| **Stadt Oberhausen** | **Drucksache Nr.**<br>**B/15/2077-01** | **Termin**<br>**25.06.2012** | **Rat der Stadt** |
|---|---|---|---|
| **Beschlussvorlage** | | | **öffentlich** |

| **Termin** | **Gremium** | **Vorlage zur*** | **Ergebnis** | **Beschluss-kontrolle*** |
|---|---|---|---|---|
| 13.06.2012 | Bezirksvertretung Alt-Oberhausen | A | | |
| 20.06.2012 | Planungsausschuss | V | | |
| 25.06.2012 | Rat der Stadt | B | | |

## Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 603 - Arenastraße -
Beschluss zur Verkleinerung des Plangebietes und zur öffentlichen Auslegung

## Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt beschließt das Plangebiet zu verkleinern wie unter Punkt II der Begründung beschrieben;

   **Gesetzliche Grundlage:** **§ 2 Abs. 1 i.V. mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)**

2. Der Rat der Stadt erklärt sich in Kenntnis der Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 603 – Arenastraße – vom 21.05.2012 einverstanden und beschließt die öffentliche Auslegung nebst Begründung.

   **Gesetzliche Grundlage:** **§ 3 Abs. 2 i.V. mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)**

| **Stellver. Bereichsleiterin Bereich 5-1** | **Dezernat 5 Planen, Bauen, Wohnen** | **Kämmerer** | **Oberbürgermeister** |
|---|---|---|---|
| **Baudek**<br>**Datum 31.05.2012** | **Klunk**<br>**Datum 31.05.2012** | **Datum** | **Wehling**<br>**Datum 01.06.2012** |

| * Vorlage zur: | * Ergebnis : | Beschlusskontrolle: | Beteiligung: |
|---|---|---|---|
| Anhörung (A) | Zustimmung (Z) | | |
| Kenntnisnahme (K) | Ablehnung (A) | Ja oder nein | Personalrat [ ] |
| Vorberatung (V) | Änderung (Ä) | | |
| Beschlussfassung (B) | Anhörung vollzogen (AV) | | Gleichstellungsstelle [ ] |
| | Kenntnisnahme (K) | | |

| Stadt Oberhausen | Drucksache Nr. B/15/2077-01 | Termin 25.06.2012 | Rat der Stadt |
|---|---|---|---|

## Bezug

Beschluss zur erneuten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 603 – Arenastraße – im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB vom 08.09.2008 (Drucksache Nr. B/14/3505-01)

## Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [X]

ja [ ]

b) Sonstige

## Begründung

### I. Bisheriger Verfahrensablauf

Am 08.09.2008 wurde durch den Rat der Stadt der erneute Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 603 - Arenastraße - gefasst. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Veröffentlichung des Beschlusses erfolgte am 01.10.2008

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den “Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung” der Stadt Oberhausen erfolgte für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 603 - Arenastraße -

- in der Zeit vom 08.12.2009 bis 22.12.2009 einschließlich die öffentliche Darlegung und Anhörung 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 nach Ziffer 3.2 der vom Rat der Stadtbeschlossenen „Verfahrensgrundsätzen für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 nicht stattgefunden (Planung von nicht erheblicher Bedeutung).

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 03.12.2009 bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt worden.

Während der Öffentlichkeitsarbeit sind folgende Anregungen und Hinweise sowie Stellungnahmen der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 603 eingegangen:

**A. Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange**

**1. Bezirksregierung Arnsberg**
**Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW**
**Postfach**
**44025 Dortmund**

**2. Geologischer Dienst NRW**
**- Landesbetrieb -**
**De-Greiff-Straße 195**
**47803 Krefeld**

**3. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland**
**Endenicher Straße 133**
**53115 Bonn**

**4. RWW**
**Postfach 10 16 63**
**45466 Mülheim an der Ruhr**

Die Stellungnahmen sind der Anlage 2 zu entnehmen.

## II. Verkleinerung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 603 soll verkleinert werden. Die Arenastraße soll nicht mehr der Teil des Plangebiets sein. Da es sich bei der Arenastraße um eine in Privatbesitz befindliche Straße handelt, ist eine Festsetzung als Verkehrsfläche nicht weiter erforderlich. Vielmehr kann die notwendige Erschließung des Plangebiets über die Arenastraße durch die Eintragung einer Baulast und weitergehende privatrechtliche Regelungen gesichert werden.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oberhausen, Flur 16, und wird nunmehr wie folgt umgrenzt:

Südliche und westliche Grenze des Flurstückes Nr. 185, abknickend zu einer Linie die ca. 3 m rechtwinklig zur südlichen Verlängerung der westlichen Gebäudeseite des Hauses Arenastraße Nr. 3 (Vereinsheim) verläuft und östliche Grenze des Flurstückes Nr. 185.

## III. Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen sowie Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

**Zu I.A1 Bezirksregierung Arnsberg**
**Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW**
**Postfach**
**44025 Dortmund**

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, teilt mit, dass das angezeigte Plangebiet sich über dem auf Steinkohle, Bleierz und Kupfererz verliehenen Bergwerksfeld „Concordia“, über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“, sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Methost“ befindet.

