

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5491-01	Termin 23.03.2020	Hauptausschuss		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
11.03.2020	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A			
23.03.2020	Hauptausschuss	B			
16.06.2020	Planungsausschuss	K			

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 741 - Konrad-Adenauer-Allee / Alte Walz -
Beschluss zur Änderung des Plangebietes und zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt das Verfahrensgebiet zu ändern (siehe Punkt I).

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634).

2. Der Rat der Stadt erklärt sich mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 741 - Konrad-Adenauer-Allee / Alte Walz - vom 14.02.2020 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 17.02.2020	Güldenzopf Datum 21.02.2020	Schranz Datum 24.02.2020			
* 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/16/5491-01	Termin 23.03.2020	Hauptausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------

Bezug

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 741 - Konrad-Adenauer-Allee / Alte Walz - vom 25.09.2017 (Drucksache Nr. B/16/2854-01).

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ Die Erweiterung der Straße Alte Walz bis in den Einmündungsbereich der Essener Straße wird durch den Eigentümer / Projektträger finanziert. Eine Sicherung erfolgt über den vor Satzungsbeschluss zu schließenden städtebaulichen Vertrag.

ja ☐

b) Sonstige Keine

Begründung

I. Änderung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 741 lag laut Aufstellungsbeschluss vom 25.09.2017 in der Gemarkung Oberhausen, Flur 16, und wurde wie folgt umgrenzt:

Nordwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 173, 167, 368, 369, 3, 75, 214, 217 und 355; nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 355 und deren Verlängerung bis zur südöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 350; südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 350; östliche Grenze des Flurstücks Nr. 351; nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 352; südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 352; südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 352, 353 und 356 und deren Verlängerung bis zu einer Parallelen von 5,0 m zur nordwestlichen Seite des Gebäudes Essener Straße 26; Parallele von 5,0 m zur nordwestlichen Seite des Gebäudes Essener Straße 26 bis zum Schnitt mit einer Verlängerung der nordöstlichen Seite des Hauptgebäudes Essener Straße 10; Verlängerung und nordöstliche Seite des Gebäudes Essener Straße 10 bis zur südöstlichen Seite des Gebäudes Essener Straße 8, 12 und 14; südöstliche Seite des Gebäudes Essener Straße 8, 12 und 14 einschließlich deren Verlängerung bis zur südwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 369; 8,8 m nach Nordwesten entlang der südwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 369; 51,7 m rechtwinklig nach Südwesten abknickend; erneut rechtwinklig nach Südosten abknickend bis zur südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 368; südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 368 und 170; südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 62, 64 und 173.

Im Laufe des Verfahrens hat sich gezeigt, dass die westlich vorhandene Waldfläche keiner weiteren planungsrechtlichen Regelungen bedarf. Die Festsetzungen des an diese Stelle seit dem Jahre 2012 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 637 reichen aus. Das Plangebiet wird deshalb um diese Fläche entsprechend verkleinert. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Optimierung der Verkehrserschließung Alte Walz schaffen zu können, wird das Plangebiet nach Süden hin um die notwendigen Flächen erweitert.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5491-01	Termin 23.03.2020	Hauptausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------

Der zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) vorgelegte Bebauungsplanvorentwurf sah darüber hinaus eine Einbeziehung der südlich verlaufenden Essener Straße und Konrad-Adenauer-Allee inklusive einer Erweiterungsfläche für eine zusätzliche Fahrspur in den Geltungsbereich vor. Im Zuge der weiteren Planungen und der Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung konnte ein Verkehrskonzept entwickelt werden, wonach auf diesen gesamten Straßenausbau verzichtet werden kann. Es ist nur ein kleiner Teilausbau der Straßenverkehrsfläche bis zum Kreuzungsbereich Alte Walz / Essener Straße von Nöten.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 741 liegt nunmehr in der Gemarkung Oberhausen, Flur 15 und 16, und wird zukünftig wie folgt umgrenzt:

Nordwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 369, 75, 214, 217 und 355, Flur 16; nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 355, Flur 16, und deren Verlängerung bis zur südöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 350, Flur 16; südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 350, Flur 16; entlang einer durch Vermaßung im Bebauungsplan festgelegten Straßenerweiterung bis zur nordwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 254, Flur 16; nach 3,5 m entlang der nordwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 254, Flur 16, rechtwinklig abknickend auf die südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 254, Flur 16; südöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 254, Flur 16; östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 244 und 251, Flur 16; südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 251 und 132, Flur 16; entlang einer 42,5 m langen Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 132, Flur 16; rechtwinklig abknickend auf die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 345, Flur 15; nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 345, Flur 15; entlang einer durch Koordinaten und Radien im Bebauungsplan festgelegten Straßenerweiterung bis zum Schnitt mit der südwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 353, Flur 16; südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 353 und 356, Flur 16, und deren Verlängerung bis zu einer Parallelen von 5,0 m zur nordwestlichen Seite des Gebäudes Essener Straße 26; Parallele von 5,0 m zur nordwestlichen Seite des Gebäudes Essener Straße 26 bis zum Schnitt mit einer Verlängerung der nordöstlichen Seite des Hauptgebäudes Essener Straße 10; Verlängerung und nordöstliche Seite des Gebäudes Essener Straße 10 bis zur südöstlichen Seite des Gebäudes Essener Straße 8, 12 und 14; südöstliche Seite des Gebäudes Essener Straße 8, 12 und 14; abknickend zu einer Parallelen von 60,0 m zur südwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 369, Flur 16; abknickend zu einer Parallelen von 3,0 m zur südöstlichen Seite der vorhandenen Halle; abknickend zu einer Parallelen von 10,0 m zur südwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 369, Flur 16; in Verlängerung der nordwestlichen Seite der vorhandenen Halle abknickend zur südwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 369, Flur 16; südwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 369, Flur 16.

Die alte und neue Abgrenzung des Verfahrensgebietes ergeben sich auch aus der beigefügten Übersichtsskizze (s. Anlage 1).

II. Planungsanlass und -ziele

Ein Investor beabsichtigt im Plangebiet ein „Zentrum der Fitness“ zu entwickeln. Die bestehenden Fabrikationshallen bleiben dabei erhalten. Bestandteil des Konzeptes sollen u. a. innovative Formen des Fitnesstrainings, Präsentations- und Verkaufsflächen / Showrooms für Fitnessgeräte (Messe / Großhandel), Fachmessen für Fitnessprodukte, ein Forschungsinstitut für Fitness und Gesundheit mit entsprechenden Start-Up-Unternehmen sowie Gastronomie sein.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5491-01	Termin 23.03.2020	Hauptausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------

Das Plangebiet befindet sich in der Neuen Mitte Oberhausen bereits im räumlichen Kontext von Gewerbe sowie freizeit- und erlebnisorientierten Nutzungen. Hier ist die König-Pilsener-Arena, der Gasometer, die Ludwiggalerie, das CentrO sowie der BusinessPark.O zu nennen. Somit wird das Projekt das Angebot an Gewerbebetrieben und freizeitorientierter Nutzungen in der Umgebung ergänzen und abrunden.

Der Bebauungsplan Nr. 741 überplant überwiegend den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 275 A und in einem kleineren Teilbereich im Westen den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 637. Der Bebauungsplan Nr. 275 A setzt weitgehend ein Industriegebiet gemäß § 9 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) fest. Der Bebauungsplan Nr. 637 weist im überplanten Bereich ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO aus.

Um eine weitere bauliche Entwicklung der vorhandenen Büro- und Verwaltungsgebäude zu ermöglichen, sollen im östlichen Anschluss an den baulichen Bestand innerhalb des Bebauungsplans Nr. 741 weitere gewerbliche Nutzungen bzw. die Errichtung eines an den Bestand anschließenden Bürogebäudes ermöglicht werden. Westlich des Bestandes sehen die Planungen den Bau einer Veranstaltungshalle vor.

