straße 22-24
50679 Köln
www.deutschebahn.com

Anja Schütze
Telefon 0221 141-2586
Telefax 0221 141-2244
Anja.Schuetze@deutschebahn.com
Zeichen GS.R-W-L(A) TÖB-KÖL-17-11672 (Sc 20147)

06.06.2017

Ihr Zeichen: 5-4-10/me/ha

Ihre Nachricht vom 26.04.2017

**Bebauungsplan 733 - Am Förderturm / Alleestraße -
1. Beteiligung bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch
(BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme:

- Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden sowie der Bestandsschutz der vorhandenen DB AG-Anlagen nicht gefährdet / aufgehoben werden.
- Die Fläche befindet sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hin.
Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insbesondere der Gleise und Oberleitungen, ist stets zu gewährleisten. Vor Bebauungsstart ist eine örtliche Besichtigung mit dem zuständigen Bezirksleiter Oberleitung (Herrn Wietholt, Telefon 0203/3017-1242 oder mobil 0160-97441963) aufgrund der Kreuzung der Bebauungsfläche mit der Speiseleitung durchzuführen. Die Mindestabstände von 7 Meter von der Achse der Speiseleitung sind freizuhalten.
- Die Mindestabstände zu in Betrieb befindlichen Eisenbahnanlagen (3,5 Meter von der Gleisachse) dürfen in keinem Fall unterschritten werden. Muss das Gelände der Deutschen Bahn für die Baumaßnahme betreten werden, bedarf es einer Betretungserlaubnis und einer Einweisung durch den zuständigen Bezirksleiter Fahrbahn (Herrn Amberge, Telefon 0203/3017-1376 oder mobil 0160-97441670).

...

Deutsche Bahn AG
Sitz: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB: 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Prof. Dr. Utz-Hellmuth Felcht

Vorstand:
Dr. Richard Lutz,
Vorsitzender

Berthold Huber
Ronald Pofalla
Ulrich Weber

Unser Anspruch:



Profitabler Qualitätsführer
Top-Arbeitgeber
Umwelt-Vorreiter

- Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.
Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger. Bei der Einfriedung bzw. baulichen Planung im Bereich von Bahnanlagen ist darauf zu achten, dass eine 24-stündige Zuwegung an die Bahntrasse sichergestellt wird, so dass in Notfällen das erforderliche Notfallmanagement der DB AG ungehindert die Gleisanlage betreten kann.
- Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichttraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.
- Wir weisen darauf hin, dass es sich bei der Strecke 2650 um einen stark befahrenen Schienenweg handelt und entsprechend mit Lärmbelastigungen zurechnen ist.
- Es ist zu beachten, dass sich in unmittelbarer Nähe der Gleise Versorgungs- und Steuerkabel verschiedener Weichenheizungsanlagen befinden. (siehe beigefügter Lageplan)
- Zuwegungen für das Notfallmanagement sowie für die Instandhaltung müssen sichergestellt werden.
- Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Bei möglichen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Deutsche Bahn AG

i.V.


Bonner

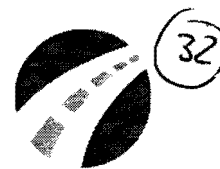
i.A.


Schütze

Stellungnahme(n) (Stand: 27.04.2017)

Sie betrachten: 733 - Am Förderturm / Alleestraße -
 Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
 Zeitraum: 02.05.2017 - 13.06.2017

Behörde:	Energieversorgung Oberhausen AG
Frist:	13.06.2017
Stellungnahme:	Erstellt von: Ulrike Kerkenbusch, am: 27.04.2017 , Aktenzeichen: - Sehr geehrte Damen u. Herren, Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan. Eine Gas-, Fernwärme- sowie Kabelnetzerweiterung ist z.Zt. nicht vorgesehen. Vorhandene Leitungen, Kabel, Anschlüsse oder Anlagen der Oberhausener Netzgesellschaft mbH dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder beeinträchtigt werden, es muß jederzeit ein ungehinderter Zugang zu unseren Netzen und Anlagen gewährleistet sein. Vor Beginn der Bauphase ist die ausführende Tiefbaufirma zur erneuten Bestandsplanauskunft bei der Oberhausener Netzgesellschaft verpflichtet. Die entsprechenden Plan auszüge senden wir Ihnen per Mail zu. Mit freundlichen Grüßen i.A. Ulrike Kerkenbusch Netzdokumentation/GIS-Services Oberhausener Netzgesellschaft mbH Danziger Straße 31 46045 Oberhausen Telefon 0208 835-2358 Fax 0208 835-112358 E-Mail U.Kerkenbusch@ob-netz.de Homepage www.ob-netz.de Anhänge: -
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-



Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Autobahnniederlassung Krefeld
Postfach 101352 · 47713 Krefeld

Stadt Oberhausen
- FB 5 - 4 - 10 -
46042 Oberhausen

Autobahnniederlassung Krefeld

Kontakt: Frau Ute Tillmann
Telefon: 02151-819-347
Fax: 02151-819-420
E-Mail: Ute.Tillmann@strassen.nrw.de
Zeichen: 20200/40400.020/1.13.03.07_A3
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 09.06.2017

Bebauungsplan 733 – Am Förderturm / Alleestraße

Ihr Schreiben vom 26.04.2017 – Az.: 5-4 -10/Me

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrter Herr Mensing,

die Autobahnniederlassung Krefeld ist für den Betrieb und die Unterhaltung der in einer Entfernung von ca. 1630 m westlich des Plangebiets verlaufenden BAB 3, Abschnitt 15 zuständig. Die nördlich verlaufende A 42 und die südlich verlaufende A 40 liegen im Zuständigkeitsbereich der Regionalniederlassung Ruhr.

Durch den Bebauungsplan werden der Bestand und die Weiterentwicklung des Stahlhandels der Firma Carl Spaeter GmbH gesichert.

Aussagen zum möglichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen der geplanten "Weiterentwicklung des Stahlhandels" fehlen.

Sollte es durch zukünftige Verkehrsmengensteigerungen im umliegenden klassifiziertem Straßennetz zu Verschlechterungen in den Verkehrsqualitäten kommen, behält sich die Straßenbauverwaltung vor, erforderliche Ertüchtigungsmaßnahmen zu Lasten der Stadt Oberhausen zu fordern.

Ein Umweltbericht wird erst im weiteren Verfahren ergänzt.

Um Planungskollisionen zu vermeiden, bitte ich mir zu gegebener Zeit evtl. erforderlich werdende externe Ausgleichsflächen, eingetragen in einen Übersichtslageplan, mitzuteilen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

(Ute Tillmann)

Straßen.NRW-Betriebssitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen ·
Telefon: 0209/3808-0
Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

Landesbank Hessen-Thüringen
IBAN: DE2030050000004005815 BIC: WELADEDDE
Steuernummer: 319/5922/5316

Autobahnniederlassung Krefeld

Hansastraße 2 · 47799 Krefeld
Postfach 101352 · 47713 Krefeld
Telefon: 02151/819-0
kontakt.anl.kr@strassen.nrw.de
Parken ist im benachbarten, öffentlichen Parkhaus möglich

Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen
Landeseisenbahnverwaltung



Landeseisenbahnverwaltung NRW; Hachestraße 61, 45127 Essen

Stadt Oberhausen
Technisches Rathaus
Hans Mensing

Bahnhofstraße 66
46042 Oberhausen

Stadt Oberhausen
Bauamt
Bau 11.14

14. JUNI 2017

Eingang:
Fachbereich:

12.05.2017
Seite 1 von 1

Aktenzeichen
64281 BP 302
(bei Antwort bitte angeben)

Niko Garthoff
Telefon 0201 2420-281
Fax 0201 2420-9281
GarthoffN@eba.bund.de

**Bebauungsplan Nr. 733 – Am Förderturm / Alleestraße gemäß § 4
Abs.1 BauGB**

Beteiligung gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch

Ihre Mail vom 26.04.2017 – Herr Mensing – 5-4-10/Me –

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrter Herr Mensing,

bezugnehmend auf das o.g. Schreiben habe ich die Unterlagen auf Be-
lange der Landeseisenbahnverwaltung Nordrhein-Westfalen geprüft und
nehme dazu wie folgt Stellung:

Der Bebauungsplan 733 sieht Änderungen im Einflussbereich von Eisen-
bahnbetriebsanlagen vor.

Ich weise hierzu drauf hin, dass Betriebsanlagen von Eisenbahnen nur ge-
baut oder geändert werden dürfen, wenn der Plan zuvor festgestellt worden
ist (§ 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG)).

Dabei sind die von dem Vorhaben berührten öffentlichen und privaten Be-
lange einschließlich der Umweltverträglichkeit im Rahmen der Abwägung
zu berücksichtigen.

Durch Bauleitpläne (Flächennutzungs- oder Bebauungspläne) dürfen Be-
triebsanlagen einer Eisenbahn nicht geändert werden. Bauleitpläne nach
dem BauGB ersetzen, mangels Konzentrationswirkung, kein Zulassungs-
verfahren nach § 18 AEG.

Die geplante Maßnahme darf daher nicht im Widerspruch zum planfestge-
stellten Zustand der Eisenbahninfrastruktur stehen.

Hausanschrift:
Hachestraße 61
45127 Essen
Telefon 0201 2420-0
Telefax 0201 2420-299

Öffentliche Verkehrsmittel:
Fern-, Regional- sowie S-
Bahnen bis Essen Hbf (von
dort ca. 200 m Fußweg)

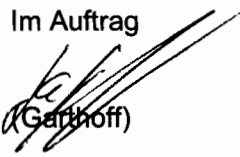
Aus den mir vorliegenden Unterlagen ist jedoch nicht ersichtlich, wie weit die geplanten Bebauungen von den Gleisanlagen der Firma Carl Spaeter GmbH entfernt sind bzw. sich in deren Einflussbereich befinden.

So ist vor allem die neu zu bauende „Halle 1“ so zu planen, dass das Regellichtraumprofil gemäß § 8 i.V.m. Anlage A der Verordnung über den Bau und Betrieb von Anschlussbahnen (BOA) freigehalten wird.

Ich bitte mich im weiteren Verlauf des Verfahrens zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


(Garthoff)

**Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung**

PLEdoc GmbH | Postfach 12 02 55 | 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 - 160
E-Mail leitungsauskunft@pledoc.de

Stadt Oberhausen
FB 5-1-30
46042 Oberhausen

zuständig Ralf Sulzbacher
Durchwahl 0201/36 59 - 325

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
5-4-10/Me, Mensing	26.04.2017	PLEdoc GmbH	1453519	02.05.2017

Bebauungsplan 733 - Am Förderturm / Alleestraße - der Stadt Oberhausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Viatel GmbH, Frankfurt

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

Anlage(n)

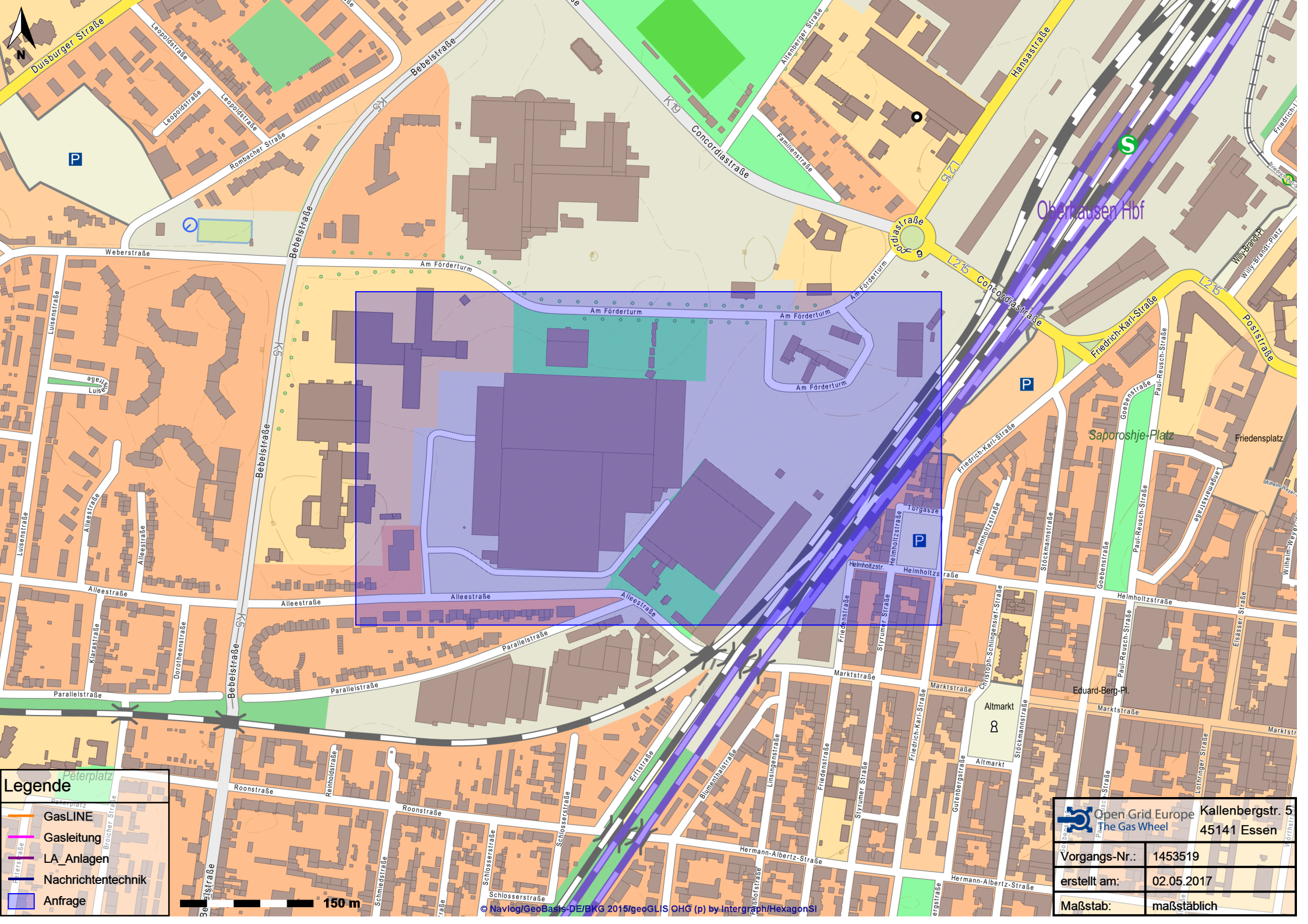
Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2014 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)

Geschäftsführer: Kai Dargel

PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH | Gladbecker Straße 404 | 45326 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 | Telefax 0201/ 36 59-163 | E-Mail: info@pledoc.de | Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 | USt-IdNr. DE 170738401
Commerzbank AG, Essen (BLZ 360 400 39) Konto-Nr. 0120 811 500
IBAN: DE83 3604 0039 0120 8115 00 | SWIFT: COBA DE FF 360

Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001
Zertifikatsnummer
SQ-9001 AU 6620





Legende

GasLINE

Gasleitung

LA_Anlagen

Nachrichtentechnik

Anfrage

Open Grid Europe
The Gas Wheel

Kallenbergstr. 5
45141 Essen

Vorgangs-Nr.:	1453519
erstellt am:	02.05.2017
Maßstab:	maßstäblich



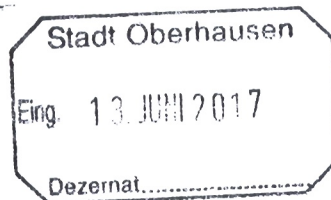
Stadt Oberhausen
Dezernat 4
Bereich 5-4

16. JUNI 2017

Eingang:
Fachbereich: 5-4-10

Regionalforstamt Ruhrgebiet
Brößweg 40, 45897 Gelsenkirchen

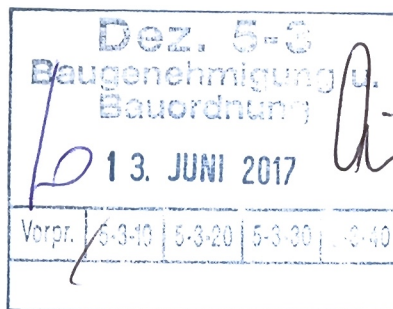
Stadt Oberhausen
Der Oberbürgermeister
46042 Oberhausen



12.6.2017
Seite 1 von 2

Aktenzeichen
310-11-11.065
bei Antwort bitte angeben

Herr Brink
Fachgebiet Hoheit
Telefon 0209 94 77 31 31
Mobil 0171 587 25 22
Telefax 0209 94 77 31 50
rolf.brink@wald-und-
holz.nrw.de



Bebauungsplan Nr. 733 – Am Förderturm/Alleestraße

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Ihre E-Mail vom 26.4.2017

Ihr Zeichen: 5-4-10/Me

Sehr geehrter Herr Mensing,

zu dem o.g. Vorhaben gebe ich folgende Stellungnahme ab:

Die Belange des Waldes sind vom o.g. Vorhaben betroffen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan-Entwurfes befindet sich Wald i.S.d. Gesetze (siehe beiliegendes Luftbild rot schraffiert).

Bitte erstellen Sie ein Kapitel „Wald“ mit einer Waldbilanz im Umweltbericht, in dem die Erfassung des vorhandenen Waldes, die Notwendigkeit der Inanspruchnahme inklusive der Prüfung von Alternativen und die erforderlichen forstrechtlichen Ausgleich- bzw. Ersatzmaßnahmen dargestellt werden.

Eine forstrechtlich ersatzpflichtige Umwandlung von Wald löst solange Bedenken aus, bis über eine Regelung einer Ersatzaufforstung im Flächen-/Funktionsverhältnis von 2 : 1 (also die doppelte Fläche) im Benehmen mit der zuständigen UNB Einigung erzielt und im Bebauungsplan/Umweltbericht verbindlich festgesetzt wird.

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Regionalforstamt Ruhrgebiet
Brößweg 40
45897 Gelsenkirchen
Telefon 0209 94773-0
Telefax 0209 94773-150
Ruhrgebiet@wald-und-
holz.nrw.de
www.wald-und-holz.nrw.de



Da die Ersatzaufforstung nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes realisiert werden wird, müssen die Kompensationsleistungen auf plangebiets-externen Flächen umgesetzt werden.

Für diese außerhalb des Geltungsbereiches des BPlanes liegenden Ersatz-aufforstungsflächen ist unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ein Erstaufforstungsantrag beim Regionalforstamt Ruhrgebiet zu stellen.

Die Ersatzaufforstung ist innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen.

Ich bitte um Beteiligung im weiteren Verfahren.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag

Brink

Anlage

Stellungnahme(n) (Stand: 26.04.2017)

Sie betrachten: 733 - Am Förderturm / Alleestraße -
 Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
 Zeitraum: 02.05.2017 - 13.06.2017

Behörde:	Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH
Frist:	13.06.2017
Stellungnahme:	Erstellt von: Silke Niemann, am: 26.04.2017 , Aktenzeichen: NB 700175 SNi Von der vorgenannten Maßnahme werden weder unsere vorhandenen Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen unseres Hauses betroffen. Falls für Ihre Maßnahme ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gefordert wird, muß sichergestellt sein, daß dieser nicht im Schutzstreifen unserer Leitungen stattfindet. Sollten die Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, bitten wir um erneute Beteiligung. RMR-Az: NB 700175 SNi Anhänge: -
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

RWW · Postfach 10 16 63 · 45466 Mülheim an der Ruhr

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-4-10
Herrn Hans Mensing
Bahnhofstr. 66
46145 Oberhausen

Netze

Ihre Zeichen
Ihre Nachricht
Unsere Zeichen
Name
Telefon
Telefax
E-Mail

5-4-10/Me
vom 26.04.2017.
RN17-39303674
Christa Ueffing
0208 4433 414
0208 4433 445
vl-tna@rww.de

Mülheim an der Ruhr, 22. Mai 2017

Bebauungsplan 733 Am Förderturm/Alleestraße in Oberhausen

Sehr geehrter Herr Mensing, sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage. Gern teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die genannte Maßnahme keine grundsätzlichen Bedenken haben. Wir haben für Sie einen Planausschnitt mit den eingetragenen Linienführungen unserer vorhandenen Versorgungsleitungen vorbereitet. Die Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel kann von der tatsächlichen Lage und Tiefe abweichen. Hausanschlussleitungen sind in unserem Versorgungsgebiet Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer als Anschlussnehmer. Hierüber besitzen wir keine Planunterlagen. Unser Service-Point Oberhausen, Telefon 0208 69019 0, kann Ihnen gern nach Terminvereinbarung die Lage der Leitungen in der Örtlichkeit anzeigen. RWW haftet nicht für unrichtige Planunterlagen. Wichtig ist bei Baumaßnahmen die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der RWW Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft, die bei Arbeiten im Bereich unserer Anlagen unbedingt zu beachten ist. Diese Anweisung liegt Ihnen vor. Bei Bedarf können wir Ihnen gern weitere Exemplare zur Verfügung stellen

Für neu entstehende Gebäude ist gegebenenfalls eine Erweiterung unseres Versorgungsnetzes erforderlich. Diese Erweiterung erfolgt bedarfsorientiert nach Einreichung von Anträgen auf Wasserversorgung.

Wir gehen davon aus, dass die Belange unserer vorhandenen und geplanten Anlagen berücksichtigt werden. So bitten wir bei geplanten Pflanzen und Baumstandorten die geltenden technischen Regelungen zu beachten. Grundsätzlich sind die Trassen von unterirdischen Versorgungsleitungen von Bäumen frei zu halten. Bitte beachten Sie dazu das Technische Merkblatt des DVGW GW 125 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle).

Im Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan wird auf das Vorhandensein von Kampfmitteln hingewiesen. RWW wird keine Leitungsverlegung in belasteten Flächen bzw. Kampfmittelverdachtsflächen durchführen. Wir gehen davon aus, dass im Falle von erforderlichen Leitungsverlegungen alle notwendigen Untersuchungen bereits erfolgt sind. Alle Kosten, die aus dem Vorhandensein von Kampfmitteln resultieren, werden nicht von RWW übernommen.

Maßnahmen unserer Gesellschaft sind in diesem Bereich nicht geplant.

...

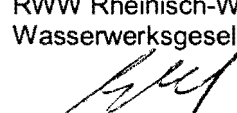


Seite 2 zum Schreiben an Stadt Oberhausen vom 22. Mai 2017

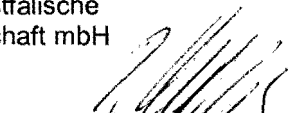
Für Rückfragen stehen wir Ihnen unter der o. g. Telefonnummer gern zur Verfügung.

Freundliche Grüße

RWW Rheinisch-Westfälische
Wasserwerksgesellschaft mbH



i. V. Jürgen Erbel



i. V. Detlev Klumbis

Anlage

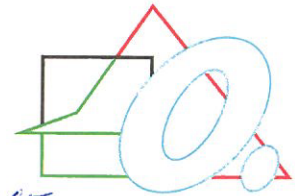
Planausschnitt

Hans-Sachs-Berufskolleg Oberhausen

Schulen der Sekundarstufe II
Fachschole für Technik

Hans-Sachs-Berufskolleg • Am Förderturm 5 • 46049 Oberhausen

Dezernat 4 Bereich 5-1
Eingang: 29. MAI 2017
Fachbereich 5-1-20



H. Jung 6.5.2017

Dezernat 4
Umwelt, Gesundheit, ökolog. Stadtentwicklung
und -planung
Frau Beigeordnete
Sabine Lauxen
Technisches Rathaus



Datum:
19.05.2017

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Unser Zeichen:
Bü/Te

Unser Schreiben vom:

Aufstellung / Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 733 Am Förderturm / Alleestraße

Sehr geehrte Frau Lauxen,
sehr geehrte Damen und Herren,

hinsichtlich der Aufstellung des o.a. B-Plans der Stadt Oberhausen habe ich als Schulleiter des dem geplanten Gewerbebetriebs unmittelbar benachbarten Hans-Sachs-Berufskollegs folgende Anmerkungen und Einwände zu machen, die ich im weiteren Verfahren zu berücksichtigen bitte.

Vorbemerkung:

Natürlich und selbstverständlich begrüßt es die Schule, wenn Firmen sich zu dem Standort Oberhausen bekennen und auch dort nachhaltig investieren und sich hinsichtlich Arbeitsplätze und besonders in der Ausbildung junger Menschen engagieren.