Eigentümerin des Bergwerkfeldes „Concordia“ ist die CBB Holding. Die CBB Holding 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.

Eigentümer des Bergwerksfeldes „Heide“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne.

Eigentümer des Bergwerksfeldes „Neu Essen“ ist die MAN Grundstücksgesellschaft mbH, Steinbrinkstraße 170 in 46145 Oberhausen.

Eigentümer des Bewilligungsfeldes „Methost“ ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schulstraße 11 in Alpen.

Nach den mit derzeit vorliegenden Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg Abteilung Bergbau und Energie ist kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Nachwirkungen auf die Planungsfläche ist danach nicht zu rechnen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die RAG Aktiengesellschaft und die A-TEC Anlagentechnik GmbH sind am 03.12.2009 durch die Stadt Oberhausen angeschrieben worden. Die Stellungnahmen der Minegas GmbH und der A-TEC Anlagentechnik GmbH sind zwischenzeitlich eingegangen. Es werden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht

Eine entsprechende Kennzeichnung wird dennoch in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Zu I.A2. Geologischer Dienst NRW**
**- Landesbetrieb -**
**De-Greiff-Straße 195**
**47803 Krefeld**

Der Geologische Dienst NRW bittet zu überprüfen, inwieweit auch das Plangebiet von Aufschüttungen betroffen ist und ob Bauwerke aufgrund des Baugrundes setzungsgefährdet sein könnten.

Aufschüttungen sind bei Planungen zur Niederschlagswasserbeseitigung zu berücksichtigen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Vor jeglicher Bautätigkeit ist ein Baugrundgutachten zu erstellen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weiterhin ist vor jeder Bautätigkeit ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung zu erarbeiten und mit der Unteren Wasserbehörde und den Wirtschaftsbetrieben Oberhausen (WBO) abzustimmen. In diesem Zusammenhang werden auch die bestehenden An-

schüttungen und ihre Auswirkungen auf die Niederschlagswasserbeseitigung berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis ist Teil des Bebauungsplans.

**Zu I.A3. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland**
**Endenicher Straße 133**
**53115 Bonn**

Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen zurzeit dem Amt für Bodendenkmalpflege nicht vor. Bedenken und Anregungen werden deshalb im Rahmen des Verfahrens nicht vorgebracht. Besondere Anforderungen an die Umweltprüfung ergeben sich deshalb aus bodendenkmalpflegerischer Sicht nicht.

Auf §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird verwiesen.

Es wird angeregt einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Zu I.A4. RWW**
**Postfach 10 16 63**
**45466 Mülheim an der Ruhr**

Die Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft (RWW) erhebt gegenüber dem Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken.

Die RWW legt aus ihrem Planwerk einen Ausschnitt mit eingetragenen Linienführungen vorhandener Versorgungsleitungen vor. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Lage und Tiefe der in den Planunterlagen eingetragenen Wasserrohrleitungen und Kabel von den Angaben in den Planunterlagen abweichen können.

Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass einer Überpflanzung oder Überbauung der Leitungstrassen nicht zugestimmt wird.

Aus den Planunterlagen ist ersichtlich, dass die Versorgungsleitung der RWW im Bereich der Arenastraße teilweise nicht in öffentlichen Verkehrsflächen verläuft. Aus diesem Grund wird um die Eintragung eines Schutzstreifens im Bebauungsplan gebeten. Im Bereich eines 4m breiten Schutzstreifens dürfen keine Überbauungen oder tiefwurzelnde Bepflanzungen vorgenommen werden, die den sicheren Betrieb der Leitung gefährden. Weiter dürfen keine Geländeveränderungen insbesondere Niveauänderungen innerhalb des Schutzstreifens vorgenommen werden.

Vorsorglich weist RWW darauf hin, dass sie keine Leitungsverlegungen in belastete Flächen durchführen wird. Alle Kosten die zur Entsorgung im Zuge von erforderlichen Leitungsverlegungen entstehen werden nicht von RWW übernommen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Nach Ansicht des der Stellungnahme beiliegenden Lageplans liegt die bestehende Versorgungsleitung zum großen Teil unter den Flächen der Arenastraße und unter der Böschung zwischen den bisherigen Tennisplätzen und der Arena. Aufgrund der

Verkleinerung des Plangebiets liegt die Arenastraße nun nicht mehr innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Daher ist die Eintragung eines Schutzstreifens für den unter der Arenastraße liegenden Teil der Leitungstrasse in den Bebauungsplan nicht erforderlich. Für den Bereich der Leitungstrasse, der in der als private Grünfläche festgesetzten Böschung liegt, wird ein entsprechender Schutzstreifen in den Plan übernommen.

## IV. Planungsanlass und -ziele

Im Plangebiet befinden sich zurzeit fünf Tennisplätze, die zur Vereinsanlage des OTHC gehören. Das Gebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 275 A, der hier private und öffentliche Grünflächen festsetzt. An das öffentliche Straßennetz und damit an die Straße Alte Walz angebunden ist diese Fläche über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit.