Da die angestrebte Entwicklung nicht mit den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans Nr. 275 A (eingeschränktes Industriegebiet) zu vereinbaren ist, ist es erforderlich einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Somit können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Projekt und die kleinteilige Erweiterung der Büro- und Verwaltungsgebäude bzw. der Veranstaltungshalle geschaffen werden.

Die Erschließung des Vorhabens soll über eine Anbindung an die Straße Alte Walz und im weiteren Verlauf über die Essener Straße erfolgen. Im Rahmen des Verfahrens war u. a. auch die verkehrliche Leistungsfähigkeit des bestehenden Verkehrsnetzes unter Berücksichtigung der durch das neue Vorhaben verursachten Verkehre sowie der vorhandenen und geplanten Nutzungen im Umfeld des CentrO's zu prüfen bzw. zu berücksichtigen. Gemäß vorliegenden Prüfergebnissen ist im Bereich des Planvorhabens eine Erweiterung der Straße Alte Walz bis in den Einmündungsbereich der Essener Straße um eine Fahrspur erforderlich. Eine leistungsfähige Erschließung des geplanten Bauvorhabens soll durch die Berücksichtigung eines Mobilitätskonzeptes unterstützt werden. Ziel des Mobilitätskonzeptes ist es die Erschließung insbesondere auf Verkehrsmittel des Umweltverbundes zu lenken.

Die erforderlichen Stellplätze sollen auf der bestehenden Schotterfläche des CentrO's (P 10) östlich des Plangebietes und auf einer Fläche östlich des bestehenden Hallenkomplexes innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden. Alternativ wäre bei einer möglichen Nichtnutzung der CentrO-Parkfläche P10 der Bau eines Parkhauses im östlichen Plangebiet möglich.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 741 werden nunmehr folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Entwicklung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO zur Umsetzung eines „Zentrums der Fitness“;
- Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur leistungsfähigen Anbindung des Plangebietes.

Die Beschreibung der konkreten Ziele und die Festsetzungen des Bebauungsplans sind auch der Begründung mit dem Umweltbericht (Anlage 6) zu entnehmen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5491-01	Termin 23.03.2020	Hauptausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------

III. Städtebauliches Konzept / Beschreibung des Vorhabens

Im Rahmen des projektierten Vorhabens ist vorgesehen, die bestehenden Fabrikhallen vollständig zu entkernen, wobei die Außenkubatur des Gebäudes bestehen bleibt. Die Hallen sollen zum Bestandteil eines „Zentrums der Fitness“ entwickelt werden und vorwiegend Präsentationsflächen / Showrooms für Fitnessgerätehersteller beinhalten. Diese können die Geräte ausstellen und über den Großhandel z. B. an Fitnessstudios vermarkten. Die Fitnessgeräte werden funktionsfähig aufgebaut und können so durch Besucher im Realbetrieb getestet werden. Mehrmals im Jahr sollen Fachmessen für Fitnessprodukte stattfinden; hierzu sollen ebenfalls die Flächen der Showrooms genutzt werden.

Bestandteil des Projektes ist auch ein Laufpfad, der sogenannte „Skylun“, der das gesamte Gebäude auf unterschiedlichen Höhen durchläuft und als Trainingsstrecke genutzt werden kann.

Im mittleren Bereich der bestehenden Hallen soll der „Tree of Life“ als zentraler Blickfang geschaffen werden. Dieser soll mehrere kleinteilige Ladeneinheiten im Erdgeschoss sowie einen auf den Dächern der Läden platzierten Gastronomiebereich beinhalten. Die auch in der Summe nicht großflächigen Ladeneinheiten werden an Partner aus den Tätigkeitsfeldern Sport, Fitness und Gesundheit vermietet. Ausstattung, Wartung und Betrieb der Flächen obliegt dem jeweiligen Partner. Als Partner kommen sowohl einzelne Sportmarken, als auch Händler mit breiterem Sortiment in Frage. Sowohl das Angebot von Produkten, als auch Dienstleistungen (z. B. Repräsentanz einer Krankenkasse) ist möglich. Hierbei können einzelne Einheiten miteinander bei Bedarf kombiniert werden. Der Investor behält sich vor diese Flächen sogar selbst zu betreiben, um Souvenirs bzw. Merchandiseartikel zu verkaufen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit der Flächennutzung durch Integration von gastronomischen Konzepten ohne Vor-Ort-Verzehr („To-Go“).