Gleichwohl wirft die Art und Weise der Aufstellung des B-Plans Fragen auf, welche die Schulgemeinschaft gerne beantwortet hätte:

1. Zur Umwandlung von Flächen für den Gemeinbedarf in Gewerbeflächen

Es sollen mit dem B-Plan Flächen, die in der geltenden Planung, hier: der B-Plan Nr. 79, als Flächen für den Gemeinbedarf (vor allem Gebäude für Bildung) vorgesehen sind, in Gewerbegebiete umgewandelt werden. Hier handelt es sich um an den Betrieb angrenzende Flächen südlich der Straße Am Förderturm, im Einzelnen um eine als Modellautorennbahn genutzte Fläche, sowie einen Bolzplatz und weitere unbebaute Flächen. In den ergänzenden Informationen zu der öffentlichen Bekanntmachung wird behauptet, dass die Umwidmung von Flächen für den Gemeinbedarf in Gewerbeflächen „vertretbar“ ist, da „die Gemeinbedarfsflächen im vorhandenen Umfang nicht mehr benötigt werden“.

Abgesehen davon, ob tatsächlich die angestrebte Verlagerung des Bolzplatzes und der Rennbahn gelingen wird – auch hierfür braucht man Flächen – stellt sich die Frage, wieso diese Flächen für den Gemeinbedarf nicht mehr gebraucht werden. Woher diese Einschätzung kommt, ist unklar, denn weder der Bereich 3.1 Schule noch die AG Bildung, die ja die Schulentwicklungsplanung der nächsten Jahre vorbereiten soll, waren offenkundig über die Aufstellung informiert.

Bearbeiter / -in:

Durchwahl:

Zimmer Nr.:

Am Förderturm 5
46049 Oberhausen

Telefon (0208) 82314-0
Telefax (0208) 82314-10

www.hsbkob.de
sekretariat@hsbkob.de

Bankverbindung:
Stadtsparkasse Oberhausen

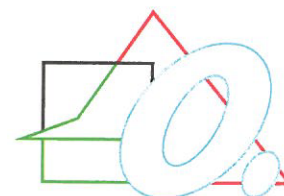
IBAN:
DE63 3655 0000 0000 0119 24

BIC:
WELADED10BH

Öffnungszeiten des Sekretariates:

Mo, Di, Do 7:00 Uhr - 15:00 Uhr
Mi 7:00 Uhr - 14:30 Uhr
Fr 7:00 Uhr - 14:00 Uhr





Die ursprünglich angedachte Achse der Bildung – vom BFW bis hin zu dem Jugend- und Kulturzentrum Druckluft entlang der Südseite der Straße Am Förderturm – sollte städtebaulich und bildungspolitisch eher weiter vorangetrieben werden, als sie durch einen Gewerbebau zu zerteilen. Die Möglichkeiten für einen Schulneubau – gleich welcher Schulform –, oder Bildungseinrichtung oder eine Erweiterung des Hans-Sachs-Berufskollegs wären nicht mehr gegeben. Im Hinblick auf Synergieeffekte (gemeinsame Nutzung von Sporthalle, Aula, Computerräume etc.) sollte das Gelände auf gar keinen Fall aufgegeben werden. In der Sitzung der AG Bildung beklagte die Verwaltung im Zusammenhang der Frage nach Schulneubauten noch, dass in Oberhausen eben nicht genügend Flächen für den Gemeinbedarf bereitstehen würden. Ohne Not sollte man solche Flächen im innerstädtischen Bereich nicht hergeben.

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

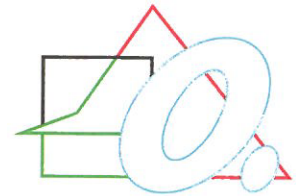
In der Bürgerversammlung am 27.04.2017 im Hans-Sachs-Berufskolleg wurde der Verfahrensplan von dem mit der Planung beauftragten Planungsbüro vorgestellt. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Anschluss an die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgen solle. Meine Nachfrage diesbezüglich ergab, dass dies nicht in einer formellen Sitzung erfolge, und ich könne die Belange der Schule auch schriftlich geltend machen, was ich hiermit tue. Gleichwohl ist dieses Verfahren merkwürdig – zumal wie o.a. noch nicht alle von der Planung tangierten Bereiche schriftlich informiert waren.

3. Städtebauliche und stadtteilbezogene Bedenken

Mit dem Projekt „Brückenschlag“ soll auch die Straße Am Förderturm gestalterisch aufgewertet werden. Obwohl dieses Projekt im Kapitel 2.2 Soziale Stadt auf Seite 10 der Begründung zum B-Plan erwähnt wird, liegen keine Informationen vor, inwieweit die Erweiterung der geplanten neuen Hallen, die sehr nahe an die öffentliche Straße und den Gehweg heranreichen können und bis 17 m (!) hoch werden dürfen, mit den Planern des Brückenschlagprojektes abgestimmt ist. Dort könnte sich durch das Parkhaus des Bero-Centers – ebenfalls sehr nah an den öffentlichen Gehweg gebaut – eine merkwürdige optische Verengung des Straßenbildes ergeben, was zumindest aus städtebaulicher Sicht noch einmal bedacht werden sollte. Begrüßenswert ist der Gestaltungswille des B-Plans hinsichtlich der Begrünung auf Seite 18 der Begründung zum B-Plan. Während das Betriebsgelände der Firma sehr vorbildlich gestaltet und gepflegt ist, gibt es in der Tat auf der Nordseite des Betriebsgeländes deutlichen Nachholbedarf. Hier sind gegenüber der bisherigen „Abschirmung des Betriebsgeländes zur Straße Am Förderturm“ „gärtnerische“ Gestaltungen vorgesehen. (S. 18).

Unabhängig davon kann die Ausweitung eines Gewerbegebietes im Innenstadtbereich einer Großstadt durchaus auch als Anachronismus verstanden werden. „Ziel des integrierten Handlungskonzepts ist es u.a., die Aufwertung und die Verknüpfung der Stadtteile Innenstadt und Lirich voranzubringen.“





heißt es in der Begründung zum B-Plan auf Seite 10. Wie eine Erweiterung des Gewerbegebietes mit einem solchen Hallenkomplex die Anbindung von Lirich an die Innenstadt unterstützen soll, erschließt sich nicht. In diesem Zusammenhang hat das Vorhaben eher trennenden und abweisenden Charakter.

Wie sich das Vorhaben mit dem Programm Soziale Stadt verträgt, bleibt ebenfalls im Unklaren, reduziert sich allenfalls auf Arbeitsplätze und Ausbildungsplätze, wobei man an dieser Stelle eine datengestützte Begründung erwarten könnte, z.B. wie viele der Arbeitnehmer der Firma aus Oberhausen kommen und wie viel Ausbildungsplätze jährlich angeboten werden. Besonders isoliert steht die Verknüpfung des Vorhabens mit dem Jugend- und Kulturzentrum Druckluft in der Begründung.

4. Sicherstellung des nichtstörenden Charakters des Gewerbegebietes

Unklar blieb auf der Bürgerversammlung, inwieweit der Charakter des Gewerbegebietes durch den neuen B-Plan erhalten werden kann. Bisher ist die Nutzung durch den alten, geltenden B-Plan auf Stahlhandel beschränkt. Die Firma Spaeter bemüht sich sehr, den Schulbetrieb störende Emissionen (Geruch und Geräusche) zu vermeiden. Hier gibt es eine einvernehmlich gute Nachbarschaft.

Wenn ein Eigentümerwechsel des gesamten Betriebsgeländes, das mit dem B-Plan identisch ist, kommen sollte, ist durch eine andere zulässige Nutzung (nämlich Gewerbebetriebe aller Art, wenn auch mit der Einschränkung „von nicht erheblicher Belästigung“) unter Umständen der Status Quo hinsichtlich Emissionen und Immissionen nicht dauerhaft gewährleistet. Zu den Lärmimmissionen siehe Anmerkungen unter dem folgenden Punkt 5.

Hier ist die bestehende gesetzliche Regelung „Gewerbegebiet Stahlhandel“ für die Schule ein Garant für den Status Quo. Andererseits könnte die geplante Erweiterung der Zulässigkeit mit den angesprochenen alternativen Nutzungsmöglichkeiten und die Erhöhung der bestehenden Anlage um immerhin fast vier Meter auf 17 m für andere Gewerbebetriebe einen Grund bieten, das Gelände in Zukunft auch anderweitig gewerblich zu verwenden – bis hin zu einem Verkauf – eventuell unter Inkaufnahme von Arbeitsplatzverlusten, was der Intention des neuen B-Planes widerspricht (siehe Begründung zu der Aufstellung).

5. Unklarheiten hinsichtlich der eigentlichen Bebauungsabsicht / Planungsabsicht

Die vorhandene Bebauung besteht aus Hallen mit einer Firsthöhe von ca. 13 m und einer Traufhöhe von ca. 11 m. (s. Begründung zum B-Plan 733 Seite 6). „Der rechtskräftige Bebauungsplan 79 B beinhaltet für das Gewerbegebiet (...) die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 12 m über Gelände“. Der neue B-Plan 733 lässt wesentlich größere Höhen zu: nämlich 17 m. Die nicht bemaßte Nordansicht des B-Planes Nr. 733 impliziert eine neue einheitliche Höhe aller Hallen (Nr.1-11). Unklar ist nun, ob die neuen Hallen mit einer Höhe von 17 m geplant sind – das würde bedeuten, dass die alten Hallen erhöht werden – oder ob die neuen Hallen den alten Hallen in der Höhe





angepasst werden, dann könnte man die zulässige Höhe wie bisher auf 13 m begrenzen. Da diese neue Höhe in der Bürgeranhörung weder angesprochen noch begründet wurde, sollte dies nachgeholt werden – und zwar auch im Hinblick auf die öffentliche Beteiligung, da dies vielleicht nicht allen Anwohnern der Alleestraße bewusst ist.

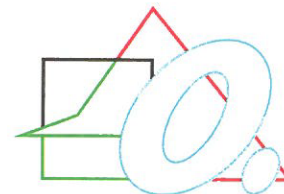
Im Übrigen stellt sich in diesem Zusammenhang auch die Frage, warum der B-Plan so offen gehalten wird. Wenn die Erweiterung der Firma so dringend ist, könnte man auch einen vorhabenbezogenen B-Plan aufstellen, bei dem die Gestaltung und der Bau der neuen Hallen vorab verbindlich festgelegt sind. Dies würde für alle Beteiligten Planungssicherheit bedeuten und eine reine Aufwertung der Flächen ohne tatsächliche Investitionen der Firma verhindern. Überdies könnte man dann auch über die Gestaltung in einer anderen Qualität Einfluss nehmen als in der Begründung zum B-Plan. An der Bebauungsabsicht mit Hallen zweifeln auch die Planersteller selbst, denn auf Seite 16 ihrer Begründung begründen sie, welche anderen gewerblichen Nutzungen des Geländes möglich sein werden, bis hin zu der Feststellung: „Ziel ist der Erhalt des bestehenden Betriebes und weiterführend bzw. generell, ggf. brachfallende Gewerbeflächen möglichst zeitnah einer Nutzung zuzuführen.“ (Seite 17)

Inwieweit andere Nutzungen des Geländes sich mit den Lärmschutzgarantien (Seite 19 ff) vertragen, ist nicht dargelegt. Hier wird lediglich auf das Logistikkonzept des Betriebes und auf einen geplanten städtebaulichen Vertrag zwischen der Firma und der Stadt verwiesen, wobei unklar ist, ob dies auch für alternative gewerbliche Nutzungen ausreicht bzw. gilt. Gleiches gilt für den Punkt 3 LKW-Verkehr. Da die Stufen 3 – 5 nur beabsichtigt sind und offensichtlich nur im Zusammenhang mit den geplanten Neubauten stehen, ist nicht sichergestellt, dass die angestrebten Immissionswerte tatsächlich langfristig am Immissionsort Alleestraße 16 unterschritten werden. Bisher werden die Werte noch überschritten. Unberücksichtigt bleibt bei einer Kapazitätsausweitung des Betriebes durch den Hallenneubau die Frage nach dadurch ausgelösten weiteren Immissionen.

6. Verkehrssituation

Schon durch die Verlagerung der LKW-Zufahrt an die Straße Am Förderturm ist diese verkehrstechnisch zusätzlich sehr belastet worden – auch durch die Erweiterung des Bero-Centers. Es ist aus schulischer Sicht begrüßenswert, dass der Schwerlastverkehr der Fa. Spaeter überwiegend über den Concordia-Kreisel ein- und abfließt. Doch schon jetzt stößt der Kreisverkehr an seine Kapazitätsgrenzen, was zur Folge hat, dass immer mehr LKW die Alternative an der Schule vorbei nutzen, um in westlicher Richtung das Autobahnnetz zu erreichen. Viele fahren aus Abkürzungsgründen auch schon morgens an der Schule und dann weiter über die Würpembergstraße am Kindergarten vorbei durch die Tempo-30-Zone. Da kein Verkehrsgutachten einsichtig ist, das den mit der geplanten Erweiterung möglichen zusätzlichen LKW-Verkehr berücksichtigt, seien hier Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit der Schülerinnen und Schüler (1000/Tag) und querender Kindergartenkinder angemahnt. Zusätzlich wird die Situation durch den ruhenden





LKW-Verkehr – vor allem in den Nachtstunden erschwert: die Straße Am Förderturm ist häufig nachts komplett zugeparkt – mit all den Problemen, die in den Fahrzeugen übernachtende Fahrer mit sich bringen. Hier fehlt auch ein überzeugendes Verkehrskonzept, das die Fahrzeugströme entsprechend quantifiziert und leitet.

Fazit

Es liegt sehr im Interesse der Schule, dass im Zuge der Planaufstellung die o.a. Fragen beantwortet werden. Der Schwerpunkt der Einwände liegt in der Aufgabe der Flächen für Gemeinbedarf, die aus bildungspolitischer Sicht sehr problematisch ist, da diese Flächen vielleicht noch einmal dringend benötigt werden.

Es geht mit den Einwänden nicht darum, betriebliche Entwicklung zu verhindern, sondern darum, städtebauliche Entwicklungen in enger Kooperation und Nachbarschaft im Sinne des Allgemeinwohles umzusetzen – unter Wahrung der berechtigten Interessen der Firma Spaeter. Vielleicht ist es möglich, im weiteren Aufstellungsverfahren nach Alternativen und Kompromissen zu suchen, die die Interessen aller Beteiligten berücksichtigen und auch das Gemeinwohl und die Interessen der Bildung im Blick haben.

Mit freundlichen Grüßen

Schulleiter

Verteiler zur Kenntnisnahme:

Dezernat 3

Schulausschuss

Strategisches Immobilienmanagement

5/5



Mensing, Hans

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 16. Januar 2017 21:50
An: Mensing, Hans
Betreff: Bebauungsplan Nr.: 733 - WAZ Berichterstattung vom 07.01.2017

Sehr geehrter Herr Mensing,

mit Besorgnis haben wir die WAZ- Berichterstattung zum o.g. Bebauungsplan und Erweiterung der Gewerbeflächen zur Kenntnis genommen.

Wir sind bereits heute mit vielen Dingen nicht einverstanden. In erster Linie geht es um das LKW-Verkehrsaufkommen rund um Spaeter, nächtlichen LKW-, Stapler- und Rangierarbeiten keine fünfzig Meter von unseren Häusern und Schlafräumen entfernt. Die Auflagen und die Aufsicht der Behörden sind hier nicht ausreichend.

Erweiterungen in Richtung Alleestrasse werden wir nicht hinnehmen. Auch die Abstandsflächen zu unseren Wohnbebauungen müssen berücksichtigt werden. Wir werden das Vorhaben aufmerksam und kritisch begleiten und freuen uns wenn die WAZ Überschrift "Entlastung für Wohnungen an der Alleestrasse" auch in Erfüllung gehen würde.

Wir bitten Sie uns entsprechende Unterlagen zum o.g. Bebauungsplan zukommen zu lassen.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
[REDACTED]
46049 Oberhausen

Tel.: [REDACTED]

46049 Oberhausen

46049 Oberhausen

73

Stadt Oberhausen
Eingangsnummer
- 10

26.09.2017

20. SEP. 2017

Eingang: 64 24/09
Fachbereich:

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-4-10
Bahnhofstr. 66
46042 Oberhausen

Bebauungsplan Nr.: 733 – Am Förderturm/ Alleestrasse (Spaeter)

Sehr geehrter Herr Mensing,

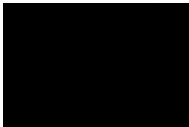
aus gegebener Veranlassung möchten wir auf folgendes hinweisen.

Für die Anwohner der Alleestrasse ist es von besonderer Bedeutung, dass auch zukünftig von der Firma Spaeter die Immissionsschutzaufgaben eingehalten werden. In der Anlage übersenden wir Ihnen Kopien unserer Antwortschreiben mit den entsprechenden Lärmaufgaben der Firma Spaeter, die unverändert gültig sind.

Wir gehen davon aus, dass mit einem Bebauungsplan die aufgeführten Immissionsrichtwerte festgelegt und eingehalten werden. Dabei möchten wir besonders auf die Einhaltung der Nachtruhe bestehen.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen



Eheleute
Rita und Bernhard Breker
Alleestr. 14 a
46049 Oberhausen



stadt
oberhausen
Der Oberbürgermeister

46042 Oberhausen

Telefon 02 08-8 25 1
Telefax 02 08-8 25 27 55

Stadtparkasse Oberhausen
Kto. Nr. 148 148
BLZ 365 500 00

Lärmauflagen für die Firma Cari Spaeter, Alleestr. 1 -- 27, 46049 Oberhausen
Ihr Schreiben vom 07.07.2009

Aktenzeichen: 01623-09-12, Alleestr. 27, Lärmauflagen

Aktenzeichen:
01623-09-12

Fachbereich 5-3-30 Verwaltungs-
u. Baurechtsangelegenheiten

Sehr geehrte Frau Breker,
sehr geehrter Herr Breker,

Datum:
31.07.2009

Bezug nehmend auf Ihre o. g. Anfrage kann ich Ihnen mitteilen, dass bereits im Rahmen des Bauantrages 607/75 Immissionsrichtwerte 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts bei einer Nachtzeit von 23.00 Uhr bis 6.00 Uhr als Auflage berücksichtigt wurden. Im Rahmen eines weiteren Bauantrages 1081/80 wurde eine gutachterliche Untersuchung bezüglich Geräuschimmissionsschutz durch Herrn Prof. Dr. Zeller (Gutachten vom 08.02.1980) durchgeführt.

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Im Rahmen weiterer Bauanträge sind unter Berücksichtigung der gutachterlichen Untersuchungen – hier sind Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts bei einer Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr berücksichtigt worden – sind darüber hinaus keine weiteren Auflagen erfolgt. Die vorgenannten Werte sind insbesondere bezüglich der Ein- und Ausfahrtsituation aus dem Betriebsgelände festgestellt worden.

Mein Zeichen:
5-3-30 FI/Bc

Durchwahl:
(0208)825-2518

Ich hoffe, Ihnen hiermit ausreichend gedient zu haben und verbleibe

Telefax:
(0208)825-5283

mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

E-Mail-Adresse:
michael.flemm@oberhausen.de

Flemm

Verwaltungsgebäude
Technisches Rathaus
Bahnhofstr. 66
46042 Oberhausen

Bearbeiter/in:
Herr Flemm

Zimmer Nr. A106

→ - siehe Rückseite -





Staatliches Umweltamt Duisburg

Staatliches Umweltamt Duisburg · Am Freischütz 10 – 12 · 47058 Duisburg

Rita und Bernhard Breker
Alleestr. 14a

46049 Oberhausen

Bearbeitung: Herr Worbs
Telefon: 0203 3052-164
Fax: 0203 3052-200
E-Mail: poststelle@stua-du.nrw.de
Aktenzeichen: 32.1-Wb/PP

Datum: 23.10.2003

Immissionsschutz

Lärmbelästigungen durch die Firmen Carl Später GmbH, Alleestr. 1 - 27, 46049 Oberhausen und Kempchen & Co. GmbH, Alleestr. 4, 46049 Oberhausen

Ihr Fax vom 30.09.2003 an die Stadtverwaltung Oberhausen

Sehr geehrte Frau Breker,
sehr geehrter Herr Breker,

Ihr o.g. FAX wurde am 07.10.2003 von dem zuständigen Fachbereich 2-4-20 des Bauordnungsamtes der Stadt Oberhausen an das Staatliche Umweltamt Duisburg zur Bearbeitung weitergeleitet.

Für die Erteilung von Baugenehmigungen oder Genehmigungen zur Nutzungsänderung sind die jeweiligen Bauordnungsämter zuständig.

Im vorliegenden Fall kann das Bauordnungsamt der Stadt Oberhausen, Fachbereich 2-4-20 detaillierte Auskünfte zu den in Baugenehmigungsbescheiden formulierten Auflagen erteilen.

Baurechtliche Bewertung durch Staatliche Umweltamt Duisburg:

Ihr Grundstück wird durch keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan erfasst. Daher erfolgte eine Bewertung der Gesamtsituation im Bereich der Alleestrasse und Parallelstrasse, auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). In diesem Bereich befinden sich neben Wohnnutzung auch gewerbliche genutzte Bereiche. Im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme und unter Beachtung der unterschiedlichen Nutzungen und der bestehenden Vorbelastungen, die hier aufeinandertreffen (Gemengelage), wurden für den Bereich der überwiegenden Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte

tags 55 dB(A); nachts 40 dB(A)

vorgeschlagen.

1 von 2

Telefon: 0203 3052-0
Telefax: 0203 3052-200
E-Mail: poststelle@stua-du.nrw.de
homepage: www.stua-du.nrw.de

Rufbereitschaft und Anrufbeantworter außerhalb der Dienstzeit: 0203 3052-0
Dienstgebäude erreichbar mit Straßenbahnlinie U 901/E ab Duisburg Hbf
Richtung Mülheim/Ruhr oder Zoo/Uni bis Haltestelle Schweizer Straße

Die Nachtzeit beginnt um 22:00 Uhr und endet um 06:00 Uhr.

Soweit mir bekannt hat die Stadt Oberhausen, Bauordnungsamt, entsprechende Lärmauflagen in die Baugenehmigungen für die Firmen aufgenommen.

Die Firmen stehen in der Nachweispflicht, ob sie die Lärmauflagen einhalten.

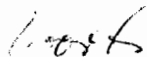
Das muss von der Behörde durchgesetzt werden, die die Genehmigung erlassen hat.

Und das ist das Bauordnungsamt.

Deshalb wenden Sie sich mit Rückfragen bitte an das Bauordnungsamt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



-Worbs-

Kutschki, Dieter

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 4. Dezember 2017 20:48
An: Mensing, Hans
Betreff: Bebauungsplan Nr. 733 - Betriebsgelände der Firma Spaeter

Sehr geehrter Herr Mensing,

leider habe ich auf mein Schreiben vom 26.09.2017 keine Antwort vom Fachbereich 5-4-10 erhalten, so dass ich höflichst darum bitte uns noch eine entsprechende Bestätigung zukommen zu lassen. Es geht darum, dass die Lärmauflagen des staatlichen Umweltamtes Duisburg, insbesondere die Dezibel-Werte und die Auflagen für die Nachtruhe, auch mit einem Bebauungsplan von der Firma Spaeter eingehalten werden müssen. Ansonsten wäre eine Lockerung der Lärmauflagen eine nicht hinzunehmende Beeinträchtigung für die Anwohner der Alleestr. und würde von den Anliegern nicht widerspruchslos hingenommen.

Bitte haben Sie für uns Verständnis, dass unsere Wohnhäuser ca. 50-80 Meter vom Frachtversand/ Betriebsgelände der Firma Spaeter entfernt sind und wir mit einer Rückstufung der jetzigen Mindestimmissionswerten nicht einverstanden sind.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
46049 Oberhausen

46049 Oberhausen

05.12.2017

73
Stadt Oberhausen
Dezernat 4
Bereich 5-4-10

07. DEZ. 2017

Eingang: 07/12/17
Fachbereich:

Einschreiben
Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-4-10
Bahnhofstr. 66
46042 Oberhausen

Immissionsschutzaufgaben für die Firma Carl Spaeter
Hier: Bebauungsplan Nr.: 733

Unser Schreiben vom 26.09.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

leider haben wir auf unser o.g. Schreiben keine Antwort erhalten. Es geht darum, dass die vom staatlichen Umweltamt Duisburg festgesetzten Dezibel-Lärmschutzwerte und insbesondere die Auflagen der Nachtruhe, auch zukünftig, für die Firma Carl Spaeter gelten und eingehalten werden müssen.

Sollten die festgelegten Mindestimmissionswerte und die Auflagen der Nachtruhe durch einen Bebauungsplan nicht mehr gelten oder gelockert werden, ist das eine nicht hinzunehmende Beeinträchtigung der benachbarten Anwohner. Damit sind wir nicht einverstanden und werden Beschlüsse die uns in dieser Hinsicht schädigen nicht ohne Widerspruch und rechtlicher Prüfung hinnehmen.