Um die sportlichen Aktivitäten auf ein stabiles Fundament zu stellen, erwägt der OTHC Teile seiner Flächen an der Neuen Mitte einer Vermarktung zuzuführen. Dabei ist es für den OTHC wichtig, weiterhin den Spiel- und Trainingsbetrieb aufrecht zu erhalten. Die fünf südlich gelegenen Plätze werden hierzu jedoch nicht mehr benötigt.

Westlich grenzen gewerblich nutzbare Flächen an die Tennisplatzanlage an. Durch die zusätzliche Möglichkeit, Gewerbebetriebe nördlich der Arena anzusiedeln, wird die Verbindung zwischen diesem Gewerbegebiet und dem CentrO gestärkt. Hierdurch kann der gesamte Bereich südlich der aktiven Güterbahntrasse als Gewerbestandort aufgewertet werden.

Die isolierte Grünfläche hat aufgrund der intensiven Nutzung keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt. Die ergänzende gewerbliche Nutzung der nördlich an die Arena angrenzende Fläche wird aus städtebaulicher Sicht deshalb insgesamt positiv bewertet.

Für den Bereich der Neuen Mitte Oberhausen, zu dem das Grundstück des OTHC gehört, besteht jedoch ein komplexes und in sich stimmiges Nutzungsgefüge. Das Teilgrundstück des OTHC ist bei einer Umnutzung zwingend in diese Struktur zu integrieren. Einfügen würden sich z.B. hochwertige Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe. Andere, insbesondere publikumsintensive Gewerbebetriebe sind nur sehr eingeschränkt denkbar.

Deshalb ist beabsichtigt, nördlich der Arena ein eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen. Die Einschränkung soll so erfolgen, dass sich die Nutzung gut in das Umfeld einfügt und insbesondere die Verträglichkeit mit der Arena und der sportlichen Nutzung der verbleibenden Flächen des OTHC gewährleistet ist.

Mit dem Bebauungsplan wird folgendes Hauptplanungsziel verfolgt:

- Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets;

Die Beschreibung der konkreten Ziele, Zwecke und Festsetzungen des Bebauungsplans sind der Begründung (Anlage 3) zu entnehmen.

## V. Städtebauliches Konzept

Aus städtebaulicher Sicht ist vorgesehen, zwischen Arena im Süden und der Tennisanlage im Norden ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Hierzu soll ein ent-sprechendes großzügiges Baufeld festgesetzt werden.

Ziel ist es, zur Arenastraße eine deutliche Raumkante zu entwickeln, die den Raum städtebaulich fasst. Um hier ein städtebauliches Gegenwicht zur südlich gelegenen Arena zu schaffen, sollen die Gebäude mindestens dreigeschossig ausgeführt werden. Gleichzeitig soll der Übergang zwischen Arenanutzung im Süden und der eher landschaftlich geprägten Nutzung der Tennisanlage im Norden städtebaulich ausgestaltet werden.

Die für eine gewerbliche Nutzung notwendigen Stellplätze sollen im Plangebiet nach-gewiesen werden.

Der bestehende Böschungsbereich im Süden des Plangebietes soll erhalten bleiben, um hier einen städtebaulichen Übergang zwischen Arena und geplanter Nutzung zu erhalten.

## VI. Beschleunigtes Verfahren

Gemäß § 13 a BauGB wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Angesichts der Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 603 ist dies zweifellos gegeben.

Als Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens werden auch Grenzwerte für die Festsetzung von Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordung (BauNVO) genannt: 20.000 m² bzw. 70.000 m² unter der Bedingung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Im vorliegenden Fall beträgt die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ca. 6.500 m².

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zu einer Umwelt-verträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Die Zielsetzungen bzw. geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan begründen keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung o. g. Schutzgüter.

Die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens für den Be-bauungsplan Nr. 603 liegen somit vor.

Im beschleunigten Verfahren wird u. a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4 c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Eine Berichtigung des Regionalen Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da die Planung im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des RFNP entwickelt wird.

## VII. Weiterer Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 603 stellt sich wie folgt dar:

- 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 Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;

- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;

- Entscheidung des Rates über die vorgebrachten Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB;

- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Oberhausen;

## VIII. Kurzzusammenfassung

Der Rat der Stadt beschließt die Verkleinerung des Plangebietes und die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 603 - Arenastraße -.

Der Planentwurf sieht die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes vor, welches sich gut in das vorhandene Umfeld einfügt und die Verträglichkeit mit der Arena und der sportlichen Nutzung der verbleibenden Flächen des OTHC gewährleistet.

# Anlagen

Anlage 1: Skizze zum Bebauungsplan Nr. 603

Anlage 2: Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 603

Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 603

Die umfangreichen Anlagen 2 und 3 werden aus Kostengründen und damit als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung nicht in Papierform beigefügt. Sie liegen aber während der Sitzung zur Einsichtnahme aus und kann darüber hinaus vorab über das Ratsinformationssystem ALLRIS heruntergeladen werden. Im Übrigen sind wesentliche Aussagen der Anlagen bereits Bestandteil dieser Vorlage.