Im nördlichen Bereich der Halle wird ein zweites Geschoss eingezogen. Dieses dient der Unterbringung der Raumlufttechnik-, Sanitär- und sonstigen technischen Anlagen sowie den Gymnastik- und Trainingsbereichen und Lagerflächen.

Südöstlich der Hallen ist ein Neubau mit hohem Wiedererkennungswert geplant. Dieser Neubau wird mit einer „Fuge“ vom Bestand optisch getrennt. Zwischen dem Neubau und den bestehenden Fabrikationshallen ist im Erdgeschoss der Eingangsbereich mit großem Vordach angedacht. Für den Eingangsbereich wird eine mobile Raumtrennung vorgesehen, sodass diese Räumlichkeiten auch für Veranstaltungen genutzt werden können. Im Erdgeschoss ist der Eingangsbereich (Empfang, Foyer, Wartebereich, Information) geplant. Das erste und zweite Obergeschoss dient dem Besucher als Umkleideräume, die über einen großzügigen Treppenraum erschlossen werden. Im dritten Obergeschoss ist eine Besprechungs- und Veranstaltungsebene angedacht. Das bestehende Bürogebäude inkl. der Anlieferungszone soll vorerst weiter genutzt werden.

Ein Neubau ist westlich der bestehenden Halle in einem zweiten Bauabschnitt vorgesehen. Dieser soll unter anderem einen Veranstaltungsraum mit Platz für rund 1.000 Personen umfassen. Darüber hinaus soll hier als weiterer Baustein der miteinander vernetzten Gesamterlebniswelt ein Forschungsinstitut für Fitness und Gesundheit entstehen. Dies kann als Plattform zur Entwicklung von Start-Up-Unternehmen dienen. Die Anlieferung für die Gastronomie soll in der bestehenden kleinen Lagerhalle auf der Westseite der Hallen untergebracht werden.

Als Bestandteil des „Zentrums der Fitness“ sollen des Weiteren unterschiedliche und innovative Formen des Fitnesstrainings, insbesondere auch verschiedene Gruppenveranstaltungen angeboten werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5491-01	Termin 23.03.2020	Hauptausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------

Die Erschließung des Vorhabens soll über eine Anbindung an die Straße Alte Walz und die Erschließung der Büro- und Verwaltungsflächen im Süden des Plangebietes über die bestehende Anbindung an die Straße Alte Walz und die Essener Straße erfolgen. Um den Verkehrszu- und -abfluss für das Vorhaben sowie die Neue Mitte Oberhausen zu gewährleisten, ist eine Erweiterung der Straße Alte Walz um eine Fahrspur bis in den Einmündungsbereich der Essener Straße notwendig. Mit Hilfe der Berücksichtigung eines Mobilitätskonzeptes wird insbesondere die Erschließung auf Verkehrsmittel des Umweltverbundes gelenkt und dadurch die Zunahme der Verkehrsdichte zukünftig bewältigt.

Die erforderlichen Stellplätze sollen auf der bestehenden Schotterfläche des CentrO's (P 10) östlich des Plangebietes und auf einer Fläche östlich des Hallenkomplexes innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden. Alternativ wäre bei einer möglichen Nichtnutzung der CentrO-Parkfläche P10 der Bau eines Parkhauses im östlichen Plangebiet möglich.

IV. Bisheriger Verfahrensablauf

Am 25.09.2017 hat der Rat der Stadt den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 741 - Konrad-Adenauer-Allee / Alte Walz - gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt vom 16.10.2017 veröffentlicht worden.

Im Rahmen der 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 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 741 - Konrad-Adenauer-Allee / Alte Walz -

- in der Zeit vom 13.02.2019 – 27.02.2019 einschließlich öffentlich ausgelegt (Darlegung der Planung) und

- am 19.02.2019 im Rahmen einer öffentlichen Anhörung (Bürgerversammlung) der Öffentlichkeit vorgestellt.