Wir bitten um entsprechende Bestätigung, dass sich zum Schutz der Anwohner an den festgelegten Lärmauflagen -auch mit einem Bebauungsplan- nichts ändern wird.

Mit freundlichen Grüßen

46049 Oberhausen

19.03.2018

Stadt Oberhausen
Fachbereich 5-4-10
Bahnhofstrasse 66
46042 Oberhausen

73
-10
2018
26/03/18
Fachbereich

B. R.

Immissionsschutzaufgaben für die Firma Carl Spaeter
Hier: Bebauungsplan Nr.: 733

Unsere Schreiben vom:
26.09.2017 und
04.12.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bemühen uns seit dem 26.09.2017 um Beantwortung unseres Anliegens und können nicht nachvollziehen, warum es seitens Ihrer Behörde nicht möglich ist uns eine Antwort oder Zwischenbescheid zukommen zu lassen.

Wir haben in den o.g. Schreiben unser Anliegen deutlich zum Ausdruck gebracht und können doch erwarten, dass Sie entsprechend darauf eingehen. In der heutigen Zeit verstehen wir unter moderner „Bürgerfreundlichkeit“ etwas anderes.

Eine Kopie des heutigen Schreibens geht an das Büro unseres Oberbürgermeisters.

Mit freundlichen Grüßen

46049 Oberhausen

15.05.2019

Stadt Oberhausen
Dezernat 4
Bereich 5-4 - 10

20. MAI 2019

Eingang: 21/05/19
Fachbereich:

Stadt Oberhausen
FB 5-4-10
46042 Oberhausen

Bebauungsplan Nr. 733 – Am Förderturm/ Alleestraße
Ihr Schreiben vom 09.04.2018 5-4-10/ob

Sehr geehrte Damen und Herren,

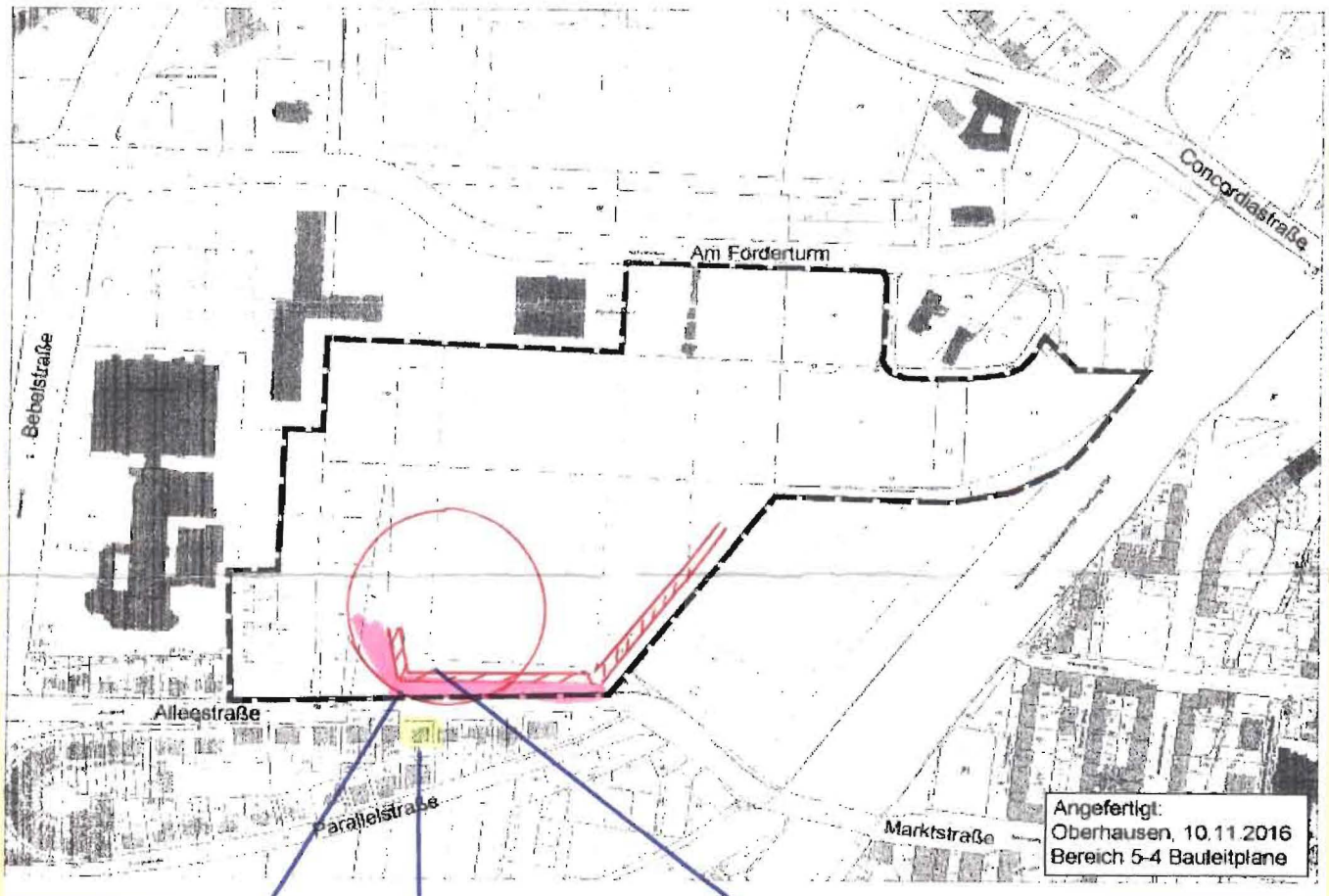
aufgrund der von der Firma Spaeter ausgehenden Lärmentwicklung weisen wir auf unsere besondere räumliche Situation hin, dass nämlich unsere Wohnhäuser parallel zu den Spaeter Betriebsteilen und LKW-Rangierspur nur ca. 50 Meter entfernt sind.

Aus der beiliegenden Skizze wird das Problem deutlich. Die zwischen den Spaeter- Hallen und Wohnhäusern der Alleestraße befindliche LKW-Spur wird bis spät abends 23.00/ 24.00 Uhr mit lautem Gabelstapler- und LKW- Rangierbetrieb frequentiert. Die damit verbundene Lärmentwicklung muss unbedingt verbessert bzw. mit geeigneten Maßnahmen abgestellt werden. Die jetzige Situation ist für uns seit Jahren eine enorme Beeinträchtigung, so dass wir folgende Verbesserung vorschlagen.

- Eine Verlagerung der LKW-Rangierspur von der Alleestraße hin zum „Am Förderturm“ wäre sinnvoll und eine enorme Verbesserung der momentanen Situation
- Mit einer Ruhigstellung und einen Verzicht auf diese Rangierstraße, die parallel in kurzer Entfernung zu unseren Wohnhäusern verläuft, wäre das Lärmaufkommen auf der Alleestraße bzw. Spaeter- Betriebsgelände schon erheblich weniger.

Wir würden es begrüßen, wenn sich unser Vorschlag mit einem Bebauungsplan realisieren ließe und die Anwohner- Interessen mit den Spaeter- Interessen in Einklang gebracht werden können. Ansonsten müssen die Anwohner zukünftig mit Lärmschutzauflagen –die auch eingehalten werden müssen- und geeigneten Lärmschutzmaßnahmen geschützt werden.

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 733 -
Am Förderturm / Alleestraße



LKW-
Rangier-
Spur

Unser Wohnhaus



In diesem Bereich
LKW und Stapler Betrieb
mit Rangier-Lärm
bis in die späten Abendstunden
22.00 / 23.00 Uhr.

Protokoll – Bürgerversammlung

Bebauungsplan Nr. 733 -Am Förderturm / Alleestraße-

Termin: 27.04.2017, 18 Uhr

Ort: im Hörsaal des Hans-Sachs-Berufskollegs, Am Förderturm 5, 46049 Oberhausen

Podium

Frau Radtke, Bezirksbürgermeisterin;

Herr Matjeka, Planungsbüro bms Stadtplanung;

Herr Perian, Bereich Regional-, Stadt- und Quartiersplanung

Begrüßung

- Begrüßung der Teilnehmer/innen durch die Bezirksbürgermeisterin von Alt-Oberhausen, Frau Radtke.
- Vorstellung der Anwesenden durch Frau Radtke.

Einleitung in die Thematik

- Die Vorgehensweise im weiteren Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans wird durch Herrn Matjeka, Büro bms Stadtplanung in Bochum, sowohl formal als auch inhaltlich dargestellt.
- Der Beschluss zur Aufstellung erfolgte in 2008 als Bebauungsplan Nr. 610 als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Da die Voraussetzungen zur Anwendung des §13a BauGB nicht erfüllt werden konnten, erfolgte im Dezember 2016 der erneute Aufstellungsbeschluss als Bebauungsplan Nr. 733 im sogenannten Normalverfahren. Im Internetangebot der Stadt können die Informationen zu den Zielen und Erläuterungen zum Verfahren eingesehen werden. Das Bebauungsplanverfahren ist in drei formal vorgegebene Verfahrensschritte untergliedert:
- Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden die Äußerungen der Bürger auf der Bürgerversammlung im Protokoll festgehalten. Schriftliche Äußerungen können vom 24.04. bis 08.05.17 abgegeben werden. Es werden die Träger öffentlicher Belange und Behörden schriftlich beteiligt.
- Nach Auswertung aller Anregungen und Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes

erfolgt der Beschluss zur Auslegung des Plans für einen Monat. Der Beschluss wird öffentlich bekanntgemacht, Bürger haben die Möglichkeit zur Einsicht der Unterlagen und zu schriftlichen Äußerungen.

- Nach Beschluss über alle Anregungen trifft der Rat der Stadt den Satzungsbeschluss, nach dessen Bekanntmachung der Bebauungsplan rechtskräftig ist.

Vortrag: Vorstellung des Bebauungsplans

- Herr Matjeka präsentiert das Vorhaben und geht u.a. auf folgende Punkte ein:
- Das Plangebiet umfasst den Betriebsbereich der Firma Carl Spaeter GmbH sowie den geplanten Erweiterungsbereich an der Straße Am Förderturm.
- Ziele des Bebauungsplans sind
Festsetzung eines Gewerbegebietes zur Sicherstellung des Betriebes und seiner Entwicklungsmöglichkeiten
Verträglichkeit mit der Nachbarschaft
Gestalterische Festsetzungen für Werbeanlagen
Pflanzgebote zur gestalterischen Einbindung des Betriebes
Regelungen zu unverträgliche Nutzungen (u.a. Einzelhandel, Spielhallen)
- Der RFNP stellt den Planbereich und seine Umgebung als Gewerbliche Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen (Bildung, Kultur), Gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan kann aus dem RFNP entwickelt werden.
- Das STEK 2020 (Stadtentwicklungskonzept) stellt für das Plangebiet und seine Umgebung im Bestand Gewerbegebiete, Nebenzentrum (auch für nördliche Teile des Plangebiets), Flächen für den Gemeinbedarf, Mischgebiete und Wohnbauflächen dar. Im STEK 2020 sind für das Plangebiet folgende Ziele dargestellt: Das nordöstliche Bebauungsplangebiet ist als „Wirtschaftsflächenpotenzial, Nr. 12.19 (Erweiterung, Neuansiedlung)“ bezeichnet. An der Parallelstraße befindet sich ein Bereich als „Wohnbauflächenpotenzial, Nr. 13.25“.
- Rechtskräftige Bebauungspläne Nr. 79A und Nr. 79B „Sanierungsgebiet Concordia Schacht II/III“: Die Betriebsbereiche der Carl Spaeter GmbH und der ehemaligen Firma Blass sind als Gewerbegebiet, die nördliche Erweiterungsfläche als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (Volkshochschule, Stadtbücherei, Kultur-

und Schulverwaltung) und Bereiche an der Alleestraße als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Ziele wurden nicht in Gänze umgesetzt. Die Bebauungspläne Nr. 79A und Nr. 79B werden durch den Bebauungsplan 733 ersetzt.

– Im Bebauungsplan 733 sollen insbesondere festgesetzt werden:

Gewerbegebiete, unzulässig sind Wohnen, Vergnügungsstätten, sexuelle Dienstleistungen (u.a.), Einzelhandel.

Überbaubare Flächen, GRZ 0,8 / 0,9, Zahl der Vollgeschosse (Verwaltungsgebäude IV), Höhe baulicher Anlagen (Hallen 17m / 18m).

Pflanzflächen.

Gestaltung Werbeanlagen.

Diskussion des Planungsvorhabens (Kursiv: Stellungnahme der Verwaltung):

Frau [REDACTED] [REDACTED] Bürgerin 1	Frau [REDACTED] möchte zunächst wissen, ob Vertreter der Fa. Spaeter GmbH anwesend sind, und wenn ja, in welcher . Weiterhin weist sie darauf hin, dass derzeit von dem Betrieb keinerlei Belästigungen ausgehen, man nehme den Betrieb nicht wahr. Was soll nach der Erweiterung auf dem Betriebsgelände passieren? Wird man den Betrieb auch zukünftig nicht wahrnehmen? Wie lange wird das Bebauungsplanverfahren dauern und ab wann kann gebaut werden? Aus Sicht der Anwohner der Alleestraße wäre es wünschenswert, wenn die Mitarbeiter der Fa. Spaeter die auf dem Betriebsgelände vorhandenen Mitarbeiterparkplätze nutzen. Derzeit parken die Mitarbeiter die Alleestraße zu, was zu Problemen bei der Parkplatzsuche der Anwohner führt. Die im Norden des Plangebiets vorgesehene Bepflanzung wird positiv gesehen. In dem Zusammenhang wäre es schön, wenn auch im Süden eine Bepflanzung so realisiert werden kann, dass ein Sichtschutz zur Straße entsteht. <u>Stellungnahme der Verwaltung</u> <i>Nach der Erweiterung wird die Fa. Spaeter die gleichen Ar-</i>
--	--

	beiten durchführen wie derzeit. Aufgrund der neuen Hallen können weitere Arbeitsschritte und Fahrzeugbewegungen in den Hallen und damit abgeschirmt von der Umgebung durchgeführt werden. Die Hauptzufahrt wurde bereits von der Alleestraße an die Straße Am Förderturm in Norden des Plangebiets verlagert. Zukünftig soll auch das Pförtnerhäuschen an die neue Zufahrt verlagert werden, damit die LKW auch im Norden warten können. Dies wird zu einer weiteren Entspannung der Situation an der Alleestraße führen. Als nächster Verfahrensschritt ist nach der frühzeitigen Beteiligung die Offenlage durchzuführen. Der hierfür notwendige Offenlagebeschluss kann ggf. nach den Sommerferien herbeigeführt werden. Mit dem Satzungsbeschluss kann dann ggf. im ersten Quartal 2018 gerechnet werden. Nach dem Satzungsbeschluss besteht Baurecht für die geplante Erweiterung. Die Fa. Spaeter wirkt jetzt schon auf ihre Mitarbeiter ein, die Parkplätze auf dem Firmengelände zu nutzen. Vorgaben, dass diese zwingend zu nutzen sind, können von Seiten der Fa. Spaeter jedoch nicht gemacht werden. Die genaue Ausformung der Bepflanzung wird im weiteren Verfahren ausgearbeitet. Grundsätzlich ist zu konstatieren, dass zunächst die Erweiterung der Hallen im Norden des Plangebiets vorgesehen ist. Von diesen Baumaßnahmen gehen für die Anwohner der Alleestraße aufgrund der räumlichen Distanz – auch ohne pflanzlichen Sichtschutz – wenige Beeinträchtigungen aus.
■ Hans-Sachs-Berufskolleg; Schulleiter	Die vorgesehene Gewerbegebietsfestsetzung macht die Grundstücke faktisch wertvoller als mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 79A. Liegt für die Erweiterung bereits eine belastbare Verkehrsuntersuchung vor? Besonders in den umliegenden Straßen liegen weitere Schulen und Kindergärten, die durch den LKW-Verkehr berührt werden. Gibt es hier Einschätzungen zur Verkehrssicherheit? Gleiches gilt für den Kreisverkehr an der Concordiastraße. Ist dieser aufgrund seiner Größe in Anbetracht des zusätzlichen LKW-Verkehrs noch verkehrssicher?

	Die Stadt gibt die in einem rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Gemeinbedarfsflächen für die Bildung zugunsten einer gewerblichen Entwicklung leichtfertig auf. Zu welchen Konditionen wird die Fa. Spaeter die Flächen erwerben? <u>Stellungnahme der Verwaltung</u> <i>Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt jetzt schon Gewerbegebiet fest. Diese Festsetzung muss zur Realisierung der Planungen der Fa. Spaeter erweitert werden. Die Erweiterung der Fa. Spaeter dient ganz besonders der Sicherung des Betriebes, der bereits seit 1960 an dem gewachsenen Standort besteht. Derzeit beschäftigt die Fa. Spaeter an diesem Standort etwa 160 Mitarbeiter. Die geplanten Maßnahmen sind Voraussetzung für eine insgesamt positive Entwicklung des Unternehmens. Weiterer Vorzug des Standorts und Grund, den Standort möglichst zu halten, ist der vorhandene Gleisanschluss.</i> <i>Eine Verkehrsuntersuchung liegt noch nicht vor. Die Notwendigkeit wird im weiteren Verfahren beim zuständigen Bereich Tiefbau abgefragt. Gleiches gilt für eine Einschätzung der derzeitigen und zukünftigen Verkehrssicherheit und ggf. notwendig werdender Maßnahmen.</i> <i>Die festgesetzten Gemeinbedarfsflächen werden nach aktuellem Stand nicht mehr benötigt. Die hier mit dem damaligen Bebauungsplan verfolgten Ziele wurden nicht umgesetzt. Daher können die Flächen für eine Erweiterung zur Verfügung gestellt werden, auch in Anbetracht der oben genannten Gründe für eine Erweiterung am bestehenden Standort.</i> <i>Zu welchen Konditionen die Fa. Spaeter die Flächen erwerben werden, ist derzeit noch nicht absehbar.</i>
 Bürgerliste Oberhausen:	Wann soll der Gewerbebetrieb erweitert werden? Gibt es belastbare Zahlen für die LKW Verkehre? Welche Prognose liegt dem angenommenen Verkehrsaufkommen zugrunde? Das Bauvolumen wird besonders im Norden des Plangebiets erweitert. Flächen mit einer Grünfunktion fallen hierfür

	weg. In welcher Form ist hierfür ein Ausgleich vorgesehen? Es sollte über eine Gestaltung mit Baumreihen, gegebenenfalls in Verbindung mit dem Bero Center, nachgedacht werden. Weiterhin sollte überlegt werden, ob die geplanten Baukörper besonders gestaltet werden können. Die östlich angrenzenden Flächen der ehemaligen Zeche Concordia stellen eine historisch wichtige Fläche in der Stadt Oberhausen dar. Eventuell zeigt sich die Firma später bereit, diese Historie – in welcher Form auch immer – zu dokumentieren. <u>Stellungnahme der Verwaltung</u> <i>Eine Verkehrsuntersuchung liegt derzeit noch nicht vor. Inwieweit eine Untersuchung erforderlich ist, wird im weiteren Verfahren mit dem Bereich Tiefbau abgestimmt. Gleiches gilt für eine Prognose des Verkehrsaufkommens.</i> <i>Um den Standort halten zu können ist eine Erweiterung notwendig. Die einzig hierfür zur Verfügung stehenden Flächen liegen im Norden des Plangebiets. Von daher besteht für eine Anordnung der Baukörper an anderer Stelle keine Möglichkeit.</i> <i>Ein Gestaltungskonzept mit darauf aufbauenden Gestaltungsfestsetzungen wird im weiteren Verfahren erarbeitet.</i> <i>Die historische Bedeutung der ehemaligen Fläche Concordia ist hinreichend bekannt. Inwieweit die Firma Spaeter bereit ist hierauf hinzuweisen, kann besprochen werden, ist aber nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens.</i>
Frau [REDACTED] Bürgerin 2	Inwieweit werden naturschutzrechtliche Belange im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt? <u>Stellungnahme der Verwaltung</u> <i>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist ein Umweltbericht zu erarbeiten. Dieser wird alle zu berücksichtigenden naturschutzrechtlichen Belange beinhalten und diese darstellen. Der Umweltbericht ist ein eigenständiger Teil der Begründung und steht damit in der Offenlage des Bebauungsplanes zur Einsicht zur Verfügung. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erarbeitet.</i>

	<i>Darüber hinaus ist im weiteren Verfahren die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlich. Die Ergebnisse dieser Prüfung werden ebenfalls in den Umweltbericht eingearbeitet.</i>
Frau [REDACTED] [REDACTED] Bürgerin 1	Führt der Neubau der Halle zu neuen Arbeitsplätzen, und wenn ja, in welchem Umfang? <u>Stellungnahme der Verwaltung</u> <i>Mit der geplanten Erweiterung geht auch die Umsetzung eines neuen Logistikkonzeptes einher. Verbesserungen in der Logistik führen in der Regel auch immer zu Rationalisierungsprozessen in den Betriebsabläufen. Von daher kann nicht genau gesagt werden mit wie viel zusätzlichen Arbeitsplätzen durch die geplante Erweiterung gerechnet werden kann. Generelles Ziel der Firma ist es mit der geplanten Erweiterung den Standort zu sichern sowie möglichst auch Arbeitsplätze zu schaffen. Eine diesbezügliche Prognose ist aber nicht möglich. Umgekehrt sind die geplanten Maßnahmen Voraussetzung für eine insgesamt positive Entwicklung des Unternehmens.</i>
[REDACTED] Hans-Sachs-Berufskolleg: Schulleiter	Im Bereich der Erweiterungsflächen liegen derzeit ein Bolzplatz und eine Mini-Autorennbahn. Was passiert mit diesen Flächen nach der Erweiterung? Für die Rennbahn scheint ein neuer Standort aufgrund der von ihr ausgehenden Immissionen schwer zu finden zu sein. Wer finanziert die notwendige Umlegung des Bolzplatzes? Eine Grenzbebauung zu den Flächen der Schule muss ausgeschlossen werden. Abstandsflächen der neuen Hallen dürfen auf keinen Fall auf Flächen der Schule nachgewiesen werden. <u>Stellungnahme der Verwaltung</u> <i>Eine städtische Vorgabe für die Entwicklung der Erweiterungsplanung war, dass die Abstandsflächen auf dem Grundstück der Firma Spaeter nachgewiesen werden müssen. Eine Grenzbebauung wird schon durch die vorgesehe-</i>

ne Festsetzung der Baugrenzen ausgeschlossen.

Für die Umlegung des Bolzplatzes werden derzeit mehrere Varianten geprüft. Die Verlagerung des Bolzplatzes wird durch die Firma Spaeter finanziert.

Für eine Verlagerung der Mini-Autorennbahn gibt es derzeit noch keinen Alternativstandort. Die Verwaltung prüft hier jedoch intensiv mögliche Alternativen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorlagen, beendet Bezirksbürgermeisterin Frau Radtke die Bürgerversammlung um 19:10 Uhr.

Bochum , 15.05.2017



Büro bms Stadtplanung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 733
- Am Förderturm / Alleestraße -

der Stadt Oberhausen

Gemarkung Oberhausen

Flur 39

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeines	4
1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
2	Planungsanlass und Ziele	4
3	Bestandssituation	6
4	Planverfahren, Öffentlichkeit und Behörden Beteiligung	8
B	Planerische Grundlagen	9
1	Ziele der Raumordnung / verbindliche Bauleitplanung	9
2	Stadtentwicklung	12
3	Landschaftsplan	13
4	Bebauungspläne	13
C	Bebauungsplankonzept	15
1	Städtebauliches Konzept	15
2	Art der baulichen Nutzung	16
3	Maß der baulichen Nutzung	20
4	Höhe baulicher Anlagen	20
5	Überbaubare Grundstücksflächen	21
6	Grünfläche	22
7	Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft	22
8	Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
9	Örtliche Bauvorschriften	23
10	Erschließung, Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung	23
D	Umweltbelange	24
1	Umweltbericht	24
2	Lärmschutz	24
3	Artenschutzprüfung	25
E	Ordnung des Grund und Bodens	25
F	Kosten	25
G	Kennzeichnung und Hinweise	26
1	Kennzeichnung	26
2	Hinweise	26
H	Flächenbilanz	27
I	Umweltbericht	28
1	Einleitung	28
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens	31

3 Wechselwirkungen	44
4 Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung	44
5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen	44
6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	46
7 Methoden und Verfahren der Umweltprüfung	46
8 Monitoring	46
9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	46
10 Quellenverzeichnis	47

A Allgemeines

1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 733 - Am Förderturm / Alleestraße - 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 Flurstückes Nr. 94, westliche und nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 93, westliche und nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 178, dieser Grenze folgend bis zu einer 28 m östlich der östlichen Seite der Turnhalle parallel verlaufenden Linie, Parallele 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.