Innerhalb dieser Zeit bestand Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichten zu lassen. Gleichzeitig wurde den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13.02.2019 erstmalig bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und 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. **Eisenbahn-Bundesamt**
Außenstelle Essen
Postfach 10 11 54
45011 Essen

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5491-01	Termin 23.03.2020	Hauptausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------

- 270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
3. Emschergenossenschaft
Postfach 10 11 61
45011 Essen
 4. Oberhausener Netzgesellschaft mbH
Netzdokumentation
Danziger Straße 31
46045 Oberhausen
 5. Geologischer Dienst - Landesbetrieb -
Postfach 10 07 63
47707 Krefeld
 6. Landesbetrieb Straßenbau NRW
Regionalniederlassung Ruhr
Postfach 10 15 26
44715 Bochum
 7. PLEdoc GmbH
Postfach 12 02 55
45312 Essen
 8. Polizeipräsidium Oberhausen
Direktion Verkehr - Führungsstelle -
Wilhelmplatz 2
46145 Oberhausen
 9. Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH
Postfach 10 16 63
45466 Mülheim an der Ruhr
 10. Stadt Duisburg
- Abteilung Stadtentwicklung -
Postfach
47049 Duisburg
 11. Stadt Essen
- Amt für Stadtplanung und Bauordnung -
Lindenallee 10
45121 Essen
 12. Stadt Gelsenkirchen
- Referat Stadtplanung -
Goldbergstraße 12
45875 Gelsenkirchen
 13. Stadt Mülheim an der Ruhr
- Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Stadtentwicklung -
Postfach
45466 Mülheim an der Ruhr
 14. Thyssengas GmbH
Postfach 10 40 42
44040 Dortmund

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5491-01	Termin 23.03.2020	Hauptausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------

15. Deutsche Bahn AG – DB Immobilien
Erna-Scheffler-Straße 5
51103 Köln

B. Private

1. mfi Shopping Center Management GmbH
Klaus-Bungert-Straße 1
40468 Düsseldorf

im Namen der

Neuen Mitte Oberhausen Projektentwicklung Ltd. & Co. KG

2. Bürgerversammlung am 19.02.2019
im Bürgerzentrum „Alte Heid“
Alte Heid 13, 46047 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 3) zu entnehmen.

Kopien der abwägungsrelevanten Eingaben und die Niederschrift der Bürgerversammlung sind den Anlagen 4 und 5 zu entnehmen.

VI. Weiterer Verfahrensablauf

- Einverständnis des Rates der Stadt mit dem Entwurf des Bebauungsplans sowie Beschluss des Rates zur Änderung des Plangebietes und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs;
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Bekanntmachung der Änderung des Plangebietes und 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.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5491-01	Termin 23.03.2020	Hauptausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------

VII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt die Änderung des Plangebietes und die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 741 - Konrad-Adenauer-Allee / Alte Walz -.

Ein Investor beabsichtigt im Plangebiet ein „Zentrum der Fitness“ zu entwickeln. Die bestehenden Fabrikationshallen bleiben dabei erhalten. Bestandteil des Konzeptes sollen u. a. innovative Formen des Fitnesstrainings, Präsentations- und Verkaufsflächen / Showrooms für Fitnessgeräte (Messe / Großhandel), Fachmessen für Fitnessprodukte, ein Forschungsinstitut für Fitness und Gesundheit mit entsprechenden Start-Up-Unternehmen sowie Gastronomie sein.

Um eine weitere bauliche Entwicklung der vorhandenen Büro- und Verwaltungsgebäude zu gewährleisten, sollen im östlichen Anschluss an den baulichen Bestand innerhalb des Bebauungsplans Nr. 741 weitere gewerbliche Nutzungen bzw. die Errichtung eines an den Bestand anschließenden Bürogebäudes ermöglicht werden. Westlich des Bestandes sehen die Planungen den Bau einer Veranstaltungshalle vor.

Der Bebauungsplan setzt dafür ein gegliedertes Gewerbegebiet (GE 1-5) fest.