Teilflächen des städtischen Flurstücks Nr. 131 an der Straße Am Förderturm liegen im Plangebiet. Hierbei handelt es sich um das von einem Modellauto-Verein gemietete Vereinsgelände und um einen Bolzplatz. Die übrigen Grundstücke innerhalb des Plangebiets befinden sich im Eigentum der ansässigen, großflächigen Firma.

2 Planungsanlass und Ziele

Der seit Jahrzehnten am Standort ansässige Stahlhandelsbetrieb ist aufgrund der dynamischen Entwicklung im Stahlsektor mit seinen oft negativen Auswirkungen im deutschen Binnenmarkt gezwungen, seinen Betrieb an die Anforderungen des Marktes anzupassen. Innerhalb der Firma wurde die Aufgabe des Standortes in Oberhausen und seine Verlagerung an einen Standort mit besseren Verkehrsanbindungen und insbesondere einer besseren Flächenverfügbarkeit diskutiert. Die ansässige Firma hat sich zum Verbleib und zur Entwicklung des Standortes Oberhausen entschieden. Zur Standortsicherung und Entwicklung wurde ein neues Werkskonzept erarbeitet und eine neue Betriebszufahrt von der Straße Am Förderturm im Norden angelegt. Die Betriebsanlagen des Stahlhandelsbetriebes befinden sich in einer Gemengelage mit angrenzender Wohnnutzung im Süden an der Alleestraße, die bei der neuen Betriebskonzeption besondere Berücksichtigung fand. Die Entwicklung des Unternehmens macht nun die Erweiterung des Betriebsgeländes zur Errichtung weiterer Hallen notwendig. Darüber hinaus steht auf dem Betriebsgelände eine bisher nicht genutzte Fläche im Nordosten zur Verfügung, die potenziell zur Errichtung eines weiteren Betriebsgebäudes vorgesehen ist.

Zur Erweiterung des Betriebsgeländes sollen zwei an den Betrieb angrenzende Flächen südlich der Straße Am Förderturm genutzt werden. Dies sind eine als Modellauto-Rennbahn genutzte Fläche sowie ein Bolzplatz und weitere unbebaute Flächen südlich der Straße Am Förderturm. Diese Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 79 A als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die geplante Vergrößerung des Gewerbegebietes ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da die Gemeinbedarfsflächen nicht im festgesetzten Umfang genutzt werden. Der Standort des Bolzplatzes soll im räumlichen Umfeld verlagert werden. Für die ebenfalls zu verlagernde Modellauto-Rennbahn ist ein geeigneter Standort im Stadtgebiet zu finden.

Die Ausdehnung des Gewerbegebietes in diesem Bereich kann mit Hilfe des Bebauungsplanes so gestaltet werden, dass die Verträglichkeit mit allen umgebenden Nutzungen gewährleistet werden kann. Hierbei ist auch die nächstgelegene Wohnbebauung zu berücksichtigen. Zum Erhalt eines positiven Erscheinungsbildes wurden gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hauptplanungsziel ist der langfristige Erhalt des Betriebes und damit der Arbeitsplätze in Oberhausen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 733 werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Gewerbegebietes zur Sicherstellung des bestehenden Betriebes und der geplanten Erweiterungsmöglichkeiten,
- Regelungen zur Verträglichkeit der geplanten mit den vorhandenen Nutzungen,
- Festsetzung von gestalterischen Maßgaben für Werbeanlagen,
- Regelung der Erschließungsnotwendigkeiten für das Gewerbegebiet,
- Regelungen der Entwicklungsmöglichkeiten für die vorhandenen Gewerbeflächen, insbesondere in Bezug auf Einzelhandelsnutzungen, Spielhallen und andere unverträgliche Nutzungen,
- Regelungen zu Pflanzgeboten zur gestalterischen Einbindung des Betriebes.

Als weiteres Ziel soll der im Bebauungsplangebiet liegende Teil der entlang der Straße Am Förderturm vorhandenen schützenswerten Allee durch den Bebauungsplan langfristig gesichert werden.

Die Standortsicherung des Unternehmens und die Umnutzung der Flächen für den Gemeinbedarf erfordern eine Überplanung und Neuordnung des Bereichs. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 733 ist erforderlich, um die bisherigen Ziele der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 79 A und Nr. 79 B (siehe Kapitel B.5) für die geplante bauliche Entwicklung zu ersetzen.

Die Festsetzungen dienen der Optimierung einer vorhandenen städtebaulichen Gemengelage zur Standortsicherung des Betriebs im Sinne des Gebotes der planerischen Konfliktbewältigung. In dem Gewerbegebiet sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe i. S. v. § 8 Abs. 1 BauNVO zulässig, dazu gehören grundsätzlich auch Betriebe des sog. produzierenden und verarbeitenden Gewerbes. Das der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzept beschränkt sich insoweit jedoch nicht allein auf die Entwicklung des Gewerbegebietes. Es zielt, um dem Verbesserungsgebot Rechnung zu tragen, zugleich darauf ab, auch die an den Betrieb angrenzende Wohnbebauung zu berücksichtigen und insgesamt in dem betroffenen Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Die Lärmbelastung für die an den Betrieb angrenzende Wohnbebauung in der bestehenden Gemengelage wird langfristig verbessert, womit dem Optimierungsgebot Rechnung getragen wird.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 733 wird den unter § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB genannten Belangen der Wirtschaft (hier Erhalt und Entwicklung eines seit Jahrzehnten ansässigen Betriebes) unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB genannten allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (hier die Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung) sowie der von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte (hier das Stadtentwicklungskonzept STEK 2020) Rechnung getragen.

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der derzeit ansässigen Firma und der Stadt Oberhausen. Die Stahlhandelsfirma plant den Erwerb der städtischen Grundstücke (heutige Modellauto-Rennbahn und heutiger Bolzplatz mit angrenzender Brachfläche).

In städtischem Besitz verbleiben soll ein drei Meter breiter Streifen südlich der Straße Am Förderturm, in dem sich die Alleebäume entlang der Straße Am Förderturm befinden (siehe auch Kapitel C.6).

Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 610

Für einen Großteil des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 733 wurde am 11.02.2008 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 610 gefasst und am 01.04.2008 öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan Nr. 610 sollte im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Da der alte Aufstellungsbeschluss schon mehrere Jahre zurückliegt, wurde der Planungswille durch den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 733 zur Rechtssicherheit erneut dokumentiert. Das Verfahren wird nicht mehr nach § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren), sondern im sogenannten Normalverfahren (mit Bürgerbeteiligung) durchgeführt. Das Plangebiet wird darüber hinaus um weitere Flächen erweitert.

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 610 – Am Förderturm / Alleestraße – (Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB) wurde im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 733 am 19.12.2016 aufgehoben und am 16.01.2017 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen bekannt gemacht.

3 Bestandssituation

Plangebiet

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 733 handelt es sich im Wesentlichen um die Fläche der ansässigen Firma. Diese betreibt am Oberhausener Standort den Handel mit Stahlteilen, der die Lagerung, Zurichtung und Konfektionierung der Stahlteile beinhaltet.

Die Betriebsanlagen der Firma wurden ursprünglich über die Alleestraße von Süden erschlossen. Hier erfolgte die Anlieferung und der Versand des Stahlhandels. Es befinden sich hier Stellplatzanlagen für Pkw und Lkw. Neben einem zweigeschossigen Verwaltungsgebäude in diesem Bereich befinden sich nördlich und östlich die Werksanlagen in der Form von Stahlhallenbauten mit einer Breite der jeweiligen Hallenschiffe von 27 bis 33 m, einer Traufhöhe von ca. 11 m, einer Firsthöhe von ca. 13 m und einer Länge zwischen ca. 120 m und 220 m.

Östlich des derzeitigen Gebäudebestands wurde im Jahr 2011 eine neue Betriebszufahrt von Norden angelegt sowie eine Stellplatzanlage für Pkw und Lkw. Diese Erschließungsmaßnahmen dienen einer weitgehenden Entlastung der Betriebszufahrt auf der Südseite von der Alleestraße aus. Die LKW-Zufahrt erfolgt zukünftig allein über die Ringschließung und die Straße Am Förderturm. Die Zufahrt an der Alleestraße steht dann als reine Pkw-Zufahrt zur Verfügung. Diese Maßnahme soll durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Oberhausen und der ansässigen Firma langfristig verbindlich gesichert werden.

Das gesamte Betriebsgelände ist durch eine Zaunanlage gesichert.

Zwischen dem heutigen Betriebsgelände und der Straße Am Förderturm liegt von West nach Ost das Vereinsgelände des Modellauto-Vereins mit mehreren Gebäuden, einer versiegelten Rennstrecke für ferngesteuerte Fahrzeuge und gartenähnlichen Freiflächen, ein von Bäumen und Sträuchern umgebener Bolzplatz und eine mit Bäumen bestandene Brachfläche. Diese grenzt unmittelbar an die Ringstraße an.

Südlich der Ringstraße liegt die schon erwähnte neue Zufahrt und Stellplatzanlage für Lkw der ansässigen Firma und östlich hiervon eine Brachfläche mit Wiese sowie Bäumen und Sträuchern im Randbereich, die sich ebenfalls auf dem heutigen Betriebsgrundstück befindet.

Umgebung

Die Umgebung ist heterogen strukturiert.

Unmittelbar westlich liegen die Gebäude und Freiflächen des Hans-Sachs-Berufskollegs und des Berufsförderungswerk Oberhausen, eine Sporthalle und Sportanlagen, Stellplatzflächen und offen gehaltene Freiflächen mit Wiesen und Bäumen.

Nördlich der Straße Am Förderturm liegt das Bero-Center, ein großflächiges Einkaufscenter, dessen Parkhaus unmittelbar gegenüber dem Plangebiet liegt. Daneben liegen eine TÜV-Station und eine Kfz-Zulassungsstelle. Der Bereich ist überwiegend versiegelt.

Innerhalb der Ringstraße südlich der Straße Am Förderturm befindet sich das Grundstück des Jugend- und Kulturzentrums Druckluft e. V. und anderer Nutzer, wie eine Gastronomie, mit Gebäuden und versiegelten Freiflächen. Am westlichen und nordwestlichen Rand des Grundstücks stehen Bäume. Östlich des Jugend- und Kulturzentrums steht ein Marktgebäude mit vorgelagerten Stellplätzen. Es handelt sich um Einzelhandelsbetriebe für Getränke und Tiernahrung. Östlich des Plangebiets verläuft die Bahnanlage der Hauptstrecke zum Oberhausener Hauptbahnhof. Durch ein Gleis besteht hier der Bahnanschluss des Plangebiets bzw. der Stahlhandelsfirma. Südöstlich liegt das ehemalige Betriebsgrundstück der Firma Blass. Die großflächigen Hallen und sonstigen Gebäude werden derzeit durch verschiedene Firmen genutzt, u. a. ist eine Indoor-Cartbahn vorhanden. Das Grundstück ist nahezu vollständig versiegelt.

Entlang der Alleestraße, westlich und südlich des Plangebiets sowie entlang der nördlichen Seite der Parallelstraße befindet sich überwiegend Wohnbebauung. Die Gebäudestruktur ist unterschiedlich, es finden sich Abschnitte mit geschlossener und offener Bebauung als Einfamilien- oder Mehrfamilienhäuser.

Der Bereich südlich der Parallelstraße ist wiederum durch Gewerbe mit großflächigen Hallen und hoher Versiegelung geprägt.

Das Plangebiet ist über die Alleestraße und die Straße Am Förderturm erschlossen. Die Alleestraße geht in Richtung Osten, hinter der Bahnunterführung, in die Marktstraße über, die zum Oberhausener Zentrum gehört und teilweise als Fußgängerzone ausgestaltet ist. In westlicher Richtung ist die Autobahn A3, in nördlicher Richtung die Autobahn A42 und in südlicher Richtung die Autobahn A40 in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Das Gebiet ist über Buslinien an den ÖPNV angeschlossen. Die nächst gelegenen Bushaltestellen sind „Hans-Sachs-Kolleg“ und „Bero-Centrum-Süd“ mit den Linien SB91, SB93 und SB98. Der Oberhausener Hauptbahnhof liegt in 1.200 m Entfernung und ist fußläufig erreichbar.

4 Planverfahren, Öffentlichkeit und Behörden Beteiligung

Der Rat der Stadt hat am 19.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 733 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 16.01.2017 im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) und nach den „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 erfolgte für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 733 – Am Förderturm / Alleestraße –

- in der Zeit vom 24.04.2017 bis einschließlich 08.05.2017 die öffentliche Darlegung der Planung.

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtlichen Auswirkungen unterrichten zu lassen.

Gleichzeitig wurde den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Eine öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) hat am 27.04.2017 im Hörsaal des Hans-Sachs-Berufskollegs, Am Förderturm 5, 46049 Oberhausen, stattgefunden.

Gemäß § 4 Absatz 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 26.04.2017 bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.

Das weitere Verfahren zum Bebauungsplan umfasst:

- Einverständnis des Rates mit dem Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs;
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für 30 Tage;
- Entscheidung des Rates über die vorgebrachten Stellungnahmen sowie Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen.

B Planerische Grundlagen

1 Ziele der Raumordnung / verbindliche 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. Das heißt, es handelt sich um Festlegungen, die eine strikte Bindung auslösen und nicht durch Abwägung überwindbar sind. Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

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

Landesplanung

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat am 25. Juni 2013 beschlossen, einen neuen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) zu erarbeiten. Nach Abschluss des Erarbeitungs- und Beteiligungsverfahrens erfolgte am 05. Juli 2016 der Kabinettsbeschluss der Landesregierung über den neuen LEP NRW als Rechtsverordnung und im Anschluss die Zuleitung des Planentwurfs an den Landtag mit der Bitte um Zustimmung. Die Zustimmung des Landtags erfolgte am 14. Dezember 2016. Auf dieser Grundlage ist der LEP NRW am 25. Januar 2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen veröffentlicht worden (GV.NRW.2017, Nr. 4 v. 25.01.2017, S. 122, S. 207) und mit Verweis auf Art. 71 Abs. 3 der Landesverfassung NRW am 08. Februar 2017 in Kraft getreten. Zeitgleich wurden der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel, der seit 1995 geltende Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW 95) und der Landesentwicklungsplan IV „Schutz vor Fluglärm“ gem. § 3 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (GV.NRW. 2017, Nr. 4 v. 25.01.2017, S. 122) aufgehoben.

Der zeichnerische Teil des LEP NRW enthält für das Plangebiet die nachrichtliche Darstellung Siedlungsraum (inkl. großflächiger Infrastruktureinrichtungen) entsprechend dem Stand der Regionalplanung am 01.01.2016.

Textliche, auf das Plangebiet bzw. auf die mit der Bebauungsplanung Nr. 733 verfolgten Hauptplanungsziele anwendbare Ziele und Grundsätze der Raumordnung enthält der LEP NRW-Entwurf in Kapitel 2 „Räumliche Struktur des Landes“ sowie insbesondere in Kapitel 6 „Siedlungsraum“, Abschnitt 6.1 „Festlegungen für den gesamten Siedlungsraum“.

Nach Ziel 2-1 in Verbindung mit den Grundsätzen 2-2 und 6.1-3 ist die räumliche Entwicklung im Landesgebiet auf das bestehende, funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten (Ziel 2-1). In diesem Zusammenhang sind einerseits Erreichbarkeiten und Qualitäten von Einrichtungen der Daseinsvorsorge unter Berücksichtigung unter anderem der Bevölkerungsentwicklung und der Sicherung wirtschaftlicher Entwicklungschancen zur

Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilen des Landes zu gewährleisten (Grundsatz 2-2). Andererseits soll die Siedlungsstruktur entsprechend dem Leitbild der „dezentralen Konzentration“ auf Grundlage der zentralörtlichen Gliederung weiterentwickelt werden (Grundsatz 6.1-3). Zusätzlich hat sich nach Ziel 2-3 (Siedlungsraum und Freiraum) die Siedlungsentwicklung der Gemeinden innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche zu vollziehen.

Nach Ziel 6.1-1 ist die Siedlungsentwicklung flächensparend und bedarfsgerecht unter anderem an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft und den vorhandenen Infrastrukturen auszurichten. Diese raumordnerische Zielfestlegung wird durch den Grundsatz 6.1-2 (Leitbild „flächensparende Siedlungsentwicklung“) flankiert, nachdem unter anderem die Bauleitplanung die flächensparende Siedlungsentwicklung im Sinne des Leitbildes, in Nordrhein-Westfalen das tägliche Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsfläche bis zum Jahr 2020 auf 5ha und langfristig auf „Netto-Null“ zu reduzieren, umsetzen soll.

Diesen Anforderungen entspricht die Bebauungsplanung Nr. 733 durch die Schaffung neuer Entwicklungsmöglichkeiten für den Standort eines in Oberhausen ansässigen Gewerbebetriebs, der sich an seinem gewachsenen Standort entwickeln kann und somit keine weiteren Freiflächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs in Anspruch nimmt.

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat am 17. April 2018 beschlossen, den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen zu ändern und die Öffentlichkeit sowie die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen zu beteiligen. Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 i. V. mit § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung bei raumbedeutsamen Planungen als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Die geplante Änderung des LEP enthält keine dem Bebauungsplan Nr. 733 entgegenstehenden Ziele.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 733 verfolgten Hauptplanungsziele entsprechen somit auch dem LEP NRW sowie der in Aufstellung befindlichen Änderung des LEP.

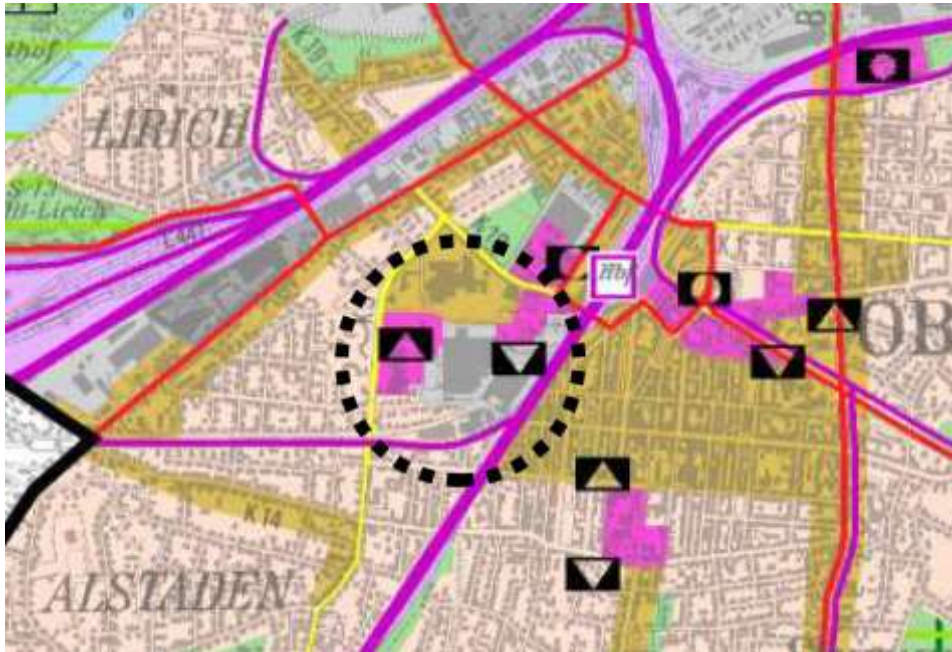
Regionalplan Ruhr (RVR)

Die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Ruhr (RVR) hat am 06.07.2018 den Erarbeitungsbeschluss zum Regionalplan Ruhr gefasst. Die in Aufstellung befindlichen Ziele des Regionalplans Ruhr stellen somit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 i. V. mit § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz sonstige Erfordernisse der Raumordnung dar und sind bei raumbedeutsamen Planungen ebenfalls zu berücksichtigen. Der Entwurf des Regionalplans greift die landesplanerischen Vorgaben hinsichtlich einer flächensparenden kompakten Siedlungsentwicklung auf und gibt insbesondere in Ziel 1.1-1 eine Stärkung der zentralen Orte vor. Unter besonderer Berücksichtigung der vorrangigen Innenentwicklung und der Lenkung der Siedlungsflächenentwicklung auf die zentralörtlichen Siedlungsbereiche folgt der vorliegende Bebauungsplan auch den geplanten Zielen des Regionalplans Ruhr.

Regionaler Flächennutzungsplan

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 (RFNP) gemäß §25 Landesplanungsgesetz (LPlG) erarbeitet, der als integraler Bestandteil des Regionalplans aufzustellen ist 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. 733 folgende Darstellungen:



Auf regionalplanerischer Ebene enthält der RFNP die Darstellung Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB).

Auf der bauleitplanerischen Ebene enthält der RFNP für das Plangebiet überwiegend die Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G). Randbereiche südlich der Straße Am Förderturm im Nordosten und Nordwesten des Plangebietes sind als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Außerhalb des Planbereichs umfasst die westlich anschließende Fläche für den Gemeinbedarf ebenso den Bereich des bestehenden Jugend- und Kulturzentrums sowie das westlich liegende Berufsförderungswerk Oberhausen und das Hans-Sachs-Berufskollegs. Die nordöstlich anschließende Gemeinbedarfsfläche erstreckt sich bis zur Concordiastraße und weist u. a. diverse Verwaltungsdienststellen auf. Das nördlich der Straße Am Förderturm liegende Einkaufszentrum ist als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Östlich des Plangebiets und südlich der Alleestraße setzt sich die gewerbliche Baufläche (G) fort. Die bestehende Wohnbebauung im westlichen Bereich der Alleestraße, einschließlich eines kleinen Bereichs des Betriebsgeländes der ansässigen Firma ist als Wohnbaufläche dargestellt.

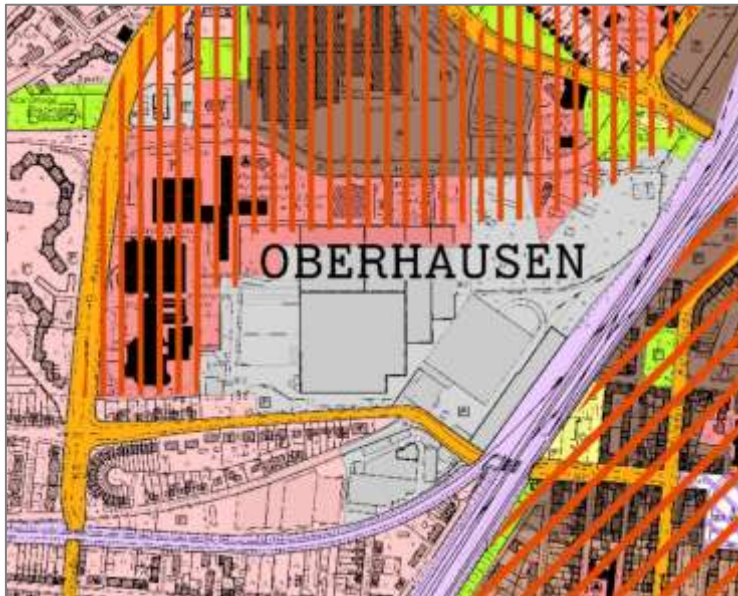
Auf Grund des vorgegebenen Darstellungsmaßstabes von 1:50.000 kann im RFNP die Flächenabgrenzung der Nutzungen nur in einer generalisierenden Form erfolgen. Die durch den Bebauungsplan Nr. 733 initiierte Teilbeanspruchung von Flächen für den Gemeinbedarf ist als zulässige Konkretisierung im planerischen Unschärfebereich anzusehen. Die abweichend zu entwickelten Flächen sind mit ca. 0,6ha gegenüber den Flächen, aus denen sie entwickelt werden, eindeutig untergeordnet. Ferner handelt es sich um eine bestandsorientierte Planung. Die Bebauungsplanung berücksichtigt hier auch die Tatsache, dass die betroffenen Bereiche noch nicht im Sinne einer Gemeinbedarfsfläche entwickelt wurden und die vorhandenen Gemeinbedarfsnutzungen hier nicht tangiert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 733 ist im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst und im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem RFNP entwickelt.

2 Stadtentwicklung

Stadtentwicklungskonzept

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.



Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 733 enthält der Plan „Flächennutzung“ die Darstellungen als Gewerbegebiet für den Bestandsbereich der ansässige Firma und die östlich angrenzende Fläche sowie Flächen für den Gemeinbedarf für einen kleinen Bereich östlich der bestehenden Turnhalle zwischen der Straße Am Förderturm und dem heutigen Betriebsgelände sowie nordwestlich der bestehenden Betriebshalle. Der Plan „Maßnahmen“ beinhaltet östlich des Bestands eine Fläche mit Wirtschaftspotentialen, bezeichnet mit der Maßnahmen-Nr. 12.19.

Der Bebauungsplan beansprucht kleinere Teilbereiche der Flächen für den Gemeinbedarf als Erweiterungsbereich des Betriebes bzw. des Gewerbegebietes. Bezogen auf die gesamtstädtische Betrachtungsweise des STEK 2020 handelt es sich jedoch um eine kleinteilige Nutzungsänderung, welche die planerische Grundkonzeption des STEK nicht in Frage stellt.

Die genannte Fläche ist bei einer zukünftigen Überarbeitung des STEK in ihrer Darstellung von Gemeinbedarfsfläche in Gewerbegebiet zu korrigieren.

Soziale Stadt

Der Stadtteil Oberhausen-Lirich wurde Ende 2002 in das Programm „Soziale Stadt-NRW“ aufgenommen. Ziel des Projektes ist eine integrierte Stadtteilerneuerung. Neben städtebaulichen Belangen werden soziale, ökologische, lokal-ökonomische, kulturelle und beschäftigungswirksame Aspekte berücksichtigt.

Insbesondere die Stärkung der lokalen Ökonomie bildet einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung des Stadtteils. Zum Einen bietet sie Ausbildungs- und Arbeitsplätze, zum Anderen versorgt sie die Stadtteilbewohner mit wohnortnahen Dienstleistungen und Gütern des täglichen und weiteren Bedarfs. Ziele des Stadtteilprojektes sind daher die Vernetzung

und Stabilisierung von Unternehmen im Stadtteil, die Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie die Entschärfung von Konflikten zwischen Industrie- und Gewerbenutzungen einerseits und Wohnnutzungen andererseits.

Durch den Bebauungsplan Nr. 733 werden der Bestand und die Weiterentwicklung des Stahlhandels der ansässigen Firma gesichert und ein Verlust weiterer gewerblicher Arbeitsplätze verhindert. Darüber hinaus wird gewährleistet, dass sich die Erweiterung gut in die umgebenden Nutzungen einfügt. Konflikte, die sich aus dem An- und Abfahrtsverkehr sowie aus Lärmemissionen des Unternehmens ergeben hatten, werden durch das neue Betriebskonzept entschärft.

Nordöstlich des Plangebietes an der Straße Am Förderturm liegt das Jugend- und Kulturzentrum Druckluft e. V. Hier bietet der Druckluft e. V. ein buntes Programm mit Veranstaltungen für Musik, Tanz, Schauspiel, Körpertraining an. Weiterhin gibt es eine Fahrradwerkstatt und ein Cafe.

Das Stadtteilprojekt Lirich ist Ende des Jahres 2018 ausgelaufen.

Das Plangebiet liegt darüber hinaus innerhalb des Stadterneuerungsgebiets „Brückenschlag“, für das ein integriertes Handlungskonzept vorliegt, das der Rat der Stadt Oberhausen am 19.12.2016 beschlossen hat. Das integrierte Handlungskonzept ist Grundlage für die Durchführung von Fördermaßnahmen im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“. Ziel des integrierten Handlungskonzepts ist die Aufwertung und Verknüpfung der Stadtteile Innenstadt und Lirich.

3 Landschaftsplan

Der Bebauungsplan Nr. 733 befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen.

4 Bebauungspläne

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 733 besteht der seit dem 24.12.1976 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 79 B - Sanierungsgebiet Concordia Schacht II/III - im Stadtteil Lirich, der den Planbereich des Bebauungsplans Nr. 733 und darüber hinaus die nordöstlich gelegene Fläche der Jugendeinrichtung Druckluft e. V. und eine östlich hiervon gelegene Gewerbefläche umfasst.

Die Bereiche des Betriebsgeländes des ansässigen Stahlhandels und der östlich bzw. süd-östlich gelegene Betriebsbereich der ehemaligen Firma Blass sind im Bebauungsplan 79 B als Gewerbegebiet mit dem Zusatz Stahlhandel festgesetzt. Im nordöstlichen und im nordwestlichen Planbereich ist jeweils ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Zwischen den Baugrundstücken für den Gemeinbedarf und dem Gewerbegebiet sind eine Baulinie und der textliche Hinweis „Gemeinsame Grenzbebauung“ festgesetzt. Das Baufeld des nordöstlichen Baugrundstücks für den Gemeinbedarf wird ansonsten vollständig durch Baugrenzen umfasst, im nordwestlichen Baugrundstück für den Gemeinbedarf grenzt ein größeres Baufeld, abgegrenzt durch Baugrenzen, an das Gewerbegebiet an.

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebietes umfassen nahezu das gesamte Gewerbegebiet. Im Westen wird ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender Grundstücksstreifen nicht von diesem Bau Feld tangiert. Hierin liegt lediglich das heutige Büro- und Sozialgebäude der ansässigen Firma einschließlich eines möglichen Erweiterungsbereichs, die durch Baugrenzen umfasst sind. Das Maß der baulichen Nutzung ist folgendermaßen, jeweils als Höchstmaß, bestimmt:

- Im Gewerbegebiet: GRZ 0,8, GFZ 2,0, TH 12,00 m über Gelände, 3 Vollgeschosse
- Im nordwestlichen Baugrundstück für den Gemeinbedarf: GRZ 0,8, GFZ 2,0, TH 12,00 m über Gelände, 3 Vollgeschosse
- Im nordöstlichen Baugrundstück für den Gemeinbedarf: GRZ 1,0, GFZ 2,2, 4 Vollgeschosse

Unmittelbar westlich und nördlich angrenzend liegt der seit dem 10.07.1973 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 79 A – Sanierungsgebiet Concordia Schacht II/III –, der in engem inhaltlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 79 B steht. So setzt der Bebauungsplan Nr. 79 A zwischen den Straßen Am Förderturm und Bebelstraße sowie dem Betriebsgrundstück der ansässigen Firma Baugrundstücke für den Gemeinbedarf fest. Die Grundstücke der bestehenden Wohnbebauung Alleestraße 29 bis 37a sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke umfassen die Baugrundstücke im Planbereich vollständig. Das Maß der baulichen Nutzung ist folgendermaßen, jeweils als Höchstmaß, bestimmt:

- In den Baugrundstücken für den Gemeinbedarf: GRZ 1,0, GFZ 2,4, 1 bis 15 Vollgeschosse
- Im Allgemeinen Wohngebiet: GRZ 0,4, GFZ 0,8, 2 Vollgeschosse

Die planerischen Ziele der Bebauungspläne Nr. 79 A und Nr. 79 B wurden nicht in Gänze umgesetzt. So wurde im Bebauungsplan Nr. 79 B auf die Entwicklung des nordwestlichen Baugrundstücks für den Gemeinbedarf zugunsten der gewerblichen Entwicklung verzichtet. In diesem Bereich liegen Freibereiche und ein Teil der Werkshalle des ansässigen Stahlhandels. Im nordöstlichen Bereich wurde eine Ringstraße errichtet, die das Grundstück des Jugend- und Kulturzentrums Druckluft e. V. umfasst und die dahinter liegenden gewerblichen Grundstücke erschließt. Hierdurch hat sich die Abgrenzung zwischen dem Gewerbegebiet und dem Baugrundstück für den Gemeinbedarf verschoben, die festgesetzte Baulinie wird hier nicht berücksichtigt. Innerhalb des Bebauungsplans Nr. 79 A werden im nordöstlichen Bereich die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf nur teilweise für die vorgesehenen Nutzungen verwendet: Ein Teil der Fläche wurde an einen Modellauto-Verein vermietet, ein westlich hiervon liegender Bolzplatz kann an einen anderen Standort verlagert werden (beides westlicher Bereich Flurstück Nr. 131), eine östlich hiervon liegende Freifläche liegt brach bzw. wurde bisher nicht genutzt (Flurstück Nr. 185).

Der Bebauungsplan Nr. 733 – Am Förderturm / Alleestraße – umfasst große Teile des Bebauungsplans Nr. 79 B. Nicht innerhalb des Plangebiets liegt der ehemalige Betriebsbereich der Firma Blass, Alleestraße 1 auf dem Flurstück Nr. 78. Darüber hinaus umfasst der Bebauungsplan Nr. 733 Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 79 A. Dies ist der östliche Teil des Flurstücks Nr. 131 und das Flurstück Nr. 185. Durch die geplante Erweiterung der heutigen Betriebshallen und Betriebsflächen der ansässigen Firma sollen die o.g. Flächen einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Da dies nicht mit den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 79 A und Nr. 79 B übereinstimmt, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 733 notwendig.

Die betroffenen Teilbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 79 A und Nr. 79 B - Sanierungsgebiet Concordia Schacht II/III – werden mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 733 – Am Förderturm / Alleestraße – in diesen Bereichen ersetzt.

Darüber hinaus besteht im nordöstlichen Bereich, südlich der Straße Am Förderturm und beidseitig der bestehenden Ringstraße ein am 26.03.2007 gefasster Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 594 – Am Förderturm / Concordiastraße –. Der

Aufstellungsbeschluss wurde damit begründet, dass das Interesse besteht, die als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen zu erschließen und Betriebe dort anzusiedeln. Ein Ziel des Bebauungsplanes Nr. 594 ist es, die erforderlichen Erschließungsflächen für das Gewerbegebiet festzusetzen. Auch soll geprüft werden, ob die Gemeinbedarfsflächen und Versorgungsflächen noch im festgesetzten Umfang erforderlich sind, oder ob hier, zumindest in Teilbereichen, gewerbliche Nutzungen denkbar sind. Mit dem Bebauungsplan Nr. 594 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Regelung der Erschließungsnotwendigkeiten für das Gewerbegebiet
- Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten für die vorhandenen Gewerbeflächen insbesondere in Bezug auf Einzelhandelsnutzungen, Spielhallen und andere unverträgliche Nutzungen
- Überprüfung der Flächenbedarfe für die Gemeinbedarfsnutzungen und die Versorgungsflächen
- Regelung von Werbeanlagen

Das Verfahren wurde bislang nicht weitergeführt. Die geplante Ringstraße wurde inzwischen errichtet.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 594 steht dem Bebauungsplan Nr. 733 – Am Förderturm / Alleestraße – nicht entgegen. Die Zielsetzungen sind durchaus als konform anzusehen. Ein Teil der Fläche aus dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 594 wird in den Bebauungsplan Nr. 733 übernommen.

C Bebauungsplankonzept

1 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.

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 sind Pkw-Stellplätze, zur Straße Am Förderturm sind eine öffentliche Grünfläche einschließlich der

vorhandenen Alleeebäume sowie eine 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.

2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 733 wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Das rechtskräftig im Bebauungsplan Nr. 79 B festgesetzte Gewerbegebiet wird räumlich erweitert, die betroffenen, heute im Bebauungsplan Nr. 79 A festgesetzten Baugrundstücke für den Gemeindebedarf werden überplant. Wie im Bebauungsplans Nr. 79 B auch, ist die generelle Zielsetzung des Bebauungsplans, eine möglichst breite gewerbliche Entwicklung des Gewerbegebiets zu ermöglichen, auch wenn derzeit die Entwicklung des vorhandenen Betriebes im Vordergrund steht. Einschränkungen nach der Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Nr. 79 B bestehen nicht. Dennoch sollen zur Sicherstellung der Verträglichkeit mit den umliegenden Nutzungen bestimmte Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen werden:

- Vergnügungsstätten, Lotterie- und Wettannahmestellen sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblichen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen,
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von untergeordneten Verkaufsstellen in unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben und
- Wohnungen für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Durch diese Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass der gewerbliche Charakter des Plangebietes erhalten und weiter entwickelt wird. Weiterhin handelt es sich bei den zukünftig zulässigen Nutzungsarten um solche, die sich in das gegebene Spektrum von Nutzungen einfügen.

Teile der in dem Bebauungsplan Nr. 79 A festgesetzten Baugrundstücke für den Gemeinbedarf werden durch den Bebauungsplan Nr. 733 als Gewerbegebiet festgesetzt.

Die festgesetzten Baugrundstücke für den Gemeinbedarf haben dabei die Zweckbestimmungen Volkshochschule, Stadtbücherei sowie Kultur- und Schulverwaltung. Diese Nutzungen wurden nicht am Standort realisiert. Bei den vorhandenen Nutzungen handelt es sich dennoch um affine Nutzungen, die sich bisher in die städtebauliche Struktur eingepasst haben.

Der vorhandene Bolzplatz wurde als Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche im Rahmen des Stadtteilprojekts Lirich konzipiert und 2005 mit Fördermitteln neu gestaltet. Die Mittelbindung läuft bis 2025. Für die Erweiterung des Gewerbebetriebs wird der Bolzplatz auf eine westlich an der Straße Am Förderturm gelegene Fläche zwischen Hans-Sachs-Berufskolleg und Sporthalle verlagert. Im Rahmen der Verlagerung ist zu prüfen, ob die Verlagerung in einem direkten räumlichen Umfeld ggf. fördermittelunschädlich umgesetzt werden kann.

Der Modellauto-Verein nutzt das heutige Vereinsgelände als Rennstrecke für Modellautos mit Verbrennungs- oder Elektromotoren. Bei Umsetzung der geplanten Erweiterung ist der Verein an einen ähnlichen Standort, z. B. in einem Gewerbegebiet umzusiedeln.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten einschließlich Spielhallen sowie Anlagen und Betriebe, die gewerblichen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, führt zu einer schwierigen Entwicklung benachbarter gewerblicher Immobilien, da mit den ausgeschlossenen Nutzungen regelmäßig ein Imageverlust der umliegenden Bereiche verbunden ist. Südlich, südöstlich und nordöstlich des Bebauungsplans Nr. 733 befinden sich weitere Gewerbegebiete. Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Plangebiet würde eine positive Adressbildung verhindert. Des Weiteren hat die Ansiedlung dieser Nutzungen in der Regel Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge in den umliegenden Bereichen. Mit Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, lassen sich vergleichsweise hohe Erträge erwirtschaften, die geeignet sind, bei den Eigentümern im Umfeld Begehrlichkeiten zu wecken. Dies wiederum kann zu einer Verdrängung der bestehenden Nutzungsstruktur und zu einem „Umkippen“ der angrenzenden Gewerbegebiete führen und es damit unmöglich machen, das verfolgte Planungsziel der Stärkung und Entwicklung der Gewerbegebiete zu erreichen. Ziel des Bebauungsplans ist somit durch den Ausschluss der o. g. Nutzungen diesen sogenannten "Trading-down-Effekt" zu verhindern.

Darüber hinaus grenzen an das Plangebiet empfindliche Nutzungen wie Wohnen und Schulen an. Bestehende Freizeitangebote, wie z. B. die vorhandene Kartbahnhalde und das Jugend- und Kulturzentrum Druckluft e. V., sprechen in ihrer Ausprägung gerade jüngeres Publikum an. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Anlagen und Betriebe, die gewerblichen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, wird somit auch damit begründet, Störungen der bestehenden Wohn-, Freizeit- und Gewerbenutzungen zu verhindern und die bestehende Nutzungsstruktur außerhalb des Plangebiets zu erhalten.

Lotterie- und Wettannahmestellen sind Gewerbebetriebe, die im Gegensatz zu Wettbüros, die als Vergnügungsstätten gelten, nicht auf den dauerhaften Aufenthalt von Personen ausgerichtet sind. Sie können jedoch vergleichbare Auswirkungen wie Vergnügungsstätten entfalten (zu möglichen Auswirkungen siehe oben). Sie werden deshalb über textliche Festsetzung ausgeschlossen. Der Ausschluss gilt auch für Lotterie- und/oder Wettannahmestellen in Verbindung mit einem Gastronomie- oder Einzelhandelsangebot (z. B. in Sportbars, Ladengeschäft o. ä.) soweit sie nicht als Wettbüro (Vergnügungsstätte) einzustufen sind.

Ziel des Bebauungsplans ist u. a. die Steuerung der Zulässigkeit des Einzelhandels. Die Entwicklung im Einzelhandel wurde in den vergangenen Jahren zunehmend durch Standorte außerhalb der gewachsenen Zentren und die Entstehung von Fachmärkten

unterschiedlicher Branchen geprägt. Die damit verbundenen Auswirkungen auf Stadtentwicklung, Städtebau und Versorgung der Bevölkerung, insbesondere im Zusammenhang mit Schrumpfung oder Stagnation der Bevölkerungsentwicklung und wirtschaftlichen Strukturveränderungen, fordern entsprechende Handlungskonzepte. Zielsetzung der Stadt Oberhausen ist die Vermeidung negativer Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung, insbesondere durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Darüber hinaus sollen Gewerbegebiete für produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe, aber auch für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden.

Im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigende Grundlage ist das "Einzelhandelskonzept Oberhausen" (Ratsbeschluss 26.05.2008), das die Planungsziele zur Sicherung und Entwicklung des Einzelhandels und der Versorgung in Oberhausen festlegt. Im Einzelhandelskonzept werden die zentralen Versorgungsbereiche Oberhausens, die vor schädlichen Auswirkungen zu schützen sind, genauer erfasst und dargestellt. Außerdem unterbreitet das Gutachten Empfehlungen für die planerische Sicherung und Entwicklung des Einzelhandels in Oberhausen, wobei auch die Notwendigkeiten und Möglichkeiten einer Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung aufgezeigt werden. Das Einzelhandelskonzept definiert hierzu Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren. Das Plangebiet wird vom Nebenzentrum Bero-Center unmittelbar tangiert. Hierbei umfasst das Nebenzentrum den Bereich zwischen den Straßen Am Förderturm, Bebelstraße und Concordiastraße. Zusätzlich wurden das Hans-Sachs-Berufskolleg, das Berufsförderungswerk sowie die südlich der Straße Am Förderturm liegenden Baugrundstücke (u. a. Sporthalle, Modellrennbahn, Bolzplatz, Jugend- und Kulturzentrum Druckluft e. V., Teile der Fachmärkte) räumlich aufgenommen. Die letztgenannten Bereiche wurden aufgenommen, da sie ergänzende Komplementärnutzungen (Bildungseinrichtungen, Freizeit, Kultur) aufweisen.

Teile des Plangebiets liegen somit innerhalb des räumlich festgelegten Nebenzentrum Bero-Center. Bei den Flächen innerhalb des Nebenzentrums handelt es sich um die südlich der Straße Am Förderturm liegenden Baugrundstücke für den Gemeinbedarf. Trotz dieser integrierten Lage innerhalb des im Gutachten definierten zentralen Versorgungsbereichs definiert das Einzelhandelskonzept eine Zielsetzung für die angesprochenen Flächen ohne die Ansiedlung von Einzelhandel. Demnach sind keine wesentlichen Angebotsergänzungen zum bestehenden Einzelhandel erforderlich. Ansiedlungen von großflächigem Einzelhandel sollen sich auf das unmittelbare Umfeld des Bero-Centers beschränken, um eine Nutzungskonzentration zu gewährleisten. Der für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben definierte Bereich innerhalb des Nebenzentrums wird räumlich klar abgegrenzt. Es handelt sich um die Fläche zwischen den Straßen Am Förderturm, Bebelstraße und Concordiastraße. Damit sind die betroffenen Flächen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 733 in Bezug auf ihre Einzelhandelsentwicklung den im Gutachten als „sonstige Standortlagen“ bezeichneten Lagen zuzurechnen. Diese „sonstigen Standortlagen“ wiederum werden unterschieden in „Lagen im Siedlungszusammenhang“ und in „Gewerbegebiete“. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 733 ist in Anbetracht des Bestands und des verfolgten Planungsziels eindeutig der sonstigen Standortlage „Gewerbegebiet“ zuzuordnen. An diesen Standorten soll nach den Empfehlungen des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept möglichst jeglicher Einzelhandel ausgeschlossen werden.

In Oberhausen besteht ein Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen. Unter Berücksichtigung der vom Regionalverband Ruhr (RVR) im Rahmen der Aufstellung des Regionalplans Ruhr zu Grunde gelegten ruhrFIS- Bestandsdaten (Stand 01.01.2014) sowie der aktuellen Siedlungsflächenbedarfsberechnung (RVR, Modell 2015) ergibt sich für Oberhausen im

Bereich der Wirtschaftsflächen ein zusätzlicher Bruttobaulandbedarf von ca. 29,6 ha auf der Ebene der Flächennutzungsplanung. Im konkreten Planungsfall geht es um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes zur Standortsicherung und -entwicklung in einem gewachsenen, voll erschlossenen Bereich. Die Vorhaltung von Gewerbeflächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe entspricht den gesamtstädtischen Zielsetzungen der Stadt Oberhausen.

Wenn es aus der konkreten räumlichen und planerischen Konzeption im Einzelfall ableitbar ist, kann nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Oberhausen in Gewerbegebieten ausnahmsweise der Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden. Hierbei wird der Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf Einzelhandelsbetriebe bezogen, die wegen ihres besonderen Sortiments oder ihrer besonderen Vertriebsform mit gewerbetypischen Störungen verbunden ist. Eine Verträglichkeit dieser Einzelhandelsbetriebe in Wohn- und Mischgebieten ist nicht gegeben, weshalb diese einem Gewerbegebiet zugeordnet werden müssen. Beispielhaft ist der Handel mit Baumaschinen oder Baumaterialien angeführt. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Nutzungs- und Strukturkonzept sieht die Stärkung und Entwicklung eines bestehenden Stahlhandelsbetriebes vor, der allerdings nicht unter die o.g. Einzelhandelskategorie fällt. Generell sollen Gewerbegebiete für produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe, aber auch für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Um diese Zielsetzungen planerisch umzusetzen, wird jeglicher Einzelhandel im Plangebiet ausgeschlossen.

Eine Ausnahme stellen Verkaufsstellen im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen dar. Untergeordnete Verkaufsstätten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben können zugelassen werden, wenn ihre Verkaufsfläche dem Betrieb unmittelbar räumlich zugeordnet ist, in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist, dem Hauptbetrieb untergeordnet ist, die angebotenen Waren aus eigener Herstellung stammen bzw. im Zusammenhang mit der angebotenen Dienstleistung stehen und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten ist. Da solche Verkaufsstellen auch bei den hier angestrebten Betrieben und Dienstleistungsunternehmen zur Stärkung und Entwicklung der geplanten Nutzung beitragen können, wird diese ausnahmsweise Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Plangebiet wird heute überwiegend und nach Realisierung der baulichen Entwicklung der ansässigen Firma vollständig durch einen Betrieb genutzt. Hierbei ist die Errichtung einer (Betriebs-) Wohnung nicht vorgesehen und auch nicht notwendig. In der Nachbarschaft sind Wohnnutzungen vorhanden. Durch geplante Lärmschutzmaßnahmen des Betriebes werden die Immissionen für die Wohnbebauung mittel- bis langfristig geringer. Um auch langfristig Konflikte zu vermeiden, schließt der Bebauungsplan Wohnungen generell aus.

Selbstständige Werbeanlagen, also Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung angebracht sind, gelten bauplanungsrechtlich als eigenständiger Gewerbebetrieb. Sie sind nach § 8 Abs. 2 BauNVO in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig. Im Plangebiet sollen Werbeanlagen allerdings nur an der Stätte der Leistung zulässig sein. Eigenständige Werbeanlagen sollen als Unterart der sonstigen Gewerbebetriebe aller Art nach § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sein.

Insbesondere eine Häufung von Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden, kann bei Gewerbegrundstücken zu einem negativen Erscheinungsbild beitragen. Nördlich und östlich liegen das Bero-Center als großes Einkaufszentrum sowie weitere

Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Somit ist von einem größeren Druck zur Aufstellung von selbstständigen, nicht an der Stätte der Leistung errichteten Werbeanlagen auch im Plangebiet auszugehen. Ziel ist es, städtebaulich negative Auswirkungen des Erscheinungsbildes durch Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung angebracht sind, zu verhindern. Weiterhin würde die Errichtung von selbstständigen Werbeanlagen dem verfolgten Ziel entgegenlaufen, das Gewerbegrundstück durch Grünflächen zu gestalten und in einem gewissen Maße in die Umgebung einzufügen.

Die Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt auch in Verbindung mit dem Ausschluss bestimmter Nutzungen gewahrt, da nur einzelne Nutzungsarten ausgeschlossen werden.

Das Gewerbegebiet steht der Ansiedlung von Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben zur Verfügung. Die allgemeine Nutzung der Gewerbegebiete gemäß BauNVO wird mit Ausnahme der Regelungen zum Einzelhandel und zu Vergnügungsstätten sowie Lotterie- und Wettannahmestellen und eigenständigen Werbeanlagen somit nicht weiter eingeschränkt. Ziel ist der Erhalt des bestehenden Betriebs und weiterführend bzw. generell, ggf. brachfallende Gewerbeflächen möglichst zeitnah einer Nutzung zuzuführen.

3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurf und der Zielsetzung des Bebauungsplans, die vorhandenen Gewerbeflächen möglichst effektiv auszunutzen. Es wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Zulässig ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Zufahrten, Garagen und Stellplätze bis 0,9. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass es sich hier um ein eng begrenztes Gewerbegrundstück handelt. Dem bestehenden Betrieb sollen Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden, insbesondere da die aufgezeigten Entwicklungsabsichten gleichzeitig zu einer Verbesserung der Immissionssituation für die Nachbarn führen. Um die Einbindung des Betriebes in die Umgebung sicher zu stellen und damit einen gewissen Ausgleich zu schaffen, setzt der Bebauungsplan am südlichen, westlichen und nördlichen Rand Pflanzflächen fest (s. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen). Hierdurch wird das städtebauliche Erscheinungsbild positiv gelenkt und auf die Wohnbebauung Rücksicht genommen.

Auf die Festsetzung der GFZ kann verzichtet werden, da der Bebauungsplan auch die maximale Gebäudehöhe festsetzt und die Höhenentwicklung hierdurch gelenkt wird. Diese Festsetzung korrespondiert mit dem Ziel des Bebauungsplans zur baulichen Innenentwicklung durch Nachverdichtung dieses Bereichs. Das Betriebsgrundstück wird sinnvoll genutzt.

4 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 79 B beinhaltet für das Gewerbegebiet bei einer maximal dreigeschossigen Bebauung die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 12 m über Gelände. Diese Festsetzung wird generell übernommen und an die notwendigen Gegebenheiten angepasst. Unmittelbar westlich bzw. nordwestlich setzt der Bebauungsplan Nr. 79 B für die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf unterschiedliche Geschosshöhen fest. Diese reichen von maximal 1 bis 14 Geschossen.

Geplant ist die Erweiterung des großflächigen Hallenkomplexes um neue Hallen mit einer Gebäudehöhe von ca. 15 m über derzeitigem Gelände. Um einen Spielraum für die zukünftige Entwicklung zu geben, erlaubt der Bebauungsplan eine maximale Gebäudehöhe von 17 m. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bezieht sich dabei auf Normalhöhennull (NHN).

Mit der Festsetzung der Höhenbegrenzung baulicher Anlagen für den Bereich der bestehenden und geplanten Hallenkörper soll die Höhenentwicklung der Gebäude derart gelenkt werden, dass im Plangebiet die Entwicklung übermäßig hoher Baukörper ausgeschlossen wird. Begründet wird dies mit der Zielsetzung des Bebauungsplans, die Maßstäblichkeit der Bebauung und die städtebauliche Einbindung in den Siedlungsraum mit Bezug zur angrenzenden Bebauung zu wahren. Mit der Festsetzung maximaler Gebäudehöhen kann auf die Festsetzung der Geschossigkeit in diesem räumlichen Bereich verzichtet werden.

Um die Nutzung regenerativer Energien zu fördern, darf die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen durch Aufbauten für Aufzüge und durch Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien, z.B. Photovoltaikanlagen, um maximal 1,0 m überschritten werden.

Im Bereich des Büro- und Sozialgebäudes wird die bisherige Festsetzung zur maximal viergeschossigen Bebauung übernommen. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Fläche und die unmittelbaren Nachbarschaft der 13-geschossigen Gebäude des Berufsförderungswerkes kann auf eine Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe hier verzichtet werden.

5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept setzt der Bebauungsplan eine möglichst großflächige überbaubare Grundstücksfläche fest. Notwendige Abstandsflächen sind nachzuweisen.

Ziel der Festsetzung ist die Umsetzung des neuen Konzeptes des vorhandenen Betriebs zu ermöglichen und weitreichenden baulichen Spielraum einzuräumen. Dies entspricht auch der Zielsetzung und Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 79 B für Gewerbegebiete.

Damit folgt die Aufstellung des Bebauungsplans den allgemeinen Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung. So ist vorrangig die Sicherung bestehender gewerblicher Flächen, hier in Form einer Betriebserweiterung am Standortbereich, vor der Entwicklung neuer Flächen zu betreiben. Damit verbunden ist auch eine möglichst effektive Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen. Dies entspricht auch dem in § 1 a BauGB formulierten Ziel der Innenentwicklung und dem möglichst sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Entlang der Straße Am Förderturm besteht eine geschützte Allee. Ziel der textlichen Festsetzung Nr. C zur nördlichen Baugrenze ist, den Schutz des Wurzelraumes und damit des Baumbestandes sicherzustellen. Daher schränkt der Bebauungsplan die bauliche Überschreitung der Baugrenze an dieser Stelle durch oberirdische Gebäudeteile sowie unterirdische Fundamente und Baugruben ein.

6 Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Ziel des Bebauungsplans ist der Allee-Schutz an der Straße Am Förderturm. Um dies sicherzustellen setzt der Bebauungsplan einen schmalen Streifen entlang der Straße als öffentliche Grünfläche fest, da die Bäume teilweise genau auf der Straßengrenze bzw. unmittelbar südlich der Verkehrsfläche aufstehen.

Die Pflege und der Schutz der Alleebäume verbleiben somit bei der Stadt Oberhausen. Auf diese Weise kann ein dauerhafter Erhalt der Allee sichergestellt werden.

7 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Im Bebauungsplan ist eine Überschreitung der GRZ bis 0,9 zulässig. Die Festsetzung wird unter Punkt C. 3 ‚Maß der baulichen Nutzung‘ begründet (s. o.). Um die Versiegelung dennoch soweit wie möglich zu minimieren, wird festgesetzt, dass Feuerwehrumfahrten als Schotterrasen herzustellen sind. Ein versiegelter, nicht versickerungsfähiger Unterbau ist unzulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. D).

Entlang der Straße Am Förderturm besteht eine geschützte Allee. Teile der Allee liegen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 733. Ziel ist, den Schutz des Wurzelraumes und damit des Baumbestandes sicherzustellen. Daher setzt der Bebauungsplan fest, dass unterirdische Fundamente und Baugruben die nördliche Baugrenze maximal um 3 m überschreiten dürfen (siehe hierzu auch Kapitel C.5).

8 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB)

Ziel des Bebauungsplans ist der Allee-Schutz an der Straße Am Förderturm. Um dies sicherzustellen setzt der Bebauungsplan den Erhalt der einzelnen im Plangebiet befindlichen Alleebäume fest. Die zeichnerisch festgesetzten Alleebäume entlang der Straße „Am Förderturm“ sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, Ausfälle sind innerhalb der Allee zu ersetzen.

Darüber hinaus ist Ziel des Bebauungsplans, die grüngestalterische Abschirmung des Betriebsgeländes zur Straße Am Förderturm, zu den westlichen Plangebietsgrenzen und zu der im Süden angrenzenden Wohnbebauung zu ermöglichen. Daher setzt der Bebauungsplan zeichnerisch Flächen zur Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. Durch textliche Festsetzung wird die Bepflanzung konkretisiert: Im Gewerbegebiet sind in den festgesetzten Pflanzflächen standortgerechte Laubgehölze in einem Pflanzverband von 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen; dabei ist mindestens je angefangene 200 m² Pflanzfläche ein Baum 2. Ordnung in der Pflanzgüte von mindestens 18-20 cm Stammumfang anzupflanzen; Sträucher sind in der Pflanzgüte von mindestens 60-100 cm Höhe anzupflanzen. Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen; ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. In den Pflanzflächen sind erforderliche Zuwegungen und Zufahrten nicht zulässig (siehe Textliche Festsetzung Nr. E).

9 Örtliche Bauvorschriften (§ 89 BauO NW)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden durch örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NW ergänzt. Insbesondere ungeordnete oder überdimensionierte Werbeanlagen können bei Gewerbegrundstücken zu einem negativen Erscheinungsbild beitragen. Nördlich und östlich liegen das Bero-Center als großes Einkaufszentrum sowie weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Somit ist von einem größeren Druck zur Aufstellung von Werbeanlagen auch im Plangebiet auszugehen. Ziel ist es, städtebaulich negative Auswirkungen des Erscheinungsbildes durch Werbeanlagen zu verhindern. Benachbart befinden sich eine Schule und Wohnbebauung als empfindliche Nutzungen, so dass die Festsetzungen zu Werbeanlagen sinnvoll sind. Weiterhin würde die Errichtung von ungeordneten und überdimensionierten Werbeanlagen dem verfolgten Ziel entgegenlaufen, das Gewerbegrundstück durch Grünflächen zu gestalten und in einem gewissen Maße in die Umgebung einzufügen. Der Bebauungsplan trifft daher Festsetzungen zur Größe und Ausgestaltung von Werbeanlagen (siehe textliche Festsetzung Nr. F).

10 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet wird über die Alleestraße im Süden und die Straße Am Förderturm im Norden verkehrlich erschlossen. Hierbei erfolgt die Erschließung für Lkw allein über die Straße Am Förderturm. Bezüglich der Erweiterung des Betriebsbereichs der ansässigen Firma im Norden des Plangebietes wurde eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet. Aufgabe der Untersuchung war der Nachweis, dass die Erschließung auch nach Erweiterung und der damit verbundenen Zunahme des Verkehrsaufkommens sichergestellt ist (Brlon Bondzio Weiser, Bochum 2018). Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass die untersuchten Knotenpunkte auch nach einer Betriebserweiterung eine gute Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs erreichen. Am Fußgängerüberweg zwischen dem Hans-Sachs-Berufskolleg und dem Bero-Einkaufscenter kommt es heute schon in Spitzenzeiten zu erheblichen Wartezeiten für Kraftfahrzeuge. Ortskundige Kraftfahrer werden daher die östliche Route über die Concordiastraße wählen. Da am Kreisverkehr Concordiastraße / Am Förderturm / Hansastraße ausreichende Kapazitätsreserven vorhanden sind, kann der Verkehr der ansässigen Firma diese Route nutzen. Insgesamt stellt der Gutachter fest, dass die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf die Qualität des Verkehrsablaufs marginal sind und die Erschließung gesichert ist.

Das Plangebiet umfasst einen bestehenden Betrieb, der über die Straße Am Förderturm und die Alleestraße erschlossen ist. Die ausreichende Versorgung des Plangebietes auch unter Berücksichtigung der geplanten Betriebserweiterung mit Strom und Wasser sowie die Ableitung des Schmutzwassers sind sichergestellt.

Durch Fachgutachten des Büros GFP Dr. Gärtner und Partner GBR aus Duisburg wurde geklärt, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen sowohl des Bestands als auch der geplanten Erweiterungen der Betriebsanlage des ansässigen Stahlbetriebes nach hydrogeologischen / hydraulischen Gesichtspunkten nach Maßgabe des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit den Vorschriften des Landeswassergesetzes NRW auf dem Grundstück möglich ist.

Gleiches gilt für die Versickerung des Niederschlagswassers von großen Teilen der nicht überbauten Betriebsflächen.

Ein entsprechender Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis wurde im Jahre 2011 gestellt und von der Stadt Oberhausen genehmigt. Die baulichen Voraussetzungen – d. h., die Errichtung der Versickerungsanlagen – wurden bereits geschaffen bzw. abgeschlossen.

Die Versickerungsanlagen wurden so dimensioniert, dass auch das zukünftig über die neu errichteten Dachflächen abfließende Niederschlagswasser aufgenommen werden kann.

D Umweltbelange

1 Umweltbericht

Gemäß § 2 a BauGB ist der Umweltbericht als ein gesonderter Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes zu erarbeiten. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 733 wurde unter Punkt I in diese Begründung integriert (s. u.).

2 Lärmschutz

In unmittelbarer Nachbarschaft zum vorhandenen Gewerbebetrieb im Plangebiet liegt die Wohnbebauung an der Alleestraße. Bei einer solchen, vorhandenen Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen können die Eigentümer der Wohnhäuser im Rahmen des wechselseitigen Rücksichtnahmegebotes hinsichtlich der Lärmimmissionen nur die Einhaltung der Richtwerte für ein Mischgebiet beanspruchen. Gleichzeitig erfordert der sachgerechte Ausgleich der Belange auch, dass das bestehende Unternehmen Rücksicht nimmt, also seinen Betrieb nicht uneingeschränkt durchführen kann, wie dies ggf. an anderen Gewerbestandorten möglich ist. Aus diesem Grund wird von Seiten der ansässigen Firma die Weiterentwicklung des Betriebskonzeptes vorgenommen.

Zur Einschätzung der Immissionssituation des Gewerbebetriebs nach der geplanten Erweiterung wurde ein Lärmgutachten erstellt (TAC Technische Akustik, Bericht TAC 2426-15-3, Prognose über die zu erwartenden Geräuschemissionen und -immissionen aus dem geplanten Betrieb eines Stahlagers nach Änderungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 610 der Stadt Oberhausen, Korschebroich 2015). Das Gutachten führt mehrere betriebliche Maßnahmen auf, um mittel- bis langfristig die Lärmsituation für die benachbarte Wohnbebauung zu verbessern. Die Verlagerung der Lkw-Zufahrt von der Alleestraße zur Straße Am Förderturm und die Änderung der Parkplatzsituation haben stattgefunden, so dass die Orientierungswerte für Mischgebiete heute eingehalten werden. Lediglich an der straßenzugewandten Nordfassade des Gebäudes Alleestraße 16 kommt es zu einer geringfügigen Überschreitung. Langfristig, bei Umsetzung weiterer betrieblichen Maßnahmen wurde die deutliche Unterschreitung der Orientierungswerte an der Wohnbebauung berechnet. Die Neuordnung des Gewerbebetriebes stellt damit für die angrenzende Wohnbebauung keine zusätzliche Belastung, sondern eine Entlastung dar.

Voraussetzung zur weiteren Umsetzung des Betriebskonzepts ist die Erweiterung des Betriebsgeländes im nördlichen Planbereich, was durch den Bebauungsplan ermöglicht wird. Die angestrebte Entlastung der Wohnnachbarn wurde durch die Verlagerung der LKW-Ein- und Ausfahrt bereits umgesetzt, was zur Folge hat, dass die für die vorhandene Gemengelage mit den angrenzenden Nutzungen anzusetzenden Werte eingehalten werden, ohne dass weitere Maßnahmen erforderlich sind. Dem Verbesserungsgebot wird damit Rechnung getragen. Die Verlagerung der LKW-Zu- und Ausfahrt wird im Rahmen des zu schließenden städtebaulichen Vertrags langfristig gesichert.

Zur weiteren Standortsicherung sieht der Betrieb den dauerhaften Dreischichtbetrieb vor. Damit verbundene Konflikte sind zu lösen. Geplant sind die Hallenerweiterung im Norden und die bauliche Ertüchtigung bestehender Hallen. Die Anforderungen und damit die Durchführung der im Lärmschutzgutachten aufgeführten Lärminderungsmaßnahmen für den Dreischichtbetrieb werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der ansässigen Firma und der Stadt Oberhausen verbindlich gesichert. Zugleich wird mit dem Gesamtkonzept der Stand der Lärminderungstechnik erreicht. Im Ergebnis werden sogar die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete an den abwägungsrelevanten, nutzungsempfindlichen Immissionsorten eingehalten, was über den Anspruch der Anwohner der benachbarten Alleestraße deutlich hinausgeht.

3 Artenschutzprüfung

Es wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I (ASP I) durchgeführt. Hieraus ergab sich weiterer Untersuchungsbedarf, so dass eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II (ASP II) beauftragt und durchgeführt wurde (Glacer 2018). Nach den Ergebnissen der Untersuchungen sind keine Auswirkungen auf planungsrelevante Arten zu erwarten.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot der Zerstörung von Lebensräumen) vom o.g. Vorhaben nicht betroffen, wenn die Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen aus dem Artenschutzrecht eingehalten werden.

E Ordnung des Grund und Bodens

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Oberhausen und der ansässigen Firma. Mit Konkretisierung des Bebauungsplans will die Firma die städtischen Flächen erwerben. Ausgenommen hiervon ist die als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche entlang der Straße Am Förderturm, die in städtischem Besitz verbleibt.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

F Kosten

Erschließungsstraßen und -anlagen sind vorhanden. Das Plangebiet ist an die öffentlichen Netze angeschlossen. Anlagen zur Regenwasserrückhaltung etc. sind durch den Flächeneigentümer herzustellen und zu unterhalten.

Der Stadt Oberhausen entstehen keine Kosten.

Die Kosten für die notwendigen Maßnahmen, die sich aus der Umsetzung des Betriebskonzepts ergeben – insbesondere die dem Lärmschutz dienenden Maßnahmen – werden durch die ansässige Firma übernommen. Hierzu sind auch die Kosten zu zählen, die durch die notwendige Verlagerung des Bolzplatzes entstehen. Die Umsetzung sowie die Übernahme der Kosten werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Oberhausen und der ansässigen Firma verbindlich geregelt. Der städtebauliche Vertrag wird vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans geschlossen.

G Kennzeichnung und Hinweise

1 Kennzeichnung

Bergbau

Das Plangebiet hat in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterlegen.

Folgende Kennzeichnung wird deshalb vorsorglich in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980, zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 20.07.2017 (BGBl. I. 2608). Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherren werden gebeten Kontakt mit den zuständigen Bergwerkseigentümern aufzunehmen.“

Bodenbelastungen

Das Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. (5) Nr.3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ zu kennzeichnen. Einschränkungen für gewerbliche Nutzungen bestehen nicht. Bei Baumaßnahmen und jeglichen tiefgreifenden Erdarbeiten ist das Antreffen abfallrelevanter, belasteter Aushubböden zu erwarten. Tieferliegende Anschüttungsmaterialien können in Abhängigkeit vom Schadstoffinventar nicht grundsätzlich an der Oberfläche der Grundstücke wiederverwendet werden. Standsicherheitsfragen sind zu berücksichtigen.

2 Hinweise

Kampfmittel

Konkrete Hinweise auf Kampfmittel liegen derzeit nicht vor. Dennoch wird vorsorglich folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollte bei Veränderungen der Erdoberfläche der Verdacht auf Kampfmittelfunde aufkommen, sind die vorgesehenen Bauvorhaben mit besonderer Vorsicht weiterzuführen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln nie völlig auszuschließen ist. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Feuerwehr bzw. die Polizei zu verständigen.“

Bodendenkmal

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.“

Geschützte Allee

Die im Plan gekennzeichneten Bäume der nach § 41 LNatSchG NRW geschützten Allee sind zwingend dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch Nachpflanzung innerhalb der Allee zu ersetzen.

Vor und während der Bauarbeiten sind sie durch geeignete und ausreichende Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), RAS LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) sowie nach den Vorgaben der ZTV Baumpflege zu sichern. Dabei ist insbesondere der Wurzelbereich (= Kronendurchmesser) der Bäume von Baumaßnahmen auszusparen und vor Belastung durch Begehen, Befahren, Abstellen von Fahrzeugen und Materiallagerung zu schützen. Auch nach der Bauphase darf im Wurzelbereich kein Bodenabtrag sowie Auftrag von Boden oder anderen Materialien erfolgen.

Bei Tiefbaumaßnahmen in der Nähe von Alleeebäumen ist der Mindestabstand von 2,50 m zwischen Baugrube und Wurzelanlauf entsprechend den Vorgaben der DIN 18920 und RAS LP 4 einzuhalten. Eine nicht vermeidbare Herstellung einer Baugrube im Wurzelbereich darf nur in Handarbeit oder Absaugtechnik erfolgen. Sollte die Baugrube den Wurzelraum von geschützten Alleeebäumen tangieren, ist ein aktiver Schutz der Wurzeln in Form einer Wurzelbegleitung durch eine qualifizierte Baumfachkraft zu gewährleisten. Bei Wurzelverlust ist ggf. ein Wurzelvorhang nach den Vorgaben der DIN 18920, RAS LP 4 und ZTV Baumpflege herzustellen.

Bauzeitenbeschränkungen

Zwischen Februar und September sind Baufeldfreimachungen und Gehölzrodungen nicht zulässig.

Maßnahmen zum Naturschutz

Es sind möglichst warm-weiße bis neutrale LED-Leuchtmittel mit einer Temperatur zwischen 2700 und 3300 Kelvin und mit vollständig abgeschlossenen Lampengehäusen zu verwenden. Die Lichthöhenpunkte sind möglichst niedrig anzubringen und sollten eine Höhe von 4,5 m über Gelände nicht überschreiten.

H Flächenbilanz

Plangebiet insgesamt: 101.684 m², davon

- Öffentliche Grünfläche:	470 m ²
überbaubare Grundstücksfläche:	72.802 m ²
- nicht überbaubare Grundstücksfläche:	24.652 m ²
- Fläche zur Anpflanzung / Begrünung:	3.760 m ²

I Umweltbericht

1 Einleitung

Gemäß § 2a BauGB ist der Umweltbericht als ein gesonderter Bestandteil der Begründung des 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 angemessener Weise verlangt werden kann.

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplans. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich sein können. Eine Einwirkung auf die Umgebung des Plangebietes findet nicht statt. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Da konkrete Vorhaben nicht vorgesehen sind, beinhaltet diese Prüfung nicht die Untersuchung von Auswirkungen der Bau- und der Betriebsphase neuer Gebäude und der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Der Bebauungsplan beachtet die Aufgaben und Ziele der Bauleitplanung gemäß § 1 und die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1 a BauGB

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Alt Oberhausen zwischen dem Bero Center und der Bahnstrecke, die das Gebiet von der südlich angrenzenden Innenstadt Alt Oberhausens trennt.

Im Plangebiet liegen das Betriebsgelände der ansässigen Firma sowie das vom Modellauto-Verein gemietete Vereinsgelände und ein städtischer Bolzplatz.

Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Stadtplanerisches Ziel für das Bebauungsplangebiet ist die Erhaltung einer gewerblichen Nutzung und die Regelungen zur Verträglichkeit der geplanten mit den vorhandenen Nutzungen, verbunden mit Regelungen zur grüngestalterischen Einbindung des Betriebes und dem Erhalt der nach Landesrecht geschützten Allee.

Realnutzung

Der Bebauungsplan Nr. 733 umfasst das Betriebsgrundstück der ansässigen Firma. Sie betreibt am Oberhausener Standort den Handel mit Stahlteilen, der die Lagerung, Zurichtung und Konfektionierung der Stahlteile beinhaltet. Es ist ganz überwiegend versiegelt, beinhaltet aber im Norden auch Brachflächen.

Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Auf regionalplanerischer Ebene enthält der RFNP die Darstellung Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB). Auf der bauleitplanerischen Ebene enthält der RFNP für das Plangebiet überwiegend die Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G). Randbereiche südlich der Straße Am Förderturm im Nordosten und Nordwesten des Plangebietes sind als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Außerhalb des Planbereichs umfasst die westlich anschließende Fläche für den Gemeinbedarf ebenso den Bereich des bestehenden Jugend- und Kulturzentrums sowie das westlich liegende Berufsförderungswerk Oberhausen und die Hans-Sachs-Berufskollegs. Die nordöstlich anschließende Gemeinbedarfsfläche erstreckt sich bis zur Concordiastraße und weist u.a. diverse Verwaltungsdienststellen auf. Das nördlich der Straße Am Förderturm liegende Einkaufszentrum ist als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Östlich des Plangebiets und südlich der Alleestraße setzt sich die gewerbliche Baufläche (G) fort. Die bestehende Wohnbebauung im westlichen Bereich der Alleestraße, einschließlich eines kleinen Bereichs des Betriebsgeländes der ansässigen Firma ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 enthält die Darstellungen als Gewerbegebiet für den Bestandsbereich der ansässigen Firma und die östlich angrenzende Fläche sowie als Flächen für den Gemeinbedarf für einen kleinen Bereich östlich der bestehenden Turnhalle zwischen der Straße Am Förderturm und dem heutigen Betriebsgelände. Der Bebauungsplan tangiert somit die kleinere Fläche für den Gemeinbedarf östlich der Turnhalle als Erweiterungsbereich des Betriebes bzw. des Gewerbegebietes. Da die Fläche nicht mehr für Nutzungen des Gemeinbedarfs benötigt wird und es sich hier im Bezug der gesamtstädtischen Betrachtung des STEK 2020 um eine kleinteilige Nutzungsänderung handelt, entspricht der Bebauungsplan weiterhin der Zielsetzung des STEK 2020. Die genannte Fläche ist in ihrer Darstellung im STEK 2020 von Gemeinbedarfsfläche in Gewerbegebiet bei einer zukünftigen Überarbeitung des Flächenplans zu korrigieren.