Einzelhandel ist im Plangebiet weitgehend ausgeschlossen. Lediglich in einem kleineren Teilbereich (GE 5) ist im untergeordneten Rahmen nicht großflächiger Einzelhandel ausnahmsweise zulässig. Damit soll dem Investor an dieser Stelle die Möglichkeit eingeräumt werden mehrere kleinteilige Ladeneinheiten zu betreiben. Detailliertere Regelungen zum Einzelhandel werden auch im noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen und per Baulast öffentlich-rechtlich gesichert.

Die Erschließung des Vorhabens soll über eine Anbindung an die Straße Alte Walz und im weiteren Verlauf über die Essener Straße erfolgen. Im Rahmen des Verfahrens war u. a. auch die verkehrliche Leistungsfähigkeit des bestehenden Verkehrsnetzes unter Berücksichtigung der durch das neue Vorhaben verursachten Verkehre sowie der vorhandenen und geplanten Nutzungen im Umfeld des Centro's zu prüfen bzw. zu berücksichtigen. Gemäß vorliegenden Prüfergebnissen ist im Bereich des Planvorhabens eine Erweiterung der Straße Alte Walz bis in den Einmündungsbereich der Essener Straße um eine Fahrspur erforderlich. Der Bebauungsplan Nr. 741 setzt die notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen fest.

Eine leistungsfähige Erschließung des geplanten Bauvorhabens soll durch die Berücksichtigung eines Mobilitätskonzeptes unterstützt werden. Ziel des Mobilitätskonzeptes ist es die Erschließung insbesondere auf umweltverträgliche Verkehrsmittel zu lenken. Die u. a. dafür erforderliche Mobilitätsstation ist im Bebauungsplan ausgewiesen.

Die erforderlichen Stellplätze sollen auf der bestehenden Schotterfläche des Centro's (P 10) östlich des Plangebietes und auf einer Fläche östlich des bestehenden Hallenkomplexes innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden. Die Stellplätze außerhalb des Plangebietes sind über eine Baulasteintragung zu sichern. Alternativ wäre bei einer möglichen Nichtnutzung der Centro-Parkfläche P10 der Bau eines Parkhauses im östlichen Plangebiet möglich.

Anlagen

Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 741

Anlage 2: Verkleinerte Fassung des Bebauungsplans

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5491-01	Termin 23.03.2020	Hauptausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------

- 430 Anlage 3: Abwägungstabelle
431
432 Anlage 4: Kopien der abwägungsrelevanten Eingaben
433
434 Anlage 5: Niederschrift der Bürgerversammlung
435
436 Anlage 6: Begründung Teil A und B mit Umweltbericht
437
438 Anlage 6.1: Verkehrsuntersuchung und Mobilitätskonzept
439
440 Anlage 6.2: Schalltechnische Untersuchung
441
442 Anlage 6.3: Stellungnahme zu den Anschlussmöglichkeiten der Niederschlagsentwässerung der Park-
443 platzfläche „ehemaliges Kistenlager“
444
445 Anlage 6.4: Geotechnischer Bericht über Baugrund und Gründung
446
447 Anlage 6.5: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
448
449 Anlage 6.6: Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen
450
451 Anlage 6.7: Bericht zur Gefährdungsabschätzung des Bebauungsplangebietes Nr. 275
452
453 Anlage 6.8: Checkliste Klimaschutz
454
455 Anlage 6.9: Arbeitshilfe für Wassersensibilität in Bebauungsplänen Stufe I
456
457 Anlage 6.10: Arbeitshilfe für Wassersensibilität in Bebauungsplänen Stufe II
458
459 Anlage 6.11: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Karte 1 – Bestand
460
461 Anlage 6.12: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Karte 2 – Planung
462
463 Anlage 6.13: Baumkataster
464
465
466 Die Anlagen 4 – 6.13 werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung
467 nicht in Papierform beigelegt. Sie liegen aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus und
468 können darüber hinaus vorab über das Ratsinformationssystem ALLRIS heruntergeladen werden.
469
470