Das Plangebiet befindet sich weder im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Oberhausen, noch in einem Schutzgebiet gemäß Naturschutzrecht.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 733 besteht der seit dem 24.12.1976 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 79 B - Sanierungsgebiet Concordia Schacht II/III - im Stadtteil Lirich. Die Bereiche des Betriebsgeländes der Stahlhandelsfirma und der östlich bzw. südöstlich gelegene Betriebsbereich der ehemaligen Firma Blass sind dort als Gewerbegebiet festgesetzt. Im nordöstlichen und im nordwestlichen Planbereich ist jeweils ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebietes umfassen nahezu das gesamte Gewerbegebiet.

Unmittelbar westlich und nördlich angrenzend liegt der seit dem 10.07.1973 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 79 A - Sanierungsgebiet Concordia Schacht II/III. Er setzt zwischen den Straße Am Förderturm und Bebelstraße sowie dem Betriebsgrundstück der ansässigen Firma Baugrundstücke für den Gemeinbedarf fest. Die Grundstücke der bestehenden Wohnbebauung Alleestraße 29 bis 37a sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke umfassen die Baugrundstücke im Planbereich vollständig.

Im Umweltbericht sind die Ziele, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt wurden und die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, darzustellen. Die nachfolgende Tabelle stellt eine Übersicht der verwendeten Gesetze und Verordnungen dar.

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 Bundesimmissionsschutz- gesetz	Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).

Die Ziele des Umweltschutzes haben im Rahmen der folgenden Schutzgutprüfung Eingang in die Bewertungskriterien und Beurteilungsgrundlagen gefunden.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens

2.1 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen, ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen. Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und Arbeiten und die Möglichkeiten zu Sport, Freizeit und Erholung zu betrachten.

Derzeitiger Umweltzustand

Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktionen

Der Planbereich ist von einer gewerblichen Nutzung geprägt. Wohnnutzung ist im Plangebiet nicht vorhanden, allerdings entlang der Alleestraße unmittelbar gegenüber.

Für die Funktionen Freizeit und Erholung hat der Planbereich nur eine eingeschränkte Bedeutung. Für den Stadtteil bedeutsam sind der städtische Bolzplatz und die angrenzende private Modellautorennbahn eines Vereins.

Wegeverbindungen in die Umgebung sind auf Grund des angrenzenden Bahndamms nach Südosten nicht vorhanden. Die öffentlichen Straßen erschließen den benachbarten Stadtraum.

Es liegen keine Erkenntnisse über unverhältnismäßig hohe Beeinträchtigungen durch Erschütterungen im Plangebiet vor. Ebenso liegen keinerlei Erkenntnisse für eine Belastung durch Gerüche, Lichtimmissionen, Strahlung oder Wärme, elektromagnetische Felder oder andere Belästigungen vor.

Die anfallenden Abfälle im Plangebiet werden entsprechend der Abfallsatzung der Stadt Oberhausen in der jeweils gültigen Fassung entsorgt. Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend der Gesetze und dieser Satzung durch die öffentliche Einrichtung Stadt.

Die Entwässerung des Plangebietes wird entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt Oberhausen in der jeweils gültigen Fassung durchgeführt. Die Abwasserbeseitigungspflicht erfasst das Sammeln und Fortleiten der Abwässer im gesamten Stadtgebiet.

Risiken für die menschliche Gesundheit (Unfälle, Katastrophen und Seveso-III-Richtlinie)

Von besonderen außergewöhnlichen Risiken auf die menschliche Gesundheit, die durch Naturkatastrophen ausgelöst werden können, ist im Plangebiet nicht auszugehen.

Anlagen, die dem Störfallrecht unterliegen und einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebes sind, sind im Plangebiet aufgrund seiner Gebietseinstufung nicht zulässig. Das nächstgelegene Industriegebiet mit Anlagen im Sinne des Störfallrechts ist – die Balver Chemieservice GmbH, Buschhausener Str. 153, 46049 Oberhausen. Das Plangebiet liegt jedoch weit außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands von 200 m (i. S. d. Seveso-III-Richtlinie, Art. 13), sodass sich für die Planung keine Auswirkungen ergeben.

Für alltägliche Unfälle bis hin zu katastrophenartigen Großschadenslagen hat die Feuerwehr einen Alarmplan erstellt. Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen können so schnell eingeleitet werden.

Verkehrslärm

Das Plangebiet ist derzeit den Schallemissionen der umgebenden Straßen und Bahnstrecken ausgesetzt. Da im Plangebiet Wohnen nicht zulässig ist, wird hier nur die Auswirkung der Betriebserweiterung auf die umgebende Wohnbebauung untersucht. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist dabei so gering, dass diesbezüglich keine gesonderte Betrachtung erforderlich ist. „Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Erweiterung der Carl Spaeter GmbH in den Spitzenstunden beträgt weniger als 20 Kfz je Richtung im Tageszeitraum von 6 bis 22 Uhr. Zum Schutz der Anwohner ist die Nutzung des südlichen Parkplatzes dagegen ausschließlich im Tageszeitraum vorgesehen.“ (Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 733 „Am Förderturm / Alleestraße“ in Oberhausen; Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH Bochum, Juli 2018:

Da im Gebiet allein ein Gewerbebetrieb ansässig ist, der als Lärmemittent relevant ist, wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, welches auch den zu- und abgehenden Verkehr bis zur nächsten öffentlichen Straße, wo eine Vermischung mit dem allgemeinen Verkehr erfolgt, betrachtet.

Gewerblicher Lärm

Zur Einschätzung der Immissionssituation des Gewerbebetriebs nach der geplanten Erweiterung wurde ein Lärmgutachten erstellt (TAC Technische Akustik, Bericht TAC 2426-15-3, Prognose über die zu erwartenden Geräuschemissionen und -immissionen aus dem geplanten Betrieb eines Stahlagers nach Änderungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 610 der Stadt Oberhausen, Korschbroich 2015). Zur Beurteilung der konkreten Situation und unter Beachtung der Schutzwürdigkeit der Umgebung ist der Umfang der bereits jetzt stattfindenden gewerblichen Tätigkeit sowie auch die geplante Erweiterung betrachtet worden.

Die DIN 18005 gibt für Planverfahren Orientierungswerte an die eingehalten werden sollten. Der Betrieb des ansässigen Stahlhandels hat allerdings die Grenzwerte der TA Lärm einzuhalten, daher werden hier beide Regelwerke zur Beurteilung herangezogen. Die Werte für Wohn- und Mischgebiete sind im vorliegenden Fall identisch. Die TA Lärm sieht in Nr. 6.1

für verschiedene Baugebiete Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden vor, die Anhaltspunkte für das Maß der jeweils zumutbaren Lärmimmissionen liefern. Abweichend davon können gemäß Nr. 6.7, wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden. Dies findet im vorliegenden Fall Anwendung. Die Eigentümer der Wohnhäuser an der Alleestraße können wegen der Gemengelage in der Nachbarschaft im Rahmen des wechselseitigen Rücksichtnahmegebotes hinsichtlich der Lärmimmissionen nur die Einhaltung der Richtwerte für ein Mischgebiet beanspruchen. Gleichzeitig erfordert der sachgerechte Ausgleich der Belange auch, dass das bestehende Unternehmen Rücksicht nimmt, also seinen Betrieb nicht uneingeschränkt durchführen kann, wie dies ggf. an anderen Gewerbestandorten möglich ist. Aus diesem Grund wird von Seiten der ansässigen Firma die Weiterentwicklung des Betriebskonzeptes vorgenommen. Voraussetzung dafür ist die Erweiterung des Betriebsgeländes im nördlichen Planbereich.

Derzeit, nach Umsetzung der ersten Maßnahme "Logistikkonzept 2010" werden die Orientierungswerte für Mischgebiete in der Nacht an der Wohnbebauung Alleestraße 16 nur noch um 0,5 dB(A), also geringfügig überschritten (2008 war es noch eine Überschreitung um 2,1 dB(A) s. Tab. 11.1) und an der Alleestraße 22 bereits unterschritten. Diese Werte wurden für den der Alleestraße zugewandten Nordfassaden der Gebäude berechnet, die rückwärtigen, zum Garten hin orientierten Gebäudeseiten sind durch das jeweilige Gebäude von den Betriebsgeräuschen im Plangebiet abgeschirmt (s. Gutachten Tabelle 11.2 Seite 19).

Bodenbelastungen / Altlasten

Das Bebauungsplangebiet liegt im südlichen Bereich des Altstandortes der Zeche Concordia 1-3 und ist somit eine Teilfläche eines der großen ehemaligen Zechenstandorte des Ruhrgebiets. Als gesamter Betriebszeitraum sind die Jahre 1850 bis 1968 dokumentiert. Auf dem heutigen, aktuellen Bebauungsplangebiet befanden sich früher u.a. eine Kokerei und eine Zechenhalde, die später abgetragen wurde. Auch befand sich dort um die Jahrhundertwende eine Fabrik zur Herstellung feuerfester Steine, später Porzellanfabrik bis 1907. Das Bebauungsplangebiet ist – gemäß seiner Industriegeschichte und dokumentiert durch frühere Bodenuntersuchungen - weitestgehend durch Anschüttungsböden geprägt. Heute sind einige unversiegelte Flächen / z.T. auch eine waldartige Vegetation bzw. Brache vorhanden, insbesondere Flurstücke 185, tlw. 131 und 212 (Stand 2017). Zum heutigen Flurstück 185 (waldartig, mit ca. 4.500m² Fläche) liegen aus früheren Bodenuntersuchungen (Gutachten 1998) keine Sondierungsergebnisse vor. Aus diesem Grund wurde aktuell eine Auswertung historischer Karten und Luftbilder vorgenommen, siehe Kapitel 2.4 'Bodenbelastungen/Altlasten'.

Auswirkungen der Planung

Wohn-, Wohnumfeld - und Erholungsfunktion

Die angrenzende Wohnnutzung wird nach Realisierung der betrieblichen Umstrukturierung, die der Plan ermöglicht, weniger von Betriebsgeräuschen belastet sein. Der Bolzplatz wird auf eine unmittelbar benachbarte Fläche, westlich neben der Sporthalle verlagert werden. Die Modellautorennbahn wird an diesem Standort seine Existenz aufgeben müssen. Der Verein muss sich einen neuen Standort suchen.

Risiken für die menschliche Gesundheit

Diesbezüglich gibt es keine Veränderung.

Verkehrslärm

Diesbezüglich gibt es keine Veränderung.

Gewerbelärm

Der Plan ermöglicht eine Erweiterung des Betriebs und beschränkt die Zufahrt für LKW im Süden. Ein Betriebskonzept, welches weitere Maßnahmen zum Lärmschutz regelt, wird im städtebaulichen Vertrag vereinbart. Dadurch kommt es langfristig zu einer Reduzierung der Lärmbelastung für die angrenzende Wohnbebauung. Das neue Betriebskonzept und die begleitenden bautechnischen Veränderungen wurden in einem Schallgutachten genauer untersucht.

Durch die gutachterlichen Untersuchungen wurde festgestellt, dass im Hinblick auf das für Lärmimmissionen sensible angrenzende Wohngebiet die durch die Bebauungsplanung ermöglichte nördliche Erweiterung des Betriebes zu einer Verbesserung gegenüber dem bestehenden Zustand führen.

Die Verlagerung des betrieblichen Verkehrsgeschehens aus der unmittelbaren Nachbarschaft der Wohnbebauung sowie bauliche Veränderungen stellen sicher, die gewachsene Gemengelage auch für die Zukunft verträglich auszugestalten und die Lärmbelastung der Wohnbebauung an der Alleestraße zu reduzieren. Nach der Umsetzung aller Maßnahmen werden die betriebsbedingten Immissionen an der Wohnbebauung Alleestraße langfristig reduziert sein. Die Neuordnung des Gewerbebetriebes stellt damit für die angrenzende Wohnbebauung keine zusätzliche Belastung, sondern eine Entlastung dar, womit in der städtebaulichen Gesamtbilanz eine Verbesserung im Sinne der städtebaulichen Entwicklung erreicht wird.

Bei dem Betriebskonzept handelt es sich um eine mehrstufige Umsetzung verschiedener Maßnahmen. Zur Entlastung der Alleestraße und Optimierung der Betriebsabläufe wurde bereits die Lkw-Zufahrt an der Alleestraße gesperrt und an die neue Zufahrt an der Straße Am Förderturm verlagert. Hieraus ergibt sich an den betroffenen Immissionsorten (Wohnbebauung an der Alleestraße, Wohnnutzungen des Berufsbildungszentrums und die Schule) eine deutliche Entlastung der Lärmsituation.

Diese Maßnahmen sollen zu einer deutlichen Unterschreitung der Orientierungswerte für Mischgebiete führen. Durch weitere, langfristig geplante Maßnahmen kann sogar die Einhaltung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete an allen Immissionsorten erreicht werden (Stufen 4 und 5 des Konzeptes, siehe Gutachten).

Insgesamt zeigt die Untersuchung auf, dass dem Verbesserungsgebot Rechnung getragen wird und mittel- bis langfristig das neue, schon in Teilen umgesetzte Betriebskonzept zur deutlichen Verbesserung der Immissionssituation beitragen kann und gleichzeitig die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebs gewährleistet sind.

Die Durchführung der im Lärmschutzgutachten aufgeführten Lärminderungsmaßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der ansässigen Firma und der Stadt Oberhausen gesichert werden.

Eine Betriebserweiterung muss im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens genehmigt werden. Der Betrieb muss dann die Einhaltung der Werte der TA Lärm nachweisen.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Bei dem Schutzgut Tiere und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen im Vordergrund.

Derzeitiger Umweltzustand

Es handelt sich beim Geltungsbereich des Bebauungsplans um eine knapp 100.000 m² große Fläche, die heute bereits in weiten Teilen mit Gewerbehallen bebaut sowie von versiegelten Flächen bedeckt ist. Im Nordwesten befindet sich ein relativ störungsfreier Gehölzbestand mit Robinien und Birken, die eine Höhe von ca. 8 bis 10 m erreichen und nur schwaches Baumholz aufweisen. Die Krautschicht ist spärlich vorhanden. (Glacer 2017)

Auf der östlichen Brachfläche entlang der Gleistrassen hat sich eine von Schmetterlingsstrauch geprägte Pioniergesellschaft mit Birkenaufwuchs und Brombeere entwickeln können. Das etwa 10 bis 15 Jahre alte Verbuschungsstadium wird stellenweise von aufgelockerten, spärlich bewachsenen Flächen durchzogen. (Glacer 2017).

Planungsrelevante Arten

Da nach Durchsicht der bei der Unteren Naturschutzbehörde vorliegenden Kartierungsgrundlagen und der Prüfung der landesweiten Kartierungsergebnisse des LANUV im Fachinformationssystem (FIS) festgestellt wurde, dass im Bereich des Bebauungsplanes und in seiner Umgebung Planungsrelevanten Arten vorkommen können, wurden weitere artenschutzrechtliche Prüfschritte, also eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch ein Gutachterbüro erforderlich. Es wurde zunächst eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I (ASP I) durchgeführt. Hieraus ergab sich weiterer Untersuchungsbedarf und es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II (ASP II) beauftragt und durchgeführt. (Glacer 2018).

Im Rahmen der ASP II wurden insgesamt 23 Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Der Turmfalke und Stieglitz brüten im Umfeld des Bebauungsplans. Aufgrund der sehr deutlichen Störfrequenz im Plangebiet, ergeben sich trotz Habitat Potentialen keine Brutmöglichkeiten für planungsrelevante Arten. Bei allen vier Detektorbegehungen wurden lediglich vereinzelte jagende Zwergfledermäuse festgestellt. Überfliegend wurden Rauhaufledermaus und Abendsegler beobachtet. Insgesamt wurde für das Plangebiet nach Auswertung der Horchboxen eine geringe Fledermausaktivität festgestellt. Hinweise auf Quartiere ergeben sich nicht, da nur wenig nutzbare Gehölzstrukturen aufgrund des geringen Alters als Habitate zur Verfügung stehen. Es wurden keine Hinweise auf Vorkommen von Amphibien und Reptilien im Plangebiet festgestellt. Insgesamt wurden im Plangebiet trotz systematischer Kartierungen keine planungsrelevanten Arten angetroffen, so dass keine Auswirkungen auf planungsrelevante Arten zu erwarten sind. (Glacer 2018)

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot der Zerstörung von Lebensräumen) vom o.g. Vorhaben nicht betroffen, wenn die Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen aus dem Artenschutzrecht eingehalten werden.

Bei der Wahl der Leuchtmittel ist der Insekten- und Fledermausschutz zu beachten. Außenanlagen des Plangebietes sind mit warm-weißen LED-Leuchtmitteln zu beleuchten. Unnötige Lichtemissionen sind zu vermeiden. Dies kann z.B. durch eine niedrigere

Anbringung umgesetzt werden, um eine weite Abstrahlung in die Umgebung zu verhindern. Es sind Lampen mit vollständig abgeschlossenen Lampengehäusen zu verwenden, damit das Eindringen und Verbrennen von Insekten verhindert wird. Es ist auf eine sparsame Verwendung (Anzahl der Lampen und Leuchtstärke) von Außenbeleuchtung zu achten, insbesondere im Nahbereich von Waldbereichen.

Geschützte Allee gem. § 41 LNatSchG

Die Platanen auf der Straße Am Förderturm sind Bestandteil einer gemäß § 41 Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG) geschützten Allee (AL-OB-0027). Somit sind sie nicht nur durch die Bestimmungen der städtischen Baumschutzsatzung, sondern zusätzlich durch die landesrechtlichen Bestimmungen besonders geschützt. Der § 41 LNatSchG NRW sagt aus, dass die Beseitigung von Alleen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, verboten sind.

Der Erhalt des im Plangebiet gelegenen Teils der Allee wird gesichert durch Ausweisung einer 3,0 m breiten öffentlichen Grünfläche, durch die Festsetzung der einzelnen Alleeebäume als zu erhaltende Bäume, eine Festsetzung über die Befestigung der Feuerwehrezufahrt mit Schotterrassen und Hinweise zum Baumschutz bei Bauarbeiten.

Der Befreiung für die Fällung eines Alleebaumes für eine Zufahrt muss durch den Beirat der unteren Naturschutzbehörde zugestimmt werden. Eine Ersatzpflanzung ist in der Nähe innerhalb der Allee möglich.

Auswirkungen der Planung

Der Gehölzbestand im Nordwesten wird durch die geplante Hallenerweiterung komplett in Anspruch genommen werden. Diese Inanspruchnahme ist allerdings durch die rechtskräftigen Bebauungspläne 79 A und B bereits zulässig, daher liegt hier kein Eingriff vor.

Gemäß § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder planungsrechtlich zulässig waren.

Die Brachfläche wird durch die langfristig geplante Errichtung eines Gebäudes komplett in Anspruch genommen. Auch dies ist bereits durch die rechtskräftigen Bebauungspläne 79 A und B wie oben ausgeführt zulässig.

Die vorhandenen Alleeebäume werden innerhalb einer straßenbegleitenden öffentlichen Grünfläche erhalten.

Eine detaillierte Schnittzeichnung belegt, dass zum Schutz der Alleeebäume ein ausreichender Abstand zwischen den Alleeebäumen und der geplanten Halle inklusive der Feuerwehrumfahrt und eines Zaunes sichergestellt werden kann.

Auswirkungen der Planung

Die Realisierung des Bebauungsplans führt zu deutlichem Freiflächenverlust. Diese Flächeninanspruchnahme ist allerdings auch derzeit bereits auf Grund rechtskräftiger Bebauungspläne zulässig.

2.4 Schutzgut Boden

Derzeitiger Umweltzustand

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Bedeutung für die Natur- und Kulturgeschichte zu schützen.

Schutzwürdige Böden

Bei der 1998 durchgeführten Bodenuntersuchung des Concordia-Zechenstandortes mit insgesamt rund 50 Rammkernsondierungen anteilig im Bereich des heutigen Bebauungsplangebietes Nr. 733 wurden im oberen Horizont ausnahmslos angeschüttete Böden mit unterschiedlichen Mächtigkeiten und Zusammensetzungen angetroffen. Zudem ist ein Großteil der Fläche heute überbaut bzw. versiegelt. Auch in noch unversiegelten Bereichen ist im oberen Bereich Anschüttung erbohrt worden. Allerdings liegen für das Flurstück 185 keine Sondierergebnisse aus o.g. Bodenuntersuchungen vor.

Schutzwürdige Böden sind somit im Bereich des Bebauungsplangebietes voraussichtlich nicht mehr anzutreffen.

Immissionsbedingte Bodenbelastung

Die digitale Bodenbelastungskarte Oberhausen für das Siedlungsgebiet (BBKS) gilt für Immissionsbelastungen auf naturnahen Böden. Das Vorhandensein dieser Böden ist auf Grund der Industriegeschichte des Altstandortes Concordia 1-3 und der vermutlich völligen Überprägung mit Anschüttungsböden, Haldenaufschüttung und späterem -abtrag sowie Versiegelungen nicht mehr zu erwarten. Insofern sind Bodenbelastungen ausschließlich aus der industriellen Nutzung und der Anschüttung zu berücksichtigen, da eine Differenzierung nicht möglich ist. Siehe hierzu nachfolgende Bewertung.

Bodenbelastungen/ Altlasten

- 1) *Flächen mit Bodenbelastungsverdacht innerhalb des Geltungsbereichs: E13.003, Altstandort Zeche / Kokerei / Brikettfabrik Concordia 1-3*

Zu diesem Altstandort, den der aktuelle Bebauungsplan großflächig beinhaltet, liegt eine historische Recherche aus dem Jahr 1995 und die darauf aufbauende Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchung aus dem Jahr 1998 vor: „Historische Recherche Zeche Concordia 1, 2 und 3“, AHU – Büro für Hydrologie und Umwelt GmbH, Aachen, 30.06.1995, und Gutachten „Orientierende Untersuchung Zeche Concordia 1, 2 und 3“, ebenfalls AHU, Aachen 23.01.1998. Beide Gutachten wurden von der Stadt Oberhausen in Auftrag gegeben und begleitet. Die Untersuchungen belegen für das Teilgebiet, das heute den hier zu betrachtenden Bebauungsplanbereich betrifft, standorttypische Bodenbelastungen insbesondere mit Schwermetallen und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen

(PAK). Oberflächennah sind dabei keine Belastungen zu erwarten, die eine gewerbliche Grundstücksnutzung beeinträchtigen könnten. Auch waren in der Bodenluft keine relevanten Belastungen nachzuweisen.

Bei Tiefbaumaßnahmen und allgemein bei größeren Erdbewegungen kann jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit Aushubmaterial anfallen, das abfallrechtlich relevant ist und einer geordneten Verwertung (eingeschränkt auf demselben Grundstück oder extern) oder aber einer Entsorgung zuzuführen ist. Dies ist als Aufwand typisch für alte Industriestandorte und in der Regel auch kostenrelevant.

Für neue Baumaßnahmen ist immer auch die Standsicherheit zu prüfen, da das Gelände großflächig teilweise mehrere Meter angeschüttet ist, also nicht auf gewachsenem Boden gebaut wird.

Der Geltungsbereich wird deshalb gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet werden.

Heutiges Flurstück 185 der Flur 39 (Stand September 2017)

Zum heutigen Flurstück 185 (waldartig, mit ca. 4.500m² Fläche) liegen aus den früheren Bodenuntersuchungen (Gutachten s.o.) keine Sondierergebnisse vor. Aus den Unterlagen war zunächst nicht ersichtlich, warum die Fläche ausgenommen wurde. Aus diesem Grund wurde 2017 eine eigene Auswertung historischer Karten und Luftbilder vorgenommen. Außerdem sind Informationen aus einer Stellungnahme zum Grundstücksverkehr des früheren Fachbereichs 2-2-40 sowie einer abfallrechtlichen Stellungnahme des früheren Fachbereichs 2-2-30, jeweils aus dem Jahr 2003, vorhanden. Es ging um mögl. Veräußerung des städtischen Grundstücks sowie Abbruch noch vorhandener, aufstehender Wohngebäude.

Es zeigte sich, dass die heutige waldartige Teilfläche offensichtlich früher keine betrieblichen Anlagen des Altstandortes aufwies. Außer einem kleinflächigen Ausläufer der früheren Zechenhalde (E13.006) waren auch sonstige Ablagerungen oder Verfüllungen nicht auszumachen. Vielmehr diente die Fläche zeitweise als Wohnbaufläche mit Gärten.

Insbesondere in Anbetracht der im Bebauungsplan vorgesehenen Ausweisung als Gewerbegebiet ist eine weitergehende Untersuchung des Grundstücks entbehrlich.

E13.006, Altablagerung Zechenhalde

E13.004, Altablagerung Bergehalde bis 1976

E13.060, Altstandort Porzellanfabrik / Herstellung feuerfester Steine

Die vorgenannten Flächen wurden durch die o.g. Untersuchungen des Altstandortes E13.003 mit erfasst.

E13.066, Bodenbelastungspotentialfläche Stahlgroßhandel einschließlich Selbstverbrauchertankstelle

Der Standort der ansässigen Firma wurde nicht auf Grund der Stahlhandelseigenschaft erfasst, sondern wegen Betriebs einer Eigenverbrauchstankstelle. Zu dieser Tankstelle liegt der Unteren Wasserbehörde ein Gutachten aus dem Jahr 1999 im Zusammenhang mit einem Umbauvorhaben vor: „Werkstankstelle Gefährdungsabschätzung“, Dr. Gärtner und Partner Ingenieurbüro für Geotechnik, Duisburg, 17.02.1999.

Das Gutachten belegte damals erhöhte, tankstellentypische Verunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen lediglich im oberen Anschüttungsbereich bis etwa 1,2m Tiefe

des Tankstellengrundstücks (Benzinabscheider, Dieseltank, Zapfinsel). Im tieferen Bereich der dort etwa 2m mächtigen Anschüttung und darunter konnten diese Verunreinigungen nicht festgestellt werden, wobei die Rammkernsondierungen bis zu 5m Tiefe abgeteufelt wurden. Selbst wenn die gefundenen Verunreinigungen im Rahmen des Umbaus nicht vollständig entfernt wurden, wären sie für eine fortgeführte rein gewerbliche Grundstücksnutzung unerheblich. Auch eine Grundwassergefährdung konnte und kann daraus nicht abgeleitet werden. Nach damaliger Baugenehmigung des Tankstellenumbaus mit LKW-Waschplatz wurde im Jahr 2000 aktenkundig festgestellt, dass die Oberflächenbefestigung ordnungsgemäß hergestellt und somit frühere Mängel beseitigt wurden.

2) Flächen mit Bodenbelastungsverdacht im Umfeld von 100 m des Geltungsbereichs:

E13.045, Altstandort Tankstelle

E13.018, Schrottplatz

E13.011, Altablagerung

E13.069, Bodenbelastungspotentialfläche Asbestfabrik

E13.022, Tankstelle

F13.096, Altablagerung

F13.118, Bodenbelastungspotentialfläche Kippstelle

E13.080, Altstandort Schacht 1

E13.071, Altstandort Tankstelle

Die vorgenannten Flächen könnten sich lediglich über den Grundwasserpfad auf das aktuelle Plangebiet auswirken. Für die Gewerbeausweisung des Plangebietes würden sich etwaige Grundwasserbelastung aus dem Zustrom nur in Extremfällen auswirken können. Erhebliche Belastungen im ursächlichen Zusammenhang mit den vorgenannten Verdachtsflächen sind jedoch nicht bekannt. Zum Grundwasser insgesamt erfolgt nachfolgend eine gesonderte Betrachtung.

Grundwasser

Im Rahmen der o.g. Gutachten zum alten Zechenstandort Concordia 1-3 wurden auch Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Unter einer z.T. mehrere Meter mächtigen Aufschüttung folgen Sande und Feinkiese der Nieder- und unteren Mittelterrasse, Grundwasserstauer ist der Emschermergel. Die Grundwasserfließrichtung ist von Südost nach Nordwest gerichtet. Die grundwassererfüllte Mächtigkeit des Grundwasserleiters liegt im betrachteten Gebiet bei ca. 5 bis 8 Metern, Grundwasser-Flurabstände betragen gemäß mehrjähriger Messreihen etwa 6,5 bis 8 Meter.

Für den Bebauungsplan sind die Anstrommeßstelle E13002 sowie die direkten Abstrommeßstellen E13003, E13005 und – weiter entfernt auch E13008 - relevant, welche bereits zur Zeit der damaligen Gutachtenerstellung beprobt wurden und heute (2017) noch bestehen.

Regelmäßige Nachbeprobungen fanden über die Jahre nach der Gutachtenerstellung im Rahmen des allg. Grundwassermonitorings statt. Somit wurden aktuell die Messergebnisse

der letzten 10 Jahre gegenübergestellt. Im Anstrom-/Abstrom Vergleich des Bebauungsplanes zeigen sich demnach auch heute noch signifikant erhöhte Gehalte von Nickel, Zink und Cadmium, auch der Sulfatgehalt ist im Abstrom höher als im Anstrom. Aluminium ist insgesamt erhöht, wobei sich hier aber keine eindeutigen Differenzen zum Anstrom ableiten lassen.

Insgesamt zeigt jedoch die entfernt liegende Abstrommeßstelle E13008 an der Würpembergstraße keine signifikant erhöhten Werte gegenüber dem Anstrom E13002 südöstlich an der Alleestraße.

Aus diesem Bebauungsplan als Teilfläche des früheren Zechenstandortes ist demnach kein weitreichender Austrag von Belastungen in das abstromige Grundwasser zu erwarten. Trotzdem ist festzuhalten, dass das Grundwasser im Bebauungsplangebiet Belastungen aufweist, die deutlich über Geringfügigkeitsschwellenwerten (LAWA 2016) liegen. Da hier jedoch kein Sanierungserfordernis abzusehen ist, besteht auch kein Einwand gegen die zulässige gewerbliche Nutzung - und bauliche Ausdehnung - im Bebauungsplan (kein Zugriffserfordernis auf bislang unbebaute Flächen). Mit Baumaßnahmen in der Regel einhergehende Versiegelungen können z.T. sogar den etwaigen Einfluss von Sickerwasser auf den Schadstoffaustrag aus Böden in das Grundwasser mindern, auch wenn hierzu derzeit keine Notwendigkeit abzuleiten wäre.

Tiefbaumaßnahmen und allgemein Erdarbeiten erfordern je nach Umfang voraussichtlich erhöhten Aufwand und Kosten, wie dies typisch für alte Industriestandorte ist. Für Baumaßnahmen ist immer die Standsicherheit zu prüfen, da das Gelände großflächig teilweise mehrere Meter angeschüttet ist, also nicht auf gewachsenem Boden gebaut wird.

Auswirkungen der Planung

Da im gesamten Geltungsbereich keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr zu erwarten sind, ergeben sich für das Schutzgut Boden keine relevanten Auswirkungen.

2.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt; zu unterscheiden sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer. Als Schutzziele sind dabei die Sicherung der Quantität und Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Derzeitiger Umweltzustand

Oberflächengewässer: Im Plangebiet selbst und im Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasser: Der anstehende Grundwasserleiter sind die gut durchlässigen Sande und Kiese der Niederterrasse von Rhein und Emscher. Der mittlere Grundwasserstand liegt ca. 6 bis 8 Meter unter Geländeoberkante. Die generelle Fließrichtung des Grundwassers erfolgt von Osten nach Westen.

Hochwasser: Gemäß den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten der Bezirksregierung Düsseldorf ist das Plangebiet nicht von Hochwasser betroffen.

Die Fließwegeanalysekarte der Emschergenossenschaft gibt keine Hinweise auf eine mögliche Verwundbarkeit gegenüber Starkregen.

Auswirkungen der Planung / Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient insbesondere der Erweiterungsmöglichkeit des Betriebsgeländes der ansässigen Firma. Dachniederschlagswasser der bestehenden Betriebshallen werden versickert. Niederschlagswasser zukünftiger Betriebshallen soll in die Versickerungsanlage eingeleitet werden.

Merkliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

2.6 Schutzgut Klima / Luft

Bei den Schutzgütern Klima und Luft sind als Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion zu nennen.

Derzeitiger Zustand

Der Bebauungsplan liegt im Bereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet Teilplan West, in der Umweltzone Oberhausen und damit in einem von Vorbelastungen geprägten Gebiet. Der Luftreinhalteplan verfolgt einen regionalen Ansatz zur Reduzierung der Luftbelastungen, da im gesamten Ruhrgebiet flächendeckend Überschreitungen oder drohende Überschreitungen von geltenden Grenzwerten für Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO₂) festgestellt wurden. Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 733 befindet sich keine Messstation, so dass eine Einschätzung auf der Grundlage der durchgeführten Modellrechnungen vorgenommen wird.

In der Klimaanalysekarte Oberhausen (siehe Klimaanalyse Stadt Oberhausen, RVR, Juni 2017) wird das Plangebiet dem Gewerbe/Industrieklima mit ungünstigem Bioklima, eingeschränkten Austauschbedingungen und erhöhter Luftbelastung zugeordnet.

Eine Luftleitungsfunktion kommt dem Plangebiet nicht zu. Dazu fehlt es der Fläche aufgrund des mangelnden Anschlusses an klimatisch wirksame Flächen an Bedeutung. Eine nächtliche Kaltluftproduktion ist nicht gegeben. Eine besondere Bedeutung zur Luftregeneration ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrads ebenso auszuschließen wie eine stadtklimatische Bedeutung des Plangebietes aufgrund nächtlicher Kaltluftproduktion.

Auswirkungen der Planung

Der Plan ermöglicht weitere Flächenversiegelungen in einem bereits größtenteils bebauten bzw. versiegelten Quartier. Nach Realisierung der geplanten Bebauung sind Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten, die aber nicht quantifizierbar sind.

Anpassung an den Klimawandel

Die Klimaschutznovelle des Baugesetzbuches (BauGB) vom Juli 2011 bildet die gesetzliche Grundlage für eine klimagerechte Stadtentwicklung. So soll nach § 1a Abs. 5 BauGB „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“

Um klimaschützende Aspekte verstärkt berücksichtigen zu können, hat der Rat der Stadt Oberhausen am 13.12.2010 beschlossen, den „Oberhausener Leitfaden Klimaschutz in der Bauleitplanung“ im Rahmen der Bauleitplanung anzuwenden.

Die Anwendung der Checkliste aus dem Leitfaden „Klimaschutz in der Bauleitplanung“ zeigt, dass die Nutzung, die Sicherung und Erweiterung eines gut erschlossenen, zentral gelegenen Altstandortes der Idee von der „Stadt der kurzen Wege“ und dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entspricht und damit indirekt auch zum Klimaschutz beiträgt.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurden weitere Möglichkeiten der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich des Energieverbrauchs sowie der Anpassung an den Klimawandel nicht genutzt.

Die Anforderungen an den Klimaschutz werden wesentlich durch die heutigen und künftigen gesetzlichen Vorgaben bestimmt. Die darin verankerten technischen Anforderungen zur Reduzierung des Energiebedarfes eines Gebäudes sowie die Verwendung erneuerbarer Energien leisten den entscheidenden Beitrag zur Verbesserung der CO₂-Bilanz. In der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (EnEV) werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergieverbrauch eines Gebäudes vorgeschrieben. Welche Maßnahmen ergriffen werden, die über technische Standards oder bestehende verpflichtende Regelungen hinausgehen, bleibt den Vorhabenträgern vorbehalten.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort ist möglich und findet statt. Ein oberirdischer Rückhalt mit möglichen Abkühlungseffekten kann wegen der Flächenintensität nicht berücksichtigt werden.

Da bereits große Teile des Plangebietes versiegelt sind, wird sich die klimatische Situation real zwar verändern aber die Effekte sind aber nicht quantifizierbar.

2.7 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

Derzeitiger Zustand

Das Gebiet wird überwiegend durch eine massive gewerbliche Bebauung mit hohen Hallen geprägt. Eine nördlich vorgelagerte Sporthalle verdeckt den Anblick von der Straße Am Förderturm aus. An dieser Straße ist derzeit der Gehölzbestand und eine Platanenallee ortsbildprägend. Der benachbarte unbefestigte Parkplatz ist in regelmäßigem Abstand mit Bäumen bestanden, so dass sich von dieser Seite die Begrünung als ortsbildprägend darstellt.

Auswirkungen der Planung

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung von der Straße Am Förderturm her gesehen deutlich verändert. Der neu zu errichtende Hallenbau wird durch die festgesetzte Allee allerdings den Blicken entzogen werden.

Die vorhandenen Alleebäume sind über die Bestimmungen der Baumschutzsatzung, bzw. als Allee nach Landesrecht geschützt. Eine öffentliche Grünfläche und die Baumstandorte sind hier festgesetzt.

Der Pflanzstreifen an der Alleestraße im Süden wird durch Festsetzung eines Pflanzgebots gesichert, so dass eine Abschirmung zur vorhandenen Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite heranwachsen kann.

2.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Zustand

Im Geltungsbereich sind keine Denkmäler der Denkmalliste vorhanden. Sachgüter sind die im Geltungsbereich vorhandenen Gebäude, der Bolzplatz und die Modellautorennbahn.

Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Erweiterung der Betriebsgebäude, der Bolzplatz wird verlagert, die Modellautorennbahn muss am Standort aufgegeben werden.

Weitere Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

2.9 Kumulation mit anderen Plänen und Projekten

Der Bebauungsplan Nr. 733 überplant die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 79 A und B.

3 Wechselwirkungen

Die vorliegende Planung ermöglicht eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung und die Inanspruchnahme von derzeitigen Freiflächen. Durch die Erweiterung werden die Lärmemissionen im Rahmen der Umsetzung des Betriebskonzeptes langfristig reduziert. Die Freiflächeninanspruchnahme ist bereits heute planungsrechtlich zulässig.

4 Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Planung könnte die gewerbliche Nutzung nicht erweitert werden und die angestrebte Verbesserung der Lärmsituation für die angrenzende Wohnbebauung wäre nicht möglich. Gehölzbestände und Brachflächen blieben als solche erhalten.

5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen

Ein Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Planung nicht hervorgerufen, daher sind entsprechende Maßnahmen nicht erforderlich.

Um nachteilige Auswirkungen durch Lärmimmissionen zu vermeiden, wird die LKW Zufahrt von Süden her ausgeschlossen und im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zusätzliche Maßnahmen zum Lärmschutz bei der geplanten Betriebserweiterung vereinbart.

Eine Kennzeichnung von Bodenbelastungen des Bebauungsplanbereiches gemäß § 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB ist aus Gründen der geplanten, gewerblichen Grundstücksnutzung für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich. Die Erheblichkeit ergibt sich immer auch unter Berücksichtigung der bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzung. Für die gewerbliche Nutzung ist eine Erheblichkeit von Bodenbelastungen nicht abzuleiten.

Allerdings ist bei Baumaßnahmen und jeglichen, tiefgreifenden Erdarbeiten das Antreffen abfallrelevanter, belasteter Aushubböden zu erwarten. Insofern rechtfertigt die Signalwirkung eine Kennzeichnung des Bebauungsplanes. Aufwand und Kosten von relevanten Erdbewegungen sind zu berücksichtigen. Außerdem können tieferliegende

Anschüttungsmaterialien in Abhängigkeit vom Schadstoffinventar nicht grundsätzlich an der Oberfläche der Grundstücke wiederverwendet werden. Auch sind Standsicherheitsfragen zu berücksichtigen.

Eine Kennzeichnung des gesamten Bebauungsplans gemäß §9 Abs. 5 Nr.3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ ist somit textlich erfolgt.

Artenschutz

- Das gesetzliche Rodungsverbot gemäß § 39. Abs. 5 BNatSchG (1. März bis 30. September jeden Jahres) muss eingehalten werden.
- Zum Schutz der Fledermäuse müssen die Rodungsarbeiten außerhalb der Wochenstubenzeit (ca. Mai – Juli) stattfinden. Der geeignetste Zeitraum ist Oktober bis Mitte November, weil danach der Überwinterungszeitraum bis ca. März/April beginnt.
- Die zu rodenden Bäume sind vor Rodungsbeginn durch eine geeignete naturschutzfachliche Fachkraft (z.B. Biologe, Gutachter) auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen.
- Sollten Hinweise auf Fledermaus-Vorkommen oder andere planungsrelevante Arten festgestellt werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zur Festlegung weiterführender Maßnahmen zu kontaktieren.
- Ein schriftlicher Nachweis der Kontrolle ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Rodung unaufgefordert vorzulegen.
- Bei der Wahl der Leuchtmittel ist der Insekten- und Fledermausschutz zu beachten. Es sind warm-weiße LED-Leuchtmitteln zu verwenden. Es sind Lampen mit vollständig abgeschlossenen Lampengehäusen zu verwenden, damit das Eindringen und Verbrennen von Insekten verhindert wird. Lampen sind niedrig anzubringen um eine weite Abstrahlung in die Umgebung zu verhindern.

Alleenschutz

- Die Baumschutzmaßnahmen nach DIN-Norm 18920 - "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und RAS LG4 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsbau, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten.
- Das Hinweisblatt Alleebäume und das Merkblatt zum Schutz von Bäumen ist zu beachten.
- Alle Handlungen, die zur Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung eines Alleebaumes führen können, sind verboten. Eine Fällung und ein Rückschnitt, der zu einer nachteiligen Veränderung im Kronenbereich führt, sind verboten und ihnen kann nicht zugestimmt werden.
- Eine ökologische Baumbegleitung (z.B. Sachverständiger, Gutachter) ist zum Schutz und der Umsetzung von Schutzmaßnahmen der Alleebäume einzusetzen.

- Die Herstellung von Gräben, Mulden oder Baugruben im Wurzelbereich mit einem Bagger ist verboten. Die Herstellung darf nur in Handarbeit oder mit Absaugtechnik erfolgen. Der Abstand vom Stammfuß muss mindestens 2,50 m betragen.
- Wurzelverletzungen und -kappungen sind ausdrücklich verboten. Wurzeln, die einen größeren Durchmesser als 3 cm aufweisen, müssen erhalten bleiben.
- Sollten Starkwurzeln im Baubereich auftreten, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zur Festlegung weiterführender Maßnahmen zu kontaktieren.
- Die Maßnahmen im Wurzelbereich der Alleeebäume sind fotodokumentarisch zu begleiten.
- Ein schriftlicher Nachweis der Fotodokumentation ist der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.

Diese Maßnahmen sind im Rahmen einer Baugenehmigung als Nebenbestimmungen zu benennen.

6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt und in diesem Zuge eine Verbesserung der Lärmbelastung der Anwohner erreicht werden kann, wurden Alternativen nicht betrachtet.

7 Methoden und Verfahren der Umweltprüfung

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ermittelt, was für eine sachgerechte Planungsentscheidung und insbesondere für die Abwägung über zu berücksichtigende Belange erforderlich ist. Damit ist auch die Ermittlungstiefe definiert. Um Doppelarbeit zu vermeiden wurden Erkenntnisse, die im Zusammenhang mit anderen Vorhaben bereits ermittelt wurden, verwendet.

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, Richtlinie und Normen erarbeitet worden sind.

Es haben sich keine Probleme bei der Erstellung des Umweltberichtes ergeben.

8 Monitoring

Für das Monitoring wird in Bezug auf negative Umwelteinflüsse auf anstehende Genehmigungsverfahren verwiesen. Der Zustand der Allee wird im Rahmen der Baumkontrolle überprüft.

9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan überplant zwei rechtskräftige Bebauungspläne und ermöglicht die Erweiterung eines vorhandenen Betriebes. Dadurch kann eine Reduzierung der Lärmbelastung der Anwohner erreicht werden. Die Zufahrt von LKW über die Straße Am Förderturm wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags geregelt. Die Inanspruchnahme der 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.

10 Quellenverzeichnis

- Stadt Oberhausen: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 733 „Am Förderturm / Alleestraße“ in Oberhausen; Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH Bochum, Juli 2018
- TAC Technische Akustik, Bericht TAC 2426-15-3, Prognose über die zu erwartenden Geräuschemissionen und -immissionen aus dem geplanten Betrieb eines Stahllagers nach Änderungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 610 der Stadt Oberhausen, Korschenbroich 2015
- TÜV Nord, Essen (April 2012) Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Oberhausen mit zukünftigen städtischen Planungen unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie
- Emschergenossenschaft Essen (Juni 2016) Fließweegeanalyse Oberhausen.
- Stadt Oberhausen (2011b): Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011 - Teilplan West. Umweltzone Teilgebiet Oberhausen.
<http://www.oberhausen.de/umweltzone.php> [29.02.2012]
- Stadt Oberhausen (Hrsg.) (2008): Stadtentwicklungskonzept Oberhausen 2020 (STEK 2020), Beiträge zur Stadtentwicklung Nr. 94. STEK 2020 Begründungstext und STEK-Pläne „Flächennutzung“ und „Maßnahmen“ als pdf-downloads.
<https://www.oberhausen.de/de/index/stadtentwicklung.mwelt/stadtentwicklung/stadtentwicklungskonzept2020.php> [26.01.2012]
- Stadt Oberhausen (i.d.F. vom 18.12.2017): Abfallsatzung.
- Stadt Oberhausen (i.d.F. von 2016): Entwässerungssatzung.
- LANUV NRW - Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Fachinformationssystem (FIS), Geschützte Arten in NRW
- Dirk Glacier, Landschaftsarchitekt, Essen: Artenschutzprüfung – Stufe I für den Bebauungsplan Nr. 733 Am Förderturm/Alleestraße, Oberhausen 2017).
- Dirk Glacier, Landschaftsarchitekt, Essen: Artenschutzprüfung – Stufe II für den Bebauungsplan Nr. 733 Am Förderturm/Alleestraße, Oberhausen 2018).
- <http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/44064> [04.07.2017]
- „Historische Recherche Zeche Concordia 1, 2 und 3“, AHU – Büro für Hydrologie und Umwelt GmbH, Aachen, 30.06.1995,
- „Orientierende Untersuchung Zeche Concordia 1, 2 und 3“, ebenfalls AHU, Aachen 23.01.1998.
- „Werkstankstelle Gefährdungsabschätzung“, Dr. Gärtner und Partner Ingenieurbüro für Geotechnik, Duisburg, 17.02.1999.

- LANUV NRW - Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2016b): Online-Emissionskataster Luft NRW. Erhebungsjahr Industrie: 2012; Erhebungsjahr Verkehr: 2013.
<http://www.ekl.nrw.de/ekat/#> [04.07.2017]
- RVR - Regionalverband Ruhr (Hrsg.) (2017 a): Klimaanalyse Stadt Oberhausen. Gutachten i. A. d. Stadt Oberhausen, Text + Karten, Essen.

Anlage zur Begründung

- | | |
|-----------|--|
| Anlage 1 | Checkliste Klimaschutz |
| Anlage 2 | Stadt Oberhausen: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 733 „Am Förderturm / Alleestraße“ in Oberhausen; Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH Bochum, Juli 2018 |
| Anlage 3 | Fachgutachten des Büros GFP Dr. Gärtner und Partner GBR aus Duisburg |
| Anlage 4 | TAC Technische Akustik, Bericht TAC 2426-15-3, Prognose über die zu erwartenden Geräuschemissionen und -immissionen aus dem geplanten Betrieb eines Stahllagers nach Änderungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 610 der Stadt Oberhausen, Korschebroich 2015 |
| Anlage 5 | Dirk Glacer, Landschaftsarchitekt, Essen: Artenschutzprüfung – Stufe I für den Bebauungsplan Nr. 733 Am Förderturm/Alleestraße, Oberhausen 2017). |
| Anlage 6 | Dirk Glacer, Landschaftsarchitekt, Essen: Artenschutzprüfung – Stufe II für den Bebauungsplan Nr. 733 Am Förderturm/Alleestraße, Oberhausen 2018). |
| Anlage 7 | Historische Recherche Zeche Concordia 1, 2 und 3“, AHU – Büro für Hydrologie und Umwelt GmbH, Aachen, 30.06.1995 |
| Anlage 8 | „Orientierende Untersuchung Zeche Concordia 1, 2 und 3“, ebenfalls AHU, Aachen 23.01.1998 |
| Anlage 9 | Werkstankstelle Gefährdungsabschätzung“, Dr. Gärtner und Partner Ingenieurbüro für Geotechnik, Duisburg, 17.02.1999 |
| Anlage 10 | RVR - Regionalverband Ruhr (Hrsg.) (2017 a): Klimaanalyse Stadt Oberhausen. Gutachten i. A. d. Stadt Oberhausen, Text + Karten, Essen. |

Bochum, 02.08.2019



Bodo Matjeka
bms Stadtplanung